



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Der Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Straße Mühllental in Wernigerode**

Verträglichkeitsgutachten zu  
einem Erweiterungsvorhaben



## **Endbericht**

Im Auftrag der ALDI GmbH & Co. Kommanditgesellschaft  
Hamburg, 12.09.2019



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Der Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Straße Mühlental in Wernigerode**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 19DLP2677

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

**ALDI GmbH & Co. Kommanditgesellschaft**  
**Porschestraße 10**  
**38259 Salzgitter**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

# Inhalt

|          |                                                                                                           |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|          | Abbildungsverzeichnis                                                                                     | III       |
|          | Tabellenverzeichnis                                                                                       | IV        |
| <b>1</b> | <b>Einführung</b>                                                                                         | <b>1</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage und Aufgabenstellung                                                                         | 1         |
| 1.2      | Vorgehensweise                                                                                            | 1         |
| <b>2</b> | <b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>                                                             | <b>3</b>  |
| 2.1      | Mikrostandort                                                                                             | 3         |
| 2.2      | Vorhabenkonzeption                                                                                        | 7         |
| <b>3</b> | <b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>                                                                     | <b>9</b>  |
| 3.1      | Lage im Raum                                                                                              | 9         |
| 3.2      | Sozioökonomische Rahmendaten                                                                              | 11        |
| <b>4</b> | <b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>                                                               | <b>13</b> |
| 4.1      | Methodische Vorbemerkungen                                                                                | 13        |
| 4.2      | Wettbewerb im Raum                                                                                        | 13        |
| 4.3      | Herleitung des Einzugsgebiets                                                                             | 15        |
| 4.4      | Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial                                                                     | 16        |
| <b>5</b> | <b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>                                                | <b>18</b> |
| 5.1      | Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet                                          | 18        |
| 5.2      | Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet                                                   | 24        |
| 5.3      | Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets | 25        |
| 5.3.1    | Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wernigerode                                                       | 25        |
| 5.3.2    | Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Elbingerode                                                         | 28        |
| 5.3.3    | Streulagen im Einzugsgebiet                                                                               | 29        |

|          |                                                                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3.4    | Zentrale Versorgungsbereiche und Standortstrukturen in Wernigerode direkt außerhalb des Einzugsgebiets  | 30        |
| <b>6</b> | <b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>                                                                   | <b>33</b> |
| 6.1      | Marktanteils- und Umsatzprognose                                                                        | 33        |
| 6.2      | Wirkungsprognose                                                                                        | 37        |
| 6.2.1    | Vorbemerkungen                                                                                          | 37        |
| 6.2.2    | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf                                         | 39        |
| <b>7</b> | <b>Bewertung des Vorhabens</b>                                                                          | <b>41</b> |
| 7.1      | Zu den Bewertungskriterien                                                                              | 41        |
| 7.2      | Zur zentralörtlichen Zuordnung (Kongruenz- und Zentralitätsgebot)                                       | 43        |
| 7.3      | Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot) | 44        |
| 7.4      | Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Integrationsgebot)                               | 46        |
| 7.5      | Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept                                  | 48        |
| <b>8</b> | <b>Fazit</b>                                                                                            | <b>51</b> |

# Abbildungsverzeichnis

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts                                              | 3  |
| Abbildung 2: Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Straße Mühlental in Wernigerode   | 5  |
| Abbildung 3: Einfahrt zum Aldi-Lebensmitteldiscounter                             | 5  |
| Abbildung 4: Angrenzende Wohneinheiten                                            | 6  |
| Abbildung 5: Bushaltestelle „Christianental“                                      | 6  |
| Abbildung 6: Lage im Raum                                                         | 9  |
| Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum                        | 14 |
| Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens                                          | 15 |
| Abbildung 9: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet        | 20 |
| Abbildung 10: Netto-Lebensmitteldiscounter (Ilseburger Straße 31 in Wernigerode)  | 21 |
| Abbildung 11: Edeka-Verbrauchermarkt (Ringstraße 37 in Wernigerode)               | 21 |
| Abbildung 12: Netto-Lebensmitteldiscounter (Friedrichstraße 19 in Wernigerode)    | 22 |
| Abbildung 13: NP-Lebensmitteldiscounter (Friedrichstraße 134 in Wernigerode)      | 22 |
| Abbildung 14: Netto-Lebensmitteldiscounter (Königshütter Straße 6 in Elbingerode) | 23 |
| Abbildung 15: Edeka-Verbrauchermarkt (Alte Waldbreite 5a in Elbingerode)          | 23 |
| Abbildung 16: Blick entlang der Breiten Straße im ZVB Innenstadt Wernigerode      | 26 |
| Abbildung 17: Altstadt Passagen im ZVB Innenstadt Wernigerode                     | 27 |
| Abbildung 18: Altstadt Passagen im ZVB Innenstadt Wernigerode                     | 28 |
| Abbildung 19: Nahversorgungszentrum „Burgbreite“ in Wernigerode                   | 30 |
| Abbildung 20: Nahversorgungszentrum „Stadtfeld“ in Wernigerode                    | 31 |
| Abbildung 21: Nahversorgungszentrum „Harzblick“ in Wernigerode                    | 31 |
| Abbildung 22: E-Center im EKZ Harzpark                                            | 32 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens                                                          | 7  |
| Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich                                                      | 11 |
| Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens                                            | 16 |
| Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit                                     | 16 |
| Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets | 19 |
| Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets          | 24 |
| Tabelle 7: Marktanteile des Aldi-Markts innerhalb des Einzugsgebiets nach Vorhabenrealisierung       | 34 |
| Tabelle 8: Umsatzstruktur des Aldi-Markts nach Vorhabenrealisierung                                  | 34 |
| Tabelle 9: Marktanteile des Aldi-Markts (Status quo)                                                 | 35 |
| Tabelle 10: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)                                              | 35 |
| Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung                                 | 36 |
| Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung                           | 36 |
| Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens                                   | 40 |

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Mühllental 42 im Mittelzentrum Wernigerode ist die Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters von derzeit 744 qm auf 1.000 qm Verkaufsfläche geplant.

Zurzeit gibt es keinen Bebauungsplan für das Gebiet. Für die Realisierung des Vorhabens soll ein Bebauungsplan mit SO-Ausweisung aufgestellt werden. Damit ist das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen. Daneben war auch die Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept zu bewerten.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung sollte herausgearbeitet werden, ob sich das Vorhaben verträglich in die bestehenden Strukturen einfügen und mit den städtebaulichen und raumordnerischen Bestimmungen in Einklang bringen lässt. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung.

## 1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zu Grunde gelegt:

- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts sowie des Vorhabens im Hinblick auf seine Sortimentsstruktur und Zentrenrelevanz;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation (periodischer Bedarf) im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens sowie in den zentralen Versorgungsbereichen direkt außerhalb des Einzugsgebiets; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;

- **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** und Bewertung der Ausgangslage in ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Erweiterung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung;
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens sowie Einordnung in das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebungen** der vorhabenrelevanten Angebotssituation (periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf im Einzugsgebiet sowie in den zentralen Versorgungsbereichen direkt außerhalb des Einzugsgebiets);
- **intensive Vor-Ort-Begehungen des Mikrostandorts** und der **wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Straße Mühlental (B244) in Wernigerode und somit im südlichen Stadtgebiet.

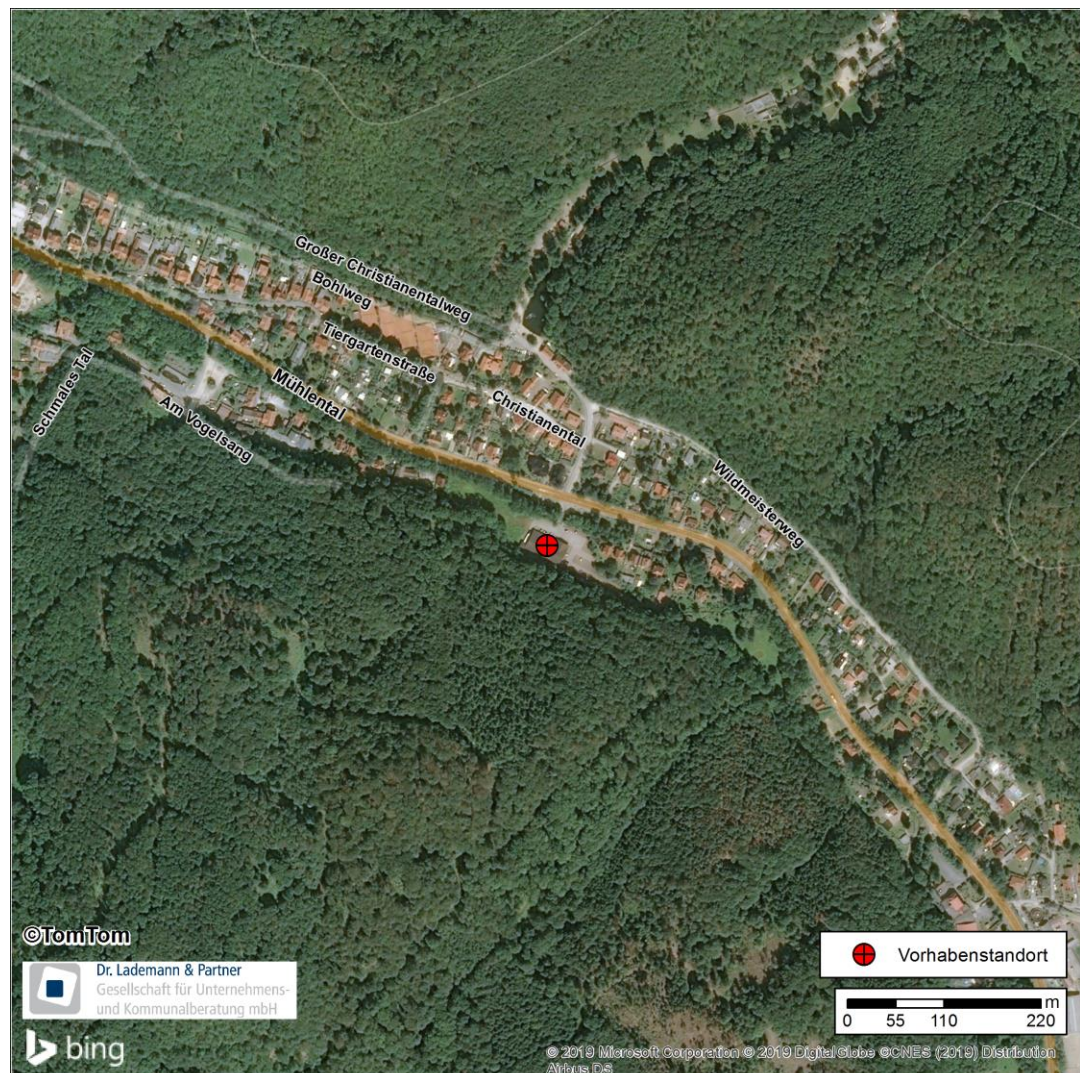


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Bundesstraße 244, welche das Stadtgebiet von Wernigerode in Nord-Süd-Richtung durchquert und eine bedeutende inner- und überörtliche Verkehrsachse darstellt. Damit kann dem Vorhabenstandort eine sehr gute (örtliche und regionale) verkehrliche Erreichbarkeit

attestiert werden. Die Zu- und Abfahrt auf das Areal erfolgt über die Straße Mühltal. Die Querung des Zellierbachs erfolgt über eine kleine Brücke.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort über die Haltestelle „Christianental“ in weniger als 100 m Entfernung. Hier verkehren die Buslinien 202 (Stadtbus), 260 (Verbindung Wernigerode – Elbingerode – Hasselfelde – Allrode), 264 (Verbindung Wernigerode – Elbingerode/ Drei Annen Hohne – Schierke/ Braunlage) und 265 (Verbindung Wernigerode – Elbingerode – Benneckenstein – Hohegeiß) mehrmals in der Stunde.

Die **fußläufige Erreichbarkeit des Standorts** aus den umliegenden Wohngebieten (Einfamilienhäuser) ist ebenfalls gegeben.

Das **Vorhabengrundstück** ist derzeit bebaut und wird durch den zu erweiternden Aldi-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 744 qm zzgl. Lager- und Stellplatzfläche genutzt.

Das **Standortumfeld** ist entlang der Bundesstraße 244 überwiegend durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Auf der rückwärtigen Seite der Aldi-Immobilie erstrecken sich in Richtung Süden die Wälder des Harzes.

Nach der Fortschreibung des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wernigerode** aus dem Jahr 2018 (GMA) ist der Vorhabenstandort als **Nahversorgungsstandort** ausgewiesen. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich mit der Innenstadt in rd. 2 km in nordwestlicher Richtung. Dieser übernimmt eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.



**Abbildung 2: Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Straße Mühlental in Wernigerode**



**Abbildung 3: Einfahrt zum Aldi-Lebensmitteldiscounter**



**Abbildung 4: Angrenzende Wohneinheiten**



**Abbildung 5: Bushaltestelle „Christianental“**

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters an der Straße Mühlental in Wernigerode von derzeit rd. 744 qm auf rd. 1.000 qm Verkaufsfläche. Der Verkaufsflächenzuwachs am Standort beträgt demnach rd. 256 qm Verkaufsfläche.

Der Sortimentsschwerpunkt des Aldi-Markts liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>1</sup> wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (rd. 100 qm) liegen.

### Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

| Branchenmix          | VKF in qm<br>Status quo | VKF in qm<br>Zuwachs | VKF in qm nach<br>Erweiterung |
|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| periodischer Bedarf  | 670                     | 230                  | 900                           |
| aperiodischer Bedarf | 74                      | 26                   | 100                           |
| <b>Gesamt</b>        | <b>744</b>              | <b>256</b>           | <b>1.000</b>                  |

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden. Damit ist das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen. Daneben ist auch die Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept zu bewerten.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.<sup>2</sup> Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

<sup>1</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

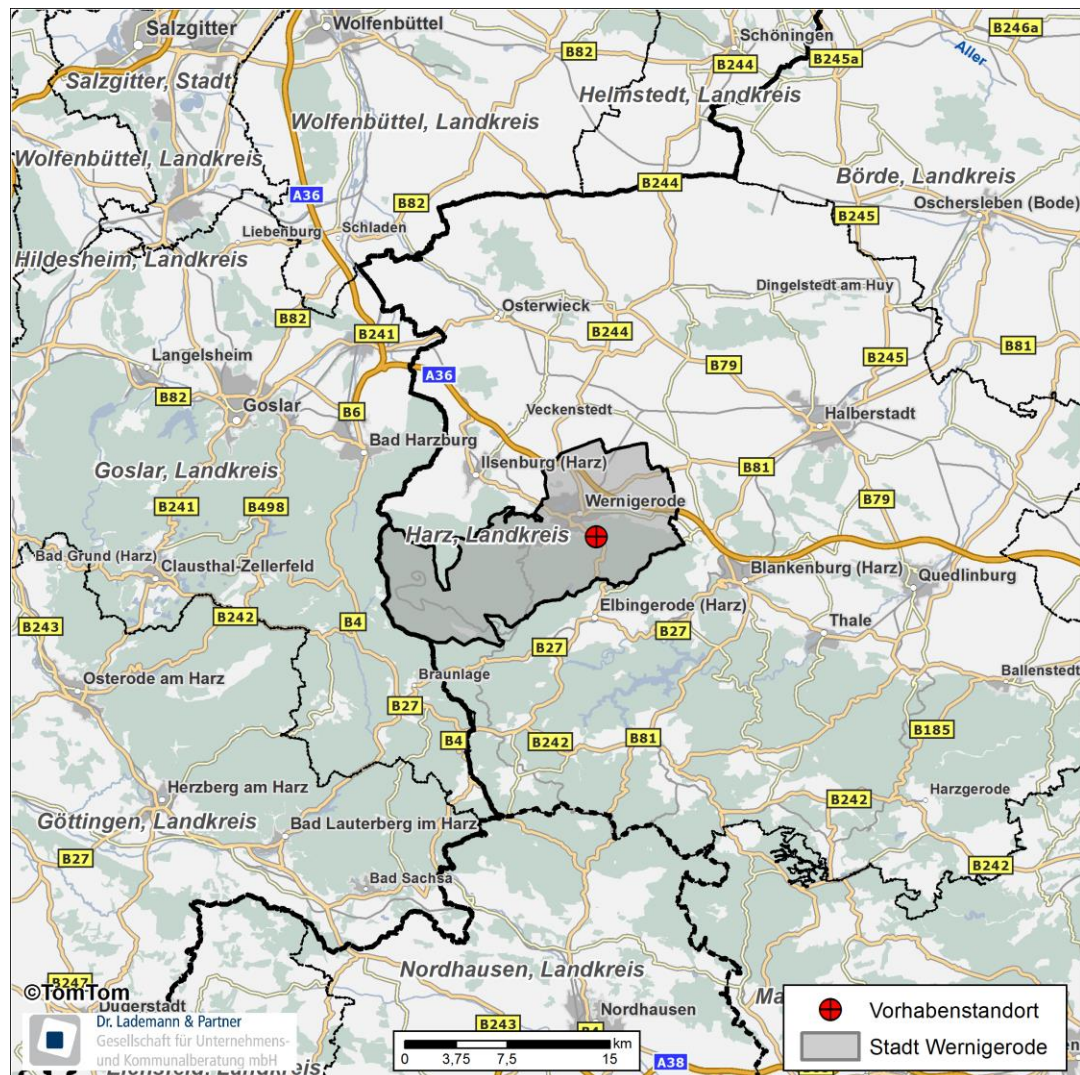
<sup>2</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

An der Straße Mühlental in der Stadt Wernigerode befindet sich derzeit eine Aldi-Lebensmitteldiscounter mit rd. 744 qm Verkaufsfläche. Der Lebensmitteldiscounter soll auf rd. 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Das Vorhaben soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden.

### 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum

Die **Stadt Wernigerode** liegt im Landkreis Harz am westlichen Rand des Bundeslands Sachsen-Anhalt und damit an der Grenze zu Niedersachsen. Wernigerode befindet sich am nördlichen Rand des Harzes und östlich des Nationalparks Harz. Wernigerode gliedert sich in die Kernstadt sowie zwei eingemeindete Orte, Hasserode und Nöschenrode, und sechs weitere Ortsteile: Benzingerode, Minsleben, Reddeber, Schierke, Sillstedt und Drei Annen Hohne.



### Abbildung 6: Lage im Raum

**Die verkehrliche Anbindung der Stadt** Wernigerode erfolgt über die Bundesstraße 244, welche das Stadtgebiet von Norden nach Süden durchzieht, die Anbindung an das nördliche Umland gewährleistet und weiter in Richtung Süden in den Harz führt. In östlicher Richtung verläuft die Landesstraße 85 in Richtung Heimbürg parallel zur Bundesautobahn 36. Die L 100 führt in südwestlicher Richtung in den Harz. Durch die Lage an der BAB 36 ist Wernigerode an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Wernigerode verfügt über eine direkte schienengebundene **Anbindung an den ÖPNV** mit einem Bahnhof an der Bahnstrecke Heudeber-Danstedt-Vienenburg, auf der die Regional-Express-Linien Magdeburg-Goslar und Halle (Saale)-Goslar verkehren. Wernigerode ist außerdem die Endstation der Harzer Schmalspurbahn. Der örtliche ÖPNV wird von mehreren Buslinien getragen. Der Stadtverkehr besteht dabei aus fünf Buslinien. Im Landesnetz von Sachsen-Anhalt verkehren die Buslinien 230 nach Quedlinburg und 250 nach Thale.

Wernigerode hat durch die historische Altstadt mit einer geschlossenen Fachwerkbauung und der Nähe zum Nationalpark Harz eine hohe **Anziehungskraft auf Touristen**. Die Harzer Schmalspurbahn fährt zudem von Wernigerode zum Bahnhof der Brockenbahn, die mehrmals täglich bis auf den Brocken fährt. Eine weitere touristische Attraktion ist das Schloss Wernigerode. Mit der Hochschule Harz befindet sich zudem eine Fachhochschule in Wernigerode.

Von Seiten der Landesplanung Sachsen-Anhalt ist Wernigerode als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Mittelzentren bilden die Säulen für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung. Wernigerode hat somit eine sowohl gesamtstädtische als auch überörtliche Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung sowie den ausgewiesenen Verflechtungsbereich.

Die nächstgelegenen Oberzentren sind das niedersächsische Braunschweig in rd. 61 km nördlicher Entfernung (rd. 50 Fahrminuten) sowie die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt Magdeburg in rd. 85 km nordöstlicher Entfernung (rd. 70 Minuten Fahrminuten). Bis zum nächstgelegenen Mittelzentrum Halberstadt (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums) sind es in östlicher Richtung rd. 24 km (rd. 30 Fahrminuten). Das niedersächsische Mittelzentrum Bad Harzburg ist rd. 25 km in nordwestlicher Richtung (rd. 25 Fahrminuten) entfernt. Die Stadt Quedlinburg liegt in rd. 30 km östlicher Richtung (rd. 25 Fahrminuten) und ist ebenso als Mittelzentrum eingestuft.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wernigerode** verlief seit 2014 mit einem Rückgang von rd. -0,5 % p.a. tendenziell negativ. Im Umland verlief die Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren sehr heterogen: Während Städte wie Bad Harzburg, Halberstadt und Goslar einen Einwohnerzuwachs verzeichneten (+0,2 % bzw. +0,4 % p.a.), ist die Einwohnerentwicklung in der Stadt Quedlinburg rückläufig (-0,8 % p.a.). Auch der Landkreis Harz sowie das Bundesland Sachsen-Anhalt verzeichnen eine negative Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum (-0,5 % bzw. -0,2 % p.a.)

Insgesamt lebten in Wernigerode Anfang 2018

**gut 32.800 Einwohner.**

Einwohnerentwicklung in Wernigerode im Vergleich

| Stadt, Landkreis, Land | 2014      | 2018      | abs.    | +/- 14/18 | Veränderung |
|------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-------------|
|                        |           |           |         | in %      | p.a. in %   |
| Wernigerode            | 33.479    | 32.837    | -642    | -1,9      | -0,5        |
| Quedlinburg            | 25.055    | 24.216    | -839    | -3,3      | -0,8        |
| Bad Harzburg           | 21.680    | 22.017    | 337     | 1,6       | 0,4         |
| Goslar                 | 50.681    | 51.128    | 447     | 0,9       | 0,2         |
| Halberstadt            | 40.323    | 40.871    | 548     | 1,4       | 0,3         |
| Harz, Landkreis        | 221.043   | 216.299   | -4.744  | -2,1      | -0,5        |
| Sachsen-Anhalt         | 2.244.577 | 2.223.081 | -21.496 | -1,0      | -0,2        |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Wernigerode kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>3</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren negativ entwickeln werden. Im Jahr 2021 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Wernigerode daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**etwa 31.400 Einwohnern.**

Wernigerode verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>4</sup>** von 90,5. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises

<sup>3</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2019. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>4</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019. Durchschnitt Deutschland=100.

Harz (88,0) sowie zum Landesdurchschnitt (88,6) leicht überdurchschnittlich aus. Der Wert liegt allerdings unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen Kaufkraft keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Wernigerode. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Wernigerode ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit eine gesamtstädtische als auch überörtliche Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung sowie den ausgewiesenen Verflechtungsbereich.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Wernigerode übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Aldi zu berücksichtigen.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten. Innerhalb des Stadtgebiets von Wernigerode bestehen zahlreiche weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe. Neben einem Edeka-Verbrauchermarkt in der Innenstadt sind darüber hinaus noch vier weitere Verbrauchermärkte sowie sechs Lebensmitteldiscounter im Wernigeröder Stadtgebiet vorhanden. In der westlich gelegenen Stadt Ilsenburg (Harz) in rd. 11 km Entfernung zum Vorhabenstandort sind neben einem Edeka-Verbrauchermarkt noch drei Lebensmitteldiscounter in der Kernstadt ansässig. Zudem befindet sich ein Netto-Lebensmitteldiscounter im Ilsenburger Stadtteil Darlingerode an der Stadtgrenze zu Wernigerode. In Richtung Osten befinden sich die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Stadt Blankenburg (Harz), wo mit sechs Lebensmitteldiscountern sowie zwei Verbrauchermärkten und einem SB-Warenhaus eine Vielzahl an Lebensmittelmärkten in der Kernstadt vorhanden ist (rd. 19 km Entfernung zum Vorhabenstandort). Darüber hinaus sind im Blankenburger Stadtteil Derenburg noch zwei Lebensmitteldiscounter verortet. Im südlich gelegenen Kernort der Stadt Oberharz am Brocken (Elbingerode) in rd. 11 km Entfernung zum Vorhabenstandort ist neben einem Edeka-Verbrauchermarkt noch ein Netto-Lebensmitteldiscounter ansässig, welche die Grundversorgung in der Kommune sichern.

Die nächstgelegene Aldi-Filiale befindet sich innerhalb der Stadt Wernigerode im östlichen Kernstadtgebiet in rd. 4 km Entfernung (FMA Harzpark). Dieser begrenzt die Ausdehnung des Einzugsgebiets des Vorhabenmarkts innerhalb des Stadtgebiets von Wernigerode.

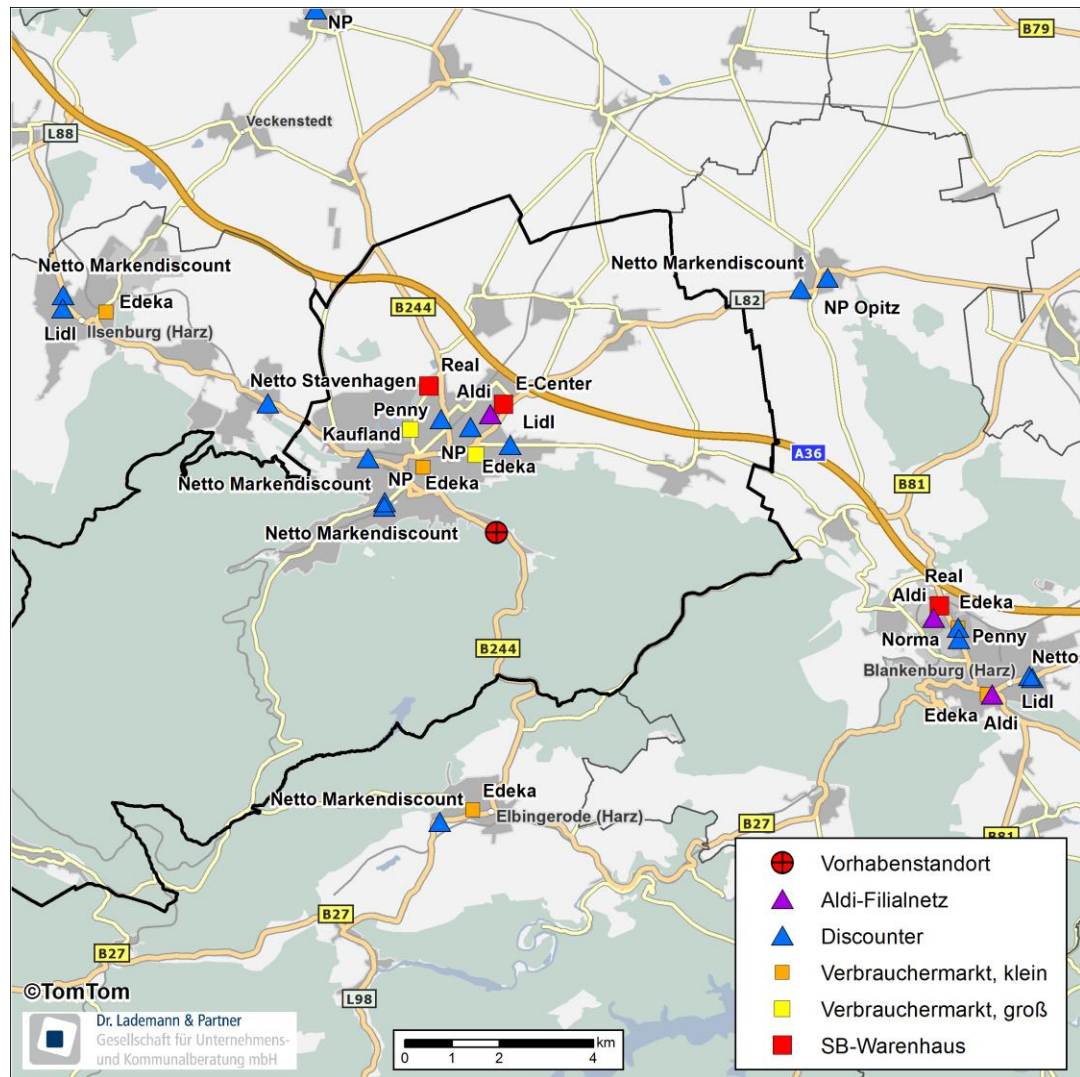


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich in der Zone 1 über das südliche Kernstadtgebiet von Wernigerode sowie in der Zone 2 aufgrund der räumlichen Nähe auf den Kernort der Stadt Oberharz am Brocken (Elbingerode). Die Zone 1 ist dabei noch einmal in eine Zone 1a (südlich der Altstadt) sowie in eine Zone 1b (südwestliches Kernstadtgebiet und Altstadt). Eine Ausdehnung in Richtung des nördlichen Kernstadtgebiets von Wernigerode bzw. in Richtung des östlichen Kernstadtgebiets wird vor allem durch das Aldi-Filialnetz (nächstgelegene Filiale im Harzpark in rd. 4 km Entfernung) aber auch durch die starken Wettbewerbsstrukturen begrenzt.

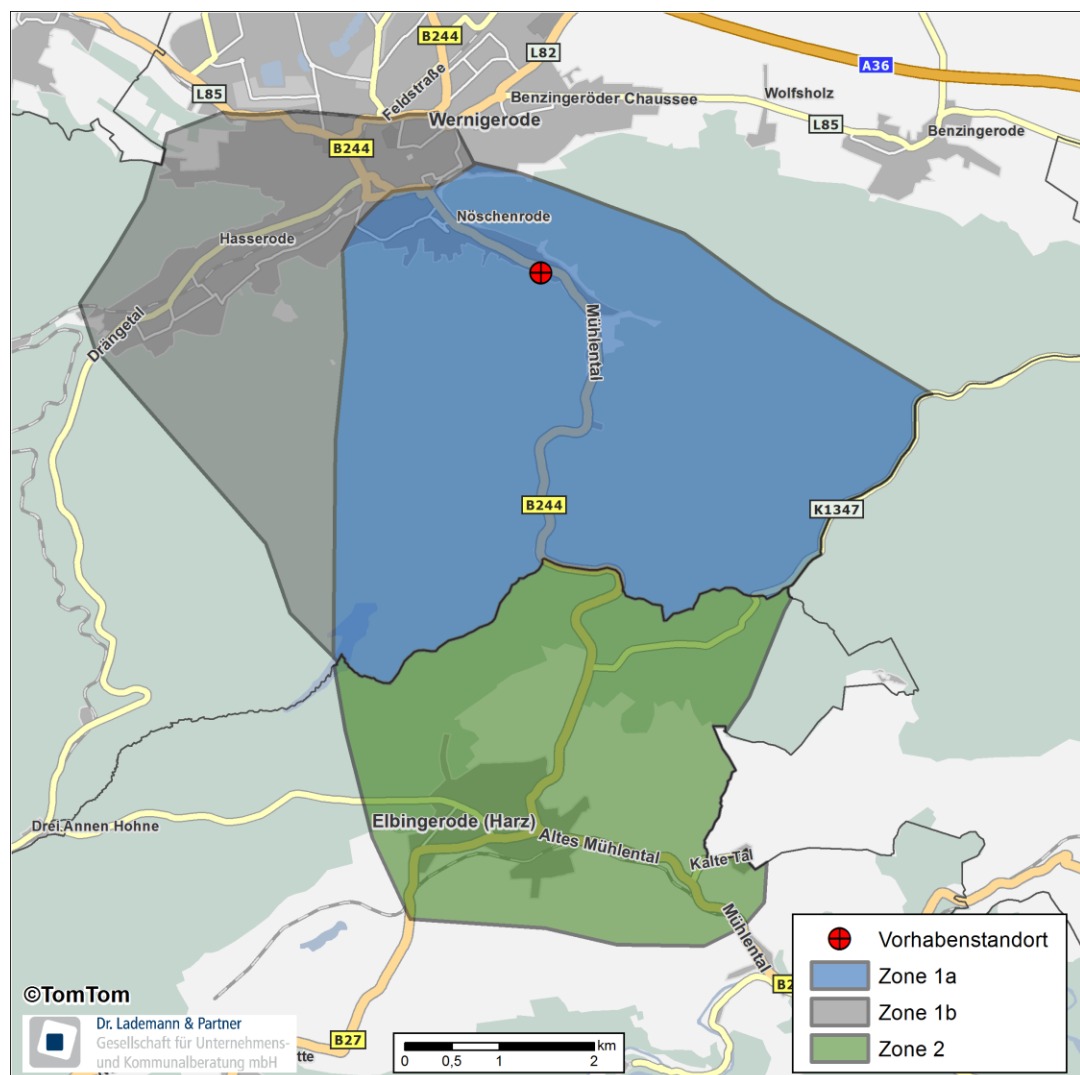


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit knapp 16.700 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem rückläufigen **Einwohnerpotenzial in 2021** ausgegangen werden von insgesamt

**rd. 16.300 Einwohnern.**

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Wernigerode

| Bereich              | 2019          | 2021          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Zone 1a              | 2.848         | 2.790         |
| Zone 1b              | 10.944        | 10.700        |
| Zone 2               | 2.878         | 2.830         |
| <b>Einzugsgebiet</b> | <b>16.670</b> | <b>16.320</b> |

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>5</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 98,6 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einem **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 96,5 Mio. € (-2,1 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 47,1 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

| Daten                  | Zone 1a     | Zone 1b     | Zone 2      | Gesamt      |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Periodischer Bedarf*   | 8,1         | 31,1        | 8,0         | 47,1        |
| Aperiodischer Bedarf** | 8,5         | 32,6        | 8,3         | 49,4        |
| <b>Gesamt</b>          | <b>16,6</b> | <b>63,6</b> | <b>16,3</b> | <b>96,5</b> |

Quelle: Eigene Berechnungen. \* ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf \*\* ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

<sup>5</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2019

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens an der Straße Mühlental in Wernigerode zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit etwa 16.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 96,5 Mio. € sinken. Davon entfallen rd. 47,1 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets sowie Lagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

### 5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im August 2018 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>6</sup> des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von**

**rd. 8.800 qm (ohne aperiodische Randsortimente)**

vorgehalten. Mit knapp 3.000 qm Verkaufsfläche nimmt die Innenstadt von Wernigerode einen wichtigen Stellenwert ein. Hier ist ein Edeka-Verbrauchermarkt in der Altstadt Passage ansässig. Zudem ergänzen Betriebe des Lebensmittelhandwerks als auch aus dem Bereich der Drogerie- und Parfümerie das Angebot. Darüber hinaus nehmen auch die Betriebe in den Streulagen der Zone 1b verkaufsflächenseitig einen hohen Stellwert ein. Als strukturprägende Lebensmittelbetriebe sind hier drei Lebensmitteldiscounter vertreten. In der Zone 1a stellt der Aldi-Lebensmitteldiscounter den einzigen Anbieter im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich, was zugleich auf die wichtige Nahversorgungsfunktion des Vorhabens schießen lässt.

In der Zone 2 (Stadtteil Elbingerode im Oberharz am Brocken) wird vor allem durch einen Edeka-Verbrauchermarkt sowie durch einen Netto-Lebensmitteldiscounter geprägt. Der Ortskern von Elbingerode weist lediglich kleinteilige Strukturen auf. Insgesamt sind in der Zone 2 rd. 2.200 qm Verkaufsfläche vorhanden.

---

<sup>6</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst das südliche Kernstadtgebiet von Wernigerode sowie den Stadtteil Elbingerode (Stadt Oberharz am Brocken).

### Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

| Periodischer Bedarf         | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in qm |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|
| Streulage                   | 1                   | 670                  |
| <b>Zone 1a</b>              | <b>1</b>            | <b>670</b>           |
| ZVB Innenstadt Wernigerode  | 24                  | 2.955                |
| Streulage                   | 12                  | 2.980                |
| <b>Zone 1b</b>              | <b>36</b>           | <b>5.935</b>         |
| ZVB Ortskern Elbingerode    | 1                   | 20                   |
| Streulage                   | 8                   | 2.210                |
| <b>Zone 2</b>               | <b>9</b>            | <b>2.230</b>         |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b> | <b>46</b>           | <b>8.835</b>         |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 530 qm/1.000 Einwohner und liegt damit im Rahmen des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner) und deutet auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen hin.

Hinsichtlich der Betriebsstruktur zeigt sich zahlenmäßig ein Übergewicht discount-orientierter Angebote innerhalb des Einzugsgebiets: fünf Lebensmitteldiscounter stehen zwei Lebensmittelvollsortimenter gegenüber.

Die räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe kann mit Blick auf das Stadtgebiet von Wernigerode als auch für den Oberharzer Stadtteil Elbingerode als positiv bewertet werden. Die flächenmäßig größten Wettbewerber im Einzugsgebiet sind abgesehen vom hier zu prüfenden Aldi-Lebensmitteldiscounter:

- Edeka-Verbrauchermarkt, Ringstraße 37 in Wernigerode (ZVB Innenstadt);
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Friedrichstraße 19 in Wernigerode (Streulage);
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Ilseburger Straße 31 in Wernigerode (Streulage);
- NP-Lebensmitteldiscounter, Friedrichstraße 134 in Wernigerode (Streulage);
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Königshütter Straße 6 in Elbingerode (Streulage);
- Edeka-Verbrauchermarkt, Alte Waldbreite 5a in Elbingerode (Streulage).

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte).





Abbildung 10: Netto-Lebensmitteldiscounter (Ilseburger Straße 31 in Wernigerode)



Abbildung 11: Edeka-Verbrauchermarkt (Ringstraße 37 in Wernigerode)



**Abbildung 12: Netto-Lebensmitteldiscounter (Friedrichstraße 19 in Wernigerode)**



**Abbildung 13: NP-Lebensmitteldiscounter (Friedrichstraße 134 in Wernigerode)**



Abbildung 14: Netto-Lebensmitteldiscounter (Königshütter Straße 6 in Elbingerode)



Abbildung 15: Edeka-Verbrauchermarkt (Alte Waldbreite 5a in Elbingerode)

## 5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

**rd. 42,6 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).**

Umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 18,2 Mio. € auf die Streulagen der Zone 1 (Streulagen der Zone 1a und Zone 1b zusammengefasst). Die nahversorgungsrelevanten Betriebe in der Innenstadt von Wernigerode erzielen einen Umsatz im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von knapp 15 Mio. €. In den untersuchten Bereichen der Zone 2 werden insgesamt rd. 9,5 Mio. € erwirtschaftet.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

| Periodischer Bedarf         | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|-----------------------------|----------------------|------------------|
| Streulage                   | 670                  | 4,1              |
| <b>Zone 1a</b>              | <b>670</b>           | <b>4,1</b>       |
| ZVB Innenstadt Wernigerode  | 2.955                | 14,9             |
| Streulage                   | 2.980                | 14,1             |
| <b>Zone 1b</b>              | <b>5.935</b>         | <b>29,0</b>      |
| ZVB Ortskern Elbingerode    | 20                   | 0,1              |
| Streulage                   | 2.210                | 9,4              |
| <b>Zone 2</b>               | <b>2.230</b>         | <b>9,5</b>       |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b> | <b>8.835</b>         | <b>42,6</b>      |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscontnern getrieben.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 8.800 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 43 Mio. € Umsatz generiert.

## 5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Für die Stadt Wernigerode besteht ein kommunales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018, in welchem zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt wurden. Diese finden auch in der folgenden Betrachtung Berücksichtigung. Darüber hinaus werden auch die Nahversorgungsstrukturen im Oberharzer Stadtteil Elbingerode betrachtet.

### 5.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wernigerode

Die zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Wernigerode (rd. 1,8 km Entfernung zum Vorhabenstandort) befindet sich zentral im Stadtgebiet und erstreckt sich entlang der Westernstraße (Ecke Johann-Sebastian-Bach-Straße) über die Breite Straße bis zum Bereich Rimker Tor. Dieser Bereich stellt auch die Hauptgeschäftslage der Innenstadt dar, welche zu einem Teil als Fußgängerzone gestaltet ist. Zudem sind noch die Unterengengasse, Teile der Großen Bergstraße sowie Teil der nördlich verorteten Ringstraße (Altstadt-Passagen) dem zentralen Versorgungsbereich zugehörig.

Die Erreichbarkeit der Innenstadt ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV sowie zu Fuß gegeben. Städtebaulich verfügt der zentrale Versorgungsbereich überwiegend über ein homogenes Stadtbild dar, welches wesentlich durch Fachwerkhäuser und Blockrandbebauung geprägt wird. Die Innenstadt von Wernigerode ist auch für die Touristen der Stadt ein wichtiger Anlaufpunkt, wodurch vor allem die Fußgängerzone eine gut frequentierte Lage darstellt.



**Abbildung 16: Blick entlang der Breiten Straße im ZVB Innenstadt Wernigerode**

Der zentrale Versorgungsbereich ist der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Wernigerode. Neben mehreren filialisierten Betrieben (u.a. C&A, Ernstings Family) wird die Innenstadt vor allem durch inhabergeführte Geschäfte geprägt. Insgesamt ist ein guter Branchen-Mix vorhanden (vorwiegend aus dem zentrenrelevanten Sortiment). Im Jahr 2018 (Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Wernigerode) wurden insgesamt rd. 18.000 qm Verkaufsfläche erfasst. Dies zeigt, dass die Innenstadt gerade bei den aperiodischen Sortimenten eine prägende Stellung einnimmt. Im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sichert ein Edeka-Verbrauchermarkt die Nahversorgung in der Innenstadt ab. Darüber hinaus ergänzen mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, spezialisierte Lebensmittelgeschäft sowie Betriebe aus dem Bereich Drogerie und Parfümerie das Angebot. Insgesamt wird in der Innenstadt von Wernigerode gemäß unseren eigenen Erhebungen aus August 2019 auf einer Verkaufsfläche im periodischen Bedarfsbereich von knapp 3.000 qm ein Umsatz von knapp 15 Mio. € erzielt. Neben dem Einzelhandel ergänzen vor Dienstleistungsbetriebe und gastronomisch Einheiten das Angebot.



**Abbildung 17: Altstadt Passagen im ZVB Innenstadt Wernigerode**

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereich besteht ein dichter Besatz an Handelsstrukturen. Leerstände in der Fußgängerzone sind die Ausnahme und nur von temporärer Dauer. Eine Ausnahme bildet die Altstadt Passage in Randlage zum Haupteinkaufsstraße, wo mehrere Leerstände auf ein strukturelles Problem hindeutet und die Wichtigkeit des derzeit dort ansässigen Edeka-Verbrauchermarkts verdeutlichen. Darüber hinaus sind mehrere vorwiegend discountorientierte Filialisten in der Altstadt Passage (u.a. Jeans Fritz, Mäc Geiz) vorhanden.

**Im Bereich der Breiten Straße findet derzeit eine umfassende städtebaulich und infrastrukturelle Sanierung des öffentlichen Raumes statt. Trotz vereinzelter Leerstände kann das Zentrum aufgrund des vielfältigen Angebotsmixes sowie der touristischen Bedeutung als stabil und funktionsfähig bewertet werden. Innerhalb der Hauptlage (Fußgängerzone) besteht ein durchgängiger Handelsbesatz.**

### 5.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Elbingerode

Der zentrale Versorgungsbereich des Oberharzer Stadtteils Elbingerode<sup>7</sup> umfasst den Bereich der Straße Markt als auch entlang der Wasserstraße, welche zugleich die Hauptdurchfahrtsstraße im Stadtteil Elbingerode darstellt. Eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW ist somit gegeben. Zudem besteht eine Bushaltestelle (Haltstelle „Elbingerode Markt“) zentral im Ortskern.



Abbildung 18: Altstadt Passagen im ZVB Innenstadt Wernigerode

Den Fixpunkt des zentralen Versorgungsbereichs stellen die Gebäude des Rathauses beidseitig der Straße Markt, um welche sich die kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen erstrecken. Die Angebote sind dabei ganz überwiegend dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen (Hauptsächlich zentrenrelevante Betriebe). Eine Ausstrahlung über das Stadtgebiet kann das derzeitige Angebot allerdings nicht erzielen. Zudem fehlt ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb im zentralen Versorgungsbereich, welcher zusätzliche Frequenzen generieren würde (derzeit bestehen auch keine Potenzialflächen im Ortskern).

**Trotz der kleinteiligen Strukturen sowie des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebs kommt dem Ortskern in Elbingerode eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion zu. Mit dem Rathaus sowie der Sparkasse sind wichtige Frequenzbringer vertreten. Der Ortskern kann somit als stabil bezeichnet werden.**

<sup>7</sup> Oberharz am Brocken ist eine kreisangehörige Stadt im Landkreis Harz, die zum 1. Januar 2010 entstand. Sie wurde mit dem freiwilligen Zusammenschluss der Stadt Elbingerode (Harz) und den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Brocken-Hochharz (außer Allrode) gebildet.

### 5.3.3 Streulagen im Einzugsgebiet

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wernigerode weist innerhalb des Einzugsgebiets für die Lagen der Stadt Wernigerode neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter (Vorhaben) noch drei Nahversorgungsstandorte aus. Diese haben eine besondere Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung sowie der nicht mobilen Bevölkerungsgruppen. Aufgrund der überwiegend solitären Lage sowie des Fehlens von ergänzenden Nutzungen ist jedoch eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich nicht möglich. Dennoch sollen diese Einkaufslagen erhalten werden, um ein angemessenes Versorgungsniveau für die Umfeld lebende Bevölkerung zu sichern.

Für das westliche Stadtgebiet ist der Verbundstandort um einen Netto-Lebensmitteldiscounter sowie einem dm-Drogeriemarkt an der Ilseburger Straße ein wichtiger Versorgungsstandort in verkehrsgünstiger Lage (L 85). Beide Betriebe weisen einen modernen und zeitgemäßen Marktauftritt (rd. 3,6 km Entfernung zum Vorhabenstandort). Eine weitere Agglomeration von zwei Lebensmitteldiscountern befindet sich an der L 100 (Friedrichstraße), welche die südwestliche Verbindung zur Innenstadt von Wernigerode darstellt. Neben einem funktionsfähigen Netto-Lebensmitteldiscounter ist hier noch ein in die Jahre gekommener NP-Lebensmitteldiscounter ansässig, welcher einen gewissen Modernisierungstau offenbart (rd. 3,1 km Entfernung zum Vorhabenstandort). Aufgrund der trennenden Wirkung der L 100 kann die Lage nur eingeschränkt als Verbundstandort klassifiziert werden.

In der Einzugsgebietszone 2, dem Oberharzer Stadtteil Elbingerode, befinden sich mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter (rd. 9,4 km Entfernung zum Vorhabenstandort) sowie einem Edeka-Verbrauchermarkt (rd. 8,5 km Entfernung zum Vorhabenstandort) zwei strukturprägende Lebensmittelbetriebe, welche für die Nahversorgung in Elbingerode eine wichtige Stellung einnehmen und einen modernen Marktauftritt aufweisen.

**Mit Ausnahme des NP-Markts an der Friedrichstraße weisen die untersuchten Nahversorgungsstandorte in Wernigerode als auch in Elbingerode einen modernen Marktauftritt auf und leisten eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbevölkerung.**

### 5.3.4 Zentrale Versorgungsbereiche und Standortstrukturen in Wernigerode direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Innerhalb des Kernstadtgebiets von Wernigerode wurden im kommunalen Einzelhandelskonzept im Rahmen der Zentren- und Standortstruktur neben der Innenstadt weitere zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt, welche außerhalb des Einzugsgebiets des Aldi-Markts in der Straße Mühlental liegen.

In rd. 3,4 km Entfernung zum Vorhabenstandort befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage südlich der Halberstädter Straße das **Nahversorgungszentrum „Burgbreite“**, wo ein moderner Edeka-Verbrauchermarkt vorhanden ist. Die Umgebung ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Neben einer Bäckerei findet der modern aufgestellte Markt Ergänzung durch eine Apotheke und ein Blumengeschäft. Zudem ergänzen Dienstleistungsbetriebe das Angebot (u.a. Geldinstitut). Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs umfasst im Wesentlichen den östlichen Siedlungsbereich von Wernigerode.



Abbildung 19: Nahversorgungszentrum „Burgbreite“ in Wernigerode

Das **Nahversorgungszentrum „Stadtfeld“** befindet sich in rd. 4,9 km Entfernung zum Vorhabenstandort im nördlichen Stadtgebiet von Wernigerode. An der Minsleber Straße ist ein NP-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Zudem sind in dem Gebäudekomplex des zentralen Versorgungsbereichs weitere Einrichtungen wie u.a. ein Ärztehaus, eine Musikschule sowie eine Apotheke. Die Umgebung ist weitläufig durch Wohnbebauung und somit durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit geprägt. Der Lebensmitteldiscounter weist einen durchschnittlichen Marktauftritt auf und ist auf die direkte Nahversorgung ausgelegt.



Abbildung 20: Nahversorgungszentrum „Stadtfeld“ in Wernigerode

Der NP-Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum „Harzblick“ in rd. 4,4 km Entfernung zum Vorhabenstandort weist derzeit keinen zeitgemäßen Marktauftritt auf und kann aufgrund seiner Verkaufsflächengröße von < 400 qm nicht als strukturprägender Lebensmittelbetrieb eingestuft werden. Dennoch leistet der Standort eine wichtige fußläufige Versorgungsaufgabe für die weitläufige Wohnbebauung in Platten- und Zeilenbauweise. Im Umfeld sind zudem zwei Grundschulen, eine Kindertagesstätte, eine Seniorenwohnanlage und ein Jugendtreff ansässig.



Abbildung 21: Nahversorgungszentrum „Harzblick“ in Wernigerode

Die Nahversorgung im Kernstadtgebiet von Wernigerode wird außerhalb des Einzugsgebiets zudem durch zwei weitere solitäre Nahversorgungsstandorte (keine zentrale Versorgungsbereiche) sichergestellt. Hierzu zählen ein Penny-Lebensmitteldiscounter (An der Holtemme) in rd. 5,1 km Entfernung zum Vorhabenstandort sowie ein Lidl-Lebensmitteldiscounter (Benzingeröder Chaussee) in rd. 5,6 km Entfernung zum Vorhabenstandort.

Eine weitläufigere Ausstrahlung über die Stadtgrenzen von Wernigerode kommt den drei ausgewiesenen Sonderstandorten zu. Hierzu zählen der Sonderstandort Am Schreiberteich (Kaufland-Verbrauchermarkt) in rd. 4,2 km Entfernung, der Sonderstandort Dornbergsweg (real-SB-Warenhaus) in rd. 5,2 km Entfernung sowie der Sonderstandort EKZ Harzpark (Edeka-Verbrauchermarkt) in rd. 6,1 km Entfernung. Vor allem das EKZ Harzpark weist mit seiner verkehrsgünstigen Lage am östlichen Stadtausgang sowie aufgrund seines straken Angebots durch mehrere Fachmärkte (u.a. Toom-Baumarkt, MediMax, SB-Möbel-Boss, Takko, Kik, Deichmann) ein weites Einzugsgebiet auf. Hier ist auch ein weiterer Aldi-Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

**Insgesamt kann die Verteilung der Nahversorgungszentren als auch der definierten Lagen im Kernstadtgebiet von Wernigerode als ausgeglichen und gut strukturiert bewertet werden. Bis auf das Nahversorgungszentrum „Harzblick“ (lediglich ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche < 400 qm) sind alle Lagen als stabil und funktionsfähig einzustufen.**



Abbildung 22: E-Center im EKZ Harzpark

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erweitern.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für den erweiterten Aldi-Markt ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 5 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1a liegt dieser bei rd. 16 %, in der Zone 1b bei rd. 10 % sowie in der Zone 2 sind etwa 7 % zu erwarten.

## Markanteile des erweiterten Aldi-Markts im Einzugsgebiet\*

| Periodischer Bedarf      | Zone 1a | Zone 1b | Zone 2 | Gesamt |
|--------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 8,1     | 31,1    | 8,0    | 47,1   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 1,3     | 3,0     | 0,5    | 4,8    |
| Marktanteile             | 16%     | 10%     | 7%     | 10%    |
| Aperiodischer Bedarf     |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 8,5     | 32,6    | 8,3    | 49,4   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 0,1     | 0,2     | 0,0    | 0,4    |
| Marktanteile             | 1%      | 1%      | 1%     | 1%     |
| Gesamt                   |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 16,6    | 63,6    | 16,3   | 96,5   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 1,4     | 3,2     | 0,6    | 5,2    |
| Marktanteile             | 8%      | 5%      | 4%     | 5%     |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 7: Marktanteile des Aldi-Markts innerhalb des Einzugsgebiets nach Vorhabenrealisierung**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>8</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**knapp 5,8 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 5,3 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfällt.

## Umsatzstruktur des erweiterten Aldi-Markts

| Branchenmix          | Verkaufsfläche in qm | Flächenproduktivität* | Umsatz in Mio. € |
|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| periodischer Bedarf  | 900                  | 5.900                 | 5,3              |
| aperiodischer Bedarf | 100                  | 4.400                 | 0,4              |
| Gesamt               | 1.000                | 5.800                 | 5,8              |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des Aldi-Markts nach Vorhabenrealisierung**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen

<sup>8</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Aldi-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 4 % bzw. 8 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

#### Marktanteile des Aldi-Markts im Einzugsgebiet (status quo)\*

| Periodischer Bedarf      | Zone 1a | Zone 1b | Zone 2 | Gesamt |
|--------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 8,3     | 31,8    | 8,1    | 48,1   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 1,0     | 2,3     | 0,4    | 3,7    |
| Marktanteile             | 12%     | 7%      | 5%     | 8%     |
| Aperiodischer Bedarf     |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 8,7     | 33,3    | 8,5    | 50,5   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 0,1     | 0,2     | 0,0    | 0,3    |
| Marktanteile             | 1%      | 1%      | 0%     | 1%     |
| Gesamt                   |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 16,9    | 65,1    | 16,6   | 98,6   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 1,1     | 2,5     | 0,4    | 4,0    |
| Marktanteile             | 6%      | 4%      | 3%     | 4%     |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 9: Marktanteile des Aldi-Markts (Status quo)**

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

#### Umsatzstruktur des Aldi-Markts (status quo)

| Branchenmix          | Verkaufsfläche<br>in qm | Flächen-<br>produktivität* | Umsatz<br>in Mio. € |
|----------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
| periodischer Bedarf  | 670                     | 6.100                      | 4,1                 |
| aperiodischer Bedarf | 74                      | 4.600                      | 0,3                 |
| Gesamt               | 744                     | 5.950                      | 4,4                 |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 10: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)**

Der **Umsatzzuwachs<sup>9</sup>** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei gut 1,3 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 1,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

<sup>9</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

## Umsatzzuwachs des Aldi-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

| Branchenmix          | Verkaufsfläche<br>in qm | Umsatz<br>in Mio. € |
|----------------------|-------------------------|---------------------|
| periodischer Bedarf  | 230                     | 1,2                 |
| aperiodischer Bedarf | 26                      | 0,1                 |
| <b>Gesamt</b>        | <b>256</b>              | <b>1,3</b>          |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung**

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

## Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)\*

| Periodischer Bedarf             | Zone 1a | Zone 1b | Zone 2 | Gesamt |
|---------------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Marktpotenzial (Mio. €)         | 8,1     | 31,1    | 8,0    | 47,1   |
| Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €) | 0,3     | 0,7     | 0,1    | 1,1    |
| Marktanteilszuwachs (%-Punkte)  | 3,6%    | 2,2%    | 1,5%   | 2,3%   |
| <b>Aperiodischer Bedarf</b>     |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)         | 8,5     | 32,6    | 8,3    | 49,4   |
| Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €) | 0,0     | 0,1     | 0,0    | 0,1    |
| Marktanteilszuwachs (%-Punkte)  | 0,3%    | 0,2%    | 0,1%   | 0,2%   |
| <b>Gesamt</b>                   |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)         | 16,6    | 63,6    | 16,3   | 96,5   |
| Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €) | 0,3     | 0,7     | 0,1    | 1,2    |
| Marktanteilszuwachs (%-Punkte)  | 1,9%    | 1,2%    | 0,8%   | 1,2%   |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung**

Für den erweiterten Aldi-Markt ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 5 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 5,8 Mio. €, davon rd. 5,3 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Der Umsatzzuwachs beträgt rd. 1,3 Mio. €, davon rd. 1,2 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2021 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2021) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachs) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer Marktschrumpfung infolge des Bevölkerungsrückgangs betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, verringert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsverschärfend zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Da in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets die Zentralität unter 100 % liegt und damit die Nachfrageabflüsse die Nachfragezuflüsse übersteigen, ist nicht von einer signifikanten Umlenkung aktueller Abflüsse auszugehen.

- Das Vorhaben wird auch künftig etwa 10 % seiner **Umsätze mit u.a. Touristen** generieren (Streuumsätze). Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung gehen die Gutachter davon aus, dass es sich hierbei um Umsätze handeln wird, die aktuell an anderen Einzelhandelsstandorten im Einzugsgebiet gebunden sind und diesen somit verlorengehen und hier **wirkungsverschärfend** wirken. M.a.W. Es wird in der Wirkungsprognose unterstellt, dass sämtliche tourismusinduzierten Umsätze des Vorhabens zu Lasten des Bestandseinzelhandels gehen und das Vorhaben selbst keine zusätzlichen Tourismusumsätze induziert.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die aus der **Rückholung von derzeit bestehenden Abflüssen aus dem Einzugsgebiet** resultierenden Vorhabenumsätze wurden im Sinne einer Worst-case-Analyse vollständig gegen die zentralen Versorgungsbereiche (NVZ Burgbreite, NVZ Harzblick, NVZ Stadtfeld) sowie der Sonderstandorte (SO Harzpark, SO Dornbergsweg, SO Am Schreiberteich) in der Kernstadt von Wernigerode außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteilszuwachs**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von unter 1 %-Punkten bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

Aufgrund dessen, dass der Aldi-Markt innerhalb der Zone 1a den einzigen Betrieb darstellt und Wirkungen gegen „sich selbst“ nicht prüfungsrelevant sind, wurde die Zonen 1a und die Zone 1b in der Wirkungsprognose zusammengefasst.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen **nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz** von rd. 1,1 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsverstärkend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen tangiert sein werden (zusammen rd. 0,7 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,1 Mio. €). Zudem wird das Vorhaben auch tourismusinduzierte Umsätze (Streuumsätze) auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets zugeflossen sind (rd. 0,1 Mio. €) und sich ebenfalls wirkungsverstärkend auf diese auswirken.

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz knapp 1,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet<sup>10</sup> gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 4,8 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Wernigerode mit dem dort ansässigen Edeka-Verbrauchermarkt wird mit rd. 5 % Umsatzrückgang von dem Vorhaben betroffen sein. Aufgrund der räumlichen Nähe sowie der Angebotsüberschneidungen im Bereich des Lebensmitteldiscounts kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Streulagen der Zone 1 am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 5,9 %). Die untersuchten Lagen der Zone 2 weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf. Im Falle des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Elbingerode liegen die prospektiven Auswirkungen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze (Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. €). Hier ist kein strukturprägender Nahversorgungsbetrieb ansässig. Das Angebot wird durch kleinteilige Betriebe bereitgestellt.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverstärkungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

---

<sup>10</sup> Ohne Bestandsumsätze von Aldi, um Wirkungen gegen „sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wernigerode - Umsatzzuwachs (2021)

| Periodischer Bedarf                                                                 | ZVB Innenstadt Wernigerode | Streulage | Zone 1 Gesamt | ZVB Ortskern Elbingerode | Streulage | Zone 2 Gesamt | Gesamt       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|---------------|--------------------------|-----------|---------------|--------------|
| Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €                    | 0,47                       | 0,51      | <b>0,98</b>   | 0,00                     | 0,12      | <b>0,12</b>   | <b>1,10</b>  |
| zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. € | 0,01                       | 0,01      | <b>0,02</b>   | 0,00                     | 0,00      | <b>0,00</b>   | <b>0,02</b>  |
| zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €          | 0,28                       | 0,31      | <b>0,59</b>   | 0,00                     | 0,12      | <b>0,12</b>   | <b>0,71</b>  |
| abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €        | -0,05                      | -0,05     | <b>-0,10</b>  | 0,00                     | -0,01     | <b>-0,01</b>  | <b>-0,11</b> |
| zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €         | 0,00                       | 0,00      | <b>0,00</b>   | 0,00                     | 0,00      | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  |
| zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Streuumsätzen (10 %) in Mio. €       | 0,06                       | 0,06      | <b>0,12</b>   | 0,00                     | 0,00      | <b>0,00</b>   | <b>0,12</b>  |
| Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €                        | 0,77                       | 0,83      | <b>1,60</b>   | 0,00                     | 0,24      | <b>0,24</b>   | <b>1,85</b>  |
| Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels                    | 5,2%                       | 5,9%      | <b>5,5%</b>   | k.A.                     | 2,6%      | <b>2,5%</b>   | <b>4,8%</b>  |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge &lt; 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

**Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens**

Unter Berücksichtigung das die Rückholung der Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens von rd. 0,1 Mio. € zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche (NVZ Burgbreite, NVZ Harzblick, NVZ Stadtfeld) sowie der Sonderstandorte (SO Harzpark, SO Dornbergsweg, SO Am Schreiberteich) außerhalb des Einzugsgebiets wirken, ergibt sich in einer Worst-case-Betrachtung eine Umsatzumverteilung von weniger als 1 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 4,8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 5,9 % prospektiv für die Streulagen der Zone 1 zu erwarten. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Wernigerode verzeichnet eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 5,2 %. Die Umsatzrückgänge für die untersuchten Lagen außerhalb des Einzugsgebiets liegen bei weniger als 1 %. Im Bereich der Umverteilungswirkung wurde insbesondere auch der Rückgang der Nachfrageplattform durch die rückläufigen Einwohnerzahlen berücksichtigt.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wernigerode mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.000 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Sachsen-Anhalt<sup>11</sup> und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz<sup>12</sup> zu berücksichtigen.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (**Zentralitätsgebot**). [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 46]
- Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Orts entsprechen (**Kongruenzgebot**). [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 47]
- Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 48]
  1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Orts nicht wesentlich überschreiten,
  2. sind städtebaulich zu integrieren (**städtebauliches Integrationsgebot**),
  3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden (**Beeinträchtungsverbot**),
  4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
  5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.
- Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf **städtebaulich integrierte Standorte in zentra-**

---

<sup>11</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010.

<sup>12</sup> Vgl. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (2009)

len Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereichs des jeweiligen zentralen Orts zu beschränken. [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 49]

- Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zu Lasten von innerstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen. [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 50]
- Bei planerischen Standortentscheidungen zu Gunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen. [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 51]
- 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 Einzugsbereichs zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 52]

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2018 hin zu prüfen.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung (Kongruenz- und Zentralitätsgebot)

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Wernigerode ist gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet (Anteil aperiodischer Randsortimente beträgt maximal 10 % bzw. 100 qm Verkaufsfläche) und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf den südlichen Bereich der Kernstadt von Wernigerode sowie auf den in rd. 11 km entfernten Stadtteil Elbingerode (Stadt Oberharz am Brocken).

Mit Blick auf die Verflechtungsbereiche im Landesentwicklungsplan 2010 heißt es in der Begründung zu Kapitel 2.3 „Großflächiger Einzelhandel“, dass es die Aufgabe aller Zentraler Orte ist, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Die kartographische Darstellung der jeweiligen Verflechtungsbereiche bzw. eine Ausweisung der dazugehörigen Kommunen erfolgte nicht. Das Vorhaben generiert etwa 80 % seines Umsatzes aus dem eigenen Stadtgebiet. Etwa 10 % des Umsatzes werden bereits heute als auch nach Realisierung des Vorhabens aus dem südlich angrenzenden und verkehrsgünstig angebundenen Stadtteil Elbingerode (Grundzentrum Oberharz am Brocken) generiert. Des Weiteren entfallen rd. 10 % des Umsatzes auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Touristen, Zufallskunden, Durchreisende, u.ä. rekrutiert werden. Die überörtlichen Nachfragezuflüsse deuten damit weder zum Status quo noch nach Vorhabenrealisierung auf einen möglichen Zielkonflikt hin.

Das Vorhaben der Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters auf rd. 1.000 qm Verkaufsfläche wird dem Zentralitätsgebot [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 46] gerecht. Die Erweiterung entspricht demnach der Stellung des Mittelzentrums Wernigerode. Auch hinsichtlich des Kongruenzgebots [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 47] ist lediglich eine geringfügige Überschreitung des grundzentralen Verflechtungsbereichs zu konstatieren (etwa 10 % des prospektiven Umsatzes werden mit Kunden aus Elbingerode erwirtschaftet).

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 4,8 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten. Dabei wurde in der Wirkungsprognose insbesondere auch der Rückgang der Nachfrageplattform durch die rückläufigen Einwohnerzahlen berücksichtigt.

Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discountorientierten Anbietern sowie die un-

mittelbare räumliche Nähe, die Betriebe in der **Streulagen der Zone 1<sup>13</sup>** (Umsatzumverteilungsquote von rd. 5,9 %). Die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte an der Ilseburger Straße (Netto-Markt) sowie der Friedrichstraße (Netto-Markt und NP-Markt) haben eine besondere Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung sowie der nicht mobilen Bevölkerungsgruppen. Die untersuchten Nahversorgungsstandorte sind alle in ihr fußläufiges Umfeld eingebunden und haben den Schwerpunkt auf der Grundversorgung. Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** um den Edeka-Verbrauchermarkt in den Altstadt Passagen wird von der Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters mit rd. 5 % tangiert. Die Innenstadt weist einen vielfältigen Angebotsmix (vorwiegend aus dem zentrenrelevanten Sortiment) sowie eine hohe touristische Bedeutung auf. Entlang der Haupteinkaufsstraße besteht ein durchgängiger Handelsbesatz, weshalb die Innenstadt als stabil und voll funktionsfähig eingestuft wird.

Dies gilt auch für die Angebote im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Elbingerode als auch für die Streulagen der Zone 2 (Oberharzer Stadtteil Elbingerode). Für den **Ortskern Elbingerode** belaufen sich die prospektiven Auswirkungen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze (Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. €). Hier ist kein strukturprägender Nahversorgungsbetrieb ansässig. Das Angebot wird durch kleinteilige Betriebe bereitgestellt. Die **Streulagen der Zone 2**, wo ein Netto-Lebensmitteldiscounter sowie ein gut aufgestellter Edeka-Verbrauchermarkt hauptsächlich das Angebot im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf stellen, sind prospektiv mit rd. 2,6 % von dem Erweiterungsvorhaben.

**„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Annahme einer kompletten Rückholung von Abflüssen des Vorhabens zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche (NVZ Burgbreite, NVZ Harzblick, NVZ Stadtfeld) sowie der Sonderstandorte (SO Harzpark, SO Dornbergsweg, SO Am Schreiberteich) außerhalb des Einzugsgebiets wirken, ist bei einer Umverteilungsquote von weniger als 1 % eine Beeinträchtigung der Betriebe ebenfalls ausgeschlossen. Raumordnerische Auswirkungen können in jedem Falle ausgeschlossen werden. Damit ist das Beeinträchtigungsverbot erfüllt.

---

<sup>13</sup> In der Zone 1a ist außer dem Aldi-Markt kein nahversorgungsrelevantes Angebot vorhanden, so dass dort auch keine Wirkungen induziert werden können

Das Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Wernigerode bei. Mit der Vorhabenrealisierung ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden.

Mit der maßvollen Erweiterung des Aldi-Markts geht keine Sortimentsausweitung des nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments einher. Der Randsortimentsanteil wird weiterhin max. 10 % betragen. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience entsprochen wird.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile bzw. deren Zuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann für die geplante Erweiterung des Aldi-Markts an der Straße Mühlental auf rd. 1.000 qm ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Integrationsgebot)

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Sachsen-Anhalt sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten auf Standorte innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zu beschränken. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode wird der Standort des Aldi-Lebensmitteldiscounters zwar nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Aufgrund der Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen wurde der Aldi-Markt gleichwohl als Nahversorgungsstandort eingestuft, welcher ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung bewahrt. Auch wenn der Standort nicht in einem zentralen Versorgungs-

bereich verortet ist, erfüllt dieser aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage über eine hohe Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung. Dies wurde auch mit der Ausweisung des Standorts als Nahversorgungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode noch einmal bestätigt.

Siedlungsstrukturell befindet sich der Standort an der Straße Mühental im Stadtteil Nörschenrode und somit im südöstlichen Kernstadteingang von Wernigerode. Das Standortumfeld ist ganz überwiegend durch Wohneinheiten geprägt. Der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich wird gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den angrenzenden Wohngebieten erreichbar. Die Nähe zu einer Bushaltestelle „Christianental“ in fußläufiger Entfernung sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Eine gute Erreichbarkeit im modal split (einschließlich Fuß- und Radwegeanbindung) ist bereits heute gegeben.

Für die Einwohner aus dem Einzugsgebiet erfüllt der Aldi-Discounter bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Durch das Erweiterungsvorhaben kommt es nunmehr zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung eines Nahversorgers. Er ist im Bewusstsein der Verbraucher bereits fest verankert („gelernter Standort“).

Die baulichen Maßnahmen sind erforderlich, um wettbewerbsfähig zu bleiben und um sich generationenfreundlich auszurichten. Unter Verweis auf die Gründe und den Gegenstand von Erweiterungen im Lebensmitteleinzelhandel kann das Vorhaben als bestandsorientierte Maßnahme eingestuft werden. Ein Sortimentsausbau ist im Zuge der Erweiterung nicht geplant. Auch nach der Vorhabenrealisierung werden auf etwa 10 % der Gesamtverkaufsfläche Angebote des aperiodischen Bedarfs angeboten.

Das Vorhaben dient auch nach der Erweiterung ganz überwiegend der verbraucher-nahen Versorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs. Durch verschiedene Betriebsformen und -größen sowie Betreiber trägt das Vorhaben zu einer Stärkung der wechselseitigen Funktion dieser Angebote (Qualität und Frische sowie Discount) bei.

Auch wenn der Standort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, verfügt dieser aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage über eine hohe Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung. Diesem Umstand wird auch durch die Ausweisung als Nahversorgungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode Rechnung getragen. Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Einklang.

## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode wurden u.a. die folgenden **städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung** festgelegt:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Wernigerode
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt
  - Entwicklung neuer Flächen im Lebensmitteleinzelhandel (VK > 800 m<sup>2</sup>) nur in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum)
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
  - Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
  - Sicherung der Nahversorgungsstandorte für eine stabile nachhaltige wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung.

Der Vorhabenstandort um den Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Straße Mühlental wurde zwar nicht als zentraler Versorgungsbereich, jedoch als Nahversorgungsstandort klassifiziert.

*Die Nahversorgungsstandorte haben Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen, gleichwohl ist ihr Angebotsspektrum begrenzt und verfügt nicht über die erforderliche Breite und Multifunktionalität, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Auch ihr fußläufiges Einzugsgebiet ist meist zu klein bzw. weist nicht das erforderliche Bevölkerungsaufkommen auf. Deswegen ungeachtet gilt es diese Einkaufslagen zu erhalten und ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung zu bewahren (Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Stadt Wernigerode 2018 Kap. 3.3).*

In den Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Kap. 5.2) heißt es:

*Für die Betriebe der Nahversorgungsstandorte ist eine Konsolidierung mit Erweiterung von auch großflächigen Betrieben (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt grundsätzlich möglich.*

Voraussetzung für die Erweiterung ist allerdings der Nachweis durch eine Einzelfallprüfung, welche mit dem vorliegenden Gutachten erbracht wird. Von dem Vorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche noch auf die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Wernigerode aus.

Aufgrund der Klassifizierung als Nahversorgungsstandort steht das Erweiterungsvorhaben im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode. Der Standort leistet eine wichtige wohngebietsnahe Versorgungsfunktion auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen. Der erforderliche Verträglichkeitsnachweis für die geplante Erweiterung kann mit der hier vorgelegten Untersuchung erbracht werden.

# Fazit

## 8 Fazit

Am Standort Mühlental 42 im Mittelzentrum Wernigerode befindet sich derzeit ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit ca. 744 qm Verkaufsfläche. Geplant ist nunmehr, dass Aldi seine Verkaufsfläche um rd. 256 qm auf dann rd. 1.000 qm erweitert.

Für die Realisierung des Vorhabens soll ein Bebauungsplan mit SO-Ausweisung aufgestellt werden. Damit ist das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen. Daneben war auch die Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich in der Bewertung des Vorhabens Folgendes festhalten:

- Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen Kaufkraft keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Untersuchungsraum.
- Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 8.800 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 43 Mio. € Umsatz generiert. Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 530 qm/1.000 Einwohner und liegt damit im Rahmen des bundesdeutschen Durchschnitts. Dies deutet auf eine entspannte Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet hin.
- Das **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens** in 2021 beträgt etwa 16.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Aldi-Markts wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei etwa 97 Mio. € liegen, davon rd. 47 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.
- Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters ein **zusätzliches Umsatzpotenzial** von gut 1,3 Mio. €, davon entfallen rd. 1,2 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 1 %-Punkt.
- Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Erweiterung des Aldi-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 4,8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 5,9 % prospektiv für die Streulagen der Zone 1 zu erwarten. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Wernigerode verzeichnet eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 5,2 %. Die Umsatzrückgänge für die untersuchten Lagen außerhalb des Einzugsgebiets liegen bei weniger als 1 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann auch unter Berücksichtigung der rückläufigen Nachfrageplattform ausgeschlossen werden. **Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot** [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 48].

- Das Vorhaben der Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters wird dem **Zentralitätsgebot [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 46] gerecht**. Die Erweiterung entspricht demnach der Stellung des Mittelzentrums Wernigerode. Auch hinsichtlich des **Kongruenzgebots** [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 47] ist lediglich eine geringfügige Überschreitung des grundzentralen Verflechtungsbereichs zu konstatieren (etwa 10 % des prospektiven Umsatzes werden mit Kunden aus Elbingerode erwirtschaftet).
- Auch wenn der Standort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, verfügt dieser aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage über eine hohe Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung. Diesem Umstand wird auch durch die Ausweisung als Nahversorgungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode Rechnung getragen. **Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Einklang [LEP 2010 Kap. 2.3 Z 48]**.
- Aufgrund der Klassifizierung als Nahversorgungsstandort steht das Erweiterungsvorhaben **im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode**. Der Standort leistet eine wichtige wohngebietsnahe Versorgungsfunktion auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen. Der Verträglichkeitsnachweis kann erbracht werden.

Die Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters ist daher unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB zulässig und stärkt einen bestehenden Standort für die verbrauchernahe Grundversorgung im Stadtgebiet.

Hamburg, 12. September 2019

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH