

Anlage 2 zur Vorlage 17/0167

cima.

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig **Lübeck** Ried(A)

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Edekastr. 1

26215 Wiefelstede

Per E-Mail: Volker.Gruhne@minden.edeka.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451 389 68 0
F 0451 389 68 28
www.cima.de

Ihre Ansprechpartner:
Martin Kremming
kremming@cima.de
Jan Weckenbrock
weckenbrock@cima.de

Ergänzende cima-Stellungnahme zur cima-Stellungnahme „Verkaufsflächenenerweiterung des EDEKA-Marktes Am Südbahnhof in Emden“ (19.4.2016) - Kontext: gegenüber dem Stand 4/2016 moderat erhöhter Verkaufsflächenrahmen

Lübeck, 16. Dezember 2016

Sehr geehrter Herr Gruhne,

gerne übermitteln wir Ihnen hiermit wie abgestimmt die ergänzende cima-Stellungnahme zur cima-Stellungnahme „Verkaufsflächenenerweiterung des EDEKA-Marktes Am Südbahnhof in Emden“ (19.4.2016) - Kontext: gegenüber dem Stand 4/2016 moderat erhöhter Verkaufsflächenrahmen.

Gemäß der uns von Ihnen übermittelten Informationen und Absprachen beträgt die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes nun 1.785 qm (gerundet), die des Backwarenkonzessionärs weiterhin gerundet 80 qm, die des Blumen-Shops 100 qm und die des Zeitschriftenkiosk nun 70 qm.

Hiermit ergibt sich für das Gesamtvorhaben eine Verkaufsfläche von (gerundet) 2.035 qm VKF, wodurch sich gegenüber der aktuellen Situation ein Verkaufsflächenzuwachs von insgesamt 765 qm ermittelt.

Zum Stand 4/2016 belief sich das Gesamtvorhaben auf eine VKF von 1.900 qm und eine Verkaufsflächenenerweiterung von insgesamt 635 qm.

Für Fragen und Anmerkungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M. Kremming

Dipl.-Geograph Martin Kremming
(Projektleiter und Partner)

CIMA Beratung + Management GmbH

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer
Dipl.-Bw. Mario S. Mensing
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF

Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH

**Ergänzende cima-Stellungnahme zur cima-Stellungnahme „Verkaufsflächenerweiterung
des EDEKA-Marktes Am Südbahnhof in Emden“ (19.4.2016) - Kontext: gegenüber dem
Stand 4/2016 moderat erhöhter Verkaufsflächenrahmen**

Aufgabenstellung, aktuelles Verkaufsflächen- und Umsatzgerüst

Gemäß der uns von der Fa. Edeka übermittelten Informationen beträgt die aktuell verfolgte Verkaufsflächendimensionierung des Edeka-Marktes am Standort Südbahnhof in Emden nach Erweiterung nun 1.785 qm (gerundet), die des Backwarenkonzessionärs unverändert gegenüber dem Prüfdesign in 4/2016 gerundet 80 qm, die des Blumen-Shops nun 100 qm und die des Zeitschriftenkiosk nun 70 qm.

Hiermit ergibt sich für das Gesamtvorhaben eine Verkaufsfläche nach Erweiterung von (gerundet) 2.035 qm VKF, wodurch sich gegenüber der aktuellen Situation ein Verkaufsflächenzuwachs von insgesamt 765 qm ermittelt.

Zum Stand 4/2016 belief sich das Gesamtvorhaben auf eine VKF von 1.900 qm nach Erweiterung und einen Verkaufsflächenzuwachs von insgesamt 635 qm.

Im Detail stellt sich das Verkaufsflächen- und Umsatzgerüst nun wie folgt dar, wobei bezüglich der Bewertung der Umsatzleistung gegenüber der Umsatzschätzung zum Stand 4/2016 (damals insgesamt rd. 9,8 Mio. € p.a., davon neu rd. 2,4 Mio. € p.a.) moderat verringerte Flächenproduktivitäten unterstellt werden. Dies ist plausibel bzw. marktanalytisch korrekt, da bei steigender Verkaufsfläche im Regelfall die Flächenproduktivität absinkt.

Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelvollsortimenters am Südbahnhof in Emden (12/2016)

| | Verkaufs- fläche in m ² | Umsatz in Mio. € | Flächen- produktivität in €/m ² VKF |
|---|---------------------------------------|---------------------|--|
| Erweiterungsvorhaben EDEKA-Markt insgesamt | 2.035 | 10,3 | 5.041 |
| davon Lebensmittel und Reformwaren (inkl. Bäcker) | 1.585 | 8,9 | 5.600 |
| davon Drogerieartikel | 125 | 0,5 | 4.348 |
| <i>davon Blumen und Zeitschriften (Konzessionäre)</i> | <i>170</i> | <i>0,4</i> | <i>2.592</i> |
| <i>davon sonstige Randsortimente</i> | <i>155</i> | <i>0,4</i> | <i>2.577</i> |
| neu hinzukommende Flächen | 765 | 2,8 | 3.712 |
| davon Lebensmittel und Reformwaren (inkl. Bäcker) | 465 | 2,0 | 4.350 |
| davon Drogerieartikel | 45 | 0,2 | 3.900 |
| <i>davon Blumen und Zeitschriften (Konzessionäre)</i> | <i>155</i> | <i>0,4</i> | <i>2.440</i> |
| <i>davon sonstige Randsortimente</i> | <i>100</i> | <i>0,3</i> | <i>2.635</i> |

Quelle: cima 12/2016

Im Folgenden setzt sich die cima in knapper Form mit der – an erster Stelle – wirkungsanalytischen – Beurteilung des aktualisierten Vorhabenkonzepts auseinander.

Marktanalytische Vorbemerkungen

Vor dem Hintergrund der nur geringfügig erhöhten Gesamtverkaufsfläche und des in allen wesentlichen Grundzügen ansonsten unveränderten Gesamtkonzepts ergeben sich aus marktanalytischer Perspektive keine gegenüber der Untersuchung aus 4/2016 abweichenden Annahmen zur Dimensionierung des Untersuchungsgebietes und zur Ableitung der absoluten Umsatzherkunft (in Mio. € p.a.) aus Umsatzumverlagerung gegenüber dem untersuchten Wettbewerb. Allerdings erhöhen sich die Umsatzumverteilungsquoten moderat, da sich die Umsatzschätzung moderat erhöht hat. Daneben stellen die Branchen Lebensmittel/ Reformwaren und Drogerieartikel weiterhin die vorhabenprägenden Sortimente dar, so dass nur sie weiterhin quantitativ wirkungsanalytisch untersucht werden.

Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung - aktueller Vorhabenstand

Die beiden folgenden Abbildungen stellen für das aktuelle Vorhabendesign die von der cima für Lebensmittel/ Reformwaren und Drogerieartikel abgeleiteten Umsatzumverlagerungen dar. Zum Vergleich sind jeweils in der äußersten rechten Spalte die Umverteilungsquoten vermerkt, die in 4/2016 für das damals kleinere – umsatzschwächere – Untersuchungsvorhaben ermittelt wurden.

In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet. Alle Umverteilungsquoten rangieren weiterhin deutlich unter diesem Wert.

Auf Grundlage der Modellrechnung ermitteln sich wie schon in 4/2016 für den Zentralen Versorgungsbereich Borssum die höchsten Umverteilungsquoten. Es gilt wie schon in 4/2016: Es ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie in wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt. Aufgrund der Angebotsüberschneidung im Lebensmittelfrischbereich steht somit insbesondere der EDEKA Markt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Borssum in einem maßgeblichen Wettbewerb mit dem beschriebenen Planvorhaben. Die Umsatz- und Frequenzverlagerungen sind jedoch grundsätzlich zu akzeptieren, da es sich um sogenannte Eigenkannibalisierungseffekte innerhalb des EDEKA Konzerns handelt.

Die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren liegt für das aktuelle Vorhabenlayout bei rd. 0,7 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von nun 6,6 %. In der allgemeinen Rechtsprechung werden – wie schon erwähnt – Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet. Der Wettbewerbsdruck würde sich zwar im Vergleich zum Vorhabenlayout 4/2016 nochmals leicht erhöhen, negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen und insbesondere der Versorgungsfunktion in der Branche Lebensmittel einhergehen, wären jedoch auch jetzt nicht die Folge.

In der Branche Drogerieartikel liegen die prognostizierten Umsatzverluste für diesen Lagebereich bei 0,1 Mio. €, dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von nun 7,4 %. Der Wettbewerbsdruck würde sich auch hier nochmals leicht erhöhen. Der ermittelte absolute Umsatzverlust verteilt sich aber weiterhin auf alle wettbewerbsrelevanten Betriebe (inkl. der vorhabenrelevanten Randsortimente) innerhalb des Zentralen

Versorgungsbereiches und nicht allein auf den EDEKA Markt. Die Umsatzumverlagerung im Segment Drogerieartikel stellt sich – auch bezogen auf die Höhe der Quote - weiterhin als verträglich gegenüber dem ZVB Borssum dar.

Alle weiteren Umverteilungsquoten rangieren bei max. 5,0 % (Sortiment Drogerieartikel, Lagebereich ZVB Alte Molkerei) und zumeist deutlich darunter und signalisieren keine gemäß Rechtsprechung relevante Störung Zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung als solches.

| Auswirkungsanalyse Verkaufsflächenerweiterung EDEKA Lebensmittelvollsortimenter am Südbahnhof in Emden -12/2016 | | | | |
|---|---|--|--|---|
| cima Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren | Umsatz aktuell in Mio. €* in Mio. € aktuell | Umsatz- umvertei- lung in Mio. € aktuell | Umsatz- umvertei- lung in % aktuell | Zum Vergleich: Umsatz- umverteilung in % Vorhaben- stand 4/2016 |
| Stadt Emden insgesamt | 100,2 | 1,8 | 1,8 | 1,5 |
| davon Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Emden | 14,0 | 0,4 | 2,6 | 2,1 |
| Zentraler Versorgungsbereich Alte Molkerei | 2,6 | 0,1 | 2,9 | 2,4 |
| Zentraler Versorgungsbereich Borssum | 11,0 | 0,7 | 6,6 | 5,4 |
| Zentraler Versorgungsbereich Transvaal | 2,1 | 0,1 | 3,9 | 2,9 |
| sonstiges Stadtgebiet* | 70,5 | 0,6 | 0,8 | 0,7 |
| Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Emden | | 0,2 | | |

* die Bestandsumsätze des EDEKA Marktes sind herausgerechnet

| Auswirkungsanalyse Verkaufsflächenerweiterung EDEKA Lebensmittelvollsortimenter am Südbahnhof in Emden -12/2016 | | | | |
|---|---|--|--|---|
| cima Warengruppe Drogerieartikel | Umsatz aktuell in Mio. €* in Mio. € aktuell | Umsatz- umvertei- lung in Mio. € aktuell | Umsatz- umvertei- lung in % aktuell | Zum Vergleich: Umsatz- umverteilung in % Vorhaben- stand 4/2016 |
| Stadt Emden insgesamt | 19,8 | 0,2 | 0,8 | 0,7 |
| davon Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Emden | 6,5 | 0,0 | 0,5 | 0,4 |
| Zentraler Versorgungsbereich Alte Molkerei | 0,1 | 0,0 | 5,0 | 4,6 |
| Zentraler Versorgungsbereich Borssum | 0,7 | 0,1 | 7,4 | 6,7 |
| Zentraler Versorgungsbereich Transvaal | 0,2 | 0,0 | 3,6 | 3,3 |
| sonstiges Stadtgebiet* | 12,3 | 0,1 | 0,5 | 0,4 |
| Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Emden | | 0,0 | | |

* die Bestandsumsätze des EDEKA Marktes sind herausgerechnet

Quelle: cima 8/2016

Die ökonomische Wirkungsanalyse für das aktuelle Vorhabenlayout (Stand 12/2016) kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine Umsatzverluste in einem abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten sind. Die Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Emden kann weiterhin zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

Einordnung des aktuellen Planvorhabens im Kontext des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emden

Auch das modifizierte – geringfügig größere - Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des EDEKA Lebensmittelrischemarktes entspricht weiterhin grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emden (Absicherung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in den Zentralen Versorgungsbereichen).

Einordnung des aktuellen Planvorhabens im Kontext ‚Einzelhandelskooperation Ost-Friesland‘

Das hier diskutierte Planvorhaben rangiert auch gemäß des aktuellen Vorhabendesigns (2.035 qm VKF) weiterhin sehr deutlich unter der Aufgreifschwelle des Moderationsverfahrens für Oberzentren bzw. Mittelzentren mit oberzentraler Teilfunktion in Höhe von 5.000 qm VKF, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes des Betriebstyps Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, Supermarkt festgelegt ist. Es ist hiermit im Sinne des Moderationsverfahrens der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland weiterhin als nicht abstimmungsrelevant zu kennzeichnen.

Einordnung des aktuellen Planvorhabens in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Bezug: in Aufstellung befindliche Fortschreibung LROP Niedersachsen)

Die für die Beurteilung des Konzentrations-, Integrations- und Abstimmungsgebotes relevanten Vorhabenmerkmale werden durch die Änderung des Vorhabenlayouts nicht berührt. Die genannten Gebote werden durch das Vorhaben weiterhin uneingeschränkt erfüllt.

Gleiches gilt auch für das Kongruenzgebot. Die cima geht weiterhin eindeutig nicht davon aus, dass mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes aus Kaufkraft von außerhalb der Stadt Emden generiert werden. Im Wesentlichen geht es bei der geplanten Modernisierung des bereits bestehenden EDEKA Marktes um eine stärkere Bindung der lokalen Kaufkraft und eine Verbesserung der Versorgungssituation im Nahbereich. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Emden sowie insbesondere im Umland sind im Sinne der Fortschreibung des Kongruenzgebotes dann anzunehmen, wenn ein Planvorhaben mehr als 30 % des voraussichtlichen Gesamtumsatzes aus Kaufkraft von außerhalb des relevanten Verflechtungsbereichs (für die periodischen Kernsortimente des Vorhabens = Gebiet Stadt Emden) erzielt. Nach Auffassung der cima entspricht das Planvorhaben damit im Ergebnis weiterhin uneingeschränkt der planerisch gewollten zentralörtlichen Versorgungsfunktion im Sinne des Kongruenzgebotes.

Daneben entspricht auch das aktuelle Vorhabenlayout dem Beeinträchtungsverbot.

Fazit, Empfehlung

Auch bezogen auf das aktuelle Vorhabenlayout empfiehlt die cima der Stadt Emden, die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des EDEKA Marktes zu ermöglichen, und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

