



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Rewe-Marktes in Borsdorf, Otto-von-Guericke-Straße

AUFTRAGGEBER: Rewe-Markt GmbH, Teltow

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag,
Projektleitung Ost

Dresden, den 14.02.2025

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0351 / 35 655-501 / Fax 0351 / 8 02 38 95
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	5
2.1 Bauleitplanung – Baunutzungsverordnung	5
2.2 Landes- und Regionalplanung	6
2.3 Einzelhandelskonzept der Kommunen Brandis und Borsdorf	8
3. Marktentwicklung im Lebensmittelhandel	10
II. Konzentrationsgebot	13
1. Makrostandort Borsdorf	13
2. Bewertung des Konzentrationsgebotes	15
III. Integrationsgebot	17
1. Mikrostandort „Otto-Von-Guericke-Straße“	17
2. Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	21
3. Bewertung des Integrationsgebotes	22
IV. Kongruenzgebot	25
1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial	25
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	29
3. Umsatzprognose für den erweiterten Rewe-Supermarkt	29
4. Bewertung des Kongruenzgebotes	30
V. Beeinträchtigungsverbot	32
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation	32
1.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	32
1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	35
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	36
2.1 Methodik	36
2.2 Umsatzumverteilungen	36
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	37
3. Überprüfung der Regelvermutung – Prüfung möglicher Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO	38
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	38
VI. Zusammenfassung	40

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Immobilie des Rewe-Marktes am **Standort Otto-von-Guericke-Straße 1** in Borsdorf weist nach wie vor einen merklichen Sanierungstau auf, so dass bereits seit mehreren Jahren eine grundlegende Modernisierung dringlich ist. In diesem Zuge soll der Markt nach wie vor von aktuell 1.300 m²¹ auf **ca. 1.980 m² VK** grundlegend revitalisiert und erweitert werden.

Ziel des geplanten Neubaus ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums, die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Gegenüber dem Bestandsmarkt mit ca. 1.300 m² VK können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und mehr Übersichtlichkeit des Raums geschaffen werden. Auch dem Personal erleichtern größere Verkehrs- und Gangflächen eine ökonomische Bewirtschaftung.

In diesem Zusammenhang legte die GMA bereits mehrere Auswirkungenanalysen vor:

- /// **August 2018:** Untersuchung der Erweiterung auf 1.650 m² VK aus städtebaulicher Sicht bzw. unter Einbezug der städtebaulichen Atypik. Dabei wurden auch Positionen bzw. Anmerkungen aus den Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.
- /// **Mai 2021:** Untersuchung der Erweiterung auf ca. 1.980 m² VK. Diesbezüglich wurde untersucht, ob auch weiterhin eine aus raumordnerischer Sicht atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden kann bzw. welche Neubewertungen sich aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben. Basis bildete eine Neuaufnahme und Bewertung des relevanten Wettbewerbsumfeldes und die Fortschreibung der Nachfragedaten (Einwohner, Kaufkraft). Ferner wurde zur Ermittlung des faktischen Einzugsgebietes eine aktuelle Kundenwohnorterhebung im Rewe-Markt durchgeführt. **Die städtebauliche Atypik für den Standort wird seitens der Landesdirektion Sachsen anerkannt (vgl. Schreiben der LDS vom 04.03.2019, GZ L34-2415/2/69).**

Nunmehr hat im Rahmen der durchgeführten TöB-Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „**Einzelhandel nördlich Otto-von-Guericke-Straße**“ der Gemeinde Borsdorf sowohl die IHK zu Leipzig als auch der Freistaat Sachsen (LDS) mit Schreiben vom 12.12.2024 (IHK) bzw. 20.12.2024 (LDS) angemerkt, dass die dem Verfahren beigelegte Auswirkungenanalyse aus dem Jahr 2021 nicht mehr auf dem aktuellen Stand ist. Diese ist somit dringend v. a. hinsichtlich folgender Punkte zu schärfen:

- /// Veränderte Wettbewerbs- und Angebotssituation (Stichpunkte: Neubau / Erweiterung Aldi in Borsdorf, Panitzscher Straße von 800 m² auf 1.050 m² VK; Entwicklungen in Taucha mit der Ansiedlung EDEKA (ca. 1.700 m² VK) und Rewe (ca. 1.900 m² VK in Vorbereitung)
- /// Veränderte Bewertungsgrundlagen mit dem erfolgten Beschluss zum gemeinsamen Einzelhandelskonzept des Gemeindeverbundes Brandis und Borsdorf (u. a. „perspektivisches Nahversorgungszentrum“)
- /// Überprüfung des Einzugsgebietes vor dem Hintergrund der angeführten Punkte.

Das Vorhaben ist daher nach wie vor auf **Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO** zu bewerten. Entsprechend sind bei der Untersuchung insbesondere Auswirkungen auf die Funktion und

¹ Gemäß Einzelhandelsatlas Sachsen 2022 und aktueller Erfassung durch die GMA.

Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Borsdorf bzw. im Einzugsgebiet bzw. mögliche Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems zu untersuchen. Weiterhin sind bei der Prüfung auch die **Ziele der Raumordnung und Landesplanung** in Sachsen zu berücksichtigen. Anhand der raumordnerischen Anforderungen (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) gliedert sich die nachfolgende Untersuchung (vgl. Kapitel II - V.).

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die enge **Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung** und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch **zahlreiche Rechtsvorschriften und Vorgaben der Bauleitplanung** flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende wesentliche Vorschriften zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- /// Landesentwicklungsplan Sachsen 2013
- /// Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021

2.1 Bauleitplanung – Baunutzungsverordnung

Nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche² in der Regel die **Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes** erforderlich. **Im Vordergrund stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.**

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben** ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:³

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*
sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung

² Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGB I. IS. 3787).

zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein **Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt** einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

- /// Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.⁴
- /// Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die **Regelvermutung** ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Als generelle Aufgabe der sächsischen Landesplanung wird mit Bezug auf den Einzelhandel definiert, in allen Gemeinden des Freistaates eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu sichern. Der **LEP Sachsen (2013)** formuliert dies konkret im Abschnitt Z 6.1.3 und 6.1.4 folgendermaßen:

„Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“

„Die Zentralen Orte sollen die zentralörtliche Daseinsvorsorge eigenverantwortlich sichern.“

Abschnitt 2.3.2 Handel des LEP Sachsen (2013) konkretisiert die vorstehenden allgemeinen Zielsetzungen unter Bezugnahme auf die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe:

⁴ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

- /// **Konzentrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren und ausnahmsweise, sofern sie der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen, auch in Grundzentren zulässig (vgl. Kapitel II.2).
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierter Lage bzw. in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Zentralen Orte zulässig. Eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV soll gewährleistet werden (vgl. Kapitel III.2).
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelsvorhaben soll den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (vgl. Kapitel IV.4).
- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen weder das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums bzw. die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen (vgl. Kapitel V.4).
- /// **Agglomerationsregel:** Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten auch für benachbarte Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

Bereits an dieser Stelle ist zu konstatieren, dass das Rewe-Vorhaben als großflächiges Einzelhandelsvorhaben bewertet und untersucht wird.

Nunmehr liegt der **Regionalplan Leipzig-West Sachsen** vor, der am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht worden ist und ist somit maßgeblich für die vorliegende Bewertung ist. Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen knüpft diesbezüglich an die Ausführungen des Regionalplans West Sachsen 2008 an und führt das Thema Handel analog LEP Sachsen in Kapitel 2.3.2 aus:

- Z 2.3.2.1 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belegung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.*
- Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig.*
- Z 2.3.2.3 Ziel Z 2.3.2.2 gilt entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.*
- Z 2.3.2.4 Durch die Zentralen Orte sind zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten. Darin sind die Standorte, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß den Zielen 2.3.2.1 bis 2.3.2.3, 2.3.2.5 und 2.3.2.7 des LEP bzw. den Zielen 2.3.2.2 und 2.3.2.3 des Regionalplans zulässig sind, abzugrenzen und zu begründen.*

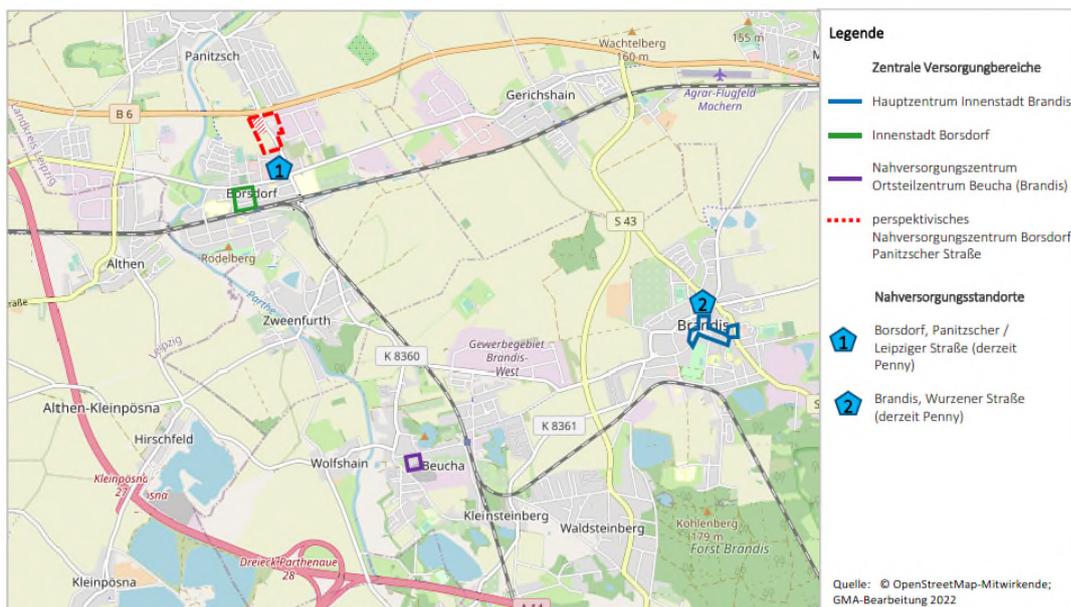
Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 weist die Kommunen Brandis und Borsdorf als Grundzentralen Verbund aus.

2.3 Einzelhandelskonzept der Kommunen Brandis und Borsdorf

Neben den Regelungen der BauNVO, des LEP Sachsen 2013 und dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen sind bei großflächigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Einzelhandelsbereich die Aussagen kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte zu berücksichtigen.

Die Kommunen Brandis und Borsdorf verfügen über ein aktuelles Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023. Die darin getroffenen Festlegungen werden als Orientierungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung auch in der Gemeinde Borsdorf gesehen und sind somit Grundlage für die Entscheidungsvorbereitung kommunalpolitischer und bauplanungsrechtlicher Entscheidungen vor Ort.

Übersicht 1: Zentren- und Standortstruktur in den Kommunen Borsdorf und Brandis



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den grundzentralen Verbund Borsdorf und Brandis, GMA 2023, S. 48

Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind dabei von Belang:

- Brandis und Borsdorfer Sortimentsliste
- Festlegung der Zentren- und Standortstruktur (Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentren „Innenstadt Brandis“, „Ortszentrum Borsdorf“, NVZ „Ortsteilzentrum Beucha (Brandis) und „perspektivisches NVZ Borsdorf“, Panitzscher Straße (Untersuchungsstandort).

Es werden folgende Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im grundzentralen Verbund in Brandis-Borsdorf empfohlen:

- Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion des Grundzentralen Verbundes Brandis-Borsdorf

- Schutz und Stärkung der Innenstädte als dominierende Einkaufslagen
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs

Im Einzelhandelskonzept 2023 wird der Projektstandort von Rewe als perspektivisches NVZ Borsdorf, Panitzscher Straße i. S. eines ZVB ausgewiesen. Hierbei wird als zentrales Entwicklungsziel u. a. die Umsetzung des Planvorhabens (= Modernisierung Supermarkt) angeführt:

„Die Modernisierung des Bestandes (veralteter Supermarkt entspricht nicht den modernen Anforderungen), d. h. eine Rewe-Erweiterung und Modernisierung sind seit vielen Jahren erklärte Absicht von Eigentümer und Nutzer (s. Exkurs). Im Zuge der Modernisierung des Rewe-Marktes sollen u.a. folgende neuen Nutzungen integriert werden:

- Bäcker in der Vorkasse mit Sitzcafé
- Sushi-Anbieter als Shop in Shop
- Abholservice (Waren online bestellen und am Markt abholen)
- DHL-Paketshop⁴⁵

Abbildung 1: perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Borsdorf Panitzscher Straße



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Quelle: Einzelhandelskonzept für den grundzentralen Verbund Brandis-Borsdorf 2023

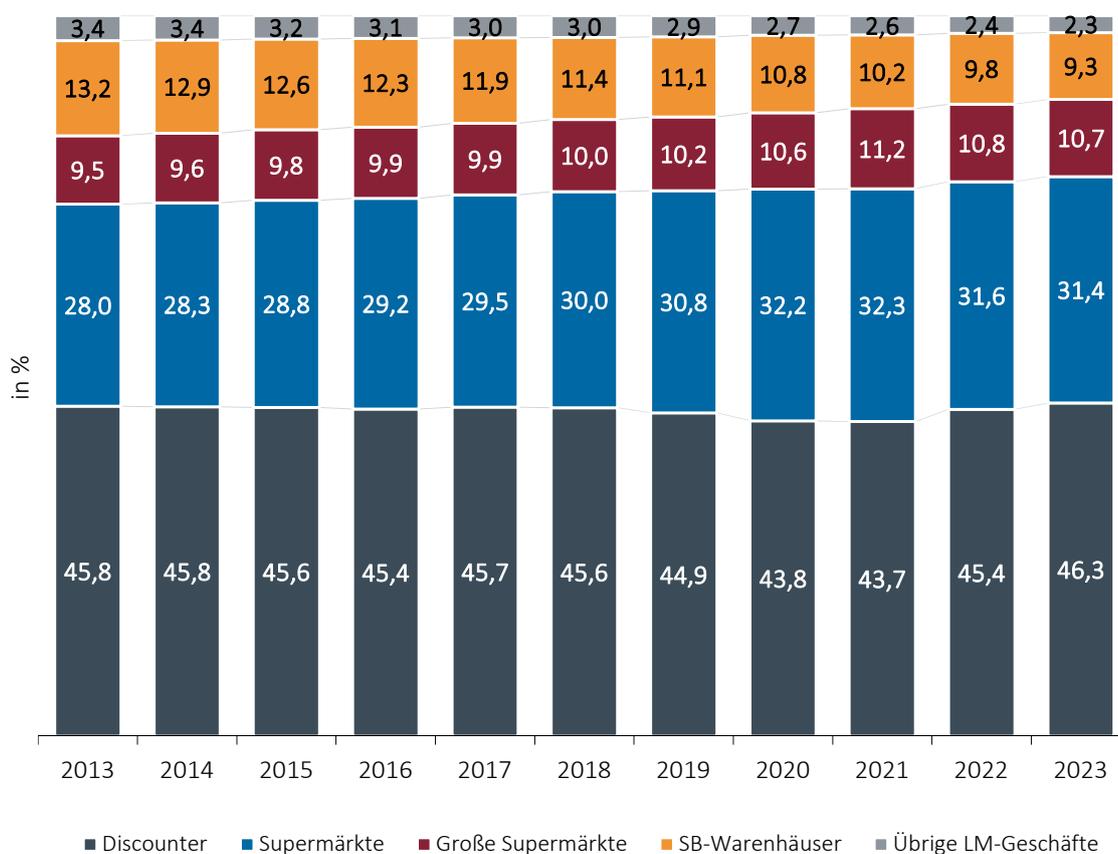
⁵ vgl. Einzelhandelskonzept für den grundzentralen Verbund Brandis-Borsdorf 2023, S. 64.

3. Marktentwicklung im Lebensmittelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und (Große) Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2013 – 2023



GMA 2025 auf Basis EHI Europäisches Handelsinstitut (2024): Handelsdaten aktuell 2024

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sogenannten Nonfood-Waren herangezogen.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet.⁶

⁶ vgl. EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2022): Handelsdaten aktuell 2022, S. 373.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁷ führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird vor allem quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen (durchschnittliche Artikelanzahl) von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 810 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.110 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.265 m ² VK)	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.260	76	15.730	63
Nonfood	540	23 – 24	3.595	24	9.275	37
davon Nonfood I	265	11 – 12	2.000	13 – 14	4.825	19
davon Nonfood II	275	12	1.595	10 – 11	4.450	18
Insgesamt	2.295	100	14.855	100	25.005	100

GMA-Darstellung 2025 auf Basis von EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2023): Handelsdaten aktuell 2022, Sortimentsbreitenerhebung

Bei Lebensmittelbetrieben ist bezüglich der Sortimente zwischen dem Kernsortiment und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Darüber hinaus wird in die beiden Sortimentsgruppen unterschieden:⁸

- // Nahrungs- und Genussmittel (= „**Food**“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- // Als „**Nonfood**“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood

⁷ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁸ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2022): Handelsdaten aktuell 2022, S. 375.

II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Schnittblumen, Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.

Das **Lebensmittelunternehmen Rewe** betreibt in Deutschland derzeit rund 3.334 Märkte. Der durchschnittliche Umsatz einer Rewe-Filiale liegt bei ca. 7,5 – 7,6 Mio. €, die durchschnittliche Verkaufsfläche je Filiale derzeit bei ca. 1.550 m². Hieraus errechnet sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.670 € / m² VK. Der Angebotsschwerpunkt bei Rewe liegt eindeutig im Lebensmittelbereich (rd. 85 % der Umsätze).

Die Bedeutung des **Onlinehandels** ist im Lebensmitteleinzelhandel nach wie vor gering. Während alle Nonfood-Branchen zusammen mittlerweile einen Onlineanteil von knapp 16 % am gesamten Einzelhandel erreichen, bleibt der Onlinehandel im Lebensmittelbereich bislang ein Nischengeschäft. Nach Angaben des HDE lag der Onlineanteil am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln 2022 bei lediglich 2,9 %.⁹

⁹ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland (2023): Online-Monitor 2023, S. 10.

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Borsdorf

Die **Gemeinde Borsdorf** im Nordwesten des Freistaates Sachsen, im Landkreis Leipzig gelegen, ist als Teil des „Verdichtungsraums Leipzig“¹⁰ ausgewiesen. Borsdorf kommt gem. Regionalplans Leipzig-West Sachsen der Status eines gemeinsamen Grundzentrums im Verbund mit Brandis zu. Geografisch grenzt Borsdorf im Westen an das Oberzentrum Leipzig, im Norden an das Kleinzentrum Taucha und im Osten an die Gemeinde Machern und die Stadt Brandis.

Die regionale und überregionale **Erreichbarkeit** für den Individualverkehr kann insgesamt als sehr gut bewertet werden. Zum einen ist die Erreichbarkeit durch die in Ost-West-Richtung durch das Gemeindegebiet führende Bundesstraße B 6 (Halle (Saale) – Leipzig – Dresden) gegeben. Zum anderen verläuft nahe der westlichen Gemeindegrenze die Bundesautobahn A 14 (Magdeburg – Leipzig – Nossen), die mit den Anschlussstellen „Leipzig-Ost“ und „Kleinpösna“ nahegelegene Autobahnauffahrten offeriert. Südlich befindet sich das „Autobahndreieck Parthenaue“ (A 14 und A 38).

Im **ÖPNV** ist Borsdorf durch den gleichnamigen im Ortskern befindlichen **Bahnhof „Borsdorf“** an das Schienennetz mit Regionalverbindungen u. a. nach Leipzig, Döbeln, Halle (Saale) und Dresden angebunden. Durch die Nähe zu Leipzig profitiert der Borsdorfer Zugverkehr von einer hohen Frequentierung von Regional- und S-Bahnen.

Die **Siedlungsstruktur** der Gemeinde Borsdorf (ca. 8.210 Einwohner¹¹) ist durch einen kompakten Kernort sowie drei räumlich abgetrennte und sternförmig um den Kernort gelegene Ortsteile¹² geprägt.

- Der namensgebende zentrale **Ortsteil Borsdorf** (ca. 4.330 Einwohner) weist überwiegend kleinteilige Siedlungsstrukturen auf, welche beidseitig der ortsquierenden Bahnstrecke ausgeprägt sind. Einige verdichtete Wohnbereiche sind im Bereich der Ortsmitte sowie im Neubaugebiet nordwestlich der Straße „An der Parthenaue“ vorhanden.
- Der **Ortsteil Panitzsch** (ca. 2.730 Einwohner) befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet und wird ebenfalls nahezu ausschließlich durch kleinteilige Siedlungsformen geprägt.
- Der nur ca. 100 Einwohner zählende **Ortsteil Cunnersdorf** liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet und weist dörflichen Charakter auf.
- **Zweenfurth** (ca. 1.050 Einwohner) liegt südlich des Kernortes Borsdorf und wird durch ebenfalls überwiegend kleinteilige Wohnformen geprägt.

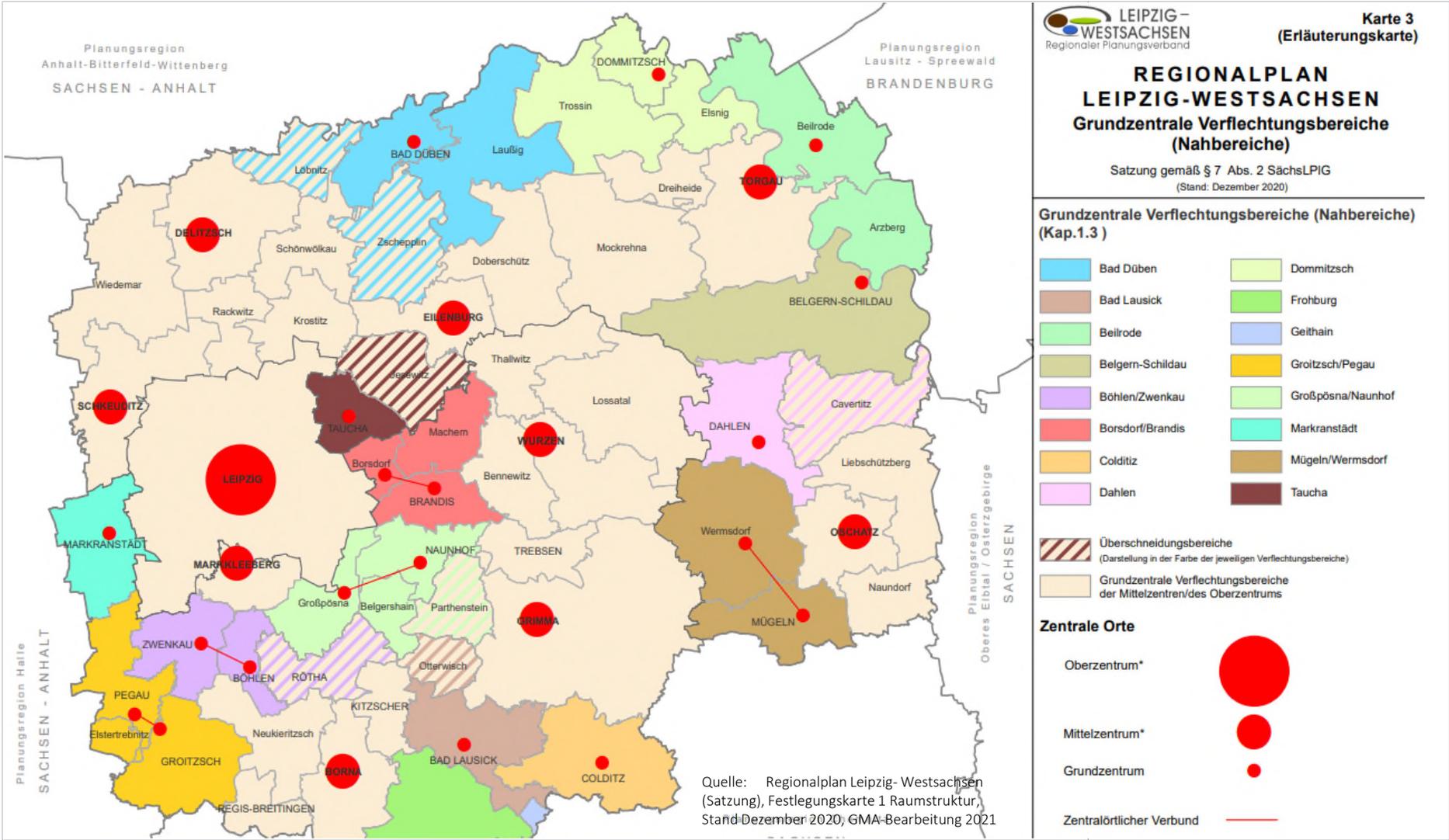
Gewerbegebiete befinden sich u. a. südlich der Bundesstraße B 6 (Gewerbegebiet Borsdorfer Straße, Gewerbegebiet Leipziger Straße). Der **Fluss Parthe** verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet.

¹⁰ vgl. Regionalplan Leipzig-West Sachsen, Raumkategorie gem. Kapitel 1.2.

¹¹ Statistisches Landesamt Sachsen, Stand 30.06.2024.

¹² Berechnung der Einwohnerzahlen auf Ortsteil-/Straßenabschnittsebene nach panadress geomarkets, Stand 01.01.2020, GMA-Berechnungen 2021

Karte 1: Lage von Borsdorf und zentralörtliche Struktur der Region



Die **demografische Entwicklung** in Borsdorf zeigt in den vergangenen Jahren eine konstante bzw. leicht schwankende Bevölkerungszahl. Insgesamt blieb die Einwohnerzahl der Gemeinde Borsdorf seit dem Zensus 2011 nahezu konstant (ca. +10 Einwohner).¹³

Der **Einzelhandelsbesatz** in der Gemeinde Borsdorf konzentriert sich im Wesentlichen auf Angebote des kurzfristigen Bedarfs und wird primär durch die Lebensmittelmärkte am Projektstandort Panitzscher Straße abgebildet:

- /// REWE, Otto-Von-Guericke-Straße (Erweiterungsbetrieb)
- /// Netto, Otto-Von-Guericke-Straße
- /// Aldi, Panitzscher Straße
- /// Penny, Panitzscher Straße.

Darüber hinaus sind in der Ortsmitte Borsdorf im Bereich von August-Bebel-Straße, Heinrich-Kretschmann-Straße sowie Rathausstraße nach wie vor einige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister vorzufinden.

2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob in der Gemeinde Borsdorf unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig ist (Konzentrationsgebot). Der LEP Sachsen 2013 führt dazu aus¹⁴:

Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot:

„Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.“

Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.“

Das **Konzentrationsgebot** erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs **auch in Grundzentren**.

¹³ Stand 09.05.2011: ca. 8.200 Einwohner

¹⁴ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013; Kapitel 2.3.2 Handel.

Die **Gemeinde Borsdorf** ist gemäß **Regionalplan Leipzig-West Sachsen als Grundzentrum in zentralörtlichem Verbund mit Brandis** ausgewiesen.¹⁵ Damit ist das schon heute großflächige Einzelhandelsvorhaben von Rewe zulässig, insofern dieses zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dient.

Das **Kernsortiment** des Rewe-Marktes ist diesbezüglich zweifelsfrei dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen (im Wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Somit dient der Rewe-Markt der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs und ist in Borsdorf zulässig.

Das Konzentrationsgebot gemäß LEP Sachsen 2013 wird eingehalten.

¹⁵ Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen liegt als Satzung vor und ist zur Genehmigung eingereicht.

III. Integrationsgebot

Für die Prüfung des Integrationsgebotes ist die detaillierte Darstellung und Bewertung des Projektstandortes unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, städtebauliches Gefüge, Lage zu den Wohngebieten etc. vorzunehmen.

1. Mikrostandort „Otto-Von-Guericke-Straße“

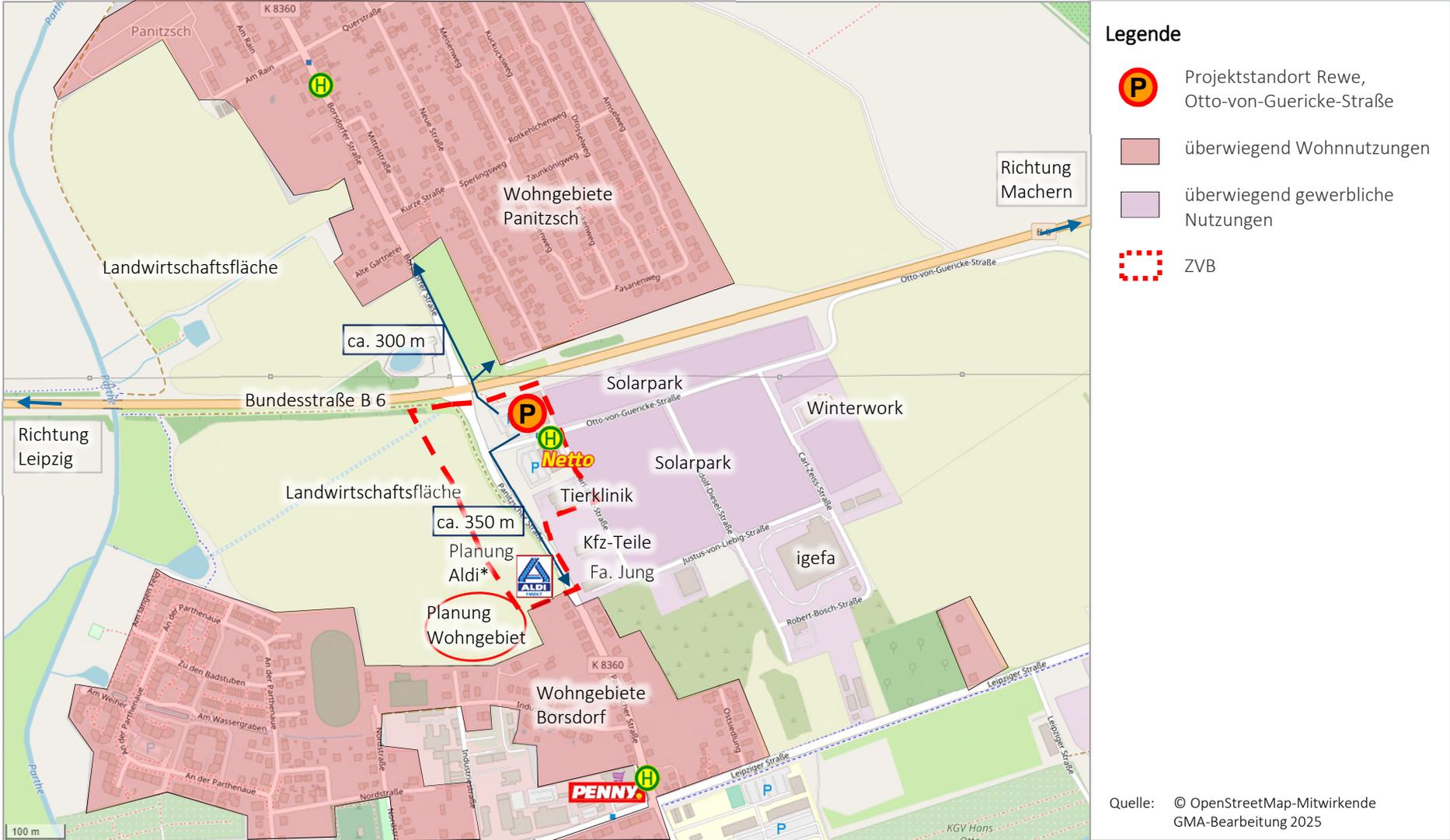
Der **Standort** des zu erweiternden Rewe-Supermarktes an der Otto-von-Guericke-Straße befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungsbereiches des Kernortes Borsdorf, im Gewerbegebiet „Borsdorfer Straße“ an der Bundesstraße B 6 (Wurzen – Borsdorf – Leipzig). Die Erschließung des Standortes erfolgt i. W. über die Panitzscher Straße. Von dieser liegt der Markt etwa 50 m zurückversetzt. Die Zufahrt zum Planareal bzw. zum Rewe-Parkplatz ist über die Otto-von-Guericke-Straße eingerichtet.

Im **unmittelbaren Standortumfeld** befindet sich auf dem Nachbargrundstück im Süden ein Netto-Lebensmitteldiscounter und daran südlich angrenzend die Tierklinik Panitzsch. Der überwiegende Flächenanteil des Gewerbegebietes bzw. das Umfeld des Projektstandortes wird östlich und südöstlich durch Photovoltaikanlagen geprägt. Im Norden grenzt die Bundesstraße B 6 an. Westlich des Standortes verläuft die Panitzscher Straße in Nord-Süd-Richtung. Jenseits dieser Straße sind landwirtschaftliche Nutzflächen gelegen (vgl. Karte 2). Über die Panitzscher Straße wird in südliche Richtung nach etwa 350 m der Siedlungsrand des Kernortes Borsdorf erreicht. Der Panitzscher Straße nach Norden folgend, erreicht man nach ca. 300 m den südlichen Ortseingang des Ortsteils Panitzsch, wobei die unmittelbar nördlich der B 6 liegenden Wohngebiete auch über einen Fußweg an der Neuen Straße direkt erschlossen werden. Hierbei ist allerdings auf die Barrierewirkung der Bundesstraße B 6, welche nach Norden hin, in Richtung Panitzsch, durch eine Lärmschutzwand von den anschließenden Wohngebieten abgetrennt ist, hinzuweisen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes mit dem motorisierten Individualverkehr ist als sehr gut einzustufen. So quert die Bundesstraße B 6 unmittelbar am Planstandort in Ost-West-Richtung das Gemeindegebiets bzw. verläuft die Bundesstraße B 6 zwischen den Ortsteilen Borsdorf und Panitzsch hindurch. Sie fungiert u. a. als wichtige Pendlerstrecke zum Arbeitsstandort Leipzig bzw. als Zubringer zur A 14 und führt ins weiter östliche Leipziger Umland. Zudem fungiert die Panitzscher Straße als Verbindung zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch. Die Lage am Kreuzungsbereich der Panitzscher Straße mit der B 6 bietet zudem eine gute Sichtbarkeit des Marktes.

Die **ÖPNV-Anbindung** ist als eingeschränkt zu bewerten. Zwar liegt unmittelbar am Rewe-Standort in der Otto-von-Guericke-Straße eine Bushaltestelle, allerdings wird diese aktuell nicht angefahren. Weitere Bushaltestellen befinden sich in Borsdorf (Panitzscher Straße) und in Panitzsch (Kindergarten) jeweils in knapp 700 m Entfernung und sind damit zwar grundsätzlich noch fußläufig erreichbar, allerdings dürfte dies in der Realität keine Rolle spielen.

Karte 2: Lage des Projektstandortes „Otto-von-Guericke-Straße“ und Umfeldnutzungen



Entlang der die Bundesstraße B 6 kreuzenden **Panitzscher Straße** ist ein **Rad- bzw. Gehweg** eingerichtet. Zudem ist der Planstandort über Gehwege und eine ampelgeregelte Fußgängerquerung über die Bundesstraße B 6 sowohl aus dem Kernort Borsdorf als auch aus dem Ortsteil Panitzsch zu erreichen. Somit ist zumindest für Teile der beiden Ortschaften eine fußläufige Versorgungsfunktion zu konstatieren, was v. a. für Panitzsch aufgrund eines fehlenden eigenen Lebensmittelmarktes von hoher Bedeutung ist.



Planstandort Rewe „Otto-von-Guericke-Straße“



Netto-Markt südlich von Rewe



Bushaltestelle am Rewe-Markt



Fußweg in Richtung Panitzsch



Geh- und Radweg Panitzscher Straße



Blick Richtung Borsdorf

GMA-Aufnahmen 2021 – 2025

Für den Planstandort ist neben seiner **gesamtörtlichen Versorgungsfunktion** für Borsdorf auch eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.¹⁶ Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwege-

¹⁶ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10.

distanz als akzeptabler Nahversorgungsradius u. a. in Einzelhandelskonzepten definiert. In aufgelockerten Siedlungsbereichen sind dagegen i. d. R. bis zu 700 bis 800 m Fußwegedistanz anzusetzen. Im ländlichen Bereich sind auch Entfernungen bis zu 2.500 m möglich.

In Anbetracht der aufgelockerten Wohngebiets- und Siedlungsstrukturen und der Verteilung der Lebensmittelmärkte in Borsdorf kann für den Standort Rewe, Otto-Von-Guericke-Straße, bis zu **1.000 m Gehwegedistanz** als fußläufig akzeptable Entfernung angesetzt werden. So sind weite Teile des Kernortes Borsdorf innerhalb des fußläufigen 1.000 m-Radius gelegen. Ebenso liegt der nördlich verortete Ortsteil Panitzsch überwiegend innerhalb des fußläufigen Naheinzugsbereichs von Rewe in Borsdorf, Otto-Von-Guericke-Straße.

Zusammengefasst ist der Standort städtebaulich wie folgt bewertet werden:

- Der Planstandort in der Gemeinde Borsdorf ist in **Scharnierlage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch** gelegen. Er übernimmt in Verbindung mit dem benachbarten Netto Lebensmitteldiscounter maßgebliche Versorgungsfunktionen sowohl für den Ortsteil Panitzsch als auch für die anderen umliegenden Ortsteile. Er dient somit der Sicherung der Nahversorgung für das gesamte Gemeindegebiet und befindet sich an einem **zentralen Standort mit Versorgungsfunktionen für die Gesamtgemeinde Borsdorf**. Ausgehend von den vorhandenen Siedlungsstrukturen ist der Rewe-Standort mittig zu allen Ortsteilen gelegen der zentrale Versorgungsstandort.
- Seit der **Schließung des Konsum-Marktes** in der Teichstraße **im Ortsteil Panitzsch** vor knapp 10 Jahren ist Rewe der einzige Lebensmittelvollsortimenter in der Gemeinde, womit seine Versorgungsbedeutung noch gestiegen ist.
- Weiterhin ist in der **Ortsmitte von Borsdorf keine geeignete Alternativfläche** für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarktes vorhanden. So sind im Umfeld des Rathauses keine derartigen Standorte oder freie Ladenflächen ersichtlich. Der Rewe-Standort ist ein verfügbarer und auch schon heute genutzter Einzelhandelsstandort, der von der Wohnbevölkerung Borsdorf akzeptiert und stark frequentiert wird. Er übernimmt zusammen mit Netto wesentliche Grundversorgungsfunktionen, wobei er faktisch auch als Nahversorgungslage für die Gemeinde fungiert.
- Der erweiterte Rewe-Markt übernimmt neben der **gesamörtlichen Versorgung auch eine Nahversorgungsfunktion i. S. e. fußläufigen Erreichbarkeit für sein Umfeld**. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wird hier eine fußläufige Erreichbarkeit mit einer Distanz von bis zu 1.000 m angesetzt. Aus siedlungsstruktureller Sicht handelt es sich somit um einen Standort, der auch fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen kann. Wohnnutzungen sind im näheren (Panitzsch jenseits der B 6) und im weiteren Umfeld (u. a. Borsdorf) vorhanden.
- Die **tatsächlichen Siedlungsstrukturen** bzw. die einzelnen Ortsteile bieten für sich jeweils nicht die Standortvoraussetzungen (Verfügbarkeit, Verkehrsfrequenz, Einwohner- und Kaufkraftpotenzial) zum nachhaltigen Betrieb eines jeweils eigenen modernen Lebensmittelvollsortimenters, so dass der etablierte Rewe Standort trotz seiner Gewerbegebietslage geeignet ist, die Grund- und Nahversorgung in Borsdorf adäquat zu sichern.
- Der Projektstandort befindet sich zwar nicht unmittelbar in wohngebietsbezogener Versorgungslage, er ermöglicht aber dennoch eine **fußläufige Erreichbarkeit** sowohl aus dem Ortsteil Panitzsch (u. a. nördlich, jenseits der Bundesstraße B 6 gelegene weitläufige Wohngebiete; Überquerung der B 6 durch ampelgesicherteren Fußgängerüberweg

möglich) als auch aus dem Kernort Borsdorf (ca. 350 m bis zum Siedlungsgebiet mit Wohnbebauung). Gemäß Einzelhandelskonzept kommt dem Standort die Funktion eines perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches zu.

- Der geplante Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.980 m² soll überwiegend der Nahversorgung dienen. Entsprechend muss der Funktionsstandort einer Nahversorgungslage insofern gerecht bzw. entwickelt werden, dass er problemlos mit dem Rad, zu Fuß und dem ÖPNV erreichbar ist. Mit Ausnahme der ÖPNV-Erreichbarkeit ist dies gewährleistet. Hier wäre auch eine regelmäßige Frequentierung der lokalen Haltestelle in der Otto-Von-Guericke-Straße anzustreben.

Insgesamt befindet sich der Planstandort in zentraler Lage zwischen den Ortsteilen Panitzsch, Cunnersdorf und dem Kernort Borsdorf und kann aufgrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge und aufgrund der Lagebeziehung zu bestehenden Wohngebieten als siedlungsstrukturell integriert bezeichnet werden. Folgerichtig ist er daher im aktuellen Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich (perspektivisch) definiert. Der Standort übernimmt trotz seiner Gewerbegebietslage eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnlagen: er ist sowohl aus dem Ortsteil Panitzsch als auch aus dem Kernort Borsdorf fußläufig erreichbar. Entsprechend verfügt der Standort über eine Anbindung an das Fußwegenetz.

2. Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik

Es bestehen somit ausreichend **Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik** trotz Überschreitung der Regelvermutungsschwelle von 1.200 m² Geschossfläche:

- Der Flächenanteil an nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird unter 198 m² VK, d. h. weniger als 10 % betragen.
- Durch die Zergliederung der einzelnen Ortsteile ist ausschließlich am vorhandenen Standort eine möglichst gleichwertige Nahversorgung für alle Ortsteile realisierbar.
- Die Panitzscher Straße, über die im Wesentlichen die Erschließung des Rewe-Marktes erfolgt, ist als ausreichend leistungsfähiger Verkehrsweg einzustufen. Durch die Nähe zum Knotenpunkt mit der B 6 ist die örtliche und überörtliche Erreichbarkeit gesichert. Der Untersuchungsstandort wird auch zukünftig über eine ausreichend leistungsfähige Zufahrt von der Otto-von-Guericke-Straße verfügen, die eine unproblematische Abwicklung des Kunden- und Anlieferungsverkehrs ermöglicht. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sind angesichts der leistungsfähigen Verkehrswege im Umfeld insgesamt auszuschließen. Eine wesentliche Zunahme gebietsfremden Verkehrs, die zu verkehrsbedingten Beeinträchtigungen im Standortumfeld führt, ist nicht zu erwarten.
- Der bereits seit vielen Jahren funktionierende Nahversorgungsstandort ist siedlungsstrukturell integriert (= perspektivischer zentraler Versorgungsbereich).
- Der Rewe-Markt trägt hauptsächlich zur Nahversorgung bei. Hinsichtlich der Kundenherkunft stammen diese überwiegend aus Borsdorf selbst (vgl. Kapitel IV.1).

Die Ausführungen machen deutlich, dass der Standort bzw. der Anbieter sowohl in seiner heutigen Verfassung als auch insbesondere im Rahmen seiner Erweiterung Anhaltspunkte aufweist, wonach eine atypische Fallgestaltung zugrunde liegt.

Die **städtebauliche Atypik** für den Rewe-Standort wurde bereits im Zuge der 2018 geplanten und untersuchten Erweiterung auf ca. 1.650 m² VK seitens der Landesdirektion Sachsen anerkannt (vgl. Schreiben der LDS vom 04.03.2019, GZ L34-2415/2/69). Da sich an der grundsätzlichen Standortsituation an der Otto-von-Guericke-Straße keine Änderung gegenüber der raumordnerischen Einschätzung von 2018 ergibt, steht auch der jetzt geplante Ersatzneubau von Rewe im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot wird gemäß LEP Sachsen 2013 wie folgt ausgeführt:

„Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

Zudem wird im LEP Sachsen 2013 als Grundsatz die **Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV** gefordert:

„G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“

Die **ÖPNV-Anbindung** ist am Standort aktuell nur als eingeschränkt zu bewerten, da die Bushaltestelle in der Otto-von-Guericke-Straße aktuell (noch) nicht angefahren wird. Eine Verbesserung wird hier angestrebt. Weitere Bushaltestellen befinden sich in Borsdorf (Panitzscher Straße) und in Panitzsch (Kindergarten) jeweils in knapp 700 m Entfernung und sind damit **grundsätzlich noch fußläufig erreichbar**.

Das **Integrationsgebot** des LEP Sachsen (LEP Begründungen S. 74) zielt u. a. darauf ab, dass

„...städtebaulich integrierte Lagen die Versorgungsfunktionen am besten erfüllen können. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die städtische Bevölkerung als auch auf die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches.“

Für Borsdorf ist hierbei zu konstatieren, dass die Ortskerne von Borsdorf und Panitzsch die Grundversorgung mangels adäquatem Einzelhandelsbesatz nicht erfüllen. Auch sind dort keine Standortvoraussetzungen für die Entwicklung leistungsfähiger Lebensmittelmärkte ersichtlich. Durch die Siedlungsstruktur der Gemeinde ist somit eine zentrale Lage zwischen den Ortsteilen begünstigt, die Versorgungsfunktion für die Gemeinde am besten erfüllen („Scharnierlage“). Der Rewe-Standort erfüllt diese Voraussetzungen, indem er für weite Teile der Einwohner grundsätzlich auch fußläufig erreichbar, mindestens aber per PKW sehr gut anfahrbar ist. Für den Verflechtungsbereich (Grundzentraler Verbund) gilt dies gleichermaßen.

Eine **städtebaulich integrierte Lage** wird ferner in den Begründungen des LEP auf S. 74 wie folgt ausgeführt:

„Städtebaulich integriert bedeutet eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV. Bei der Prüfung, ob eine städtebaulich integrierte Lage vorliegt, sind die Kriterien zur Ermittlung von faktischen zentralen Versorgungsbereichen entsprechend heranzuziehen.“

Ferner wird der **Begriff des zentralen Versorgungsbereiches** auf S. 75 wie folgt definiert:

„Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wird als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem auf Grund vorhandener oder auch erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll.“

Die **Ortsmitte von Borsdorf** ist gemäß Einzelhandelskonzept Brandis-Borsdorf als zentraler Versorgungsbereich definiert, allerdings ohne Entwicklungsoption für einen modernen Lebensmittelbetrieb.

Die wesentlichen Träger der Grundversorgung, welche auch für das zukünftige Grundzentrum Borsdorf die eigenkommunale Versorgung bzw. auch partiell die **Grundversorgung für den Verflechtungsbereich** (= Borsdorf, Brandis, Machern) sicherstellen, sind alle an der **Panitzscher Straße** ansässig. Somit befindet sich hier aus Sicht der Grundversorgung das funktionale Zentrum der Gemeinde (= perspektivischer zentraler Versorgungsbereich). Gerade der Standortbereich Panitzscher Straße / Otto-von-Guericke-Straße (Umfeld Aldi / Rewe / Netto) bietet somit eine „günstige Lage“ zu allen Ortsteilen. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist verbesserungsbedürftig, aber grundsätzlich möglich.

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben, ist das Vorhaben in Hinblick auf das Integrationsgebot gemäß LEP Sachsen 2013 wie folgt zu bewerten:

- /// Der **Projektstandort** Otto-von-Guericke-Straße befindet sich in Scharnierlage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch, innerhalb des Gewerbegebietes Borsdorfer Straße, wobei das unmittelbare Standortumfeld durch Gewerbe (u. a. Aldi, Netto-Markt, Solarpark), Landwirtschaftsflächen und verkehrliche Anlagen geprägt ist.
- /// Für die **Gemeinde Borsdorf ist auf eine atypische Situation** hinzuweisen, in dem die einwohnerstärksten Ortsteile Borsdorf und Panitzsch bislang jeweils nicht über zentrale Versorgungsbereiche verfügen. Nunmehr sind auch im aktuellen Einzelhandelskonzept sowohl die Innenstadt als auch der Vorhabenbereich als (perspektivisch) zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen.
- /// Die **heutige Situation der Verteilung der wesentlichen Träger der Nahversorgung** (Lebensmittelmärkte) spiegelt diese Situation wider. So befinden sich die vier Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi, Netto und Penny alle im Bereich der Panitzscher Straße und sind verkehrlich aus dem gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde gut zu erreichen. Während Penny auch wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für Borsdorf übernimmt, kann diese Bedeutung für den Standortbereich Rewe / Aldi / Netto im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit an Wohngebiete von Borsdorf und Panitzsch zwar grundsätzlich ebenfalls konstatiert werden, allerdings steht durch die Gewerbegebietslage die Pkw-Erreichbarkeit nach wie vor im Vordergrund.
- /// Ein **Anschluss an das bestehende Fußwegenetz**, welche sowohl nach Borsdorf als auch nach Panitzsch führen, ist gewährleistet. Eine gesicherte Querungsmöglichkeit über die Bundesstraße B 6 ist eingerichtet. Schließlich verfügt der Standort über eine eingeschränkte **Anbindung an den ÖPNV**.

Somit ist zu konstatieren, dass das **raumordnerische Integrationsgebot vor dem Hintergrund der atypischen städtebaulichen Situation erfüllt** wird.¹⁷ Grundsätzlich fügt sich der Standort in das Siedlungsgefüge der Gemeinde ein, in dem er mittig zwischen den Siedlungsschwerpunkten liegt und auch eine fußläufige Nahversorgungsbedeutung aufweist. Durch die fußläufig erreichbaren Wohngebiete ist somit eine siedlungsstrukturelle integrierte Lage anzunehmen. Folgerichtig ist dieser im Einzelhandelskonzept auch als zentraler Versorgungsbereich (perspektivisch) ausgewiesen.

Aus planerischer Sicht wird durch die erfolgte **Ausweisung des Standortbereiches Panitzscher Straße / Otto-von-Guericke-Straße als zentraler Versorgungsbereich** seiner heutigen Bedeutung gerecht.

Zusammenfassend ist das Integrationsgebot gem. LEP Sachsen 2013 deutlich eingehalten.

¹⁷ Die städtebauliche Atypik für den Standort wird seitens der Landesdirektion Sachsen anerkannt.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind Ziel Z 2.3.2.4 des LEP Sachsen 2013 zu beachten. Demnach darf der Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Zunächst sind eine Abgrenzung des **faktisch erschließbaren Einzugsgebietes** sowie die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgen eine Marktanteilsberechnung, die Umsatzprognose und eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes. **Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wird eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.**

1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den erweiterten Rewe-Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes des erweiterten Rewe-Marktes mit künftig ca. 1.980 m² VK werden in vorliegender Untersuchung **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// **Projektkonzeption** (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// **Anziehungskraft** des Makrostandorts Borsdorf (Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung)
- /// **Erreichbarkeit des Standortes** für potenzielle Kunden unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// **projektrelevante Wettbewerbssituation** (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// **Filialnetz** des Betreibers

- /// **Zeit- / Distanzwerte** des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)¹⁸
- /// **Ergebnisse einer Kundenwohnorterhebung aus dem Jahr 2018** am Rewe-Markt in Borsdorf
- /// **Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen** in Borsdorf bzw. der Region (aktuell Leipzig-Engelsdorf).

Exkurs zur Kundenwohnorterhebung 2021

Zur Herleitung, Begründung und Zonierung des potenziellen Einzugsgebietes des Vorhabens wurde vom 18. – 20.03.2021 (Donnerstag, Freitag, Samstag) am Rewe-Markt in Borsdorf empirisch die Herkunft der Kunden ermittelt. Dazu wurde im Vorkassenbereich des Rewe-Marktes eine Direktansprache der Kunden vorgenommen. Die Auswahl der Befragten erfolgte zufällig. Abgefragt wurde der Wohnort nach Gemeinde und z. T. Ortsteil. Insgesamt wurden an den drei Tagen binnen jeweils acht Stunden **insgesamt 553 Kunden** befragt, womit eine für die Fragestellung hinreichend großer Stichprobenumfang zur Verfügung steht.

Tabelle 2: Auswertung der Kundenwohnorterhebung (verkürzte Darstellung)

Gemeinde / Stadt	Anzahl Kunden	Anteil in %
Borsdorf	291	52,6
Brandis	36	6,5
Machern	72	13,0
Leipzig	75	13,6
Taucha	40	7,2
sonstiger Ort	39	7,1
Gesamt mit Ortsangabe	553	100,0

Ergebnisse GMA-Befragung 18.- 20.03.2021, Standort Rewe in Borsdorf

Im Ergebnis lässt sich für 2021 noch folgendes festhalten:

- /// Der Großteil der Kundschaft kommt aus der **Gemeinde Borsdorf** selbst (53 %); an zweiter Stelle der Kundenherkunft folgt Machern (13 %), dann Brandis (6,5 %). Insgesamt 73 % der Kunden stammten somit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich Borsdorf, Brandis, Machern, gem. Regionalplan Leipzig-West Sachsen.
- /// Die restlichen rd. 27 % der Kunden stammten aus Leipzig und sog. Streukunden (z. B. Taucha).

¹⁸ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Letzterer Anteil dürfte in Folge der sich mittlerweile ergebenden Wettbewerbsanpassungen im Umfeld (u. a. auch in Taucha, vgl. hierzu Kapitel V. 1.2) deutlich verringert haben.

Unter Einbezug der Ergebnisse der Kundenwohnortenerhebung, der sich mittlerweile eingestellten Veränderungen im Wettbewerb und der sonstigen o. g. Parameter lässt sich das **Einzugsgebiet** für den bestehenden sowie auch perspektivisch für den erweiterten **Rewe-Markt in Borsdorf am Standort Otto-von-Guericke-Straße** im wesentlichen auf den grundzentralen Versorgungsbereich begrenzen:

Zone	Bereich	Einwohner
Zone I	Borsdorf: Ortsteile Borsdorf, Panitzsch, Cunnersdorf	7.160
Zone II	Borsdorf: Ortsteil Zweenfurth, Machern: Gerichtshain, Posthausen	2.540
Zone III	Machern: Kernort, Brandis (ohne OT Polenz)	13.800
Einzugsgebiet insgesamt		23.500

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 30.06.2024; Berechnung der Einwohnerzahlen auf Ortsteil-/Straßenabschnittsebene nach panadress geomarkets, GMA-Berechnungen 2025

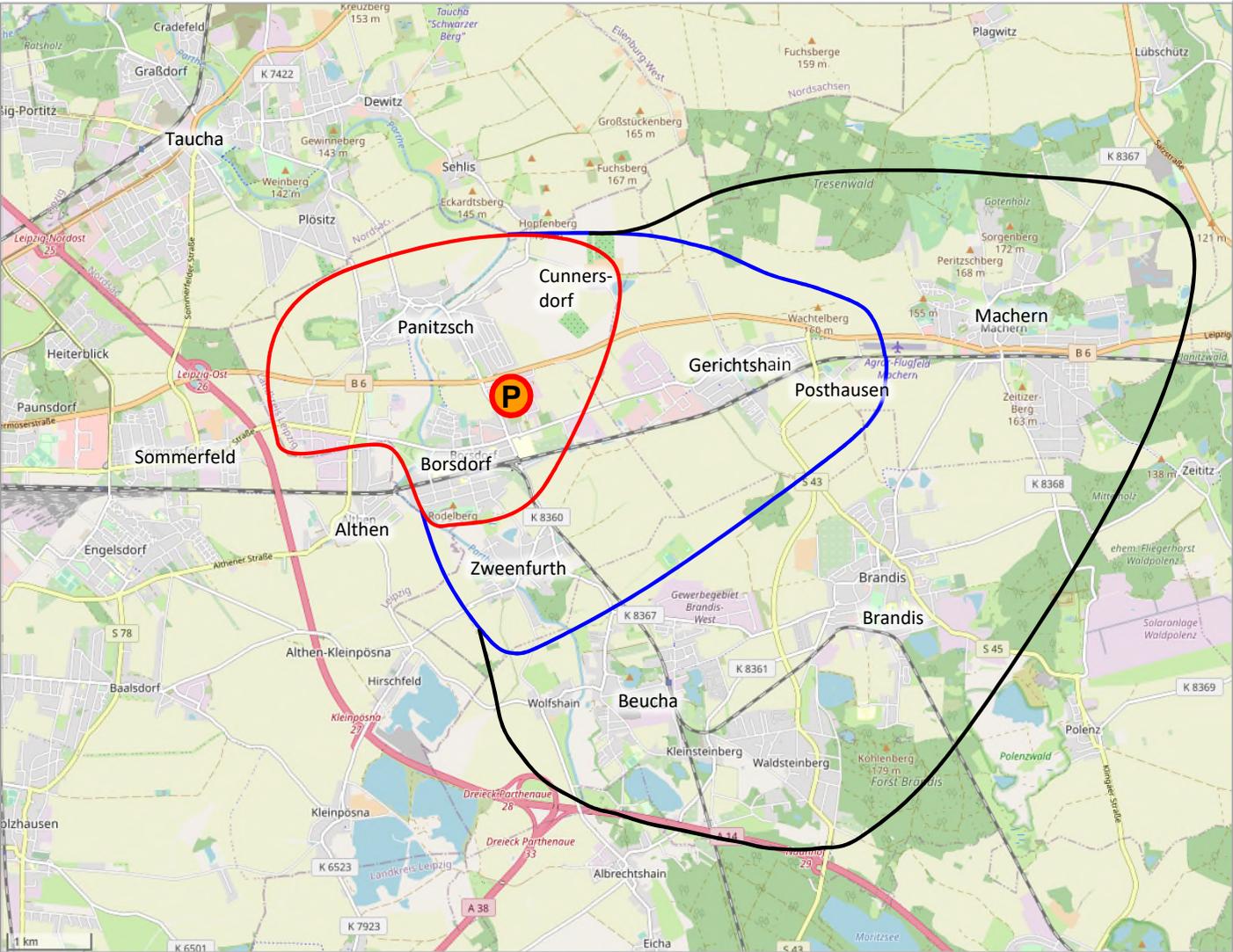
Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** für den erweiterten Rewe-Markt umfasst die im direkten Umfeld von Rewe liegenden Ortsteile von Borsdorf. Durch die zentrale Lage mittig zwischen den Ortsteilen Borsdorf, Panitzsch und Cunnersdorf ist hier davon auszugehen, dass der Standort auch noch fußläufig erreicht werden kann. Entsprechend den Ergebnissen der Kundenwohnortenerhebung ist davon auszugehen, dass eine deutlich ausgeprägte Kundenorientierung an den Planstandort zu erwarten ist, die sich in einem entsprechend hohen Marktanteil in Zone I widerspiegeln werden (vgl. Kapitel IV.3).

Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** umfasst darüber hinaus auch den Borsdorfer Ortsteil Zweenfurth sowie die Macherner Ortsteile Gerichtshain und Posthausen. Hier ist bereits eine etwas niedrigere Einkaufsorientierung auf den Borsdorfer Rewe-Markt zu erwarten, was durch die Ergebnisse der Kundenwohnortenerhebung bestätigt wird. Insgesamt stellt der Borsdorfer Einzelhandel und hier die strukturprägenden Lebensmittelmärkte auch für Zone II die maßgeblichen Versorgungsstrukturen dar. Insgesamt ist festzustellen, dass der Rewe-Supermarkt sowohl für die Einwohner aus Zone I als auch Zone II als einziger Lebensmittelvollsortimenter eine besondere Versorgungsfunktion übernimmt.

Das **Ferneinzugsgebiet von Rewe (Zone III)** umfasst den Kernort Machern und die Stadt Brandis (ohne OT Polenz):

- / Der Kernort **Machern** wird über u. a. die Bundesstraße B 6 gut an den Standort angebunden. Ferner ist in Machern nach wie vor kein Lebensmittelvollsortimenter / Supermarkt vorhanden, so dass der Rewe-Markt in Borsdorf eine attraktive Einkaufsalternative darstellt.
- / Die **Stadt Brandis** weist hingegen mehrere eigene Lebensmittelmärkte, u. a. auch zwei Supermärkte (Fa. Edeka) auf. Beide Märkte fungieren im Wesentlichen als fußläufige Nahversorgungsstandorte für ihren jeweiligen Teilbereich in Brandis bzw. in Beucha, wobei der Beuchaer Markt nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an einen modernen Supermarkt entspricht. So ist davon auszugehen, dass auch Teile der Brandiser Bevölkerung den Borsdorfer Rewe-Markt aufsuchen werden, gleichwohl die durch Rewe erzielbaren Marktanteile deutlich geringer ausfallen werden.

Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Rewe-Marktes in Borsdorf



Legende

P Projektstandort
Otto-von-Guericke-Straße

Einzugsgebiet

- Zone I
- Zone II
- Zone III

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2025

In geringem Umfang sind auch unregelmäßige Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes, z. B. durch Pendler, Tages- oder Übernachtungsgäste zu erwarten. Diese Kunden werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als **Streuumsätze** berücksichtigt. Der Streukundenanteil ist v. a. auf die Lage von Rewe an der verkehrsbedeutsamen Verkehrsachse der Bundesstraße B 6 zurückzuführen, die wichtige regionale Verbindungsfunktion v. a. zwischen Leipzig und dem östlichen Umland des Oberzentrums umfasst. So ist die B 6 eine ausgewiesene Pendlerstrecke bzw. stellt der Rewe-Markt auch für die Beschäftigten der in den Umlandkommunen ansässigen Gewerbebetriebe eine attraktive Einkaufsstätte dar.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betragen die Ausgaben im Lebensmittelsegment in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. 2.930 €. ¹⁹

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²⁰ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Borsdorf mittlerweile bei 101,0 und damit auf einem bereits überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In den Umlandgemeinden liegt das Kaufkraftniveau ebenfalls mit 101,3 (Brandis) und 107,8 (Machern) auf einem guten Niveau. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** somit auf ca. **70,3 Mio. €**. Davon entfallen auf

/// Zone I:	ca. 21,2 Mio. €
/// Zone II:	ca. 7,7 Mio. €
/// Zone III:	ca. 41,4 Mio. €

Zusätzlich werden bei Supermärkten Anteile des Umsatzes mit **Randsortimenten** aus dem Nonfood I und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen bei Rewe in der avisierten Größe bei ca. 15 %.

3. Umsatzprognose für den erweiterten Rewe-Supermarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des erweiterten Rewe Supermarktes wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²¹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Planvorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Der erzielbare Umsatz ist dabei neben der Höhe des Kaufkraftniveaus und damit des relevanten Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet v. a. auch von der Wettbewerbsdichte abhängig. Eine

¹⁹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

²⁰ Quelle: MB Research, 2024. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

²¹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

weitere Grundlage bilden die durchschnittlichen Marktanteile der unterschiedlichen Betriebs-
typen (vgl. Kapitel I.3.), die vor dem Hintergrund der lokalen und **regionalen Rahmenbedingun-
gen** (Kaufkraft, Standortbedingungen, Angebotsituation etc.) zu gewichten sind.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung lässt sich anhand des
Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische **Umsatzherkunft** des erweiterten Rewe-
Marktes ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des
Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des geplanten Marktes. Hinge-
gen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben aus-
gelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber,
wo die durch den geplanten Markt generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich
diese nach dessen Markteintritt neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumvertei-
lungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich vor diesem Hintergrund für den erweiterten Rewe-Mark-
tes mit rd. 1.980 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ableiten:²²

Tabelle 3: Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz- Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	21,2	20	4,2	0,7	4,9	53
Zone II	7,7	12 – 13	1,0	0,2	1,2	13
Zone III	41,4	3 – 4	1,5	0,3	1,8	19
Einzugsgebiet	70,3	9 – 10	6,7	1,2	7,9	85
Streuumsätze			1,2	0,2	1,4	15
Insgesamt			7,9	1,4	9,3	100

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Rewe-Markt mit ca. 1.980 m² VK **anhand des Marktanteil-
konzeptes_eine Gesamtumsatzleistung von ca. 9,3 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 7,9
Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,4 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Mit
einer Umsatzherkunft i. H. von 53 % kommt dem Rewe-Markt eine bedeutende Grund- und
Nahversorgungsfunktion für Borsdorf zu.

Mit einer Verkaufsflächenproduktivität i. H. v. rd. 4.770 € / m² VK liegt der Markt auch nach
seiner Erweiterung auf einem vergleichbaren Niveau anderer Rewe-Märkte²³.

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das **Kongruenzgebot** lt. LEP Sachsen 2013 sagt zunächst aus, dass sich Einzelhandelsgroßpro-
jekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen müssen. Dabei sind auch das **raum-
ordnerische Konzentrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot zu beachten.**

²² Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

²³ Vgl. hierzu Hahn Retail Report 2024 / 2025: € 4.670 / m² VK).

Kongruenzgebot

„Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich des Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“

Für die Bewertung des Kongruenzgebotes ist zunächst auf das ermittelte **faktische Einzugsgebiet von Rewe in Borsdorf** zu verweisen. Das faktische Einzugsgebiet (vgl. Kapitel IV.1.) berücksichtigt die spezifischen Standortrahmenbedingungen von Rewe, die Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum sowie auch die Wettbewerbssituation, Pendlerbeziehungen, Stadt-Umland-Verflechtungen und die verkehrliche Infrastruktur.

Hierbei deckt sich das Einzugsgebiet mit dem gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen ausgewiesenen sog. grundzentralen Versorgungsbereich (= Nahbereich) des zentralörtlichen Verbandes von Brandis-Borsdorf (Borsdorf / Brandis / Machern): ca. 85 % des Umsatzes werden aus diesem Raum generiert.

Das Vorhaben stimmt vollumfänglich mit den Vorgaben zum Kongruenzgebot gem. Z. 3.2.4 LEP Sachsen (2013) überein.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur **Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes** ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation in Borsdorf bzw. im Einzugsgebiet darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation

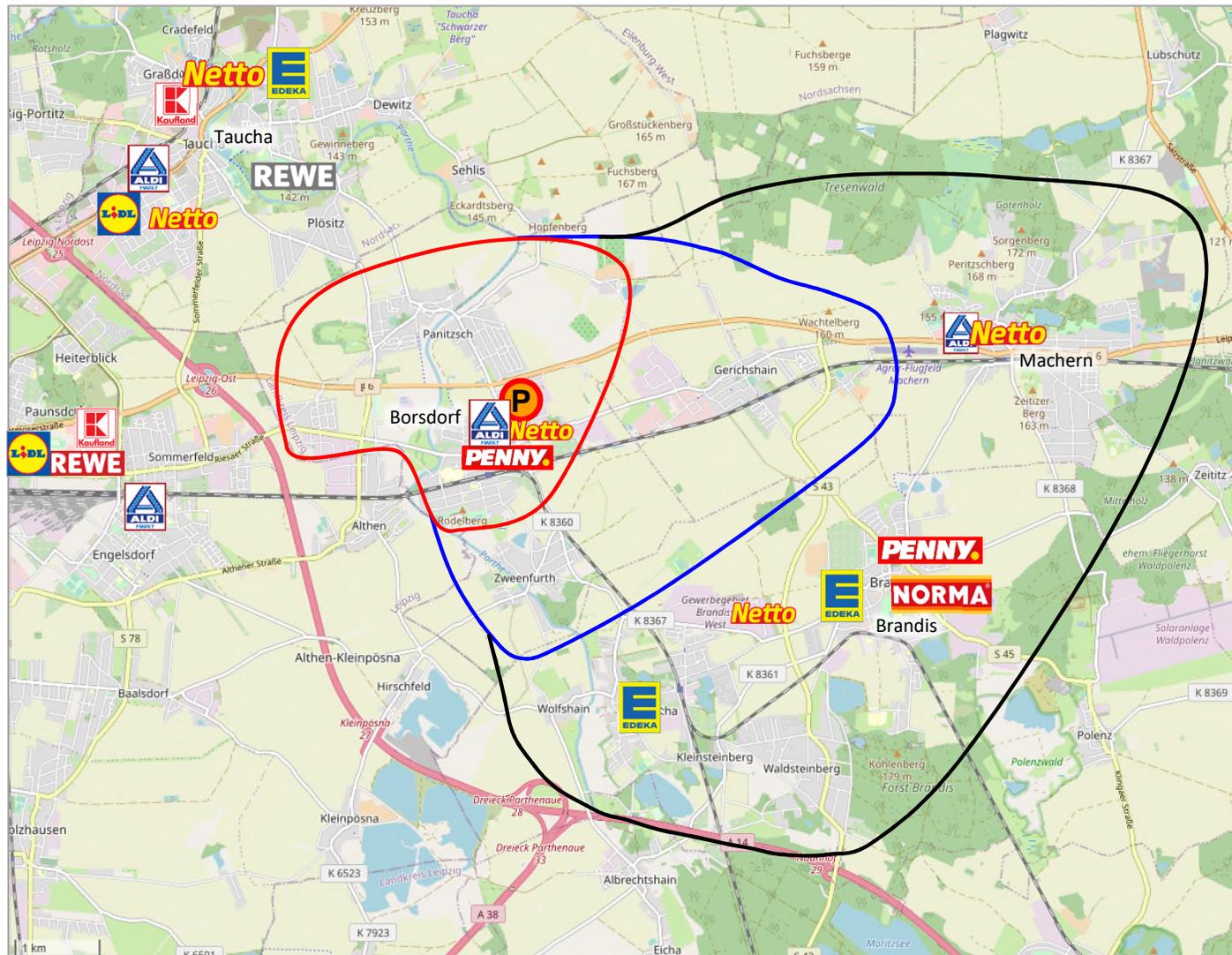
Als Wettbewerber für das Planvorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind. Dies wurde bei der Angebotsermittlung Rechnung getragen.

1.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

In den **Zonen I und II des Einzugsgebietes** ist neben Rewe, Otto-von-Guericke-Straße selbst im **Lebensmitteleinzelhandel** auf nachfolgende strukturprägende Anbieter (Lebensmittelmärkte > 400 m² VK) hinzuweisen, die sich alle im Kernort Borsdorf befinden (vgl. Karte 4):

<p>Netto Marken-Discount, Otto-von-Guericke-Straße, Nahversorgungsstandort gem. EZK Brandis-Borsdorf, 2023: ca. 750 m² VK: durchschnittlicher Discountmarkt benachbart zum Planstandort Rewe, sowohl Nahversorgungsfunktion für die fußläufig erreichbaren Wohngebiete von Borsdorf / Panitzsch als auch gesamtörtliche Ausstrahlungskraft</p>	
<p>Penny, Panitzscher Straße: ca. 780 m² VK: integrierter Nahversorgungsstandort bzw. perspektivisches NVZ Borsdorf gem. EZK 2023 mit Versorgungsbedeutung v. a. für den Kernort Borsdorf, durchschnittliches Standortkonzept, ergänzt durch Bäckerei- und Fleischereiniederlassung; ebenfalls stark in die Jahre gekommen und erweiterungsbedürftig</p>	
<p>Aldi, Panitzscher Straße, perspektivisches NVZ Borsdorf gem. EZK 2023, ca. 1.050 m² VK nach Erweiterung, Versorgungsfunktion v. a. für Kernort Borsdorf</p>	

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Legende

P Projektstandort
Otto-von-Guericke-Straße

Einzugsgebiet

— Zone I

— Zone II

— Zone III

Dargestellt sind zur Übersicht auch der geplante Markt von Rewe in Taucha.

Kartengrundlage und Darstellung mit © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Damit sind neben dem Projektstandort von Rewe lediglich **drei weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte** in Borsdorf verortet, davon zwei im Bereich der Panitzscher Straße gelegen. Dabei ist für alle Anbieter eine gewisse gesamtörtliche bzw. z. T. überörtliche Versorgungsbedeutung zu konstatieren.

Im erweiterten **Einzugsgebiet** (= Zone III) ist auf folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte hinzuweisen:

Brandis

- /// **Edeka**, Beuchaer Straße (zVB Innenstadt Brandis)
- /// **Norma**, Braustraße (zVB Innenstadt Brandis)
- /// **Penny**, Wurzener Straße
- /// **Netto**, Gewerbeallee (Ortsteil Beucha)
- /// **Edeka**, August-Bebel-Straße (Ortsteil Beucha)

Machern

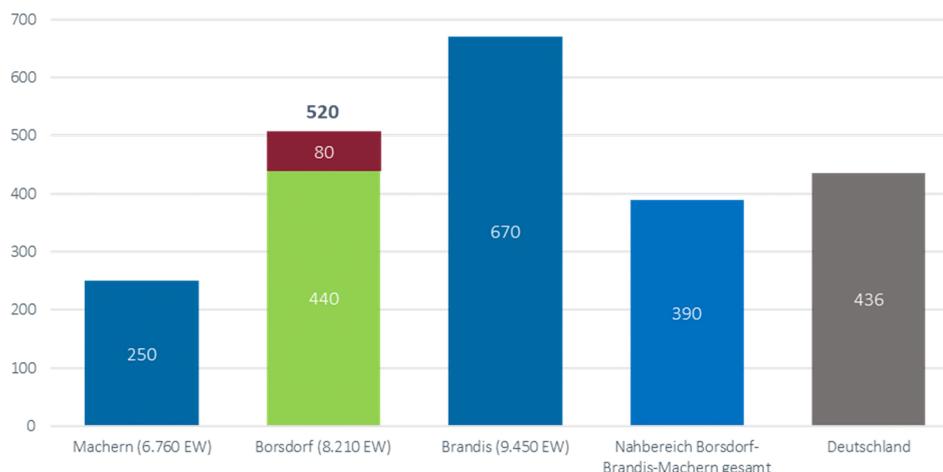
- /// **Aldi**, Gartenallee
- /// **Netto**, Neumarkt.

Ergänzend sind im Einzugsgebiet und hier schwerpunktmäßig in den zentralen Ortslagen von Borsdorf, Brandis und Machern kleinflächige Lebensmittelbetriebe (u. a. Getränkeanbieter, Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) vorhanden, welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen.

Die folgende Abbildung 3 zeigt die Verkaufsflächenausstattung mit und ohne Rewe-Erweiterung für die Kommunen des regionalplanerisch relevanten Nahbereiches auf. Hieraus wird das grundsätzliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde Borsdorf ersichtlich, welches mit der beabsichtigten Erweiterung des Rewe-Supermarktes einen notwendigen Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktion im gesamten, aktuell unterdurchschnittlichen und räumlich zugunsten von Brandis unausgewogenen Angebot leisten wird.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens würde der Nahbereich Brandis-Borsdorf-Machern mit dann noch < 420 m² / 1.000 EW nach wie vor Entwicklungspotenzial haben.

Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung Lebensmittelmärkte in m² VK je 1.000 EW* im Vergleich (rote Balken inkl. Planungen)**



Rot: inkl. Entwicklung Erweiterung Rewe Supermarkt um 680 m² VK

Quelle: GMA 2025; Deutschland: Berechnung auf Grundlage von EHI Retail Institute, EHI handelsdaten aktuell 2024, Basis: alle Angaben ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen auch noch wettbewerbliche Wirkungen von den Lebensmittelanbietern außerhalb des Einzugsgebietes im **Untersuchungsraum** aus.

Diesbezüglich konnten u. a. aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit, den derzeitigen Kaufkraftströmen, den Angebotsstrukturen in den umliegenden Orten (v. a. mit Lebensmittelvollsortimentern) und der zu erwartenden Ausstrahlungskraft des Neubaus von Rewe in Borsdorf v. a. die angrenzenden Bereiche von Leipzig (Paunsdorf, Engelsdorf) sowie die Stadt Taucha dem Untersuchungsraum zugeordnet werden (vgl. Karte 4):

Leipzig

- /// **Kaufland**, Paunsdorfer Allee (Paunsdorf-Center)
- /// **Rewe**, Paunsdorfer Allee (Paunsdorf-Center)
- /// **Lidl**, Riesaer Straße
- /// **Aldi**, Hugo-Aurig-Straße (zVB Leipzig-Engelsdorf)

Taucha

- /// **Kaufland**, Portitzer Straße
- /// **Netto**, Max-Liebermann-Straße (NVZ Sommerfeld)
- /// **Lidl**, Leipziger Straße
- /// **Aldi**, Leipziger Straße
- /// **Netto**, Graßdorfer Straße
- /// **Edeka**, Eilenburger Straße
- /// **Rewe (Plan)**.

Insgesamt wirken diese Standorte von Lebensmittelmärkten als deutlich begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes Rewe in Borsdorf in westlicher und nördlicher Richtung bzw. überlagern dieses. So profitieren die genannten Lebensmittelmärkte und hier v. a. die leistungsstarken großflächigen Lebensmittelvollsortimenter derzeit von Kaufkraftzuflüssen aus dem östlichen Leipziger Umland und sind daher – wenn auch untergeordnet – von Wettbewerbswirkungen betroffen.

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem **Prinzip des Gravitationsmodells** basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die **Bewertung des erweiterten Rewe-Marktes am Standort „Otto-von-Guericke-Straße“** werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen **folgende Annahmen** getroffen:

- /// Der **Rewe-Lebensmittelmarkt** wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.980 m² nach gutachterlicher Einschätzung eine **Umsatzleistung von ca. 9,3 Mio. €** erzielen.
- /// Die Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens erfordert eine **Prüfung des Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben von **Rewe mit 1.980 m² VK** bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb das Gesamtvorhaben betrachtet.
- /// Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Anbieter **Rewe** bereits seit Jahren an der **Otto-von-Guericke-Straße auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.300 m² ansässig** ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von rd. 6,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 5,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Borsdorf generiert und auch durch den erweiterten Rewe-Markt vollumfänglich gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen **hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen**. Dies sind im Lebensmittelbereich

v. a. andere Lebensmittelmärkte bzw. Lebensmittelvollsortimenter und nur untergeordnet sonstige Lebensmittelanbieter (z. B. Fachgeschäfte, Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerker).

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* in Mio. €*	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender Rewe-Markt	---	5,2	---
	Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum	85 – 86	2,7	3
	▪ davon Borsdorf	14,5	1,2	8 – 9
	▪ davon Innenstadt Brandis	9,0	0,2	2 – 3
	▪ davon Innenstadt Taucha	0,4	< 0,1	n. n.
	▪ davon Leipzig-Engelsdorf	7,8	< 0,1	n. n.
	▪ davon NVZ Sommerfeld (Taucha)	3,8	0,2	5
	▪ davon Anbieter in sonstigen Lagen im Untersuchungsraum	50,0	0,9	1 – 2
Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich		---	7,9	---
Nichtlebens- mittelbereich	Umsatz bestehender Rewe-Markt	---	0,8	---
	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet	---	0,6	n. n.
	Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	---	1,4	---
Umsatz erweiterter Rewe-Markt insgesamt		---	9,3	---

n.n. = nicht nachweisbar --- Ausweis nicht sinnvoll

ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: GMA-Berechnungen 2025

2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von Rewe zu erwarten:

- / Insgesamt werden bei einem derzeitigen Umsatz der **betroffenen Wettbewerber im gesamten Einzugsgebiet** i. H. von ca. 85 – 86 Mio. €²⁴ ca. 2,7 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt.
- / Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich werden dabei erwartungsgemäß gegenüber den **strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Borsdorf** selbst mit rd. 8 – 9 % zu erwarten sein:
 - Hier ist neben den benachbarten Anbietern Netto und Aldi, auch Penny, Panitzscher Straße, zu nennen. Alle Märkte fungieren als Grund- und Nahversorger für

²⁴ Ohne Bestandsumsatz Rewe, Otto-von-Guericke-Straße, nur Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln

Borsdorf und erschließen damit ein der Fa. Rewe vergleichbares Kerneinzugsgebiet. Dagegen ist zu halten, dass beide Anbieter dem Betriebstyp Lebensmittel-discounter zuzuordnen sind und somit nur begrenzte Zielgruppenüberschneidungen aufweisen. Alle Anbieter sind robust und leistungsfähig, wenngleich ebenfalls mit Modernisierungstau (v. a. Penny).

- **Insgesamt sind somit schädliche städtebauliche Auswirkungen auf Versorgungsbetriebe in Borsdorf auszuschließen.** Vielmehr trägt die geplante Rewe-Neuaufstellung dazu bei, bestehende Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich zukünftig innerhalb des Grundzentrums Borsdorf und dem Nahbereich zu binden und somit die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der Einwohner im Verflechtungsbereich zu verbessern.

/// Auch die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum werden mit Umverteilung von max. 5 % keine Schädigungen erfahren.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung in Borsdorf bzw. im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Auch das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinflusst. Das Vorhaben dient v. a. der Anpassung des Rewe-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen und der Aufwertung der Versorgungsfunktion der Gemeinde Borsdorf. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**

3. Überprüfung der Regelvermutung – Prüfung möglicher Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO ist zu vermerken, dass diese für das geplante Vorhaben von Rewe in Borsdorf widerlegt werden konnte. Die Art der in § 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 2 genannten Auswirkungen sind aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht durch das Vorhaben auszuschließen (vgl. Kapitel V. 2.). So werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Vielmehr verbessert sich die Grundversorgungssituation Borsdorf. Der Standort ist für alle Bewohner der Gemeinde verkehrlich günstig zu erreichen. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d § 11 Abs. 3 BauNVO können in der Gesamtbetrachtung ausgeschlossen werden.

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. des Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, heißt es im **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gem. LEP Sachsen 2013** wie folgt:

„Z 2.3.2.5

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.“

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum, den städtebaulichen oder zentralörtlichen Strukturen sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot wie folgt bewerten:

- /// Das Planvorhaben von Rewe mit Sortimentsschwerpunkt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs dient schwerpunktmäßig der Verbesserung der Grund- und Nahversorgungssituation in Borsdorf bzw. auch für die umliegenden Gemeinden im Nahbereich des perspektivischen Grundzentrums (in Kooperation mit Brandis).
- /// Wie in Kapitel V.2 dargestellt, liegen die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Borsdorf bei max. 8 – 9 % und in umliegenden Gemeinden bei max. 5 %. Somit resultieren aus dem Neubau- und Erweiterungsvorhaben von Rewe nur geringe wettbewerbliche Effekte. Der Anhaltswert von ca. 10 % Umsatzumverteilung, ab dem schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind, wird deutlich unterschritten.
- /// Aufgrund dieser geringen Höhe der Umsatzumverteilungen kann eine Gefährdung der ansässigen Lebensmittelanbieter und damit der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum sicher ausgeschlossen werden. Somit werden auch keine Versorgungsstrukturen in den umliegenden Zentralen Orten oder das städtebauliche Gefüge nachhaltig geschädigt. Auch werden das zentralörtliche System bzw. die regionalen Versorgungsstrukturen nicht substantziell beeinträchtigt. Außerhalb des Untersuchungsraumes werden darüber hinaus keine nachweislichen Auswirkungen auftreten, so dass keine regionalen Folgewirkungen im Versorgungssystem auftreten.

Insgesamt wird das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des in Borsdorf ansässigen Rewe-Lebensmittelmarktes am Standort „Otto-von-Guericke-Straße“, von 1.300 m² auf 1.980 m² VK (+ ca. 680 m² VK) /// Standort in Scharnierlage zwischen den Borsdorfer Ortsteilen, Gewerbegebietslage an der Bundesstraße B 6, wichtige Grund- und Nahversorgungsfunktion für Borsdorf; perspektivisches Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Borsdorf-Brandis, 2023
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO, /// LEP Sachsen 2013, Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021)
Standortrahmenbedingungen Borsdorf	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: zukünftiges Grundzentrum Borsdorf, ca. 8.210 Einwohner /// Einzelhandelsstrukturen: im Nahversorgungssegment vier Lebensmittelmärkte in Borsdorf ansässig: Rewe (Planstandort), Discounter Netto, Aldi und Penny, nach wie vor Kaufkraftabflüsse an umliegende Handelsplätze
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet: Gemeinde Borsdorf, Teile von Brandis, Machern /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 23.500 Personen /// Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 70,3 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung bei max. 1.980 m² VK: ca. 9,3 Mio. €, davon ca. 7,9 Mio. € Food und ca. 1,4 Mio. € Nonfood
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte liegen sowohl in Borsdorf (max. 9 %) als auch im Umland auf einem wettbewerblichen Niveau. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl in Borsdorf als auch in anderen Städten und Gemeinden sind nicht zu erwarten. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.
Raumordnerische Bewertung	Die geplante Erweiterung des Rewe-Marktes am Standort Panitzscher Straße in Borsdorf ist mit den Vorgaben des LEP Sachsen 2013 vollständig kompatibel.
Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept	Es ist zu konstatieren, dass das Erweiterungsvorhaben von Rewe am Standort Otto-von-Guericke-Straße 1 in der Gemeinde Borsdorf die Kriterien zur Eignung dieses Vorhabens für die wohnortnahe Versorgung erfüllt. Das Vorhaben ist als kompatibel mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für den grundzentralen Verbund Brandis-Borsdorf zu bewerten. Es sichert die Versorgung in der Gemeinde Borsdorf, ohne es zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche auszuweiten und unterstützt so das Nahversorgungsnetz im Gemeindegebiet von Borsdorf.

GMA-Zusammenstellung 2025

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Borsdorf und zentralörtliche Struktur der Region	14
Karte 2:	Lage des Projektstandortes „Otto-von-Guericke-Straße“ und Umfeldnutzungen	18
Karte 3:	Einzugsgebiet des erweiterten Rewe-Marktes in Borsdorf	28
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstrukturen (durchschnittliche Artikelanzahl) von Lebensmittelmärkten	11
Tabelle 2:	Auswertung der Kundenwohnorterhebung (verkürzte Darstellung)	26
Tabelle 3:	Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes	30
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Borsdorf Panitzscher Straße	9
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2013 – 2023	10
Abbildung 3:	Verkaufsflächenausstattung Lebensmittelmärkte in m ² VK je 1.000 EW* im Vergleich (rote Balken inkl. Planungen**)	35

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Zentren- und Standortstruktur in den Kommunen Borsdorf und Brandis	8
--------------	--	---