

Stellungnahme zur Ansiedlung eines Supermarktes in Lingen (Ems), Ortsteil Bramsche

AUFTRAGGEBER: **Stadt Lingen (Ems)**

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger
Laura Kropff, B. Sc. Geografie

Köln, den 01.09.2026

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: https://www.bing.com/maps/search?cc=de&style=a&q=Lingen+ems&cp=52.511429%7E7.322860&lvl=11.6

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0221 / 989438-0
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im August 2026 beauftragte die Stadt Lingen (Ems) die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH die Ansiedlung eines Supermarktes im Ortsteil Bramsche zu bewerten.

Konkret ist zu untersuchen, ob die raumordnerischen Vorgaben für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger eingehalten werden können.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), der MB Research Nürnberg und der Stadt Lingen (Ems) zur Verfügung. Im August 2026 wurde der für dieses Vorhaben relevante Wettbewerb in einzelnen Ortsteilen von Lingen (Ems), in Lünne sowie Beesten erfasst. Die Grundlage zur Einstufung zentraler Versorgungsbereiche in Lingen (Ems) bildet das Einzelhandelskonzept von 2021.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

GMA - Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH

Köln, den 01.09.2026
KST / wym

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Ausgangslage und Rechtsrahmen	5
2.	Ausgangsdaten zu Bramsche und zum geplanten Standort	5
3.	Daten zum Vorhaben	7
4.	Angebotssituation im periodischen Bedarf	8
5.	Bewertung des Vorhabens	8
5.1	Einzugsgebiet und Kaufkraft	8
5.2	Umsatzprognose	9
5.3	Mögliche Auswirkungen	10

1. Ausgangslage und Rechtsrahmen

Im Ortsteil Bramsche ist an der Bramscher Straße in Ecklage zur Hüveder Straße die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² zzgl. Bäckerfiliale geplant.

Für das Vorhaben wird ein angebotsbezogener Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet aktuell erstellt. Im Rahmen einer Vorprüfung zur geplanten Ansiedlung durch die GMA zeigte sich, dass das Vorhaben als sog. **nicht raumbedeutsamer Nahversorger** nach den Vorgaben der Landes-Raumordnung Niedersachsen eingeordnet werden kann.

Nach den Zielen der Landes-Raumordnung Niedersachsen sind mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Diese fasst man unter dem Begriff raumbedeutsam zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Einzelhandelsvorhaben **ohne raumbedeutsame Auswirkungen**. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

- Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
- Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung.** Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei großflächigen, **nicht raumbedeutsamen Vorhaben** müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- überwiegend fußläufiger Einzugsbereich, d. h. mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes,
- mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf das nahversorgungsrelevante Sortiment (= periodischer Bedarf).

Im Rahmen dieser Stellungnahme werden die möglicherweise aus der Ansiedlung resultierenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Lingen (Ems) bzw. auf weitere Standorte, u.a. Lünne, aufgezeigt.

2. Ausgangsdaten zu Bramsche und zum geplanten Standort

Der Ortsteil Bramsche liegt im südlichen Stadtgebiet etwa 15 PKW-Fahrminuten von der Innenstadt entfernt. Zu diesem Ortsteil gehören die Bauernschaften Estringen und Mundersum. Insgesamt leben im Ortsteil Bramsche aktuell 3.026 Einwohner[1]. Bramsche ist ein attraktiver Wohn-

[1] Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Lingen (Ems), Stand: 17.08.2026.

standort, wobei die Einwohnerzahl in den nächsten durch Neubaugebiete zunehmen wird. So entstehen im Umfeld der Theresa-Brünning-Straße das Wohnquartier „Südlich Kötterhook“ mit 45 Wohneinheiten und in der Mundersumer Straße ein Quartier mit 22 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen wird somit Wohnraum für etwa 170 Einwohner geschaffen. Beide Quartiere liegen im 1.000 m Nahbereich des geplanten Standortes. Das Quartier „Südlich Kötterhook“ wird noch erweitert, wenngleich dieses neue Quartier weiter als 1.000 m entfernt vom geplanten Standort sich erstrecken wird.

Der Ortskern von Bramsche liegt in der Mundersumer Straße im Bereich der Grundschule und des seit Langem hier ansässigen Edeka-Marktes. Der Edeka-Markt ist hinsichtlich Gebäude, Eingangsbereich, Marktauftritt, Warenpräsentation und interner Technik sehr veraltet. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m² zzgl. Bäckerfiliale mit ca. 25 m² fiel die Einheit bereits 2020 für die Versorgung von über 3.000 Einwohner zu klein aus. Im Einzelhandelskonzept 2020 wurde deshalb ein Nahversorgungszentrum, mit dem Ziel diesen kleinen Nahversorger zu erweitern, ausgewiesen.

Abbildung 1: Zentrale Versorgungsbereiche in Lingen und in Bookholzberg



Quelle: Kartengrundlage Stadt Lingen (Ems) © OpenStreetMap-Mitwirkende

GMA-Bearbeitung 2026

Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich aktuell auf Edeka, Bäckerfiliale, Apotheke, eine Gärtnerei sowie auf wenige Dienstleister (Volksbank, zwei Friseure, eine Versicherungsagentur) und zwei gastronomische Betriebe (eine Gaststätte direkt im Gebäude von Edeka). Zudem ist hier die Grundschule vorhanden. Die Gaststätte Heskamp wurde zwischenzeitlich geschlossen, das Grundstück wird für die Kindertagestätte benötigt. Eine Erweiterung des Edeka-Marktes ist im rückwärtigen Bereich aufgrund des alten schützenwerten Baumbestands und der Lage des Heimathauses nicht möglich. Auch das Areal mit den Stellplätzen kann nicht bebaut werden, da ohnehin nur sehr wenige Stellplätze diesem Nahversorger zugeordnet sind.

Insgesamt betrachtet kann dieser kleine Markt im jetzigen Format nicht mehr lange betrieben werden, zumal die Zulässigkeit für den Betrieb der Tiefkühltruhen in 1-2 Jahren entfällt. Da eine Erweiterung nicht umgesetzt werden kann, ist von der Schließung dieses Nahversorgers in 1-2 Jahren auszugehen. Streng genommen handelt es sich bereits heute nicht mehr um ein Nahversorgungs-

zentrum, da der kleine Nahversorger keine Versorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil Bramsche übernimmt und mit nur einer Bäckerfiliale und einer Apotheke zu wenig Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind.

Bezogen auf die ca. 3.000 Einwohner in Bramsche leitet sich ein Kaufkraftvolumen im periodischen Bedarf von ca. 11,3 Mio. € ab. Der Umsatz von Edeka, Bäckerfiliale und Apotheke wird auf ca. 4,0 Mio. € geschätzt. Unterstellt man, dass dieser Umsatz gänzlich mit Verbrauchern aus Bramsche erwirtschaftet wird, so werden nur ca. 35 % der Kaufkraft gebunden, d.h. etwa 7,3 Mio. € fließen an andere Standorte ab. Aufgrund der räumlichen Nähe profitieren insbesondere die großen Supermärkte und Discounter an der Rheiner Straße, aber auch die neue Netto-Filiale in Ramsel oder die Betriebe in der Georgstraße und am Laxtener Esch.

Angesichts der hohen Kaufkraftabflüsse aus dem Ortsteil Bramsche ist die Ansiedlung eines modernen Supermarktes, wie angestrebt, zu empfehlen.

3. Daten zum Vorhaben

Für das Vorhaben ist ein Areal mit über 5.000 m² eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes an der Bramscher Straße in Ecklage zur Hüveder Straße vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Hüveder Straße aus. Auf der westlichen Seite des Areals verläuft die B 70, welche von der Rheiner Straße aus in Richtung Lünne und weiter in Richtung Rheine verläuft und eine entsprechende Pendlerachse darstellt.

Nördlich schließen sich an den Vorhabenstandort wenige gewerbliche Betriebe an. Östlich der Hüveder Straße erstrecken sich die Wohnquartiere, so dass das Vorhaben eine Nahversorgungsfunktion, gerade auch in fußläufiger Hinsicht übernimmt.

Der Umsatzschwerpunkt eines Supermarktes mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche entfällt auf die periodischen Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Tiernahrung (für Haustiere), Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften. Im Randsortiment werden nur sehr wenige Sortimente wie z. B. Kleintextilien, Schreibwaren, Haushaltswaren, Leuchtmittel oder Batterien auf einer Verkaufsfläche von ca. 30 - 40 m² geführt. Maximal wäre eine Verkaufsfläche von 100 m² für das aperiodische Randsortiment zulässig. Demnach teilt sich die Verkaufsfläche für den Supermarkt wie folgt auf:

- Kernsortiment: ca. 900 m²
- Randsortiment: max. 100 m².

Die Vorgabe der Landes-Raumordnung, dass 90 % auf periodische Sortimente entfallen muss, wird eingehalten.

Für die Bäcker Filiale ist insgesamt eine Fläche von 75 m² vorgesehen, welche nicht nur den Verkaufsraum, sondern auch die Vorbereitungsräume, Sozialräume (einschl. Kunden-WC) sowie gastronomische Fläche enthält. Für den Verkaufsraum wird eine übliche Fläche von ca. 30 m² von der GMA angenommen.

Hinsichtlich der Betreibung des zukünftigen Supermarktes laufen Gespräche mit potenziellen Betreibern, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt muss dies noch nicht konkret bestimmt sein.

4. Angebotssituation im periodischen Bedarf

Im August 2026 wurden die für das Vorhaben relevanten Wettbewerber in den relevanten Lingener Standorten sowie in Lünne bewertet.

Über 9 km vom Vorhabenstandort entfernt liegen die Großflächen an der Hauptdurchgangsachse Rheiner Straße:

- **Famila:** über 3.500 m² Verkaufsfläche, zzgl. Konzessionären, Getränkemarkt in einem separaten Gebäude (ca. 800 m² VK) und einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion bzw. einem hohen Anteil an auswärtigen Kunden, modernes Erscheinungsbild, wurde im letzten Jahr modernisiert, stark frequentiert,
- **Rewe:** ca. 1.560 m² Verkaufsfläche (mit Bäcker), modern, leistungsstark,
- **Aldi:** ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, modern, leistungsstark.

Der Umsatz dieser Betriebe im periodischen Kernsortiment wird auf ca. 35 – 36 Mio. € geschätzt.

In Baccum-Ramsel wurde Ende April 2026 eine Filiale von Netto Marken-Discount mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m²angesiedelt, welche stark von Pendlern aufgrund der Nähe zur Hauptverkehrsachse profitiert. Diese Filiale sowie der dortige kleinere Lebensmittelmarkt liegen jedoch über 8 km entfernt vom Vorhabenstandort

Im **Nahversorgungszentrum Georgstraße** beschränkt sich das Angebot im periodischen Bedarf auf die Aldi-Filiale sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks und eine Apotheke. Aktuell wird der Umsatz der Betriebe mit einem periodischen Kernsortiment auf ca. 8 - 9 Mio. € p.a. Zukünftig wird hier ein Edeka Markt zusammen mit Aldi (Verlagerung) realisiert werden.

In **Lünne** ist in der Lingener Straße außerhalb des Ortskerns ein stark frequentierter Raiffeisenmarkt mit einem integrierten Lebensmittelmarkt und Bäckerfiliale ansässig. Die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel umfasst ca. 700 m² zzgl. Bäcker mit ca. 30 m². Das Sortiment ist für die Größe breit und tief gegliedert, einzig Bedienungstheken fehlen. Der Schwerpunkt des Angebotes bezieht sich auf den Bau-/ Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Tiernahrung (für Haustiere) und Tierfutter (mit Großgebinden für Nutztiere), auch Haushaltswaren werden umfangreich angeboten. Diese Sortimente werden auf einer Verkaufsfläche von über 800 m² (einschließlich Freifläche) vorgehalten. Dieser Betrieb übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Einwohner von Lünne, zumal im Ortskern nur eine Bäckerei vorhanden ist. Der Standort ist jedoch städtebaulich nicht integriert.

5. Bewertung des Vorhabens

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft

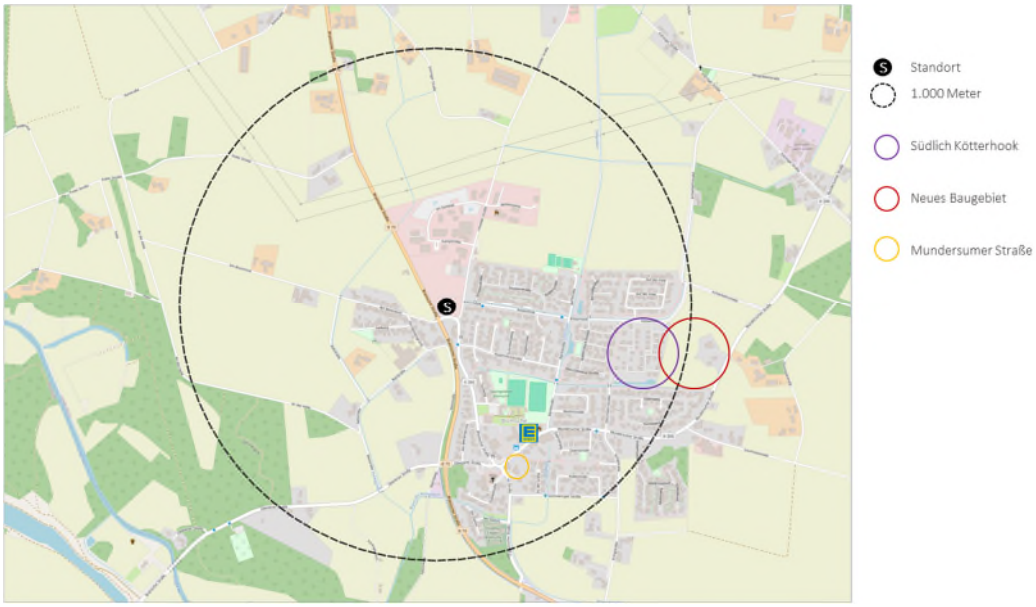
Für den Nahbereich wird ein fußläufiger Radius von ca. 1.000 m zugrunde gelegt, in welchem bereits 2.185 Einwohner leben und damit über 70 % der aller Einwohner aus Bramsche. Einschließlich der weiteren Einwohner von Bramsche und der zukünftigen Einwohner der Neubaugebiete „Südlich Kötterhook und Mundersumer Straße leben fast 3.200 Einwohner im Einzugsgebiet:

- fußläufiger Nahbereich: 2.185 Einwohner
- Neubaugebiete: 167 Einwohner

- sonstige Wohnquartiere in Bramsche: 841 Einwohner.

Nachfrageverflechtungen mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Pendler, Durchfahrende) bedingt durch die direkte Nähe zur B 70 werden im Rahmen von Streuumsätzen abgebildet.

Abbildung 2: Nahbereich des Vorhabens in Bramsche



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

Im periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften) liegt die Pro-Kopf-Ausgabe aktuell bei ca. 3.829 €. Das Kaufkraftniveau[2] ist in Lingen (Ems) mit 100,6 auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100). Das Kaufkraftvolumen beträgt im periodischen Kernsortiment ca. 12,3 Mio. € im Einzugsgebiet.

5.2 Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung der vorgesehenen Betriebe wird das Marktanteilkonzept verwendet. Der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes wird anhand der Kaufkraftabschöpfung der Verbraucher in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes ermittelt.[3] Zudem wird die perspektivische Umsatzherkunft abgeleitet.

Für das Vorhaben wird die höchste Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich mit etwa 30 % angenommen, da dies der einzige Supermarkt perspektiv sein wird. Aufgrund der etwas weiteren Entfernung wird für die Zone II ein leicht geringere Kaufkraftabschöpfung von ca. 20 % prognostiziert wird. Lagebedingt in Verbindung mit Pendlerverflechtungen wird von einem Streuumsatz von knapp 25 % ausgegangen.

Für das Vorhaben wird der Umsatz im Kernsortiment mit ca. 4,7 Mio. € prognostiziert.

2 Quelle: MB Research, 2026.

3 In die Ermittlung der Marktanteile fließen Faktoren, wie die verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte, mit ein.

Tabelle 1: Umsatzprognose für das Vorhaben im periodischen Kernsortiment

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
1000 m / Neubaugebiet	9,06	30	2,72	57,5
sonstige Gebiete in Bramsche	3,24	25	0,81	17,1
Streuumsatz	-		1,20	25,4
Summe	**12,30**	**-**	**4,73**	**100,0**

GMA-Berechnungen 08/2026, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Das aperiodische Randsortiment fällt sehr gering aus und umfasst nur wenige Artikel, u.a. Strumpfwaren, kleinteilige Haushaltswaren, Batterien. Der Umsatz dieses Randsortiments wird auf ca. 0,1 Mio. € geschätzt, damit liegt der Gesamt-Umsatz bei ca. 4,8 Mio. €. Der Umsatz je m² Verkaufsfläche (ca. 4.820 €) fällt für einen Supermarktes in einem sehr ländlich geprägten Umfeld hoch aus. Für die Bäckerfiliale wird der Umsatz auf 0,2 – 0,3 Mio. € (ohne Gastronomie) geschätzt.

Basierend auf der Prognose zum Umsatz und zur Umsatzherkunft entfällt mehr als die Hälfte des Umsatzes (rd. 57 %) auf den fußläufigen Nahbereich. Bezüglich der Bäckerfiliale ist von einem mit dem Supermarkt vergleichbaren Umsatzanteil aus dem Nahbereich auszugehen. **Damit wird die Voraussetzung, dass mind. die Hälfte des Umsatzes bei einem nicht raumbedeutsamen Vorhaben aus dem fußläufigen Nahbereich stammt, erfüllt.**

5.3 Mögliche Auswirkungen

Von der Umverteilung des Vorhabens sind primär die großflächigen Betriebe in der Rheiner Straße, welche heute erheblich von den Kaufkraftabflüssen aus Bramsche profitieren, betroffen (ca. 2,1 Mio. €), wenngleich es um wettbewerbliche Auswirkungen handelt.

Die weitere Umverteilung bezieht sich auf die städtebaulich nicht integrierten Lagen im Gewerbegebiet am Laxtener Esch sowie in Ramsel mit zusammen ca. 1,0 Mio. €. Auch hier werden keine städtebaulich Folgewirkungen resultieren.

Im Falle einer Neuansiedlung, z.B. von Bünting und nicht von Edeka, wird ein Umsatz von ca. 1,0 Mio. € zu Lasten des kleinen Edeka-Marktes in Bramsche ausgelöst, was dessen Schließung bedeuten würden. Jedoch wird dieser zu kleine Nahversorger ohnehin geschlossen werden.

Bezogen auf den Lebensmittelmarkt in Lünne wird die Umverteilung auf ca. 0,4 – 0,5 Mio. € geschätzt (ca. 13 – 14 %). Allerdings wird dies nicht zu dessen Schließung führen, da der Standort sehr gut eingeführt ist und ein umfangreiches Sortiment im Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf vorgehalten wird. Die Standortlage ist zudem städtebaulich nicht integriert.

Im Zuge der Ansiedlung von Supermarkt im Ortsteil Bramsche sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.

Verzeichnisse Seite

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Umsatzprognose für das Vorhaben im periodischen Kernsortiment 10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zentrale Versorgungsbereiche in Lingen und in Bookholzberg 6

Abbildung 2: Nahbereich des Vorhabens in Bramsche 9