

Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandels an tragfähige Standorte

Heino Schmidt
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Einbeck, den 26. Oktober 2017

1

**Vorstellung der
EDEKA Minden-Hannover**

2

**Anforderungen des
Lebensmitteleinzelhandels an
tragfähige Standorte**

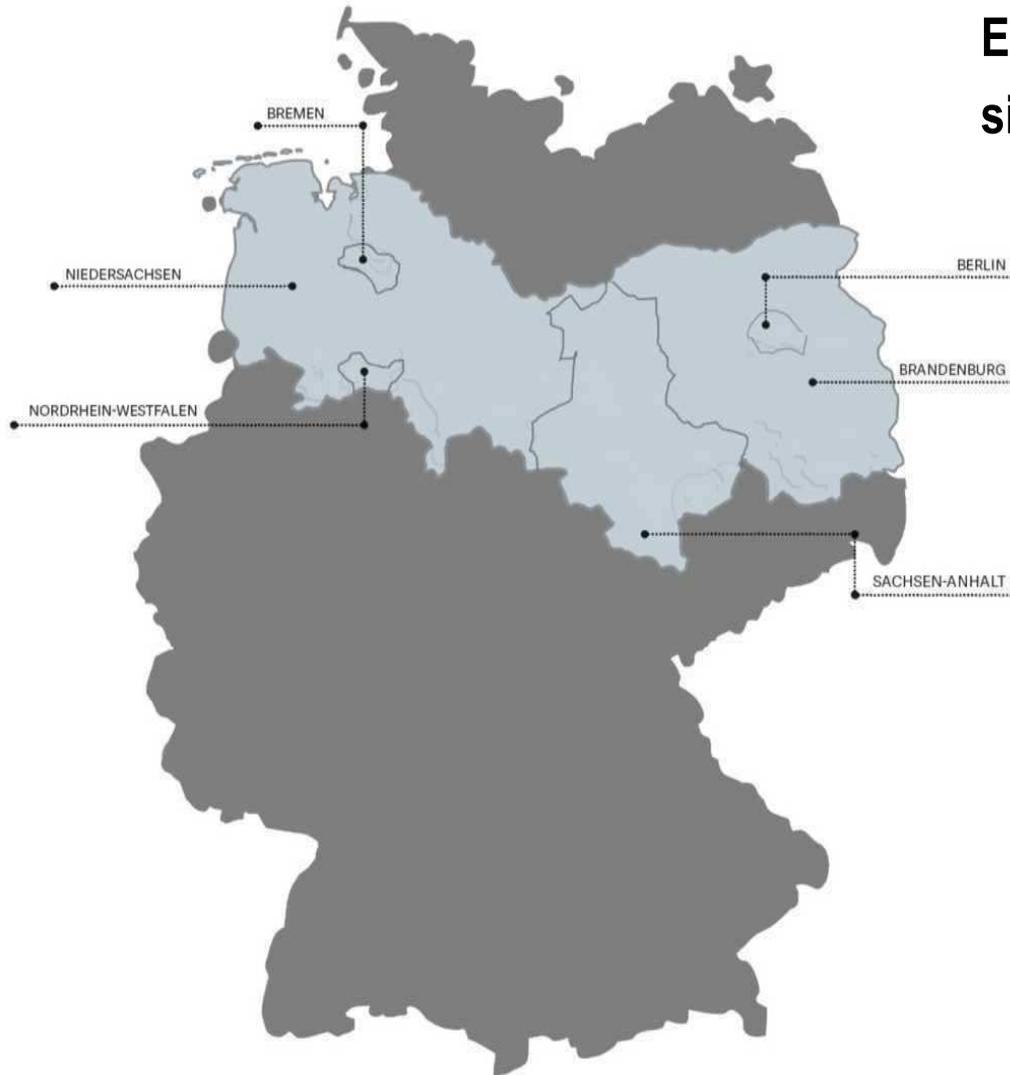
3

Ausgewählte Fallbeispiele



Unsere Struktur – 7 Regionen





EDEKA Minden-Hannover ist eine von sieben EDEKA-Regionalgesellschaften:

- 8,2 Mrd. Euro Umsatz
- 68.808 Mitarbeiter inkl. SEH
- 1.491 Märkte
- 1,82 Mio. qm VK-Fläche im Einzelhandel
- 24 C+C Großmärkte
- 5 Produktionsbetriebe für Brot- und Backwaren
- 2 Produktionsbetriebe für Fleisch- und Wurstwaren



Vertriebsformate der EDEKA Minden

Stand: 31.12.2016

EDEKA Minden-Hannover

Vertriebsschiene	Märkte	VK-Fläche	Ø VKF
	661	760.613 m ²	1.151 m ²
	377	256.464 m ²	680 m ²
	128	443.562 m ²	3.465 m ²
	28	179.152 m ²	6.398 m ²
	145	46.539 m ²	321 m ²

sowie 152 sonstige Märkte/Kooperationspartner (u.a. WEZ, Lüning, Inkoop, Multi)

1

**Vorstellung der
EDEKA Minden-Hannover**

2

**Anforderungen des
Lebensmitteleinzelhandels an
tragfähige Standorte**

3

Ausgewählte Fallbeispiele

2.1

Checkliste Standortanalyse

2.2

Ausgewählte langfristige Trends

2.3

Gestaltende Einzelhandelskonzepte

- **Grundstück und Erschließung:**

Größe, Zuschnitt, Einsehbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Kaufpreis, Baurecht, Topographie, Erschließungszustand,

- **Mikrostandort:**

Standortlage, Verkaufsflächenkonzeption, Außenansicht, ÖPNV, Parkplätze, verkehrliche Anbindung (Linksabbieger, Anlieferung...)

- **Makrostandort:**

Lage, Verkehrslage, Sichtbarkeit

- **Einzugsgebiet und Wettbewerb:**

Einzugsgebiet insgesamt, fußläufiges Naheinzugsgebiet, demographische Prognose, Anzahl und Stärke des Wettbewerbs sowie Planobjekte, Kaufkraft, Agglomerationseffekte in Standortgemeinschaften



Flächenanforderungen.....

EDEKA Minden-Hannover

Zukunft gemeinsam gestalten.

Wenn Sie einen kompetenten Partner im Geschäftsgebiet der EDEKA Minden-Hannover suchen, finden Sie bei uns gebündeltes Know-how und erfahrene Ansprechpartner. Lassen Sie uns gemeinsam Zukunft gestalten!

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Geschäftsbereich Expansion
Heino Schmidt
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden
Tel.: 0571 802-1820
heino.schmidt@minden.edeka.de

Bremen / Weser-Ems
Edekastraße 1
26215 Wiefelstede
Stefan Schwecke
Tel.: 0441 9701-5252
stefan.schwecke@minden.edeka.de

Osnabrück / Ostwestfalen / Hannover / Niedersachsen
Mielestraße 17
31275 Lehrte
Niklas Daser
Tel.: 05132 508-428
niklas.daser@minden.edeka.de

Sachsen-Anhalt
Salbker Chaussee 67
39118 Magdeburg
Moritz Hoppe
Tel.: 0391 62849-19
moritz.hoppe@minden.edeka.de

Berlin / Brandenburg
Birkenstraße 4
15537 Grünheide
Dennis Krüger
Tel.: 03362 782-4241
dennis.krueger@minden.edeka.de

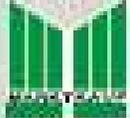


Mit Köpfchen an die Spitze.

Standortanforderungen

Vertriebsschienen			
Expansionsgebiet	gesamtes Absatzgebiet	gesamtes Absatzgebiet	gesamtes Absatzgebiet
Einwohner im Kernort bzw. Einzugsgebiet	ab 5.000 bzw. 8.000	ab 10.000 bzw. 25.000	ab 20.000 bzw. 35.000
Grundstücksgröße (m²)	6.000-15.000	15.000-25.000	25.000-35.000
Verkaufsfläche (m²)	850-2.300	2.300-4.500	4.500-7.000
Vertriebsschienen			
Expansionsgebiet	Frequenzstandorte in Stadtzentren, Bahnhöfen und Flughäfen		gesamtes Absatzgebiet
Einwohner im Kernort bzw. Einzugsgebiet			ab 2.500 bzw. 5.000
Grundstücksgröße (m²)			3.000-6.000
Verkaufsfläche (m²)	ab 200-600		600-850

Standortanforderungen

Vertriebsschienen			
Expansionsgebiet	gesamtes Absatzgebiet	gesamtes Absatzgebiet	gesamtes Absatzgebiet
Einwohner im Kernort bzw. Einzugsgebiet	ab 5.000 bzw. 8.000	ab 10.000 bzw. 25.000	ab 20.000 bzw. 35.000
Grundstücksgröße (m ²)	6.000–15.000	15.000–25.000	25.000–35.000
Verkaufsfläche (m ²)	850–2.300	2.300–4.500	4.500–7.000

Vertriebsschienen		
Expansionsgebiet	Frequenzstandorte in Stadtzentren, Bahnhöfen und Flughafen	gesamtes Absatzgebiet
Einwohner im Kernort bzw. Einzugsgebiet	–	ab 2.500 bzw. 5.000
Grundstücksgröße (m ²)	–	3.000–6.000
Verkaufsfläche (m ²)	ab 200–600	600–850



Klassischer, Frische orientierter Vollversorger mit umfangreichen Bedienungsabteilungen und mindestens 15.000 Artikeln



Rationalisierter Supermarkt mit ca. 6.000 Artikeln ausschließlich in Selbstbedienung



Flaggschiff unserer Geschäftsformate mit deutlich höherer Sortimentsvielfalt (> 30.000 Artikel) und Serviceleistung



SB-Warenhausformat mit 50.000 Artikeln und spürbar hohem Nonfood-Sortiment



Kleinflächiges Format zur Grundversorgung vorwiegend als Nachnutzungsformat im ländlichen Raum



Charakterisierung der Vertriebsformate.....

EDEKA Minden-Hannover

Klassischer, Frische orientierter Vollversorger mit umfangreichen Bedienstungsabteilungen und mindestens

15.000 Artikeln



Das wär´s in aller Kürze zu den Anforderungen an tragfähigen Standorten!

Damit wäre ich eigentlich am Ende.....



hohem Nonfood-Sortiment (50.000 Artikel) und

Serviceleistung



SB-Warenhausformat mit 50.000 Artikeln und spürbar hohem Nonfood-Sortiment



Kleinflächiges Format zur Grundversorgung vorwiegend als Nachnutzungsformat im ländlichen Raum

2.1

Checkliste Standortanalyse

2.2

Ausgewählte langfristige Trends

2.3

Gestaltende Einzelhandelskonzepte

Digitalisierung

**Nähe
&
Zeit**

**Erlebnis
&
Genuss**

Nachhaltigkeit



Digitalisierung

...ist der Megatrend der letzten 15 Jahre und stellt den Handel vor große Herausforderungen

Erkennbar an:

- **Zunehmende Verlagerung der Einzelhandelsnachfrage in den Onlinehandel**
- **gewachsene Einzelhandelslagen geraten unter Druck**
- **Online- und Offlineaktivitäten verschmelzen und lassen sich nicht mehr strikt voneinander trennen**
- **Digitaler Megatrend erzeugt analogen Gegentrend**



**Bedeutung für die Standortentscheidung:
Lage als nicht kopierbares Merkmal, Einkaufserlebnis
und hohe Aufenthaltsqualität stehen im Fokus**

Moore'sches Gesetz (1965)

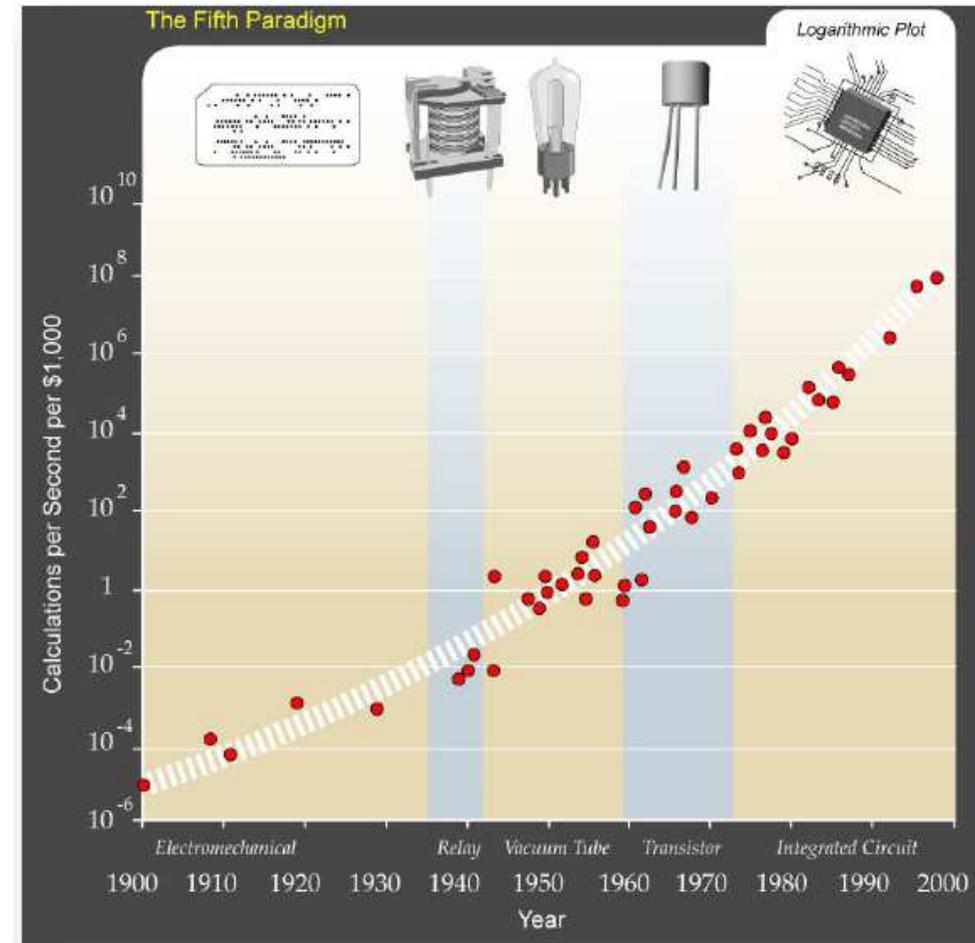
**Exponentielles Wachstum,
Verdoppelung der Leistung
alle 18 Monate**

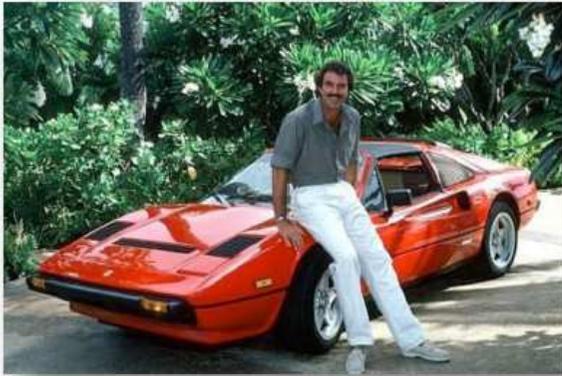
Auswirkungen auf

- **Kosten**
- **Leistung**
- **Qualität**

**Aktuell noch keine
Leistungsgrenze erreicht**

Quelle: Prof. Michael Durst, Itonics





Ferrari 308 (1975)	
255 km/h	
13 mpg (Meilen/ Gallone Verbrauch)	
\$ 35.000,-	



Ferrari F430 (2008)	Nach Moore`s Law
315 km/h	410.000 km/h
10 mpg	1.300.000 mpg
\$ 200.000,-	\$ 0,19

ab 2022/23:

- **Nahezu kostenfrei in Lichtgeschwindigkeit**

Quelle: Prof. Michael Durst, Itonics

Der stationäre Einzelhandel hat schon lange nicht mehr das Einkaufsstättenmonopol. Der Onlinehandel steigt mit rasanter Geschwindigkeit und trifft vor allem den stationären Nonfoodhandel.

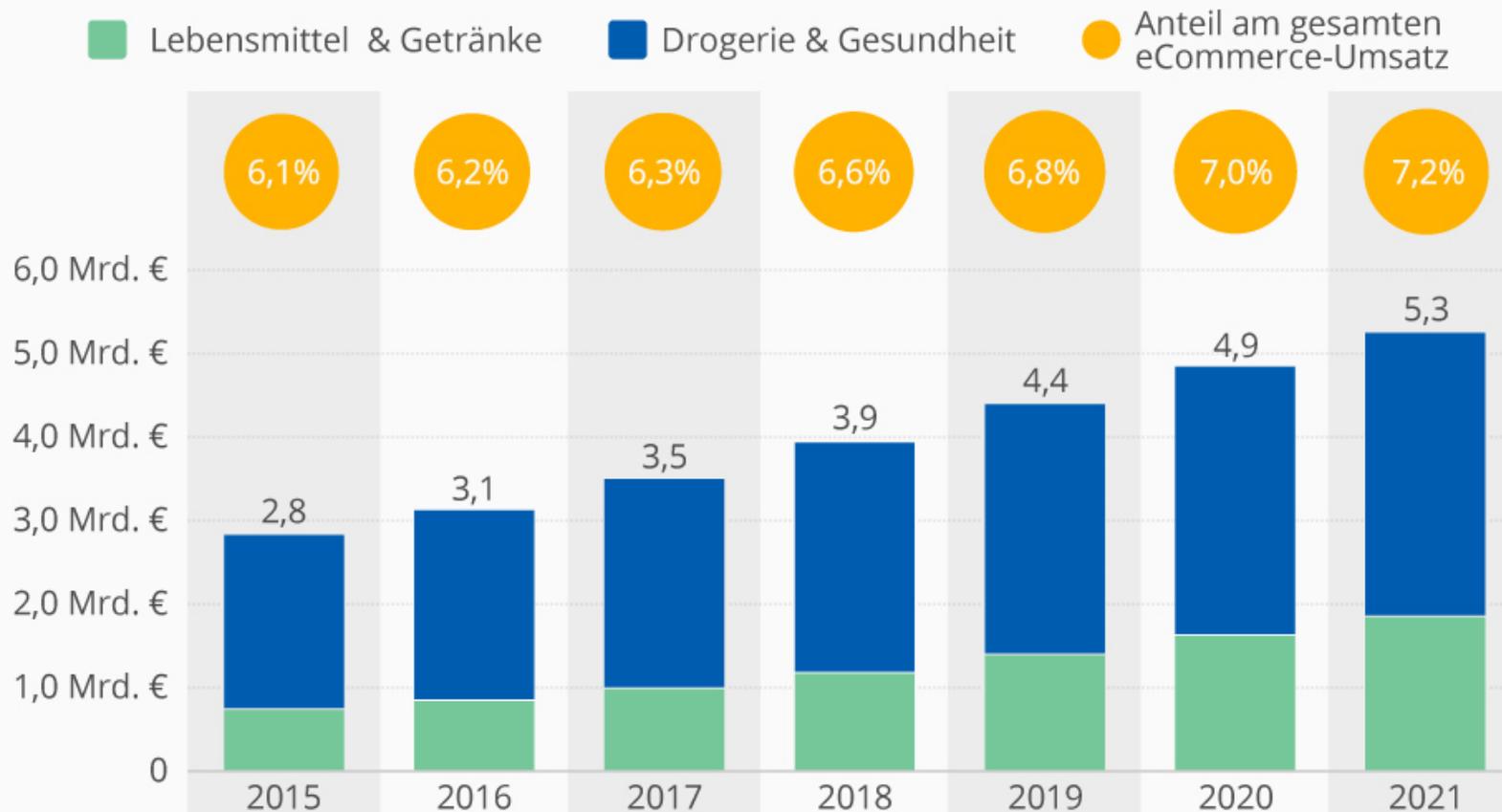
Trotzdem ersetzt der Onlinehandel keine qualifizierte Nahversorgung!

	Nonfood-Gesamtmarkt		
	Ausgaben deutscher Privathaushalte in Mio. €		
	2013	2015	Veränderung in %
offline	133.859	134.018	+ 0,7 %
online	29.249	33.943	+ 16,0%
Gesamt	163.108	167.960	+ 2,9%

Quelle: GfK Consumer Panel

Kein Boom bei Lebensmitteln aus dem Netz

Prognose: eCommerce-Umsatz mit Lebensmitteln & Drogerieprodukten in Deutschland





Möchten Sie Ihre Produkte in unserem Markt abholen oder dürfen wir diese zu Ihnen nach Hause liefern?



Abholung im Markt

Stellen Sie sich Ihren persönlichen Einkaufskorb zusammen und holen ihn im ausgewählten Zeitfenster in Ihrem Markt einfach ab.



Lieferung nach Hause

Stellen Sie sich Ihren persönlichen Einkaufskorb zusammen und lassen ihn im ausgewählten Zeitfenster durch Ihren Markt zu Ihrem gewünschten Zielort einfach und bequem liefern.

Bitte wählen Sie Ihren Markt:

- ▶ EDEKA Durasin - 30161 - Hannover
- ▶ Alle EDEKA Märkte Dütmann in der Stadt und Osnabrückerland
- ▶ EDEKA Jastrebow - 28213 - Bremen
- ▶ EDEKA Center Möllenkamp - 49082 - Osnabrück
- ▶ EDEKA Norderney - 26548 - Norderney
- ▶ EDEKA Center Nowak - 29386 - Hankensbüttel
- ▶ EDEKA Specht - 14974 - Ludwigfelde
- ▶ EDEKA Center Steen - 27232 - Sulingen

Bitte wählen Sie Ihren Markt:

- Ihre Postleitzahl
- ▶ EDEKA Center Bruns - 26605 - Aurich
 - ▶ EDEKA Christ - 12279 - Berlin
 - ▶ EDEKA Durasin - 30161 - Hannover
 - ▶ Alle EDEKA Märkte Dütmann in der Stadt und Osnabrückerland
 - ▶ EDEKA Center Friedebold - 15344 - Strausberg
 - ▶ EDEKA Götze - 14109 - Berlin
 - ▶ EDEKA Hemeyer - 27616 - Beverstedt
 - ▶ EDEKA Jastrebow - 28213 - Bremen
 - ▶ EDEKA Center Knauer - 27568 - Bremerhaven
 - ▶ EDEKA Center Krone - 30453 - Hannover
 - ▶ EDEKA Center Möllenkamp - 49082 - Osnabrück
 - ▶ Multi-market GmbH & Co Kg - 26789 - Leer
 - ▶ EDEKA Norderney - 26548 - Norderney
 - ▶ EDEKA Center Nowak - 29386 - Hankensbüttel
 - ▶ EDEKA Specht - 14974 - Ludwigfelde
 - ▶ EDEKA Stadie - 10779 - Berlin
 - ▶ EDEKA Center Steen - 27232 - Sulingen

So funktioniert es!



Bestellen Sie stöbern ganz in Ruhe in unserem Shop und wählen Ihre gewünschten Produkte aus.



Uhrzeit aussuchen Sie suchen aus, wann Sie die gepackte Ware abholen möchten, oder wir Sie Ihnen liefern dürfen.



Abholen Sie wählen einen Markt aus und holen Ihre Ware selber ab.



Lieferung fassen! Wir bringen Ihnen Ihren Einkauf an Ihren gewünschten Zielort.



Bezahlen Sie bezahlen ganz bequem bei Abholung oder Lieferung bei Übergabe der gewünschten Waren.



Digitale Chancen

EASY SHOPPER

SO EINFACH GEHT EINKAUFEN!

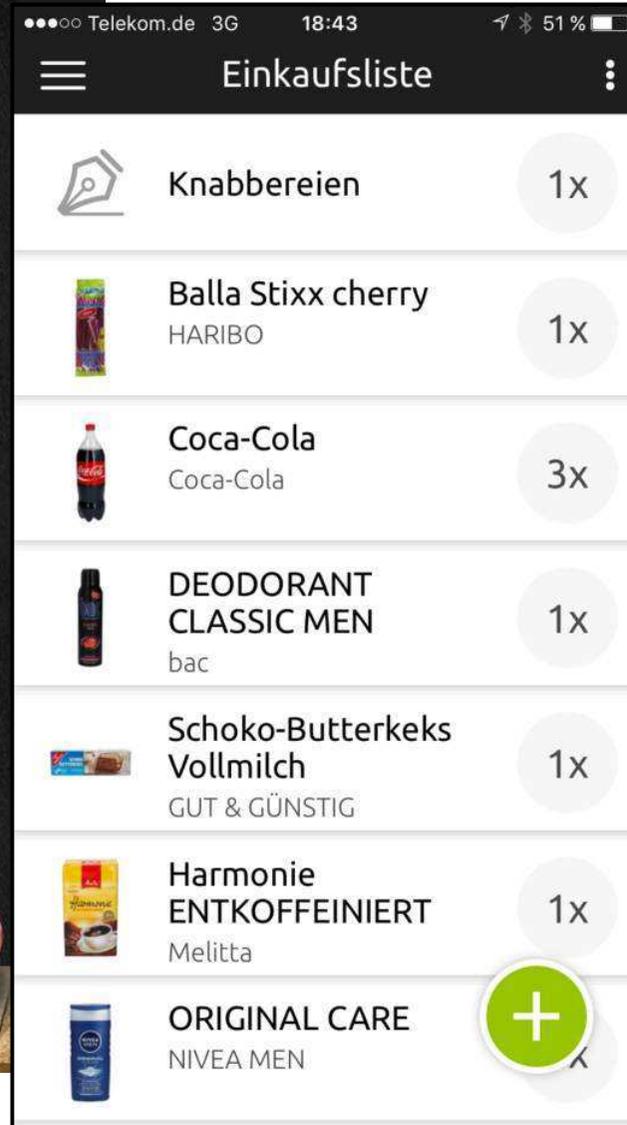
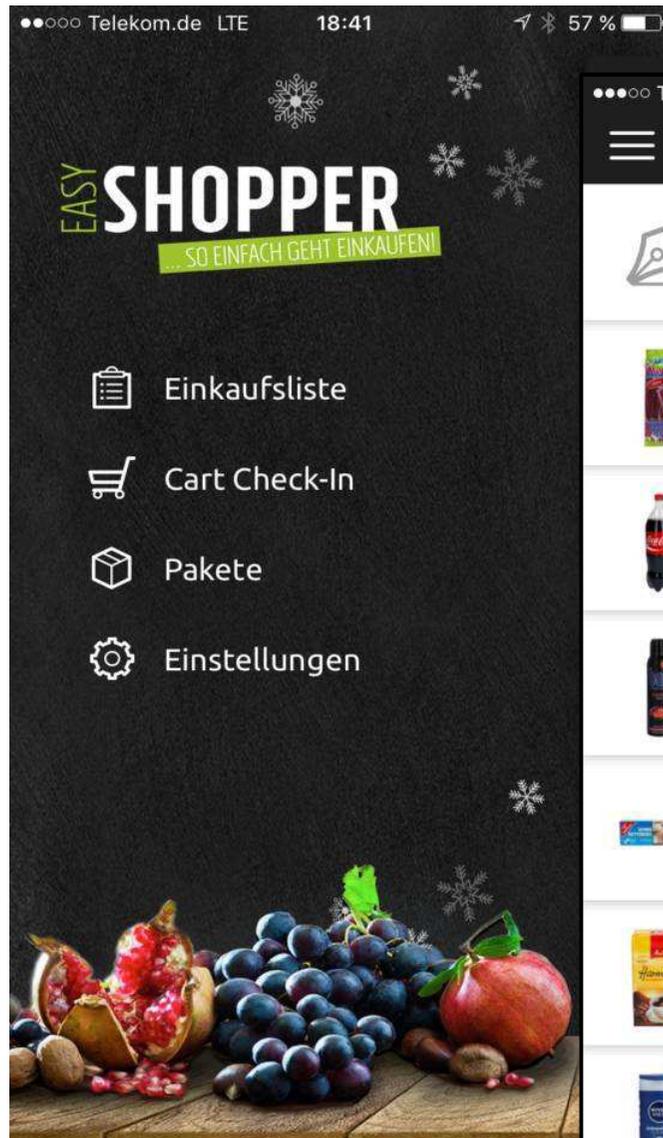
EI





Funktionen: EASY Shopper App

EASY SHOPPER
SO EINFACH GEHT EINKAUFEN!
EI





Erfassung durch Scanner oder Auswahl am Tablet (mit Gewichtsüberprüfung).



Shopping List:

- 1x Birkel SPIRALEN aus Hartweiz...
- 3x Ritter SPORT EDEL-VOLLMILCH
- 1x GUT & GÜNSTIG sooo weich klassik Toil...
- 2x MAG.FIX OFEN BÄLLCH....
- 1x Meica Bockwurst im zarten Sa...
- 1x GUT & GÜNSTIG Delikatess Schinken Bo...
- 1x Barre Pilsener PREMIUM
- 1x hohes C Milder Apfel

Product Detail View (Delikatess Schinken B...):

Zutaten
85 % Schweinefleisch, Wasser, jodiertes Speisesalz (Speisesalz, Kaliumjodat), Gewürze (enthält Senf), Glukosesirup, Dextrose, Gewürzextrakt, Stabilisator: Natriumcitrate, Diphosphate; Antioxidationsmittel: Ascorbinsäure, Natriumisoascorbat, Konservierungsstoff: Natriumnitrit; Schafsaftling, Buchenholzrauch. Das Produkt kann Spuren von Sellerie enthalten.

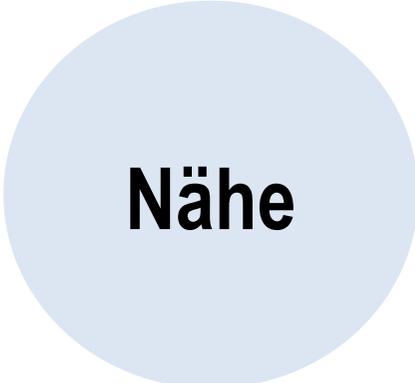
Navigation Overlay:

84m

Zurück zur Einkaufsliste

Product Detail View (hohes C Milder Apfel):

Zutaten
Apfelsaft aus Apfelsaftkonzentrat (95 %), Acerolasaft aus Acerolasaftkonzentrat (5 %).



Nähe

...ist der Gegentrend zu der fortschreitenden Globalisierung

Erkennbar an:

- **steigendem Wunsch nach regionalen Produkten**
- **steigendem Wunsch nach Einkaufsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld**
- **steigendem Wunsch nach Sicherheit und Geborgenheit – pers. Beratung/ hohe Serviceleitung**



**Bedeutung für die Standortentscheidung:
Wohnungsnahe qualifizierte Vollversorgung**

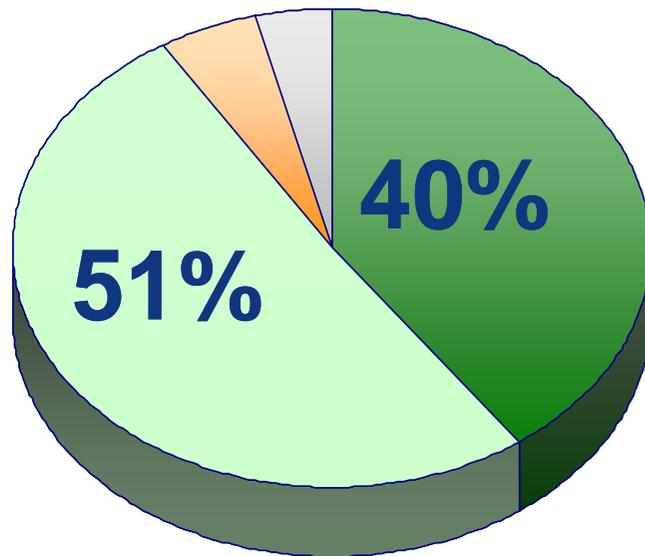


Nähe schlägt Grüne Wiese

EDEKA Minden-Hannover



Bedeutung für unsere Kunden



- Sie achten beim Einkauf ganz gezielt darauf, Lebensmittel aus Ihrer Region zu kaufen
- Sie kaufen solche Lebensmittel eher zufällig, wenn es sich gerade ergibt
- Sie kaufen keine regionalen Lebensmittel
- Nichts davon trifft zu/weiß nicht



40 Prozent unserer Kunden sind an regionalen Produkten interessiert



**Frischmilch vom Erzeuger aus dem
30 km Radius**

Häufig in Bio-Qualität



Steigender Wunsch nach regionalen Produkten

→ mehr Fläche!



Mobilitätskosten werden zunehmend bewusster wahrgenommen – steigende Energie- und Transportkosten sprechen für kurze Einkaufswege.





Zeit

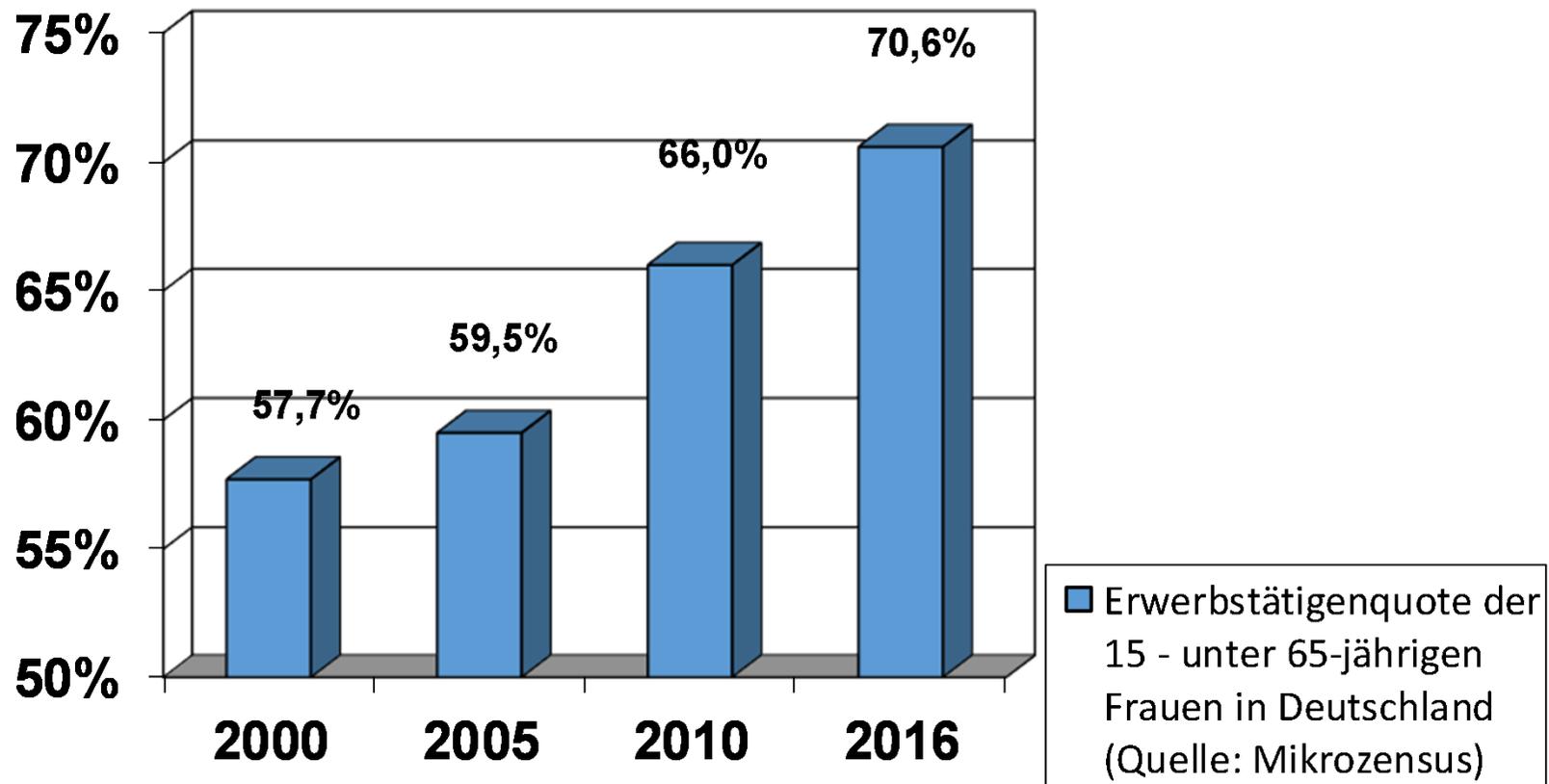
... wird knapper und damit wertvoller.

Erkennbar an:

- steigender Erwerbsquote von Frauen/
Rollenveränderungen
- Veränderte/ flexiblere Arbeitszeiten –
Wunsch nach Convenience
- Verschmelzung von Arbeits- und Freizeit
- Steigender Internethandel

**Bedeutung für die Standortentscheidung:
Bedarf an „Mindestfläche“**

Steigende Erwerbstätigkeit bei den Frauen





Erste Pizza von Dr. Oetker im Jahr 1971 – heute: unzählige Hersteller, unzählige Verpackungsgrößen, unzählige Geschmacksrichtungen, usw....



Bildquelle: google

Mehr und kleinere Haushalte

Rückgang der konsumintensiven Haushalte. Summe der Haushalte wächst in Deutschland konstant über die 1- und 2-Personenhaushalte. Zeit und Bequemlichkeit spielen für diese Bevölkerungsgruppe eine wichtige Rolle.

Jahr	Zahl der Haushalte in Mio.	Personenhaushalte in %				
		1	2	3	4	5 und mehr
2000	38,1	36,1	33,4	14,7	11,5	4,4
2016	40,9	41,1	34,0	12,3	9,3	3,4

Quelle: Mikrozensus

75,1%

Erlebnis

... die reine Konsumbeschaffung zur Versorgung tritt in den Hintergrund.

Erkennbar an:

- steigendem Wunsch
Einkaufsinspiration/Erlebniswelten
- Wunsch nach attraktivem Produktmix
zusammen mit ausgewählter
Gastronomie

**Bedeutung für die Standortentscheidung:
Auswahl attraktiver Standorte mit flexiblen
Gestaltungsmöglichkeiten**



EDEKA Hannover, Podbielskistraße

EDEKA Minden-Hannover





Genuss

...ist Ausdruck eines Lebensstils – Steigerung der Lebensqualität

Erkennbar an:

- steigender Wunsch nach ausgewählter Gastronomie
- Steigender Wunsch nach zertifizierten Lebensmitteln

**Bedeutung für die Standortentscheidung:
Größerer Flächenbedarf im Markt**



Ausgangslage:

Nicht erweiterbarer Markt in ortszentraler Lage mit separatem Getränkemarkt vis-à-vis.

Rewe ist flächendominanter Anbieter.



Petershagen



Qualitätszeichen „Generationenfreundliches Einkaufen“



Frischeabteilungen incl. Fisch, eine große Backwarenabteilung mit Café und ein selbst betriebenes Restaurant sorgen für Wohlfühlatmosphäre und schaffen ein hohe Aufenthaltsqualität.



Eröffnung im November 2012 nach fast 10-jährigem Vorlauf

1.900 qm Verkaufsfläche und rund 200 Stellplätze für Kunden des EDEKA Röthemeier, der Fachmärkte und der Sparkasse

6,5 Mio. € Gesamtinvestment

Qualifizierte Vollsortimenter in wettbewerbsfähiger Größe



..... sind zukunftsorientiert mit einer Verkaufsfläche von ca. **1.500 qm!!!**



Nachhaltigkeit

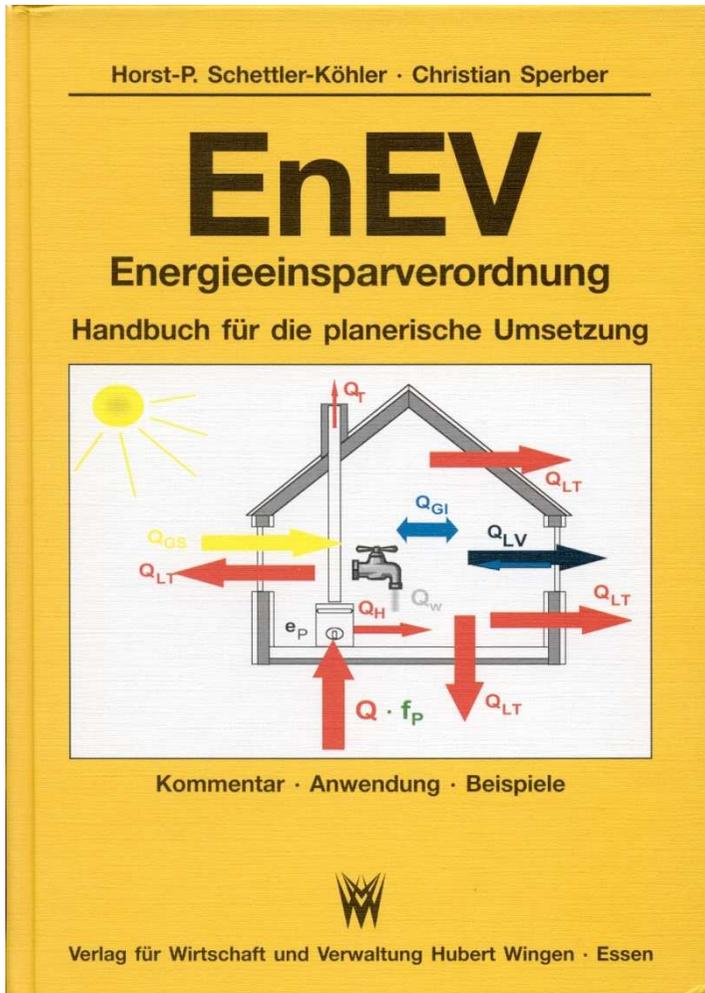
**...ist verbunden mit dem Wunsch nach einem „guten“
Gewissen**

Erkennbar an:

- **Steigender Wunsch nach Ressourcen schonender, gesunder Ernährung**
- **steigender Sorge um die Umwelt / Zukunft ohne Konsumverzicht**
- **Steigende Medienpräsenz**



**Bedeutung für die Standortentscheidung:
Umsetzung ansprechender Architektur und
energiesparender Bauausführung**





EDEKA Center in Hannover-Roderbruch

EDEKA Minden-Hannover



**Weltweit größter
Lebensmittelmarkt im
Passivhausstandard**



2.1

Checkliste Standortanalyse

2.2

Ausgewählte langfristige Trends

2.3

Gestaltende Einzelhandelskonzepte

.... Die aktuelle Fassung der BauNVO trat am 27.01.1990 in Kraft!

Damals erfolgte die Nahversorgung noch überwiegend durch Supermärkte (400 bis 800 qm Verkaufsfläche – sogenannten „Vollsortimentern“ ...



... und die sogenannten „Discounter“ hatten in der Regel weniger als 500 qm Verkaufsfläche.

Heute haben Discounter regelmäßig mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche, mehr als 100 Parkplätze und nehmen in der Regel eine verkehrsorientierte Standortlage ein.



Anteile Nebenraum/Verkaufsfläche bei 1.300 qm Geschossfläche (1.300 qm BGF abzgl. 100 qm Mauern/Stützen → ca. 1.200 qm Nutzfläche):

**„Vollsortimenter“
„Discounter“**

**350 qm NR zu 850 qm VKF
200 qm NR zu 1.000 qm VKF**

Es bedarf einer neuen Generation von Einzelhandelskonzepten, die das Ziel der wohnnahen, attraktiven Versorgung der Bevölkerung verfolgen:

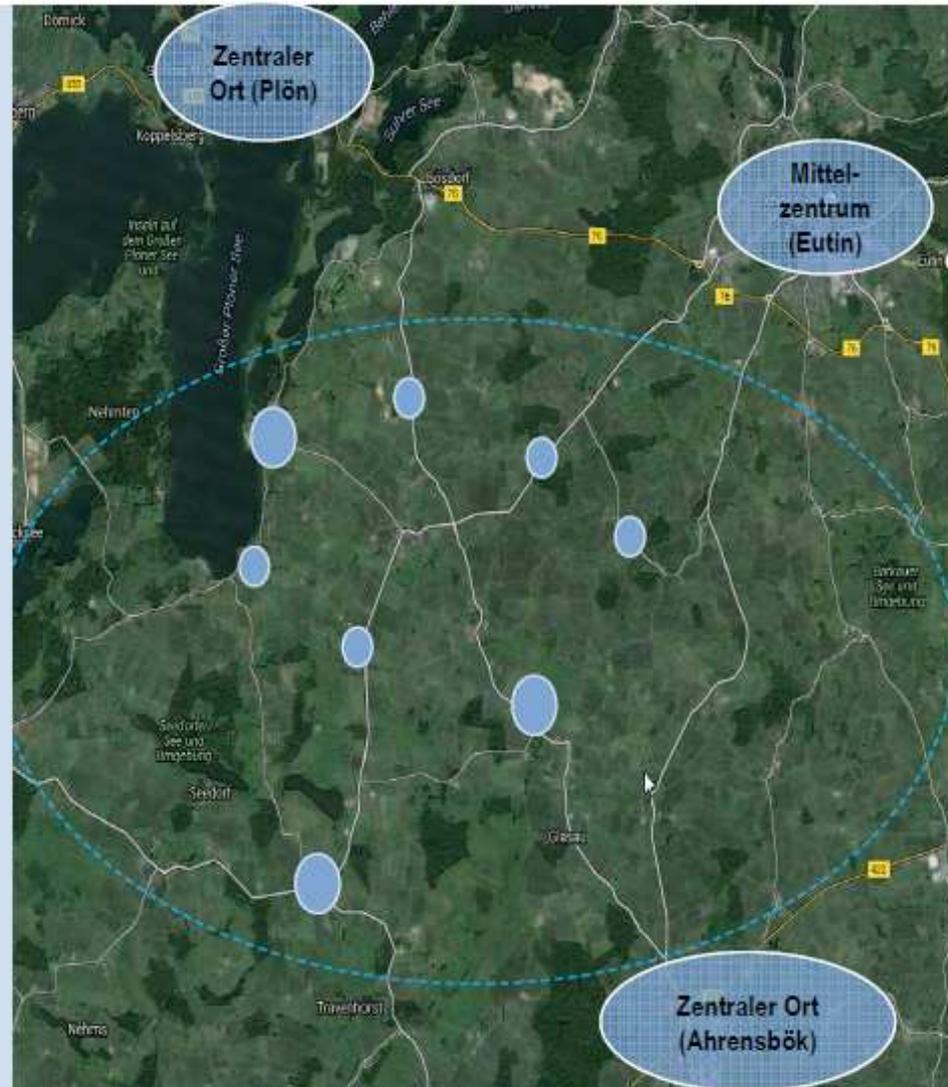
- Einzelhandelskonzepte, die nach Lösungen und Kompromissen unter Berücksichtigung der Bestandsituation suchen,
- die Abweichungen von zu eng definierten Räumen ermöglichen und
- die Immobilieneigentümer zu Veränderungsbereitschaft motivieren



Wenn der stationäre Handel gegen den Onlinehandel bestehen will, muss er sich verbrauchernach und attraktiv aufstellen!



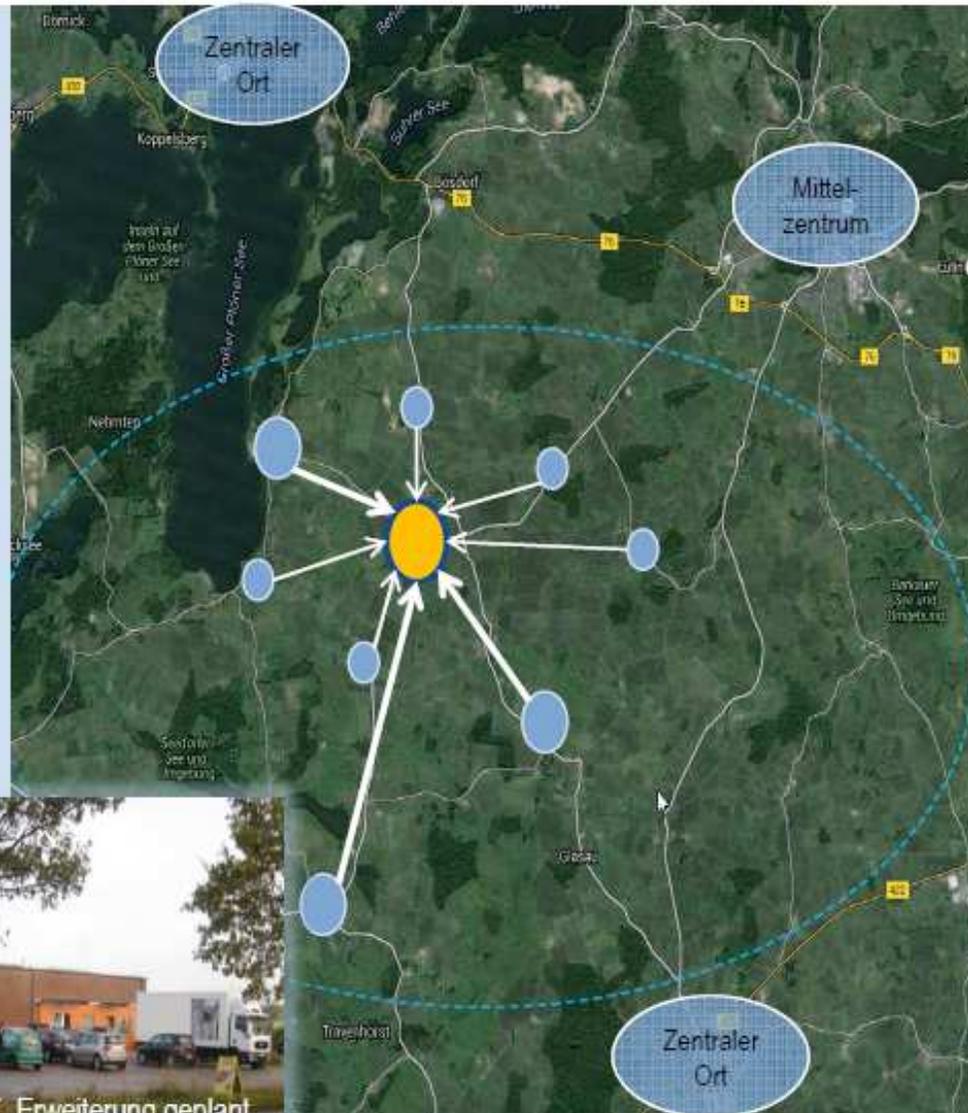
- Grundzentren liegen in Peripherie
- Ansiedlung von Vollsortimentern in einzelnen Dörfern nicht möglich
- Konsumenten müssen weite Wege in Kauf nehmen
 - Bosau-Plön: 10,7 km
 - Wöbs-Eutin: 13,8 km
 - Liensfeld-Ahrensböck: 11,4 km



- Interkommunale Betrachtung
- Abgestimmtes Versorgungskonzept
- Festlegung von Versorgungsknotenpunkten
- Abstimmung ÖPNV
- Vereinbarung über Gewerbesteuer

Kürzere Wege für die Bevölkerung:

- von Bosau: 3,7 km (- 7 km)
- von Wöbs: 2,7 km (- 11,1 km)
- von Liensfeld: 4,9 km (- 6,5 km)



- Interkommunale Betrachtung
- Abgestimmtes Versorgungskonzept
- Festlegung von Versorgungsknotenpunkten
- Abstimmung ÖPNV
- Vereinbarung über Gewerbesteuer



Dörfer

- Ansatzbasis
- Kommunale Abstimmung
- Zulässigkeit



- Gebündelter Lieferservice
- Fester Anlaufpunkt
- Ehrenamtliche Annahmestelle
- „Kommunaler Kühlraum“



Der Handel (online wie stationär) sucht, entwickelt und hat die Ideen für die Versorgung der Zukunft.

Zur zukunftsorientierten Entwicklung des stationären Einzelhandels werden die richtigen Weichenstellungen bei den Kommunen und den Planungs- und Genehmigungsbehörden gebraucht durch

- **gestaltende Einzelhandelskonzepte für die Städte und Zentralorte und**
- **Versorgungsknoten für den ausgedünnten, unterversorgten ländlichen Raum.**

3.1

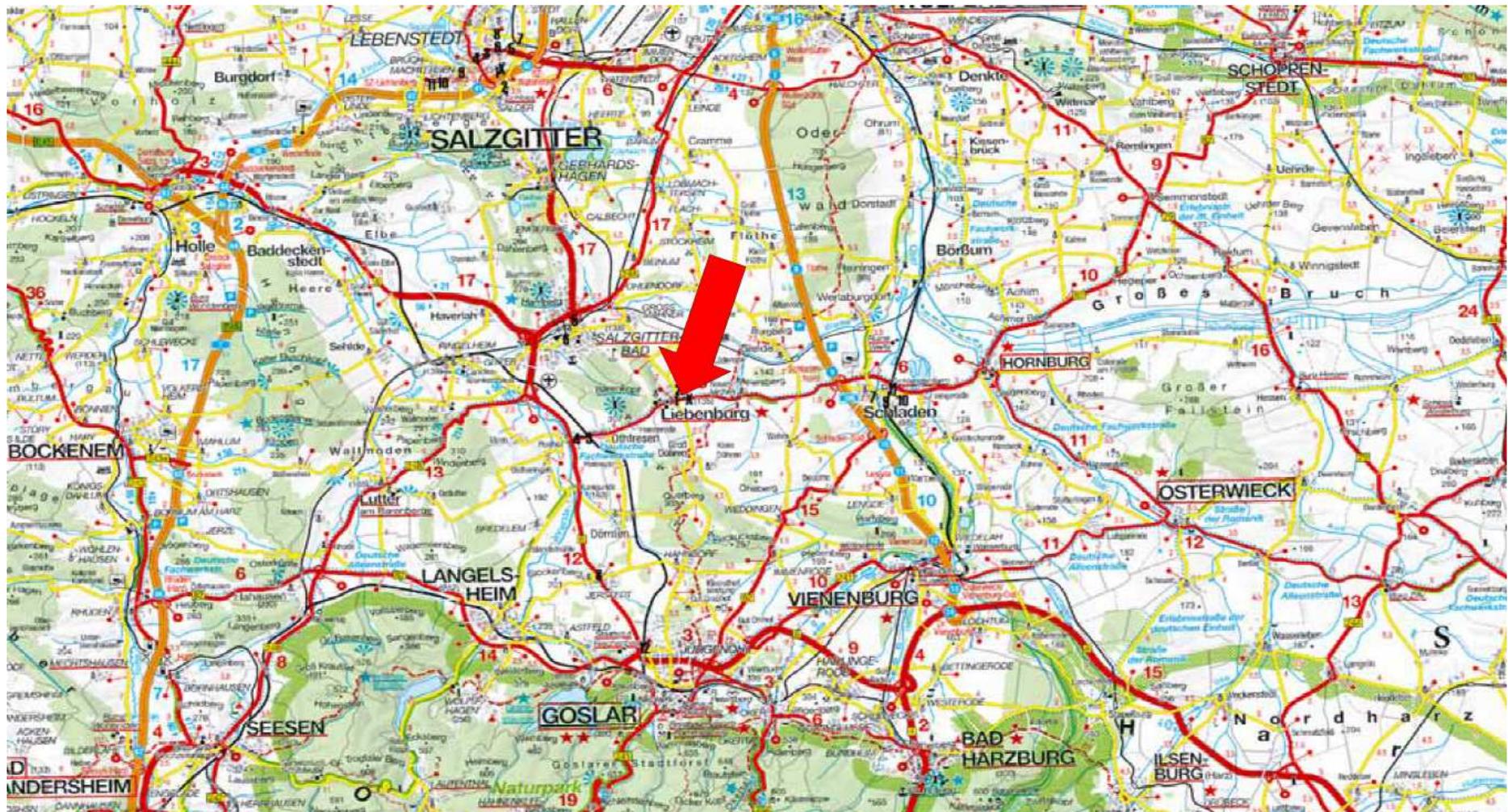
EDEKA Liebenburg (Planobjekt)

3.2

EDEKA Elsfleth (im Bau)

3.3

EDEKA Bohmte (eröffnet)



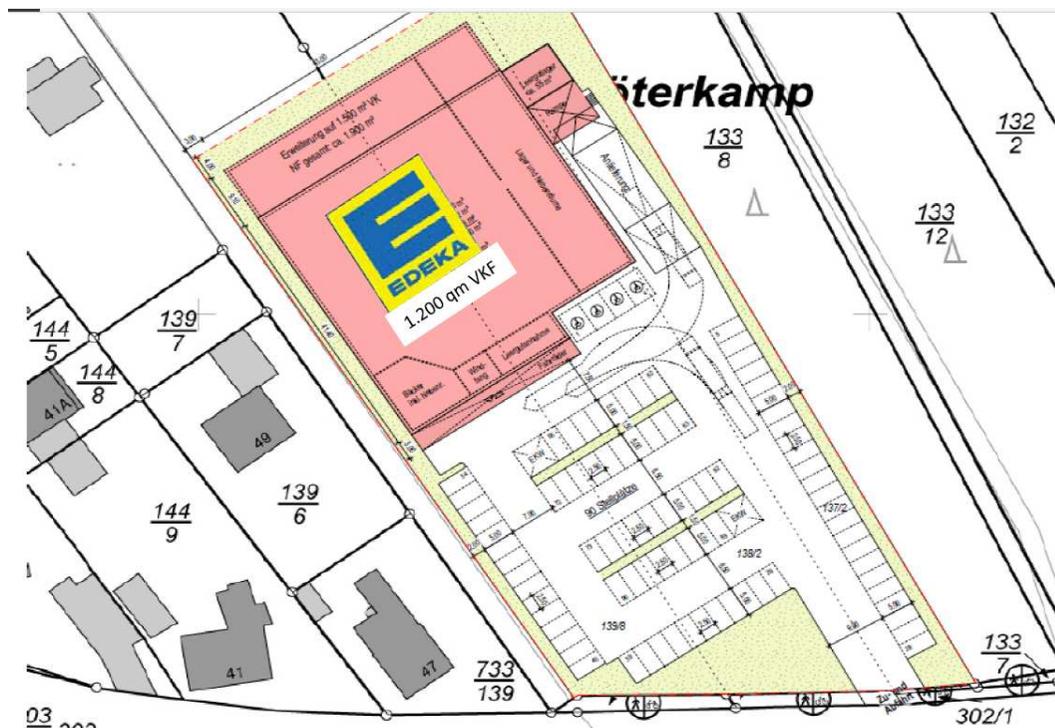
Ausgangslage: Schließung eines Rewe Marktes im benachbarten Othfresen erzeugt seit 5 Jahren Vollsortimentslücke



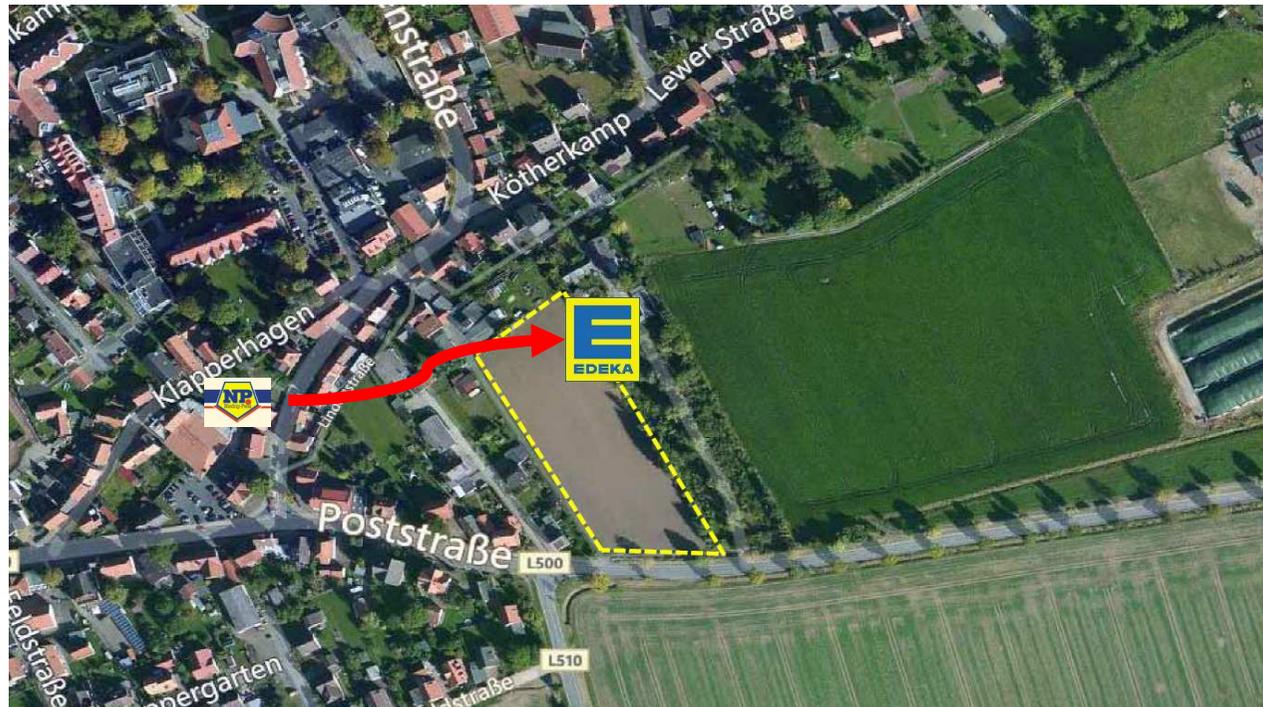
**Edeka ist im Ortskern Liebenburgs mit einem 780 qm großen NP Markt vertreten. Mietvertrag NP ist nicht verlängerbar. Vermieter plant auf NP-Grundstück Bau eines Wohnheims für demenzkranke Menschen
Optionen: Verlagerungsansatz prüfen oder Rückzug aus Liebenburg**



Auf dem Bild sieht man den Untersuchungsstandort an der Poststraße in Liebenburg aus südlicher Richtung.



Ansatz: Verlagerung an den „Ortsrand“ und Neubau eines Vollversorgers mit 1.200 qm Verkaufsfläche in einem 8.500 Einwohner umfassenden Einzugsgebiet



- Identifizierung des Verlagerungsansatzes bereits in 2013
- Gute Gespräche mit Investor (Mietvertragsschluss) und Gemeinde (B-Planverfahren)
- Hoffnung auf Standortverlagerung in 2015 / 2016

Investor will Discounter am Ortsrand bauen

Liebenburg Der NP-Markt soll umziehen. Doch der Regionalplaner ist dagegen.

Von Kjell Sonnemann

Über Einkaufsmöglichkeiten von Lebensmitteln können sich die Liebenburger nicht beschweren: Im Ort selbst befinden sich zwei Discounter und im Gewerbegebiet Posthof, etwa vier Kilometer entfernt, hat ein weiterer seine Türen offen. Trotz der Konkurrenz in der Gemeinde scheint sich das Geschäft zu lohnen. So möchte ein Investor einen Einkaufsmarkt am Ortsrand von Liebenburg in Richtung Neuenkirchen errichten. In das neue Gebäude könnte dann der bislang im Kern des Ortes bestehende NP-Markt umziehen.

Dem Bauvorhaben steht allerdings der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) kritisch gegenüber. Das Land habe dem Verband als Regionalplaner angewiesen, das „sogenannte Integrationsgebot anders zu befolgen“, teilt der ZGB auf Nachfrage mit. Das Gebot ist im Raumordnungsprogramm (ROP) beschrieben. Danach sollen 65 bis 70 Pro-

zent der Kaufkraft aus einem Einzugsbereich von maximal einem Kilometer kommen – es soll also gut zu Fuß erreichbar sein. Der neue Markt würde etwa 250 Meter weiter östlich entstehen.

Gemeindebürgermeister Alf Hesse sagt, der geplante Markt versorge auch die umliegenden Dörfer. Alle sind mehrere Kilometer weit entfernt. Und er weiß: „Das Raumordnungsprogramm ist zurzeit in der Überarbeitung.“ Dabei solle auch das Integrationsgebot „berührt“ werden.

Dieses bestätigt der Zweckverband zum Teil: Das ROP soll neu aufgestellt werden und voraussichtlich noch in diesem Jahr in Kraft treten. Der ZGB habe sich beim Land dafür eingesetzt, dass eine Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot aufgenommen werde. „Mit dieser Ausnahme könnten Einzelhandelsgroßprojekte auch außerhalb integrierter Lage – aber nahe von Wohnbebauung – realisiert werden.“ Sollte diese im Programm aufgenommen werden,

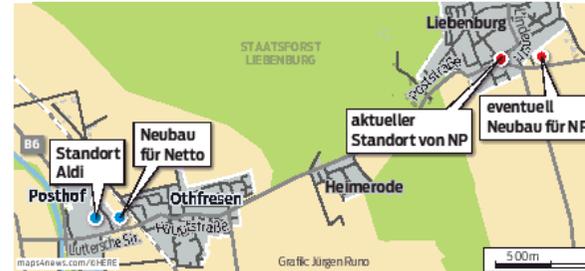


Der NP-Markt könnte an den Ortsrand in Richtung Neuenkirchen ziehen. Dort will ein Investor bauen. Foto: Sonnemann/rp

steht dem Bauprojekt am Rande Liebenburgs nichts im Weg.

Die Gemeinde könnte zwar das ZGB-Urteil ignorieren. Hesse macht deutlich: „Die Planungshoheit liegt bei uns“, macht Verwaltungschef Hesse deutlich. Der Verband könnte dann mit einer Untersagungsverfügung reagieren. Ein möglicher Rechtsstreit würde vermutlich allerdings länger andauern als das Warten auf das neue ROP.

Im vier Kilometer entfernten Posthof will ein weiterer Investor bauen. Auf dem Feld westlich der Bahnlinie könnte ein Netto-Markt entstehen. „Das Vorhaben liegt ebenfalls in nicht integrierter Lage“, so der ZGB. Die Gemeinde sei



zudem aufgefordert worden zu prüfen, ob das Grundzentrum Liebenburg durch einen weiteren Nahversorger beeinträchtigt wird.

Es gibt noch die Idee, einen künftigen Netto-Markt in die Immobilie des leerstehenden Rewe-

Marktes wenige Meter entfernt einziehen zu lassen. Dazu müssten sich die Beteiligten einigen.

Das alles kratzt zumindest den Discounter Aldi nicht: Dieser hat gerade den Vertrag verlängert, im Posthof zu bleiben. rp



- **B-Plan Start Anfang 2014, positive Stellungnahme des Zweckverbandes wurde unter Verweis auf Unvereinbarkeit mit dem Integrationsgebot des alten LROP im Rahmen der erneuten Auslegung in 2015 widerrufen**
- **Bauantrag bereits im Dezember 2015 eingereicht, Antrag „ruht“**
- **Neues LROP eröffnet hinsichtlich des Integrationsgebotes eigentlich Spielraum**
- **Regionalverband will für die Anwendung der Ausnahmeregelung ein verbindliches städtebauliches Einzelhandelskonzept. Plausibilitätsprüfung durch Gutachter, dass im Ortszentrum Liebenburgs Versorgungslücke entsteht und dass die EDEKA-Ansiedlung nicht zu Verwerfungen der gewachsenen Handelsstruktur führt**
- **Des Weiteren wird befürchtet, dass die EDEKA Ansiedlung Kaufkraft außerhalb des Kongruenzraumes abschöpft.**
- **Geplante Zeitachse, Eröffnung in 2018, ist nicht mehr haltbar.**

3.1

EDEKA Liebenburg (Planobjekt)

3.2

EDEKA Elsfleth (im Bau)

3.3

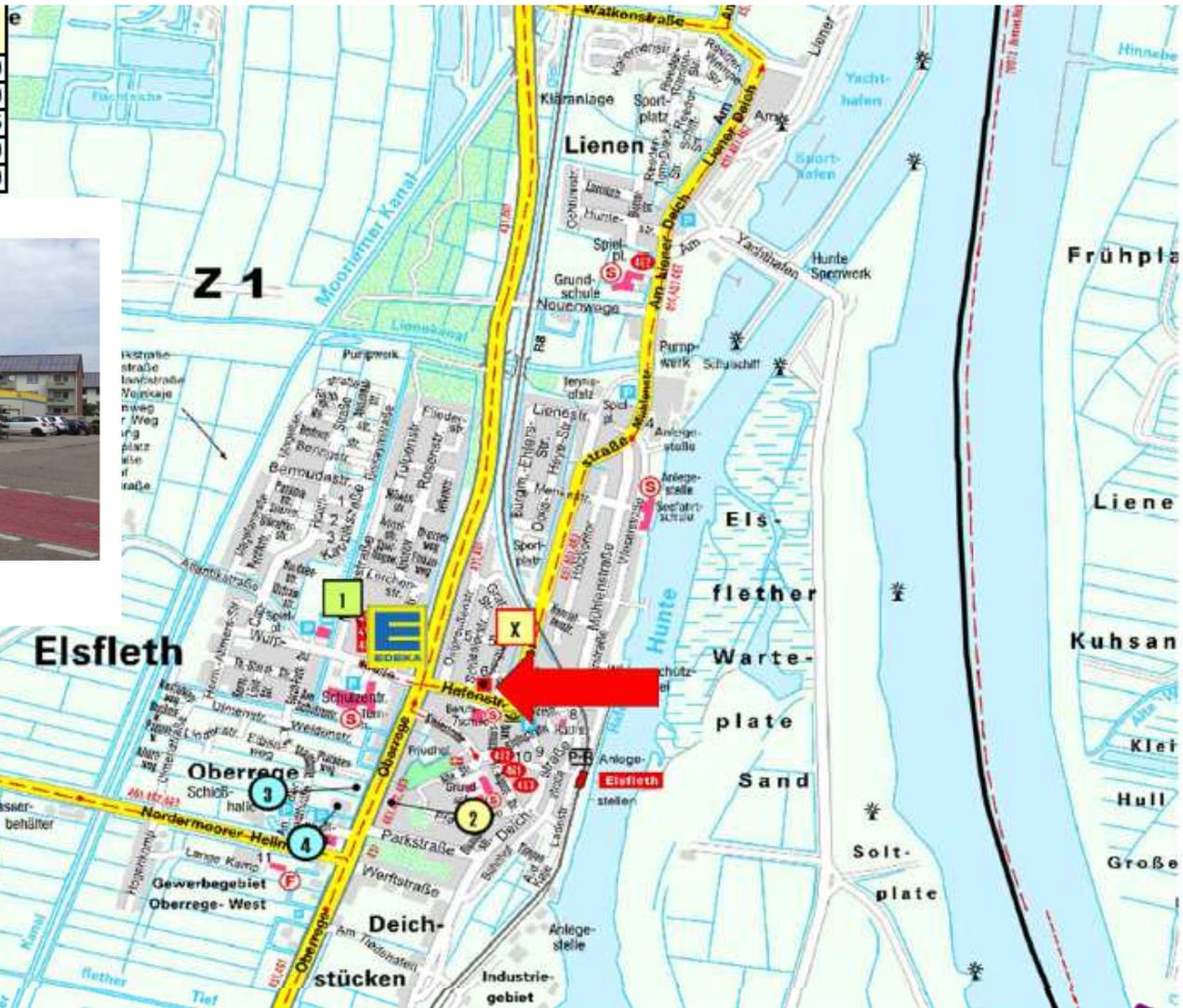
EDEKA Bohmte (eröffnet)



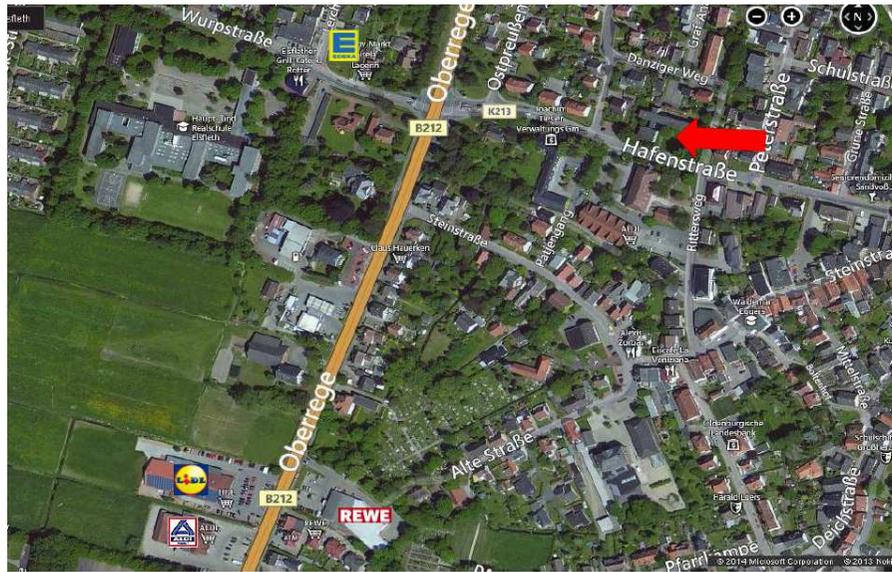
Nr.	Kennzeichnung	LM-VK	PP
X	Plg. Edeka	1250	60
1	E aktiv markt Lagerin	425	10
2	Rewe	900	45
3	Lidl	800	90
4	Aldi	860	70



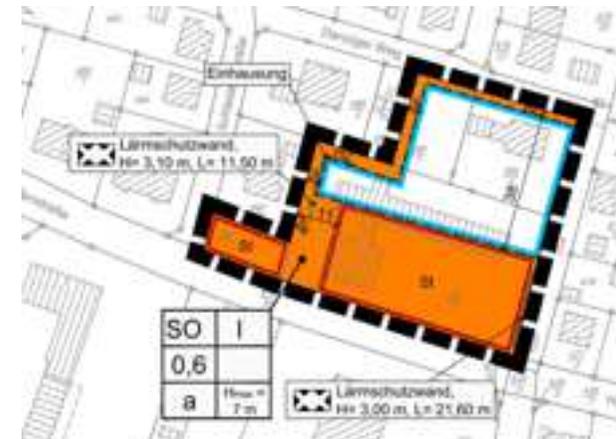
Verlagerungsobjekt des Kaufmanns Langerin (Nr. 1)



Angreifbarer, abschmelzungsgefährdeter Bestandsmarkt mit 425 qm Verkaufsfläche zwingt zum Handeln



- Identifizierung eines Wechselstandortes im Sanierungsgebiet in 2013
- Grundstückssicherung durch externen Investor und Abschluss Mietvertrag mit EDEKA in 2014
- Baurechtschaffung in 2015 durch Stadt und Landkreis Wesermarsch





- **B-Plan Nr. 54 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, d.h. ohne UVP zur Rechtskraft gelangt**
- **Massiver Protest einzelner Anlieger gegen das Bauvorhaben**
- **EDEKA übernimmt daher Projektentwicklung und geht ins wirtschaftliche Risiko**
- **Nachbarn stellen Normenkontrollantrag und legen Widerspruch gegen die Baugenehmigung ein**



Nach „Risikobewertung“ Baubeginn in 2016, geplante Fertigstellung März 2017

2017-01-19 15:42

VG Oldenburg 04412206001 >> +49 571 8370666

- 2 -

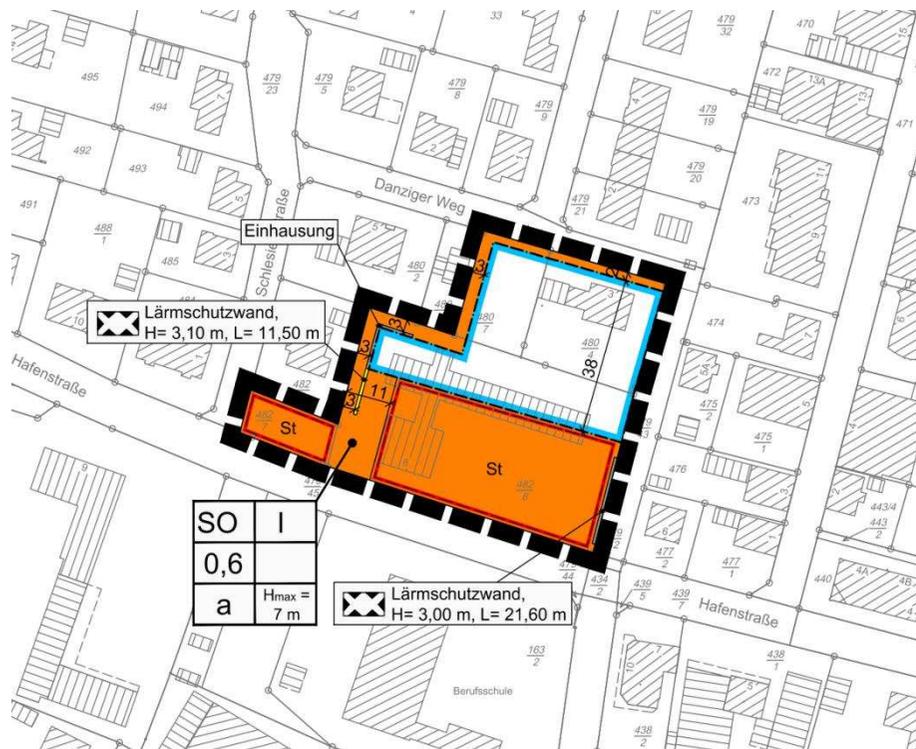
hat das Verwaltungsgericht Oldenburg - 4. Kammer - am 19. Januar 2017 beschlossen:

Ende im Gelände...

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller vom 18. Dezember 2015 gegen die durch den Antragsgegner erteilte Baugenehmigung vom 27. November 2015 für den Neubau eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes (SB-Markt Edeka) mit Backshop und 55 Einstellplätzen auf dem Grundstück Hafestraße 8, Elsfleth, wird angeordnet.

Der Antragsgegner und die Beigeladene zu 2) tragen die Kosten des Verfahrens zu je 1/2 mit Ausnahme ihrer eigenen außergerichtlichen Kosten, die sie jeweils selbst tragen.

→ komplett neues Verfahren in 2017



Rechtsprechung Verwaltungsgericht Oldenburg gegen die Baugenehmigung

- Bebauungsplan Nr. 54 nach derzeitiger Rechtslage keine Grundlage für die Baugenehmigung aufgrund der erheblichen Umweltauswirkungen und des fehlenden Umweltberichtes
- Einzelfallprüfung hätte zum Ergebnis kommen müssen, dass das Vorhaben erhebliche Umwelteinwirkungen hat und dass Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht möglich ist
- **Umweltprüfung erforderlich**

- Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 mit Umweltbericht
- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht



Angebote gültig ab Donnerstag, 26.10.2017, solange der Vorrat reicht. Für Druckfehler keine Haftung.



Lagerin



NEU ERÖFFNUNG

Donnerstag, 26.10.2017 ...um 8.00 Uhr geht's los!

Sehr verehrte Kunden!
Wir freuen uns, Sie ab Donnerstag, 26. Oktober 2017, in Ihrer neuen EDEKA Einkaufsstätte in Elsfleth begrüßen zu können. Es erwartet Sie ein funkel-nagel-neuer EDEKA Markt mit tollen Eröffnungsangeboten.
Ihr EDEKA Lagerin Team.



Bauern Gut
Hackfleisch
gemischt, aus Rind- und Schweinefleisch, ideal zum Braten
1kg

TOP-PREIS
3,99
SIE SPAREN 3,00€



Bauern Gut
Schinkenspeck
geräuchert oder luftgetrocknet
100g

TOP-PREIS
0,99
SIE SPAREN 0,70€

3.1

EDEKA Liebenburg (Planobjekt)

3.2

EDEKA Elsfleth (im Bau)

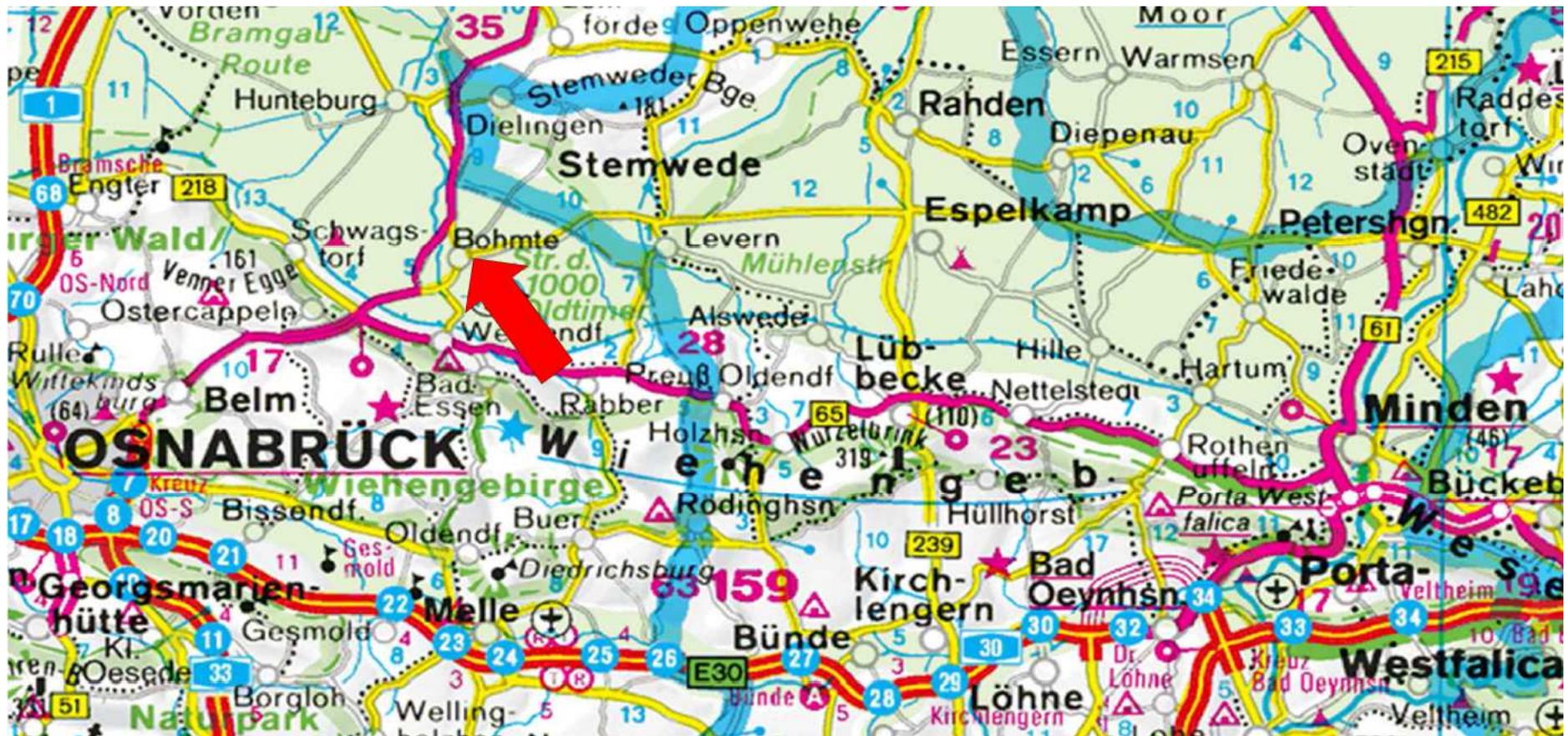
3.3

EDEKA Bohmte (eröffnet)



EDEKA Bohmte

EDEKA Minden-Hannover

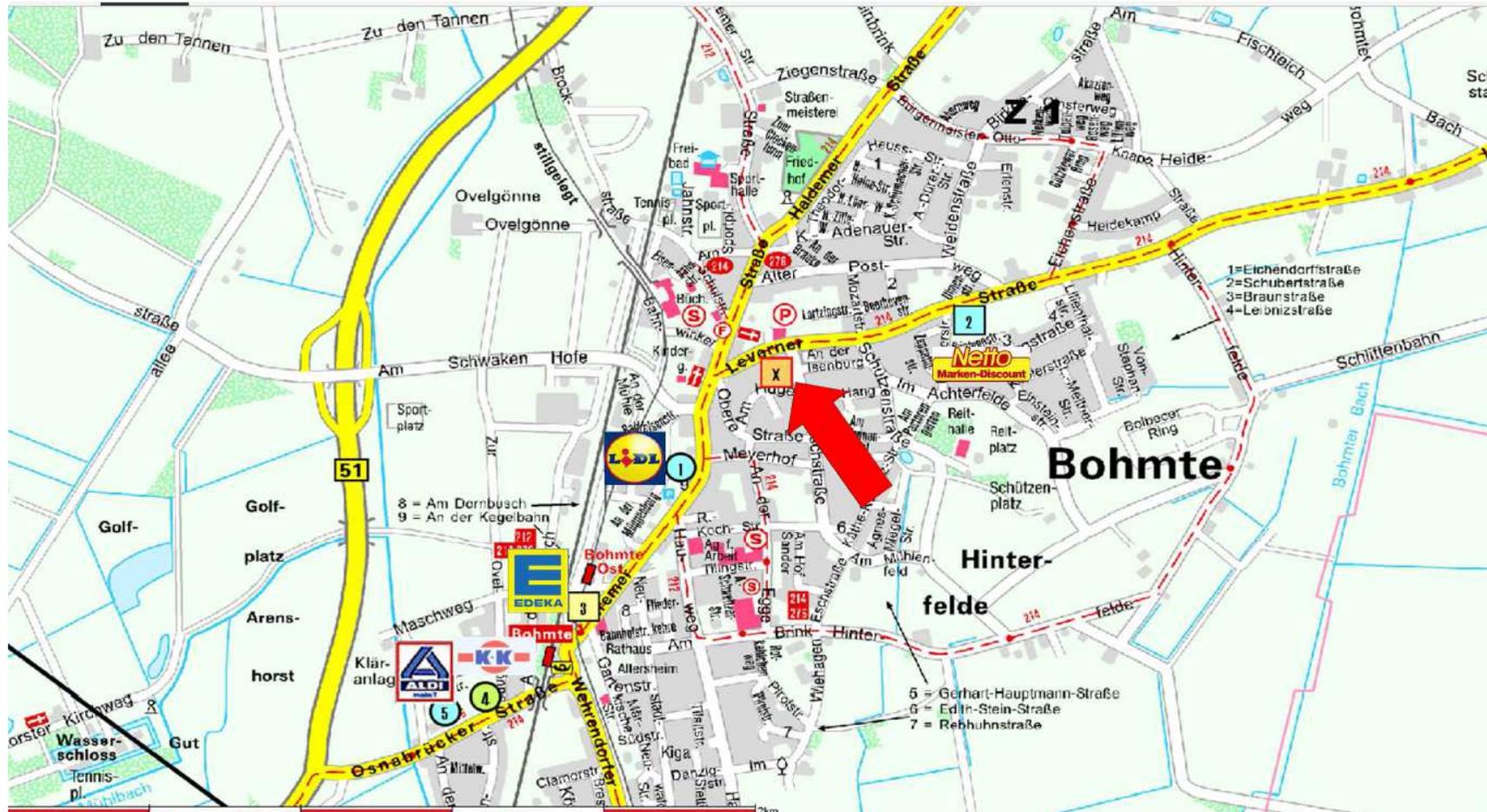




Der EDEKA-Bestandsmarkt an der Bremer Straße. Am linken Bildrand ist der sep. Getränkemarkt zu sehen.



Bei dem Vor-Ort-Termin war der Kundenparkplatz deutlich fremdbeparkt.



Ursprünglich gewollter Verlagerungsansatz in der Lerner Straße stieß bei Verwaltung auf Widerstand („second best“)

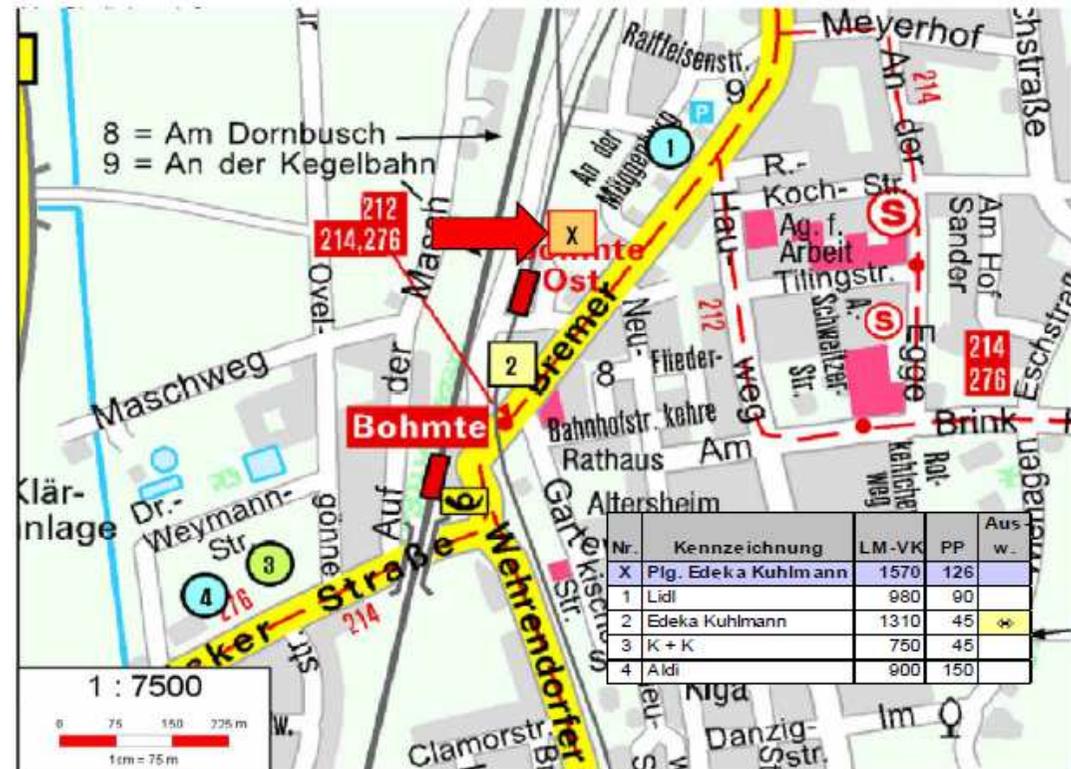
2.2. Makrostandort

- Standortumfeld -

Untersuchungsstandort
Bremer Straße 21
49163 Bohmte

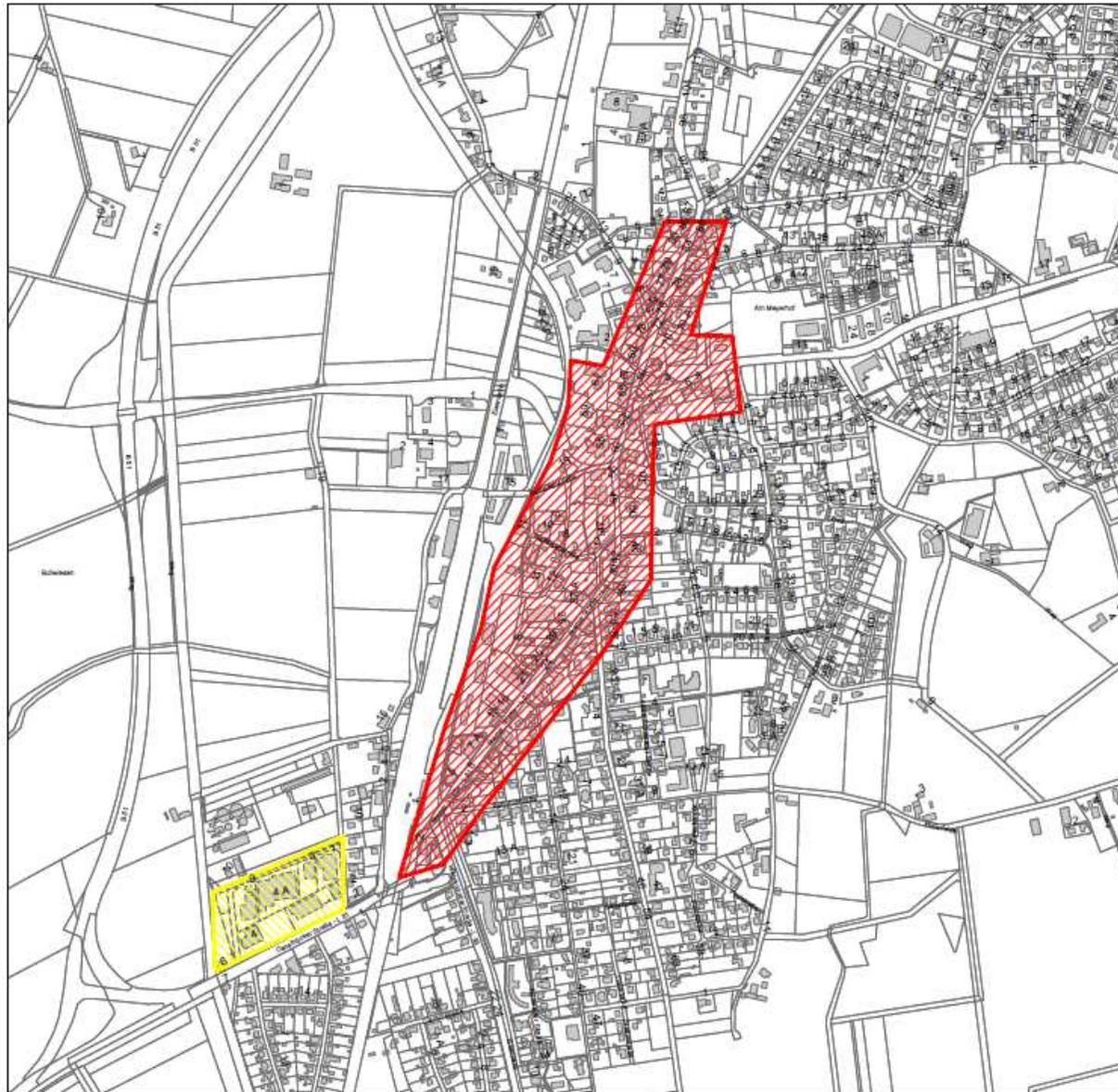
EDEKA Aktiengesellschaft
Geschäftsbereich EBK - Einzelhandel

Standortumfeld	Mischgebiet (Wohnen/Gewerbe)
Verkehrslage	integriert/verkehrsorientiert
Anbindung	
Autokunden	Bremer Straße
Fußgänger	Fußweg
ÖPNV	Bahnhof/Bus
Radfahrer	Bremer Straße
Sichtbarkeit	ohne Einschränkungen
Frequenzsituation	Bahnhof
Wertung	
geeignet	
bedingt geeignet	
ungeeignet	



Der Untersuchungsstandort grenzt nordöstlich an das Bestandsobjekt an. Die Bremer Straße stellt die innerörtlich, gut frequentierte Hauptachse dar. Der überregionale Verkehr Osnabrück - Diepholz - Bremen wird über eine westlich verlaufende Ortsumgehung abgeleitet.

Verwaltung sprach sich nachdrücklich für Verlagerungsstandort in Ortsmitte aus!!!



Legende

Zentraler Versorgungsbereich

-  Versorgungskern
-  Einzelstandort
-  Stadtteil- / Nahversorgungszentrum

13
Gde. Bohmte
OT City



Zentrale Versorgungsbereiche

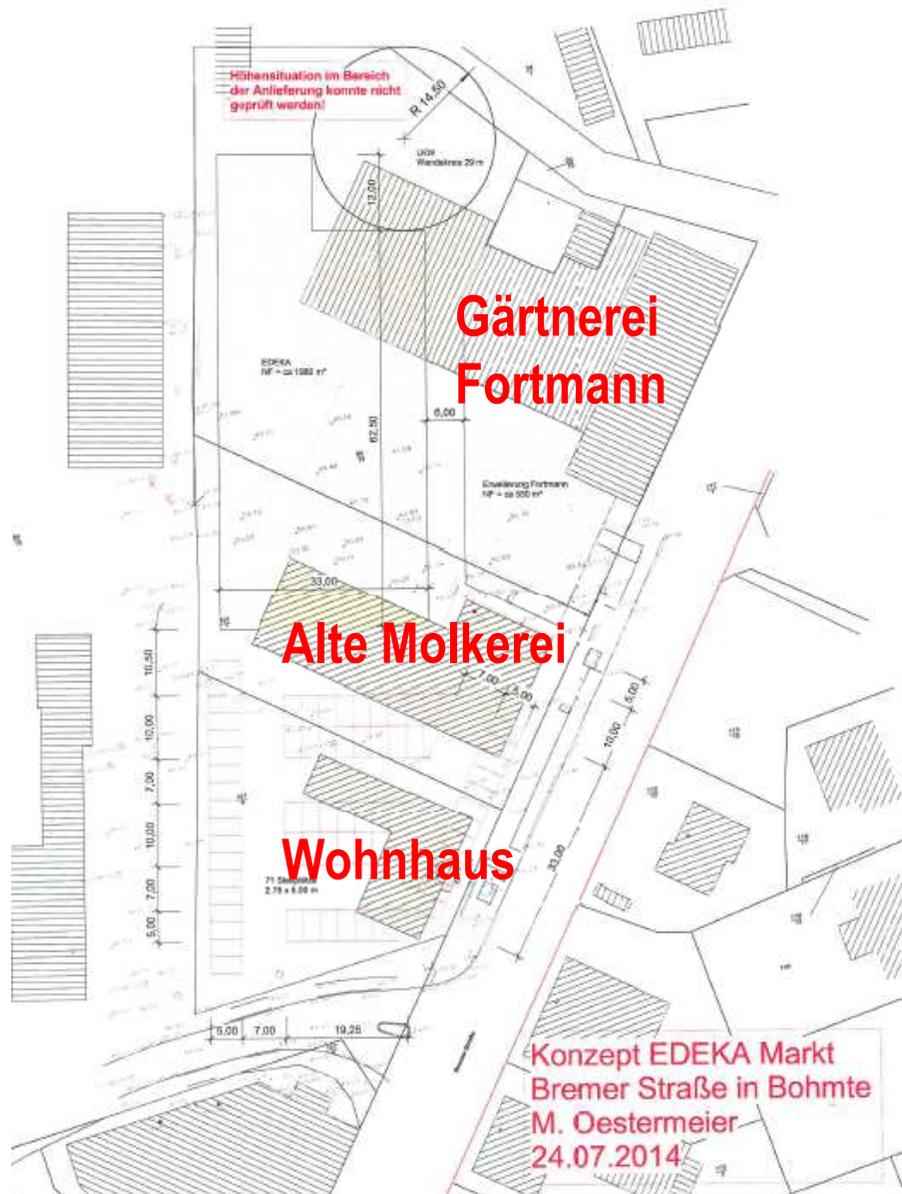
Vorschlag zur Abgrenzung der ZVB

Stand: 02. Juli 2009

M.: 1:7.500

Bearb.: Benno Sander





Plangrundstück war massiv bebaut → alte Molkerei, Geschosswohnungen mit mehr als 20 Mietparteien

Im Norden des Grundstückes war die Gärtnerei Fortmann ansässig

**Ansatz:
Abbruch der Molkerei,
Beschaffung von Ersatzwohnraum in Bohmte,
Einigung mit Gärtnerei über dessen Neubau u.v.m.....**



EDEKA Bohmte

EDEKA Minden-Hannover



Fotoquelle: Wittlager Kreisblatt vom 16.02.2017



Der neue Edeka-Markt an der Bremer Straße 19 in Bohmte nimmt Gestalt an. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Mai erfolgen.
Foto: Friedrich Lüke

**Baugenehmigung im
August 2016**

Eröffnung im Mai 2017

**1.650 qm
Verkaufsfläche für
EDEKA**

**Betriebung durch
selbstständigen
Kaufmann Kuhlmann**



EDEKA Kuhlmann Bohmte

EDEKA Minden-Hannover





EDEKA Kuhlmann Bohmte

EDEKA Minden-Hannover





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Wir ♥ Lebensmittel.





Film „Dorftrift“

EDEKA Minden-Hannover

