

STANDORT-, MARKT- UND WIRKUNGSANALYSE

Nahversorgungszentrum Apfelweg in 38871 Ilsenburg

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Lüder Projektgesellschaft Ilsenburg Apfelweg GmbH
Weinberg 65, 31134 Hildesheim

Projekt-Nr.: P2006-6656

Bearbeiter: Michael Schmidt
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter

Hamburg, 30. Juni 2020

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert.

Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben.

Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 30. Juni 2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	8	39
2	5	8.1	39
3	10	8.2	39
3.1	10	8.3	42
3.2	13	9	44
4	16	9.1	44
4.1	16	9.2	45
4.2	18	9.2.1	45
4.3	19	10	47
5	20	ANHANG	49
5.1	20		
5.2	26		
6	29		
7	31		
7.1	32		
7.2	34		
7.3	34		
7.4	35		
	35		

1 VORBEMERKUNG

Ausgangslage, Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Das Grundzentrum Ilseburg versorgt knapp 10.000 ansässige Einwohner, Teile der benachbarten Flächengemeinde Nordharz sowie den örtlichen Fremdenverkehr mit Gütern des Periodischen Bedarfs. Die Nahversorgungsinfrastruktur konzentriert sich mit Ausnahme eines Discounters im Ortsteil Darlingerode überwiegend in der Kernstadt und verfügt neben Discountern nur über einen unterdimensionierten Edeka-Supermarkt, der mit knapp 1.000 qm Verkaufsfläche einen Vollsortimentsanspruch nur unzureichend einlösen kann. Um den zu versorgenden Einwohnern und Gästen künftig ein attraktives Nahversorgungsnetz anbieten zu können, ist am Standort Apfelweg/K1355 Veckenstedter Weg die Errichtung eines Nahversorgungszentrums bestehend aus folgenden Komponenten geplant:

- Lebensmittel-Vollsortimenter max. 2.200 qm VKF, darin zzgl.
- Backshop mit 40 qm VKF (zzgl. 60 qm Gastronomiefläche)
- Lebensmittel-Discounter ca. max. 1.400 qm VKF
- dazu vorgelagert ein Modeshop mit 185 qm VKF, alternativ auf dieser Fläche mehrere kleinteiligere Handels- oder Dienstleistungsnutzungen.

Für den Vollsortimenter ist derzeit Edeka als Betreiber vorgesehen. Edeka Vest in der Heinrich-Heine-Straße soll an den neuen Standort verlagert und erweitert werden. Zusätzlich soll ein Lebensmittel-discounter als Verbundpartner neu angesiedelt werden. Geeignet wäre die Fa. Aldi, die vor allem kundenseitig als Verbundpartner für einen Vollsortimenter geschätzt wird. Ein Großteil der Kunden teilt ihren Einkauf vor Ort zwischen beiden Geschäften auf. Eine Filiale dieser Vertriebslinie war bis 2014 am Verbundstandort Heinrich-Heine-

Straße neben Edeka Vest bereits ansässig, wurde jedoch aufgrund einer nicht mehr marktfähigen Verkaufsfläche aufgegeben. Aldi ist seither in Ilseburg nicht mehr verfügbar, wird jedoch gleichwohl von vielen Haushalten weiterhin genutzt. Verbliebene Aldi-Kunden suchen daher Aldi-Standorte im Umland und somit auch die dort gelegenen Verbundpartner auf (z. B. im EKZ Harzpark, Wernigerode). Sie tragen damit Kaufkraft und auch Umsätze für Verbundpartner aus Ilseburg heraus, vergrößern den Kaufkraftabfluss und schwächen dadurch den Gesamtstandort Ilseburg. Neben der Neuaufstellung des Vollsortimenters kann seine Ergänzung um einen Aldi-Discountmarkt zu einer Rückorientierung abfließender Nachfrage beitragen.

Als Betreiber des Modeshops ist der Anbieter Ernsting's family vorgesehen, der in der Heinrich-Heine-Straße (neben Edeka Vest) mit einem vergleichsweise sehr kleinen Ladengeschäft (nur rd. 80 qm VKF) ansässig ist. Üblicherweise belegt Ernsting's family Flächen um 200 qm, um das Sortiment ausreichend abbilden zu können. Ernsting's family würde nach Verlagerung des für eine ausreichende Frequenzbildung notwendigen Lebensmittelmarktes das Ladenlokal voraussichtlich aufgeben.

Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ilseburg ist keine ausreichend dimensionierte Ladeneinheit mit hinreichender Kundenfrequenz und Zentralität verfügbar, so dass die Verlagerung in das neu geplante Nahversorgungszentrum am Apfelweg aktuell vermutlich die einzige Alternative zu einer als realistisch einzuschätzenden kurz- bis mittelfristigen Schließung der Ilseburger Filiale darstellt. Im Falle eines Umzuges soll eine marktgängige Mindestverkaufsfläche (konkret: 185 qm) realisiert werden.

Der B-Plan Nr. 35 "Einkaufscenter am Apfelweg" befindet sich nebst FNP-Änderung im Verfahren und sieht dort künftig ein SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel vor.

Als Grundlage für die Meinungsbildung von Planungsbehörden, TÖBs und in den Gremien sowie als Abwägungsgrundlage im Rahmen der FNP-Anpassung und der Aufstellung des zugehörigen B-Plans Nr. 35 ist eine projektbezogene Auswirkungsanalyse zu erstellen. Da ein Verbund von Edeka/Aldi realistischerweise auch die umsatz- und somit auswirkungsstärkste Kombination am Standort wäre, legen wir sie im Rahmen eines Worst-Case-Ansatzes auch unserer Untersuchung zugrunde. Jede andere Vollsortiment-/Discounter-Kombination hätte eine niedrigere Umsatzerwartung¹ und somit auch niedrigere Auswirkungen.

Eine Verlagerung von Ernsting's family an den Standort Apfelweg ist ebenfalls Gegenstand der Untersuchung. Ernsting's family würde zwar weiterhin auf dem Niveau eines ortsüblichen Fachgeschäftes und damit weit unterhalb der Großflächigkeit agieren, was an sich keinen Untersuchungsbedarf auslösen würde, jedoch tritt eine Leistungssteigerung nicht nur durch die Verlagerung an den Standort Apfelweg ein, sondern auch durch eine näherungsweise Verdoppelung der Verkaufsfläche und die Kumulation mit Aktionsumsätzen für Modeartikel des Discounters.

Die Lüder Unternehmensgruppe, Hildesheim, beauftragte für die Lüder Projektgesellschaft Ilsenburg Apfelweg GmbH die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für das vorstehend genannte Ansiedlungsvorhaben. Die vorliegende Untersuchung löst eine Vorgängeranalyse vom 30.4.2020 ab, in der eine mögliche Verlagerung von Ernsting's family noch nicht in Betracht gezogen worden ist und das Modesegment infolgedessen noch nicht in die quantitative Analyse einbezogen ist. Die Untersuchung vom 30.4.2020 kann dann als Abwägungsgrundlage weiterverwendet werden, wenn es nicht zu einer Verlagerung von Ernsting's family kommt.

¹ Hinsichtlich der Marktleistung käme auch Lidl in etwa gleichrangig zu Aldi in Betracht. Lidl ist jedoch in Ilsenburg bereits in moderner Form im Stadtgebiet vertreten und ist als möglicher Verbundpartner daher sehr unwahrscheinlich.

Untersuchungsinhalt

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden². Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes Ilsenburg (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Verkehrsinfrastruktur, Tourismus).
- Kurzcharakterisierung des Planvorhabens: Städtebaulicher Anlass für die Entwicklung, funktionale Aspekte, Verkaufsflächen, Mikrostandort, Verkehrserschließung, Lageklassifikation, Versorgungsfunktion.
- Marktanalytisch abgeleitete Umsatzschätzung für das Planvorhaben je Einzelkomponente unter Berücksichtigung gegenseitiger Interdependenzen und Clustereffekte anhand durchsetzbarer Kaufkraftbindungsquoten im Einzugsgebiet.
- Ermittlung der Nachfragevolumina für das untersuchungsrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf (hierzu zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften, freiverkäufliche Pharmaziewaren/Arzneimittel und Heimtiernahrung).

² U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

- Dieses Sortiment trägt etwa 90 % zum Umsatz der geplanten Lebensmittelmärkte bei. Der Nonfood-Umsatz der Lebensmittelanbieter wird durch geringfügige Randsortimente in diversen Warengruppen erwirtschaftet und kann in der Wirkungsanalyse vernachlässigt werden, da sie über ein breites Sortimentsspektrum streuen und etwaige Verdrängungseffekte verwässern und auch ohne eingehende Untersuchung ausgeschlossen werden können.
- Ermittlung der Nachfragevolumina für das Sortiment Bekleidung/ Accessoires aufgrund des geplanten Bekleidungsshops.
 - Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet sowie in relevanten Lagebereichen im Umfeld, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen; ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale. Dabei werden im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen berücksichtigt, soweit diese baurechtlich abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind, die Planung mithin operationalisierbar ist.
 - Überschlägige Bewertung des vorhandenen Einzelhandels im Sortimentsbereich Bekleidung/Accessoires innerhalb des Einzugsgebiets sowie in relevanten Lagebereichen im Umfeld, gegliedert nach Lagebereichen.
 - Ermittlung der Kaufkraftbindungen im Kernsortiment Periodischer Bedarf und im Sortimentsbereich Bekleidung/Accessoires im pro-

jektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen plausibler Kaufkraftstrom-Modellrechnungen .

Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden.

Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, in großstädtischem Zusammenhang auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.

Anschließend wird das Untersuchungsvorhaben erweiterter Ersatzneubau Edeka und Ernsting's family und Ansiedlung des Discounters in die Ausgangsszenarien eingestellt und ausgewertet.

- Abschließend erfolgt eine Projektbewertung unter marktanalytischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sowie eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen auf benachbarte zentrale Standortbereiche der Nahversor-

gung sowie das dezentrale Nahversorgungsnetz der Umgebung. Wir unterziehen das Vorhaben einer Prüfung auf Konformität mit den Zielsetzungen des Landes Sachsen-Anhalt zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben (niedergelegt im LEP 2010), der Planungsregion Harz (Sachlicher Teilplan REPHarz 2018) sowie des Regionalen Einzelhandelskonzeptes "Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz".

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes sowie relevanter benachbarter Einkaufsstandorte im Kernsortiment Periodischer Bedarf
- Auswertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes sowie relevanter benachbarter Einkaufsstandorte im Sortimentsbereich Bekleidung aus Sekundärquellen (v. a. kommunale Einzelhandelskonzepte)
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

- Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz Sachlicher Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" 2018
- Regionales Einzelhandelskonzept "Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz", Kurzbericht 2014
- Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg, ("Wohnraumversorgungskonzept"), Infraplan 2017/2018
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wernigerode 2018, GMA Dresden 2018
- Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg 2018

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Die Untersuchung wurde im vierten Quartal 2019 durchgeführt. Redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen wurden im April 2020 eingearbeitet.

2 MAKROSTANDORT

Lage im Raum

Die Stadt Ilsenburg liegt in Harzrandlage nordwestlich des Mittelzentrums Wernigerode und östlich des Mittelzentrums Bad Harzburg im Landkreis Harz. Die Entfernungen zum Wernigeroder und Bad Harzburger Stadtzentrum betragen rd. 9 bzw. ca. 14 km. Die Stadt besteht aus der Kernstadt Ilsenburg und den Ortsteilen Darlingerode und Drübeck. Der Siedlungsschwerpunkt befindet sich neben der Kernstadt im an die Stadt Wernigerode angrenzenden Ortsteil Darlingerode. Der westliche überwiegende Teil der Gemarkung Ilsenburg ist als Teil des Nationalparks Harz nicht besiedelt.

Zentralörtliche Funktion

Die Stadt Ilsenburg verfügt gemäß Sachlichem Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" als Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz von 2018 über die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. *"Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen ... zu sichern und zu entwickeln."*

Ein gut ausgebautes und zukunftsfähig gestaltetes Nahversorgungsnetz ist eine wesentliche Voraussetzung zur Umsetzung dieser Versorgungsfunktion. Das Planvorhaben soll nach der Schaffung einer für einen Vollsortimenter ausreichenden Verkaufsfläche ein Ansiedlungsdefizit beheben und einen wichtigen Beitrag zur grundzentralen Versorgungsfunktion leisten.

Verkehrsanbindung

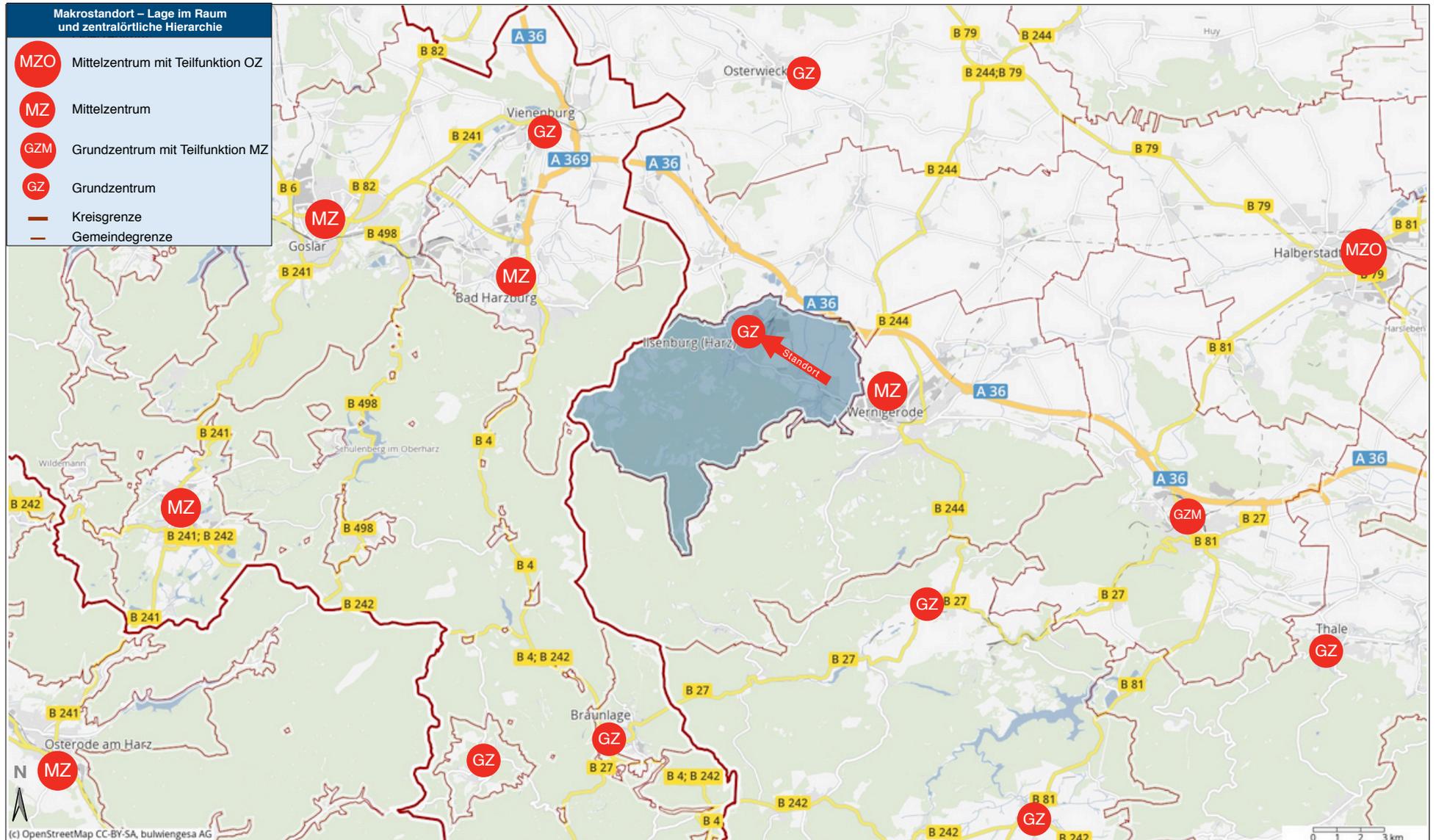
Durch die Hauptverkehrsachse L 85, die Ilsenburg mit den Mittelzentren Wernigerode und Bad Harzburg (in Verlängerung über die L 501) verbindet, sowie die K 1355, über die eine Anbindung an das nördliche Umland sowie an die Autobahn A 36 erfolgt, ist die Stadt für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erreichbar.

Wernigerode kann in rd. 13 Auto-Minuten, die Innenstadt von Bad Harzburg in ca. 17 Minuten erreicht werden.

Der öffentliche Nahverkehr in Ilsenburg ist in die Verkehrs- und Tarifgemeinschaft Ostharz (VTO) eingebunden. Die ÖPNV-Anbindung gewährleisten der Bahnhof Ilsenburg mit Regionalzugverbindungen (RE 4 und RE 21) nach Goslar, Magdeburg und Halle (Saale) sowie die am Bahnhof zusammengeführten regionalen Buslinien:

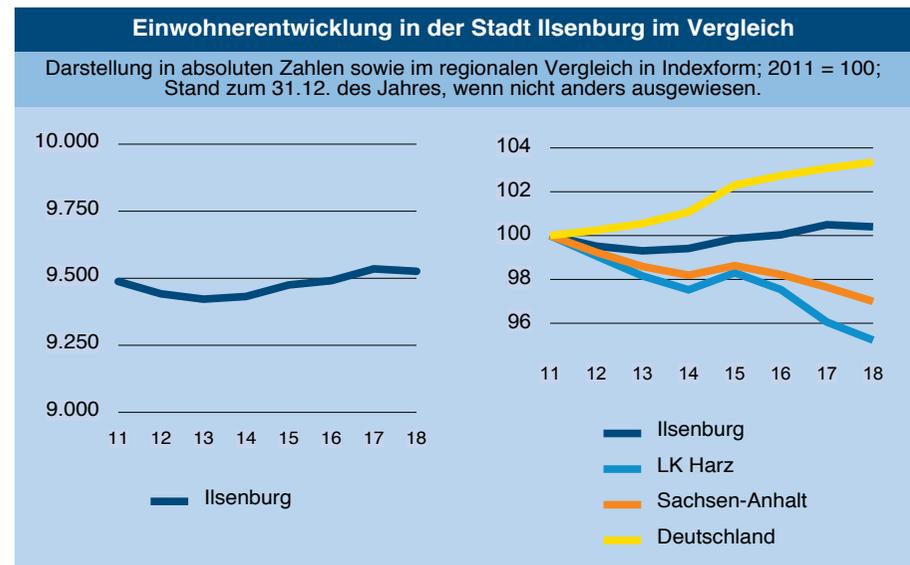
- 270 Wernigerode – Ilsenburg – Stapelburg – Bad Harzburg (zwischen Wernigerode und Stapelburg an Werktagen stündlicher Verkehr);
- 271 Wernigerode – Wasserleben – Veckenstedt – Ilsenburg (an Werktagen stündlicher/zweistündlicher Verkehr);
- 274 Wernigerode – Ilsenburg – Elbingerode (verkehrt sporadischer; dient primär dem Schüler- und Ausflugsverkehr).

Der Verkehr ist primär auf das regionale Mittelzentrum Wernigerode ausgerichtet.



Bevölkerungsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2018 lebten mit Hauptwohnsitz lt. Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 in der Stadt Ilsenburg 9.526 Personen. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr (9.535 Einwohner) ein marginaler Rückgang von -0,1 % konstatierbar. Von 2011 bis 2018 ist die Einwohnerzahl in Ilsenburg insgesamt zwar nur gering um 0,4 % gestiegen, im regionalen Vergleich verzeichneten allerdings sowohl der Landkreis Harz mit -4,8 % als auch das Land Sachsen-Anhalt (-3 %) deutliche Bevölkerungsrückgänge. Zuvor nahm in der Dekade nach 2000 auch die Einwohnerzahl in Ilsenburg bis zu einer Trendwende nach 2013 ab; davon war v. a. die mit einem recht hohen Geschosswohnungsanteil und knappem Bauland versehene Kernstadt betroffen.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Bevölkerungsvorausschätzung/Nachfrageentwicklung

Die offizielle langfristige Bevölkerungsvorausschau zeigt weiterhin einen negativen Trend auch für die Stadt Ilsenburg auf. Laut der aktuellen kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt) mit Stand 2016 sinkt die Bevölkerung in Ilsenburg im Zeitraum 2014 bis 2030 um ca. -13,9 % bzw. gut 1.300 Einwohner.

Für den gesamten Landkreis Harz wird mit -13,3 % eine annähernd gleiche negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Das Bundesland Sachsen-Anhalt weist mit -11 % nur eine leicht positivere Entwicklung auf.

Die tatsächliche Entwicklung in Ilsenburg seit 2014 (Basisjahr der Prognose des Statistischen Landesamtes) zeigt mit +1 % dagegen einen leicht positiven Trend. Im Gegensatz zum prognostizierten Wert für 2018 von 9.230 Einwohner beträgt die aktuelle Bevölkerungszahl der Stadt 9.526 Personen (Abweichung +3,2 %). Bei negativer Geburtenrate wird die Entwicklung durch einen positiven Zuzugssaldo getragen, dieser wiederum basiert auf einer forcierten Baulandbereitstellung im Stadtgebiet. Ziel ist es, die Einwohnerbasis mindestens zu halten, dabei künftig die Kernstadt (Sitz des Grundzentrums) stärker zu gewichten und auf Sicht auch den Einpendleranteil zu reduzieren³. Forcierte Baulandentwicklung konnte zuvor bereits dem Ortsteil Darlingerode steigende Einwohnerzahlen sichern. Bereits abgeschlossen ist z. B. kürzlich das Gebiet "Halberstädter Weg Nord - Teil II" im OT Darlingerode; in der Entwicklung sind die Erweiterung bzw. Neuausweisung der Baugebiete "Schützenberg" und "Wienbreite II". Weitere Flächen in der Kernstadt und in Drübeck sind in Vorbereitung.

³ Vgl. Wohnraumversorgungskonzept Kap. 4.2

Zusammen mit steigenden Pro-Kopf-Ausgaben im vorhabenrelevanten Periodischen Bedarfs ergibt sich für Ilseburg eine weiter steigende bzw. zumindest stabile Nachfrageplattform.

Tourismus

Dem Fremdenverkehr kommt der Stadt Ilseburg aufgrund der Harzlage sowie der zwei Klosteranlagen nachfrageseitig eine hohe touristische Bedeutung zu. Im Zeitraum von 2010 bis 2018 stiegen die Übernachtungszahlen um +35 %.

Ebenso sind dem Fremdenverkehr Tagesgäste zuzurechnen, die allerdings in Ilseburg statistisch nicht erfasst werden. Hier liegen für 2018 nur die Besucherzahlen der Klöster Ilseburg (rd. 23.900) und Drübeck (rd. 54.760) vor.

Pendlerverflechtungen

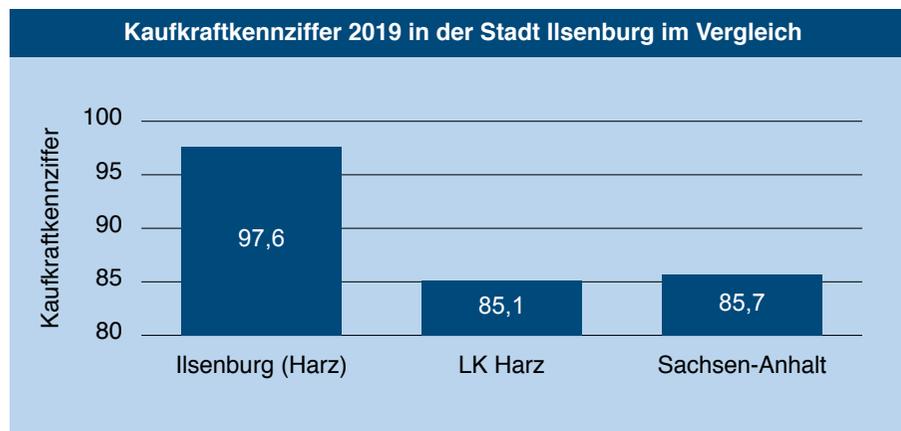
Die Stadt Ilseburg weist als Industriestandort eine relativ hohe Arbeitsplatzzentralität und nur einen geringfügig negativen Pendlersaldo auf. Von den 4.248 am Wohnort gemeldeten SVP-Beschäftigten pendeln 2.856 (rd. 67 %) aus. Davon haben allein 1.202 Auspendler ihren Arbeitsplatz im östlich angrenzenden, verkehrlich gut erreichbaren Mittelzentrum Wernigerode sowie 322 im benachbarten Goslar. Einpendler stammen schwerpunktmäßig neben Wernigerode aus der nördlich angrenzenden Gemeinde Nordharz, den beiden Städten Blankenburg und Halberstadt sowie aus dem übrigen Landkreis Harz.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Blankenburg (Harz), Stadt	203	38	165
Halberstadt, Stadt	201	206	-5
Nordharz	549	67	482
Osterwieck, Stadt	165	51	114
Wernigerode, Stadt	796	1.202	-406
Sonstige LK Harz	290	124	166
Sonstige Sachsen-Anhalt	63	137	-74
Bad Harzburg, Stadt	112	167	-55
Goslar, Stadt	109	322	-213
Sonstige LK Goslar	37	60	-23
Salzgitter, Stadt	16	117	-101
Sonstige Niedersachsen	108	246	-138
Sonstige Bundesländer	58	119	-61
Ein-/Auspendler gesamt	2.707	2.856	-149
Wohn- und Arbeitsort	1.392	1.392	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	4.099	4.248	-149

Quelle: Agentur für Arbeit 06/2018

Kaufkraftniveau

Die Stadt Ilsenburg weist mit einem Kaufkraftindex von 97,6 ein im Vergleich zum Landkreis Harz (85,1) und zum Bundesland Sachsen-Anhalt (85,7) deutlich höheres Kaufkraftniveau auf.



Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Fazit Makrostandort

Der Stadt Ilsenburg ist raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Sie ist als Industriestandort durch eine relativ hohe Arbeitsplatzzentralität mit gleichzeitiger Auspendlerorientierung auf das benachbarte Mittelzentrum Wernigerode geprägt. Siedlungsstrukturell dominieren die Kernstadt sowie der östlich innerhalb des Stadtgebietes verortete Ortsteil Darlingerode; der überwiegende Teil des Stadtgebietes gehört zum Nationalpark Harz.

Mit der L 85 und K 1355 als Verbindung zur A 36 verfügt die Stadt über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit per motorisiertem Individualverkehr. Der ÖV über Bahn und Bus ist primär auf Wernigerode ausgerichtet.

Als umgebende Zentralorte mit limitierender Wirkung auf die eigene Ausstrahlung ist vor allem das ca. 9 km südöstlich über die L 85 erreichbare Mittelzentrum Wernigerode sowie im Westen das ca. 14 km entfernte Mittelzentrum Bad Harzburg zu nennen.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Ausweisung neuer Wohngebiete in Verbindung mit der überdurchschnittlichen Kaufkraft ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrageplattform in der Stadt abweichend von der Einwohnerprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt prospektiv mindestens stabil, voraussichtlich jedoch leicht steigend weiterentwickeln wird.

Insgesamt liegen in Ilsenburg positive Marktrahmenbedingungen für die Nahversorgung vor.

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

3.1 Mikrostandort

Neustandort Apfelweg

Das ca. 15.600 qm umfassende Grundstück für das geplante Nahversorgungszentrum am Apfelweg befindet sich direkt an der in Nordsüd-Richtung verlaufenden Durchgangsstraße K 1355 (Veckenstedter Weg)/Ecke Apfelweg im nördlichen Bereich der Kernstadt Ilseburg.

Das Grundstück des Verlagerungsvorhabens Edeka und Neubauvorhabens Aldi ist für die geplante Nutzung ausreichend bemessen und im Vorentwurf des B-Plans Nr. 35 "Einkaufscenter am Apfelweg" als Sonstiges Sondergebiet (SO) "großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen.

Das direkte Umfeld des Untersuchungsstandortes Apfelweg ist im Norden und Osten durch Gewerbe (u. a. Gewerbegebiet Ellerbach) sowie im Südwesten durch Wohnbebauung geprägt. Westlich und südlich des Areals befinden sich zudem Kleingartenanlagen.

Die fußläufige Siedlungsanbindung in einem Radius von 1.000 Metern (entspricht einer Gehdistanz bzw. "Gehisochrone" von rd. 10 Minuten) umfasst den nordöstlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Ilseburg mit gut 1.400 Einwohnern.

Das Projektgrundstück liegt derzeit überwiegend brach; im nördlichen Bereich befinden sich einzelne Kleingartengrundstücke sowie eine Gasdruckregelanlage.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich neben der Brache als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsrün" und Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gas" ausgewiesen.

Aufgrund der direkten Lage an der Durchgangssachse K 1355, die Ilseburg mit dem nördlichen Umland verbindet und als Zubringer zu Autobahn A 36 (Anschlussstelle 13 Ilseburg/Veckenstedt) fungiert, ist das Areal durch eine positive Lagegunst gekennzeichnet. Die Verkehrsanbindung inkl. Zu- und Abfahrt erfolgt prospektiv über den Apfelweg, der als Zufahrtsstraße sowohl zum Gewerbe- als auch zum angrenzenden Wohngebiet fungiert.

Die ÖPNV-Anbindung des Projektstandortes aktuell durch die HVB-Buslinie 271 Wernigerode – Wasserleben – Veckenstedt – Ilseburg gewährleistet, mit welcher außer den genannten Umlandorten der Ilseburger Bahnhof mit Haltepunkt der Nordharz-Regionalzüge RE 4 und RE 21 sowie weitere Buslinien erreicht werden. Die nächste Bushaltestelle (Ilseburg, Tankstelle) befindet sich direkt vor dem Grundstück am Veckenstedter Weg.



ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Foto-Dokumentation Mikrostandort



Nördlicher Bereich des Vorhabenareals, angrenzend an den Apfelweg, aus östlicher Sicht



Östlicher Bereich des Vorhabengrundstück am Veckenstedter Weg aus südlicher Sicht



Südliches Grundstücksareal mit Hochwasserschutzdamm im Vordergrund aus östlicher Sicht



Westlicher Bereich des Grundstücks mit Kleingärten und angrenzender Zufahrtsstraße zum Wohngebiet aus nördlicher Sicht



An das Vorhabenareal angrenzende Wohnsiedlung in der Karlstraße



Nördlich des Apfelweges verortetes Gewerbegebiet Ellerbach

Fotos: bulwiengesa AG

Altstandort Heinrich-Heine-Straße

Etwa 850 m südlich an der Heinrich-Heine-Str. 11-12 befinden sich der zu verlagernde und zu erweiternde Edeka Vest, als einziger Supermarkt (unter mehreren Discountern) in Ilseburg, und die ebenfalls zu verlagernde Ernsting's family-Filiale. Der Supermarkt mit seiner unterdimensionierten Ladenfläche von knapp 1.000 qm VKF (inkl. Backshop) erfüllt nicht mehr den Anspruch an einen leistungsfähigen modernen Vollsortimenter als Gegenpol zum schwerpunktmäßig durch Lebensmitteldiscounter geprägtem Nahversorgungsangebot innerhalb des Ilseburger Stadtgebietes.

Der ansässige Bekleidungsanbieter Ernsting's family verfügt über nur 80 qm VKF. Er entfaltet wenig eigene Zentralität und benötigt einen frequenzbringenden Ankerbetrieb, der nach der Verlagerung des Edeka-Marktes am Standort entfallen würde (und dessen Rolle der bestehende Supermarkt ohnehin nicht sonderlich gut ausfüllen kann).

Aufgrund der Topografie und des alten Baumbestandes weist der Standort eine enge und steile Zufahrt über die Nebenstraße Unter den Eichen bzw. Ausfahrt über die Heinrich-Heine-Straße auf.

Neben Edeka sind der Getränkemarkt Getränke-Quelle im ehemaligen, bis 2014 ansässigen Aldi-Objekt sowie ein Blumengeschäft verortet. Im östlichen Gebäudeteil befindet sich zudem ein leerstehendes Ladengeschäft. Die zugeordnete Stellplatzanlage ist nur knapp bemessen, die Visibilität zudem deutlich eingeschränkt.

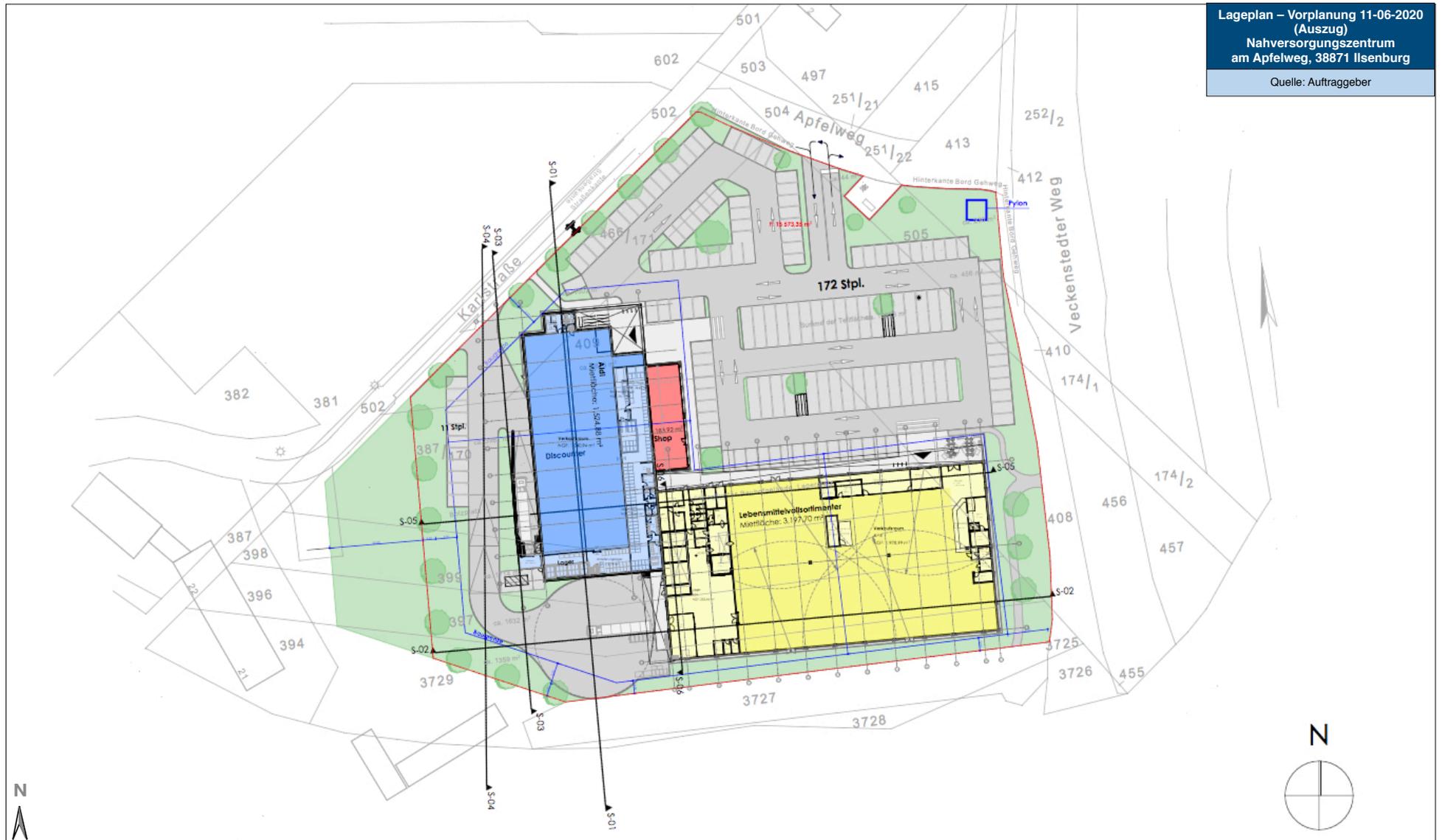
Aufgrund der dargestellten limitierenden Faktoren kann eine Nachnutzung des zu verlagernden Edeka-Marktes als Lebensmittelmarkt prospektiv als unrealistisch eingeschätzt werden, was auch durch die in der Vergangenheit erfolgte Aufgabe von Aldi belegt wurde. Potenzielle Nachnutzungsoptionen ergeben sich handelsseitig eher im Segment niedrigpreisiger Sonderpostenformate. Es sind jedoch ebenso gut handelsfremde Nutzungen wie z. B. ein Fitnesscenter denkbar.

3.2 Planvorhaben Nahversorgungszentrum am Apfelweg

Gemäß Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 35 sind am Standort Apfelweg/Ecke Veckenstedter Weg ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 2.200 qm VKF sowie ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.400 qm VKF geplant. Bei dem Vollsortimenter handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung von Edeka Vest in der Heinrich-Heine-Straße. Im Vergleich zum Bestandsobjekt ergibt sich prospektiv eine Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 1.220 qm. Für den Discounter ist der Betreiber Aldi als leistungsfähiges und für einen Vollsortimenter synergetisches Beispiel analytisch unterstellt. Aldi war früher in Ilseburg mit einer Filiale (neben dem Bestandsobjekt Edeka) ansässig.

Das Planrecht nimmt keinen Einfluss auf die Betriebsführung. Mit der geschilderten Kombination bilden wir ein leistungsfähiges und ausstrahlungsstarkes Konzept ab und verfolgen insoweit auch einen analytischen Worst-Case-Ansatz hinsichtlich Umsatzhöhe und Verdrängungspotenzial. Zusätzlich sind im Vorkassenbereich des Vollsortimenters ein branchentypischer Backshop mit Gastronomiebereich und ergänzend in einem vorgelagerten Gebäudeteil auf einer Verkaufsfläche von 185 qm der Bekleidungsanbieter Ernsting's family vorgesehen. Bei beiden Betrieben handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung bestehender Ladeneinheiten im Edeka Bestandsobjekt Heinrich-Heine-Straße in Ilseburg. Alternativ kommt für diese Shopfläche auch eine Nutzung für kleinere, u. U. mehrere Shops und Dienstleister in Betracht.

Im B-Planentwurf sind zum Gutachtenzeitpunkt der Vollsortimenter nebst Backshop als Baufeld SO1 und der Discounter mit vorgelagertem Shop als Baufeld SO2 gekennzeichnet.



Verkaufsflächenübersicht Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg				
	Bestand	Δ	Planung	
	VKF in qm	VKF in qm	VKF in qm	in %
Edeka-Markt Periodischer Bedarf	960	1.040	2.000	51 %
Aldi-Markt Periodischer Bedarf	0	1.260	1.260	32 %
Backshop - VKF	20	20	40	1 %
Σ Periodischer Bedarf	980	2.320	3.300	85 %
Edeka-Markt Aperiodischer Bedarf	20	180	200	5 %
Aldi-Markt Aperiodischer Bedarf	0	140	140	4 %
Bekleidungsanbieter Ernsting's family	80	105	185	5 %
Backshop-Gastronomiefläche	0	60	60	2 %
Gesamt	1.080	2.805	3.885	100 %

Quelle: bulwiengesa nach Angaben des B-Plans Nr. 35 (Vorentwurf) und Angaben des Auftraggebers

Die Gesamt-Verkaufsfläche im Kernsortiment Periodischer Bedarf wird sich prospektiv auf etwa 3.300 qm (+2.320 qm VKF) belaufen. 340 qm (+320 qm VKF) sind für Nonfood-Sortimente der beiden Lebensmittelanbieter (davon jeweils rd. 30 qm für Bekleidung) und für den Textilisten Ernsting's family 185 qm (+105 qm VKF) vorgesehen. Auf die zusätzliche Backshop-Gastronomiefläche entfallen weitere ca. 60 qm.

Das Vorhabengrundstück wird westlich durch die Karlstraße, nördlich durch den Apfelweg, östlich durch den Veckenstedter Weg sowie südlich durch einen Hochwasserschutzdamm begrenzt. Die Anordnung des Baukörpers ist L-förmig im westlichen und südlichen Bereich des Projektareals geplant. Die Stellplatzanlage im nördlichen Grundstücksbereich verfügt über ca. 172 Parkplätze und damit durch die für Ernsting's family vergrößerte Shopfläche etwas weniger, als im Erstgutachten vom 30.4.2020 ausgewiesen.

Die Grundstückserschließung mit Zu- und Abfahrt erfolgt für Kunden über den vom Veckenstedter Weg abgehenden Apfelweg. Die LKW-Anlieferungszone wird für beide Lebensmittelmärkte vom Kundenverkehr vollständig separiert im westlichen Grundstücksbereich geplant und erfolgt nordwestlich über die Karlstraße.

Für das Vorhaben liegt der B-Plan Nr. 35 "Einkaufscenter am Apfelweg" als Vorentwurf vor, der für die geplante Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) "großflächiger Einzelhandel" ausweist, in Verbindung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Ellerbach" für den Einmündungsbereich Apfelweg/Veckenstedter Weg (Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung "öffentliches Verkehrsgrün").

4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet (EZG) für das geplante Nahversorgungszentrum am Apfelweg/Ecke Veckenstedter Weg (K1355) in der Stadt Ilseburg orientiert sich neben der Topografie aufgrund der Harzrandlage aus marktanalytischer Sicht an folgenden Faktoren:

- Typgleiche regionale Wettbewerbssituation (Betriebstypen Lebensmittel-Vollsortimenter und -discounter):
Limitierend wirken hier zum einen insbesondere das südwestlich an Ilseburg angrenzende einzelhandelsseitig sehr gut ausgestattete Mittelzentrum Wernigerode im Südosten sowie das westlich angrenzende Mittelzentrum Bad Harzburg.
- Standortqualität sowie Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit:
Auch hier folgen Einkaufsbeziehungen primär den Verkehrsrichtungen auf den regionalen Hauptachsen. Der Vorhabenstandort befindet sich direkt an der in Nordsüd-Richtung durch Ilseburg verlaufenden Kreisstraße K 1355, über die eine Anbindung an die nördlich angrenzenden Gemeinde Nordharz besteht und unmittelbar an der Landstraße L 85, über die die Bewohner der Ortsteile Darlingerode und Drübeck die Kernstadt Ilseburg erreichen.
- Das Einzugsgebiet wird durch die Betriebstypen Vollsortimenter und Discounter im Verbund geprägt. Kleinere Shops wie Ernsting's family und ggf. Dienstleister lehnen sich an diese Zentralität an.

Insgesamt ergibt sich für das geplante Nahversorgungszentrum ein trizonales Einzugsgebiet mit insgesamt rd. 13.870 Einwohnern mit Hauptwohnsitz⁴ sowie einem zusätzlichen rechnerischen Einwohneräquivalent von 400 Personen aus statistisch erfassten Übernachtungsgästen⁵.

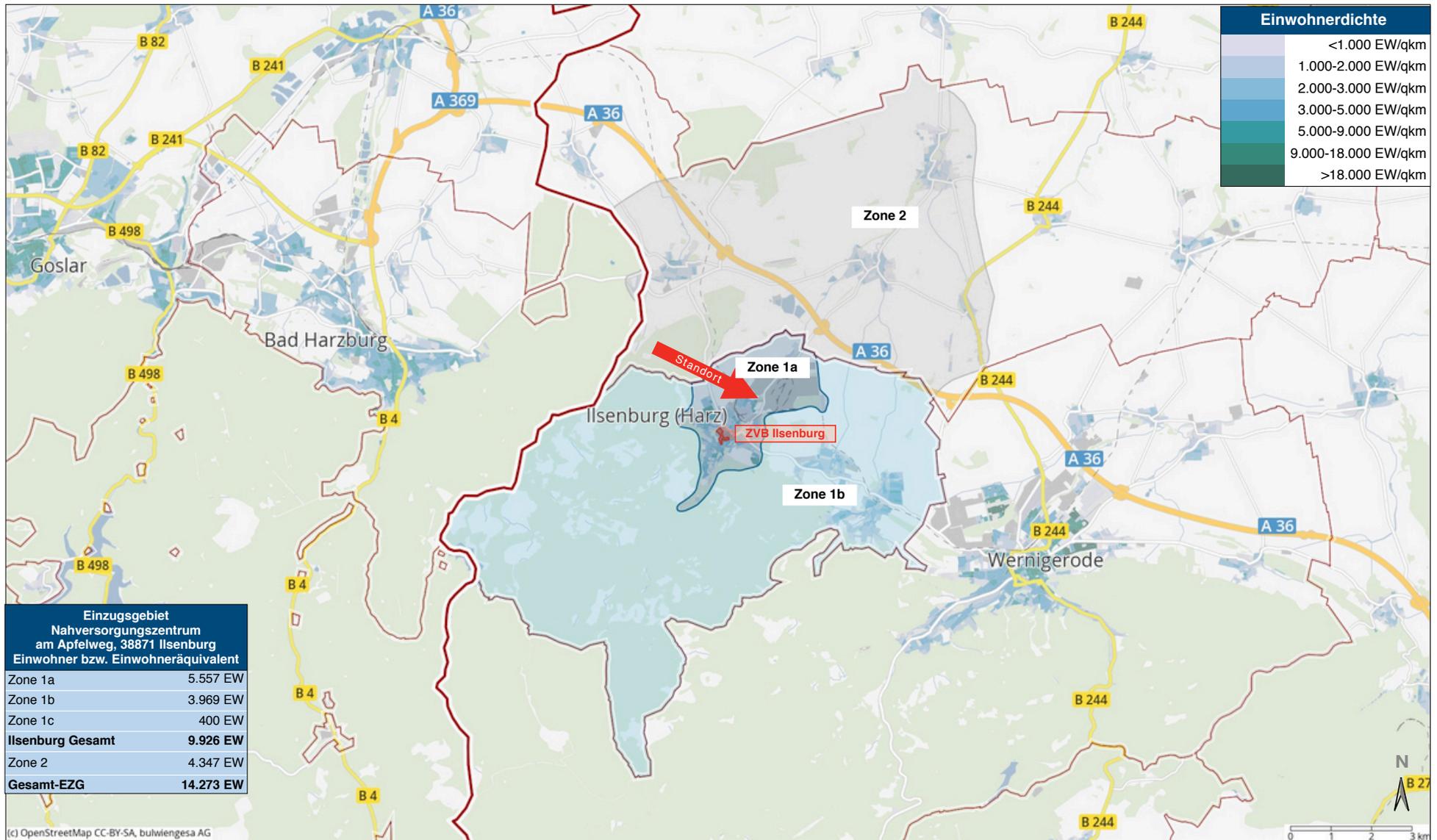
- Die EZG-Zone 1a beinhaltet die Kernstadt Ilseburg mit knapp 5.560 Einwohnern.
- Die EZG-Zone 1b umfasst das übrige Ilseburger Stadtgebiet mit etwa 3.970 Einwohnern.
- Die EZG-Zone 1c mit einem Einwohneräquivalent von 400 Personen repräsentiert die jährlichen Übernachtungsgäste in der Stadt Ilseburg.

Die Zonen 1a bis 1c bilden zusammengenommen das Haupt- bzw. Kerneinzugsgebiet mit einer Einwohnerzahl bzw. einem Einwohneräquivalent von gut 9.900 Personen.

- Die EZG-Zone 2 mit knapp 4.350 Einwohnern umfasst aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit den überwiegend westlichen Bereich der nördlich angrenzenden Gemeinde Nordharz mit den Ortschaften Stapelburg, Veckenstedt, Schmatzfeld und Wasserleben.

⁴ Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Die Einwohnerzahlen der Zonen 1a, 1b und 2 auf Hauptwohnsitzbasis wurden antlg. auf Microm Baublock-Ebene geschätzt.

⁵ 143.620 Übernachtungsgäste 2018, Statistischer Bericht Tourismus, Gastgewerbe Dezember 2018, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt



4.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen Periodischer Bedarf

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich im gesamten Einzugsgebiet aus knapp 14.300 Einwohnern bzw. Einwohneräquivalent für das vorhabenrelevante Sortiment Periodischer Bedarf ein jährliches Nachfragevolumen von rd. 43,8 Mio. Euro. Es enthält dabei alle ladenhandelsrelevanten Ausgaben für Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitungen/Zeitschriften, freiverkäufliche Pharmaziewaren//Nahrungsergänzungsmittel sowie Heimtierfutter.

Hiervon entfallen

- gut 39 % (rd. 17,1 Mio. Euro p. a.) auf die Kernstadt Ilsenburg (Zone 1a),
- ca 28 % (rd. 12,2 Mio. Euro p. a.) auf das übrige Stadtgebiet von Ilsenburg (Zone 1b) sowie
- knapp 3 % auf das Einwohneräquivalent aus den Übernachtungsgästen in Ilsenburg⁶ (Zone 1c).
- Ergänzt wird das Einzugsgebiet im Norden aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit der vier Ortschaften Stapelburg, Veckenstedt, Schmatzfeld und Wasserleben der angrenzenden Nachbargemeinde Nordharz mit lokalen, nur eingeschränkt leistungsfähigen Nahversorgern (Zone 2).
- Externe Kunden stammen aus dem nicht in der Marktzone 1c erfassten Fremden- und Tagesausflugsverkehr sowie aus auswärtigen Beschäftigten des zum Standort benachbart gelegenen Gewerbegebietes.

Das gebietsspezifische Kaufkraftniveau fällt in der Stadt Ilsenburg mit 97,6 im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht bzw. im übrigen Einzugsgebiet (89,6) deutlich überdurchschnittlich aus. Für die Einzugsgebietszone 1c (Übernachtungsgäste) wurden Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt angesetzt.

Daten zum Einzugsgebiet					
Sortiment: Periodischer Bedarf (Apotheken antlg.)					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2019					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2018	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1a	Kernstadt Ilsenburg	5.557	3.083	17.134	39
Zone 1b	OT Darlingerode und Drübeck, übriges Stadtgebiet	3.969	3.083	12.238	28
Zone 1c	Einwohneräquivalent aus Übernachtungsgästen in der Stadt Ilsenburg	400	3.101	1.240	3
Zone 1	Stadt Ilsenburg gesamt	9.926	3.084	30.613	70
Zone 2	Nordharz-Stapelburg, -Veckenstedt, -Schmatzfeld und -Wasserleben	4.347	3.026	13.156	30
EZG	Alle EZG-Zonen	14.273	3.067	43.768	100
Verbrauchsausgaben p. a. (vorläufig) (Ø BRD 2019):		3.101	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,23	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1a:	98	3.083 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 1b:	98	3.083 €/Ew. p. a.		
	Zone 1c:	100	3.101 €/Ew. p. a.		
	Zone 2:	90	3.026 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

⁶ 143.620 Übernachtungsgäste 2018, Statistische Bericht Tourismus, Gastgewerbe 2018, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

4.3 Ergänzendens projektrelevantes Nachfragevolumen Bekleidung/Accessoires

Aufgrund des am Vorhabenstandort geplanten Textilanbieters Ernsting's family ist zusätzlich das Nachfragevolumen für das entsprechend untersuchungsrelevante Sortiment Bekleidung/Accessoires ermittelt worden. Die Bedarfsgruppe erreicht innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ein Nachfragevolumen von gut 8 Mio. Euro p. a.

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Bekleidung/Accessoires Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2019					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2018	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1a	Kernstadt Ilseburg	5.557	588	3.267	41
Zone 1b	OT Darlingerode und Drübeck, übriges Stadtgebiet	3.969	588	2.333	29
Zone 1c	Einwohneräquivalent aus Übernachtungsgästen in der Stadt Ilseburg	400	612	245	3
Zone 1	Stadt Ilseburg gesamt	9.926	589	5.845	73
Zone 2	Nordharz-Stapelburg, -Veckenstedt. -Schmatzfeld und -Wasserleben	4.347	508	2.207	27
EZG	Alle EZG-Zonen	14.273	564	8.052	100
Verbrauchsausgaben p. a. (vorläufig) (Ø BRD 2019):		612 €/Ew. p. a.		Elastizität: 1,64	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1a:	98	588 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 1b:	98	588 €/Ew. p. a.		
	Zone 1c:	100	612 €/Ew. p. a.		
	Zone 2:	90	508 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

5 WETTBEWERBSSITUATION

Im Oktober 2019 wurde eine Erhebung des Angebotes im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf innerhalb des Einzugsgebietes durchgeführt. Dabei wurde ein Verkaufsflächenbesatz inkl. gesicherter Planvorhaben von gut 6.300 qm ermittelt. Das Umsatzvolumen beträgt demnach rd. 28,9 Mio. Euro. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Raumeistung von rd. 4.600 Euro/qm Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebietes.

Im Sortimentsbereich Bekleidung/Accessoires beträgt das Umsatzvolumen auf geschätzten lediglich ca. 530 qm VKF innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes knapp 1,3 Mio. Euro p. a. Das Angebot beschränkt sich weitgehend auf den Anbieter KiK am Verbundstandort Harzburger Straße in Ilsenburg und wird ergänzend als (Aktions-)Randsortiment der Lebensmittelanbieter geführt.

Aufgrund gewachsener Einkaufsbeziehungen, der Aufgabe des Lebensmitteldiscounters Aldi am Verbundstandort Heinrich-Heine-Straße in Ilsenburg sowie des vielfältigen Einzelhandelsangebotes in Wernigerode im Südosten und Bad Harzburg und Goslar im Westen fließen relevante Kaufkraftanteile zu Einzelhandelsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes ab. Daraus resultierend wurden zusätzlich ausgewählte Standortbereiche im direkten Umland in die Wettbewerbsbetrachtung inkludiert.

5.1 Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1a Ilsenburg – Kernstadt

In der Ilsenburger Kernstadt sind innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches gemäß Sachlichem Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz⁷ (vgl. Karte Mikrostandort Seite 11 aufgrund fehlender geeigneter Ladengeschäfte nur wenige kleinflächige Anbieter des Periodischen Bedarfs, z. B. Bäckerei, Fleischerei, Kiosk, Bio-Lebensmittel sowie eine Apotheke ansässig. Bekleidungsanbieter sind nicht mehr lokalisierbar.

Im zusätzlich abgegrenzten sog. ZVB Optionsraum⁸ ist in der Kroatenstraße auf einer ehemals vom Lidl-Lebensmitteldiscounter genutzten, nicht mehr marktfähigen Ladenfläche das Sonderpostenformat Groschenmarkt angesiedelt, der als Teilsortiment geringfügige Drogeriewaren vorhält.

Rund 200 m nördlich des ZVBs befindet sich am Verbundstandort Harzburger Straße als Magnetbetrieb ein Lidl-Lebensmitteldiscounter. Ergänzend sind im Periodischen Bedarf der Getränkemarkt Schluckspecht sowie innerhalb einer Ladeneinheit eine Bäckerei und eine Fleischerei angesiedelt. Der Lidl-Markt verfügt aktuell über knapp 800 qm VKF und soll auf 1.135 qm VKF erweitert werden. Zusätzlich ist am Standort ein Drogeriemarkt mit rd. 750 qm geplant.⁹ Sowohl die

⁷ Vgl. Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz-SACHLICHER TEILPLAN „ZENTRALÖRTLICHE GLIEDERUNG“, Anlage 5, Arbeitskarte Zentrale Orte ZVB Grundzentrum Ilsenburg, Regionale Planungsgemeinschaft Harz, Quedlinburg 2018

⁸ Vgl. ebenda Seite 28: Für das REK Planungsregion Harz regional vorabgestimmter potentieller Erweiterungsbereich des ZVBs zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. "Zum Zwecke einer wohnortnahen Grundversorgung kann darüber hinaus die Ansiedlung an sonstigen integrierten Standorten sinnvoll sein, sofern keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet bzw. in den Nachbarkommunen und auf andere integrierte Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind."

⁹ Vgl. Neuaufstellung des B-Plans Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße"

Lidl-Erweiterungsfläche als auch die geplante Drogeriemarktfläche wurden bereits in der Wettbewerbsübersicht berücksichtigt.

Am Standort ist zusätzlich als einziger wettbewerbsrelevanter Bekleidungsanbieter des Ilseburger Stadtgebietes der Textildiscounter KIK mit rd. 450 qm VKF verortet, der ebenso wie Ernsting's family im unteren Preissegment für Freizeitkleidung agiert.

Der Verbundstandort Heinrich-Heine-Straße mit den zu verlagernden und zu erweiternden Edeka-Markt Vest und Ernsting's family ist rd. 550 m östlich vom Ilseburger Zentralen Versorgungsbereich verortet.

Der Standort hat neben der unterdimensionierten Verkaufsfläche des Edeka von weniger als 1.000 qm (inkl. Backshop) durch die Aufgabe des Magnetbetriebes Aldi in 2014 deutlich an Sogkraft verloren. Dies zeigt sich auch durch ein leerstehendes Ladengeschäft innerhalb des Gebäudekomplexes. Die vakante Aldi-Fläche konnte nur durch einen Getränkemarkt (Getränke-Quelle mit ca. 590 qm VKF) nachgenutzt werden, der allerdings deutlich geringere Frequenzen generiert.

Als weiterer relevanter Wettbewerber in der Kernstadt ist in integrierter Streulage am Mahrholzberg ein Netto-Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop mit rd. 740 qm vertreten.

Das sonstige Angebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten beschränkt sich in der Zone 1a neben einer Apotheke auf einen Tankstellenshop im Gewerbegebiet Ellerbach.

Zone 1b Ilseburg – übriges Stadtgebiet

Im übrigen Stadtgebiet von Ilseburg konzentriert sich die Verkaufsfläche im Periodischen Bedarf im Ortsteil Darlingerode. In Ortsausgangslage Richtung Wernigerode ist an der Straße Am Steinkreis ein Netto Nord-Lebensmitteldiscounter (inkl. Backshop) mit gut 600 qm VKF ansässig. Zusätzlich sind innerhalb des Ortsteils zwei Bäckereien

sowie eine Fleischerei vertreten. Im Ortsteil Drübeck befindet sich zudem ein HEM Tankstellenshop.

Zone 2 Nordharz – Ortschaften im Einzugsgebiet

In der Zone 2 des Einzugsgebietes sind in den Ortschaften Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben folgende relevante Lebensmittelmärkte ansässig:

- An der Wasserstraße im OT Stapelburg und an der Hauptstraße im OT Wasserleben ist jeweils der discountorientierte Anbieter NP mit einer Filiale (rd. 300 qm bzw. ca. 390 qm VKF) vertreten. In Wasserleben befinden sich zudem im Vorkassenbereich ein Backshop und eine Fleischerei.
- Im OT Veckenstedt ist im Ortszentrum an der Ilseburger Straße der genossenschaftlich organisierte Landmarkt Veckenstedt als Grundversorger aktiv, der forciert regionale Produkte anbietet. Er wurde 2017 im sanierten Objekt der bis 2016 betriebenen Kaufhalle eröffnet und wird von den ansässigen Haushalten gut angenommen. Rechnerisch etwa die Hälfte der Veckenstedter Haushalte erwarb eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft (Stand 2018 nahezu 400 Mitglieder). In Streulage ist zudem eine Fleischerei vorhanden.

Die genannten Lebensmittelmärkte gewährleisten die Grundversorgung in den jeweiligen Ortschaften.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf (Ausgangslage)					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum /Standortbereich	Zone	Kern- sortiment qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Anbieter (Auswahl u. a.)
Anbieter im ZVB Ilsenburg (ZVB+ZVB Optionsraum)	1a	155	5.871	910	Bäcker, Fleischer, Kiosk, Bio-Lebensmittel, Apotheke, Sonderpostenmarkt
Σ ZVB Ilsenburg gesamt		155	5.871	910	
Harzburger Straße	1a	2.000	5.125	10.250	Lidl-Lebensmitteldiscounter-Erweiterung, Drogeriemarkt-Planung, Getränkemarkt, Bäckerei, Fleischerei
Edeka Vest Heinrich-Heine-Str. inkl. Backshop (Bestand, würde abgelöst)	1a	980	5.602	5.490	Zu verlagernder Bestands-Supermarkt, Backshop
Sonstige Anbieter Heinrich-Heine-Str.	1a	590	1.898	1.120	Getränkemarkt
Σ Heinrich-Heine-Straße gesamt	1a	1.570	4.210	6.610	
Streulagen Ilsenburg Kernstadt	1a	780	4.872	3.800	Netto-Lebensmitteldiscounter, Bäckerei, Apotheke, Tankstellenshop
Σ Anbieter Ilsenburg Kernstadt		4.505	4.788	21.570	
Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)	1b	690	4.783	3.300	Netto Nord-Lebensmitteldiscounter, Bäckereien, Fleischerei, Tankstellenshop
Σ Stadt Ilsenburg gesamt	1a+b	5.195	4.787	24.870	
Nordharz - OT Stapelburg	2	300	3.300	990	NP-Lebensmitteldiscounter
Nordharz - OT Veckenstedt	2	360	3.861	1.390	Landmarkt Veckenstedt, Fleischerei
Nordharz - OT Wasserleben	2	450	3.600	1.620	NP-Lebensmitteldiscounter, Bäckerei Fleischerei
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)		1.110	3.604	4.000	
Σ Summe Einzugsgebiet	1-2	6.305	4.579	28.870	
Abfluss nach...					
Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich		4.830	4.385	21.180	Kaufland-Verbrauchermarkt, Sonderpostenmärkte Jawoll und Action, Fressnapf, Bäckerei, Kiosk, Russische Spezialitäten
Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg		4.740	3.966	18.800	real,-Verbrauchermarkt, real,-Getränkemarkt, Bäckerei, Kiosk
Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park		4.700	4.632	21.770	E-Center-Verbrauchermarkt, Aldi-Lebensmitteldiscounter, Zoo & Co.
Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedelahe Straße		3.300	4.379	14.450	Rewe-Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny, Getränkemarkt, Bäckerei
Bad Harzburg - Am Güterbahnhof		2.550	4.039	10.300	E-Center-Verbrauchermarkt

Quelle: bulwiengesa AG

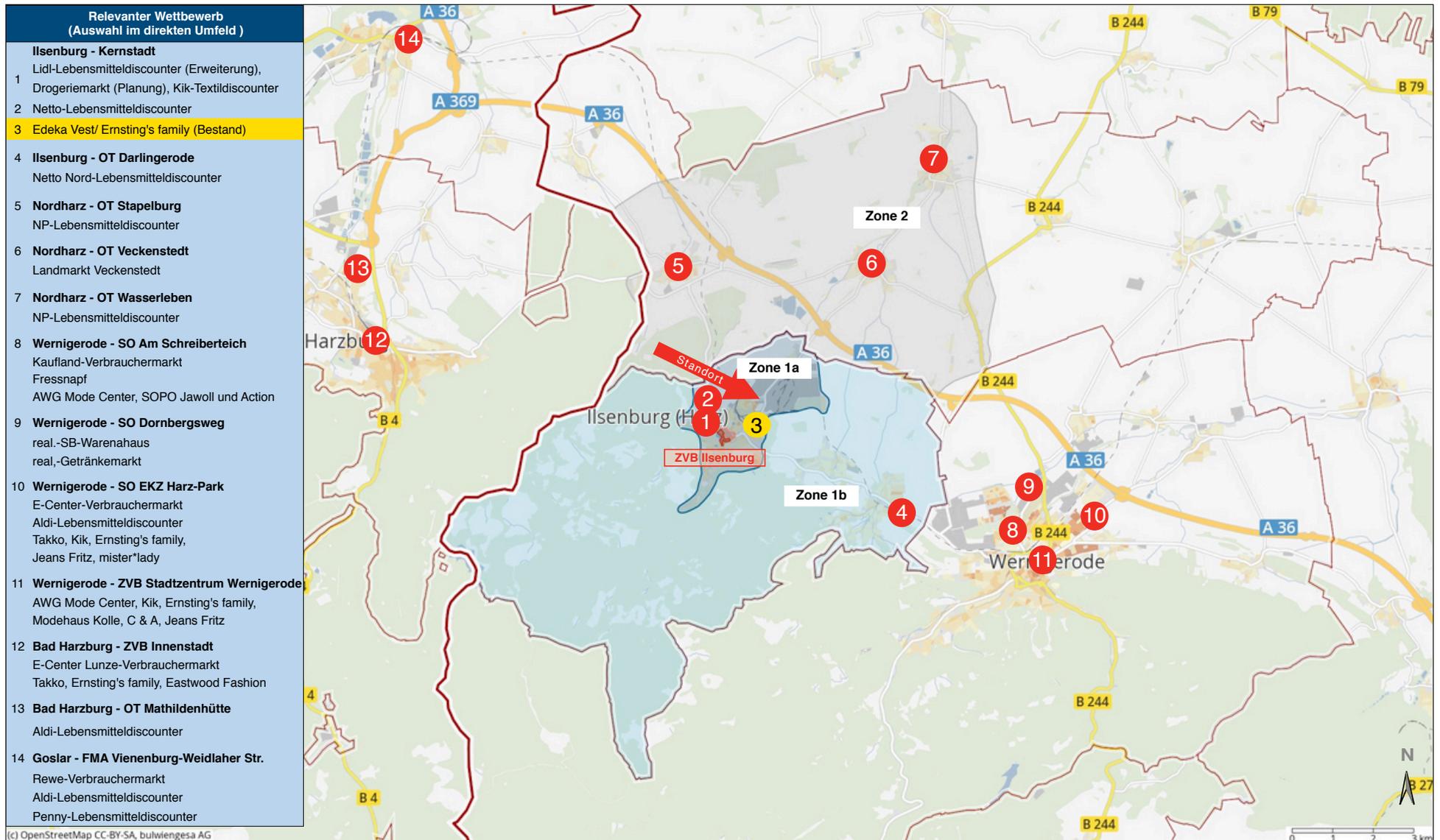


Foto-Dokumentation Wettbewerb



Ilseburg – Kernstadt: Verbundstandort Harzburger Str. mit Lebensmitteldiscounter Lidl, Getränkemarkt, KIK, Backshop und Fleischerei u. demnächst Drogeriemarkt



Ilseburg – Heinrich-Heine-Straße: Verbundstandort mit zu verlagernden Edeka Vest-Supermarkt und Getränkemarkt Getränkequelle, Ernsting's family, Blumenshop und sowie Leerstandsfläche



Ilseburg – OT Darlingerode: Lebensmitteldiscounter Netto Nord zzgl. Backshop an der Straße Am Steinkreis



Nordharz – OT Stapelburg: Lebensmitteldiscounter NP in der Wasserstraße

Fotos: bulwiengesa AG



Wernigerode – SO Am Schreibeiteich: Fachmarkt-aggomeration mit Kaufland, AWG Mode Center, Sonderpostenformate Jawoll u. Action, Fressnapf u. a.



Wernigerode – SO EKZ Harz-Park: E-Center, Aldi, MediMax, Takko, KiK, Deichmann, Ernsting's family, SB Möbel Boss, Toom Baumarkt, Nordharz GC u. a.

Wettbewerbsübersicht im Sortiment Bekleidung/modische Accessoires (Ausgangslage)					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze (lediglich Verkaufsflächen, die mit Modesortimenten belegt sind)					
Teilraum /Standortbereich	Zone	VKF für Mode	Raumleistung	Umsatz	Anbieter (Auswahl u. a.)
		qm	Euro/qm p. a.	Tsd. Euro p. a.	
Anbieter im ZVB Ilsenburg (ZVB+ZVB Optionsraum)	1a	0		0	derzeit kein Angebot
Harzburger Straße	1a	425	2.071	880	Kik, Lidl-Lebensmitteldiscounter-Erweiterung, Rossmann-Drogeriemarkt-Planung
Ernsting's family/Edeka Vest Heinrich-Heine-Str. (Bestand)	1a	85	3.765	320	
Streulagen Ilsenburg Kernstadt	1a	5	4.000	20	Netto-Lebensmitteldiscounter
Σ Anbieter Ilsenburg Kernstadt		515	2.369	1.220	
Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)	1b	15	4.000	60	Netto Nord-Lebensmitteldiscounter
Σ Stadt Ilsenburg gesamt	1a+b	530	2.415	1.280	
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)					derzeit kein Angebot
Σ Summe Einzugsgebiet	1-2	530	2.415	1.280	
Abfluss nach...					
Stadt Wernigerode - ZVB Stadtzentrum Wernigerode		11.000	2.727	30.000	AWG Mode Center, KiK, Ernsting's family, Modehaus Kolle, C&A, Jeans Fritz u.a.
Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich		1.700	1.765	3.000	AWG Mode Center, Kaufland-Verbrauchermarkt, Sonderpostenmärkte Jawoll und Action
Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg		350	2.857	1.000	real,-Verbrauchermarkt
Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park		2.500	2.120	5.300	Takko, Kik, Ernsting's family, Jeans Fritz, mister*lady, E-Center-Verbrauchermarkt, Aldi-Lebensmitteldiscounter
Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedelaheer Straße		50	5.000	250	Rewe-Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny
Bad Harzburg - ZVB Innenstadt		2.700	2.963	8.000	Takko, Ernsting's family, Bonita, Eastwood Fashion, Gina Laura, E-Center-Verbrauchermarkt u.a.

Quelle: bulwiengesa AG

5.2 Wettbewerb im Umland

Wernigerode

Wernigerode – Sonderstandort Am Schreiberteich

Im Gewerbegebiet Zaunwiese im nordwestlichen Stadtgebiet ist am Sonderstandort Am Schreiberteich ein Kaufland-Verbrauchermarkt mit rd. 4.400 qm VKF ansässig. Neben einem Backshop und einem Kiosk im Vorkassenbereich im Markt befinden sich in dieser Fachmarkt-agglomeration (Fachmarktgruppierung) weitere Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente: Sonderpostenmärkte Jawoll und Action, eine Fressnapf-Filiale sowie der russische Lebensmittelanbieter Kasatchok. Der Standortbereich verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche im Periodischen Bereich von gut 4.800 qm.

Zusätzlich ist das AWG Mode Center mit rd. 1.000 qm VKF für Bekleidung angesiedelt.

Wernigerode – Sonderstandort Dornbergsweg

Etwa 1 km nördlich des SO Am Schreiberteich befindet sich ebenfalls in Gewerbegebietslage der Sonderstandort Dornbergsweg mit einem real,-SB-Warenhaus und einem separaten großflächigen Getränkemarkt. Die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche beträgt gut 4.700 qm VKF. Der Standort weist im Vergleich zur FMA am Schreiberteich eine deutlich geringere Kundenfrequenz auf.

Wernigerode – Sonderstandort EKZ Harz-Park

Unmittelbar südlich der Autobahnanschlussstelle Wernigerode-Mitte an der Halberstädter Straße ist das Einkaufszentrum Harz-Park verort-

et, das in direkter Wettbewerbsbeziehung zum geplanten Nahversorgungszentrum am Apfelweg steht. Neben dem E-Center mit gut 4.900 qm VKF ist – allerdings in einer abgesetzten Ladenzeile mit weiteren Fachmärkten – ein leistungsfähiger Aldi-Lebensmitteldiscounter mit knapp 900 qm VKF angesiedelt. Der Standort zeichnet sich durch das zusätzliche umfangreiche Angebot im Aperiodischen Bedarf aus. Neben Medimax-Elektrofachmarkt sind die Bekleidungsanbieter KiK, Takko, Ernesting's family, Jeans Fritz sowie mister*lady, ein Deichmann-Schuhfachmarkt, das Dänische Bettenlager, SB-Möbel Boss, die Baumärkte Toom und Hagebau sowie das Gartencenter Nordharz ansässig. Die Verkaufsfläche im Kernsortiment Periodischer Bedarf beträgt insgesamt ca. 4.700 qm. Die Bekleidungs-VKF wird auf rd. 2.500 qm geschätzt.

Wernigerode – ZVB Stadtzentrum

Die kompakte Innenstadt von Wernigerode weist im Fußgängerzonenbereich rund um den Marktplatz mit den Straßenzügen Breite Straße, Brugstraße, Marktstraße und Westernstraße mit ca. 200 Ladengeschäften einen ausgeprägten Einzelhandelsbesatz auf. Funktionsgerecht entfällt mit rd. 12.700 qm annähernd 60 % der Gesamtverkaufsfläche (knapp 22.000 qm) auf den Sortimentsbereich Bekleidung/Schuhe/Sport. als Magnetbetriebe sind neben einem AWG Modecenter C&A und das Modehaus Kolle verortet. Ergänzend sind, vorhabenrelevant, weitere filialisierte Bekleidungsanbieter, u. a. KiK, Ernesting's family, Jeans Fritz angesiedelt.

Im aperiodischen Bedarfssegment ist die Wernigeroder Innenstadt für die Region als wichtigster Einkaufsstandort zu charakterisieren.

Wernigerode – Sonstige Lagen

Das übrige Stadtgebiet von Wernigerode ist neben zwei Edeka-Supermärkten durch eine Vielzahl an Lebensmitteldiscountern geprägt, die überwiegend die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung wahrnehmen.

Goslar – FMA Vienenburg-Wiedelahr Straße

Im Goslar Stadtteil Vienenburg befindet sich in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Vienenburg die Fachmarkttagglomeration Wiedelahr Straße. Neben einem Verbrauchermarkt sowie ergänzendem Getränkemarkt der nicht in Ilseburg vertretenen Vertriebslinie Rewe (rd. 2.000 qm VKF) sind ein Aldi mit rd. 800 qm VKF sowie Penny (etwa 600 qm VKF) ansässig.

Bad Harzburg – Am Güterbahnhof/ZVB Innenstadt

Als relevanter Wettbewerbsstandort in Bad Harzburg ist das E-Center Lunze (Verbrauchermarkt) als einer von zwei Edeka-Märkten in Bad Harzburg am Güterbahnhof innerhalb des ZVBs Innenstadt verortet. Der Vollsortimenter verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 3.000 qm. Die schwerpunktmäßig in der Innenstadt ansässigen Bekleidungsanbieter (Takko, Ernsting's family, Eastwood Fashion u. a.) verfügen insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 2.700 qm.

Fazit Wettbewerbssituation

Das Nahversorgungsangebot im prospektiven Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums am Apfelweg in Ilseburg ist aktuell mit fünf Lebensmitteldiscountern, einem Lebensmittel-Vollsortimenter sowie einem der Grundversorgung dienenden Landmarkt insgesamt als unterdurchschnittlich und damit nur eingeschränkt leistungsfähig einzuschätzen.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind insbesondere aufgrund gewachsener Einkaufsbeziehungen und des Angebotsumfangs die drei Sonderstandorte Am Schreiberteich, Dornbergsweg und EKZ Harz-Park in Wernigerode als wichtige ergänzende relevante Einzelhandelsstandorte für die Ilseburger Bevölkerung anzuführen.

Im Periodischen Bedarf beträgt die Verkaufsflächendichte (Lebensmittelmärkte ab 400 qm) innerhalb des Einzugsgebietes etwa 0,24 qm pro Einwohner. Durch den erweiterten Ersatzneubau des Edeka-Marktes sowie die Wiederansiedlung des Aldi-Marktes wird diese auf 0,40 qm pro Einwohner ansteigen und liegt damit zukünftig noch deutlich unter dem Vergleichswert des Landkreises Harz (0,54 qm/Einwohner).

Im Sortimentsbereich Bekleidung/Accessoires konzentriert sich das Angebot sehr stark – man könnte auch sagen übermäßig stark – in den umgebenden Mittelzentren. Ergänzend zum Wettbewerbsnetz für Periodischen Bedarf ist hierbei auch die Innenstadt Wernigerode als relevanter Einkaufsstandort zu nennen.

Dabei wird deutlich, dass Ilseburg nur ein sehr geringes Modeangebot (rd. 0,05 qm/Einwohner; Wernigerode um 0,45 - 0,5 qm/Einwohner) aufweist – auch für ein Grundzentrum ist dies vergleichsweise wenig. Die doppelte Ausstattung wäre bei ausreichender Einwohnerzahl im Einzugsgebiet (hier vorhanden) durchaus angebracht. Inso-

weit sollte im Sinne einer angemessenen Grundversorgung ein städtebauliches Interesse bestehen, Ernsting's family in der Stadt zu erhalten.

Die Einwohner Ilsenburgs werden sich aufgrund der gewachsenen Einkaufsbeziehungen und der Angebotsvielfalt auch nach Projektumsetzung für die Nahversorgung ergänzend auswärts – vor allem im benachbarten Wernigerode – versorgen. Für modischen Bedarf überwiegt der Auswärtskauf weiterhin sowieso.

6 MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG PERIODISCHER BEDARF IM EINZUGSGE- BIET – AUSGANGSLAGE

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen im periodischen Bedarfssegment zwischen der Stadt Ilseburg und dem Umland bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang). Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt.

Die Ausgangslage wird wie folgt eingeschätzt:

- Im Periodischen Bedarfsbereich weist die Stadt Ilseburg (inkl. der Übernachtungsgäste) aufgrund des vorhandenen drei Lebensmitteldiscounter, des gesicherten Planvorhabens Drogeriemarkt am Verbundstandort Harzburger Straße sowie des Edeka-Supermarktes Vest in der Gegenwart eine Kaufkraftbindung von knapp 67 % auf. Damit werden rd. 20,5 Mio. Euro des Gesamtnachfragevolumens (ca. 30,6 Mio. Euro) innerhalb des Stadtgebietes durch die derzeit bestehenden Nahversorgungsbetriebe gebunden. Demnach fließen insbesondere aufgrund des deutlich umfangreicheren Einzelhandelsangebotes in Wernigerode sowie der Pendlerverflechtungen mehr als 33 % der Kaufkraft im Kernsortiment Periodischer Bedarf zu umgebenden Einkaufsstandorten ab. Ein voll ausgestattetes Grundzentrum im ländlichen Raum kann üblicherweise eine höhere Kaufkraftbindung umsetzen. Das Fehlen eines marktgerechten Vollsortimenters in Ilseburg leistet hier unnötigen Nachfrageabflüssen in regionale Fachmarktlagen Vorschub.
- Zudem werden aus dem übrigen Einzugsgebiet (Zone 2) ca. 2,4 Mio. Euro p. a. in Ilseburg gebunden, was einer Kaufkraftbindungsquote von gut 18 % entspricht. Auch diese Größenordnung ist für ein grundzentrales Kerneinzugsgebiet relativ niedrig.
- Hinzu kommen externe Kaufkraftzuflüsse durch Tagestouristen (Besucher der Klöster Ilseburg und Drübeck), Einpendler mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes sowie durch regionale Durchgangs- und Streukunden in Höhe von knapp jährlich 2 Mio. Euro.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg – Ausgangslage														
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen														
Standortbereich	Zone 1a Kernstadt Ilsenburg		Zone 1b übriges Stadtgebiet		Zone 1c Einwohner- äquivalent Tourismus		Haupt-EZG		Zone 2 restliches EZG		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz Total
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. %
Anbieter im ZVB Ilsenburg (ZVB+ZVB Optionsr.)	514	3,0	184	1,5	62	5,0	760	2,5	59	0,5	819	1,9	91	910 3,2
Σ ZVB Ilsenburg gesamt	514	3,0	184	1,5	62,0	5,0	760	2,5	59	0,5	819	1,9	91	910 3,2
Harzburger Straße	5.140	30,0	2.448	20,0	434,1	35,0	8.022	26,2	1.447	11,0	9.469	21,6	781	10.250 35,5
Edeka Vest Heinrich-Heine-Straße inkl. Backshop (Bestand)	3.084	18,0	1.224	10,0	372,1	30,0	4.680	15,3	263	2,0	4.943	11,3	547	5.490 19,0
Sonstige Anbieter Heinrich-Heine-Str.	685	4,0	220	1,8	62,0	5,0	968	3,2	86	0,7	1.053	2,4	67	1.120 3,9
Σ Heinrich-Heine-Straße gesamt	3.770	22,0	1.444	11,8	434,1	35,0	5.648	18,4	349	2,7	5.996	13,7	614	6.610 22,9
Projekt Eratzneubau Edeka + Aldi-Neubau Apfelweg														
Streulagen Ilsenburg Kernstadt	2.056	12,0	918	7,5	186,0	15,0	3.160	10,3	276	2,1	3.436	7,9	364	3.800 13,2
Σ Anbieter Ilsenburg Kernstadt (Zone 1a)	11.480	67,0	4.993	40,8	1.116,2	90,0	17.589	57,5	2.131	16,2	19.721	45,1	1.850	21.571 74,7
Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)	685	4,0	2.080	17,0	124,0	10,0	2.890	9,4	263	2,0	3.153	7,2	147	3.300 11,4
Σ Stadt Ilsenburg gesamt (Zonen 1a+b)	12.165	71,0	7.074	57,8	1.240,2	100,0	20.479	66,9	2.394	18,2	22.874	52,3	1.997	24.871 86,1
Nordharz - OT Stapelburg									927	7,0	927	2,1	63	990 3,4
Nordharz - OT Veckenstedt									1.316	10,0	1.316	3,0	74	1.390 4,8
Nordharz - OT Wasserleben									1.539	11,7	1.539	3,5	81	1.620 5,6
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)									3.781	28,7	3.781	8,6	218	3.999 13,9
Umsatz/KKB im EZG	12.165	71,0	7.074	57,8	1.240,2	100,0	20.479	66,9	6.176	46,9	26.655	61	2.215	28.870 100,0
Abfluss nach ...														
Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich	1.456	8,5	1.713	14,0			3.170	10,4	2.236	17,0	5.406	12,4	15.774	21.180
Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg	1.028	6,0	1.224	10,0			2.252	7,4	1.579	12,0	3.831	8,8	14.969	18.800
Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park	1.199	7,0	1.591	13,0			2.790	9,1	1.973	15,0	4.764	10,9	17.006	21.770
Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedel. Str.	343	2,0	122	1,0			465	1,5	395	3,0	860	2,0	13.590	14.450
Bad Harzburg - Am Güterbahnhof	171	1,0					171	0,6	132	1,0	303	0,7	9.997	10.300
Regionale Abflüsse gesamt	4.198	24,5	4.650	38,0			8.848	20,2	6.315	48,0	15.163	34,6		
Diffuser Abfluss	771	4,5	514	4,2			1.285	4,2	665	5,1	1.950	4,5		
Ausgabenvolumen	17.134	100,0	12.238	100,0	1.240	100,0	30.613	100,0	13.156	100,0	43.768	100,0		

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung

7 WIRKUNGSANALYSE PERIODISCHER BEDARF

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden legen wir dar, welche (modellhaften) Auswirkungen der Ersatzneubau des Edeka-Marktes und die Neuansiedlung von Aldi im geplanten Nahversorgungszentrum am Apfelweg voraussichtlich auf die Nahversorgungsstruktur der Stadt Ilseburg sowie im Einzugsgebiet und in den relevanten umgebenden Standorte haben wird und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu bewerten sind.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Edeka-Vollversorgers und des Aldi-Lebensmitteldiscounters mit einer Ziel-Verkaufsfläche von 2.200 qm bzw. 1.400 qm sowie ergänzenden Shops gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 35 "Einkaufszentrum am Apfelweg" in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognosesituation im untersuchungsrelevanten Periodischen Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab dem gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschädigungen (z. B. maßgebliche Forcierung der Leerstandssituation) unterstellt werden, auf der „Maßgeblichkeitsschwelle“ von ca. 10 % Umsatzumverteilung.

Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, herausgegebenen Langzeitstudie¹⁰.

Aus den Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung bzw. 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (wie in Baden-Württemberg) im Grundsatz zu verwenden ist; jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind und eine „Vorschädigung Zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen ist.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010¹¹ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ ist. Dieses Urteil verdeutlicht, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen wurde berücksichtigt, dass

¹⁰ vgl. DSSW-Studie: Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der von der GMA initiierte und in Kooperation mit DSSW/DV durchgeführten Langzeitstudie, Herausgeber: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin 2017, S. 6

¹¹ Az.: 7A 1635/07

- Auswirkungen gegenüber typgleichem Besatz stärker als gegenüber typungleichem Besatz ausfallen;
- die Auswirkungen mit zunehmender Distanz sowie bei vermehrtem Angebot im weiteren Umfeld tendenziell zurückgehen;
- die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene in Bezug auf das Sortiment Periodischer Bedarf unterdurchschnittlich ausgeprägt ist und ein hoher Kaufkraftanteil an Einzelhandelsstandorte außerhalb Ilsenburgs abfließt und
- umgebende Versorgungsbereiche nicht als vorgeschädigt gelten und im üblichen Rahmen belastbar sind.

7.1 Ziel-Umsatzschätzung

Die Umsatzschätzung leitet sich ab unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet, der Standorte vergleichbarer Lebensmittelmärkte im Umland sowie des in der Ausgangslage am Standort "Heinrich-Heine-Straße 11-12" voraussichtlich generierten Umsatzes des Edeka-Marktes aus dem Nachfragenvolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf. Dabei werden auch die erwirtschafteten Umsätze der betriebsüblichen Nonfood-Aktionssortimente der beiden Lebensmittelmärkte und des ergänzend geplanten Ladeneinheit Ernsting's family berücksichtigt.

Umsatzschätzung Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg						
Zone	Einwohner bzw. Einwohner-äquivalent	Ausgaben-volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft-bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz-zusammensetzung nach ... %	
					Herkunft	Kern-/Rand-sortiment
1a	5.557	17.134	37	6.288	44	
1b	3.969	12.238	29	3.525	25	
1c	400	1.240	38	468	3	
2	4.347	13.156	14	1.829	13	
EZG	14.273	43.768	28	12.109	85	
				plus externer Zufluss	2.091	15
				Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	14.200	100
				zzgl. Gebrauchsgüter Edeka und Aldi	1.600	10
				zzgl. Bekleidungs-sortiment Ernsting's family	540	3
				Gesamtumsatz p. a.	16.340	100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.			
Edeka-Markt Periodischer Bedarf	7.730	2.000	3.865			
Edeka-Markt Aperiodischer Bedarf	750	200	3.750			
Σ Edeka-Verbrauchermarkt	8.480	2.200	3.855			
Aldi-Markt Periodischer Bedarf	6.250	1.260	4.960			
Ald-Markt Aperiodischer Bedarf	850	140	6.071			
Σ Aldi-Lebensmitteldiscounter	7.100	1.400	5.071			
Backshop Verkauf	220	40	5.500			
Ernsting's family	540	185	2.918			
Σ Einzelhandel Gesamt	16.340	3.825	4.272			

Für das geplanten Nahversorgungszentrum inkl. Backshop ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rd. 14,2 Mio. Euro p. a.

Inklusive branchenüblichen Nonfood-Randsortimente der beiden Lebensmittelanbieter Edeka und Aldi sowie des zusätzlich geplanten Bekleidungsanbieter Ernsting's family dürfte sich der Zielumsatz des Gesamtvorhabens auf gut 16,3 Mio. Euro p. a. belaufen. Nicht inkludiert sind hierbei die nicht einzelhandelsrelevanten Umsätze des gastronomischen Angebotes des Backshops

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzonen differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1a des Einzugsgebietes (Kernstadt Ilsenburg) werden durchschnittlich rd. 37 % der Kaufkraft gebunden. Dies entspricht einem Umsatzbeitrag von etwa 6,3 Mio. Euro.
 - Aus dem übrigen Stadtgebiet (Zone 1b) erzielt das Vorhaben prospektiv aufgrund des geringen Nahversorgungsangebotes eine Kaufkraftbindung von ca 29 % (gut 3,5 Mio. Euro).
 - Die 2018 statistisch erfassten rd. 143.600 Übernachtungsgäste in der Stadt Ilsenburg (Einwohneräquivalent 400) tragen rd. 0,5 Mio. Euro zum Umsatz bei.
 - Mit Kunden der Zone 2 werden aufgrund der geringen Entfernung und der eingeschränkt leistungsfähigen Anbieter bei einer Kaufkraftbindung von ca 14 % noch etwa 1,8 Mio. Euro des Jahresumsatzes generiert.
- Hinzu kommen im Kernsortiment rd. 2,1 Mio. Euro p. a. durch Einpendler mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes, statistisch nicht erfasste Tagestouristen sowie sonstige externe Zufalls- und Durchgangskunden. Hier Umsatzbeitrag ist mit rd. 15 % auf Grund der verkehrsgünstigen Lage des Standortes, der touristischen Bedeutung Ilsenburgs und der vergleichsweise hohen Einpendlerreichweite voraussichtlich leicht erhöht. An reinen Wohnstandorten tragen externe Streukunden üblicherweise 5 - 10 % zum Umsatz eines Lebensmittelmarktes bei.
 - Für betriebstypen-/betreibertypische Nonfood-Randsortimente wird für beide Lebensmittelanbieter ein Umsatzvolumen von etwa 1,6 Mio. Euro p. a. veranschlagt.
 - Der Bekleidungsfilialist Ernsting's family wird am Standort NVZ am Apfelweg ergänzend prospektiv gut 0,5 Mio. p. a. generieren. Siehe hierzu vertiefend die nachfolgende Auswirkungsanalyse für das Modesortiment.

Daraus ergibt sich für sowohl für den Vollsortimenter Edeka mit rd. 3.860 Euro/qm als auch für den Lebensmitteldiscounter Aldi mit rd. 5.070 Euro/qm eine gemessen an den betreibertypischen Durchschnittswerten in Sachsen-Anhalt tragfähige Gesamtauslastung.

Mit Kunden aus der Stadt Ilsenburg (inkl. der erfassten Übernachtungsgäste, Zonen 1a-c) werden prospektiv gut 72 % des Zielumsatzes im periodischen Bedarfsbereich erwirtschaftet, knapp 13 % tragen Kunden aus Zone 2 bei und rd. 15 % entfallen auf Pendler, Tagesbesucher sowie sonstige externe Streu- und Durchfahrtskunden.

7.2 Marktverteilung/Kaufkraftbindung Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet – Prognose

Die Neuaufstellung des Vollsortimenters Edeka mit doppelter Verkaufsfläche sowie die Wiederansiedlung eines leistungsfähigen Aldi-Lebensmitteldiscounters führt zu einer deutlichen Erhöhung der Eigen-Kaufkraftbindung in der Stadt Ilseburg um gut 12 Prozentpunkte von insgesamt knapp 67 % auf künftig rd. 79,3 %. Damit erreicht Ilseburg eine für leistungsfähige Grundzentren angemessene Eigenversorgung.

Abfließende Kaufkraft aus Ilseburg, die nach der Aufgabe des Aldi-Lebensmitteldiscounters und danach induziertem Attraktivitätsverlust des Standortes Heinrich-Heine-Straße mit dem verbliebenen Edeka-Markt an Einzelhandelsstandorte vor allem in Wernigerode gebunden wurde, kann durch das leistungsfähige Angebot im neuen Nahversorgungszentrum am Apfelweg deutlich zurückgeholt werden.

Allerdings fließen auch künftig noch mehr als 20 % der lokalen Nachfrage zu Standorten außerhalb von Ilseburg – insbesondere nach Wernigerode ab – einerseits aufgrund von Kopplungskäufen andererseits aus Tragfähigkeitsgründen, da nicht alle Betriebstypen der Nahversorgung abgebildet werden können (z. B. SB-Warenhaus etc.).

7.3 Umsatzrekrutierung Periodischer Bedarf

Verdrängungswirksam und damit untersuchungsrelevant ist neben dem Zusatzumsatz des neuen Aldi-Marktes nur der durch die Erweiterung des Edeka-Marktes generierte Mehrumsatz. Bisher dürfte Edeka Vest inkl. Backshop als einziger Supermarkt in Ilseburg am Standort Heinrich-Heine-Straße 11-12 etwa 5,5 Mio. Euro p. a. im Periodischen Bedarf erwirtschaftet haben.

Umsatzrekrutierung des projektierten Vorhabens Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilseburg im Kernsortiment Periodischer Bedarf (Gegenwart)		
	Umsatz	
Projektumsatz durch:	ca. Mio. Euro p. a.	Umsatzanteil %
Umverteilung im EZG (Ilseburg)	2,4	17
Umverteilung im EZG (übriges Einzugsgebiet)	0,2	1
Zwischensumme Umverteilung im EZG	2,5	18
Umverteilung bei betrachteten Einkaufsalternativen außerhalb des EZG	5,6	40
Zwischensumme Umverteilung im EZG + konkret betrachtete Lagebereiche außerhalb	8,2	58
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes/zusätzliche externe Streuzuflüsse	0,5	4
Mehrumsatz aus Umverteilung	8,7	61
Ausgangsumsatz Edeka Vest Bestand	5,5	39
Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf	14,2	100

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Der zu erwartende Mehrumsatz des Planvorhabens im Kernsortiment Periodischer Bedarf von rd. 8,7 Mio. Euro dürfte sich zu rd. 18 % aus Umverteilung innerhalb des Einzugsgebietes sowie insbesondere durch die Wiederansiedlung des Aldi-Marktes, aber auch durch die prospektiv deutliche Attraktivierung des Edeka-Marktes zu 58 % – und damit überwiegend aus Umverteilung durch Rück- und Zuflüsse aus den untersuchten umliegenden Einkaufsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes – zusammensetzen. Das Vorhaben generiert prospektiv zusätzliche Streuzuflüsse von etwa 4 %.

Damit erklärt sich der überwiegende Teil des verlagerungsbedingten Mehrumsatzes aus regionaler Umverteilung.

7.4 Umverteilungseffekte Periodischer Bedarf – Markteintritt in der Gegenwart

Umverteilungseffekte innerhalb des Einzugsgebietes

Wie oben dargestellt, würde das Planvorhaben innerhalb des Einzugsgebietes mit derzeitigem Nachfragevolumen ein kumuliertes Umverteilungspotenzial im Periodischen Bedarf von rd. 2,5 Mio. Euro p. a. gegenüber dem dort ansässigen Wettbewerb generieren. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. -10,9 %.

- Im Zentralen Versorgungsbereich von Ilsenburg würde durch das neue Nahversorgungszentrum mit einem vergrößerten Backshop mit Gastronomiebereich schwerpunktmäßig der ansässigen Bäcker durch Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein. Mit insgesamt etwa -3 % fallen sie innerhalb des ZVBs allerdings insgesamt gering aus.
- Aufgrund der Wiederansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Ilsenburg sowie des geplanten größeren und attraktivierten Edeka-Marktes wird insbesondere der nördlich des ZVBs befindliche Verbundstandort Harzburger Straße mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter und dem Getränkemarkt von signifikanten Umsatzrückgängen betroffen sein. Unter Berücksichtigung des geplanten Drogeriemarktes an diesem Standortbereich ergibt sich eine erhöhte Umsatzumverteilungsquote von -13,8 %, welche vor allem der Systemwettbewerber Lidl zu bewältigen hätte. Der moderne Standort in zentraler Lage und umgeben von Verbundpartnern ist jedoch in seiner Tragfähigkeit nicht gefährdet. Die lokalen Discounter profitierten zudem nach 2014 von der ersatzlosen Schließung des bis dahin in Ilsenburg betriebenen Aldi-Marktes.
- Am Edeka-Altstandort Heinrich-Heine-Straße mit dem verbliebenen Getränkemarkt beträgt die Umsatzumverteilungsquote etwa -11,8 %.

Die Nachnutzung der prospektiv vakanten Edeka-Ladenfläche für einen weiteren Lebensmittelmarkt wird von bulwiengesa aufgrund der Objekt- und Grundstückseigenschaften sowie der mangelnden Tragfähigkeit als unwahrscheinlich eingeschätzt. An diesem Standort sind eher Sonderpostenformate oder eine handelsfremde Umnutzung z. B. für eine Finesseinrichtung zu empfehlen.

- In den Streulagen der Ilsenburger Kernstadt sowie in der Zone 1b im Ortsteil Darlingerode ergeben sich aufgrund der typgleichen Wettbewerber Netto Markendiscount und Netto Nord erhöhte Umsatzumverteilungsquoten von -11,6 bzw. -10,3 %, die jedoch in einem stabilen Nachfrageumfeld zumutbar sind und aufgefangen werden können. Eine Verschlechterung der Nahversorgungsabdeckung ist dort nicht zu erwarten.
- In der Einzugsgebietszone 2 werden die vorhandenen kleinerflächigen Formate NP in den Nordharzer Ortschaften Stapelburg und Wasserleben sowie der genossenschaftliche geführte Landmarkt in Nordharz-Veckenstedt durch das Planvorhaben berührt. Diese Märkte sind schwerpunktmäßig auf die lokale Grundversorgung fokussiert, daher ergeben sich geringe bis mäßige Umsatzumverteilungsquoten zwischen -3,9 (OT Wasserleben) bis -5,7 % (OT Stapelburg). Veckenstedt bewegt sich etwa in der Mitte dieser Spanne. Da der dortige Markt genossenschaftlich von einem Großteil der Bevölkerung getragen wird und somit über eine überdurchschnittlich hohe Kundenbindung verfügen dürfte, kann diese Größenordnung durchaus unterschritten werden. Für größere Lebensmittelkäufe orientiert sich die Bevölkerung dieser Ortschaften bereits in der Ausgangslage in hohem Maße auswärts und nutzt hierfür den Pkw. Primär derartige Käufe werden zum Untersuchungsstandort umgelenkt.

Umverteilungswirkungen durch das Projektvorhaben Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg im Kernsortiment Periodischer Bedarf (Gegenwart)				
Standort-/Lagebereich	Ausgangs- umsatz	Prognose- umsatz	Projekt- umsatz durch Umverteil.	Umvertei- lungsquote
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
ZVB Ilsenburg	0,9	0,9	0,0	-3,0
Harzburger Straße	10,3	8,8	1,4	-13,8
Sonstige Anbieter Heinrich-Heine-Str.	1,1	1,0	0,1	-11,8
Streulagen Ilsenburg Kernstadt	3,8	3,4	0,4	-11,6
Zwischensumme Zone 1a	16,1	14,1	2,0	-12,6
Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)	3,3	3,0	0,3	-10,3
Zwischensumme Stadt Ilsenburg (Zonen 1a+b)	19,4	17,0	2,4	-12,2
Nordharz - OT Stapelburg	1,0	0,9	0,1	-5,7
Nordharz - OT Veckenstedt	1,4	1,3	0,1	-4,8
Nordharz - OT Wasserleben	1,6	1,6	0,1	-3,9
Zwischensumme Zone 2	4,0	3,8	0,2	-4,7
Summe EZG gesamt	23,4	20,8	2,5	-10,9
Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberreich	21,2	19,9	1,3	-6,2
Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg	18,8	17,4	1,4	-7,2
Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park	21,8	20,2	1,6	-7,3
Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wied. Str.	14,5	13,6	0,9	-6,2
Bad Harzburg - Am Güterbahnhof	10,3	9,8	0,5	-4,8
Summe betrachtete Standorte außerhalb des EZG	86,5	80,9	5,6	-6,5

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

- Außerhalb des Einzugsgebietes stehen aufgrund der Typgleichheiten und -größe sowie der geringen Entfernung vom Untersuchungsobjekt insbesondere großflächige Verbundstandorte in Wernigerode (SO Am Schreiberreich, SO EKZ Harz-Park, SO Dornbergsweg), aber auch vereinzelte Einzelhandelsstandorte in Bad-Harzburg (Am Güterbahnhof) und in Goslar-Vienenburg (Wiedelahr Str.) in stärkerer Wettbewerbsbeziehung zum Erweiterungsvorhaben. Dementsprechend sind mäßige Umsatzumverteilungswirkungen von etwa -6,2 % bis -7,3 % an den relevanten Standorte in Wernigerode, -6,2 % am Fachmarktstandort Wiedelahr Straße in Goslar-Vienenburg sowie geringe -4,8 % am E-Center-Standort Am Güterbahnhof in Bad Harzburg zu erwarten.

Trotz der erhöhten Umsatzumverteilung von mehr als -10 % am Verbundstandort Harzburger Straße sowie für weitere Lebensmitteldiscounterstandorte innerhalb von Ilsenburg bestehen diesbezüglich weder raumordnerische noch städtebauliche Bedenken, da die überwiegend davon betroffenen ortsansässigen Discounter einige Jahre zuvor von der Aldi-Schließung profitieren konnten und damit gestärkt wurden. Primär diese Marktanteile geben sie jetzt wieder ab.

Mit der Wiederansiedlung von Aldi am Apfelweg ist nicht nur eine Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus Ilsenburg in benachbarte Zentralorte verbunden, sondern auch die Ilsenburger Discountmärkte geben einen Teil ihrer Umsätze an Aldi zurück. Da dies auf Basis einer zuvor gestärkten Auslastung geschieht, entstehen hieraus keine Risiken für projektbedingte Ausdünnungen des Nahversorgungsnetzes.

In der Abwägung überwiegt insoweit das gesamtstädtische Interesse einer Aufwertung des Nahversorgungsnetzes durch einen leistungsfähigen Verbundstandort, der deutlich stärker als zuvor der veraltete Supermarkt einen Vollsortimenteinspruch einlösen kann. Durch die aus Kundensicht komplementäre Nachbarschaft aus Vollsortimenter und Discounter entsteht zudem ein wirksames Gegengewicht zu den Großflächen in den Fachmarktlagen der umgebenden Zentralorte, wodurch die im Zeitverlauf abgeschwächte Einkaufsorientierung auf die Kernstadt Ilseburg wieder erhöht wird.

Fazit – Wirkungsanalyse Periodischer Bedarf

Das Projektvorhaben Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilseburg ist aus gutachterlicher Sicht insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten.

Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie eine projektinduzierte Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können trotz teilweise erhöhter Umsatzumverteilung >10 % an Standorten ohne städtebaulichen Schutzstatus ausgeschlossen werden, da es sich überwiegend um die Rückführung von Umsätzen handelt, die vor einigen Jahren durch die Standortaufgabe des Ilseburger Aldi-Marktes an dessen Wettbewerber übergingen.

Das Vorhaben trägt vielmehr dazu bei, den einzigen Vollsortimenter in Ilseburg in einer leistungsfähigen Dimensionierung in Kombination mit der Wiederansiedlung des Aldi-Lebensmitteldiscounters zukunftsfähig aufzustellen und damit die Nahversorgung in der Stadt insgesamt zu verbessern und ihre grundzentrale Marktposition zu stärken.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg																	
– Simulierte Realisierung in der Gegenwart –																	
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																	
Standortbereich	Zone 1a Kernstadt Ilsenburg		Zone 1b übriges Stadtgebiet		Zone 1c Einwohner- äquivalent Tourismus		Haupt-EZG		Zone 2 restliches EZG		Einzugsgebiet total		Exter- ner Zufluss	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Tsd. Euro p. a. %	
	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.
Anbieter im ZVB Ilsenburg (ZVB+ZVB Optionsr.)	499	2,9	178	1,5	60	4,9	737	2,4	57	0,4	794	1,8	88	883	2,5	-27	-3,0
Σ ZVB Ilsenburg gesamt	499	2,9	178	1,5	60,2	4,9	737	2,4	57	0,4	794	1,8	88	883	2,5	-27	-3,0
Harzburger Straße	4.421	25,8	2.117	17,3	377,6	30,5	6.916	22,6	1.259	9,6	8.175	18,7	656	8.831	25,2	-1.420	-13,8
Edeka Vest Heinrich-Heine-Str. inkl. Backshop (Bestand)																-5.490	-100
Sonstige Anbieter Heinrich-Heine-Str.	610	3,6	196	1,6	55,2	4,5	861	2,8	76	0,6	937	2,1	51	988	2,8	-132	-11,8
Σ Heinrich-Heine-Straße gesamt	610	3,6	196	1,6	55,2	4,5	861	2,8	76	0,6	937	2,1	51	988	2,8	-5.622	-85,0
Projekt Eratzneubau Edeka + Aldi-Neubau Apfelweg	6.288	36,7	3.525	28,8	467,6	37,7	10.280	33,6	1.829	13,9	12.109	27,7	2.091	14.200	40,5	14.200	
Streulagen Ilsenburg Kernstadt	1.830	10,7	817	6,7	165,6	13,4	2.812	9,2	246	1,9	3.058	7,0	302	3.360	9,6	-440	-11,6
Σ Anbieter Ilsenburg Kernstadt (Zone 1a)	13.648	79,7	6.833	55,8	1.126,1	90,8	21.606	70,6	3.467	26,4	25.073	57,3	3.188	28.262	80,7	6.691	31,0
Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)	631	3,7	1.914	15,6	114,1	9,2	2.659	8,7	242	1,8	2.901	6,6	59	2.960	8,4	-340	-10,3
Σ Stadt Ilsenburg gesamt (Zonen 1a+b)	14.278	83,3	8.747	71,5	1.240,2	100,0	24.265	79,3	3.709	28,2	27.974	63,9	3.247	31.221	89,1	6.351	25,5
Nordharz - OT Stapelburg									871	6,6	871	2,0	62	933	2,7	-57	-5,7
Nordharz - OT Veckenstedt									1.250	9,5	1.250	2,9	73	1.322	3,8	-67	-4,8
Nordharz - OT Wasserleben									1.478	11,2	1.478	3,4	79	1.557	4,4	-63	-3,9
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)									3.598	27,4	3.598	8,2	214	3.812	10,9	-187	-4,7
Umsatz/KKB im EZG	14.278	83,3	8.747	71,5	1.240,2	100,0	24.265	79,3	7.308	55,5	31.573	72	3.461	35.034	100,0	6.163	21,3
Abfluss nach ...																	
Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich	786	4,6	1.174	9,6			1.960	6,4	2.125	16,2	4.085	9,3	15.774	19.859		-1.321	-6,2
Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg	442	2,6	612	5,0			1.054	3,4	1.421	10,8	2.475	5,7	14.969	17.444		-1.356	-7,2
Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park	648	3,8	1.130	9,2			1.777	5,8	1.401	10,7	3.178	7,3	17.006	20.185		-1.585	-7,3
Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wied. Str.	120	0,7	37	0,3			157	0,5	150	1,1	307	0,7	13.251	13.557		-893	-6,2
Bad Harzburg - Am Güterbahnhof	39	0,2					39	0,1	74	0,6	112	0,3	9.697	9.809		-491	-4,8
Regionale Abflüsse gesamt	2.035	11,9	2.952	24,1			4.987	11,4	5.170	39,3	10.157	23,2	70.697	80.854			
Diffuser Abfluss	822	4,8	539	4,4			1.361	4,4	678	5,2	2.039	4,7					
Ausgabenvolumen	17.134	100,0	12.238	100,0	1.240	100,0	30.613	100,0	13.156	100,0	43.768	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung

8 WIRKUNGSANALYSE FÜR DAS SORTIMENT BEKLEIDUNG/MODISCHE ACCESSOIRES

8.1 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

In der Ausgangssituation besteht im Sortiment Bekleidung/Modische Accessoires (Schals, Kopfbedeckungen usw.) für die Stadt Ilsenburg derzeit eine geringe Kaufkraftbindung von gut 18 %. Damit fließen mehr als 80 % der Nachfrage aus Ilsenburg an regionale Einkaufsstandorte ab. Zudem werden aus dem übrigen Einzugsgebiet (Zone 2) nochmals geringere 7 % der Kaufkraft in Ilsenburg gebunden.

Als wesentliche Standorte mit entsprechend umfangreichem Angebotsbesatz sind die Innenstadt sowie die Sonderstandorte innerhalb des benachbarten übergeordneten Mittelzentrums Wernigerode zu nennen. In der Wernigeroder Innenstadt werden knapp 43 % und im EKZ Harzpark gut 12 % der Nachfrage aus Ilsenburg gebunden. Nachrangiger sind Standorte in Bad Harzburg und Goslar.

8.2 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Sortiment Bekleidung/Accessoires sowie der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Verbundeffekten am Standort NVZ am Apfelweg.

Der zu prüfende Sortimentsumfang Bekleidung/Accessoires umfasst knapp 250 qm Verkaufsfläche und setzt sich aus dem auf Normgröße erweiterten Shop Ernsting's family sowie den Randsortimentsanteilen der beiden Nahversorgungskomponenten zusammen. Für den Beklei-

dungsanbieter Ernsting's family gehen wir trotz der näherungsweise Verdoppelung der Verkaufsfläche gegenüber dem Altstandort von einer etwas unterproportionalen Umsatzsteigerung von ca. 80 % aus, was einer Flächenproduktivität von gut 2.900 Euro/qm entspricht. Das Sortiment wird bei Ernsting's family prospektiv nicht erweitert, sondern nur zeitgemäßer und großzügiger präsentiert. Ferner profitiert der Shop von der höheren Zentralität des Verbundstandortes Apfelweg.

Umsatzschätzung Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg Sortiment Bekleidung/Accessoires						
Zone	Einwohner bzw. Einwohner-äquivalent	Ausgaben-volumen	Kaufkraft-bindung	Umsatzchance	Umsatz-zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Herkunft	
1a	5.557	3.267	13	419	50	
1b	3.969	2.333	9	216	26	
1c	400	245	5	12	1	
2	4.347	2.207	5	117	14	
EZG	14.273	8.052	9	763	92	
plus externer Zufluss				67	8	
Umsatz Sortiment Bekleidung/Accessoires p. a.				830	100	
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment		Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.		
Ernsting's family		540	185	2.918		
Edeka (Randsortiment)		110	30	3.676		
Aldi (Randsortiment)		180	30	6.005		
Σ Sortiment Bekleidung/Accessoires		830	245	3.388		

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Sortiment Bekleidung/Accessoires für das Einzugsgebiet Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilseburg – Ausgangslage															
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen															
Standortbereich	Zone 1a Kernstadt Ilseburg		Zone 1b übriges Stadtgebiet		Zone 1c Einwohner- äquivalent Tourismus		Haupt-EZG Stadt Ilseburg		Zone 2 Umland- EZG		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%
Anbieter im ZVB Ilseburg (ZVB+ZVB Optionsr.)															
Σ ZVB Ilseburg gesamt															
Harzburger Straße	490	15,0	233	10,0	4,9	2,0	728	12,5	110	5,0	839	10,4	41	880	68,8
Edeka/Ernsting's family Heinrich-Heine-Str. (Bestand)	196	6,0	82	3,5	2,2	0,9	280	4,8	33	1,5	313	3,9	7	320	25,0
Sonstige Anbieter Heinrich-Heine-Str.															
Σ Heinrich-Heine-Straße gesamt	196	6,0	82	3,5	2,2	0,9	280	4,8	33	1,5	313	3,9	7	320	25,0
Projekt Ersatzneubau Edeka/Ernsting's family + Aldi-Neubau Apfelweg															
Streulagen Ilseburg Kernstadt	13	0,4	4	0,2			17	0,3	2	0,1	19	0,2	1	20	1,5
Σ Anbieter Ilseburg Kernstadt (Zone 1a)	699	21,4	319	13,7	7,1	2,9	1.025	17,5	146	6,6	1.170	14,5	49	1.219	95,3
Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)	10	0,3	46	2,0			55	0,9	2	0,1	58	0,7	2	60	4,7
Σ Stadt Ilseburg gesamt (Zonen 1a+b)	709	21,7	364	15,6	7,1	2,9	1.080	18,5	148	6,7	1.228	15,2	51	1.279	100,0
Anbieter Zone 2 (restl. EZG)															
Umsatz/KKB im EZG	709	21,7	364	15,6	7,1	2,9	1.080	18,5	148	6,7	1.228	15	51	1.279	100,0
Abfluss nach ...															
Stadt Wernigerode - ZVB Stadtzentrum Wernigerode	1.307	40,0	1.050	45,0	146,9	60,0	2.504	42,8	1.103	50,0	3.607	44,8	26.393	30.000	
Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich	163	5,0	140	6,0	7,3	3,0	311	5,3	221	10,0	531	6,6	2.469	3.000	
Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg	65	2,0	58	2,5	2,4	1,0	126	2,2	110	5,0	236	2,9	764	1.000	
Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park	392	12,0	303	13,0	24,5	10,0	720	12,3	265	12,0	985	12,2	4.315	5.300	
Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedelahrer Straße	16	0,5	7	0,3			23	0,2	22	1,0	45	0,6	205	250	
Bad Harzburg - ZVB Innenstadt	196	6,0	117	5,0	17,1	7,0	330	5,6	66	3,0	396	4,9	7.604	8.000	
Regionale Abflüsse gesamt	2.140	65,5	1.675	71,8	198,3	81,0	4.014	68,7	1.787	81,0	5.801	72,0			
Diffuser Abfluss	418	12,8	294	12,6	39	16,1	752	12,9	271	12,3	1.023	12,7			
Ausgabenvolumen	3.267	100,0	2.333	100,0	245	100,0	5.845	100,0	2.207	100,0	8.052	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung

Für das Segment Bekleidung/Accessoires ermittelt sich alles in allem eine maximale Umsatzerwartung von rd. 0,83 Mio. Euro p. a. Diese setzt sich räumlich – nach Marktzone differenziert – wie folgt zusammen (Kaufkraftbindung jeweils auf ganz %-Werte gerundet):

- Aus der Zone 1a des EZG (Kernstadt Ilseburg) werden rd. 13 % der Kaufkraft gebunden (gut 0,4 Mio. Euro bzw. etwa 50 % des Vorhabenumsatzes).
- Aus dem übrigen Stadtgebiet (Zone 1b) erzielt das Vorhaben eine Kaufkraftbindung von gut 9 % (um 0,2 Mio. Euro).
- Die statistisch erfassten Übernachtungsgäste (Einwohneräquivalent 400) tragen mit rd. 1 % nur marginal zum Vorhabenumsatz bei.
- Die Kunden der Zone 2 steuern bei einer Kaufkraftbindung von gut 5 % etwa 14 % bzw. um 0,1 Mio. Euro p. a. zum Vorhabenumsatz im Segment Bekleidung/Accessoires bei.
- Zufalls- und Streukunden des Planvorhabens generieren zusätzlich geringe 0,07 Mio. Euro.

Durch das aus einem erweiterten Ernsting's family Shop und Rand-/Aktions Sortiment bestehende Modeangebot im NVZ am Apfelweg können die bisherigen Kaufkraftabflüsse im Sortiment Bekleidung/Accessoires aus Ilseburg leicht zurückgeführt werden. Die Kaufkraftbindung in Ilseburg (Marktzone 1a - 1c) erhöht sich von ca. 18 % auf künftig ca. 24 %, womit allerdings weiterhin rd. 3/4 % der Nachfrage aus Ilseburg an andere Einkaufsstandorte abfließt. Immerhin kann Ilseburg damit etwas aufschließen. Gut ausgebaute Grundzentren können jedoch durchaus auch Werte um 30-40 % erreichen; davon ist

Ilseburg auch nach der Projektumsetzung noch ein ganzes Stück entfernt. Hierzu würde v. a. ein ergänzendes Fachhandelsangebot beitragen, welches das derzeit vorherrschende niedrigpreisige Genre ergänzt. Derartige Geschäfte waren in der Vergangenheit offenbar bereits vorhanden, konnten sich jedoch in der mit wenig Angebots substanz versehenen Innenstadt mangels ausreichender Standortzentralität nicht halten. Dieser Umstand erklärt auch, warum ein Verbleib der Fa. Ernsting's family in Ilseburg an einen Umzug in das geplante NVZ Apfelweg gekoppelt ist.

Die Kaufkraftbindung des gesamten Ilseburger Modehandels im Umland-Einzugsgebiet erhöht sich von 7 % auf weiterhin bescheidene rd. 10 % – weiterhin dominiert hier stark das benachbarte Mittelzentrum Wernigerode.

8.3 Umverteilungswirkungen – Sortiment Bekleidung/ Accessoires

Am Verbundstandort Harzburger Straße mit dem einzigen relevanten Wettbewerber im Segment Bekleidung agiert ebenfalls im niedrigpreisigen Genre. Die Umlenkung der im Discounter und Drogeriemarkt getätigten Umsätze für Mode-, Rand- und Aktionssortimente zum künftigen NVZ Apfelweg folgt in etwa der Umverteilung im Kernsortiment Periodischer Bedarf. Als etwas flächengrößerer Fachmarkt verliert KiK zwar seine lokal marktführende Stellung nicht, muss sie sich jedoch künftig stärker mit Ernsting’s family teilen.

Umverteilungswirkungen durch das Projektvorhaben Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilseburg im Sortiment Bekleidung/Accessoires Bedarf (Gegenwart)				
Standort-/Lagebereich	Ausgangs-	Prognose-	Projekt-	Umverteilungs-
	umsatz	umsatz	umsatz durch Umverteil.	quote
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
ZVB Ilseburg	0,0	0,0	0,0	
Harzburger Straße	0,9	0,8	0,1	-8,0
Streulagen Ilseburg Kernstadt	0,0	0,0	0,0	-6,6
Zwischensumme Zone 1a	0,9	0,8	0,1	-8,0
Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)	0,1	0,1	0,0	-3,0
Zwischensumme Stadt Ilseburg (Zonen 1a+b)	1,0	0,9	0,1	-7,7
Anbieter Zone 2	0,0	0,0	0,0	
Summe EZG gesamt	1,0	0,9	0,1	-7,7
Stadt Wernigerode - ZVB Stadtzentrum Wernigerode	30,0	29,9	0,1	-0,4
Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich	3,0	3,0	0,0	-1,1
Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg	1,0	1,0	0,0	-1,3
Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park	5,3	5,2	0,1	-1,3
Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedelaheer Straße	0,3	0,2	0,0	-0,9
Bad Harzburg - ZVB Innenstadt	8,0	8,0	0,0	-0,2
Summe betrachtete Standorte außerhalb des EZG	47,6	47,3	0,3	-0,6

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

Der Umsatzabzug fällt mit erwartet -8 % mäßig und nicht bestandsgefährdend aus. Der Zentrale Versorgungsbereich von Ilseburg ist aufgrund fehlenden relevanten Angebots nicht durch Verdrängungswirkungen betroffen.

Randsortimentsanbieter in den sonstigen Streulagen der Stadt werden mit rd. -3 bis -6 % nur gering tangiert.

Im Umland verwässern die Verdrängungswirkungen der insgesamt kleinteiligen Maßnahme völlig – die errechneten Umverteilungseffekte in Größenordnung von max. um -1 % der Ausgangsumsätze sind kaum mehr spürbar.

Unter dem Strich sind die Auswirkungen einer Verlagerung des Ernsting’s family Shops auch unter Berücksichtigung kumulativer Effekte mit den dortigen Lebensmittelmärkten lokal nicht mehr als mäßig und überörtlich zu vernachlässigen. Die Ilseburger Innenstadt wäre mangels relevanter Wettbewerber nicht betroffen. In der Gesamtschau überwiegt klar ein gesamtstädtisches Interesse am Standorterhalt der Fa. Ernsting’s family in Ilseburg, die am neuen Standort markt- und wettbewerbsgerecht platziert werden könnte. Die kleinteilig organisierte und nur wenig Handelsmasse aufweisende Innenstadt kommt als Standortalternative kaum in Betracht – mangels geeigneter marktgerechter Flächen, jedoch auch mangels ausreichender Frequentierung und Zentralität.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Sortiment Bekleidung/Accessoires für das Einzugsgebiet Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg																	
Simulierte Realisierung in der Gegenwart																	
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																	
Standortbereich	Zone 1a Kernstadt Ilsenburg		Zone 1b übriges Stadtgebiet		Zone 1c Einwohner- äquivalent Tourismus		Haupt-EZG Stadt Ilsenburg		Zone 2 Umland- EZG		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz Tsd. Euro p. a.	Umsatz/Marktanteil Tsd. Euro p. a. %		Umsatz Tsd. Euro p. a. %	
Anbieter im ZVB Ilsenburg (ZVB+ZVB Optionsr.)																	
Σ ZVB Ilsenburg gesamt																	
Harzburger Straße	451	13,8	215	9,2	4,7	1,9	670	11,5	99	4,5	769	9,6	40	809	47,2	-70	-8,0
Edeka/Ernsting's family Heinrich-Heine-Str. (Bestand)																-320	-100,0
Sonstige Anbieter Heinrich-Heine-Str.																	
Σ Heinrich-Heine-Straße gesamt																-320	-100,0
Projekt Ersatzneubau Edeka/Ernsting's family + Aldi-Neubau Apfelweg	419	12,8	216	9,3	11,6	4,8	647	11,1	117	5,3	763	9,5	67	830	48,4	830	
Streulagen Ilsenburg Kernstadt	12	0,4	3	0,1			16	0,3	2	0,1	18	0,2	1	18	1,1	-1	-6,6
Σ Anbieter Ilsenburg Kernstadt (Zone 1a)	882	27,0	434	18,6	16,3	6,7	1.332	22,8	218	9,9	1.550	19,3	108	1.658	96,6	438	36,0
Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)	10	0,3	44	1,9			54	0,9	2	0,1	56	0,7	2	58	3,4	-2	-3,0
Σ Stadt Ilsenburg gesamt (Zonen 1a+b)	891	27,3	478	20,5	16,3	6,7	1.386	23,7	220	10,0	1.606	19,9	110	1.716	100,0	437	34,1
Anbieter Zone 2 (restl. EZG)																	
Umsatz/KKB im EZG	891	27,3	478	20,5	16,3	6,7	1.386	23,7	220	10,0	1.606	20	110	1.716	100,0	437	34,1
Abfluss nach ...																	
Stadt Wernigerode - ZVB Stadtzentrum Wernigerode	1.241	38,0	1.008	43,2	142,5	58,2	2.392	40,9	1.081	49,0	3.473	43,1	26.393	29.866		-134	-0,4
Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich	147	4,5	129	5,5	7,1	2,9	283	4,8	216	9,8	499	6,2	2.469	2.968		-32	-1,1
Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg	59	1,8	54	2,3	2,4	1,0	115	2,0	108	4,9	224	2,8	764	987		-13	-1,3
Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park	353	10,8	282	12,1	23,0	9,4	658	11,3	259	11,8	917	11,4	4.315	5.233		-67	-1,3
Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedeläher Straße	15	0,5	7	0,3			21	0,4	22	1,0	43	0,5	205	248		-2	-0,9
Bad Harzburg - ZVB Innenstadt	186	5,7	111	4,8	16,5	6,7	314	5,4	66	3,0	379	4,7	7.604	7.983		-17	-0,2
Regionale Abflüsse gesamt	2.001	61,3	1.591	68,2	191,4	78,2	3.783	47,0	1.752	79,4	5.536	68,7					
Diffuser Abfluss	374	11,5	265	11,3	37	15,2	676	11,6	234	10,6	910	11,3					
Ausgabenvolumen	3.267	100,0	2.333	100,0	245	100,0	5.845	100,0	2.207	100,0	8.052	100,0					

9 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN RAUMORDNERISCHEN ZIELSETZUNGEN UND DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTE

9.1 Spiegelung des Vorhabens an den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Zielprüfung LEP 2010/REPHarz 2018 – Synopse (LEP Sachsen-Anhalt, Kap. 2.3 Großflächiger Einzelhandel)		
Ziel	Zielaussage	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Ziel 47 (LEP ST) entspricht Ziel 29 (REPHarz) Zentralitätsgebot	<i>"Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen."</i>	Das Vorhaben dient zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs und entspricht damit der grundzentralen Versorgungsfunktion in seinem Verflechtungsbereich. <p style="text-align: right;">Ziel wird erfüllt ✓</p>
Ziel 48 (LEP ST) entspricht Ziel 28 (REPHarz) Kongruenzgebot und Integrationsgebot	<i>"Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, 2. sind städtebaulich zu integrieren, 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen, 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen." 	Der grundzentrale Verflechtungsbereich der Stadt Ilseburg erstreckt sich gemäß REPHarz neben dem Stadtgebiet auf den gesamten westlichen Teil der nördlich angrenzenden Gemeinde Nordharz. Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht im Norden nur geringfügig über den Verflechtungsbereich hinaus und umfasst nicht den äußersten westlichen Bereich der Gemeinde Nordharz. Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im nördlichen Stadtgebiet mit direkt angrenzender Wohnbebauung mit bislang unzureichender Nahversorgung. Das Planareal ist an den ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der von Hauptstraße Veckenstedter Weg abgehenden Nebenstraße Apfelweg und über die östliche Karlstraße. Die westlich verortete Wohnbebauung wird dadurch nur unwesentlich tangiert. <p style="text-align: right;">Ziel wird erfüllt ✓</p>
Ziel 52 (LEP ST) entspricht Ziel 32 (REPHarz) Beeinträchtigerungsverbot	<i>"Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig."</i>	Die Wirkungsprüfung belegt die Einhaltung des Beeinträchtigerungsverbot. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden. <p style="text-align: right;">Ziel wird erfüllt ✓</p>

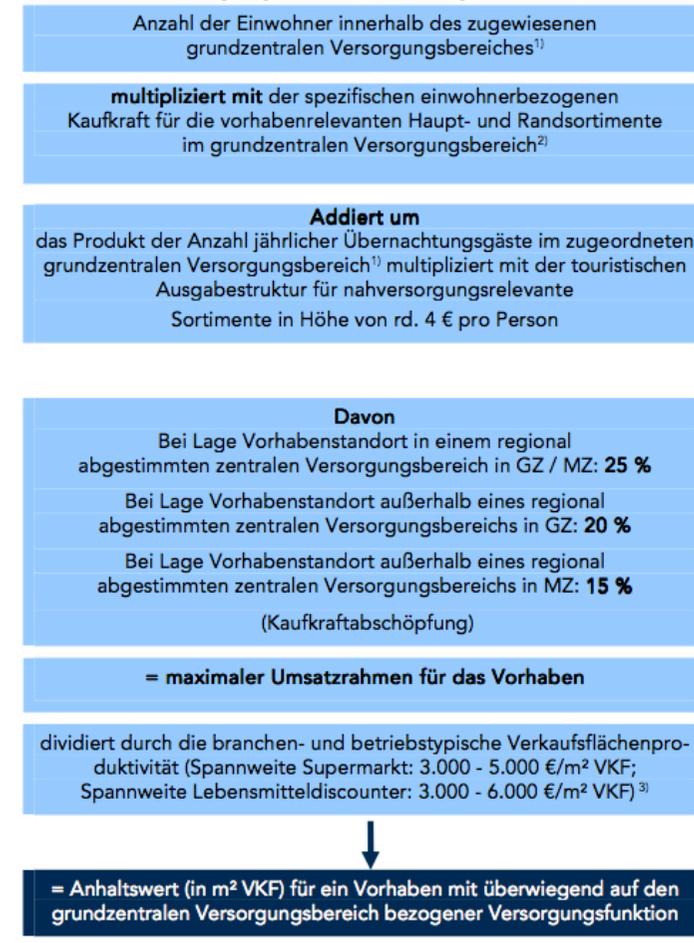
9.2 Spiegelung an den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes "Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz 2014"

9.2.1 Zielverkaufsflächenermittlung für städtebaulich verträgliche Lebensmärkte in Grundzentren gemäß Prüfschema des REK Planungsregion Harz

Im REK Planungsregion Harz wurden Handlungsempfehlungen für Grundzentren innerhalb der Planungsregion formuliert.

Vorhabenrelevant wurde dabei ein Prüfschema "zur Ermittlung von Anhaltswerten für maximale Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittelmärkten für die Ansiedlung von Nahversorgungsvorhaben" in der Planungsregion (Bewertungsschema 2a) abgeleitet:

Abbildung 11: Prüfschema zur Ermittlung von Anhaltswerten für maximale Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittelmärkten in den zentralen Orten der Planungsregion Harz (Bewertungsschema 2a)



Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept "Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz 2014, Kurzbericht, S. 19

Ziel-VKF Nahversorgungsvorhaben in Grundzentren: Ableitung gemäß REK Planungsregion Harz für den Periodischen Bedarf – Bewertungsschema 2a									
Einwohner im grundzentralen Versorgungs- bereich	Ausgabe- volumen Einwohner	Übernachungs- gäste 2018	Ausgabe- volumen Übernachungs- gäste (4 €)	Ausgabe- volumen Gesamt	Kaufkraft- bindung außerhalb ZVBs in GZ	Umsatz Periodischer Bedarf	Betriebstypen- Alternative	Branchen- und betriebstypische Raumleistung	Σ Verkaufsfläche (Anhaltswert für Vorha- ben mit grundzentraler Versorgungsfunktion)
	Tsd.€ p.a.		Tsd.€ p. a.	Tsd.€ p.a.		Tsd.€ p.a.			
13.300 EW	40.794	143.620	574	41.368	20 %	8.274	Supermarkt	3.000 bis 5.000	1.650 bis 2.760
							Lebensmittel- discounter	3.000 bis 6.000	1.380 bis 2.760

Quelle: REPHarz und eigene Berechnungen nach Prüfschema (Bewertungsschema 2a) zur Ermittlung von Anhaltswerten für maximale Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittel-
märkten in den zentralen Orten der Planungsregion Harz

Bei der Anwendung des Prüfschemas 2a wird für Lebensmittelmärkte in Grundzentren, die außerhalb eines regional abgestimmten Zentralen Versorgungsbereiches geplant sind, pauschal eine Kaufkraftbindungsquote von jeweils 20 % in Ansatz gebracht.

Für das Grundzentrum Ilseburg ergeben sich je nach Betriebsform eines prospektiven Ansiedlungsvorhabens modellhaft Ziel-Verkaufsflächen in einer Spannbreite von 1.700 bis 2.800 qm VKF für Super- bzw. Verbrauchermärkte und 1.400 bis 2.800 qm VKF für Lebensmitteldiscounter.

Bei dem geplanten Nahversorgungszentrum am Apfelweg mit den untersuchten Ladeneinheiten gemäß B-Plan Nr. 35 handelt sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Supermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche im Periodischen Bedarf von rd. 2.000 qm (+1.040 qm). Dem zusätzlich geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounter (Wiederansiedlung) werden im Periodischen Bedarf etwa 1.260 qm VKF zugeordnet. Dieser Umfang bewegt sich innerhalb der Spannbreite des modellhaften Verkaufsflächen-Anhaltswertes.

10 ERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes Vest und des Bekleidungsfilialisten Ernsting's family am Standort Heinrich-Heine-Straße in das geplante Nahversorgungszentrum am Apfelweg mit einer Wiederansiedlung des Aldi-Lebensmitteldiscounters. Die Gesamt-Verkaufsfläche des Vorhabens inkl. Backshop-Gastronomiefläche beträgt 3.885 qm.

Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Stadt Ilseburg weist als Industriestandort eine hohe Arbeitsplatzzentralität und eine im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Kaufkraft auf. Dies generiert zusammen mit dem Tourismus stabile makrostandortseitige Rahmenbedingungen. Auch zukünftig ist, gegen den Trend im Landkreis Harz und im Bundesland Sachsen-Anhalt, eine stabile Nachfrageplattform im nahversorgungsrelevanten Sortiment zu erwarten.
 - Ilseburg ist lt. Sachlichem Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" als Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz von 2018 als Grundzentrum eingestuft; die Stadt wird mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung "der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen" betraut.
 - Die Lagequalität und Dimensionierung des Projektgrundstücks ist für das geplante Nahversorgungszentrum mit knapp 3.900 qm Gesamtfläche städtebaulich wie wirtschaftlich als gut geeignet zu klassifizieren.
- Das Areal verfügt über eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnquartieren, ist via ÖPNV erschlossen und direkt über den in Nordsüd-Richtung durch die Ilseburger Kernstadt verlaufenden Veckenstedter Weg auch individualverkehrlich noch gut angebunden.
- Das geplante Nahversorgungszentrum am Apfelweg mit dem Ersatzneubauten des Edeka-Vollsortimenters und des Bekleidungsanbieters Ernsting's family sowie der Wiederansiedlung des Aldi-Lebensmitteldiscounters wird voraussichtlich eine Gesamtumsatzchance von rd. 16,3 Mio. Euro p. a. erreichen, davon 14,2 Mio. Euro mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Durch das Vorhaben wird prospektiv ein Zusatzumsatz in Höhe von 8,7 Mio. Euro im Periodischen Bedarf und von gut 0,5 Mio. Euro im Sortimente Bekleidung/Accessoires ausgelöst werden.
 - Die daraus abgeleitete Umsatzumverteilung im städtebaulich geschützten Zentralen Versorgungsbereich von Ilseburg erreicht im periodischen Bedarfsbereich mit rd. -3 % nur einen marginalen Wert. Durch die Wiederansiedlung des Aldi-Lebensmitteldiscounters werden in der Ilseburger Kernstadt an Standorten mit typgleichen Wettbewerbern (ohne städtebaulichen Schutzstatus) erhöhte Umsatzumverteilungsquoten generiert. Diese Wettbewerber haben in der Vergangenheit durch die Schließung der Aldi-Filiale Umsatzzuwächse erwirtschaften können, die durch das Aldi-Vorhaben wieder zurückgeholt werden. Das Vorhaben entzieht somit den ansässigen Lebensmitteldiscountern nicht die Tragfähigkeit. Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit übriger Zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung im Einflussbereich des Vorhabens sind ebenfalls nicht zu erwarten. Außerhalb des Einzugsgebietes beschränken sich die

mäßigen Auswirkungen auf nicht schützenswerte Sonderstandorte in Wernigerode.

- Im Sortimentsbereich Bekleidung/Accessoires ist der Zentrale Versorgungsbereich von Ilseburg aufgrund des fehlenden Angebots nicht durch vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge betroffen. Mäßige Umsatzverteilungswirkungen von rd. -8 % ergeben sich für den Verbundstandort Harzburger Straße mit dem Wettbewerber KiK. Randsortimentsanbieter in den sonstigen Streulagen von Ilseburg sowie Einkaufstandorte im Umfeld von Ilseburg werden nur gering bis marginal tangiert.
- Den gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz Sachlicher Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" 2018 vorgegebenen raumordnerischen Zielvorgaben werden für das geplante Nahversorgungszentrum entsprochen.
- Der Spannweite des lt. Regionalem Einzelhandelskonzept "Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz" im aufgeführten Prüfschema 2a des modellhaft ermittelten Verkaufsflächenanhaltswertes für städtebaulich verträgliche Lebensmittelmärkte in Grundzentren wird entsprochen. Des Weiteren handelt sich hier nur um eine Handlungsempfehlung.
- Mit dem Einkaufscenter am Apfelweg wird ein moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstandort realisiert, die Nahversorgung in der Stadt Ilseburg durch die Etablierung eines marktgerechten Vollsortimenters zukunftsfähig aufgestellt und die Versorgungsfunktion des Grundzentrums gestärkt. Sowohl die Wieder-

ansiedlung eines Aldi-Discountmarktes als auch in Kombination mit dem Ausbau des unterdimensionierten Edeka-Marktes zu einem Vollsortimenter und der Realisierung einer marktfähigen Ladeneinheit für den Filialisten Ernsting's family sind in besonderem Maße geeignet, die Versorgungsorientierung der ansässigen Bevölkerung und der des Umland-Einzugsgebietes auf den Zentralort Ilseburg zu intensivieren und Nachfrageabflüsse zu entfernteren Zentren zurückzuführen. Ohne eine zeitgemäße Aufstellungsmöglichkeit für den Betreiber Ernsting's family ist zudem die Aufgabe des bestehenden Filialstandorts in Ilseburg zu erwarten.

ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung														
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steigerbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.