



Wir ♥ Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover

# Der Lebensmitteleinzelhandel der EDEKA Minden-Hannover



Hans Körte

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

06.12.2021

## Geschäftsvolumen 2020



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

- 10,6 Mrd. € Umsatz
- 76.782 Mitarbeiter inkl. SEH
- 1.469 Märkte
- 1,915 Mio. m<sup>2</sup> VK-Fläche im Einzelhandel
- 4 Produktionsbetriebe für Brot- und Backwaren
- 2 Produktionsbetriebe für Fleisch- und Wurstwaren
- 1 Produktionsbetrieb für Frischfisch und Fischprodukte

### Logistik - und Verwaltungsstandort Wiefelstede

- 1.700 Mitarbeiter
- 1.450 im Lager
- 250 in der Verwaltung



# Der selbstständige Einzelhändler...

EDEKA Minden-Hannover



... die **Betreibung** erfolgt sofort oder später in **selbstständiger Hand** eines **Unternehmers**

... ist mit seinen **Mitarbeitern** ganz nah am **Kunden**



... steht mit seinem **Namen** für **Frische & Qualität**

... **zahlt 100 %** der **Gewerbesteuern** in der **Region**



Wir ♥ Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover

# EDEKA Rastede

# Kleibroker Straße

*Zuhause im Grünen*



Wir ♥ Lebensmittel.

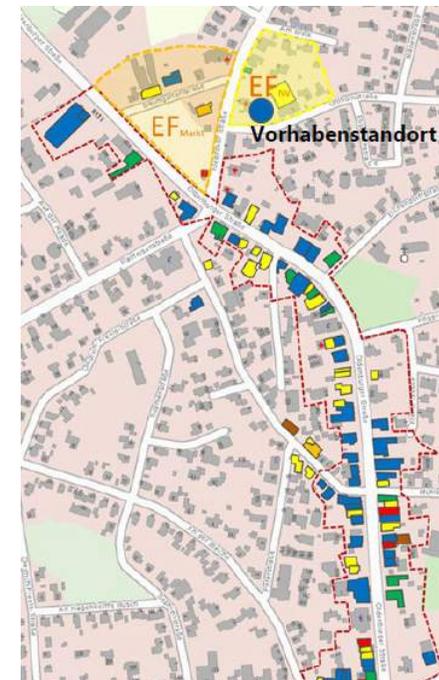


## Eckdaten:

Vertriebstyp:	<b>EDEKA</b>
Nutzfläche:	<b>ca. 2.500 qm</b>
Verkaufsfläche:	<b>ca. 1.800 qm</b>
Backshop:	<b>ca. 75 qm zzgl. Café</b>
Parkplatzsituation:	<b>ca. 110 PP, vorgelagert</b>

## Standortmerkmale:

- **Standort befindet sich auf einer ausgewiesenen Erweiterungsfläche zum ZVB**
  - Bereits im EHK der Gemeinde Rastede (2015) als Entwicklungsfläche für LEH ausgewiesen
- **kurze Wegstrecken durch vollintegrierte Lage**
  - **Nähe zum Zentrum !!!! (Kögel-Willms Platz ca. 350 m)**
- **Nachbarschaft zum Marktplatz**
  - Wochenmarkt und Edeka profitieren voneinander
- **Standortplanung läuft schon über mehrere Jahre**
  - Sicherung des Schlüsselgrundstückes durch Fa. Büter erfolgte im Dezember 2020



## bauliche Besonderheiten:

- modernes Wärmerückgewinnungssystem  
→ Wärmepumpe, Rückgewinnung aus Kältetechnik
- Heizsystem über Betonkernaktivierung
- Kühlmöbel mit Glastüren und CO<sub>2</sub>-Kühlmittel zur Energieeinsparung
- Nutzung von Ökostrom
- Installation einer Photovoltaikanlage  
→ Eigenverbrauch ca. 90 %



- Energiesparende LED-Technologie
- E-Mobility-Konzept (PKW-Ladesäulen)
- Energiecontrolling  
→ permanente Überwachung des Verbrauchs
- Dachbegrünung





## Besonderheiten Ladenbau/Sortiment:

- Berücksichtigung der älteren Generation durch breitere Gänge, niedrigere Regale, Ruhezeiten....
- Erlebniswelten schaffen mit besonderen Effekten in der Beleuchtung, in der Farbgestaltung, durch Freiräume für einzelne Abteilungen und Probierzonen...
- große Bedienungsabteilungen (Fleisch, Wurst, Käse, Backwaren)
- zunehmende Bedeutung von Convenienceprodukten und Produktinnovationen (Salattheke, Gastronomie .....
- steigendes Gesundheits- und Umweltbewusstsein (Bio-, laktosefreie-, glutenfreie-, vegane-, vegetarische-, regionale und nachhaltige Produkte)



Wir ♥ Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover

# Impressionen neuer EDEKA Märkte



Wir ♥ Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover



Wir ♥ Lebensmittel.



Wir ♥ Lebensmittel.

EDEKA Minden-Hannover



Wir ♥ Lebensmittel.



# Innenansichten: Obst & Gemüse

EDEKA Minden-Hannover





# Innenansichten: Obst & Gemüse

EDEKA Minden-Hannover





# Innenansichten: Obst & Gemüse Salatbar

EDEKA Minden-Hannover







# Innenansichten: Fachabteilungen

EDEKA Minden-Hannover





# Innenansichten: Fachabteilungen

EDEKA Minden-Hannover





# Innenansichten: Fachabteilungen

EDEKA Minden-Hannover





# Innenansichten: Sortimente

EDEKA Minden-Hannover





# Innenansichten: Sortimente

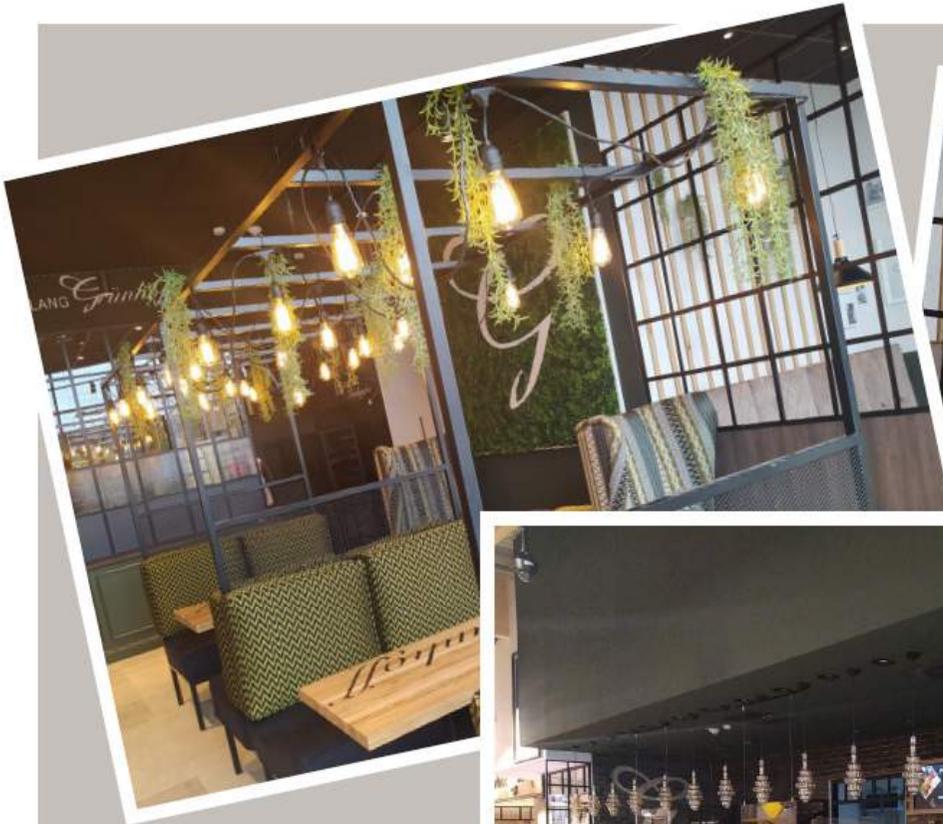
EDEKA Minden-Hannover





# Backshop / Café

EDEKA Minden-Hannover



Vorkassenbäcker



# Innenansichten: Fachabteilungen

EDEKA Minden-Hannover





# Backshop / Café

EDEKA Minden-Hannover





## **Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter an der Oldenburger Str.**

Aus wirtschaftlicher Sicht hat eine Ansiedlung einer LEH- Fläche an der Oldenburger Str. (Vorwerk Gelände) erhebliche Auswirkungen auf folgende durch uns geplante Vorhaben:

- **EDEKA Kleibroker Straße**
- **NP Rastede Wahnbek**  
→ Neuaufstellung und Erweiterung im Grundzentrum unter dem Vertriebsformat Edeka als Vollsortimenter mit 1.300 m<sup>2</sup> VKF in Vollbedienung (B-Plan Änderung im Verfahren)

**Nach gründlicher Standortbewertung und Analytik sind wir leider zu folgendem Ergebnis gekommen:**

**Sollte an der Oldenburger Str. eine LEH- Fläche mit über 800 m<sup>2</sup> VKF entstehen, werden wir von der Realisierung, der oben genannten Vorhaben leider absehen müssen.**

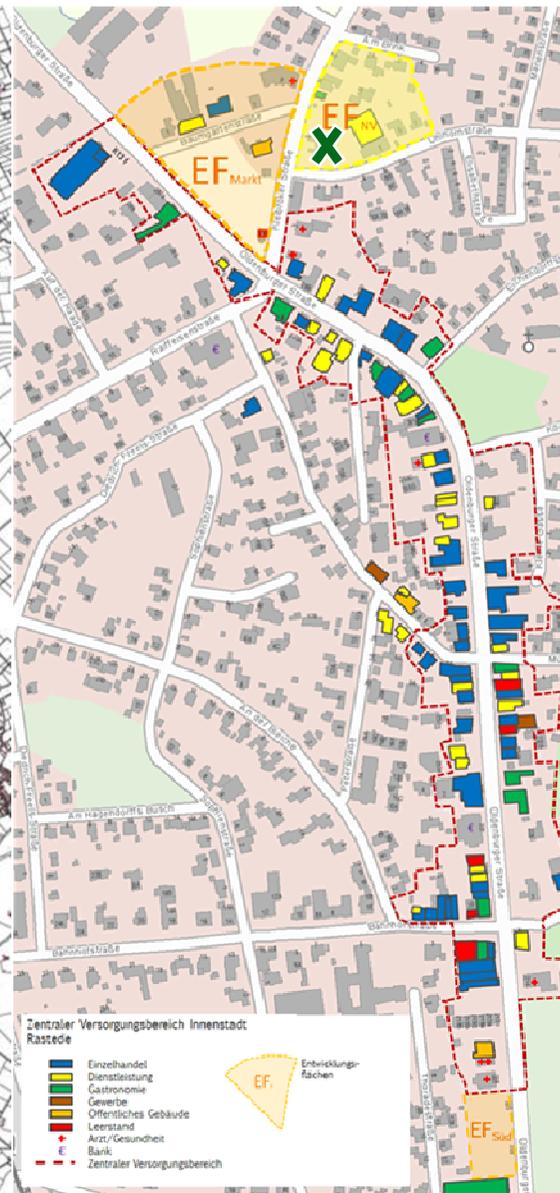
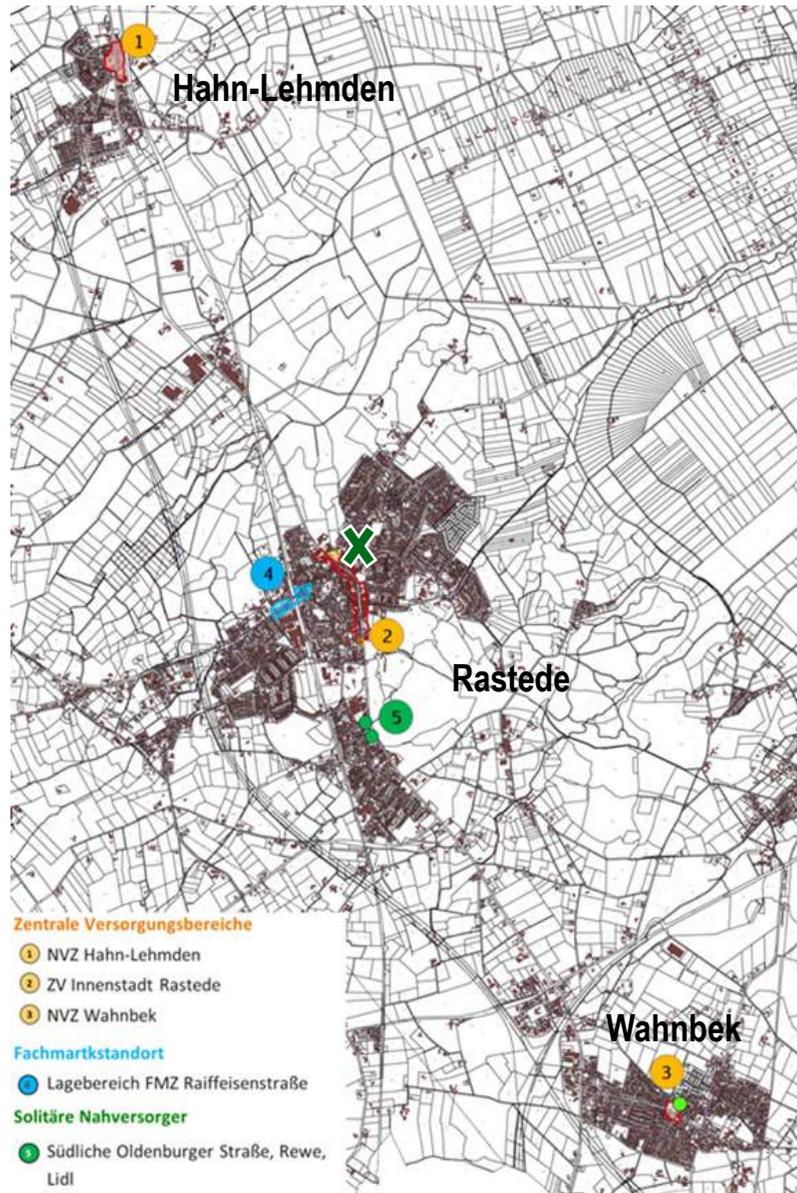
VIELEN DANK  
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.



MINDEN  
HANNOVER

# CIMA.Vorhabenbewertung EDEKA Kleibroker Straße

CIMA Beratung + Management GmbH



Im Dezember 2015 vom Rat der Stadt Rastede beschlossenes Einzelhandelskonzept (Zentrenstruktur)

- ✓ EDEKA-Vorhabenstandort mit wichtiger Nahversorgungsfunktion, insb. für nordöstliches Rasterder Stadtgebiet
- ✓ Vorgesehener Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
- ✓ Explizit als Entwicklungsfläche Nahversorgung vorgesehen

# CIMA. Vorhabenbewertung EDEKA Kleibroker Straße

CIMA Beratung + Management GmbH

	Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
<b>Hauptzentrum Innenstadt</b>	<b>Prioritäre</b> uneingeschränkte Ansiedlung*	<b>Prioritäre</b> uneingeschränkte Ansiedlung*	<b>Prioritäre</b> uneingeschränkte Ansiedlung*
Entwicklungsflächen Markt & Süd	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*
Entwicklungsfläche Nahversorgung	keine Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>	keine Ansiedlung
<b>Nahversorgungszentren (Wahnbek, Hahn-Lehmden)</b>	Max. 200 qm	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>
Fachmarktstandort Raiffeisenstraße	Keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung, Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*	uneingeschränkte*, <b>prioritäre Ansiedlung</b> <i>Begrenzung der Randsortimente</i>
Solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten	keine Ansiedlung	Ansiedlung* entsprechend lokaler Versorgungsfunktion***	keine Ansiedlung
Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte	keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung**	Uneingeschränkte Ansiedlung* (sofern im FM Raiffeisenstr. nicht möglich) <i>Begrenzung der Randsortimente</i>

\* *Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich*

\*\* *Ausnahmen möglich in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, Verkauf als untergeordnete gewerbliche Nutzung*

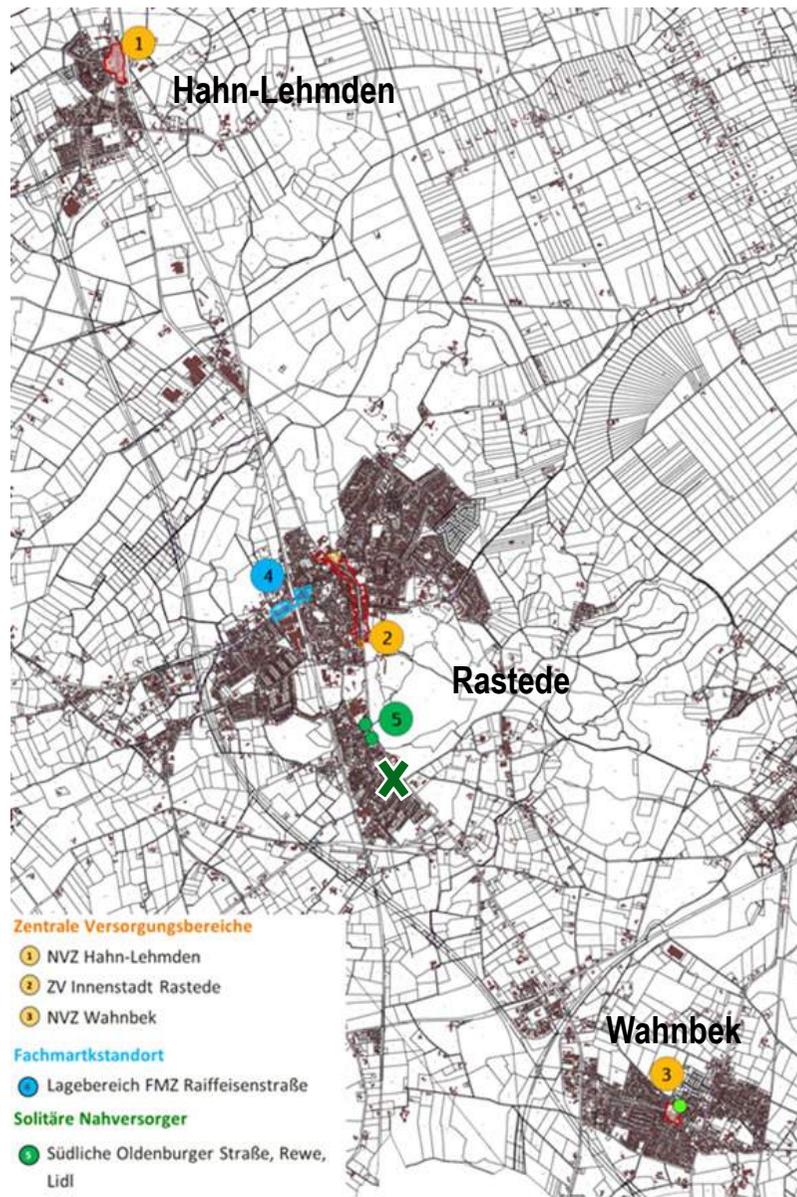
\*\*\* *lokale Versorgungsfunktion = umliegende Wohngebiete, direkte Nahversorgungsfunktion*

Im Dezember 2015 vom Rat der Stadt Rastede beschlossenes Einzelhandelskonzept (Ansiedlungsmatrix)

✓ EDEKA-Vorhabenstandort bei nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit **uneingeschränkter Ansiedlungsempfehlung** (Verträglichkeitsuntersuchung vorausgesetzt)

## Auswirkungsanalyse bzw. Verträglichkeitsgutachten aus dem August 2021 (cima)

- **Ökonomische Wirkungsprognose**
    - ✓ **Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung im Untersuchungsgebiet bzw. speziell in Rastede
  - **Entwicklung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede**
    - ✓ **Frequenzstärkung** für weitere Einzelhandelsbetriebe und insgesamt attraktivere Aufstellung des gesamten Innenstadtbereichs mit fußläufigen Wegebeziehungen
    - ✓ **Positive Synergieeffekte** mit dem Wochenmarkt, dem bestehenden NETTO MARKEN-DISCOUNT-Markt als ergänzendem Lebensmitteldiscounter sowie weiteren Betrieben
  - **Vereinbarkeit mit der Raumordnung und relevanter Einzelhandelskonzepte**
    - ✓ **Erfüllung aller raumordnerischen Ge- und Verbote** gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigerungsverbot)
    - ✓ **Erfüllung** aller Festsetzungen aus dem **Einzelhandelskonzept Rastede 2015**
    - ✓ **Erfüllung** aller Festsetzungen aus dem **Regionalen Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland 2010**
- **Umsetzung des Planvorhabens eindeutig zu empfehlen**



## Im Dezember 2015 vom Rat der Stadt Rastede beschlossenes Einzelhandelskonzept (Zentrenstruktur)

- ✓ AKTIV IRMA-Vorhabenstandort in siedlungsstrukturell-integrierter Lage im südlichen Rasteder Stadtgebiet
- Kein Bestandteil einer städtebaulich integrierten Lage
- Einzelhandelskonzept sieht Entwicklungspotenzial für die Innenstadt und die Versorgungslücke im nordöstlichen Rasteder Stadtgebiet vor
- Südliches Stadtgebiet durch die unmittelbar nördlich angrenzenden Lebensmittelmärkte (LIDL + REWE) bereits versorgt, ebenfalls das Grundzentrum Wahnbek

# cima. Vorhabenbewertung AKTIV IRMA Oldenburger Straße

CIMA Beratung + Management GmbH

**Hauptzentrum Innenstadt**

Entwicklungsflächen Markt & Süd

Entwicklungsfläche Nahversorgung

**Nahversorgungszentren**  
(Wahnbek, Hahn-Lehmden)

Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
<b>Prioritäre</b> uneingeschränkte Ansiedlung*	<b>Prioritäre</b> uneingeschränkte Ansiedlung*	<b>Prioritäre</b> uneingeschränkte Ansiedlung*
uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*
keine Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>	keine Ansiedlung
Max. 200 qm	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>
Keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung, <i>Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*</i>	uneingeschränkte*, <b>prioritäre Ansiedlung</b> <i>Begrenzung der Randsortimente</i>
keine Ansiedlung	Ansiedlung* entsprechend lokaler Versorgungsfunktion***	keine Ansiedlung
keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung**	Uneingeschränkte Ansiedlung* (sofern im FM Raiffeisenstr. nicht möglich) <i>Begrenzung der Randsortimente</i>

Fachmarktstandort Raiffeisenstraße

Solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten

Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte

\* *Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich*  
 \*\* *Ausnahmen möglich in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, Verkauf als untergeordnete gewerbliche Nutzung*  
 \*\*\* *lokale Versorgungsfunktion = umliegende Wohngebiete, direkte Nahversorgungsfunktion*

## Im Dezember 2015 vom Rat der Stadt Rastede beschlossenes Einzelhandelskonzept (Ansiedlungsmatrix)

- **AKTIV IRMA-** Vorhabenstandort bei nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur mit Ansiedlungsempfehlung entsprechend **lokaler Versorgungsfunktion** (umliegende Wohngebiete, direkte Nahversorgungsfunktion)

## Auswirkungsanalyse bzw. Verträglichkeitsgutachten aus dem August 2021 (cima)

- **Ökonomische Wirkungsprognose**
    - **Gefahr von städtebaulichen Auswirkungen** (Betriebsschließungen und/oder Funktionsverluste) vor allem für den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich **NVZ Wahnbek** (derzeit NP-Markt) sowie die **wohnortnahe Versorgung** (insb. nahegelegener REWE-Markt)
  - **Entwicklung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede**
    - Durch ergänzendes großflächiges Nahversorgungsangebot außerhalb der Innenstadt weiterer **Abfluss von Besuchsfrequenzen**
    - **Abschöpfung des Entwicklungspotenzials** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, sodass die Ansiedlung des geplanten EDEKA-Marktes in der Innenstadt in der dafür vorgesehenen Entwicklungsfläche Nahversorgung nicht zusätzlich möglich wäre
  - **Vereinbarkeit mit der Raumordnung und relevanter Einzelhandelskonzepte**
    - **Nicht-Einhaltung des Integrationsgebotes** gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
    - **Widersprüche zum Einzelhandelskonzept Rastede 2015**
    - **Widersprüche zum Regionalen Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland 2010**
- **Umsetzung des Planvorhabens in großflächiger Form (über 800 qm) nicht zu empfehlen**