

# STANDORT-, MARKT- UND WIRKUNGSANALYSE

Nahversorgungszentrum Apfelweg – Aktualisierte Untersuchung, Ilsenburg

– Aktualisierte Untersuchung mit reduzierten VKF-Größen des Planvorhabens –

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

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

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 Ilseburg Apfelweg GmbH  
Weinberg 65, 31134 Hildesheim

Projekt-Nr.: P2006-6656

Bearbeiter: Michael Schmidt  
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter Einzelhandel

Hamburg, 6. Januar 2021

## 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 | Selbstbedienungswarenhäuser                                |
| 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,<br>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 6. Januar 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

|     | Seite                                                                                                                                                   |    | Seite |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| 1   | VORBEMERKUNG                                                                                                                                            | 1  |       |
| 2   | MAKROSTANDORT                                                                                                                                           | 6  |       |
| 3   | MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN                                                                                                                          | 11 |       |
| 3.1 | Mikrostandort                                                                                                                                           | 11 |       |
| 3.2 | Planvorhaben Nahversorgungszentrum am Apfelweg                                                                                                          | 14 |       |
| 4   | EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE                                                                                                                             | 17 |       |
| 4.1 | Abgrenzung des Einzugsgebietes                                                                                                                          | 17 |       |
| 4.2 | Projektrelevantes Nachfragevolumen Periodischer Bedarf                                                                                                  | 19 |       |
| 4.3 | Projektrelevantes Nachfragevolumen für Modischen Bedarf: Bekleidung/Accessoires                                                                         | 20 |       |
| 5   | WETTBEWERBSSITUATION                                                                                                                                    | 21 |       |
| 5.1 | Wettbewerb im Einzugsgebiet                                                                                                                             | 21 |       |
| 5.2 | Wettbewerb im weiteren Umland                                                                                                                           | 27 |       |
| 6   | MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG PERIODISCHER BEDARF IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE                                                                    | 30 |       |
| 7   | WIRKUNGSANALYSE PERIODISCHER BEDARF                                                                                                                     | 32 |       |
| 7.1 | Ziel-Umsatzschätzung                                                                                                                                    | 33 |       |
| 7.2 | Marktverteilung/Kaufkraftbindung Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet – Prognose                                                                        | 35 |       |
| 7.3 | Umsatzrekrutierung Periodischer Bedarf                                                                                                                  | 35 |       |
| 7.4 | Umverteilungseffekte Periodischer Bedarf – Markteintritt in der Gegenwart                                                                               | 36 |       |
| 8   | WIRKUNGSANALYSE FÜR DAS SORTIMENT BEKLEIDUNG/MODISCHE ACCESSOIRES                                                                                       | 40 |       |
| 8.1 | Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet                                                                                                       | 40 |       |
| 8.2 | Umsatzschätzung und Tragfähigkeit                                                                                                                       | 40 |       |
| 8.3 | Umverteilungswirkungen – Sortiment Bekleidung/Accessoires                                                                                               | 44 |       |
| 8.4 | Spiegelung an den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes "Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz 2014" | 45 |       |
| 9   | SPIEGELUNG DES VORHABENS AN RAUMORDNERISCHEN ZIELSETZUNGEN UND DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES                                                    | 47 |       |
| 10  | ERGEBNIS                                                                                                                                                | 48 |       |
|     | ANHANG: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung                                                                                                   | 51 |       |

## 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 (VKF) einen Vollsortimentsanspruch nur unzureichend einlösen kann. Um den zu versorgenden Einwohnern und Gästen künftig ein attraktiveres Nahversorgungsnetz anbieten zu können, ist am Standort Apfelweg/K1355 Veckenstedter Weg die Errichtung eines Nahversorgungszentrums geplant. Das Projekt bestand zunächst aus folgenden Komponenten:

- Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 2.200 qm VKF (als Verlagerung und Erweiterung des bestehenden, unterdimensionierten Edeka-Supermarktes in der Heinrich-Heine-Straße), darin zzgl.
- Backshop mit 40 qm VKF (zzgl. 60 qm Gastronomiefläche)
- Lebensmittel-Discounter max. 1.400 qm VKF (als Wiederansiedlung eines 2014 in Nachbarschaft zum Edeka-Bestandsobjekt aufgegebenen Marktes)
- dazu vorgelagert ein Modeshop mit 185 qm VKF, alternativ auf dieser Fläche mehrere kleinteiligere Handels- oder Dienstleistungsnutzungen
- Gesamt-VKF knapp 3.900 qm (inkl. Backshop, Gastronomie)

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 war hierfür eine projektbezogene Auswirkungsanalyse zu erstellen, welche von der Lüder Projektgesellschaft Ilseburg Apfelweg GmbH bei der bulwiengesa AG, Hamburg, beauftragt und von dieser am 30.06.2020 vorgelegt wurde.

Das Vorhaben erwies sich darin als ausreichend tragfähig, verträglich mit dem umgebenden Nahversorgungsnetz sowie regional- und landesplanerisch zielkonform.

Dennoch wurde zur Reduzierung des Wettbewerbsdrucks zwischenzeitlich das Gesamtprojekt noch einmal mit niedrigeren Ziel-Verkausflächen versehen, wobei die Mindeststandards der vorgesehenen Vertriebsformen nach Rücksprache mit den vorgesehenen Betreibern noch eingehalten werden können, d. h. das Vorhaben wäre seinerseits im lokalen Wettbewerbsumfeld noch hinreichend markt- und wettbewerbsfähig. Vor allem der enthaltene Discounter wurde mit einer Ziel-Verkausfläche von 1.050 qm statt zuvor bis 1.400 qm erheblich zurückgenommen und bewegt sich nunmehr im Größenrahmen seiner wesentlichen regionalen Wettbewerber bzw. unterschreitet diesen sogar leicht (Lidl in Ilseburg: ca. 1.100 qm VKF). Er kann im direkten Vergleich somit keinerlei vertriebliche Größenvorteile mehr geltend machen.

Die Auswirkungsanalyse vom 30.06.2020 wird demzufolge auf ansonsten identischer Datenbasis für das nachstehend um etwa -15 % reduzierte Flächenkonzept erneuert. Ihre Aussagen gelten für einen Korridor um +/- 5 % um die dargestellten Ziel-Verkausflächen:

- Lebensmittel-Vollsortimenter rd. 2.000 qm VKF, darin zzgl.
- Backshop mit 30 qm VKF (zzgl. 70 qm Gastronomiefläche)
- Lebensmittel-Discounter ca. 1.100 qm VKF
- dazu vorgelagert ein Modeshop mit etwa 160 qm VKF
- Gesamt-VKF rd. 3.300 qm (inkl. Backshop Gastronomie)

Für den Vollsormenter ist weiterhin Edeka als Betreiber vorgesehen. Edeka Vest in der Heinrich-Heine-Straße soll an den neuen Standort verlagert und erweitert werden. Zusätzlich ist ein Aldi-Lebensmitteldiscounter als Wiederansiedlung vorgesehen. Aldi war bereits bis 2014 benachbart zu Edeka in der Heinrich-Heine-Straße am Markt und wurde auf Grund der unterdimensionierten und am Altstandort nicht erweiterbaren 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 Umsätze für Verbundpartner aus Ilseburg heraus, vergrößern den Kaufkraftabfluss und schwächen dadurch den Gesamtstandort Ilseburg.

Neben der für eine angemessene Ausübung der grundzentralen Versorgungsfunktion Ilseburgs gebotenen Neuaufstellung des Vollsormenters kann seine Ergänzung um einen Aldi-Discountmarkt zusätzlich zu einer Rückorientierung abfließender Nachfrage beitragen.

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 unserer Untersuchung zugrunde. Jede andere Vollsormenter-/Discounter-Kombination hätte eine niedrigere Umsatzerwartung und somit niedrigere Auswirkungen.

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. In frequenzschwächeren ländlichen Räumen wie Ilseburg kann diese Dimensionierung auch unterschritten werden. 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 realisiert werden.

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

### Untersuchungsinhalt

Die durchgeführte Analyse des geplanten Nahversorgungsstandortes folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden<sup>1</sup>. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes Ilseburg (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).

<sup>1</sup> 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 Bekleidungssshops.
- 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 Discounter 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", Kurzbbericht 2014
- Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Stadt Ilseburg, ("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 für das flächenreduzierte Nahversorgungszentrum wurde auf Datenbasis der Vorgängerin vom 30.06.2020 im Dezember 2020 erarbeitet.

## 2 MAKROSTANDORT

### *Lage im Raum*

Die Stadt Ilseburg 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 Ilseburg 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 Ilseburg ist als Teil des Nationalparks Harz nicht besiedelt.

### *Zentralörtliche Funktion*

Die Stadt Ilseburg 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*

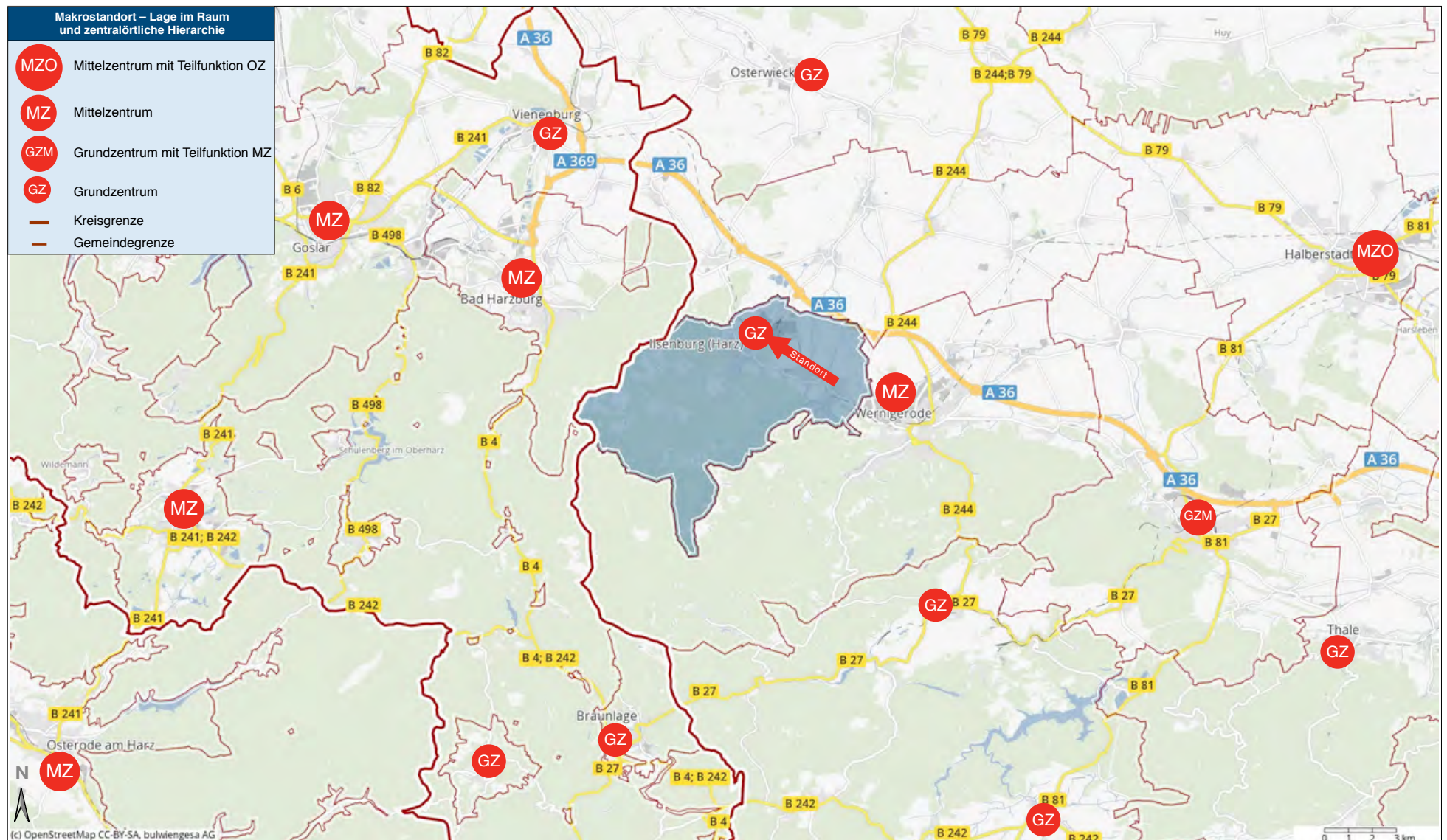
Durch die Hauptverkehrsachse L 85, die Ilseburg mit den Mittelzentren Wernigerode und Bad Harzburg (in Verlängerung über die L 501) verbindet, sowie die K 1355, über die eine Anbindung an das nördliche Umland sowie an die Autobahn A 36 erfolgt, ist die Stadt für den Motorisierten Individualverkehr (MIV)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

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

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

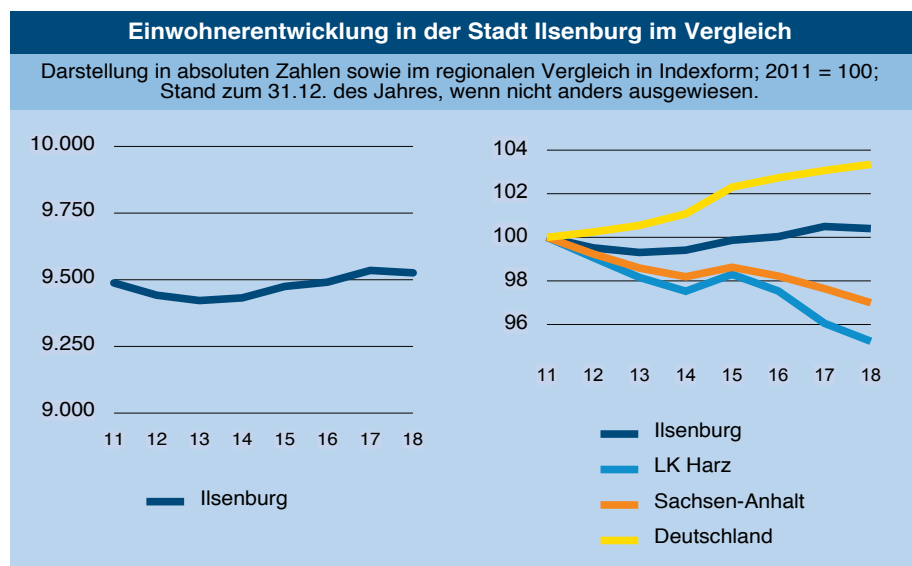
- 270 Wernigerode – Ilseburg – Stapelburg – Bad Harzburg (zwischen Wernigerode und Stapelburg an Werktagen stündlicher Verkehr);
- 271 Wernigerode – Wasserleben – Veckenstedt – Ilseburg (an Werktagen stündlicher/zweistündlicher Verkehr);
- 274 Wernigerode – Ilseburg – Elbingerode (verkehrt sporadischer; 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 Ilseburg 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 Ilseburg 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 Ilseburg 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 Ilseburg auf. Laut der aktuellen kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt) mit Stand 2016 sinkt die Bevölkerung in Ilseburg 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 Ilseburg 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 reduzieren<sup>2</sup>. 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 ("Geschwister-Scholl-Garten" und "Weinbreite III") und in Drübeck sind in Vorbereitung.

<sup>2</sup> Vgl. Wohnraumversorgungskonzept Kap. 4.2

Zusammen mit steigenden Pro-Kopf-Ausgaben im vorhabenrelevanten Periodischen Bedarf ergibt sich für Ilsenburg dadurch eine weiter steigende Nachfrageplattform.

### *Tourismus*

Dem Fremdenverkehr kommt der Stadt Ilsenburg 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 Ilsenburg statistisch nicht erfasst werden. Hier liegen für 2018 nur die Besucherzahlen der Klöster Ilsenburg (rd. 23.900) und Drübeck (rd. 54.760) vor.

### *Pendlerverflechtungen*

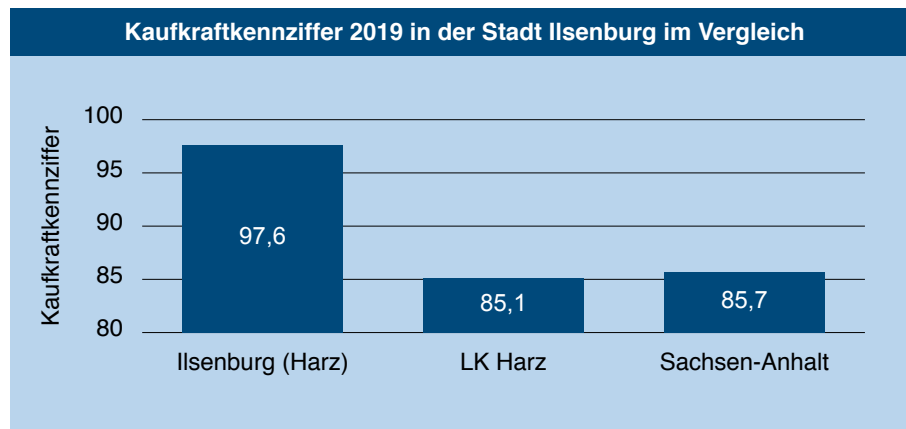
Die Stadt Ilsenburg weist als Industriestandort eine relativ hohe Arbeitsplatzzentralität und nur einen geringfügig negativen Pendlersaldo auf. Von den 4.248 am Wohnort gemeldeten SVP-Beschäftigten pendeln 2.856 (rd. 67 %) aus. Davon haben allein 1.202 Auspendler ihren Arbeitsplatz im östlich angrenzenden, 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         |
| <b>Ein-/Auspendler gesamt</b>            | <b>2.707</b>   | <b>2.856</b>    | <b>-149</b> |
| Wohn- und Arbeitsort                     | 1.392          | 1.392           |             |
| <b>Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort</b>  | <b>4.099</b>   | <b>4.248</b>    | <b>-149</b> |

Quelle: Agentur für Arbeit 06/2018

### Kaufkraftniveau

Die Stadt Ilseburg 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: lt. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

### Fazit Makrostandort

*Der Stadt Ilseburg 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 Stadtgebiets 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 voraussichtlich leicht steigend weiterentwickeln wird.*

*Insgesamt liegen in Ilseburg 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 Westen und Südwesten durch Wohnbebauung (u. a. Blockbebauung im Bereich des Straßenzuges Karlstraße) sowie im Norden und Osten durch Gewerbe (u. a. Gewerbegebiet Ellerbach) geprägt. Nordwestlich und südlich des Areals befinden sich zudem Kleingartenanlagen. Weiterhin befindet sich nördlich des Vorhabenareals am Apfelweg eine Toral-Tankstelle mit Shopbereich, die eine rudimentäre Nahversorgungsfunktion sowohl für die vorhandenen Gewerbebetriebe als auch für das angrenzende Wohngebiet übernimmt. Zu DDR-Zeiten verfügte die verortete Wohnsiedlung über einen eigenen kleinflächigen Lebensmittelmarkt (HO-Verkaufsstelle).

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. Zusätzlich ist das nördlich angrenzende Gewerbegebiet mit mehr als 1.000 Beschäftigten als ergänzendes Versorgungsgebiet zu berücksichtigen.

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 "Verkehrsgrün" 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

Fotos: bulwiengesa AG



An das Vorhabenareal angrenzende Wohnsiedlung in der Karlstraße



Nördlich des Apfelweges verortetes Gewerbegebiet Ellerbach

### *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 Discounter) 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.

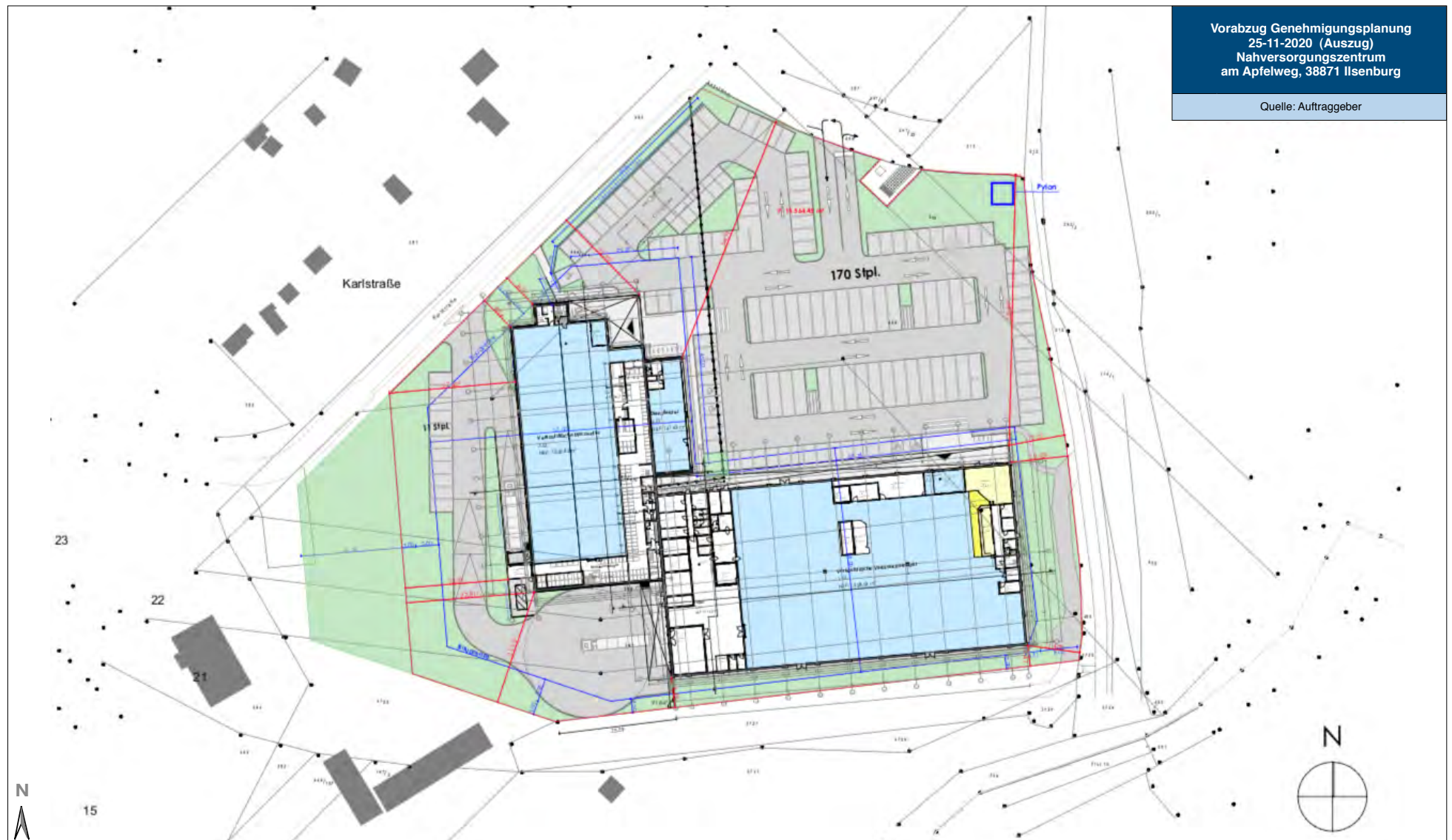
### **3.2 Planvorhaben Nahversorgungszentrum am Apfelweg**

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 35 werden nunmehr reduzierte Verkaufsflächen für das Nahversorgungszentrum verfolgt. Am Standort Apfelweg/Ecke Veckenstedter Weg sind aktuell

- ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 2.000 qm VKF (zuvor 2.200 qm) sowie
- ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.100 qm VKF (zuvor 1.400 qm VKF) vorgesehen. Hinzu kommen
- ein Backshop inkl. Gastronomiebereich mit etwa 30 qm Verkaufs- / bzw. 100 qm Nutzfläche und
- ein Textilshop mit etwa 160 qm VKF, zusammen
- mithin um ca. 3.300 qm VKF (zuvor knapp 3.900 qm).

Bei dem Vollsortimenter handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung von Edeka Vest in der Heinrich-Heine-Straße. 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 ausstrahlungstarkes 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 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 eine Nutzung für kleinere, u. U. mehrere Shops und Dienstleister in Betracht.



| Verkaufsflächenübersicht Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg |                                |              |                             |              |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
|                                                                         | Bestand<br>H.-Heine-<br>Straße | Δ            | Planvorhaben<br>am Apfelweg |              |
|                                                                         | VKF in qm                      | VKF in qm    | VKF in qm                   | in %         |
| Edeka-Markt Periodischer Bedarf                                         | 960                            | 890          | 1.850                       | 55 %         |
| Aldi-Markt Periodischer Bedarf                                          | 0                              | 1.000        | 1.000                       | 30 %         |
| Backshop – VKF                                                          | 20                             | 10           | 30                          | 1 %          |
| <b>Σ Periodischer Bedarf</b>                                            | <b>980</b>                     | <b>1.900</b> | <b>2.880</b>                | <b>86 %</b>  |
| Edeka-Markt Aperiodischer Bedarf                                        | 20                             | 130          | 150                         | 4 %          |
| Aldi-Markt Aperiodischer Bedarf                                         | 0                              | 100          | 100                         | 3 %          |
| Bekleidungsanbieter Ernsting's family                                   | 80                             | 80           | 160                         | 5 %          |
| Backshop-Gastronomiefläche                                              | 0                              | 70           | 70                          | 2 %          |
| <b>Gesamt VKF inkl. 70 qm Gastronomie</b>                               | <b>1.080</b>                   | <b>2.280</b> | <b>3.360</b>                | <b>100 %</b> |

Die Gesamt-Verkaufsfläche im Kernsortiment Periodischer Bedarf wird sich prospektiv auf etwa 2.880 qm (Zunahme +1.880 qm VKF) belaufen. 250 qm (+230 qm VKF) sind für Nonfood-Sortimente der beiden Lebensmittelanbieter (davon Edeka rd. 25 qm und Aldi ca. 20 qm für Bekleidung) und für den Textilisten Ernsting's family 160 qm (Zunahme +80 qm VKF) vorgesehen. Auf die zusätzliche Backshop-Gastronomiefläche entfallen weitere ca. 70 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 Kunden-Stellplatzanlage im nördlichen Grundstücksbereich soll über ca. 170 Parkplätze verfügen.

Die Grundstückerschließung 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 Hauptwohnsitz<sup>3</sup> sowie einem zusätzlichen rechnerischen Einwohneräquivalent von 400 Personen aus statistisch erfassten Übernachtungsgästen<sup>4</sup>.

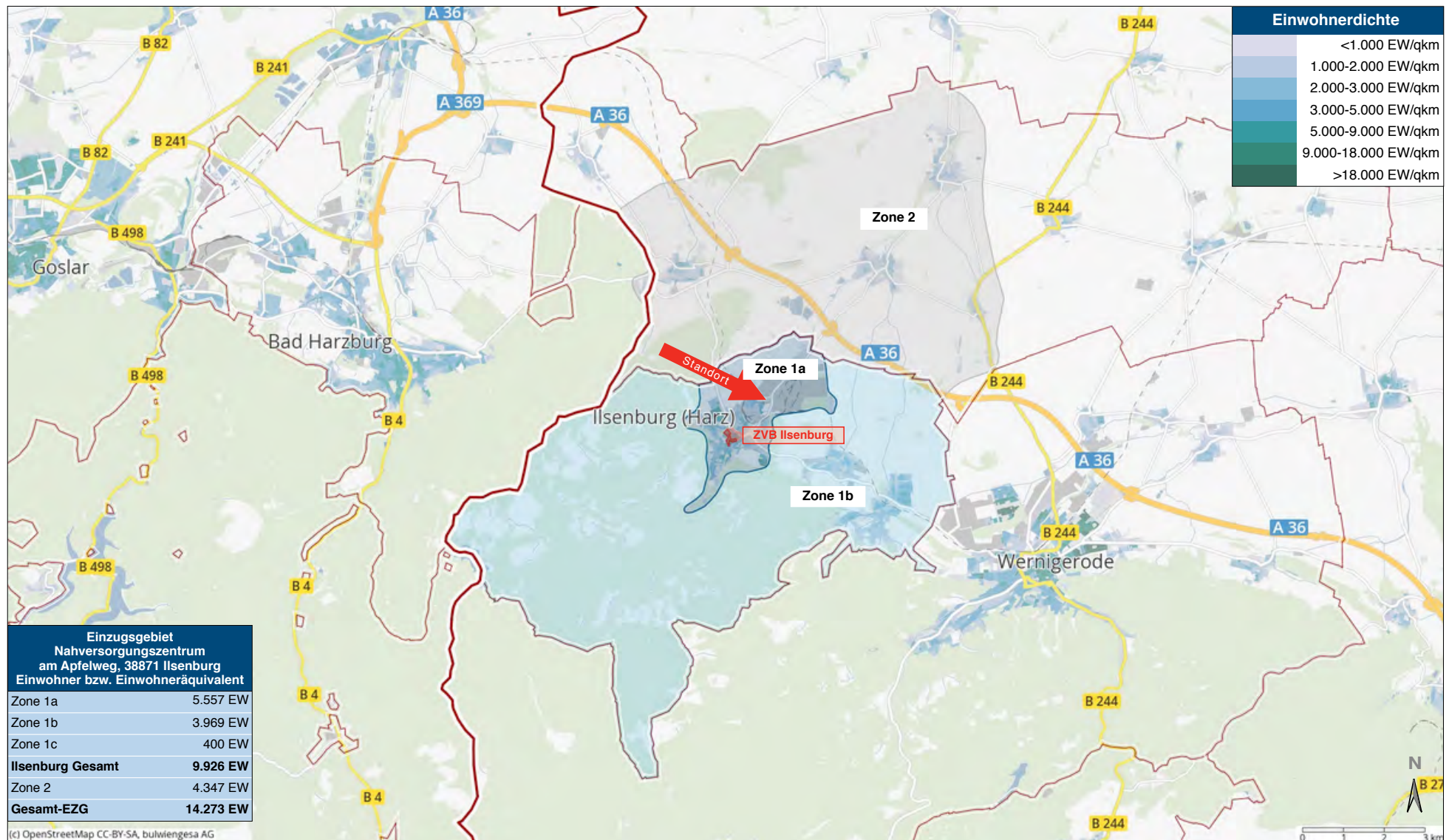
- Die EZG-Zone 1a beinhaltet die Kernstadt Ilseburg mit knapp 5.560 Einwohnern.
- Die EZG-Zone 1b umfasst das übrige Ilseburger Stadtgebiet mit etwa 3.970 Einwohnern.
- Die EZG-Zone 1c mit einem Einwohneräquivalent von 400 Personen repräsentiert die jährlichen Übernachtungsgäste in der Stadt Ilseburg.

Die Zonen 1a bis 1c bilden zusammengekommen 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.

<sup>3</sup> Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Die Einwohnerzahlen der Zonen 1a, 1b und 2 auf Hauptwohnsitzbasis wurden antlg. auf Microm Baublock-Ebene geschätzt.

<sup>4</sup> 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 Ilsenburg<sup>5</sup> (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.

<sup>5</sup> 143.620 Übernachtungsgäste 2018, Statistische Bericht Tourismus, Gastgewerbe 2018, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

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<br>31.12.2018 | Verbr.-<br>Ausgaben<br>Euro/Ew. | Ausg.-<br>Volumen<br>Tsd. Euro. | Verteilung<br>%          |
| Zone 1a                                                       | Kernstadt Ilsenburg                                                          | 5.557                   | 3.083                           | 17.134                          | 39                       |
| Zone 1b                                                       | OT Darlingerode und Drübeck,<br>übriges Stadtgebiet                          | 3.969                   | 3.083                           | 12.238                          | 28                       |
| Zone 1c                                                       | Einwohneräquivalent aus Über-<br>nachtungsgästen in der Stadt Il-<br>senburg | 400                     | 3.101                           | 1.240                           | 3                        |
| <b>Zone 1</b>                                                 | <b>Stadt Ilsenburg gesamt</b>                                                | <b>9.926</b>            | <b>3.084</b>                    | <b>30.613</b>                   | <b>70</b>                |
| Zone 2                                                        | Nordharz-Stapelburg,<br>-Veckenstedt. -Schmatzfeld und<br>-Wasserleben       | 4.347                   | 3.026                           | 13.156                          | 30                       |
| <b>EZG</b>                                                    | <b>Alle EZG-Zonen</b>                                                        | <b>14.273</b>           | <b>3.067</b>                    | <b>43.768</b>                   | <b>100</b>               |
| <b>Verbrauchsausgaben p. a.<br/>(vorläufig) (Ø BRD 2019:</b>  |                                                                              | <b>3.101</b>            | €/Ew. p. a.                     |                                 | Elastizität: <b>0,23</b> |
| <b>Kaufkraftkennziffer</b>                                    | 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

Da die Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf im Mittelfristtrend um etwa +1 bis +2 % p. a. zunehmen, werden projektbedingte Verdrängungswirkungen im Zeitablauf durch Marktwachstum gemildert oder ausgeglichen.

### 4.3 Projektrelevantes Nachfragevolumen für Modischen Bedarf: 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.

Anders als im Periodischen Bedarf wächst die stationäre Nachfrage nach Modischem Bedarf nicht. Zwar geben die deutschen Haushalte auch hierfür geringfügig steigende Beträge p. a. aus, jedoch zehren Marktanteilsverluste des stationären Handels an den Onlinehandel diesen Zuwachs aus. In Folge der Covid-19 Pandemie sowie der insgesamt voraussichtlich mehrmonatigen verordneten Schließungen des stationären Modehandels ist zudem mit einem situativen Rücksetzer des Nachfragevolumens im stationären Modehandel zu rechnen, der auch nach einer Marktnormalisierung nicht vollständig wieder ausgeglichen wird.

Dort, wo lokale Angebotslücken durch Neuansiedlungen gefüllt werden bzw. durch Standorterhalt abgewendet werden können (dies ist hier der Fall: ohne Verlagerungsmöglichkeit würde Ernsting's family den Standort Ilsenburg voraussichtlich verlassen), können Marktanteilsverluste an den Onlinehandel teilkompensiert werden.

| Daten zum Einzugsgebiet<br>Sortiment: Bekleidung/Accessoires<br>Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2019 |                                                                    |                                          |                                 |                                 |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Zone                                                                                                                          | Gebiet                                                             | Einwohner<br>31.12.2018                  | Verbr.-<br>Ausgaben<br>Euro/Ew. | Ausg.-<br>Volumen<br>Tsd. Euro. | Verteilung<br>% |
| Zone 1a                                                                                                                       | Kernstadt Ilsenburg                                                | 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 Ilsenburg | 400                                      | 612                             | 245                             | 3               |
| <b>Zone 1</b>                                                                                                                 | <b>Stadt Ilsenburg gesamt</b>                                      | <b>9.926</b>                             | <b>589</b>                      | <b>5.845</b>                    | <b>73</b>       |
| Zone 2                                                                                                                        | Nordharz-Stapelburg, -Veckenstedt. -Schmatzfeld und -Wasserleben   | 4.347                                    | 508                             | 2.207                           | 27              |
| <b>EZG</b>                                                                                                                    | <b>Alle EZG-Zonen</b>                                              | <b>14.273</b>                            | <b>564</b>                      | <b>8.052</b>                    | <b>100</b>      |
| <b>Verbrauchsausgaben p. a. (vorläufig) (Ø BRD 2019):</b>                                                                     |                                                                    | <b>612 €/Ew. p. a. Elastizität: 1,64</b> |                                 |                                 |                 |
| <b>Kaufkraftkennziffer</b>                                                                                                    | 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

Gleichwohl ist im Unterschied zum Periodischen Bedarf nicht anzunehmen, dass im Modischen Bedarf eine Milderung oder Teilkompensation von Verdrängungswirkungen durch lokales Nachfragewachstum erfolgt. Vielmehr ist auch eine Marktverschärfung durch Nachfragerückgang nicht auszuschließen.

## 5 WETTBEWERBSSITUATION

Für die Vorgängeranalyse wurde eine Erhebung des Angebotes im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf innerhalb des Einzugsgebietes durchgeführt. Dabei wurde ein Verkaufsflächenbesatz inkl. gesicherter Planvorhaben von gut 6.500 qm ermittelt. Das Umsatzvolumen beträgt demnach rd. 28,9 Mio. Euro. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Raumleistung von rd. 4.400 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 Ilseburg und wird ergänzend als (Aktions-)Randsortiment der Lebensmittelanbieter geführt.

Aufgrund gewachsener Einkaufsbeziehungen, der Aufgabe des Lebensmitteldiscounters Aldi am Verbundstandort Heinrich-Heine-Straße in Ilseburg 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.

Bereits sicher absehbare Wettbewerbsveränderungen (in Ilseburg v. a. die Renovierung und Erweiterung des Netto-Discountmarktes sowie ein Ausbau des Lidl-Standortes) sind bei Gutachtenerstellung vorwegnehmend berücksichtigt worden und bei Fertigstellung voraussichtlich am Markt.

### 5.1 Wettbewerb im Einzugsgebiet

#### *Zone 1a Ilseburg – Kernstadt*

In der Ilseburger Kernstadt sind innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches gemäß Sachlichem Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz<sup>6</sup> (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. Die Fleischerei zeigt sich nach einem Umzug modern und leistungsfähig.

Im zusätzlich abgegrenzten sog. ZVB Optionsraum<sup>7</sup> 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, der aktuell modernisiert und erweitert wird. Nach Fertigstellung beträgt die Verkaufsfläche 1.135 qm. Ergänzend sind im Periodischen Bedarf der Getränkemarkt Schluckspecht sowie innerhalb einer Ladeneinheit eine Bäckerei angesiedelt. Zusätzlich ist am Standort ein Drogeriemarkt mit rd. 750 qm geplant.<sup>8</sup> Sowohl die Lidl-Erweiterungsfläche als

<sup>6</sup> Vgl. Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz-SACHLICHER TEILPLAN „ZENTRALÖRTLICHE GLIEDERUNG“, Anlage 5, Arbeitskarte Zentrale Orte ZVB Grundzentrum Ilseburg, Regionale Planungsgemeinschaft Harz, Quedlinburg 2018

<sup>7</sup> 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."

<sup>8</sup> Vgl. Neuaufstellung des B-Plans Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße"

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 nach Renovierung Mitte November 2020 wiedereröffneter Netto-Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop mit rd. 1.000 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*

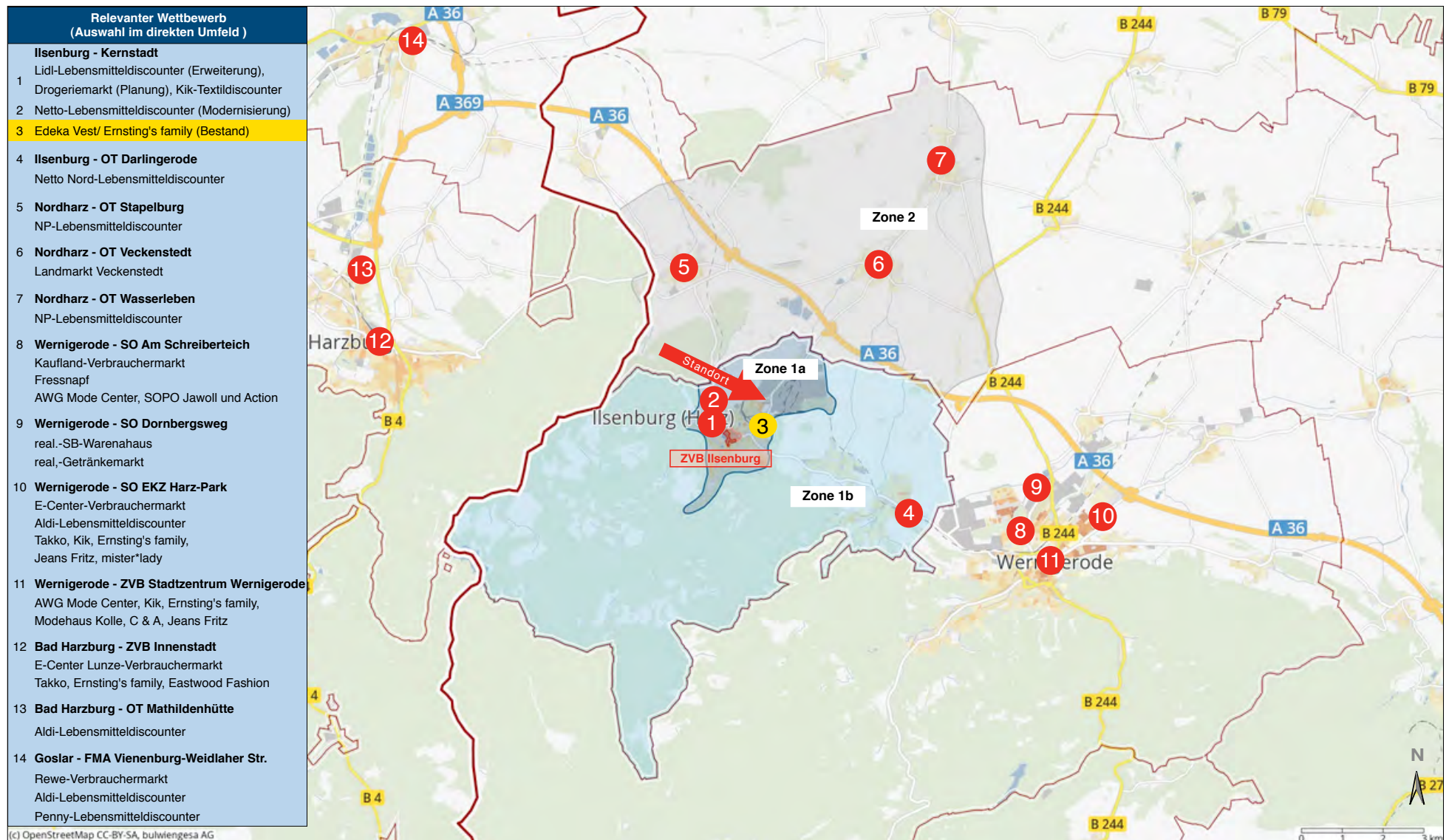
In der Zone 2 des Einzugsgebietes sind in den Ortschaften Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben folgende relevante Lebensmittelmärkte ansässig:

- 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. 400 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) bzw. etwa die Hälfte der örtlichen Haushalte. In Streulage ist zudem eine Fleischerei vorhanden.

Die genannten Lebensmittelmärkte gewährleisten die Grundversorgung in den jeweiligen Ortschaften. Mit diesen Formaten lässt sich keine größere Kaufkraftbindung durchsetzen, der größere Nachfrageanteil fließt Pkw-gestützt in der Ausgangslage bereits in das weitere Umland ab; im Fokus steht hier das Mittelzentrum Wernigerode mit ausstrahlungsstarken Fachmarktstandorten.

| Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf (Ausgangslage*) |             |                          |                                    |                           |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze              |             |                          |                                    |                           |                                                                                              |
| Teilraum/Standortbereich                                                  | Zone        | Kern-<br>sortiment<br>qm | Raum-<br>leistung<br>Euro/qm p. a. | Umsatz<br>Tsd. Euro p. a. | Anbieter (Auswahl u. a.)                                                                     |
| Anbieter im ZVB Ilsenburg (ZVB+ZVB Optionsraum)                           | 1a          | 155                      | 5.806                              | 900                       | Bäcker, Fleischer, Kiosk, Weinhandlung, Apotheke, Sonderpostenmarkt                          |
| <b>Σ ZVB Ilsenburg gesamt</b>                                             |             | <b>155</b>               | <b>5.806</b>                       | <b>900</b>                |                                                                                              |
| Harzburger Straße                                                         | 1a          | 2.000                    | 4.950                              | 9.900                     | Lidl-Lebensmitteldiscounter-Erweiterung, Drogeriemarkt-Planung, Getränkemarkt, Bäckerei      |
| Edeka Vest Heinrich-Heine-Str. inkl. Backshop (Bestand)                   | 1a          | 980                      | 5.510                              | 5.400                     | Supermarkt, Backshop                                                                         |
| Sonstige Anbieter Heinrich-Heine-Str.                                     | 1a          | 590                      | 1.864                              | 1.100                     | Getränkemarkt                                                                                |
| <b>Σ Heinrich-Heine-Straße gesamt</b>                                     | <b>1a</b>   | <b>1.570</b>             | <b>4.140</b>                       | <b>6.500</b>              |                                                                                              |
| Streulagen Ilsenburg Kernstadt                                            | 1a          | 1.010                    | 4.158                              | 4.200                     | Netto-Lebensmitteldiscounter (erweitert), Bäckerei, Apotheke, Tankstellenshop                |
| <b>Σ Anbieter Ilsenburg Kernstadt</b>                                     |             | <b>4.735</b>             | <b>4.541</b>                       | <b>21.500</b>             |                                                                                              |
| Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)                                  | 1b          | 690                      | 4.783                              | 3.300                     | Netto Nord-Lebensmitteldiscounter, Bäckereien, Fleischerei, Tankstellenshop                  |
| <b>Σ Stadt Ilsenburg gesamt</b>                                           | <b>1a+b</b> | <b>5.425</b>             | <b>4.571</b>                       | <b>24.800</b>             |                                                                                              |
| Nordharz - OT Stapelburg                                                  | 2           | 300                      | 3.333                              | 1.000                     | NP-Lebensmitteldiscounter                                                                    |
| Nordharz - OT Veckenstedt                                                 | 2           | 360                      | 3.889                              | 1.400                     | Landmarkt Veckenstedt, Fleischerei                                                           |
| Nordharz - OT Wasserleben                                                 | 2           | 450                      | 3.778                              | 1.700                     | NP-Lebensmitteldiscounter, Bäckerei Fleischerei                                              |
| <b>Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)</b>                                     |             | <b>1.110</b>             | <b>3.694</b>                       | <b>4.100</b>              |                                                                                              |
| <b>Σ Summe Einzugsgebiet</b>                                              | <b>1-2</b>  | <b>6.535</b>             | <b>4.422</b>                       | <b>28.900</b>             |                                                                                              |
| <b>Abfluss nach...</b>                                                    |             |                          |                                    |                           |                                                                                              |
| Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich                                  |             | 4.830                    | 4.389                              | 21.200                    | Kaufland-Verbrauchermarkt, Sonderpostenmärkte Jawoll und Action, Fressnapf, Bäckerei, Kiosk, |
| Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg                                       |             | 4.740                    | 3.966                              | 18.800                    | real,-Verbrauchermarkt, real,-Getränkemarkt, Bäckerei, Kiosk                                 |
| Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park                                      |             | 4.700                    | 4.638                              | 21.800                    | E-Center-Verbauchermarkt, Aldi-Lebensmitteldiscounter, Zoo & Co.                             |
| Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedelaer Straße                            |             | 3.300                    | 4.394                              | 14.500                    | Rewe-Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny, Getränkemarkt, Bäckerei        |
| Bad Harzburg - Am Güterbahnhof                                            |             | 2.550                    | 4.314                              | 11.000                    | E-Center-Verbrauchermarkt                                                                    |

\*) Angegeben sind nur die für Sortimente des Periodischen Bedarfs genutzten Verkaufsflächen. Flächen für Nonfood Aktions- und Randsortimente sind herausgerechnet. Sie machen je nach Vertriebsform und Betreiber etwa 5-10 % der Verkaufsfläche in Supermärkten/Lebensmittel-Vollsortimentern, etwa 10 % der VKF von Discountern und bis zu 50 % in großen SB-Warenhäusern aus.



## Foto-Dokumentation Wettbewerb



Ilseburg – Kernstadt: Verbundstandort Harzburger Str. mit Lebensmitteldiscounter Lidl (derzeit Erweiterungs-umbau), Getränkemarkt, KiK, Backshop und demnächst Drogeriemarkt



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



Ilseburg – Mahnholzberg: Renovierter Lebensmittel-discounter Netto



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

Fotos: bulwiengesa AG



Wernigerode – SO Am Schreiberteich: 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.

| <b>Wettbewerbsübersicht im Sortiment Bekleidung/modische Accessoires (Ausgangslage)</b><br>Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze (lediglich Verkaufsflächen, die mit Modesortimenten belegt sind) |             |                    |                               |                           |                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teilraum/Standortbereich                                                                                                                                                                                                 | Zone        | VKF für Mode<br>qm | Raumleistung<br>Euro/qm p. a. | Umsatz<br>Tsd. Euro p. a. | Anbieter (Auswahl u. 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                                                                                    |
| <b>Σ Anbieter Ilsenburg Kernstadt</b>                                                                                                                                                                                    |             | <b>515</b>         | <b>2.369</b>                  | <b>1.220</b>              |                                                                                                                 |
| Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)                                                                                                                                                                                 | 1b          | 15                 | 4.000                         | 60                        | Netto Nord-Lebensmitteldiscounter                                                                               |
| <b>Σ Stadt Ilsenburg gesamt</b>                                                                                                                                                                                          | <b>1a+b</b> | <b>530</b>         | <b>2.415</b>                  | <b>1.280</b>              |                                                                                                                 |
| <b>Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)</b>                                                                                                                                                                                    |             |                    |                               |                           | <b>derzeit kein Angebot</b>                                                                                     |
| <b>Σ Summe Einzugsgebiet</b>                                                                                                                                                                                             | <b>1-2</b>  | <b>530</b>         | <b>2.415</b>                  | <b>1.280</b>              |                                                                                                                 |
| <b>Abfluss nach...</b>                                                                                                                                                                                                   |             |                    |                               |                           |                                                                                                                 |
| 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-Wiedelahe 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 weiteren 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 verortet, 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, Ernsting'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, Ernsting'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-Wiedelaher Straße*

Im Goslar Stadtteil Vienenburg befindet sich in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Vienenburg die Fachmarkttagglomeration Wiedelaher 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.*

*Für Lebensmittelmärkte ab 400 qm VKF beträgt die Verkaufsflächendichte innerhalb des Einzugsgebietes etwa 0,25 qm pro Einwohner. Durch den erweiterten Ersatzneubau des Edeka-Marktes sowie die Wiederansiedlung des Aldi-Marktes wird diese auf 0,41 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.*

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

*Die Einwohner Ilseburgs 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 jährlich ca. 1,9 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<br>Kernstadt<br>Ilsenburg |       | Zone 1b<br>übriges<br>Stadtgebiet |       | Zone 1c<br>Einwohner-<br>äquivalent<br>Tourismus |       | Σ Nah-EZG<br>Stadt<br>Ilsenburg |       | Zone 2<br>Umland-<br>Einzugsgebiet |       | Σ Einzugsgebiet<br>total |       | Externer<br>Zufluss |                 | Umsatz<br>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 Optionsra                                                                                                 | 514                               | 3,0   | 184                               | 1,5   | 62                                               | 5,0   | 760                             | 2,5   | 59                                 | 0,5   | 819                      | 1,9   | 81                  | 900             | 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   | 81                  | 900             | 3,2                |  |
| Harzburger Straße                                                                                                                            | 4.969                             | 29,0  | 2.325                             | 19,0  | 409,3                                            | 33,0  | 7.703                           | 25,2  | 1.381                              | 10,5  | 9.085                    | 20,8  | 815                 | 9.900           | 35,5               |  |
| Edeka Vest Heinrich-Heine-Str. inkl. Backshop<br>(Bestand)                                                                                   | 3.084                             | 18,0  | 1.224                             | 10,0  | 372,1                                            | 30,0  | 4.680                           | 15,3  | 263                                | 2,0   | 4.943                    | 11,3  | 457                 | 5.400           | 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   | 47                  | 1.100           | 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  | 504                 | 6.500           | 22,9               |  |
| Projekt Eratzneubau Edeka + Aldi-Neubau Ap-<br>felweg                                                                                        |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       |                                    |       |                          |       |                     |                 |                    |  |
| Streulagen Ilsenburg Kernstadt                                                                                                               | 2.227                             | 13,0  | 1.040                             | 8,5   | 210,8                                            | 17,0  | 3.479                           | 11,4  | 342                                | 2,6   | 3.821                    | 8,7   | 379                 | 4.200           | 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  | 1.779               | 21.500          | 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  | 1.926               | 24.800          | 86,1               |  |
| Nordharz - OT Stapelburg                                                                                                                     |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       | 927                                | 7,0   | 927                      | 2,1   | 73                  | 1.000           | 3,4                |  |
| Nordharz - OT Veckenstedt                                                                                                                    |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       | 1.316                              | 10,0  | 1.316                    | 3,0   | 84                  | 1.400           | 4,8                |  |
| Nordharz - OT Wasserleben                                                                                                                    |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       | 1.539                              | 11,7  | 1.539                    | 3,5   | 162                 | 1.701           | 5,6                |  |
| Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)                                                                                                               |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       | 3.781                              | 28,7  | 3.781                    | 8,6   | 319                 | 4.100           | 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    | 2.245               | 28.900          | 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  | 15.794              | 21.200          |                    |  |
| 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  | 17.036              | 21.800          |                    |  |
| Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedelaher Str                                                                                                 | 343                               | 2,0   | 122                               | 1,0   |                                                  |       | 465                             | 1,5   | 395                                | 3,0   | 860                      | 2,0   | 13.640              | 14.500          |                    |  |
| Bad Harzburg - Am Güterbahnhof                                                                                                               | 171                               | 1,0   |                                   |       |                                                  |       | 171                             | 0,6   | 132                                | 1,0   | 303                      | 0,7   | 10.697              | 11.000          |                    |  |
| Regionale Abflüsse gesamt                                                                                                                    | 4.198                             | 24,5  | 4.650                             | 38,0  |                                                  |       | 8.848                           | 20,2  | 6.315                              | 48,0  | 15.163                   | 34,6  | 72.137              | 87.300          |                    |  |
| 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 reduzierten Ziel-Verkaufsfläche von 2.000 qm bzw. 1.100 qm sowie ergänzenden Shops gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 35 "Einkaufscenter 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 Langzeitstudie<sup>9</sup>.

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 01.02.2010<sup>10</sup> 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

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> 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 Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf. Dabei werden auch die erwirtschafteten Umsätze der betriebsüblichen Nonfood-Aktions-sortimente der beiden Lebensmittelmärkte und des ergänzend geplanten Ladeneinheit Ernsting's family berücksichtigt.

| Umsatzschätzung Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg   |                                                 |                        |                       |                                |                                             |                              |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|
| Zone                                                             | Einwohner<br>bzw. Ein-<br>wohner-<br>äquivalent | Ausgaben-<br>volumen   | Kaufkraft-<br>bindung | Umsatzchance                   | Umsatz-<br>zusammensetzung<br>nach ...<br>% |                              |
|                                                                  |                                                 | Tsd. € p. a.           | %                     | Tsd. € p. a.                   | Herkunft                                    | Kern-/<br>Rand-<br>sortiment |
| 1a                                                               | 5.557                                           | 17.134                 | 33                    | 5.672                          | 45                                          |                              |
| 1b                                                               | 3.969                                           | 12.238                 | 26                    | 3.182                          | 25                                          |                              |
| 1c                                                               | 400                                             | 1.240                  | 34                    | 422                            | 3                                           |                              |
| 2                                                                | 4.347                                           | 13.156                 | 13                    | 1.644                          | 13                                          |                              |
| <b>EZG</b>                                                       | <b>14.273</b>                                   | <b>43.768</b>          | <b>25</b>             | <b>10.920</b>                  | <b>87</b>                                   |                              |
| plus externer Zufluss                                            |                                                 |                        |                       | 1.680                          | 13                                          |                              |
| <b>Umsatz Periodischer Bedarf p. a.</b>                          |                                                 |                        |                       | <b>12.600</b>                  | <b>100</b>                                  | <b>87</b>                    |
| zzgl. Gebrauchsgüter Edeka und Aldi                              |                                                 |                        |                       | 1.400                          |                                             | 10                           |
| zzgl. Bekleidungssortiment Ernsting's family                     |                                                 |                        |                       | 480                            |                                             | 3                            |
| <b>Gesamtumsatz p. a.</b>                                        |                                                 |                        |                       | <b>14.480</b>                  |                                             | <b>100</b>                   |
| Dimensionierung und Auslastung (ohne Gastronomiefläche Backshop) |                                                 |                        |                       |                                |                                             |                              |
| Sortiment                                                        |                                                 | Umsatz<br>Tsd. € p. a. | Verkaufsfläche<br>qm  | Raumleistung<br>€/qm VKF p. a. |                                             |                              |
| Edeka-Markt Periodischer Bedarf                                  |                                                 | 7.220                  | 1.850                 | 3.903                          |                                             |                              |
| Edeka-Markt Aperiodischer Bedarf                                 |                                                 | 500                    | 150                   | 3.333                          |                                             |                              |
| <b>Σ Edeka-Verbrauchermarkt</b>                                  |                                                 | <b>7.720</b>           | <b>2.000</b>          | <b>3.860</b>                   |                                             |                              |
| Aldi-Markt Periodischer Bedarf                                   |                                                 | 5.400                  | 1.000                 | 5.400                          |                                             |                              |
| Ald-Markt Aperiodischer Bedarf                                   |                                                 | 900                    | 100                   | 9.000                          |                                             |                              |
| <b>Σ Aldi-Lebensmitteldiscounter</b>                             |                                                 | <b>6.300</b>           | <b>1.100</b>          | <b>5.727</b>                   |                                             |                              |
| Backshop Verkauf                                                 |                                                 | 180                    | 30                    | 6.000                          |                                             |                              |
| Ernsting's family                                                |                                                 | 480                    | 160                   | 3.002                          |                                             |                              |
| <b>Σ Einzelhandel Gesamt</b>                                     |                                                 | <b>14.680</b>          | <b>3.290</b>          | <b>4.462</b>                   |                                             |                              |

Quelle: bulwiengesa

Für das geplanten Nahversorgungszentrum inkl. Backshop ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rd. 12,6 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 knapp 14,7 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 Ilseburg) werden durchschnittlich rd. 33 % der Kaufkraft gebunden. Dies entspricht einem Umsatzbeitrag von etwa 5,7 Mio. Euro.
- Aus dem übrigen Stadtgebiet (Zone 1b) erzielt das Vorhaben prospektiv aufgrund des geringen Nahversorgungsangebotes eine Kaufkraftbindung von ca. 26 % (knapp 3,2 Mio. Euro).
- Die 2018 statistisch erfassten rd. 143.600 Übernachtungsgäste in der Stadt Ilseburg (Einwohneräquivalent 400) tragen rd. 0,4 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. 13 % noch etwa 1,6 Mio. Euro des Jahresumsatzes generiert.
- Hinzu kommen im Kernsortiment rd. 1,7 Mio. Euro p. a. durch Einpendler mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes, statistisch nicht erfasste Tagestouristen sowie sonstige externe Zufalls- und Durchgangskunden. Ihr Umsatzbeitrag ist mit rd. 13 % auf Grund der verkehrsgünstigen Lage des Standortes, der touristischen Bedeutung Ilseburgs und der vergleichsweise hohen Einpendlerreichweite voraussichtlich leicht erhöht. An reinen Wohnstandorten tragen externe Streukunden üblicherweise 5 bis 10 % zum Umsatz eines Lebensmittelmarktes bei.
- Für betriebstypen-/betriebertypische Nonfood-Randsortimente wird für beide Lebensmittelanbieter ein Umsatzvolumen von etwa 1,4 Mio. Euro p. a. veranschlagt.
- Der Bekleidungsfilialist Ernsting's family wird am Standort NVZ am Apfelweg ergänzend prospektiv knapp 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. 5.727 Euro/qm eine gemessen an den betriebertypischen Durchschnittswerten in Sachsen-Anhalt tragfähige Gesamtauslastung<sup>11</sup>.

Mit Kunden aus der Stadt Ilseburg (inkl. der erfassten Übernachtungsgäste, Zonen 1a-c) werden prospektiv gut 73 % des Zielumsatzes im periodischen Bedarfsbereich erwirtschaftet, knapp 13 % tragen Kunden aus Zone 2 bei und rd. 13 % entfallen auf Pendler, Tagesbesucher sowie sonstige externe Streu- und Durchfahrtskunden.

<sup>11</sup> Zum Vergleich: Aldi in Sachsen-Anhalt ca. 5.600 EUR/qm auf ø 900 qm VKF; Edeka Supermärkte ca. 4.150 EUR/qm auf ø 1.250 qm VKF oder Großflächen E-Center ca. 3.700 EUR/qm auf ø 3.900 qm VKF. Quelle: Trade Dimensions 2020. Der Gesamtzielumsatz liegt um etwa 10 % unter dem Wert, der im Vorgängergutachten für das zunächst größere Flächenkonzept mit rd. 3.900 qm Gesamt-VKF berechnet worden ist.

## 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 Ilsenburg um gut 10 Prozentpunkte von insgesamt knapp 67 % auf künftig rd. 77 %. Damit erreicht Ilsenburg eine für leistungsfähige Grundzentren angemessene Eigenversorgung.

Abfließende Kaufkraft aus Ilsenburg, 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 Ilsenburg – insbesondere nach Wernigerode ab – einerseits aufgrund von Kopplungskäufen, andererseits aus Tragfähigkeitsgründen, da in Ilsenburg nicht alle Betriebstypen der Nahversorgung abgebildet werden können (z. B. kein SB-Warenhaus, Bio-Markt etc.).

## 7.3 Umsatzrekrutierung Periodischer Bedarf

Verdrängungswirksam und damit untersuchungsrelevant ist neben dem Zusatzumsatz des neuen Aldi-Marktes auch der durch die Erweiterung des Edeka-Marktes generierte Mehrumsatz. Bisher dürfte Edeka Vest inkl. Backshop als einziger Supermarkt in Ilsenburg am Standort Heinrich-Heine-Straße 11-12 etwa 5,4 Mio. Euro p. a. im Periodischen Bedarf erwirtschaftet haben.

| Umsatzrekrutierung des projektierten Vorhabens<br>Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg<br>im Kernsortiment Periodischer Bedarf (Gegenwart) |                     |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                                                                                                                                                      | Umsatz              |                |
| Projektumsatz durch:                                                                                                                                 | ca. Mio. Euro p. a. | Umsatzanteil % |
| Umverteilung im EZG (Ilsenburg)                                                                                                                      | 1,9                 | 15             |
| Umverteilung im EZG (übriges Einzugsgebiet)                                                                                                          | 0,2                 | 1              |
| <b>Zwischensumme Umverteilung im EZG</b>                                                                                                             | <b>2,1</b>          | <b>16</b>      |
| Umverteilung bei betrachteten Einkaufsalternativen außerhalb des EZG                                                                                 | 4,8                 | 38             |
| <b>Zwischensumme Umverteilung im EZG + konkret betrachtete Lagebereiche außerhalb</b>                                                                | <b>6,9</b>          | <b>55</b>      |
| Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes/zusätzliche externe Streuzuflüsse                                                             | 0,3                 | 2              |
| <b>Mehrumsatz aus Umverteilung</b>                                                                                                                   | <b>7,2</b>          | <b>57</b>      |
| Ausgangsumsatz Edeka Vest Bestand                                                                                                                    | 5,4                 | 43             |
| <b>Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf</b>                                                                                               | <b>12,6</b>         | <b>100</b>     |

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Der zu erwartende Zielumsatz des Planvorhabens im Kernsortiment Periodischer Bedarf von rd. 12,6 Mio. Euro dürfte sich zu rd. 16 % aus Umverteilung innerhalb des Einzugsgebietes sowie insbesondere durch die Wiederansiedlung des Aldi-Marktes, aber auch durch die prospektiv deutliche Attraktivierung des Edeka-Marktes zu 38 % aus Umverteilung durch Rück- und Zuflüsse aus den untersuchten umliegenden Einkaufsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes – zusammensetzen. Das Vorhaben generiert prospektiv zusätzliche Streuzuflüsse von etwa 2 %. Der per Saldo verdrängungsneutral anzurechnende Ausgangsumsatz von 5,4 Mio. Euro im Edeka-Altobjekt macht etwa 43 % des gesamten Zielumsatzes aus.

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. 2,1 Mio. Euro p. a. gegenüber dem dort ansässigen Wettbewerb generieren. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von knapp -9,0 %.

- Mit dem Zentralen Versorgungsbereich von Ilseburg steht das neue Nahversorgungszentrum lediglich mit einem dem dortigen Lebensmittelhandelwerk in einem nachrangigen Wettbewerb. Mit insgesamt knapp -3 % fallen die Verdrängungseffekte innerhalb des ZVBs entsprechend gering aus.
- Aufgrund der Wiederansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Ilseburg 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 knapp -11 %, 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 und wird im Gegenteil ausgebaut. Die lokalen Discounter profitierten zudem nach 2014 von der ersatzlosen Schließung des bis dahin in Ilseburg betriebenen Aldi-Marktes.
- Am Edeka-Altstandort Heinrich-Heine-Straße mit dem verbliebenen Getränkemarkt beträgt die Umsatzumverteilungsquote knapp

-10 %. 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 Fitnessseinrichtung zu empfehlen.

- In den Streulagen der Ilseburger Kernstadt sowie in der Zone 1b im Ortsteil Darlingerode ergeben sich aufgrund der typgleichen Wettbewerber Netto Markendiscout und Netto Nord leicht erhöhte Umsatzumverteilungsquoten um -9 %, die jedoch in einem stabilen Nachfrageumfeld zumutbar sind und aufgefangen werden können. Eine Verschlechterung der Nahversorgungsabdeckung ist dort nicht zu erwarten. Zumal Netto Markendiscout gerade nach erfolgter Modernisierung neu eröffnet hat.
- 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 -3,5 (OT Wasserleben) bis -5,2 % (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<br>Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg<br>im Kernsortiment Periodischer Bedarf (Gegenwart, ohne Projektbeteiligte) |                     |                     |                                           |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                                                                | Ausgangs-<br>umsatz | Prognose-<br>Umsatz | Projekt-<br>umsatz<br>durch<br>Umverteil. | Umvertei-<br>lungsquote |
| Standort-/Lagebereich                                                                                                                                                          | Mio. Euro           | Mio. Euro           | Mio. Euro                                 | %                       |
| <b>ZVB Ilsenburg</b>                                                                                                                                                           | <b>0,9</b>          | <b>0,9</b>          | <b>0,0</b>                                | <b>-2,9</b>             |
| Harzburger Straße                                                                                                                                                              | 9,9                 | 8,8                 | 1,1                                       | -10,9                   |
| Sonstige Anbieter Heinrich-Heine-Str.                                                                                                                                          | 1,1                 | 1,0                 | 0,1                                       | -9,5                    |
| Streulagen Ilsenburg Kernstadt                                                                                                                                                 | 4,2                 | 3,8                 | 0,4                                       | -9,3                    |
| <b>Zwischensumme Zone 1a</b>                                                                                                                                                   | <b>16,1</b>         | <b>14,5</b>         | <b>1,6</b>                                | <b>-10,0</b>            |
| Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)                                                                                                                                       | 3,3                 | 3,0                 | 0,3                                       | -8,8                    |
| <b>Zwischensumme<br/>Stadt Ilsenburg (Zonen 1a+b)</b>                                                                                                                          | <b>19,4</b>         | <b>17,5</b>         | <b>1,9</b>                                | <b>-9,8</b>             |
| Nordharz - OT Stapelburg                                                                                                                                                       | 1,0                 | 0,9                 | 0,1                                       | -5,2                    |
| Nordharz - OT Veckenstedt                                                                                                                                                      | 1,4                 | 1,3                 | 0,1                                       | -4,3                    |
| Nordharz - OT Wasserleben                                                                                                                                                      | 1,7                 | 1,6                 | 0,1                                       | -3,5                    |
| <b>Zwischensumme Zone 2</b>                                                                                                                                                    | <b>4,1</b>          | <b>3,9</b>          | <b>0,2</b>                                | <b>-4,2</b>             |
| <b>Summe EZG gesamt</b>                                                                                                                                                        | <b>23,5</b>         | <b>21,4</b>         | <b>2,1</b>                                | <b>-8,8</b>             |
| Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich                                                                                                                                       | 21,2                | 20,1                | 1,1                                       | -5,0                    |
| Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg                                                                                                                                            | 18,8                | 17,7                | 1,1                                       | -5,9                    |
| Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park                                                                                                                                           | 21,8                | 20,5                | 1,3                                       | -6,0                    |
| Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wied. Str.                                                                                                                                       | 14,5                | 13,7                | 0,8                                       | -5,8                    |
| Bad Harzburg - Am Güterbahnhof                                                                                                                                                 | 11,0                | 10,5                | 0,5                                       | -4,4                    |
| <b>Summe betrachtete Standorte<br/>außerhalb des EZG</b>                                                                                                                       | <b>87,3</b>         | <b>82,5</b>         | <b>4,8</b>                                | <b>-5,5</b>             |

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 Schreiberteich, SO EKZ Harz-Park, SO Dornbergsweg), aber auch vereinzelt Einzelhandelsstandorte in Bad-Harzburg (Am Güterbahnhof) und in Goslar-Vienenburg (Wiedelahe Str.) in stärkerer Wettbewerbsbeziehung zum Erweiterungsvorhaben. Dementsprechend sind mäßige Umsatzumverteilungswirkungen von etwa -5,0 % bis -6,0 % an den relevanten Standorte in Wernigerode, -5,8 % am Fachmarktstandort Wiedelahe Straße in Goslar-Vienenburg sowie geringe -4,5 % am E-Center-Standort Am Güterbahnhof in Bad Harzburg zu erwarten.

Trotz der erhöhten Umsatzumverteilung von etwas mehr als -10 % am Verbundstandort Harzburger Straße sowie für weitere Lebensmittel-discounterstandorte innerhalb von Ilsenburg im Bereich um -9 % 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. Zudem werden sie gegenwärtig modernisiert und z. T. (Lidl) auch ausgebaut.

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.

| 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<br>Kernstadt<br>Ilsenburg |       | Zone 1b<br>übriges<br>Stadtgebiet |       | Zone 1c<br>Einwohner-<br>äquivalent<br>Tourismus |       | Σ Nah-EZG<br>Stadt<br>Ilsenburg |       | Zone 2<br>Umland-<br>Einzugsgebiet |       | Σ Einzugsge-<br>biet<br>total |       | Exter-<br>ner<br>Zufluss | Umsatz<br>Total    |       | Projektbedingte<br>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.          | Tsd. Euro p. a.    | %     | Tsd. Euro p. a.                | %     |
| Anbieter im ZVB Ilsenburg (ZVB+ZVB Options)                                                                                                  | 499                               | 2,9   | 178                               | 1,5   | 61                                               | 4,9   | 737                             | 2,4   | 57                                 | 0,4   | 795                           | 1,8   | 79                       | 873                | 2,6   | -26                            | -2,9  |
| Σ ZVB Ilsenburg gesamt                                                                                                                       | 499                               | 2,9   | 178                               | 1,5   | 60,8                                             | 4,9   | 737                             | 2,4   | 57                                 | 0,4   | 795                           | 1,8   | 79                       | 873                | 2,6   | -26                            | -2,9  |
| Harzburger Straße                                                                                                                            | 4.422                             | 25,8  | 2.069                             | 16,9  | 384,7                                            | 31,0  | 6.877                           | 22,5  | 1.236                              | 9,4   | 8.113                         | 18,5  | 705                      | 8.818              | 25,9  | -1.082                         | -10,9 |
| Edeka Vest Heinrich-Heine-Str. inkl. Back-shop (Bestand)                                                                                     |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       |                                    |       |                               |       |                          |                    |       | -5.400                         | -100  |
| Sonstige Anbieter Heinrich-Heine-Str.                                                                                                        | 624                               | 3,6   | 200                               | 1,6   | 57,0                                             | 4,6   | 881                             | 2,9   | 78                                 | 0,6   | 959                           | 2,2   | 37                       | 996                | 2,9   | -105                           | -9,5  |
| Σ Heinrich-Heine-Straße gesamt                                                                                                               | 624                               | 3,6   | 200                               | 1,6   | 57,0                                             | 4,6   | 881                             | 2,9   | 78                                 | 0,6   | 959                           | 2,2   | 37                       | 996                | 2,9   | -5.505                         | -84,7 |
| Projekt Eratzneubau Edeka + Aldi Apfelweg                                                                                                    | 5.672                             | 33,1  | 3.182                             | 26,0  | 421,7                                            | 34,0  | 9.275                           | 30,3  | 1.644                              | 12,5  | 10.920                        | 24,9  | 1.680                    | 12.600             | 37,0  | 12.600                         |       |
| Streulagen Ilsenburg Kernstadt                                                                                                               | 2.027                             | 11,8  | 947                               | 7,7   | 198,2                                            | 16,0  | 3.172                           | 10,4  | 311                                | 2,4   | 3.483                         | 8,0   | 326                      | 3.809              | 11,2  | -391                           | -9,3  |
| Σ Anbieter Ilsenburg Kernstadt (Zone 1a)                                                                                                     | 13.243                            | 77,3  | 6.576                             | 53,7  | 1.122,4                                          | 90,5  | 20.942                          | 68,4  | 3.327                              | 25,3  | 24.269                        | 55,4  | 2.826                    | 27.095             | 79,6  | 5.596                          | 26,0  |
| Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)                                                                                                     | 637                               | 3,7   | 1.935                             | 15,8  | 117,8                                            | 9,5   | 2.690                           | 8,8   | 245                                | 1,9   | 2.935                         | 6,7   | 74                       | 3.008              | 8,8   | -292                           | -8,8  |
| Σ Stadt Ilsenburg gesamt (Zonen 1a+b)                                                                                                        | 13.881                            | 81,0  | 8.511                             | 69,5  | 1.240,2                                          | 100,0 | 23.632                          | 77,2  | 3.572                              | 27,2  | 27.204                        | 62,2  | 2.900                    | 30.104             | 88,5  | 5.304                          | 21,4  |
| Nordharz - OT Stapelburg                                                                                                                     |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       | 876                                | 6,7   | 876                           | 2,0   | 72                       | 948                | 2,8   | -52                            | -5,2  |
| Nordharz - OT Veckenstedt                                                                                                                    |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       | 1.256                              | 9,6   | 1.256                         | 2,9   | 83                       | 1.339              | 3,9   | -60                            | -4,3  |
| Nordharz - OT Wasserleben                                                                                                                    |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       | 1.485                              | 11,3  | 1.485                         | 3,4   | 156                      | 1.642              | 4,8   | -60                            | -3,5  |
| Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)                                                                                                               |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       | 3.617                              | 27,5  | 3.617                         | 8,3   | 311                      | 3.928              | 11,5  | -172                           | -4,2  |
| Umsatz/KKB im EZG                                                                                                                            | 13.881                            | 81,0  | 8.511                             | 69,5  | 1.240,2                                          | 100,0 | 23.632                          | 77,2  | 7.189                              | 54,6  | 30.821                        | 70    | 3.211                    | 34.032             | 100,0 | 5.132                          | 17,8  |
| Abfluss nach ...                                                                                                                             |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       |                                    |       |                               |       |                          |                    |       |                                |       |
| Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich                                                                                                     | 947                               | 5,5   | 1.234                             | 10,1  |                                                  |       | 2.180                           | 7,1   | 2.169                              | 16,5  | 4.350                         | 9,9   | 15.794                   | 20.143             |       | -1.057                         | -5,0  |
| Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg                                                                                                          | 576                               | 3,4   | 698                               | 5,7   |                                                  |       | 1.273                           | 4,2   | 1.452                              | 11,0  | 2.726                         | 6,2   | 14.969                   | 17.695             |       | -1.105                         | -5,9  |
| Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park                                                                                                         | 768                               | 4,5   | 1.241                             | 10,1  |                                                  |       | 2.009                           | 6,6   | 1.441                              | 11,0  | 3.449                         | 7,9   | 17.036                   | 20.485             |       | -1.315                         | -6,0  |
| Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedelaher St                                                                                                  | 154                               | 0,9   | 49                                | 0,4   |                                                  |       | 203                             | 0,7   | 158                                | 1,2   | 361                           | 0,8   | 13.299                   | 13.660             |       | -840                           | -5,8  |
| Bad Harzburg - Am Güterbahnhof                                                                                                               | 63                                | 0,4   |                                   |       |                                                  |       | 63                              | 0,2   | 76                                 | 0,6   | 140                           | 0,3   | 10.376                   | 10.516             |       | -484                           | -4,4  |
| Regionale Abflüsse gesamt                                                                                                                    | 2.508                             | 14,6  | 3.221                             | 26,3  |                                                  |       | 5.729                           | 13,1  | 5.296                              | 40,3  | 11.025                        | 25,2  | 71.475                   | 82.500             |       |                                |       |
| Diffuser Abfluss                                                                                                                             | 746                               | 4,4   | 506                               | 4,1   |                                                  |       | 1.252                           | 4,1   | 670                                | 5,1   | 1.922                         | 4,4   |                          |                    |       |                                |       |
| 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

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 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.*

*In der nunmehr von zuvor 1.400 auf 1.100 qm reduzierten Dimensionierung der Ziel-Verkaufsfläche liegt der geplante Aldi-Markt im Bereich seiner örtlichen Wettbewerber in der Kernstadt Ilseburg (Netto: um 1.000 qm; Lidl: um 1.100 qm) und verfügt ihnen gegenüber über keinen Flächenvorsprung mehr. Die Stadt würde insoweit alle örtlichen Wettbewerber gleich behandeln.*

*Das Vorhaben trägt 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.*

*Im dünn besiedelten ländlichen Raum der Gemeinde Nordharz besteht für die dortigen sehr kleinteiligen und lediglich der lokalen Grundversorgung dienenden Versorgungsstrukturen mit Verkaufsflächen <400 qm ein latentes, strukturell bedingtes Marktaustrittsrisiko, welches durch das Planvorhaben nur geringfügig erhöht wird. Die genossenschaftlich organisierte Nahversorgung in Veckenstedt, die von 400 Mitgliedern und rechnerisch somit nahezu der Hälfte der ansässigen Haushalte getragen wird, kann dabei organisationsbedingt auf eine hohe Kundenbindung zurückgreifen und als relativ robust gelten. Aus dem Umland werden vorwiegend Kaufkraftströme zum Planvorhaben umgelenkt, die bereits heute für größere Versorgungskäufe regionalen Großflächenstandorten v. a. in Wernigerode zufließen.*

## 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 gut 200 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 Verdoppelung der Verkaufsfläche gegenüber dem Altstandort von einer unterproportionalen Umsatzsteigerung von ca. 60 % aus, was einer Flächenproduktivität von etwa 3.000 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<br>Tsd. € p. a. | Kaufkraft-bindung<br>% | Umsatzchance<br>Tsd. € p. a.   | Umsatz-zusammensetzung nach ...<br>%<br>Herkunft |
| 1a                                                                                              | 5.557                               | 3.267                            | 11                     | 360                            | 51                                               |
| 1b                                                                                              | 3.969                               | 2.333                            | 8                      | 185                            | 26                                               |
| 1c                                                                                              | 400                                 | 245                              | 4                      | 10                             | 1                                                |
| 2                                                                                               | 4.347                               | 2.207                            | 4                      | 99                             | 14                                               |
| <b>EZG</b>                                                                                      | <b>14.273</b>                       | <b>8.052</b>                     | <b>8</b>               | <b>654</b>                     | <b>92</b>                                        |
| plus externer Zufluss                                                                           |                                     |                                  |                        | 56                             | 8                                                |
| <b>Umsatz Sortiment Bekleidung/Accessoires p. a.</b>                                            |                                     |                                  |                        | <b>710</b>                     | <b>100</b>                                       |
| Dimensionierung und Auslastung                                                                  |                                     |                                  |                        |                                |                                                  |
| Sortiment                                                                                       |                                     | Umsatz<br>Tsd. € p. a.           | Verkaufsfläche<br>qm   | Raumleistung<br>€/qm VKF p. a. |                                                  |
| Ernsting's family                                                                               |                                     | 480                              | 160                    | 3.002                          |                                                  |
| Edeka (Randsortiment)                                                                           |                                     | 100                              | 25                     | 3.986                          |                                                  |
| Aldi (Randsortiment)                                                                            |                                     | 130                              | 20                     | 6.515                          |                                                  |
| <b>Σ Sortiment Bekleidung/Accessoires</b>                                                       |                                     | <b>710</b>                       | <b>205</b>             | <b>3.465</b>                   |                                                  |

Quelle: bulwiengesa

| <b>Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Sortiment Bekleidung/Accessoires für das Einzugsgebiet Nahversorgungszentrum am Apfelweg in Ilsenburg – Ausgangslage</b><br>Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen |                                   |              |                                   |              |                                                  |              |                                 |              |                                    |              |                          |              |                     |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|--------------------------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------------|--------------------|
| Standortbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Zone 1a<br>Kernstadt<br>Ilsenburg |              | Zone 1b<br>übriges<br>Stadtgebiet |              | Zone 1c<br>Einwohner-<br>äquivalent<br>Tourismus |              | Σ Nah-EZG<br>Stadt<br>Ilsenburg |              | Zone 2<br>Umland-<br>Einzugsgebiet |              | Σ Einzugsgebiet<br>total |              | Externer<br>Zufluss | Umsatz<br>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.)                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |              |                                   |              |                                                  |              |                                 |              |                                    |              |                          |              |                     |                    |
| <b>Σ ZVB Ilsenburg gesamt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |              |                                   |              |                                                  |              |                                 |              |                                    |              |                          |              |                     |                    |
| 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.<br>(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.                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |              |                                   |              |                                                  |              |                                 |              |                                    |              |                          |              |                     |                    |
| <b>Σ Heinrich-Heine-Straße gesamt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>196</b>                        | <b>6,0</b>   | <b>82</b>                         | <b>3,5</b>   | <b>2,2</b>                                       | <b>0,9</b>   | <b>280</b>                      | <b>4,8</b>   | <b>33</b>                          | <b>1,5</b>   | <b>313</b>               | <b>3,9</b>   | <b>7</b>            | <b>320 25,0</b>    |
| Projekt Ersatzneubau Edeka/Ernsting's family<br>+ Aldi-Neubau Apfelweg                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |              |                                   |              |                                                  |              |                                 |              |                                    |              |                          |              |                     |                    |
| Streulagen Ilsenburg Kernstadt                                                                                                                                                                                                                                                                               | 13                                | 0,4          | 4                                 | 0,2          |                                                  |              | 17                              | 0,3          | 2                                  | 0,1          | 19                       | 0,2          | 1                   | 20 1,5             |
| <b>Σ Anbieter Ilsenburg Kernstadt (Zone 1a)</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>699</b>                        | <b>21,4</b>  | <b>319</b>                        | <b>13,7</b>  | <b>7,1</b>                                       | <b>2,9</b>   | <b>1.025</b>                    | <b>17,5</b>  | <b>146</b>                         | <b>6,6</b>   | <b>1.170</b>             | <b>14,5</b>  | <b>49</b>           | <b>1.219 95,3</b>  |
| Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10                                | 0,3          | 46                                | 2,0          |                                                  |              | 55                              | 0,9          | 2                                  | 0,1          | 58                       | 0,7          | 2                   | 60 4,7             |
| <b>Σ Stadt Ilsenburg gesamt (Zonen 1a+b)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>709</b>                        | <b>21,7</b>  | <b>364</b>                        | <b>15,6</b>  | <b>7,1</b>                                       | <b>2,9</b>   | <b>1.080</b>                    | <b>18,5</b>  | <b>148</b>                         | <b>6,7</b>   | <b>1.228</b>             | <b>15,2</b>  | <b>51</b>           | <b>1.279 100,0</b> |
| Anbieter Zone 2 (restl. EZG)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |              |                                   |              |                                                  |              |                                 |              |                                    |              |                          |              |                     |                    |
| <b>Umsatz/KKB im EZG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>709</b>                        | <b>21,7</b>  | <b>364</b>                        | <b>15,6</b>  | <b>7,1</b>                                       | <b>2,9</b>   | <b>1.080</b>                    | <b>18,5</b>  | <b>148</b>                         | <b>6,7</b>   | <b>1.228</b>             | <b>15</b>    | <b>51</b>           | <b>1.279 100,0</b> |
| <b>Abfluss nach ...</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   |              |                                   |              |                                                  |              |                                 |              |                                    |              |                          |              |                     |                    |
| Stadt Wernigerode - ZVB Stadtzentrum Werni-<br>gerode                                                                                                                                                                                                                                                        | 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-Wiedelahe<br>r 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              |
| <b>Regionale Abflüsse gesamt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>2.140</b>                      | <b>65,5</b>  | <b>1.675</b>                      | <b>71,8</b>  | <b>198,3</b>                                     | <b>81,0</b>  | <b>4.014</b>                    | <b>68,7</b>  | <b>1.787</b>                       | <b>81,0</b>  | <b>5.801</b>             | <b>72,0</b>  |                     |                    |
| <b>Diffuser Abfluss</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>418</b>                        | <b>12,8</b>  | <b>294</b>                        | <b>12,6</b>  | <b>39</b>                                        | <b>16,1</b>  | <b>752</b>                      | <b>12,9</b>  | <b>271</b>                         | <b>12,3</b>  | <b>1.023</b>             | <b>12,7</b>  |                     |                    |
| <b>Ausgabenvolumen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>3.267</b>                      | <b>100,0</b> | <b>2.333</b>                      | <b>100,0</b> | <b>245</b>                                       | <b>100,0</b> | <b>5.845</b>                    | <b>100,0</b> | <b>2.207</b>                       | <b>100,0</b> | <b>8.052</b>             | <b>100,0</b> |                     |                    |

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung

Für das Segment Bekleidung/Accessoires ermittelt sich alles in allem eine maximale Umsatzerwartung von rd. 0,71 Mio. Euro p. a. Diese setzt sich räumlich – nach Marktzonen differenziert – wie folgt zusammen (Kaufkraftbindung jeweils auf ganz %-Werte gerundet):

- Aus der Zone 1a des EZG (Kernstadt Ilseburg) werden rd. 11 % der Kaufkraft gebunden (knapp 0,4 Mio. Euro bzw. etwa 51 % des Vorhabenumsatzes).
- Aus dem übrigen Stadtgebiet (Zone 1b) erzielt das Vorhaben eine Kaufkraftbindung von knapp 8 % (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 4 % 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 0,06 Mio. Euro.

Durch das aus einem erweiterten Ernsting's family Shop und Rand-/Aktionssortimenten bestehende Modeangebot im NVZ am Apfelweg können die bisherigen Kaufkraftabflüsse im Sortiment Bekleidung/Accessoires aus Ilseburg leicht zurückgeführt werden. Die Kaufkraftbindung in Ilseburg (Marktzonen 1a bis 1c) erhöht sich von ca. 18 % auf künftig ca. 22 %, womit allerdings weiterhin mehr als Dreiviertel der Nachfrage aus Ilseburg an andere Einkaufsstandorte abfließt. Immerhin kann Ilseburg damit etwas aufschließen. Gut ausgebaute Grundzentren können jedoch durchaus auch Werte um 30 bis 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 Angebotssubstanz 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. 9 % – weiterhin dominiert hier stark das benachbarte Mittelzentrum Wernigerode.

| 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<br>Kernstadt<br>Ilsenburg |       | Zone 1b<br>übriges<br>Stadtgebiet |       | Zone 1c<br>Einwohner-<br>äquivalent<br>Tourismus |       | Σ Nah-EZG<br>Stadt<br>Ilsenburg |       | Zone 2<br>Umland-<br>Einzugsgebiet |       | Σ Einzugsgebiet<br>total |       | Externer<br>Zufluss |        | Umsatz<br>Total    |      | Projektbedingte<br>Veränderung |        |
|                                                                                                                                              | Umsatz/KKB*                       |       | Umsatz/KKB*                       |       | Umsatz/KKB*                                      |       | Umsatz/KKB*                     |       | Umsatz/KKB*                        |       | Umsatz/KKB*              |       | Umsatz              |        | Umsatz/Marktanteil |      | Umsatz                         |        |
|                                                                                                                                              | 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.    | %    | 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   | 41                  | 810    | 50,7               | -70  | -7,9                           |        |
| 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                                                                          | 360                               | 11,0  | 185                               | 7,9   | 9,8                                              | 4,0   | 555                             | 9,5   | 99                                 | 4,5   | 654                      | 8,1   | 56                  | 710    | 44,5               | 710  |                                |        |
| Streulagen Ilsenburg Kernstadt                                                                                                               | 12                                | 0,4   | 3                                 | 0,1   |                                                  |       | 16                              | 0,3   | 2                                  | 0,1   | 18                       | 0,2   | 1                   | 19     | 1,2                | -1   | -5,3                           |        |
| Σ Anbieter Ilsenburg Kernstadt (Zone 1a)                                                                                                     | 823                               | 25,2  | 403                               | 17,3  | 14,4                                             | 5,9   | 1.241                           | 21,2  | 200                                | 9,1   | 1.442                    | 17,9  | 97                  | 1.539  | 96,4               | 320  | 26,2                           |        |
| Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)                                                                                                     | 10                                | 0,3   | 44                                | 1,9   |                                                  |       | 54                              | 0,9   | 2                                  | 0,1   | 56                       | 0,7   | 2                   | 58     | 3,6                | -1   | -2,5                           |        |
| Σ Stadt Ilsenburg gesamt (Zonen 1a+b)                                                                                                        | 833                               | 25,5  | 448                               | 19,2  | 14,4                                             | 5,9   | 1.295                           | 22,2  | 203                                | 9,2   | 1.498                    | 18,6  | 99                  | 1.597  | 100,0              | 318  | 24,9                           |        |
| Anbieter Zone 2 (restl. EZG)                                                                                                                 |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       |                                    |       |                          |       |                     |        |                    |      |                                |        |
| Umsatz/KKB im EZG                                                                                                                            | 833                               | 25,5  | 448                               | 19,2  | 14,4                                             | 5,9   | 1.295                           | 22,2  | 203                                | 9,2   | 1.498                    | 19    | 99                  | 1.597  | 100,0              | 318  | 24,9                           |        |
| Abfluss nach ...                                                                                                                             |                                   |       |                                   |       |                                                  |       |                                 |       |                                    |       |                          |       |                     |        |                    |      |                                |        |
| Stadt Wernigerode - ZVB Stadtzentrum Werni-gerode                                                                                            | 1.257                             | 38,5  | 1.013                             | 43,4  | 143,2                                            | 58,5  | 2.414                           | 41,3  | 1.087                              | 49,3  | 3.500                    | 43,5  | 26.393              | 29.893 |                    | -107 | -0,4                           |        |
| Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich                                                                                                     | 149                               | 4,6   | 130                               | 5,6   | 7,1                                              | 2,9   | 285                             | 4,9   | 217                                | 9,9   | 503                      | 6,2   | 2.469               | 2.971  |                    | -29  | -1,0                           |        |
| Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg                                                                                                          | 59                                | 1,8   | 55                                | 2,3   | 2,4                                              | 1,0   | 116                             | 2,0   | 109                                | 4,9   | 225                      | 2,8   | 764                 | 989    |                    | -11  | -1,1                           |        |
| Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park                                                                                                         | 355                               | 10,9  | 284                               | 12,2  | 23,4                                             | 9,5   | 662                             | 11,3  | 261                                | 11,8  | 923                      | 11,5  | 4.315               | 5.238  |                    | -62  | -1,2                           |        |
| Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedelahe-<br>Straße                                                                                           | 15                                | 0,5   | 7                                 | 0,3   |                                                  |       | 21                              | 0,4   | 22                                 | 1,0   | 43                       | 0,5   | 205                 | 248    |                    | -2   | -0,8                           |        |
| Bad Harzburg - ZVB Innenstadt                                                                                                                | 188                               | 5,8   | 111                               | 4,8   | 16,5                                             | 6,8   | 316                             | 5,4   | 66                                 | 3,0   | 382                      | 4,7   | 7.604               | 7.986  |                    | -14  | -0,2                           |        |
| Regionale Abflüsse gesamt                                                                                                                    | 2.023                             | 61,9  | 1.599                             | 68,5  | 192,6                                            | 78,7  | 3.815                           | 47,4  | 1.761                              | 79,8  | 5.576                    | 69,3  |                     |        |                    |      |                                |        |
| Diffuser Abfluss                                                                                                                             | 411                               | 12,6  | 287                               | 12,3  | 38                                               | 15,4  | 736                             | 12,6  | 243                                | 11,0  | 978                      | 12,1  |                     |        |                    |      |                                |        |
| 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

### 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 Ilsenburg im Sortiment Bekleidung/Accessoires Bedarf (Gegenwart) |                 |                 |                                 |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|
| Standort-/Lagebereich                                                                                                                                  | Ausgangs-umsatz | Prognose-Umsatz | Projekt-umsatz durch Umverteil. | Umverteilungsquote |
|                                                                                                                                                        | Mio. Euro       | Mio. Euro       | Mio. Euro                       | %                  |
| ZVB Ilsenburg                                                                                                                                          | 0,0             | 0,0             | 0,0                             |                    |
| Harzburger Straße                                                                                                                                      | 0,9             | 0,8             | 0,1                             | -7,9               |
| Streulagen Ilsenburg Kernstadt                                                                                                                         | 0,0             | 0,0             | 0,0                             | -5,3               |
| <b>Zwischensumme Zone 1a</b>                                                                                                                           | <b>0,9</b>      | <b>0,8</b>      | <b>0,1</b>                      | <b>-7,9</b>        |
| Anbieter Zone 1b (Sonstiges Stadtgebiet)                                                                                                               | 0,1             | 0,1             | 0,0                             | -2,5               |
| <b>Zwischensumme Stadt Ilsenburg (Zonen 1a+b)</b>                                                                                                      | <b>1,0</b>      | <b>0,9</b>      | <b>0,1</b>                      | <b>-7,5</b>        |
| Anbieter Zone 2                                                                                                                                        | 0,0             | 0,0             | 0,0                             |                    |
| <b>Summe EZG gesamt</b>                                                                                                                                | <b>1,0</b>      | <b>0,9</b>      | <b>0,1</b>                      | <b>-7,5</b>        |
| Stadt Wernigerode - ZVB Stadtzentrum Wernigerode                                                                                                       | 30,0            | 29,9            | 0,1                             | -0,4               |
| Stadt Wernigerode - SO Am Schreiberteich                                                                                                               | 3,0             | 3,0             | 0,0                             | -1,0               |
| Stadt Wernigerode - SO Dornbergsweg                                                                                                                    | 1,0             | 1,0             | 0,0                             | -1,1               |
| Stadt Wernigerode - SO EKZ Harz-Park                                                                                                                   | 5,3             | 5,2             | 0,1                             | -1,2               |
| Stadt Goslar - FMA Vienenburg-Wiedelaher Straße                                                                                                        | 0,3             | 0,2             | 0,0                             | -0,8               |
| Bad Harzburg - ZVB Innenstadt                                                                                                                          | 8,0             | 8,0             | 0,0                             | -0,2               |
| <b>Summe betrachtete Standorte außerhalb des EZG</b>                                                                                                   | <b>47,6</b>     | <b>47,3</b>     | <b>0,2</b>                      | <b>-0,5</b>        |

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

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

Randsortimentsanbieter in den sonstigen Streulagen der Stadt werden mit rd. -2,5 bis gut -5 % 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 Ilsenburger Innenstadt wäre mangels relevanter Wettbewerber nicht betroffen. In der Gesamtschau überwiegt klar ein gesamtstädtisches Interesse am Standorterhalt der Fa. Ernsting's family in Ilsenburg, 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 marktge-rechter Flächen, jedoch auch mangels ausreichender Frequentierung und Zentralität.

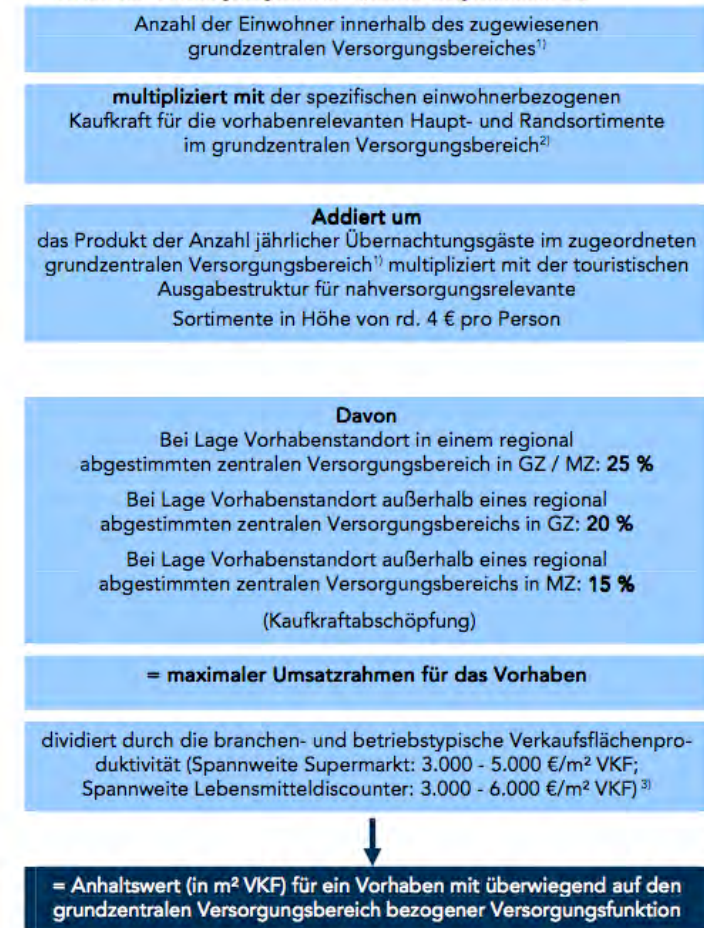
#### 8.4 Spiegelung an den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes "Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz 2014"

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

Quelle: REPHarz und eigene Berechnungen nach Prüfschema (Bewertungsschema 2a) zur Ermittlung von Anhaltswerten für maximale Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittelmärkten 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 Ilsenburg 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 Kernsortiment Periodischer Bedarf von rd. 1.850 qm (+890 qm gegenüber Bestandsobjekt Edeka Vest).

Dem zusätzlich geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounter (Wiederansiedlung) werden im Periodischen Bedarf etwa 1.000 qm VKF zugeordnet. Dieser Umfang bewegt sich innerhalb (Edeka) bzw. sogar unterhalb (Aldi) der Spannbreite des modellhaften Verkaufsflächen-Anhaltswertes.

## 9 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN RAUMORDNERISCHEN ZIELSETZUNGEN UND DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES

### 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ziel 47 (LEP ST) entspricht Ziel 29 (REPHarz) Zentralitätsgebot</b>                                | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>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> <p><b>Ziel wird erfüllt ✓</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ziel 48 (LEP ST) entspricht Ziel 28 (REPHarz) Kongruenzgebot und Integrationsgebot</b>             | <p><i>"Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,</i></li> <li><i>2. sind städtebaulich zu integrieren,</i></li> <li><i>3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,</i></li> <li><i>4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,</i></li> <li><i>5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen."</i></li> </ol> | <p>Der grundzentrale Verflechtungsbereich der Stadt Ilsenburg 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.</p> <p>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.</p> <p>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> <p><b>Ziel wird erfüllt ✓</b></p> |
| <b>Ziel 52 (LEP ST) entspricht Ziel 32 (REPHarz) Beeinträchtigerungsverbot</b>                        | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>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> <p><b>Ziel wird erfüllt ✓</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 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. In der hier untersuchten reduzierten VKF-Dimensionierung beträgt die Gesamt-Verkaufsfläche des Vorhabens inkl. Backshop-Gastronomiefläche ca. 3.360 qm, davon sind knapp 3.300 qm Einzelhandels-Verkaufsfläche.

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 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. 14,7 Mio. Euro p. a. erreichen, davon 12,6 Mio. Euro mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Durch das Vorhaben wird prospektiv ein Zusatzumsatz in Höhe von 7,2 Mio. Euro im Periodischen Bedarf und von rd. 0,4 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 Einkaufsstandorte 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 Versor-

gungsfunktion des Grundzentrums gestärkt. Sowohl die Wiederansiedlung 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.

- In der gegenüber der ersten Variante um ca. 500 qm VKF reduzierten Form wurden die Wettbewerbsswirkungen deutlich zurückgenommen. Der von zuvor 1.400 qm Ziel-Verkaufsfläche auf nunmehr rd. 1.100 qm VKF zurückgenommene Discounter verfügt gegenüber seinen örtlichen Wettbewerbern Lidl und Netto über keinen nennenswerten Flächenvorsprung. Die Stadt Ilseburg behandelt damit alle Akteure der Kernstadt gleich. Edeka wurde von 2.200 auf 2.000 qm Zielverkaufsfläche reduziert.

# ANHANG

| Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung |                                                 |                           |                           |                           |                           |                             |                    |              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------|--|
| Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage                        |                                                 |                           |                           |                           |                           |                             |                    |              |  |
| Wettbewerber                                                                           | Musterstadt Nord                                | Musterstadt Süd           | Musterstadt gesamt        | Umland-Einzugsgebiet      | Einzugsgebiet gesamt      | Umsätze mit externen Kunden | 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.    | %            |  |
| <b>ZVB Innenstadt</b>                                                                  | <b>7.247</b> <b>30,0</b>                        | <b>5.258</b> <b>15,0</b>  | <b>12.505</b> <b>21,1</b> | <b>2.193</b> <b>6,5</b>   | <b>14.698</b> <b>15,8</b> | <b>902</b>                  | <b>15.600</b>      | <b>16,6</b>  |  |
| <b>Fachmarktzentrum</b>                                                                | <b>8.455</b> <b>35,0</b>                        | <b>6.310</b> <b>18,0</b>  | <b>14.765</b> <b>24,9</b> | <b>1.687</b> <b>5,0</b>   | <b>16.452</b> <b>17,7</b> | <b>1.949</b>                | <b>18.401</b>      | <b>19,6</b>  |  |
| Kleinhandel                                                                            | 1.208 5,0                                       | 701 2,0                   | 1.909 3,2                 | 337 1,0                   | 2.246 2,4                 | 54                          | 2.300              | 2,4          |  |
| <b>Bezirk Nord (Bestand)</b>                                                           | <b>16.910</b> <b>70,0</b>                       | <b>12.269</b> <b>35,0</b> | <b>29.179</b> <b>49,3</b> | <b>4.217</b> <b>12,5</b>  | <b>33.396</b> <b>35,9</b> | <b>2.905</b>                | <b>36.301</b>      | <b>38,6</b>  |  |
| Untersuchungsprojekt                                                                   | - in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam - |                           |                           |                           |                           |                             |                    |              |  |
| <b>Bezirk Nord gesamt</b>                                                              | <b>16.910</b> <b>70,0</b>                       | <b>12.269</b> <b>35,0</b> | <b>29.179</b> <b>49,3</b> | <b>4.217</b> <b>12,5</b>  | <b>33.396</b> <b>35,9</b> | <b>2.905</b>                | <b>36.301</b>      | <b>38,6</b>  |  |
| <b>Streulagen Süd</b>                                                                  | <b>2.476</b> <b>10,0</b>                        | <b>12.269</b> <b>35,0</b> | <b>14.685</b> <b>24,8</b> | <b>843</b> <b>2,5</b>     | <b>15.528</b> <b>16,7</b> | <b>1.471</b>                | <b>16.999</b>      | <b>18,1</b>  |  |
| <b>ZVB OTZ Süd</b>                                                                     | <b>1.208</b> <b>5,0</b>                         | <b>8.063</b> <b>23,0</b>  | <b>9.270</b> <b>15,7</b>  | <b>506</b> <b>1,5</b>     | <b>9.777</b> <b>10,5</b>  | <b>823</b>                  | <b>10.600</b>      | <b>11,3</b>  |  |
| <b>Bezirk Süd gesamt</b>                                                               | <b>3.684</b> <b>15,0</b>                        | <b>20.332</b> <b>58,0</b> | <b>23.955</b> <b>40,5</b> | <b>1.349</b> <b>4,0</b>   | <b>25.305</b> <b>27,2</b> | <b>2.294</b>                | <b>27.599</b>      | <b>29,3</b>  |  |
| <b>Musterstadt gesamt</b>                                                              | <b>20.533</b> <b>85,0</b>                       | <b>32.601</b> <b>93,0</b> | <b>53.134</b> <b>89,7</b> | <b>5.567</b> <b>16,5</b>  | <b>58.701</b> <b>63,2</b> | <b>5.199</b>                | <b>63.900</b>      | <b>67,9</b>  |  |
| 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                                                                        | <b>966</b> <b>4,0</b>                           |                           | 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          |  |
| <b>Hinterbüttel gesamt</b>                                                             | <b>1.329</b> <b>5,5</b>                         | <b>351</b> <b>1,0</b>     | <b>1.679</b> <b>2,8</b>   | <b>19.905</b> <b>59,0</b> | <b>21.584</b> <b>23,2</b> | <b>5.617</b>                | <b>27.201</b>      | <b>28,9</b>  |  |
| Kleinhandel Nebendorf                                                                  | 121 0,5                                         |                           | 121 0,2                   | 2.699 8,0                 | 2.820 3,0                 | 180                         | 3.000              | 3,2          |  |
| <b>Umsatz/KKB im EZG</b>                                                               | <b>21.983</b> <b>91,0</b>                       | <b>32.952</b> <b>94,0</b> | <b>54.934</b> <b>92,8</b> | <b>28.170</b> <b>83,5</b> | <b>83.105</b> <b>89,4</b> | <b>10.996</b>               | <b>94.101</b>      | <b>100,0</b> |  |
| 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                                                                       | <b>1.208</b> <b>5,0</b>                         | 1.577 4,5                 | 2.785 4,7                 | 1.856 5,5                 | 4.641 5,0                 |                             |                    |              |  |

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 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.

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.