

**Vergleichende Plausibilitätsprüfung**  
der Gutachten  
*Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Netto*  
*Lebensmitteldiscounters in der Stadt Bramsche*  
(CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck)  
und  
*Auswirkungsanalyse*  
*Erweiterung familia, Erweiterung Aldi und Posten Börse,*  
*Ansiedlung Lebensmitteldiscounter in Bramsche*  
(GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg)

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund, 10. Mai 2016

---

Im Auftrag der Stadt Bramsche

Auftragnehmer:

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

---

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Plausibilitätsprüfung GMA 2016</b>	<b>3</b>
2.1 Grundlagen	3
2.1.1 Nachfragestrukturen Kaufkraft	3
2.1.2 Bestands- und Wettbewerbsstrukturen	3
2.1.3 Umsatzermittlung für den erfassten Bestand	4
2.1.4 Untersuchungsraum	6
2.1.5 Einzugsgebiet	7
2.2 Vorhabenbeschreibung und -bewertung nach <i>EHK Bramsche 2009</i>	7
2.2.1 Vorhabenbeschreibung	7
2.2.2 Standort und Einordnung ins <i>EHK Bramsche 2009</i>	7
2.3 Modellberechnungen – Annahmen, Methoden, Ergebnisse	8
2.3.1 Umsatzprognose	8
2.3.2 Umsatzumverteilungsberechnung	9
2.3.3 Einordnung der Umsatzumverteilungsergebnisse	11
2.4 Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des LROP Niedersachsen 2012	12
<b>3 Plausibilitätsprüfung CIMA 2016</b>	<b>13</b>
3.1.1 Nachfragestrukturen Kaufkraft	13
3.1.2 Bestands- und Wettbewerbsstrukturen	13
3.1.3 Umsatzermittlung für den erfassten Bestand	14
3.1.4 Untersuchungsraum	17
3.1.5 Einzugsgebiet	18
3.2 Vorhabenbeschreibung und -bewertung nach <i>EHK Bramsche 2009</i>	18
3.2.1 Vorhabenbeschreibung	18
3.2.2 Standort und Einordnung ins <i>EHK Bramsche 2009</i>	18
3.3 Modellberechnungen – Annahmen, Methoden, Ergebnisse	21
3.3.1 Umsatzprognose	21
3.3.2 Umsatzumverteilungsberechnung	22
3.3.3 Einordnung der Umsatzumverteilungsergebnisse	25

3.4	Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des LROP Niedersachsen 2015	27
4	Exkurs aktuelle Rechtsprechung	30
5	Vergleichende Bewertung <i>GMA 2016</i> und <i>CIMA 2016</i>	31
6	Fazit zur Plausibilitätsprüfung beider Gutachten	34

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Bramsche ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Engter Straße (B218) geplant.

Das Ansiedlungsvorhaben wurde im Auftrag der Stadt Bramsche im Rahmen der *Auswirkungsanalyse Erweiterung familia, Erweiterung Aldi und Posten Börse, Ansiedlung Lebensmitteldiscounter in Bramsche* (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 1. März 2016)<sup>1</sup> hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und raumordnerischen Ziele geprüft und bewertet. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Ansiedlungsvorhaben sowohl das Integrationsgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot des LROP Niedersachsen 2012 nicht eingehalten werden.

Der Investor des Ansiedlungsvorhabens hat seinerseits ein eigenes Gutachten, *Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines NETTO Lebensmitteldiscounters in der Stadt Bramsche* (CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck, 26. Februar 2016)<sup>2</sup> in Auftrag gegeben. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass alle raumordnerischen Ge- und Verbote durch das Ansiedlungsvorhaben eingehalten werden.

Die Stadt Bramsche hat Stadt + Handel beauftragt, die Plausibilität der beiden Gutachten zu prüfen und zu bewerten. Im Rahmen der vergleichenden Plausibilitätsanalyse werden die den beiden Gutachten zugrunde liegenden wesentlichen Aspekte bezüglich ihrer Nachvollziehbarkeit und Plausibilität überprüft und hinsichtlich der Bedeutung für die Herleitung der daraus resultierenden Auswirkungen eingeordnet und bewertet. Die vergleichende Plausibilitätsanalyse orientiert sich in ihren Inhalten und der Methodik an den seitens der Rechtsprechung vorgegebenen „Pflichten“ für Sachverständigengutachten (z. B. Preußenpark-Urteil<sup>3</sup>) als Abwägungsgrundlage für Bebauungsplanverfahren.

Für die Stadt Bramsche liegt mit dem Gutachten *Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bramsche – Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept*<sup>4</sup> ein kommunales Einzelhandelskonzept vor.

In der vergleichenden Plausibilitätsanalyse werden von Stadt + Handel folgende Aspekte bzw. Fragestellungen untersucht und bewertet:

- Wie ist die Methodik/Qualität der beiden Gutachten zur Erhebung der relevanten Daten der Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen zu beurteilen?

<sup>1</sup> Im Folgenden abgekürzt als *GMA 2016*.

<sup>2</sup> Im Folgenden abgekürzt als *CIMA 2016*.

<sup>3</sup> OVG NRW, 7A D 60/99.NE.

<sup>4</sup> *Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bramsche – Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept*, erarbeitet durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg Januar 2009.  
Im Folgenden abgekürzt als *EHK Bramsche 2009*.

- Wie ist die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze in beiden Gutachten zu bewerten?
- Sind nachfrageseitige Aspekte, hier insbesondere Nachfrage- und Marktpotenzial sowie deren Entwicklung hinreichend gewürdigt?
- Sind die der jeweiligen Begutachtung zugrunde gelegten Untersuchungsgebiete bzw. Einzugsbereiche korrekt?
- Welche Unterschiede bestehen zwischen den Gutachten bei der Wettbewerbsbetrachtung? Ist die Nahversorgungsstruktur korrekt erhoben bzw. bewertet? (auf Basis Desk-research)
- Liegt eine angemessene Differenzierung des Planvorhabens in Haupt- und Randsortimente zugrunde?
- Ist der methodische Ansatz der Gutachten hinsichtlich der Beurteilung der Umsatzrückgänge nach Lagen im Stadtgebiet bzw. außerhalb korrekt?
- Sind Umsatzerwartung und Umsatzumverteilung in beiden Gutachten korrekt ermittelt bzw. wo bestehen qualitative Unterschiede? Genügen die Gutachten den diesbezüglichen rechtlichen Vorgaben eines „realitätsnahen Worst Case Ansatzes“?<sup>5</sup>
- Wie sind die unterschiedlichen Ergebnisse der Umsatzumverteilungseffekte in beiden Gutachten zu beurteilen bzw. woraus resultieren diese?
- Gehen die Untersuchungen in diesem Zusammenhang hinreichend auf das aktuelle Urteil des OVG Lüneburg<sup>6</sup> zur Beurteilung von Nahversorgungsvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ein? Sind die entsprechenden rechtlich benannten Kriterien hinreichend geprüft worden?
- Liegt eine hinreichende städtebauliche Würdigung der Auswirkungen vor?
- Sind die Ergebnisse bzw. Empfehlungen der städtischen Einzelhandelsuntersuchung aus 2009 korrekt bzw. hinreichend in den beiden Gutachten berücksichtigt?
- Wie sind die unterschiedlichen Bewertungen der beiden Gutachten zusammenfassend hinsichtlich der raumordnerischen Kriterien zu beurteilen?

Abschließend werden die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung beider Gutachten tabellarisch gegenüber gestellt (Kapitel 5) sowie abschließend zusammengefasst bewertet (Kapitel 6).

---

<sup>5</sup> Bspw. sog. Pulheim Urteil des OVG NRW vom 02.10.2013.

<sup>6</sup> 1. Senat, Beschluss vom 28.09.2015, 1 MN 144/15.

## 2 Plausibilitätsprüfung GMA 2016

### 2.1 Grundlagen

#### 2.1.1 Nachfragestrukturen Kaufkraft

##### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Bevölkerungsangabe auf Basis LSKN Mikrozensus, Stand 30.06.2015 (S. 8).
- Kaufkraft 2014 nach Statistischem Bundesamt sowie eigenen Berechnungen (S. 31).
- Differenzierung Kaufkraft gesamt und periodischer Bedarf (S. 31).
- Aktuelle Kaufkraftkennziffer MB Research für Bramsche 2014: 94,6 (S. 31).

##### Bewertung

Plausibel und nachvollziehbar. Die Kaufkraft umfasst alle Sortimente des Periodischen Bedarfs.

##### Fazit

**Die Kaufkraftangabe umfasst den gesamten periodischen Bedarf und erscheint plausibel, nachvollziehbar und korrekt. Die aggregierten Kaufkraft für den periodischen Bedarf ist jedoch für weiterführende differenzierte, sortimentspezifische Bewertungs- und Prüfschritte nur eingeschränkt geeignet.**

**Aussagen zur Entwicklung der Kaufkraft sind in nicht enthalten.**

#### 2.1.2 Bestands- und Wettbewerbsstrukturen

##### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Erfassung des relevanten Wettbewerbs in Bramsche und Umlandgemeinden Mai 2015 (Drogeriemärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Nahversorger, Bäcker, Fleischer, Fachgeschäfte) (S. 18).
- Beschreibung und Darstellung der Wettbewerbsstrukturen und deren Lagen im periodischen Bedarf (Kapitel II, S. 18-24):
- Inkl. Kartendarstellung (Karte 3, S. 22).
- Differenzierte Betrachtung und Beschreibung der Wettbewerbsstrukturen (Kapitel II.2, S. 18/19) inkl. Sonderkapitel Engter (Kapitel II.3.1, S. 20-24).
- Tabellarische Darstellung strukturprägender Wettbewerb im periodischen Bedarf nach Lage, Betriebstyp, Gesamtverkaufsfläche (Tabelle 4, S. 19).

- Städtebauliche Beschreibung der ZVB<sup>7</sup> im Wesentlichen auf Wettbewerbsstrukturen bezogen, kurze Beschreibung weiterer Angebotsstrukturen, jedoch keine Bewertung zu Stärken/Schwächen bzw. Problemlagen und Funktion der Wettbewerbsbetriebe im Gefüge der zentralen Versorgungsbereiche (S. 9), Ausnahme hierbei differenzierte Beschreibung ZVB Engter (S. 11, S. 20).

## Bewertung

Darstellungen und Ausführungen zum erfassten Bestand im Wesentlichen plausibel und nachvollziehbar, jedoch

- keine sortimentspezifische Differenzierung Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren als Hauptsortimente des periodischen Bedarfs,
- keine differenzierte Darstellung der Wettbewerbsstrukturen nach Lagen und Gesamt,
- keine umfassende städtebauliche Würdigung der Bestandsstrukturen bzw. deren Bedeutung in den ZVB und keine städtebauliche Analyse der ZVB (Ausnahme Engter).

## Fazit

**Im Wesentlichen werden die Bestands- und Wettbewerbsstrukturen plausibel erfasst, dargestellt und betrachtet. Diese sind jedoch aufgrund fehlender sortimentspezifischer VKF-Angaben sowie fehlender Angaben VKF nach Lage nicht abschließend nachprüfbar. Durch nicht ausreichende städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche ist die Grundlage für städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht ausreichend (Ausnahme Engter).**

**Die Darstellungen und Ausführungen zum erfassten Bestand sind im Wesentlichen plausibel, jedoch nicht abschließend nachprüfbar. Alle wesentlichen und strukturprägenden Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie der Drogeriefachmarkt wurden berücksichtigt (Basis Deskresearch).**

## 2.1.3 Umsatzermittlung für den erfassten Bestand

### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Keine dezidierte Angabe zur Methode, jedoch vermutlich auf Basis von „... ergänzenden sekundärstatistischen Materialien aus unterschiedlichen Quellen ...“ (S. 3), hier vermutlich EHK Bramsche 2009, EHI handelsdaten aktuell 2014 (u. a. Nennung als Quellen u.a. auf S. 13/14), Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, BBE (Nennung als Quelle auf S. 16) sowie für Bramsche standortspezifischen Faktoren (Kapitel I.2).

---

<sup>7</sup> ZVB = Zentraler Versorgungsbereich.

- Angabe Umsatzermittlung für periodischen Bedarf (Kapitel II.3, S. 20) für Bramsche gesamt ca. 65 – 66 Mio. Euro.
- Umsatzangabe periodischer Bedarf in Bramsche in Spannweiten nach Lagen differenziert (Kapitel II.3, S. 20).

## Bewertung

Methode aufgrund fehlender dezidierter Angaben zu Datengrundlagen nicht nachvollziehbar, zu vermutende Quellen jedoch grundsätzlich fachspezifisch üblich und geeignet.

Die Umsatzermittlung für Bramsche (S. 20) ist aufgrund der nicht erfolgten sortimentspezifischen Differenzierung, sondern der Zusammenfassung des Umsatzes für den gesamten periodischen Bedarf, nicht nachvollziehbar.

Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist, warum die Umsatzangabe bzw. -angaben für die einzelnen Lagebereiche in Spannweiten erfolgt ist.

Die Umsatzangabe für den periodischen Bedarf in Bramsche gesamt i. H. v. 65 – 66 Mio. Euro p. a. sowie die Umsatzangaben für die einzelnen Lagen in Bramsche sind wie folgt einzuordnen:

- Nach dem EHK Bramsche 2009 (S. 29) lag 2009 der Umsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf<sup>8</sup>, bei rd. 76 Mio. Euro.
- Der Vergleich des Besatzes der Lebensmittelmärkte nach dem EHK Bramsche 2009 (S. 32) und nach GMA 2016 (S. 19) verdeutlicht jedoch, dass keine wesentlichen Veränderungen im strukturprägenden Wettbewerb stattgefunden haben.
- Demnach erscheint die Differenz zwischen dem Umsatz des periodischen Bedarfsbereichs nach GMA 2016 und dem Umsatz des nahversorgungsrelevanten Bedarfs nach EHK Bramsche 2009 i. H. v. rd. 10 Mio. Euro nicht plausibel und ist auch nicht nachvollziehbar.
- Dem Umsatz im periodischen Bedarf von 65 –66 Mio. Euro p. a. nach GMA 2016 (S. 19) steht eine Kaufkraft im periodischen Bedarf in Bramsche von rd. 80,4 Mio. Euro gegenüber<sup>9</sup>. Hieraus ergäbe sich eine Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) im Periodischen Bedarf von 81 – 82 %, was bedeuten würde, dass im periodischen Bedarf deutliche Kaufkraftabflüsse aus Bramsche an Angebotsstandorte außerhalb bestehen. Dies ist anhand der Bestandsstrukturen in Bramsche und den überörtlichen Wettbewerbsstrukturen für den periodischen Bedarfsbereich nicht nachvollziehbar. Nach dem EHK Bramsche 2009 (S. 35) lag die Zentralität im Periodischen Bedarfsbereich bei rd. 117 %.

---

<sup>8</sup> Der im Wesentlichen dem periodischen Bedarfsbereich entspricht.

<sup>9</sup> Ermittelt auf Basis *GMA 2016*: Einwohner Bramsche (S. 8), Kaufkraftniveau Bramsche (S. 31), Kaufkraftperiodischer Bedarf (S. 31).

Die Umsatzangabe *GMA 2016* für den periodischen Bedarf in Bramsche gesamt i. H. v. 65 – 66 Mio. Euro p. a. ist demnach weder plausibel noch nachvollziehbar und erscheint nicht korrekt.

Vielmehr ist anzunehmen, dass der als Umsatz des periodischen Bedarfs angegebene Wert von rd. 65 – 66 Mio. Euro den Umsatz des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel darstellt. Hierauf lassen sowohl die über die Verkaufsflächen der strukturprägenden Anbieter (S. 19, Tabelle 4) als auch die Umsatzangaben nach Lagen (S. 20) ableitbaren Flächenproduktivitäten wie auch die Werte der Umsatzumverteilung des Vorhabens (Kapitel III.4.2.2) schließen. Falls diese Annahme korrekt ist, wären die Umsatzangaben für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als relativ valide und nachvollziehbar einzustufen, da die ableitbaren Flächenproduktivitäten<sup>10</sup> unter Berücksichtigung der Standortspezifika von Bramsche und den lagebezogenen Standortspezifika im Vergleich mit durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der einzelnen Betreiber und Betriebstypen aus der Handelsfachliteratur in etwa korrespondieren.

## Fazit

**Die Umsatzangabe für den periodischen Bedarf in Bramsche ist nicht plausibel, nicht nachvollziehbar und erscheint nicht korrekt. Falls der als Umsatz des periodischen Bedarfs angegebene Wert nur den Umsatz des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel darstellt, wofür einige Aspekte sprechen, erscheinen die Umsatzangaben für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel relativ valide und nachvollziehbar.**

## 2.1.4 Untersuchungsraum

### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Keine detaillierten Angaben zur Methodik der Ableitung des Untersuchungsraums bzw. keine spezifische Darstellung eines Untersuchungsraums für das Vorhaben.
- Die Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel werden in Bramsche und den Nachbarkommunen jedoch ausführlich dargestellt (Kapitel 3.-3.2).

## Fazit

**Die Ableitung des Untersuchungsraums erscheint plausibel, ist aufgrund fehlender methodischer Erläuterungen jedoch nicht abschließend. Die Wettbewerbsstrukturen in Bramsche und den Nachbarkommunen werden nachvollziehbar dargestellt.**

---

<sup>10</sup> Unter Berücksichtigung bzw. Einschränkung der aggregierten GVKF für die Bestandsbetreiber (Tabelle 4).

### 2.1.5 Einzugsgebiet

#### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Betriebstypus und Dimensionierung (S. 30);
- Vergleich mit den Einzugsgebieten der anderen im Gutachten geprüften Vorhaben und entsprechende Ableitungen (S. 30);
- Wettbewerbsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel, insbesondere der wettbewerbsgleichen Lebensmitteldiscounter (S. 30);
- Ableitung von zwei Einzugsgebietszonen mit Einwohnerangaben (S. 30) sowie kartographische Darstellung (Karte 6, S. 33).

#### Bewertung

Das Einzugsgebiet wurde entsprechend des Vorhabens und der Wettbewerbsstrukturen abgeleitet. Das Vorgehen ist nachvollziehbar.

## 2.2 Vorhabenbeschreibung und -bewertung nach *EHK Bramsche 2009*

### 2.2.1 Vorhabenbeschreibung

#### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Kurzbeschreibung des Vorhabens, jedoch mit widersprüchlichen VKF Angaben (S. 7: 1.100 m<sup>2</sup> VKF; S. 30: 1.050 m<sup>2</sup> VKF; S. 36: 1.100 m<sup>2</sup> VKF).
- Nennung des Betreibers Netto (S. 30). Betriebstypus und Dimensionierung (S. 30);

#### Bewertung

Das Vorhaben wurde kurz und plausibel beschrieben, es liegen jedoch widersprüchliche Angaben zur VKF vor. Es erfolgen keine Aussagen zur sortimentspezifischen Verkaufsfläche.

### 2.2.2 Standort und Einordnung ins *EHK Bramsche 2009*

#### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Ausführungen zum B-Plan Nr. 14 „Industriegelände an der Hafestraße“ inkl. Festsetzungen (S. 7).
- Beschreibung und Einordnung des Standorts als Verbundlage von Fachmärkten (S. 26), im rückwärtigen Bereich Prägung des Umfelds durch Gewerbe (S. 27).

- Bewertung der Engter Straße (B218) als stark befahrene Ausfallachse (S. 27).
- Keine Einordnung des Standorts/Vorhabens in das *EHK Bramsche 2009*.

## Bewertung

- Die Ausführungen zum B-Plan Nr. 14 inkl. Festsetzungen erscheinen korrekt. Es fehlt allerdings die abschließende Schlussfolgerung, dass das Vorhaben nach dem aktuell gültigen B-Plan Nr. 14 nicht zulässig ist.
- Die Beschreibung des Standorts ist korrekt und nachvollziehbar. Auf Grundlage der konkreten umgebenden Nutzungen, der verkehrlichen Barriere der B 218 sowie der sich aus diesen beiden Aspekten ergebenden fehlenden Einbettung in umgebende Wohnbebauung ist die Einordnung des Standorts als städtebaulich nicht integriert korrekt.
- Die Einordnung des Vorhabens in das *EHK Bramsche 2009* erfolgt nicht. Dieser Mangel resultiert jedoch vermutlich aus dem Beauftragungsumfang, da die Einordnung der Vorhaben in das *EHK Bramsche 2009* bei den Vorbemerkungen (S. 3) als nicht als Bearbeitungsauftrag benannt wird.

## Fazit zur Einordnung in das *EHK Bramsche 2009*

Die Standortbeschreibung und Bewertung ist plausibel, nachvollziehbar und korrekt, der Mangel der Einordnung in das *EHK Bramsche 2009* vermutlich auftragsbedingt.

## 2.3 Modellberechnungen – Annahmen, Methoden, Ergebnisse

### 2.3.1 Umsatzprognose

#### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

Umsatzprognose anhand Marktanteilskonzept auf Basis:

- Einzugsgebietsableitung unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen (S. 30 sowie Ausführungen oben);
- Zonierung in zwei Zonen des Einzugsgebiets mit Einwohnerdarstellung (S. 30);
- Marktanteilsannahmen (S. 36): Zone I: rd. 7 %m Zone II: rd. 5 %  
Ableitbarer Streuumsatzanteil: rd. 10 %
- Umsatzprognose periodischer Bedarf (S. 36): 3,7 Mio. Euro
- Umsatzprognose Gesamtvorhaben (S. 36): 4,2 Mio. Euro
- Ableitbare Flächenproduktivität: 4,2 Mio. Euro / 1.100 m<sup>2</sup> VKF = rd. 3.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF

## Bewertung

- Die Umsatzprognose anhand eines Marktanteilkonzepts abzuleiten, trägt den spezifischen Standortrahmenbedingungen des Vorhabens und den Wettbewerbsstrukturen in Bramsche Rechnung.

Der Ansatz ist somit im Wesentlichen plausibel und nachvollziehbar, allerdings

- erfolgt keine sortimentspezifische Ableitung des Umsatzes, sondern lediglich eine für den gesamten periodischen Bedarf sowie hierauf addiert und ohne Herleitung für die restlichen Sortimente (aperiodischer Bedarf) des Vorhabens;
- werden die Annahmen zu den Marktanteilen aus den Zonen I und II nicht begründet.
- Die Annahme eines ableitbaren Streuumsatzanteils von rd. 10 % ist aufgrund der Verkehrslage des Vorhabens plausibel.
- Aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Lage des Vorhabens sowie der geplanten Größe des Discounters – das Vorhaben wäre der größte und modernste Discounter in Bramsche (vgl. Tabelle 4, S. 19) – dürften die Marktanteile des Vorhabens in den Zonen I und II höher ausfallen, als dargestellt.
- Diese Annahme wird zudem im Vergleich mit der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters Netto gestützt, diese lag 2014 bei rd. 4.190 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>11</sup>, die anhand des Marktanteilkonzepts nur bei rd. 3.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF. Warum der Betrieb in dieser verkehrsgünstigen Lage und vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen nur eine deutlich unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erreichen soll, ist nicht plausibel.

## Fazit

**Die Umsatzprognose über ein Marktanteilkonzept herzuleiten ist fachlich nicht zu beanstanden, die Annahmen zu den Marktanteilen des Vorhabens in den Zonen nach sind jedoch zu niedrig angesetzt. Aus höheren Marktanteilen resultiert ein höherer Vorhabenumsatz, so dass auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Vorhaben höher ausfallen dürften, als ermittelt und dargestellt.**

## 2.3.2 Umsatzumverteilungsberechnung

### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

Rechenmodell auf Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells (S. 37) mit folgenden Parametern:

---

<sup>11</sup> Hahn Retail Real Estate Report Germany 2015/2016, Hahn-Gruppe 2015, S. 23 sowie handelsdaten.de.

- Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte inkl. der VKF-Größe und des dort erzielbaren Umsatzes (S. 37);
- Distanzwiderstand zwischen den Wettbewerbsstandorten (S. 37).

## Bewertung

Der Modellansatz zur Ermittlung der Umsatzumverteilung nach HUFF ist eine in der Fachdiskussion anerkannte Methode. Die Methode bzw. die entsprechenden Ausführungen sind im Ansatz im Wesentlichen plausibel und nachvollziehbar, allerdings:

- Für ein gravitationsbasiertes Berechnungsmodell nach Huff werden einerseits die Nachfrageeinheiten, d. h. die vorhandene Kaufkraft in einem abgegrenzten siedlungsräumlichen Bereich (Untersuchungsraum) ermittelt. Andererseits werden die Angebotsstrukturen erfasst und ihre Bestandsumsätze sowie ihre Angebotsattraktivität ermittelt. Diese Angebots- und Nachfragedaten werden sodann als Eingangsparameter in das gravitationsbasierte Berechnungsmodell unter Berücksichtigung der Entfernungen zueinander in Relation gestellt, sodass aktuelle Kaufkraftströme zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten im Untersuchungsraum modellhaft abgebildet werden können. Durch die Implementierung des Vorhabens in das Berechnungsmodell als neuem Angebotsstandort im Untersuchungsraum und im Standortgefüge der Angebots- und Nachfragestandorte ergeben sich sodann Veränderungen der Kaufkraftströme. Die neu durch das Vorhaben gebundenen Kaufkraftströme sind vor Implementierung des Vorhabens in das Berechnungsmodell an anderen Angebotsstandorten gebunden, sodass sich durch den Vergleich vor und nach Implementierung des Vorhabens in das Modell Veränderungen durch die an den Standorten gebundenen Kaufkräfte ergeben. Anhand der Differenz der aktuellen Kaufkraftströme und der sich durch die Implementierung des Vorhabens als neuem Angebotsstandort im Untersuchungsraum veränderten Kaufkraftströme können die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – die Umsatzumverteilungen – für die Angebotsstandorte im Untersuchungsraum ermittelt werden.
- Im Gutachten werden jedoch keine Nachfrageeinheiten, sondern lediglich zwei Zonen des Einzugsgebiets des Vorhabens (S. 36) dargestellt. Für ein gravitationsbasiertes Berechnungsmodell ist eine Gliederung nach nur zwei Nachfrageeinheiten im Sinne der Untersuchungsfragestellung zu undifferenziert und kann somit keine validen Aussagen zu Kaufkraftströmen bzw. absatzwirtschaftlichen Auswirkungen liefern.
- Des Weiteren erfolgen keine methodischen Erläuterungen oder Ausführungen.
- Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im periodischen Bedarf (S. 39) bleiben zwar ohne weitere Erläuterungen zur Herleitung, erscheinen jedoch vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen nachvollziehbar. Grundsätzlich ist jedoch nicht klar, ob es sich hier tatsächlich um die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im periodischen Bedarf handelt oder nicht nur um die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Kapitel 2.1.3).

## Fazit

Insgesamt ist die ermittelte Umsatzumverteilung aufgrund

- der nicht nachvollziehbaren Methodik des Berechnungsmodells,
- der für das Vorhaben höher anzusetzenden Umsatzprognose,
- der nicht nachvollziehbaren Umsatzangaben für den Bestand – es ist nicht klar, ob sich die Umsatzangaben auf den gesamten periodischen Bedarf (dann wäre der Bestandumsatz zu niedrig) oder nur auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (dann wäre der Bestandumsatz als valide einzustufen) beziehen – sowie der Angabe der Ermittlung der Umsatzumverteilung für den periodischen Bedarf

als nicht abschließend belastbar einzuordnen und somit als Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben nicht geeignet.

## 2.3.3 Einordnung der Umsatzumverteilungsergebnisse

### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

Verbal-argumentative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen anhand des Schwellenwerts von 10%:

- Beurteilung, ob aus wettbewerblichen Auswirkungen städtebauliche Effekte resultieren, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche (S. 38).
- *„Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung/Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.“* (S. 38)

### Bewertung

Die Ausführungen als Basis zur verbal-argumentativen Einordnung der wettbewerblichen Auswirkungen sind fachlich korrekt.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den ZVB Engter (S. 40) ist anhand des ermittelten Umsatzumverteilungswerts von 12-13 % korrekt. Anhand des ermittelten Umsatzumverteilungswerts ist von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe des Markant auszugehen.

## Fazit

Insgesamt ist die vorgenommene städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – sofern diese trotz der voranstehenden Mängel als korrekt bezeichnet werden könnten – als belastbar einzuordnen.

## 2.4 Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des LROP Niedersachsen 2012

### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

Einordnung des Vorhabens hinsichtlich des

- Konzentrationsgebots (S. 26),
- Integrationsgebots (S. 26f.),
- Kongruenzgebots (S. 36) sowie
- Beeinträchtigungsverbots (S. 39f.)

des LROP Niedersachsen 2012 jeweils mit Darstellung des jeweiligen Ge-/Verbots und entsprechender Einordnung.

### Bewertung

Die Ausführungen zur Einordnung des Vorhabens in die vier Ge-/Verbote des LROP Niedersachsen 2012 sind jeweils auf Basis der Annahmen, Bewertungen und Berechnungen in sich fachlich korrekt und plausibel.

Die Ausführungen beziehen sich auf den aktuell noch gültigen LROP Niedersachsen 2012, aktuell liegt bereits der Entwurf des LROP Niedersachsen 2015 vor. Somit hätten auch die Ziele des Entwurfs des LROP Niedersachsen 2015 als Grundsätze bei der Vorhabenbewertung berücksichtigt werden können, da jedoch die Ziele der beiden Fassungen des LROP Niedersachsen für die Beurteilung des Vorhabens im Wesentlichen gleich sind, ist kein wesentlicher Mangel des Gutachtens vorhanden.

## Fazit

Insgesamt ist die vorgenommene Einordnung des Vorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des LROP Niedersachsen 2012 als belastbar einzuordnen. Allerdings basiert diese auf den eigenen Annahmen, Bewertungen und Berechnungen, die wie bereits voranstehend dargestellt, z. T. nicht plausibel, nicht nachvollziehbar und z. T. nicht korrekt sind.

### 3 Plausibilitätsprüfung *CIMA 2016*

#### 3.1.1 Nachfragestrukturen Kaufkraft

##### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

Ableitung auf Basis:

- Bevölkerungsangabe Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand 31.03.2015 (S. 13);
- Kaufkraft 2015 auf Basis MB Research für Bramsche (S. 13);
- Differenzierung Kaufkraft Lebensmittel/Reformwaren und Drogerieartikel (S. 13);
- Aktuelle Kaufkraftkennziffer MB Research für Bramsche 2015: 94,8 (S. 13).

##### Bewertung

Das Vorgehen zur Ermittlung der Nachfragestrukturen und Kaufkraft erscheint plausibel und nachvollziehbar. Die Kaufkraft umfasst die Sortimente Lebensmittel/Reformwaren und Drogerieartikel.

##### Fazit

**Die Kaufkraftangabe umfasst die Sortimente Lebensmittel/Reformwaren und Drogerieartikel und erscheint plausibel, nachvollziehbar und korrekt. Die Differenzierung der Kaufkraft lässt weitere Bewertungen zu sortimentspezifischen Kennwerten zu und ist somit für weitere Bewertungs- und Prüfschritte sowie zur Nachvollziehbarkeit geeignet. Aussagen zur Entwicklung der Kaufkraft sind in nicht enthalten.**

#### 3.1.2 Bestands- und Wettbewerbsstrukturen

##### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Vollständige Erhebung aller Wettbewerber (Verkaufsfläche und Sortimente) in den vorhabenrelevanten Branchen Lebensmittel/Reformwaren u. Drogerieartikel Dezember 2015. (S. 5/14).
- Flächendeckende Erhebung in zentralen Versorgungsbereichen, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche relevante Wettbewerber ab 400 m<sup>2</sup> VKF. (S. 5/14).

Beschreibung + Darstellung der Wettbewerbsstrukturen + deren Lagen für die Sortimente Lebensmittel/Reformwaren und Drogerieartikel (Kapitel 3.2, S. 14-22):

- Inkl. Kartendarstellungen für Bramsche und Wallenhorst (Abb. 12, S. 15 u. Abb. 16, S. 19).

- Differenzierte Betrachtung/Beschreibung Wettbewerbsstrukturen Kapitel 3.2, inkl. Engter (S. 17/18), jedoch fehlende Angaben zur sortimentspezifischen VKF Lebensmittel/Reformwaren ZVB Gartenstadt, ZVB Engter.
- Jedoch erfolgen keine Angaben zur sortimentspezifischen VKF Drogerieartikel nach Lagen.
- Keine Tabelle sortimentspezifische VKF nach Lagen, sondern jeweils nur Gesamt für Bramsche/Wallenhorst (Abb. 11, S. 15 / Abb. 17, S. 19).
- Städtebauliche Beschreibung der ZVB erschöpft sich in reiner Darstellung der Wettbewerbsstrukturen (S. 16-18 für Bramsche bzw. S. 20-22 für Wallenhorst).

## Bewertung

Das Vorgehen erscheint im Wesentlichen plausibel und nachvollziehbar, die Bestandsstrukturen werden zusammengefasst dargestellt. Allerdings

- fehlende Angaben zu sortimentspezifischer VKF Lebensmittel/Reformwaren ZVB Gartenstadt, ZVB Engter,
- grundsätzlich fehlende Angaben sortimentspezifische VKF Drogeriewaren nach Lage sowie
- keine städtebauliche Würdigung der Bestandsstrukturen bzw. deren Bedeutung in den ZVB (Ausnahme Engter) und keine städtebauliche Analyse der ZVB (Ausnahme Engter).

## Fazit

**Alle wesentlichen und strukturprägenden Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie der Drogeriefachmarkt sind berücksichtigt (Basis Deskresearch).**

**Im Wesentlichen plausibel, jedoch durch fehlende sortimentspezifische VKF-Angaben Drogerieartikel sowie teilweise fehlende Angaben VKF Lebensmittel/Reformwaren nach Lagen nicht abschließend nachprüfbar. Durch fehlende städtebauliche Analyse der ZVB Grundlage für städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht gegeben (Ausnahme Engter).**

### 3.1.3 Umsatzermittlung für den erfassten Bestand

#### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

Grundlagen zur Umsatzermittlung:

- Veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen,
- CIMA interne Unternehmensdaten,
- Vor-Ort-Begehung der Betriebe (S. 5).

Angaben zum Umsatz sortimentspezifisch für die Gesamtkommunen des Untersuchungsraums (Bramsche Abb. 11, S.15 und Wallenhorst Abb. 17, S. 19):

- Lebensmittel/Reformwaren: 53,3 Mio. Euro
- Drogerieartikel: 6,2 Mio. Euro
- Angaben zum Umsatz nach Lagebereichen für Sortiment Lebensmittel/Reformwaren (Abb. 24, S. 26) und Sortiment Drogerieartikel (Abb. 25, S. 27).

## Bewertung

Die Methode zur Umsatzermittlung ist aufgrund allgemeiner und CIMA interner Datengrundlagen nicht abschließend nachvollziehbar, die Methode jedoch grundsätzlich fachspezifisch üblich und geeignet.

Die Umsatzermittlung für Bramsche (S. 15) und Wallenhorst (S. 19) erfolgt sortimentspezifisch für die beiden untersuchungsrelevanten Sortimente. Die Umsatzangaben sind jedoch

- aufgrund fehlender Angaben zu sortimentspezifischer VKF Lebensmittel/Reformwaren für den ZVB Gartenstadt und den ZVB Engter sowie
- der grundsätzlich für alle Lagebereiche nicht erfolgten Darstellung der sortimentspezifische VKF Drogerieartikel
- in Zusammenschau mit den Angaben zum Umsatz nach Lagebereichen (Sortiment Lebensmittel/Reformwaren Abb. 24, S. 26, Sortiment Drogerieartikel (Abb. 25, S. 27)

nicht abschließend nachprüfbar.

Die Umsatzangabe für das Sortiment Lebensmittel/Reformwaren in Bramsche beträgt 53,3 Mio. Euro p. a., für das Sortiment Drogerieartikel 6,2 Mio. Euro p.a. Diese Werte sind wie folgt einzuordnen:

- Nach dem *EHK Bramsche 2009* (S. 29) lag 2009 der Umsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf bei rd. 76 Mio. Euro.
- Die Kaufkraft liegt nach Angaben *CIMA 2016* im Sortimentsbereich Lebensmittel/Reformwaren bei 62,1 Mio. Euro und im Sortiment Drogerieartikel bei 6,2 Mio. Euro.
- Somit ergibt sich für das Sortiment Lebensmittel/Reformwaren eine Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) von rd. 86 %, für das Sortiment Drogerieartikel von rd. 100 %.
- Dies würde zumindest im Sortimentsbereich Lebensmittel/Reformwaren auf einen deutlichen Kaufkraftabfluss aus Bramsche hindeuten. Dies ist anhand der Bestandsstrukturen in Bramsche und den überörtlichen Wettbewerbsstrukturen weder plausibel noch nachvollziehbar.

- Beide Sortimente sind sowohl von der Kaufkraft (rd. 90 % der Kaufkraft des periodischen Bedarfs<sup>12</sup>) wie auch vom potenziellen Umsatz her gesehen die mit Abstand bedeutendsten Einzelsortimente des Periodischen Bedarfs.
- Nach dem *EHK Bramsche 2009* (S. 35) lag die Zentralität im Periodischen Bedarfsbereich bei rd. 117 %. Selbst unter Berücksichtigung der Schlecker-Insolvenz ist nicht nachvollziehbar, warum die Zentralität im Periodischen Bedarf – mit den beiden wesentlichen Sortimenten Lebensmittel/Reformwaren und Drogerieartikel – ohne wesentliche Veränderung der Bestandsstrukturen deutlich abgesunken sein sollte.
- Für den ZVB Gartenstadt wird für den Sortimentsbereich Lebensmittel/Reformwaren ein Umsatz von 10,2 Mio. Euro (Abb. 24, S. 26) angegeben. Es liegen keine Aussagen zur sortimentspezifischen VKF vor, nach den Ausführungen bestehen dort die sortimentspezifischen Angebotsstrukturen aus dem Lebensmittelvollsortimenter EDEKA Kuhlmann, dem EDEKA Getränkemarkt und einem Bäcker (S. 17).
- Nach den Angaben *GMA 2016* (S. 19) weist der EDEKA rd. 960 m<sup>2</sup> und der Getränkemarkt rd. 420 m<sup>2</sup> GVKF auf. Die sortimentspezifische VKF Lebensmittel/Reformwaren dürfte für den Betrieb EDEKA Kuhlmann somit bei rd. 800 m<sup>2</sup> liegen<sup>13</sup>. Unter Berücksichtigung der VKF des Getränkemarkts und eines Bäckers dürfte die GVKF den ZVB Gartenstadt im Sortiment Lebensmittel/Reformwaren bei rd. 1.250 m<sup>2</sup> VKF liegen.
- Anhand dieser Annahme der sortimentspezifischen VKF läge die aus Umsatz (10,2 Mio. Euro) und VKF (1.250 m<sup>2</sup> VKF) ableitbare Flächenproduktivität für den Sortimentsbereich Lebensmittel/Reformwaren im ZVB Gartenstadt bei rd. 8.150 Euro/m<sup>2</sup> VKF.
- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität eines EDEKA-Marktes in dieser Größenordnung lag 2014 bei rd. 4.170 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>14</sup>. Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von Getränkemärkten liegt bei rd. 1.600 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>15</sup>.
- Selbst unter Berücksichtigung eines sehr leistungsstarken Bäckers erscheint die ermittelte Umsatzleistung i. H. v. 10,2 Mio. Euro für den ZVB Gartenstadt im Sortiment Lebensmittel/Reformwaren weder nachvollziehbar noch ansatzweise plausibel. Sie ist deutlich zu hoch angesetzt.
- Die für die weiteren Lagen in Bramsche aus Umsatz- und VKF-Angaben ableitbaren Flächenproduktivitäten erscheinen vor dem Hintergrund bundesdurchschnittlicher Flächen-

<sup>12</sup> Ermittelt auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftkennwerte IfH Köln 2015.

<sup>13</sup> Ermittelt auf Basis bundesweiten Erhebungen von Edeka-Märkten der Größenordnung 800 – 1.500 m<sup>2</sup> durch Stadt + Handel von 2005 bis 2016.

<sup>14</sup> Quelle: Hahn Retail Real Estate Report Germany 2015/2016, Hahn-Gruppe 2015, S. 23.

<sup>15</sup> Quelle: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, BBE Handelsberatung GmbH München im Auftrag des Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, München 18.12.2013, S. 8. Die Spannweite reicht dabei von 1.400 (Minimum) bis 1.800 (Maximum) Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a.

produktivitäten der entsprechenden Betriebstypen und der entsprechenden Betreiber<sup>16</sup> weitestgehend zu niedrig angesetzt.

- Dieser Eindruck verstärkt sich unter der nicht korrekten Umsatzermittlung für den ZVB Gartenstadt. Durch eine für den ZVB anzunehmende geringere Umsatzleistung würde die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) im Sortiment Lebensmittel/Reformwaren in Bramsche nochmals unter den anhand der Daten *CIMA 2016* ermittelten Wert von rd. 86 % (Herleitung s. oben) absinken. Dies wäre weder nachvollziehbar noch plausibel.

## Fazit

**In Zusammenschau mit dem nicht als plausibel erscheinenden Zentralitätswert Lebensmittel/Reformwaren und der nicht plausibel erscheinenden Umsatzangabe für den ZVB Gartenstadt sind die ermittelten Umsätze nicht nachvollziehbar, nicht belastbar und somit als Grundlage für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht geeignet.**

## 3.1.4 Untersuchungsraum

### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

Ableitung auf Basis:

- 10-Minuten Fahrzeitradius (Abb. 7, S. 12)
- Modifizierung anhand Bestands- und Konkurrenzsituation sowie topographischen/verkehrlichen Gegebenheiten.
- Untersuchungsraum: Bramsche und Wallenhorst (S. 12)

## Fazit

**Die Ableitung des Untersuchungsraums erscheint plausibel, nachvollziehbar und korrekt, sofern die Standorte in Wallenhorst hinsichtlich ihrer Wettbewerbsbedeutung für das Vorhaben korrekt eingeschätzt werden.**

---

<sup>16</sup> Hier insbesondere unter Bezug auf entsprechende Kennzahlen handelsdaten.de und Hahn Retail Real Estate Report Germany 2015/2016, Hahn-Gruppe 2015.

## 3.1.5 Einzugsgebiet

### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Keine dezidierten Angaben zum perspektivischen Einzugsgebiet des Vorhabens, jedoch Aussage, „ ... dass das Untersuchungsgebiet einen weiteren räumlichen Radius umfasst, als das zu erwartende Einzugsgebiet des Planvorhabens.“ (S. 12)

### Fazit

Es ist keine Aussage zum Einzugsgebiet des Vorhabens enthalten. Somit sind die Ergebnisse der Umsatzprognose und der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen schwer nachvollziehbar.

## 3.2 Vorhabenbeschreibung und -bewertung nach *EHK Bramsche 2009*

### 3.2.1 Vorhabenbeschreibung

#### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Beschreibung des Vorhabens mit Angabe VKF 1.020 m<sup>2</sup> und Benennung des potenziellen Betreibers Netto (S. 7).
- Angaben zur sortimentsspezifischen VKF (S. 24).

### Fazit

Die Vorhabenbeschreibung *CIMA 2016* erscheint plausibel, nachvollziehbar und korrekt.

### 3.2.2 Standort und Einordnung ins *EHK Bramsche 2009*

#### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Der Vorhabenstandort wird als städtebaulich integriert eingeordnet (im Rahmen der Einordnung des Vorhabens in das Integrationsgebot des LROP, S. 30f.)
- Benennung des *EHK Bramsche 2009* inkl. entsprechender Ausführungen zu
  - zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) und Sonderstandorten (S. 10);
  - Benennung Entwicklungspotenzial nahversorgungsrelevanter Sortimente i. H. v. 2.700 – 2.900 m<sup>2</sup> VKF (S. 10);
  - „Insbesondere in Bramsche Gartenstadt bestehen räumliche Versorgungslücken im nahversorgungsrelevanten Sortiment.“ (S. 11);
  - Maßvolle Weiterentwicklung bestehender Fachmarkt-/Sonderstandorte, keine Entwick-

lung neuer großflächiger Einzelhandelsstandorte (S. 11);

- Für Sonderstandort Engter Straße: *„Fokussierung – wie bereits in der verbindlichen Bauleitplanung abgesichert – auf den nicht-zentrenrelevanten Bedarf. Allerdings sind nur geringe weitere Entwicklungspotenziale über die bereits genehmigten/realisierten Nutzungen hinaus vorhanden.“* (S. 11)

Folgende Schlussfolgerungen zur Einordnung des Vorhabens in das *EHK Bramsche 2009* werden formuliert:

- *„Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle sagen, dass die geplante Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters am Standort Engter Straße mit den Empfehlungen und Zielen des Zentrenkonzepts in Einklang zu bringen ist.*

*Für die Siedlungsbereiche Bramsche Gartenstadt wurden durch das Büro Dr. Lademann & Partner räumliche Versorgungslücken im nahversorgungsrelevanten Bereich identifiziert. Die geplante Realisierung des NETTO Lebensmittelmarktes würde somit mittelfristig zu der planerisch gewünschten Nahverdichtung beitragen können und die wohnortnahe Versorgungssituation in Bramsche Gartenstadt nachhaltig verbessern. Neben diesen zunächst qualitativen Handlungsbedarfen dokumentiert das Einzelhandelskonzept der Stadt Bramsche (Dr. Lademann & Partner 2009) darüber hinaus rechnerische Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel. Somit ist das Planvorhaben zur Realisierung eines ergänzenden Lebensmittelmarktes an dieser Stelle positiv zu bewerten.*

*Einschränkend muss jedoch konstatiert werden, dass für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Engter Straße gemäß der Zielstellung des Einzelhandelskonzepts (Dr. Lademann & Partner 2009) der Fokus auf nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen gesetzt werden soll. Der rechtskräftige B-Plan schließt die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel aus.“* (S. 11)

## Bewertung

- Die Ausführungen zu den zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten nach dem *EHK Bramsche 2009* sind korrekt.
- Jedoch steht die Aussage, *„Insbesondere in Bramsche Gartenstadt bestehen räumliche Versorgungslücken im nahversorgungsrelevanten Sortiment.“* (S. 11) so nicht im *EHK Bramsche 2009*, sondern es wird zur Nahversorgungssituation der Gartenstadt ausgeführt: *„Lediglich in Bramsche Gartenstadt oder im Siedlungsbereich westlich der B68 bestehen kleinere räumliche Versorgungslücken. Die Schließung dieser Versorgungslücken ist allerdings hinsichtlich des Einwohnerpotenzials und ihrer Tragfähigkeit zu prüfen.“* (*EHK Bramsche 2009*, S. 31)
- Der Siedlungsbereich Bramsche Gartenstadt wird im Wesentlichen durch das Nahversorgungszentrum Gartenstadt nahversorgt. Durch das Vorhaben könnte nur ein Teilbereich der *kleineren räumlichen Versorgungslücken* in der Gartenstadt geschlossen

werden – sofern hierdurch nicht die Strukturen des Nahversorgungszentrums geschädigt werden.

- Auf Grundlage der konkreten umgebenden Nutzungen, der verkehrlichen Barriere der B218 sowie der sich aus diesen beiden Aspekten ergebenden fehlenden Einbettung in umgebende Wohnbebauung, ist der Standort, entgegen der Einschätzung *CIMA 2016*, als städtebaulich nicht integriert einzuordnen.
- Explizit wird im *EHK Bramsche 2009* (S. 64) für den Standort Fachmarktzentrum Engter Straße nur eine Fokussierung auf den nicht-zentrenrelevanten Bedarf empfohlen, diese ist entsprechend bauleitplanerisch abgesichert.
- Nach dem *EHK Bramsche 2009* (S. 65) ist zwar eine Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung durch Anbieter des nahversorgungsrelevanten Bedarfs anzustreben, dies jedoch insbesondere durch Erweiterung und Absicherung bereits bestehender Betriebe. Somit sollten i.S. des *EHK Bramsche 2009* zuerst die Bestandsstrukturen gestärkt werden.
- Diese werden nach *CIMA 2016* wie folgt beschrieben: „... die Lebensmittelfrischemärkte und Lebensmitteldiscounter mehrheitlich keine modernen und leistungsfähigen Verkaufsflächenstrukturen vorhalten können. Mehr als die Hälfte der Lebensmittelmärkte ist kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; unter Berücksichtigung der aktuellen Standortbedingungen der Betreiber an eine betriebswirtschaftlich sinnvoll zu betreibenden Markt sind hier mittelfristig Modernisierungen und Marktanpassungen erforderlich.“ (S. 15/16).
- Somit ist das Vorhaben nicht kongruent zu den Zielstellungen des *EHK Bramsche 2009*, eine Eignung des Vorhabenstandorts für eine nahversorgungsbezogene Entwicklung des Standorts kann nicht aus dem *EHK Bramsche 2009* abgeleitet werden.

## Fazit

**Die Einordnung und Bewertung des Vorhabenstandorts in das *EHK Bramsche 2009* ist nicht plausibel, nicht nachvollziehbar und nicht korrekt.**

**Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich nicht integriert einzuordnen und ist nach dem *EHK Bramsche 2009* nicht als Standort für nahversorgungsrelevante Vorhaben vorgesehen.**

**Die Ausführungen zur Einordnung des Vorhabens ignorieren die Zielstellungen und Empfehlungen des *EHK Bramsche 2009* bzw. interpretieren diese im Sinne des Vorhabens falsch.**

### 3.3 Modellberechnungen – Annahmen, Methoden, Ergebnisse

#### 3.3.1 Umsatzprognose

##### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

Umsatzprognose anhand Flächenproduktivitätsansatz auf Basis:

- Bundesdurchschnittlicher Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen (S. 24).
- Orientierung an örtlichen Wettbewerbsstrukturen (S. 24).
- Flächenproduktivitäten sortimentsspezifisch (S. 24):
 

Gesamt:	3.977 Euro/m <sup>2</sup> VKF
Lebensmittel/Reformwaren:	4.250 Euro/m <sup>2</sup> VKF
Drogerieartikel:	3.600 Euro/m <sup>2</sup> VKF
Sonstige Randsortimente:	2.800 Euro/m <sup>2</sup> VKF
- Umsatzerwartung sortimentsspezifisch (S. 24):
 

Lebensmittel/Reformwaren:	3,4 Mio. Euro
Drogerieartikel:	0,2 Mio. Euro
Sonstige Randsortimente:	0,5 Mio. Euro

##### Bewertung

Die Umsatzprognose über einen Flächenproduktivitätsansatzes ist im speziellen Fall methodisch nicht grundsätzlich zu kritisieren, sofern die spezifischen Standortrahmenbedingungen des Vorhabens und die Wettbewerbsstrukturen in Bramsche dabei ausreichend berücksichtigt werden.

Der Ansatz ist somit im Wesentlichen plausibel und nachvollziehbar, allerdings:

- Die Modellierung der Flächenproduktivitäten scheint die Standortspezifika des Vorhabens nicht ausreichend zu berücksichtigen.
- Aufgrund des sehr verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie der Vorhabengröße – das Vorhaben wäre der größte und modernste Discounter in Bramsche (vgl. *CIMA 2016* S. 15/16) – dürften die Flächenproduktivitäten und damit die Umsatzleistung des Vorhabens höher ausfallen, als dargestellt.
- Diese Annahme wird durch die bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität eines Lebensmitteldiscounters Netto gestützt, diese lag 2014 bei rd. 4.190 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>17</sup>, nach *CIMA 2016* für das Vorhaben nur bei 3.977 Euro/m<sup>2</sup> VKF. Warum der Betrieb in dieser verkehrsgünstigen Lage und vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen nur eine deutlich unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erreichen soll, ist nicht plausibel.

<sup>17</sup> Hahn Retail Real Estate Report Germany 2015/2016, Hahn-Gruppe 2015, S. 23 sowie handelsdaten.de.

- Zudem erscheint die Umsatzermittlung nach unterschiedlichen Flächenproduktivitäten für die einzelnen Sortimente nicht plausibel bzw. nicht ausreichend begründet. Insbesondere Discountbetreiber versuchen durch entsprechende Sortimentierung und Verkaufsflächenzuschnitte eine möglichst hohe und homogene Flächenproduktivität zu erreichen. Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen mit nur einem Drogeriemarkt in Bramsche und den Aktionswaren von Netto ist weder die niedrige Flächenproduktivität für Drogerieartikel noch die für die sonstigen Randsortimente plausibel.

## Fazit

Die Umsatzprognose über einen Flächenproduktivitätsansatz herzuleiten ist im vorliegenden Fall fachlich nicht zu beanstanden, sofern die vorhabenspezifischen Rahmenbedingungen richtig eingeschätzt werden. Diese scheinen jedoch bei *CIMA 2016* nicht ausreichend berücksichtigt (insbesondere die Lage, Betriebstypus und Verkaufsflächen-dimensionierung). Die höher anzusetzenden Umsatzprognosen, insbesondere auch bei Drogerieartikeln, würden zu höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens führen als dargestellt.

## 3.3.2 Umsatzumverteilungsberechnung

### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

Ökonometrischer Modellansatz von HUFF (S. 25) unter Berücksichtigung:

- Attraktivität der konkurrierenden Einzelhandelsstandorte (S.25).
- Zeitaufwand zum Aufsuchen der Wettbewerbsstandorte (S. 25, vermutlich Fahrzeitdistanzen).
- *„Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.“* (S. 25)
- *„Darüber hinaus sind die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Wallenhorst zu beachten. Der zentrale Versorgungsbereich Lechtingen im Süden der Gemeinde ist aufgrund der räumlichen Nähe und der direkten Angebotsüberschneidung im Lebensmitteldiscountsegment als direkter Wettbewerbsstandort zu bezeichnen. Weitere Lebensmitteldiscounter sind darüber hinaus an Solitärstandorten außerhalb der baurechtlichen geschützten Standortlagen vorhanden (vgl. Kap. 3.2.2).“* (S. 25)
- *„Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.“* (S. 25)
- *„Der geplante NETTO Markt dürfte keine maßgebliche Anziehungskraft auf das Umland entfalten können, da auch im benachbarten Grundzentrum Wallenhorst vergleichbare bzw. sogar attraktivere Angebote vorhanden sind.“* (S. 26)

- „Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert.“ (S. 26).
- Sortimentsspezifische Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Lebensmittel/ Reformwaren und Drogerieartikel (S. 26).

## Bewertung

Der Modellansatz zur Ermittlung der Umsatzumverteilung nach HUFF ist eine in der Fachdiskussion anerkannte Methode. Die Methode bzw. die entsprechenden Ausführungen sind im Ansatz im Wesentlichen plausibel und nachvollziehbar, allerdings:

- Für ein gravitationsbasiertes Berechnungsmodell nach Huff werden einerseits die Nachfrageeinheiten, d. h. die vorhandene Kaufkraft in einem abgegrenzten siedlungsräumlichen Bereich (Untersuchungsraum) ermittelt. Andererseits werden die Angebotsstrukturen erfasst und ihre Bestandsumsätze sowie ihre Angebotsattraktivität ermittelt. Diese Angebots- und Nachfragedaten werden sodann als Eingangsparameter in das gravitationsbasierte Berechnungsmodell unter Berücksichtigung der Entfernungen zueinander in Relation gestellt, sodass aktuelle Kaufkraftströme zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten im Untersuchungsraum modellhaft abgebildet werden können. Durch die Implementierung des Vorhabens in das Berechnungsmodell als neuem Angebotsstandort im Untersuchungsraum und im Standortgefüge der Angebots- und Nachfragestandorte ergeben sich sodann Veränderungen der Kaufkraftströme. Die neu durch das Vorhaben gebundenen Kaufkraftströme sind vor Implementierung des Vorhabens in das Berechnungsmodell an anderen Angebotsstandorten gebunden, sodass sich durch den Vergleich vor und nach Implementierung des Vorhabens in das Modell Veränderungen durch die an den Standorten gebundenen Kaufkräfte ergeben. Anhand der Differenz der aktuellen Kaufkraftströme und der sich durch die Implementierung des Vorhabens als neuem Angebotsstandort im Untersuchungsraum veränderten Kaufkraftströme können die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – die Umsatzumverteilungen – für die Angebotsstandorte im Untersuchungsraum ermittelt werden.
- Es werden keine Nachfrageeinheiten, sondern lediglich die Kaufkraft von Bramsche und von Wallenhorst (S. 13) dargestellt. Für ein Berechnungsmodell nach HUFF ist eine Gliederung nach nur zwei Nachfrageeinheiten im Sinne der Untersuchungsfragestellung zu undifferenziert und kann keine validen Aussagen zu Kaufkraftströmen bzw. absatzwirtschaftlichen Auswirkungen liefern.
- Korrekt ist zwar die Annahme, dass der systemgleiche Wettbewerb zwischen den betriebsgleichen Wettbewerbern des Lebensmitteleinzelhandels höher ist als zwischen unterschiedlichen Betriebstypen, allerdings ist zu beachten, dass der Betreiber Netto bei Lebensmitteldiscountern die höchste Artikelanzahl (rd. 3.000 – 3.500, inkl. hoher Anzahl an Markenartikeln) aufweist und damit auch die Wettbewerbsrelevanz zu klassischen Su-

permärkten (Artikelanzahl 9.000 – 14.000) höher ist, als die durch klassische Harddiscounter wie Aldi Nord (Artikelanzahl 700 – 900) oder Lidl (Artikelanzahl 1.300 – 1.700)<sup>18</sup>.

- Die Aussage „*Der geplante NETTO Markt dürfte keine maßgebliche Anziehungskraft auf das Umland entfalten können, da auch im benachbarten Grundzentrum Wallenhorst vergleichbare bzw. sogar attraktivere Angebote vorhanden sind*“ (S. 26) ist korrekt, sofern dies auch bei der Modellierung des Berechnungsmodells ausreichend gewürdigt würde.
- Die Annahme eines Streuumsatzes (Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes) von rd. 0,2 Mio. Euro (= rd. 5 % des Gesamtumsatzes Lebensmittel/Reformwaren) (S. 26) erscheint vor dem Hintergrund der Verkehrslage des Vorhabenstandorts und des Einbezugs von Wallenhorst in den Untersuchungsraum korrekt.
- Die ermittelte Umsatzumverteilung für die verschiedenen Lagen in Wallenhorst erscheint mit rd. 18 % des Vorhabenumsatzes relativ hoch, insbesondere aufgrund des hohen Umsatzumverteilungswerts für den ZVB Ortskern Wallenhorst und den ZVB Hollage in Verbindung mit den vorher getätigten Aussagen zur Wettbewerbsrelevanz des Vorhabens (S. 25) sowie der Wettbewerbsbewertung der Bestandsstrukturen in Wallenhorst (S. 26).
- Die ermittelte Umsatzumverteilung für den ZVB Gartenstadt ist vor dem Hintergrund der dort viel zu hoch angesetzten Umsatzleistung des Standortbereichs sehr kritisch zu werten. Obgleich die Höhe der ermittelten Umsatzumverteilung als noch relativ valide einzuordnen ist, dürfte die prozentuale Umsatzumverteilung durch einen deutlich niedriger anzusetzenden Bestandsumsatz deutlich höher ausfallen, so dass anhand der Berechnungen ggf. negative städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben nicht grundsätzlich auszuschließen sind.
- Die ermittelte Umsatzumverteilung für den ZVB Engter erscheint vor dem Hintergrund des dortigen Besatzes, der Entfernung zum Vorhabenstandort, der Verkehrslage des Vorhabenstandorts sowie dessen Ausprägung vermutlich zu niedrig. Davon unabhängig und von wesentlicher Relevanz ist für den ZVB Engter jedoch die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Ausführungen in Kapitel 3.3.3).

## Fazit

**Insgesamt ist die ermittelte Umsatzumverteilung aufgrund**

- **der nicht nachvollziehbaren Methodik des Berechnungsmodells,**
- **der nicht belastbaren und nicht nachvollziehbaren Umsatzangaben des Bestands für das Sortiment Lebensmittel/Reformwaren (s. Kapitel 3.1.3),**

---

<sup>18</sup> BBE Nahversorgungsatlas für die Landkreise Göppingen und Esslingen, S. 24, CoRE Campus of Real Estate e. V. an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und BBE Handelsberatung GmbH München, 2014.

- des Einbezugs von Wallenhorst in den Untersuchungsraum und der als nicht valide einzustufenden Wettbewerbsbedeutung des dortigen Bestands im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnung,
- der als nicht abschließend valide einzuordnenden Wettbewerbsbedeutung des Vorhabens sowie
- der für das Vorhaben höher anzusetzenden Umsatzprognose

als nicht belastbar einzuordnen und somit als Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben nicht geeignet.

### 3.3.3 Einordnung der Umsatzumverteilungsergebnisse

#### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

- Ausführliche Beschreibung der Wertung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen bzgl. der städtebaulichen Bedeutung und Einordnung (S. 23/24).
- „*Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z. B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei der Bewertung letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.*“ (S. 24)
- Für den Standort ZVB Engter wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Lebensmittel/Reformwaren von 0,3 Mio. Euro bzw. 8,1% bei einem Bestandsumsatz von 3,1 Mio. Euro ermittelt.
- Für den Standort ist auf Grundlage *CIMA 2016* sowie *GMA 2016* eine Flächenproduktivität in diesem Sortimentsbereich von rd. 3.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF ableitbar. Im Sortimentsbereich Lebensmittel/Reformwaren wird der ZVB maßgeblich durch den Betrieb Markant – auch auf der Umsatzseite – geprägt (vgl. auch *CIMA 2016*, S. 18).

#### Bewertung

Die einführenden Ausführungen *CIMA 2016* zur städtebaulich-funktionalen Einordnung der wettbewerblichen/absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens sind fachlich korrekt, werden sodann jedoch nicht für die Vorhabenbeurteilung bzw. nicht für die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt:

- Aufgrund
  1. der deutlich unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität im Sortiment Lebensmittel/Reformwaren des ZVB Engter bzw. des Markant im Vergleich zu den restlichen Bestandsstrukturen in Bramsche und Wallenhorst (auf Daten *CIMA 2016*) sowie zu bun-

des durchschnittlichen Flächenproduktivitäten von Lebensmittelmärkten sowie

2. des eng begrenzten Einzugsgebiets des Markant, der sich im Wesentlichen auf Engter selbst beschränkt, ist

3. davon auszugehen, dass der Magnetbetrieb Markant des ZVB Engter aufgrund der durch *CIMA 2016* ermittelten Umsatzumverteilungswerte von 8,1% im Sortiment Lebensmittel/Reformwaren sowie von 7,9 % im Sortiment Drogerieartikel vom Markt abgehen wird.

- Hieraus würde ein erheblicher „*Funktionsverlust*“ des ZVB Engter resultieren, da der ZVB seinen einzigen Magnetbetrieb und Frequenzbringer verlieren würde. Zudem würde die Nahversorgungsmöglichkeit in Engter abhandenkommen.
- *CIMA 2016* bewertet den Umsatzumverteilungswert für Engter lediglich wie folgt: „*Die cima geht in beiden Sortimentsbereichen nicht davon aus, dass die Versorgungsstrukturen im Bestand des Stadtteils Engter beeinträchtigt werden.*“ (S. 27) Keineswegs wird hierbei auf die vorher in *CIMA 2016* geforderte „... auf den Einzelfall bezogenen Begründung“ (S. 24) oder auf „... städtebauliche Funktionsverluste, die u.U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können ...“ (S. 24) eingegangen.
- Diese Fehleinschätzung bzw. die nicht mit der – zuvor selbst geforderten – notwendigen Tiefe geführte städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wirkt umso schwerer, da die Umsatzumverteilung für den ZVB Engter vor dem Hintergrund des dortigen Besatzes und der Entfernung zum Vorhabenstandort sowie die Vorhabenausprägung aller Voraussicht höher ausfallen dürfte als in *CIMA 2016* ermittelt.

Somit liegt eine klare Fehleinschätzung zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor – zumal die Umsatzumverteilungsberechnung als nicht belastbar einzuordnen ist und somit nicht als Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben geeignet ist (vgl. Kapitel 3.3.2).

## Fazit

**Insgesamt ist die durch *CIMA 2016* vorgenommene städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aufgrund**

- **der eigenen Ausführungen *CIMA 2016* zur notwendigen Differenzierung und Tiefe der städtebaulichen Einordnung,**
- **der sodann diesem eigenen Anspruch ungenügenden Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den ZVB Engter,**
- **der Fehleinschätzung zur städtebaulichen Verträglichkeit der Umsatzumverteilung für den ZVB Engter**

**als nicht belastbar einzuordnen und somit als Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben nicht geeignet.**

### 3.4 Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des LROP Niedersachsen 2015

#### Methodik/Inhalt/Datengrundlagen

Ausführungen und Erläuterungen zum

- Kongruenzgebots (S. 29)
- Konzentrationsgebots (S. 29),
- Integrationsgebots (S. 29),
- Abstimmungsgebot (S. 30) sowie
- Beeinträchtigungsverbots (S. 30)

des LROP Niedersachsen 2015 (Entwurf).

#### Bewertung

Die Ausführungen *CIMA 2016* zu entsprechenden Zielen der Raumordnung nach dem LROP Niedersachsen 2015 (Entwurf) sind jeweils korrekt. Da aktuell noch der LROP Niedersachsen 2012 gültig ist, hatte auch dieser für die Bewertung des Vorhabens herangezogen werden können, da jedoch die Ziele für die Beurteilung des Vorhabens der beiden Fassungen im Wesentlichen gleich sind, ist kein wesentlicher Mangel des Gutachtens *CIMA 2016* vorhanden.

- Das Vorhaben wird als kongruent zum Kongruenzgebot eingeordnet (S. 30f.), diese Einschätzung ist korrekt.
- Das Vorhaben wird als kongruent zum Konzentrationsgebot eingeordnet (S. 31), diese Einschätzung ist korrekt.
- Das Vorhaben wird als kongruent zum Integrationsgebot eingeordnet (S. 31f.), diese Einschätzung ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht korrekt, die angeführten Begründungen sind nicht plausibel und nicht nachvollziehbar. Zum Integrationsgebot wird der Ausnahmetatbestand des Integrationsgebots (Abschnitt 2.3, Ziffer 5, Satz 3) angeführt, dieser lautet korrekt: *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente periodische Sortimente sind, sind ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein histor-*

*isch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“<sup>19</sup>*

- *CIMA 2016* führt daraufhin korrekt aus: „*In den Erläuterungen im LROP wird drauf hingewiesen, dass die räumliche Verortung dieser ‚ergänzenden Nahversorgungsstandorte‘ im Rahmen der Erarbeitung kommunaler Einzelhandelskonzepte erfolgen soll;“* (S. 31).
- Auf Grundlage der konkreten umgebenden Nutzungen, der verkehrlichen Barriere der B218 sowie der sich aus diesen beiden Aspekten ergebenden fehlenden Einbettung in umgebende Wohnbebauung, ist der Standort als städtebaulich nicht integriert einzuordnen.
- Explizit wird im *EHK Bramsche 2009* (S. 64) für den Standort Fachmarktzentrum Engter Straße nur eine Fokussierung auf den nicht-zentrenrelevanten Bedarf empfohlen, diese ist entsprechend bauleitplanerisch abgesichert. Der Vorhabenstandort ist demnach aktuell nicht als „*ergänzender Nahversorgungsstandort*“ durch das *EHK Bramsche 2009* definiert.
- In den Erläuterungen zum Ausnahmetatbestand des Integrationsgebots (Abschnitt 2.3, Ziffer 5, Satz 3) wird des Weiteren ausgeführt: „*Ein räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.*“<sup>20</sup> Während eine Anbindung an den ÖPNV für den Vorhabenstandort besteht, ist ein *räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten* aufgrund der B218 und der umgebenden Nutzung nicht erkennbar.
- Zudem ist weder durch *CIMA 2016* noch durch das *EHK Bramsche 2009* belegt, dass „*... eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen ...*“ nicht möglich ist.
- Weiter wird in *CIMA 2016* (S. 31) ausgeführt: „*In den Erläuterungen zum Integrationsgebot werden die folgenden Aspekte ergänzt, die für das diskutierte Planvorhaben relevant sind: ‚(...) Ziel des Integrationsgebots ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der integrierten Ortskernlagen zu wahren und zu stärken.‘“*

Wie sowohl durch die Umsatzumverteilung *CIMA 2016* belegt als auch unter Berücksichtigung der Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (vgl. Kapitel 3.3.3), führt das Vorhaben nicht zu einer Stärkung der Orts-

<sup>19</sup> Quelle: Änderung und Ergänzung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen; Entwurf auf Basis der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren; hier textliche Änderungen, Stand des Entwurfs: 10.11.2015. S. 52/53.

<sup>20</sup> Quelle: Änderung und Ergänzung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen; Entwurf auf Basis der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren; hier textliche Änderungen, Stand des Entwurfs: 10.11.2015. S. 53.

kernlagen und wahrt deren Funktionsfähigkeit nicht.

Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass das Vorhaben zum Abgang des Markant im ZVB Engter und somit zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB Engter und die Nahversorgung in Engter führen wird (vgl. Kapitel 3.3.3).

- Der Ausnahmetatbestand des Integrationsgebots ist für das Vorhaben demnach nicht gegeben, da das Vorhaben bzw. der Vorhabenstandort die entsprechenden Voraussetzungen nicht erfüllt und zudem zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB Engter und die Nahversorgung in Engter führen kann.
- Das Vorhaben ist demnach entgegen der Bewertung *CIMA 2016* nicht kongruent zum Integrationsgebot.
- Das Vorhaben wird als kongruent zum Beeinträchtigungsverbot eingeordnet (S. 32), diese Einschätzung ist nicht korrekt, da davon auszugehen, dass das Vorhaben zum Abgang des Markant im ZVB Engter und somit zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB Engter und die Nahversorgung in Engter führen wird (vgl. Kapitel 3.3.3).

## Fazit

Insgesamt ist die durch *CIMA 2016* vorgenommene Einordnung des Vorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des LROP Niedersachsen 2015 nur für das Kongruenzgebot und das Konzentrationsgebot als belastbar und korrekt einzuordnen.

Das Vorhaben ist entgegen der Einschätzung *CIMA 2016* nicht kongruent zum Integrationsgebot wie auch nicht zum Beeinträchtigungsverbot.

## 4 Exkurs aktuelle Rechtsprechung

Nach dem aktuellen Urteil des OVG Lüneburg<sup>21</sup> unterfallen Einzelhandelsbetriebe nicht den raumordnungsrechtlichen Anforderungen der Nr. 2.3 Abs. 3 des niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms 2012 (LROP 2012), wenn sie der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen. Die Kriterien für diesen Ausnahmetatbestand sind durch das OVG Lüneburg wie folgt benannt:

*„Ein Betrieb dient der wohnortbezogenen Nahversorgung, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt, der angesprochene Kundenkreis überwiegend, d. h. zu mehr als 50 Prozent, aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammt und der Betrieb nur unwesentliche schädliche Umwelteinwirkungen auslöst und nur unwesentliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt hat; nur unwesentliche Auswirkungen liegen vor, wenn die Auswirkungen so geringfügig sind, dass sie in die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung nicht einfließen müssen.“<sup>22</sup>*

Wie die voranstehenden Ausführungen verdeutlichen, unterfällt das Vorhaben den raumordnungsrechtlichen Anforderungen der Nr. 2.3 Abs. 3 des niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms 2012 (LROP 2012), da die Ausnahmetatbestände

- *funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten* (nicht gegeben),
- *der angesprochene Kundenkreis überwiegend, d. h. zu mehr als 50 Prozent, aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammt* (in CIMA 2016 und GMA 2016 nicht geprüft, vermutlich nicht gegeben),
- *nur unwesentliche Auswirkungen auf ... die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde ... hat* (nicht gegeben)

nicht für das Vorhaben geltend gemacht werden können.

<sup>21</sup> 1. Senat, Beschluss vom 28.09.2015, 1 MN 144/15.

<sup>22</sup> 1. Senat, Beschluss vom 28.09.2015, 1 MN 144/15 Punkte 3 und 4.

## 5 Vergleichende Bewertung GMA 2016 und CIMA 2016

Tabelle 1: Vergleichende Plausibilitätsanalyse der wesentlichen Aspekte und Bewertung GMA 2016 und CIMA 2016

GMA 2016	CIMA 2016
<b>Nachfragestrukturen Kaufkraft</b>	
<p>Die Kaufkraftangabe umfasst den gesamten periodischen Bedarf und erscheint plausibel, nachvollziehbar und korrekt. Die aggregierten Kaufkraft für den periodischen Bedarf ist jedoch für weiterführende differenzierte, sortimentspezifische Bewertungs- und Prüfschritte nur eingeschränkt geeignet.</p> <p>Aussagen zur Entwicklung der Kaufkraft sind in nicht enthalten.</p>	<p>Die Kaufkraftangabe umfasst die Sortimente Lebensmittel/Reformwaren und Drogerieartikel und erscheint plausibel, nachvollziehbar und korrekt. Die Differenzierung der Kaufkraft lässt weitere Bewertungen zu sortimentspezifischen Kennwerten zu und ist somit für weitere Bewertungs- und Prüfschritte sowie zur Nachvollziehbarkeit geeignet. Aussagen zur Entwicklung der Kaufkraft sind in nicht enthalten.</p>
<b>Bestands- und Wettbewerbsstrukturen</b>	
<p>Im Wesentlichen werden die Bestands- und Wettbewerbsstrukturen plausibel erfasst, dargestellt und betrachtet. Diese sind jedoch aufgrund fehlender sortimentspezifischer VKF-Angaben sowie fehlender Angaben VKF nach Lage nicht abschließend nachprüfbar. Durch nicht ausreichende städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche ist die Grundlage für städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht ausreichend (Ausnahme Engter).</p> <p>Die Darstellungen und Ausführungen zum erfassten Bestand sind im Wesentlichen plausibel, jedoch nicht abschließend nachprüfbar. Alle wesentlichen und strukturprägenden Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie der Drogeriefachmarkt wurden berücksichtigt (Basis Deskresearch).</p>	<p>Alle wesentlichen und strukturprägenden Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie der Drogeriefachmarkt sind berücksichtigt (Basis Deskresearch).</p> <p>Im Wesentlichen plausibel, jedoch durch fehlende sortimentspezifische VKF-Angaben Drogerieartikel sowie teilweise fehlende Angaben VKF Lebensmittel/Reformwaren nach Lagen nicht abschließend nachprüfbar. Durch fehlende städtebauliche Analyse der ZVB Grundlage für städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht gegeben (Ausnahme Engter).</p>
<b>Umsatzermittlung für den erfassten Bestand</b>	
<p>Die Umsatzangabe für den periodischen Bedarf in Bramsche ist nicht plausibel, nicht nachvollziehbar und erscheint nicht korrekt.</p> <p>Falls der als Umsatz des periodischen Bedarfs angegebene Wert nur den Umsatz des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel darstellt, wofür einige Aspekte sprechen, erscheinen die Umsatzangaben für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel relativ valide und nachvollziehbar.</p>	<p>In Zusammenschau mit dem nicht als plausibel erscheinenden Zentralitätswert Lebensmittel/Reformwaren und der nicht plausibel erscheinenden Umsatzangabe für den ZVB Gartenstadt sind die ermittelten Umsätze nicht nachvollziehbar, nicht belastbar und somit als Grundlage für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht geeignet.</p>
<b>Untersuchungsraum</b>	
<p>Die Ableitung des Untersuchungsraums erscheint plausibel, ist aufgrund fehlender methodischer Erläuterungen jedoch nicht abschließend. Die Wettbewerbsstrukturen in Bramsche</p>	<p>Die Ableitung des Untersuchungsraums erscheint plausibel, nachvollziehbar und korrekt, sofern die Standorte in Wallenhorst hinsichtlich ihrer Wettbewerbsbedeutung für das Vorhaben</p>

<b>GMA 2016</b>	<b>CIMA 2016</b>
und den Nachbarkommunen werden nachvollziehbar dargestellt.	korrekt eingeschätzt werden.
<b>Einzugsgebiet</b>	
Das Einzugsgebiet wurde entsprechend des Vorhabens und der Wettbewerbsstrukturen abgeleitet. Das Vorgehen ist nachvollziehbar.	Es ist keine Aussage zum Einzugsgebiet des Vorhabens enthalten. Somit sind die Ergebnisse der Umsatzprognose und der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen schwer nachvollziehbar.
<b>Vorhabenbeschreibung</b>	
Das Vorhaben wurde kurz und plausibel beschrieben, es liegen jedoch widersprüchliche Angaben zur VKF vor. Es erfolgen keine Aussagen zur sortimentspezifischen Verkaufsfläche.	Die Vorhabenbeschreibung erscheint plausibel, nachvollziehbar und korrekt.
<b>Standort und Einordnung ins EHK Bramsche 2009</b>	
Die Standortbeschreibung und Bewertung ist plausibel, nachvollziehbar und korrekt, der Mangel der Einordnung in das <i>EHK Bramsche 2009</i> vermutlich auftragsbedingt.	Die Einordnung und Bewertung des Vorhabenstandorts in das <i>EHK Bramsche 2009</i> ist nicht plausibel, nicht nachvollziehbar und nicht korrekt.  Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich nicht integriert einzuordnen und ist nach dem <i>EHK Bramsche 2009</i> nicht als Standort für nahversorgungsrelevante Vorhaben vorgesehen.  Die Ausführungen zur Einordnung des Vorhabens ignorieren die Zielstellungen und Empfehlungen des <i>EHK Bramsche 2009</i> bzw. interpretieren diese im Sinne des Vorhabens falsch.
<b>Umsatzprognose</b>	
Die Umsatzprognose über ein Marktanteilkonzept herzuleiten ist fachlich nicht zu beanstanden, die Annahmen zu den Marktanteilen des Vorhabens in den Zonen nach sind jedoch zu niedrig angesetzt. Aus höheren Marktanteilen resultiert ein höherer Vorhabenumsatz, so dass auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Vorhaben höher ausfallen dürften, als ermittelt und dargestellt.	Die Umsatzprognose über einen Flächenproduktivitätsansatz herzuleiten ist im vorliegenden Fall fachlich nicht zu beanstanden, sofern die vorhabenspezifischen Rahmenbedingungen richtig eingeschätzt werden. Diese scheinen jedoch bei <i>CIMA 2016</i> nicht ausreichend berücksichtigt (insbesondere die Lage, Betriebstypus und Verkaufsflächendimensionierung). Die höher anzusetzenden Umsatzprognosen, insbesondere auch bei Drogerieartikeln, würden zu höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens führen als dargestellt.
<b>Umsatzumverteilungsberechnung</b>	
Insgesamt ist die ermittelte Umsatzumverteilung aufgrund <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der nicht nachvollziehbaren Methodik des Berechnungsmodells,</li> <li>▪ der für das Vorhaben höher anzusetzenden Umsatzprognose,</li> <li>▪ der nicht nachvollziehbaren Umsatzangaben für den Bestand – es ist nicht klar, ob sich die Umsatzangaben auf den gesamten periodischen Bedarf (dann wäre der Bestandsumsatz</li> </ul>	Insgesamt ist die ermittelte Umsatzumverteilung aufgrund <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der nicht nachvollziehbaren Methodik des Berechnungsmodells,</li> <li>▪ der nicht belastbaren und nicht nachvollziehbaren Umsatzangaben des Bestands für das Sortiment Lebensmittel/Reformwaren (s. Kapitel 3.1.3),</li> <li>▪ des Einbezugs von Wallenhorst in den Untersuchungsraum und der als nicht valide einzu-</li> </ul>

<b>GMA 2016</b>	<b>CIMA 2016</b>
<p>zu niedrig) oder nur auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (dann wäre der Bestandumsatz als valide einzustufen) beziehen – sowie der Angabe der Ermittlung der Umsatzumverteilung für den periodischen Bedarf</p> <p>als nicht abschließend belastbar einzuordnen und somit als Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben nicht geeignet.</p>	<p>stufenden Wettbewerbsbedeutung des dortigen Bestands im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnung,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der als nicht abschließend valide einzuordnenden Wettbewerbsbedeutung des Vorhabens sowie</li> <li>▪ der für das Vorhaben höher anzusetzenden Umsatzprognose</li> </ul> <p>als nicht belastbar einzuordnen und somit als Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben nicht geeignet.</p>
<b>Einordnung der Umsatzumverteilungsergebnisse</b>	
<p>Insgesamt ist die vorgenommene städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – sofern diese trotz der voranstehenden Mängel als korrekt bezeichnet werden könnten – als belastbar einzuordnen</p>	<p>Insgesamt ist die vorgenommene städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der eigenen Ausführungen <i>CIMA 2016</i> zur notwendigen Differenzierung und Tiefe der städtebaulichen Einordnung,</li> <li>▪ der sodann diesem eigenen Anspruch ungenügenden Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den ZVB Engter,</li> <li>▪ der Fehleinschätzung zur städtebaulichen Verträglichkeit der Umsatzumverteilung für den ZVB Engter</li> </ul> <p>als nicht belastbar einzuordnen und somit als Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben nicht geeignet.</p>
<b>Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des LROP Niedersachsen</b>	
<p>Insgesamt ist die vorgenommene Einordnung des Vorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des <u>LROP Niedersachsen 2012</u> als belastbar einzuordnen. Allerdings basiert diese auf den eigenen Annahmen, Bewertungen und Berechnungen, die wie bereits voranstehend dargestellt, z. T. nicht plausibel, nicht nachvollziehbar und z. T. nicht korrekt sind.</p>	<p>Insgesamt ist die vorgenommene Einordnung des Vorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Ziele des <u>LROP Niedersachsen 2015</u> nur für das Kongruenzgebot und das Konzentrationsgebot als belastbar und korrekt einzuordnen.</p> <p>Das Vorhaben ist entgegen der Einschätzung <i>CIMA 2016</i> nicht kongruent zum Integrationsgebot wie auch nicht zum Beeinträchtigungsverbot.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Kapitel 2 und 3.

## 6 Fazit zur Plausibilitätsprüfung beider Gutachten

Die Gutachten *Auswirkungsanalyse Erweiterung familia, Erweiterung Aldi und Posten Börse, Ansiedlung Lebensmitteldiscounter in Bramsche* (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 1. März 2016) und *Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines NETTO Lebensmitteldiscounters in der Stadt Bramsche* (CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck, 26. Februar 2016) wurden hinsichtlich der Plausibilität und Validität der wesentlichen Parameter, Bewertungsgrundlagen sowie Schlussfolgerungen geprüft und bewertet.

**Wenngleich die jeweils verwendeten Methoden und Ansätze der beiden Gutachten zu meist in der Fachdiskussion im Rahmen von Verträglichkeitsanalysen anerkannt und fachspezifisch geeignet sind, kann für beide Gutachten konstatiert werden, dass – jeweils unterschiedliche – wesentliche Parameter, Bewertungsgrundlagen sowie Schlussfolgerungen nicht plausibel und nicht nachvollziehbar sind.**

Gleichwohl erscheinen die Ausführungen zu den wesentlichen Parametern, Bewertungsgrundlagen sowie Schlussfolgerungen des Gutachtens der GMA grundsätzlich valider und nachvollziehbarer als die des Gutachtens der CIMA. Dies trifft insbesondere auf die städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Engter wie auch für die Einordnung des Vorhabens in die landesplanerischen Zielstellungen des LROP Niedersachsen zu.

**Die Anforderungen an die gutachterliche Sorgfalt bei Auswirkungsanalysen sind in beiden Gutachten – jeweils in unterschiedlichen Aspekten – nicht erfüllt. Beide Gutachten entsprechen – jeweils in unterschiedlichen Aspekten – nicht den seitens der Rechtsprechung an Verträglichkeitsgutachten formulierten Ansprüchen, insbesondere hinsichtlich einer sachgerechten Sachverhaltsermittlung und auch einer realistischen worst case Betrachtung und Bewertung.**

**Beide Gutachten sind somit letztendlich nicht als Grundlage für die Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens Netto in Bramsche geeignet.**

Grundsätzlich ist sowohl für das Vorhaben Netto wie auch für die grundsätzliche Entwicklung der Nahversorgung in Bramsche eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bramsche aus dem Jahr 2009 zu empfehlen. Im Rahmen der Fortschreibung sollten dabei konkret auch die Nahversorgungsstrukturen und die zentralen Versorgungsbereiche in Bramsche aktuell untersucht und bewertet werden. Auf Grundlage der aktuellen Angebots- und Nachfragestrukturen in Bramsche sollten sodann qualitative wie quantitative Entwicklungspotenziale aufgezeigt und diskutiert werden. Auf Basis einer abgestimmten Zentren- und Standortstruktur – unter Einbezug potenzieller Standorte wie beispielsweise des Vorhabenstandorts Engter Straße – könnten sodann die ermittelten Potenziale zur Weiterentwicklung der Zentren sowie der Sicherung und Fortentwicklung einer möglichst flächendeckenden und wohnortnahen Nahversorgung konzeptionell gefasst werden.