



# Ergänzende Auswirkungsanalyse zur geplanten Änderung des Bebau- ungsplans „Einzelhandel Otto-von- Gericke-Straße“ in Borsdorf

AUFTAGGEBER: Architekturbüro Stefan Martin, Borsdorf

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

Dresden, den 12.11.2025

## 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.



Forschen. Beraten. Umsetzen.

**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](mailto:info@gma.biz) / [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2. Einordnung des Vorhabens	5
II. Standortbeschreibung und -bewertung	8
1. Makrostandort Borsdorf	8
2. Mikrostandort Panitzscher StraÙe 2	10
3. Fazit	10
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	13
1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial	13
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	15
IV. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben	16
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	16
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	18
V. Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens gem. § 34 Abs. 3 BauGB	19
1. Umsatzprognose	19
2. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
2.1 Ortszentrum Borsdorf	21
2.2 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher StraÙe	22
3. Auswirkungen Umsatzumverteilung	23
3.1 Methodik	23
3.2 Umsatzumverteilungen	23
3.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	24
VI. Zusammenfassung	25

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Borsdorf läuft für den Standort des langjährig bestehenden Rewe-Marktes an der Ecke Otto-von-Guericke-Straße / Panitzscher Straße ein B-Plan-Verfahren, da dieser modernisiert und auf 1.980 m<sup>2</sup> VK erweitert werden soll. Im Rahmen des B-Plan Verfahrens ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die beiden Märkte REWE und Netto beschränkt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat Netto erstmals angegeben, eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu benötigen. Mit dem Gutachten soll ergänzend zur "Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des REWE Marktes in Borsdorf " die Auswirkungen dieser Anfrage geprüft werden. Aktuell wird von einer Erweiterung in der Größenordnung von 250 m<sup>2</sup> VK auf 1.000 m<sup>2</sup> VK zzgl. Bäckereicafé mit rd. 50 m<sup>2</sup> VK ausgegangen (aktuell rd. 750 m<sup>2</sup> VK). Die Gemeinde will auf Grundlage dieser Analyse entscheiden, ob eine sofortige Anpassung des B-Plans erfolgen soll.

Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes untersucht werden, d. h., dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt selbst oder in umliegenden Städten / Gemeinden zu erwarten sind. Es ist also zu prognostizieren, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Borsdorf und Umgebung ausgehen. Hierbei wird die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Borsdorf und Umfeld (2023) berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse demnach folgende Punkte zu bearbeiten:

- Darstellung des Rechtsrahmens für das Vorhaben
- Beschreibung des Makrostandortes Borsdorf sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Panitzscher Straße“
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Untersuchungsraum und Darstellung der Wettbewerbssituation für das Vorhaben
- Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes und Berechnung des sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials
- Umsatzprognose
- Prüfung möglicher Auswirkungen
- Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

Zur Bewertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde auf Bestandsdaten aus Borsdorf sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum, auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik zurückgegriffen.

## 2. Einordnung des Vorhabens

Als Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>1</sup> Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmarkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- **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 **Nichtlebensmittel** (= „Nonfood“) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
  - Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung)
  - Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Blumen, Bücher und Presseartikel, Textilien, Schuhe, Elektroartikel, Hausrat, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.).<sup>2</sup>

Als **Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel** werden unterschieden:

### *Discounter:*

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 600 und 1.700 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment sowie wöchentlich wechselnde Aktionsangebote (v. a. Nonfood II und spezialisierte Lebensmittel) führt. Discounter heben sich im Vergleich zu Vollsortimentern durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie, einen hohen Anteil an Eigenmarken und ein straffes, standardisiertes Sortiment ab, das durch Aktionswaren punktuell ergänzt wird.*

### *Supermarkt:*

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt; der Verkaufsflächenanteil für Nonfood II-Artikel ist gering. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience, individuelle Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache. Die Artikelzahl ist daher deutlich höher als bei Discountern.*

### *Großer Supermarkt [früher Verbrauchermarkt genannt; Anm. der GMA]:*

*Ein Großer Supermarkt ist ein großflächiges Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie*

<sup>1</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, Köln 2024, S. 397. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

<sup>2</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, Köln 2024, S. 397.

*Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt. Die Artikelzahl ist deutlich höher als bei Supermärkten und Discountern.*

**SB-Warenhaus:**

*Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.<sup>3</sup>*

Bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemarkte, Biosupermärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen), Naturkostläden, Wochenmärkte und Direktvermarkter.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter am dynamischsten entwickelt. Discounter weisen den größten Umsatzanteil auf (ca. 47 % im Jahr 2024); Supermärkte kommen auf knapp 31 %, große Supermärkte auf ca. 11 %, SB-Warenhäuser auf ca. 9 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf rund 2 % des Umsatzvolumens in Deutschland.<sup>4</sup> Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern (= Supermärkte und Große Supermärkte). Vollsortimenter profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und eine besondere Ladenatmosphäre.

Der zu prüfende **Netto-Markt** ist als **Lebensmitteldiscounter** einzuordnen. Die Firma Netto verfügt in Deutschland mit aktuell rund 4.399 Filialen (Stand 2024) über das größte Discounternetz. Netto-Filialen erlösen im Durchschnitt einen Umsatz von ca. 4,4 Mio. € (brutto), die durchschnittliche Filialgröße liegt bei ca. 821 m<sup>2</sup> VK.<sup>5</sup> Hieraus errechnet sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 5.360 € je m<sup>2</sup> VK. Der Angebotsschwerpunkt bei Netto liegt klar im Lebensmittelbereich (rund 87 % der Umsätze) bzw. bei weiteren nahversorgungsrelevanten Artikeln (Drogeriewaren / Kosmetik, Haushaltskleinartikel). Hinzu kommen Heimtierernährung und wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus den Bereichen Nonfood II (z. B. Textilien, Haushaltswaren, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf, Schreib- und Spielwaren), aber auch Lebensmittel (z. B. Länderküche, saisonale Artikel).

<sup>3</sup> GMA-Definition, unter Verwendung von Marktdaten und Definitionen des EHI Retail Institute (aus: handelsdaten aktuell 2023, S. 364).

<sup>4</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2025; Köln 2025; GMA-Berechnungen.

<sup>5</sup> Vgl. Hahn Retail Estate Report 2025 / 2026.

Wie Netto optimieren derzeit auch alle anderen Betreiber von Lebensmittelmärkten ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer **Flächenausweitung** der einzelnen Filialen verbunden ist. Hauptursachen für den wachsenden Flächenbedarf sind gestiegene Anforderungen an eine kundengerechte Warenpräsentation (breitere Gänge, niedrigere Regale usw.), Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die zunehmende Ausdifferenzierung der Kundenwünsche. Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – v. a. bei Vollsortimentern, aber auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen), Herkunftsregionen und Qualitätsstufen (verschiedene Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel wie etwa gluten- oder laktosefreie Produkte, regional erzeugte Lebensmittel oder Fair Trade-Artikel).

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Borsdorf

Die **Gemeinde Borsdorf** im Nordwesten des Freistaates Sachsen, im Landkreis Leipzig gelegen, ist als Teil des „Verdichtungsraums Leipzig“<sup>6</sup> ausgewiesen. Borsdorf kommt gem. Regionalplans Leipzig-Westsachsen 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 Einwohner<sup>7</sup>) ist durch einen kompakten Kernort sowie drei räumlich abgetrennte und sternförmig um den Kernort gelegene Ortsteile<sup>8</sup> geprägt.

- Der namensgebende zentrale **Ortsteil Borsdorf** (ca. 4.330 Einwohner) weist überwiegend kleinteilige Siedlungsstrukturen auf, welche beidseitig der ortquerenden 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.

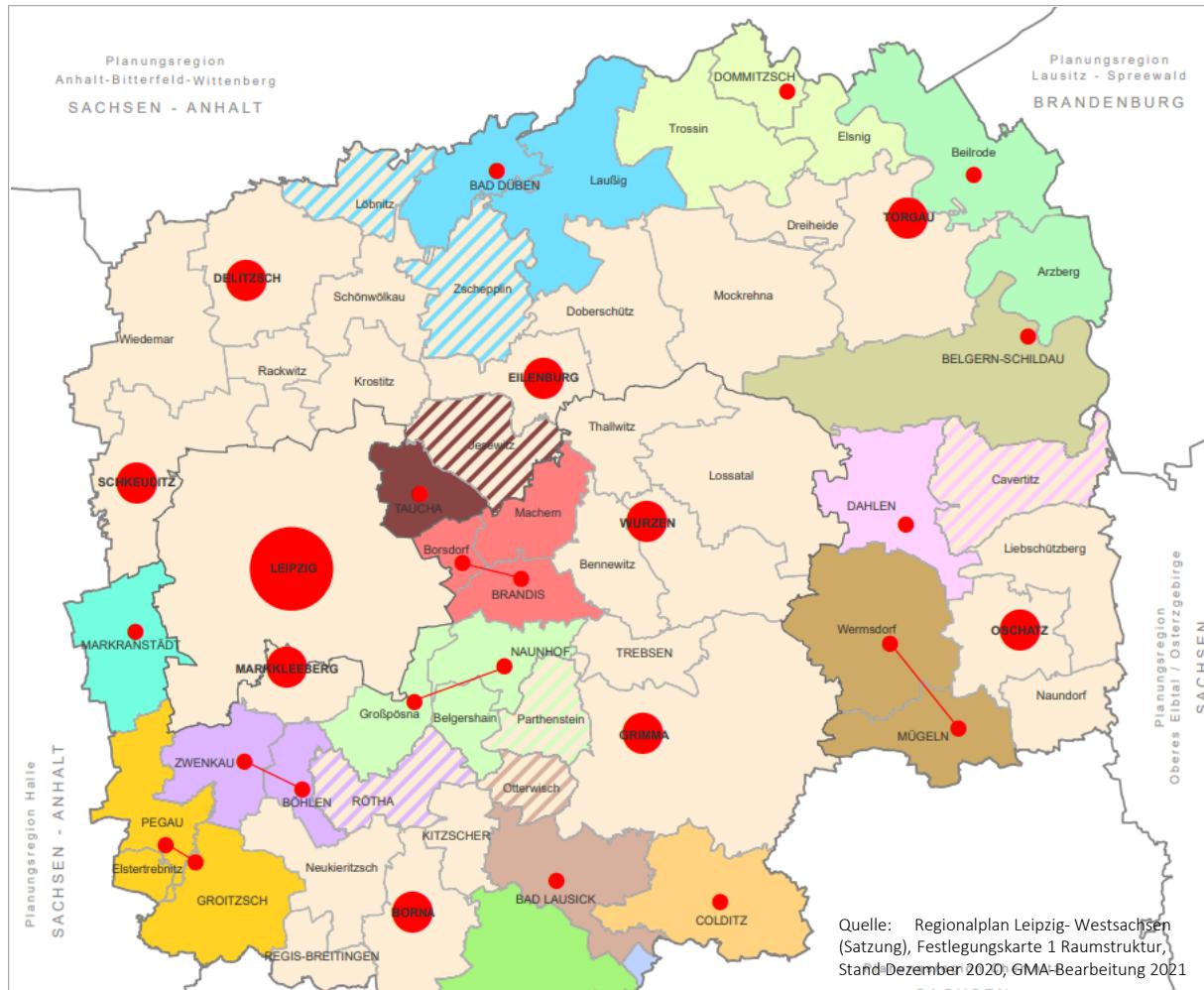
**Gewerbegebiete** befinden sich u. a. südlich der Bundesstraße B 6 (Gewerbegebiet Borsdorfer Straße, Gewerbegebiet Leipziger Straße). Der **Fluss Parthe** verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet.

<sup>6</sup> vgl. Regionalplan Leipzig-Westsachsen, Raumkategorie gem. Kapitel 1.2.

<sup>7</sup> Statistisches Landesamt Sachsen, Stand 30.06.2024.

<sup>8</sup> 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. -100 Einwohner).<sup>9</sup>

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:

- Penny, Panitzscher Straße
- Rewe, Otto-von-Guericke-Straße
- Netto, Panitzscher Straße
- Aldi, 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. Mikrostandort Panitzscher Straße 2

Der **Standort** des zu erweiternden Netto-Marktes an der Panitzscher Straße in Nachbarschaft zum Rewe-Markt, Panitzscher Straße / Ecke Otto-von-Guericke-Straße befindet sich nördlich des Hauptzentrums Borsdorf und übernimmt Nahversorgungsfunktion für den Hauptort Borsdorf. Mit dem Einzelhandelskonzept 2023 ist der Standort als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung eingeordnet. Die Erschließung des Standortes erfolgt i. W. über die B 6 / Otto-von-Guericke-Straße und die Panitzscher Straße.

Der **ZVB Panitzscher Straße** soll als zentraler Nahversorgungsstandort die Gesamtgemeinde mit ihren Ortsteilen besser versorgen als dies einzelne kleinere Objekte, verteilt auf das Gesamtstadtgebiet könnten.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes mit dem **motorisierten Individualverkehr** ist als sehr gut einzustufen. Die **ÖPNV-Anbindung** ist mit der Bushaltestelle „Borsdorf / Justus-von-Liebig-Straße“ gegenüber dem Aldi-Standort als gut einzustufen. Auch per Rad und zu Fuß ist der Standort gut erreichbar.

## 3. Fazit

**Zusammengefasst** ist der Standort städtebaulich wie folgt bewertet werden:

- + stabile Einwohnerentwicklung
- + integrierte Lage mit hoher Nahversorgungsfunktion; im Einzelhandelskonzept als ZVB Nahversorgung definiert
- + in der **Ortsmitte von Borsdorf** (= zentraler Versorgungsbereich) sind keine **geeigneten Alternativflächen** für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarktes vorhanden. So sind im Umfeld des Rathauses keine derartigen Standorte oder freie Ladenflächen ersichtlich. Der Netto-Standort ist in Nachbarschaft zu Rewe ein schon langjährig, gut

<sup>9</sup> 2011: ca. 8.225, 2021: 8.126 Einwohner

funktionierender Einzelhandelsbetrieb, der von der Wohnbevölkerung Borsdorf akzeptiert und stark frequentiert wird. Er übernimmt in der Handelsagglomeration des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs wesentliche Grundversorgungsfunktionen.

**Insgesamt** befindet sich der Planstandort in einem zentralen Versorgungsbereich von Borsdorf und hat damit die städtebaulichen Rahmenbedingungen, sich als Nahversorgungsstandort für die Grundversorgung in Borsdorf zu festigen.

Karte 2: Lage des Projektstandortes „Panitzscher Straße“ und Umfeldnutzungen



### Legende:



perspektivischer zentraler  
Versorgungsbereich Nahversorgung



im Bau oder Planungen

### III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

#### 1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den erweiterten Netto-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 Netto-Marktes mit künftig ca. 1.000 m<sup>2</sup> 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)<sup>10</sup>
- **Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen** in Borsdorf bzw. der Region (aktuell Leipzig-Engelsdorf).

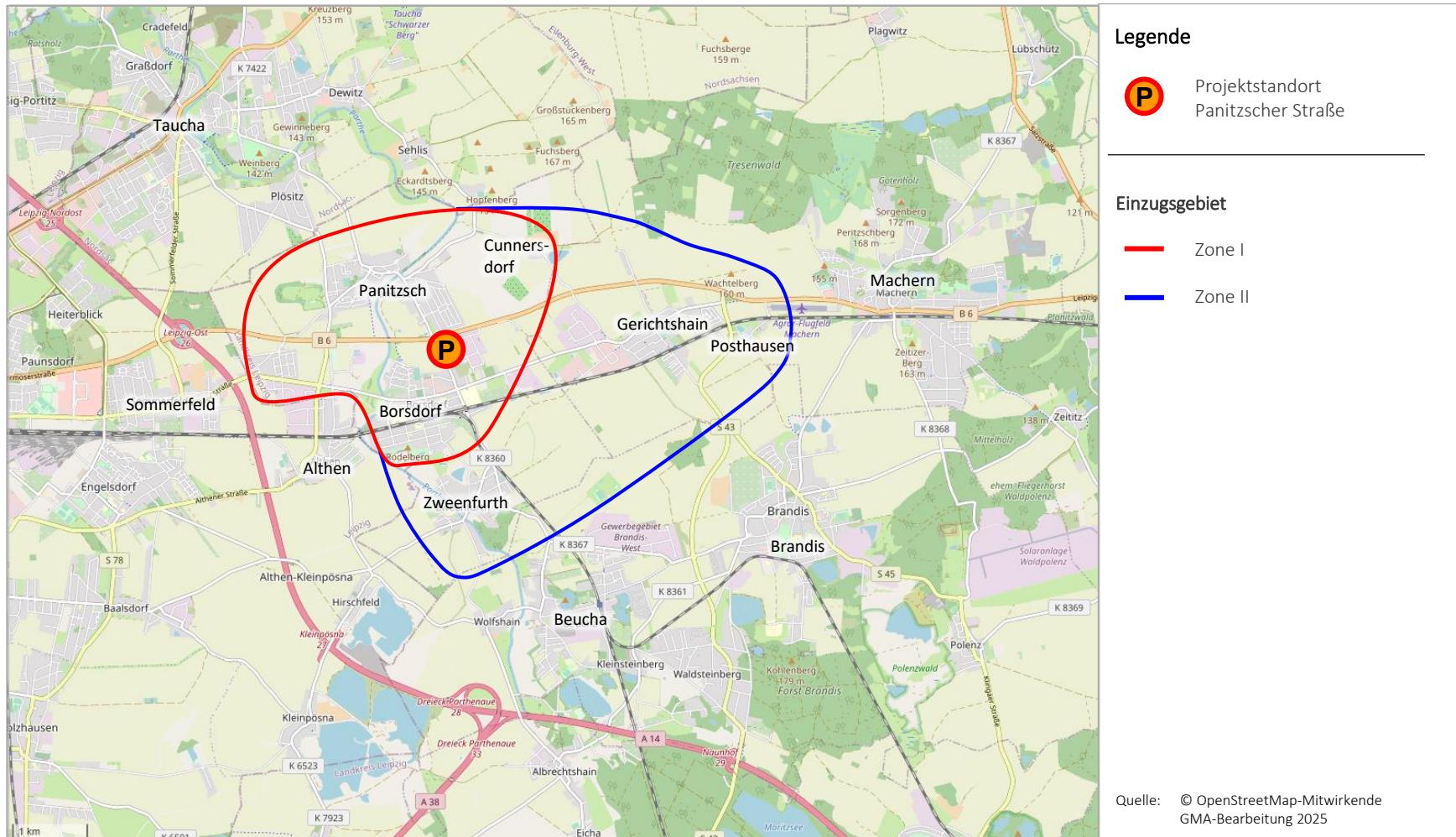
Unter Einbezug der Ergebnisse des Wettbewerbs und der sonstigen o. g. Parameter lässt sich das **Einzugsgebiet** für den bestehenden sowie auch perspektivisch für den erweiterten Netto-Markt in Borsdorf am Standort Panitzscher Straße i. W. auf den grundzentralen Versorgungsbereich begrenzen:

Zone	Bereich	Einwohner
Zone I	<b>Borsdorf:</b> Ortsteile Borsdorf, Panitzsch, Cunnersdorf	7.160
Zone II	<b>Borsdorf:</b> Ortsteil Zweenfurth, <b>Machern:</b> Gerichtshain, Posthausen	2.540
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>		<b>9.700</b>

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

<sup>10</sup> Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

### Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Borsdorf



Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** für den erweiterten Netto-Markt umfasst die Borsdorfer Ortsteile Borsdorf, Panitzsch. Dabei wird eine deutlich ausgeprägte Kundenorientierung an den Planstandort zu erwarten ist, die sich in einem entsprechend hohen Marktanteil in Zone I widerspiegeln wird (vgl. Kapitel V.1).

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 Netto-Markt zu erwarten.

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 **StreумäÙe** berücksichtigt. Der Streukundenanteil ist aufgrund der Lage von Netto abseits der verkehrsbedeutsamen Verkehrsachse der Bundesstraße B 6 jedoch eher als „überschaubar“ einzuordnen.

## 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 €.<sup>11</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>12</sup> 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. **28,9 Mio. €**. Davon entfallen auf

- Zone I: ca. 21,2 Mio. €
- Zone II: ca. 7,7 Mio. €

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit **Randsortimenten** aus dem Nonfood I und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen bei Netto in der avisierten Größe bei ca. 13 %.

<sup>11</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>12</sup> Quelle: MB Research, 2024. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

#### IV. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben

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.

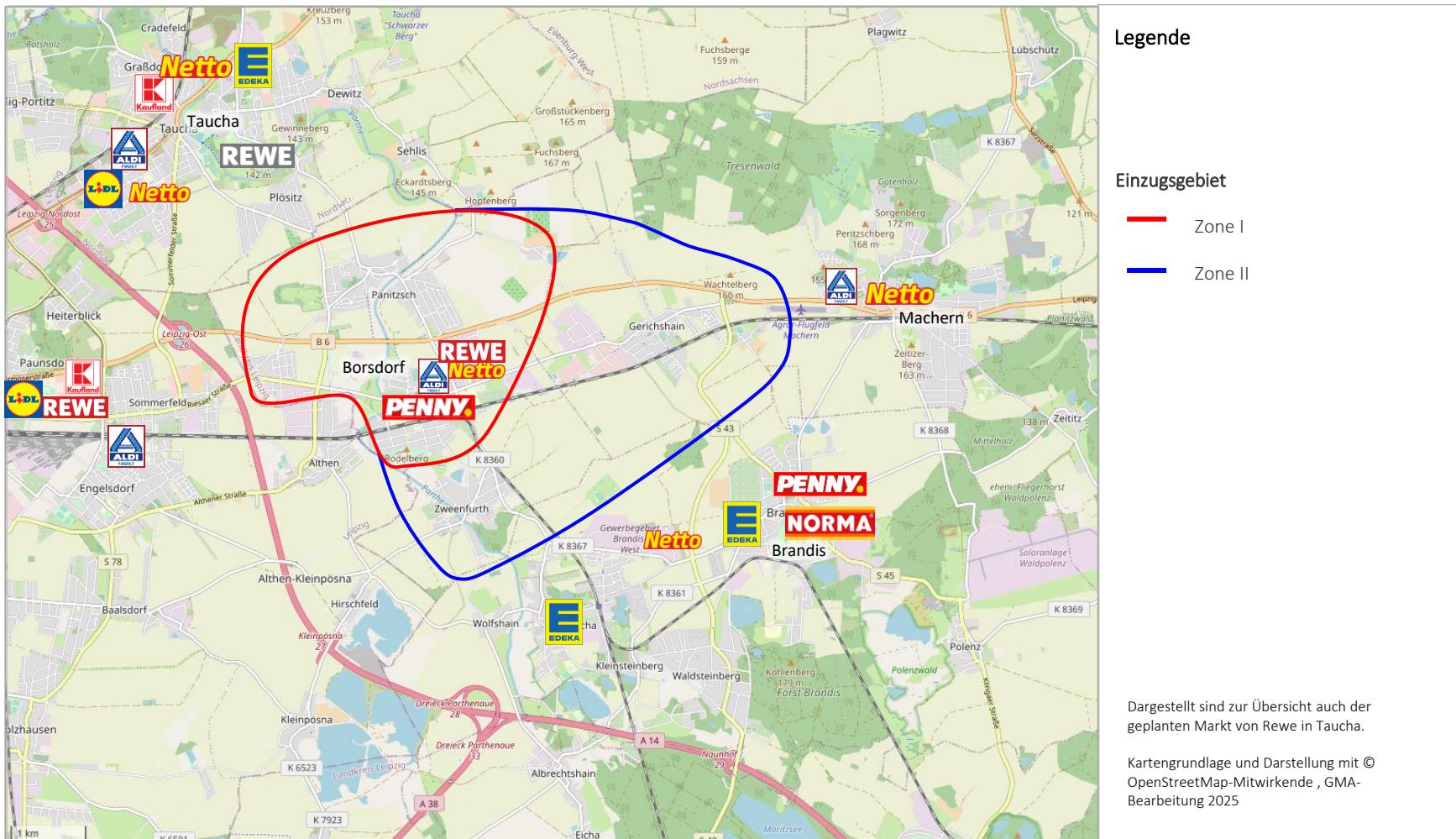
##### 1. Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

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.

In den **Zonen I und II des Einzugsgebietes** ist neben Netto selbst im **Lebensmitteleinzelhandel** auf nachfolgende strukturprägende Anbieter (Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> VK) hinzuweisen, die sich alle im Kernort Borsdorf befinden (vgl. Karte 4):

<p><b>Rewe</b>, Otto-von-Guericke-Straße: ca. 1.300 m<sup>2</sup> VK, perspektivisches NVZ Borsdorf gemäß Einzelhandelskonzept 2023; aktuell laufen Vorbereitungen zur Revitalisierung und Erweiterung auf 1.980 m<sup>2</sup> VK, benachbart zum Netto-Markt, sowohl Nahversorgungsfunktion für die fußläufig erreichbaren Wohngebiete von Borsdorf / Panitzsch als auch gesamtörtliche Ausstrahlungskraft</p>	
<p><b>Aldi</b>, Panitzscher Straße, perspektivisches NVZ Borsdorf gem. EZK 2023, ca. 1.050 m<sup>2</sup> VK nach Erweiterung, Versorgungsfunktion v. a. für Kernort Borsdorf</p>	
<p><b>Penny-Discount</b>, Panitzscher Straße, Nahversorgungsstandort gem. EZK Brandis-Borsdorf, 2023: ca. 750 m<sup>2</sup> VK: durchschnittlicher Discountmarkt benachbart zum Rewe, sowohl Nahversorgungsfunktion für die fußläufig erreichbaren Wohngebiete von Borsdorf / Panitzsch als auch gesamtörtliche Ausstrahlungskraft, Entwicklungsziel 1.000 m<sup>2</sup></p>	

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



## 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 Lebensmittelvollsortimenten) und der zu erwartenden Ausstrahlungskraft des Neubaus von Netto in Borsdorf v. a. die angrenzenden Bereiche von Leipzig (Paunsdorf, Engelsdorf) sowie die Stadt Taucha dem Untersuchungsraum zugeordnet werden (vgl. Karte 4):

### 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.

### Leipzig

- **Kaufland**, Paunsdorfer Allee (Paunsdorf-Center)
- **Penny**, 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
- **Penny** (Plan).

**Insgesamt** wirken diese Standorte von Lebensmittelmärkten als deutlich begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes Netto 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.

## V. Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens gem. § 34 Abs. 3 BauGB

Zur Beurteilung der Auswirkungen der vorgesehenen Erweiterung des Netto-Marktes in Borsdorf wird zunächst seine realistische Umsatzleistung ermittelt. Hierfür wurde das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses stellt das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (= Kaufkraft) dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen die geplante Marktänderung / Erweiterung für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich anschließend die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Dabei werden insbesondere die möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche geprüft.

### 1. Umsatzprognose

Bei dem zu erweiternden Netto-Markt wurden bei der Umsatzermittlung mit Hilfe des **Marktanteilkonzepts** die konkreten Konzept-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen berücksichtigt. Es handelt sich um einen Lebensmitteldiscounter mit standardisiertem Sortiments- und Einrichtungskonzept, der im übrigen Stadtgebiet und auch im Umland mit anderen leistungsstarken Lebensmittelmärkten konkurriert.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln.<sup>13</sup>

**Tabelle 1: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes**

Gebiet	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	21,2	16	3,4	0,5	3,9	78
Zone II	7,7	10	0,8	0,1	0,9	18
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>28,9</b>	<b>15 – 16</b>	<b>4,2</b>	<b>0,6</b>	<b>4,8</b>	<b>96</b>
Streumsätze von außerhalb			0,2	< 0,1	< 0,3	4
<b>Insgesamt</b>			<b>4,4</b>	<b>0,6</b>	<b>5,0</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil an Nonfood-Randsortimenten ist bei diesem Anbieter auf ca. 15 % zu veranschlagen.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Somit lässt sich für den Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> VK eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 5,0 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf das Nonfood-Sortiment.

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Im Verhältnis zur angestrebten Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> errechnet sich eine leicht

<sup>13</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von 5.000 € je m<sup>2</sup> VK. Dabei ist zu beachten, dass mit größer werdender Verkaufsfläche die Flächenleistung sinkt, da der Umsatzzuwachs mit steigender VK nicht linear zunimmt. Trotz der unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität liegt das perspektivische Umsatzvolumen des erweiterten Netto-Marktes über dem durchschnittlichen Umsatz einer Netto-Filiale.<sup>14</sup>

In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass Flächenerweiterungen von Einzelhandelsmärkten nicht im selben Maß zu Umsatzzuwächsen führen, insbesondere dann nicht, wenn es sich um standardisierte Sortimente handelt oder das Sortiment nur wenig verändert wird. Auch im vorliegenden Fall wird die Vergrößerung der Verkaufsflächen der Netto-Filiale um rund 250 m<sup>2</sup> keinesfalls zu einer ähnlich hohen Umsatzsteigerung führen. Ursachen dafür sind, dass das grundlegende Angebotskonzept des Discounters nicht verändert wird (= keine Änderung des Betriebstyps und Bewerbungskonzepts) und dass das Sortiment selbst nicht erweitert wird (= nach wie vor dasselbe Standardsortiment wie in anderen Netto-Filialen im Untersuchungsraum auch). Die Modernisierung soll vielmehr v. a. einer großzügigeren Warenpräsentation und Gestaltung der Immobilie dienen, um so die Kundenattraktivität und damit die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Zu berücksichtigen sind zudem die einschlägige Wettbewerbssituation, insbesondere die in den umliegenden Ortsteilen ansässigen Hauptwettbewerber, die eine Vergrößerung des betrieblichen Einzugsgebiets der Netto-Filiale an der Panitzscher Straße sehr unwahrscheinlich machen. Als Folge der geplanten Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes sind daher letztlich nur mäßige Umsatzzunahmen zu erwarten. Nach Abzug des Bestandumsatzes ergibt sich für den Netto-Markt im Worst Case ein **Mehrumsatz von max. 1,2 Mio. € (davon ca. 1,0 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,2 Mio. € mit Nonfood)**. Nur dieser Umsatzanteil wird umverteilungswirksam.

Im nächsten Schritt werden die Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Hierfür wurden zunächst die für das Vorhaben relevanten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auf Basis einer städtebaulichen Analyse in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept Brandis und Borsdorf (2023) ermittelt.

## 2. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Bei der Erweiterung des untersuchten Einzelhandelsbetriebes ist zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden auftreten. Insofern ist zunächst zu definieren, inwiefern im Untersuchungsraum zentrale Versorgungsbereiche vorliegen.

Dabei wurde innerhalb des Untersuchungsraumes im auch auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept Brandis-Borsdorf (Fortschreibung 2023) Bezug genommen. Für das Erweiterungsvorhaben von Netto ist auf folgende zentrale Versorgungsbereiche hinzuweisen (vgl. Abb. 1):

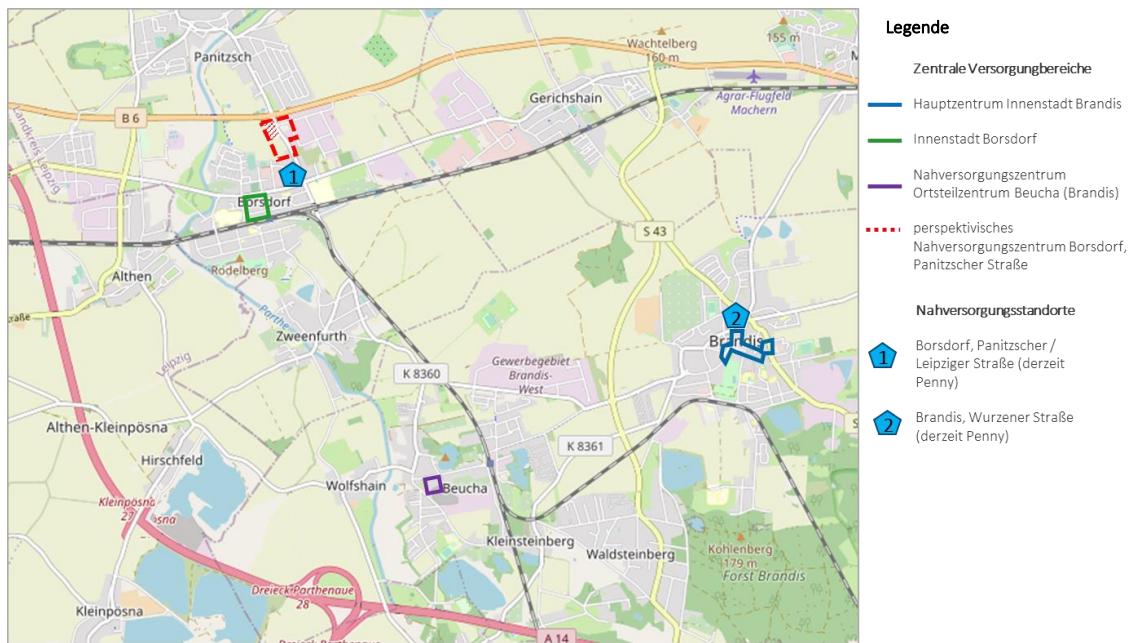
### Hauptzentrum Ortszentrum Borsdorf

<sup>14</sup> Netto-Märkte erzielen im Durchschnitt eine Flächenproduktivität von ca. 5.360 € je m<sup>2</sup> VK; diese bezieht sich auf eine durchschnittliche Größe von ca. 821 m<sup>2</sup> VK je Filiale. Die durchschnittliche Umsatzleistung beträgt 4,4 Mio. €. Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2025 / 2026.

perspektivisches NVZ Borsdorf, Panitzscher Straße.

Aufgrund der räumlichen Distanz sind andere zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebietes nur sehr nachgeordnet zu berücksichtigen, da sich hier keine Umsatzumverteilungen auswirken werden. Demnach sind hier schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.

**Abbildung 1: Ausschnitt Übersichtsplan Zentren**



Quelle: Einzelhandelskonzept Brandis-Borsdorf (Fortschreibung 2023)

## 2.1 Ortszentrum Borsdorf

Das **Hauptzentrum in Borsdorf** (ZVB Ortszentrum Borsdorf) basiert auf dem historisch gewachsenen Ortskern mit Rathaus, Marktplatz, Postamt bis hin zum Bahnhof (Rathausstraße). Es wird im Wesentlichen durch die Verläufe folgender Straßen begrenzt: Leipziger Straße, Rathausstraße, Bahnhofstraße und August-Bebel-Straße (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Abgrenzung Ortszentrum Borsdorf



© OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

## 2.2 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher Straße

Im Umfeld des Kreuzungsbereichs Panitzscher Straße / Otto-von-Guericke-Straße nördlich des Gemeindekerns und südlich der Bundesstraße B 6 befinden sich mit Rewe, Netto und dem neu errichteten Aldi-Markt die für die Gemeinde Borsdorf relevanten Grund- und Nahversorger.

Der Versorgungsbereich ist v. a. auch im Hinblick auf die sich ebenfalls in Vorbereitung befindliche Erweiterung des Rewe-Supermarktes stabil und in seiner Entwicklung als überaus robust einzurordnen.

Abbildung 3: Abgrenzung perspektivisches Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher Straße



© OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

### 3. Auswirkungen Umsatzumverteilung

#### 3.1 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.

#### 3.2 Umsatzumverteilungen

Für die **Bewertung des erweiterten Netto-Marktes am Standort „Panitzscher StraÙe“** werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen **folgende Annahmen** getroffen:

- Der **Netto-Lebensmittelmarkt** wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> nach gutachterlicher Einschätzung eine **Umsatzleistung von ca. 5,0 Mio. €** erzielen.
- Die Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens erfordert eine **Prüfung des Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben von **Netto mit 1.000 m<sup>2</sup> 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 **Netto** bereits seit Jahren an der **Panitzscher StraÙe auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 750 m<sup>2</sup> ansässig** ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von rd. 3,8 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Borsdorf generiert und auch durch den erweiterten Netto-Markt volumnäßig 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 2: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben**

Umsatzherkunft		Bestands-umsatz Wettbewerb in Mio. €*	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	<b>Umsatz bestehender Netto-Markt</b>	---	<b>3,4</b>	---
	<b>Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum</b>	<b>16</b>	<b>1,0</b>	<b>4</b>
	▪ davon perspektivisch NVZ Panitzscher Straße	14,2	0,7	5
	▪ davon Ortsmitte Borsdorf	n. n.	---	n. n.
	davon Anbieter in sonstigen Lagen außerhalb des Untersuchungsraums	71,0	0,3	n.n.
	<b>Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich</b>	---	<b>4,4</b>	---
Nichtlebens- mittelbereich	<b>Umsatz bestehender Netto-Markt</b>	---	<b>0,4</b>	---
	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet	---	<b>0,2</b>	n. n.
	<b>Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	---	<b>0,6</b>	---
	<b>Umsatz erweiterter Netto-Markt insgesamt</b>	---	<b>5,0</b>	---

\* ohne Bestandsumsatz Netto      n.n. = nicht nachweisbar      --- Ausweis nicht sinnvoll

ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: GMA-Berechnungen 2025

### 3.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

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

- Die höchsten **Umsatzumverteilungseffekte** im Lebensmittelbereich werden erwartungsgemäß gegenüber den **strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Borsdorf** selbst mit bis zu 5 % zu erwarten sein. Dies betrifft vollständig den Nahversorgungsstandort Panitzscher Straße. Mit seinem aktuellen Bestand zzgl. Entwicklungsperspektive (Erweiterung Rewe) ist der Bereich i. V. mit seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Kundenakzeptanz robust. Negative städtebauliche Auswirkungen können somit deutlich ausgeschlossen werden.
- Die Prüfung einer möglichen Erweiterung von Netto erfolgt ohne zeitlich bestimmmbaren Umsetzungszeitraum, wodurch eine dann bereits vollzogene Erweiterung des Rewe-Marktes sowie auch des Penny-Marktes anzunehmen ist. Indem dann hier bereits höhere Umsätze als im Bestand realisiert werden, werden die Umsatzumverteilungseffekte insbesondere bei Rewe im eigenen zentralen Versorgungsbereich geringer als berechnet ausfallen.

Durch das Vorhaben sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Modernisierung</b> und Verkaufsflächenerweiterung des in Borsdorf ansässigen Netto-Lebensmittelmarktes am Standort „Panitzscher StraÙe“, von 750 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> VK (+ ca. 250 m<sup>2</sup> VK) zzgl. Bäckereicafé (i. H. v. rd. 50 m<sup>2</sup> VK)</li> <li>■ <b>Standort</b> im Nahversorgungszentrum Borsdorf gelegen und damit zur Weiterentwicklung i. S. der Versorgungsfunktion grundsätzlich vorgesehen</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen Borsdorf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Makrostandort:</b> zukünftiges Grundzentrum Borsdorf, ca. 8.210 Einwohner</li> <li>■ <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> im Nahversorgungssegment vier Lebensmittelmärkte in Borsdorf ansässig: Rewe, Discounter Netto, Aldi und Penny; nach wie vor Kaufkraftabflüsse an umliegende Handelsplätze zu registrieren</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Einzugsgebiet:</b> Gemeinde Borsdorf, Teile von Machern</li> <li>■ <b>Einwohnerpotenzial</b> im Einzugsgebiet: ca. 9.700 Personen</li> <li>■ <b>Kaufkraftpotenzial</b> für Lebensmittel im Einzugsgebiet: knapp 29,0 Mio. €</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Gesamtumsatzleistung</b> bei max. 1.000 m<sup>2</sup> VK: ca. 5,0 Mio. €, davon ca. 1,2 Mio. € Erweiterungsumsatz</li> </ul>
<b>Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen</b>	<p>Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte liegen mit max. 5 % zu Lasten des (perspektivischen) Nahversorgungszentrums Panitzscher StraÙe auf einem wettbewerblichen Niveau. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aber auch der Nahversorgung sowohl in Borsdorf als auch außerhalb sind auszuschließen.</p>
<b>Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept</b>	<p>Es ist zu konstatieren, dass das Erweiterungsvorhaben von Netto am Standort Panitzscher StraÙe 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.</p>

GMA-Zusammenstellung 2025

## Verzeichnisse

## Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Borsdorf und zentralörtliche Struktur der Region	9
Karte 2:	Lage des Projektstandortes „Panitzscher StraÙe“ und Umfeldnutzungen	12
Karte 3:	Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Borsdorf	14
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	17

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	19
Tabelle 2:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	24

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt Übersichtsplan Zentren	21
Abbildung 2:	Abgrenzung Ortszentrum Borsdorf	22
Abbildung 3:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher StraÙe	22