



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Borsdorf, Panitzscher Straße

---

**Auftraggeber:** ALDI Immobilienverwaltung  
GmbH & Co. KG

**Projektleitung:** Dr. Eddy Donat, Niederlassungsleitung  
Sophie Männel, M. Sc. Geogr.

Dresden, am 23.07.2021

---

## 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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33  
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2. Daten zur Projektplanung	7
3. Rechtsrahmen	7
3.1. Baurechtliche Vorgaben	7
3.2. Landesplanung	8
3.3. Regionalplanung	9
3.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Borsdorf	10
4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	10
4.1. Definition	11
4.2. Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	13
<b>II. Standortbeschreibung und Standortbewertung</b>	<b>15</b>
1. Makrostandort Borsdorf	15
2. Mikrostandort „Panitzscher Straße“	18
<b>III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>23</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	23
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	25
<b>IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation</b>	<b>26</b>
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	26
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	28
3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	29
4. Zusammenfassung Wettbewerbssituation	34
<b>V. Auswirkungsanalyse</b>	<b>36</b>
1. Umsatzprognose für den geplanten Aldi Lebensmittelmarkt	36
2. Umsatzumverteilungen / Wettbewerbliche Wirkungen	37
2.1. Methodik	37
2.2. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	39
3. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung	42
3.1. Konzentrationsgebot	42
3.2. Integrationsgebot	42

3.3. Kongruenzgebot	43
3.4. Beeinträchtigungsverbot	44
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>46</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Januar 2020 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden von der Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse bezüglich der geplanten Ansiedlung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Borsdorf, am Standort Panitzscher Straße. Der Projektplan sieht die Etablierung eines modernen Neubaus mit einer Verkaufsfläche von rd. 799 m<sup>2</sup> vor.

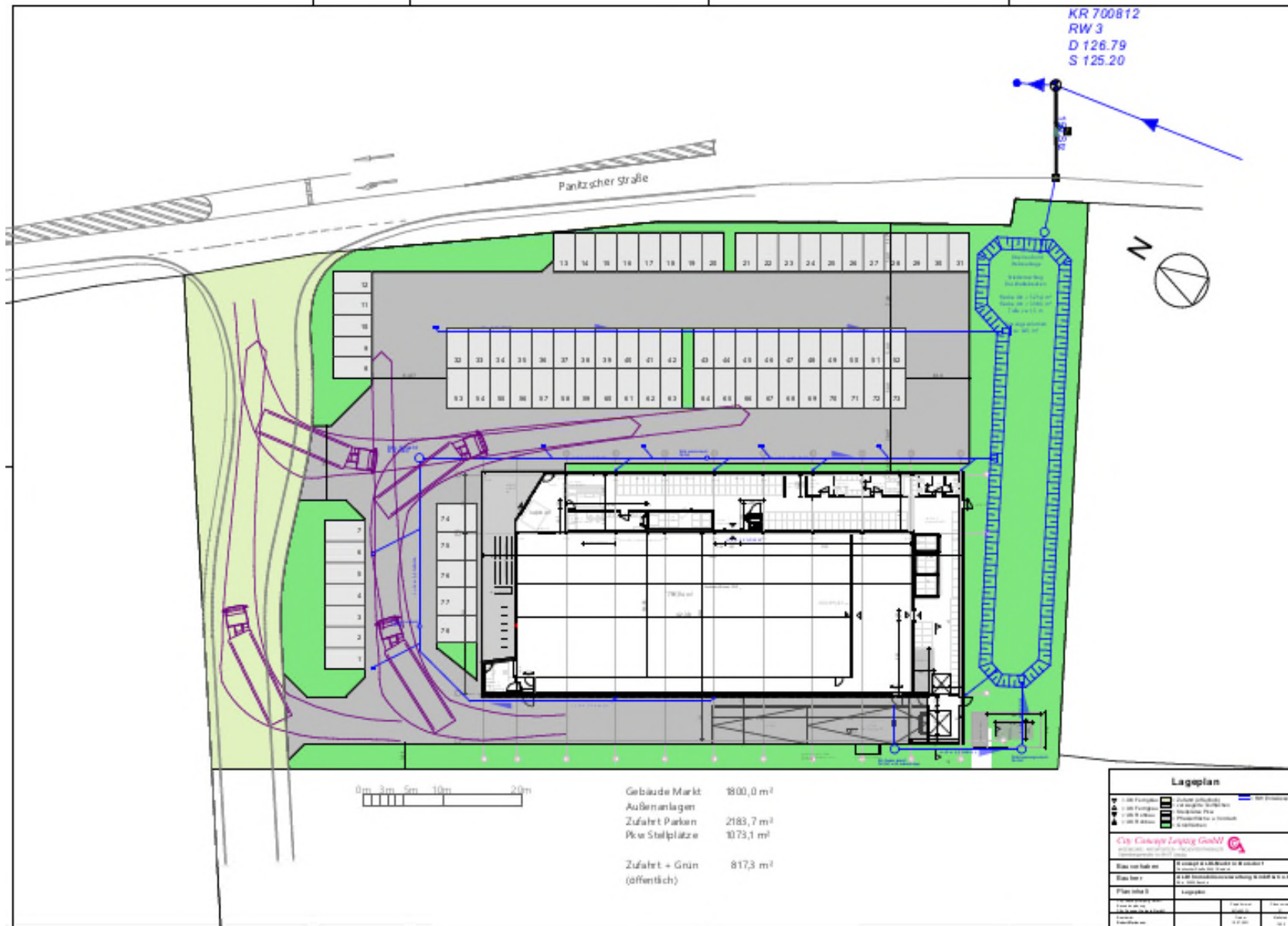
Die Realisierung des Vorhabens ist im Zuge der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen, sodass als Bewertungsgrundlage **§ 11 Abs. 3 BauNVO** heranzuziehen ist. Mit der vorliegenden Analyse sollen daher mögliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Effekte des Vorhabens untersucht und bewertet werden. Im Vordergrund stehen dabei eventuelle schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Borsdorf und dem Untersuchungsraum.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im **Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte** zu bearbeiten:

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften und Marktentwicklungen
- /// Beschreibung des Makrostandortes Borsdorf und des Mikrostandortes Panitzscher Straße
- /// Abgrenzung und ggf. Zonierung des Einzugsgebiets sowie Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation und Darstellung der Wettbewerbssituation
- /// Darstellung und Bewertung wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens
- /// Prüfung möglicher schädlicher Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Borsdorf und dem Untersuchungsraum
- /// Kompatibilitätsprüfung mit den Vorgaben der Raumordnung in Sachsen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im **Januar 2020 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels** im Untersuchungsraum durchgeführt. Zudem erfolgte eine Begehung des Planstandortes Panitzscher Straße und weiterer relevanter Einzelhandelslagen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

**Karte 1: Lagenplan des geplanten Aldi-Marktes in Borsdorf, Panitzscher Straße**



## 2. Daten zur Projektplanung

Bei dem Vorhaben in Borsdorf an der Panitzscher Straße handelt es sich um die Neuansiedlung eines Aldi Lebensmittelmarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 799 m<sup>2</sup>. Unmittelbar westlich des Plangrundstücks ist mit einem weiteren Bebauungsplan die Gestaltung eines Wohngebietes vorgesehen. Der Projektstandort westlich der Panitzscher Straße ist unweit der Standortlage Rewe / Netto (Otto-von-Guericke-Straße) gelegen, die sich in Sichtweite bzw. rd. 200 m in nordöstliche Richtung befindet (Luftlinie).

Die Erschließung der Aldi-Liegenschaft soll durch eine Grundstückszufahrt von der Panitzscher Straße aus erfolgen. Zudem ist eine neue Zufahrtsstraße aus dem perspektivischen westlich angrenzenden Wohngebiet vorgesehen (vgl. Kapitel II.2).

## 3. Rechtsrahmen

### 3.1. Baurechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben** im Rahmen eines Bebauungsplanes ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:<sup>1</sup>

„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 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 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes 2017 / 1548.

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:

1. 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 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>2</sup>
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> 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 des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

### 3.2. Landesplanung

Neben den Instrumentarien der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch **landes- und regionalplanerische Regelungen** (vgl. Kapitel V., 3).

Den Rechtsrahmen zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bilden mit Bezug auf die Landes- und Regionalplanung der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), der Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2008 bzw. der Entwurf der Fortschreibung 2017 und die Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministerium des Innern über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA großflächige Einzelhandelseinrichtungen 2008).

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:

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> 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).



„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:

- „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.
- Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> 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.
- Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.
- 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 substantiell beeinträchtigen.
- G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“

### 3.3. Regionalplanung

Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen sind auch die Regelungen der Regionalplanung zu berücksichtigen. Sowohl der REP Leipzig-West Sachsen 2008 als auch die Fortschreibung des REP (Stand 2017) greifen im Wesentlichen die Regelungen des LEP zum großflächigen Einzelhandel auf und geben diese wieder:

Gemäß des **Regionalen Entwicklungsplanes Leipzig-West Sachsen 2008** ist die Gemeinde Borsdorf aktuell nicht als Zentraler Ort bzw. Grundzentrum ausgewiesen. Demnach ist im Rahmen der

aktuellen raumordnerischen Gegebenheiten lediglich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben < 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Aktuell befindet sich der Regionalplan in Fortschreibung (Stand 2017). Gemäß dem **1. Entwurf des REP Leipzig-West Sachsen (2017)** wird Borsdorf gemeinsam mit der Stadt Brandis zukünftig als grundzentraler Verbund ausgewiesen, so dass Borsdorf dann auch Versorgungsfunktion für den zugewiesenen Nahbereich zu erfüllen hat (Gemeinde Machern). Darüber hinaus befindet sich der Planstandort in einem ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskern<sup>3</sup>, so dass perspektivisch auch großflächiger Einzelhandel im Bereich des kurzfristigen Bedarfs bzw. der Grundversorgung zulässig ist.

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 799 m<sup>2</sup> entspricht das Planvorhaben in Bezug auf die zulässige Verkaufsflächengröße somit zunächst den raumordnerischen Vorgaben.

### **3.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Borsdorf**

Neben den landes- und regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind auch kommunale Einzelhandelskonzepte und deren Aussagen zu räumlichen und sortimentsseitigen Schwerpunktsetzungen im Einzelhandel sowie den Steuerungsinstrumenten von Belang. Borsdorf verfügt derzeit nicht über ein derartiges Einzelhandelskonzept.

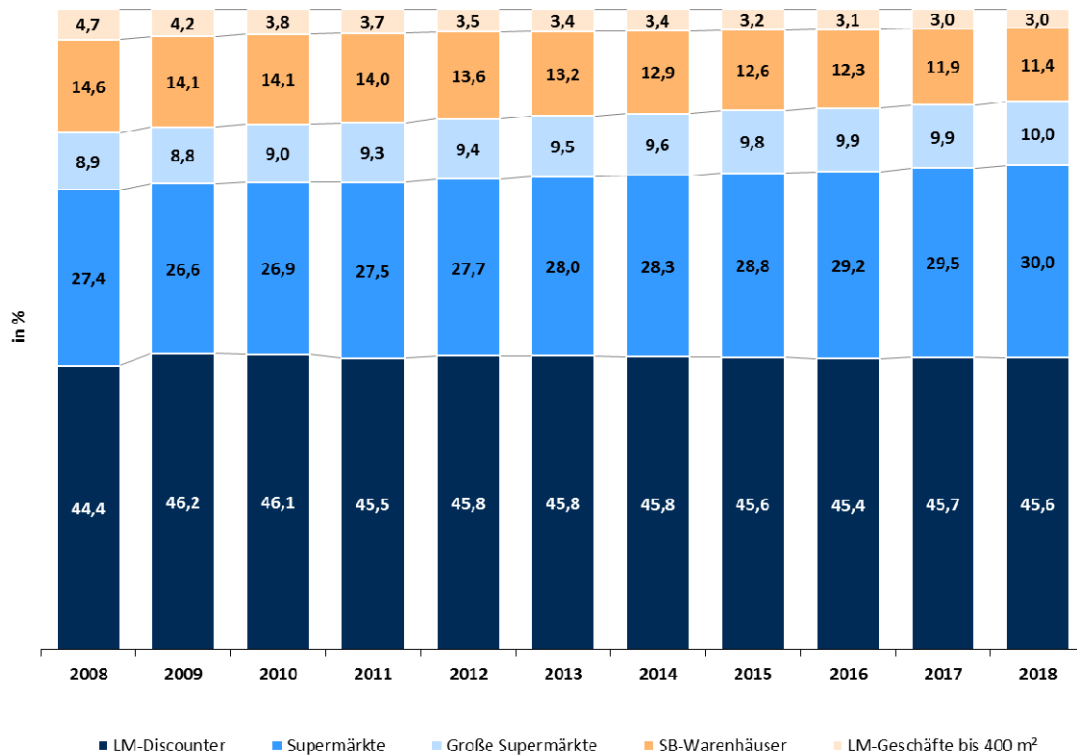
## **4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel**

Die Dynamik dieser 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, an die interne Logistik sowie an 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.

---

<sup>3</sup> Quelle: Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Westsachsen 2017, Karte 2 (Festlegungskarte).

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel  
2008 – 2018**


Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2019, GMA-Darstellung 2020

#### 4.1. Definition

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird 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 sind 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 im Inneren des Gebäudes Bestandteil der Verkaufsfläche.<sup>4</sup> Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

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 sog. Nonfood-Waren herangezogen.

<sup>4</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 383.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmittel Einzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:<sup>5</sup>

**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<sup>6</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

**Großer Supermarkt:**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel<sup>7</sup> führt.

**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.

**Discounter:**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

**LEH-Fachgeschäft:**

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischerien.

**Convenience Store:**

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

**Kleines Lebensmittelgeschäft:**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen. **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

<sup>5</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

<sup>6</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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

Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogerätschaften, Bücher und Presseartikel usw.) differenziert<sup>8</sup>.

#### 4.2. Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen, nahversorgungsrelevanten Bedarfs. Auch wenn beim Supermarkt ca. 24 % der Artikel dem Nonfood-Bereich zuzuordnen sind (davon ca. 17 % dem Nonfood I bzw. 7 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 85 %).

Da Lebensmitteldiscounter standardisierte, auch im Vergleich zwischen den Unternehmen praktisch austauschbare Sortimente aus wenigen, schnelldrehenden Produkten des Grundbedarfs haben und die Produkte generell einen niedrigen Warenwert (= Preis je Artikel) aufweisen, entwickeln diese Märkte nur **kurze räumliche Absatzreichweiten**. Hierbei ist auch die in Deutschland sehr hohe Dichte an Lebensmitteldiscountern zu berücksichtigen. Die Absatzradien, insbesondere von kleineren Märkten, bewegen sich daher nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb von höchstens 5 – 8 Minuten Pkw-Fahrzeit.

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 788 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.031 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.381 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2019

Außerdem werden bei **Lebensmitteldiscountern** wöchentlich wechselnde Aktionswaren angeboten, die zum einen aus dem Foodbereich stammen (z. B. Lebensmittelspezialitäten) und zum anderen aus dem Nonfood II-Segment (z. B. Textilien, Schuhe, Heimwerker- und Gartenbedarf, Haushaltswaren, Elektrokleingeräte). Auch bei Discountern liegt der **Umsatzschwerpunkt jedoch**

<sup>8</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, S. 383.

**klar bei Nahrungs- und Genussmitteln** (Umsatzanteil bei Aldi > 80 %). Weitere 10 % entfallen auf sonstige Nahversorgungssortimente (Drogeriewaren etc.).

Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs (Nonfood II). Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Entscheidend für die weitere Bewertung des konkreten Vorhabens am Standort Borsdorf sind folgende Punkte:

- /// Die Aktionsartikel wechseln wöchentlich, ein kontinuierliches Angebot bestimmter Artikel ist nicht vorhanden.
- /// Alle Systemwettbewerber von Aldi verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept für den Standort Panitzscher Straße stellt keine Sondersituation in Borsdorf oder der Region dar.
- /// Die Aktionsartikel werden überregional beworben, d. h., der erweiterte Markt in Borsdorf unterscheidet sich nicht von weiteren Niederlassungen von Aldi in der Region.

Darüber hinaus sind **Aldi-Märkte** Filialbetriebe, deren Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch bei dem geplanten Markt in Borsdorf handelt es sich um eine solche für Aldi typische Filiale. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Aldi-Märkte in der Umgebung.

## II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

### 1. Makrostandort Borsdorf

Die Gemeinde **Borsdorf** ist im Nordwesten des Freistaates Sachsen, im Landkreis Leipzig gelegen und als Teil des „Grünen Ring Leipzig“<sup>9</sup> ausgewiesen. Von der Regionalplanung Leipzig-West-sachsen ist Borsdorf derzeit kein zentralörtlicher Status zugewiesen<sup>10</sup>, allerdings befindet sich der Regionale Entwicklungsplan derzeit in Fortschreibung (Stand 2017) und sieht zukünftig, gemeinsam mit der Stadt Brandis, eine Einstufung als Grundzentraler Verbund vor<sup>11</sup>. Aktuell hat Borsdorf wesentliche Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet zu erfüllen. Perspektivisch kommt ihr allerdings auch eine Versorgungsfunktion für den, dem Verbund zugewiesenen grundzentralen Verflechtungsbereich zu, der sich auch auf die Gemeinde Machern erstreckt. Geografisch grenzt Borsdorf im Westen an das Oberzentrum Leipzig an, im Norden liegt die Kleinstadt Taucha, östlich ist die Gemeinde Machern und südlich die Stadt Brandis gelegen.

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 – 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 Autobahnanschlussstellen offeriert. Südlich befindet sich das „Autobahndreieck Parthenaue“ (A 14 und A 38; Rosdorf – Leipzig – Brandis).

Im **ÖPNV** ist Borsdorf durch einen gleichnamigen im Ortskern vorhandenen **Bahnhof „Borsdorf“** an das Schienennetz angebunden. Hier bestehen im Wesentlichen Verbindungen im Regionalverkehr. Durch die Nähe zu Leipzig profitiert der Borsdorfer Zugverkehr von einer hohen Frequenzierung von Regional- und S-Bahnen der Deutschen Bahn AG.

Die **Siedlungsstruktur** der Gemeinde Borsdorf ist durch einen **kompakten Kernort** sowie drei räumlich abgetrennte und **sternförmig um den Kernort gelegene Ortsteile** geprägt (Cunnersdorf, Panitzsch, Zweenfurth), die einen hauptsächlich dörflichen Charakter aufweisen.

Der Kernort Borsdorf wird im Wesentlichen durch straßenbegleitende Wohnbebauung mit vereinzelt Unterlagerungen und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im Nordwesten des Kernortes ist auch ein Wohngebiet aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern in Blockrandbebauung etabliert. Im südlichen Bereich des Kernortes ist ein Wohngebiet mit Eigenheimen angelegt.

<sup>9</sup> „Speckgürtel“ von Leipzig bzw. Verdichtungsraum Leipzig.

<sup>10</sup> vgl. Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2008.

<sup>11</sup> vgl. Fortschreibung des Regionalplanes Leipzig-West-sachsen 2017.

Nördlich des Kernortes befinden sich zwei der drei Ortsteile (Panitzsch und Cunnersdorf), die räumlich durch die B 6 vom Kernort abgetrennt sind. Panitzsch ist im Wesentlichen durch weitläufige Eigenheimsiedlungen geprägt, Cunnersdorf hingegen weist diverse Industriegebäude und vereinzelt Mehrfamilienhäuser auf. Südlich des Kernortes befindet sich der dritte Ortsteil (Zweenfurth), der ebenfalls durch Eigenheimsiedlungen dominiert wird.

Nordöstlich des Kernortes Borsdorf, südlich der B 6, ist das Gewerbegebiet „Borsdorfer Straße“ gelegen, in welchem derzeit zwei Lebensmittelmärkte (Rewe und Netto) positioniert sind. Östlich des Kernortes befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet „Dresdner Landstraße“. Der Fluss „Parthe“ verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet.

Zum 31.10.2019 lebten in Borsdorf ca. 8.240 Einwohner<sup>12</sup>. Die demographische Entwicklung zeigt in den letzten Jahren eine schwankende Bevölkerungszahl auf. Derzeit liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde Borsdorf leicht über dem Niveau von 2009<sup>13</sup>. Der Landkreis Leipzig weist insgesamt eine leicht negative Tendenz in der Bevölkerungsentwicklung auf: hier nahm die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um rd. 4 % ab. Für den Landkreis Leipzig wird bis 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von -1,4 % bzw. -5,2 %<sup>14</sup> prognostiziert.

Der **Einzelhandelsbesatz** in der Gemeinde Borsdorf konzentriert sich im Wesentlichen auf den Kernort Borsdorf. An der August-Bebel-Straße, Heinrich-Kretschmann-Straße sowie Rathausstraße sind vereinzelt kleinteilige Betriebe und Dienstleister anzufinden (u. a. Sparkasse, Lebensmittelhandwerk, Gastronomie). Als wesentliche Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde Borsdorf fungieren der Standort von Rewe und Netto, Otto-von-Guericke-Straße sowie Penny in der Panitzscher Straße mit einem Bäcker und einem Fleischer im Vorkassenbereich.

Die **Einzelhandelsstruktur** in der Gemeinde Borsdorf ist somit im Wesentlichen von folgenden Lebensmittelanbietern geprägt:

- /// **REWE**, Otto-Von-Guericke-Straße, Gewerbegebiet Borsdorfer Straße (Nahlage zum Projektstandort)
- /// **Netto**, Otto-Von-Guericke-Straße, Gewerbegebiet Borsdorfer Straße (Nahlage zum Projektstandort)
- /// **Penny**, Panitzscher Straße (Kernort Borsdorf).

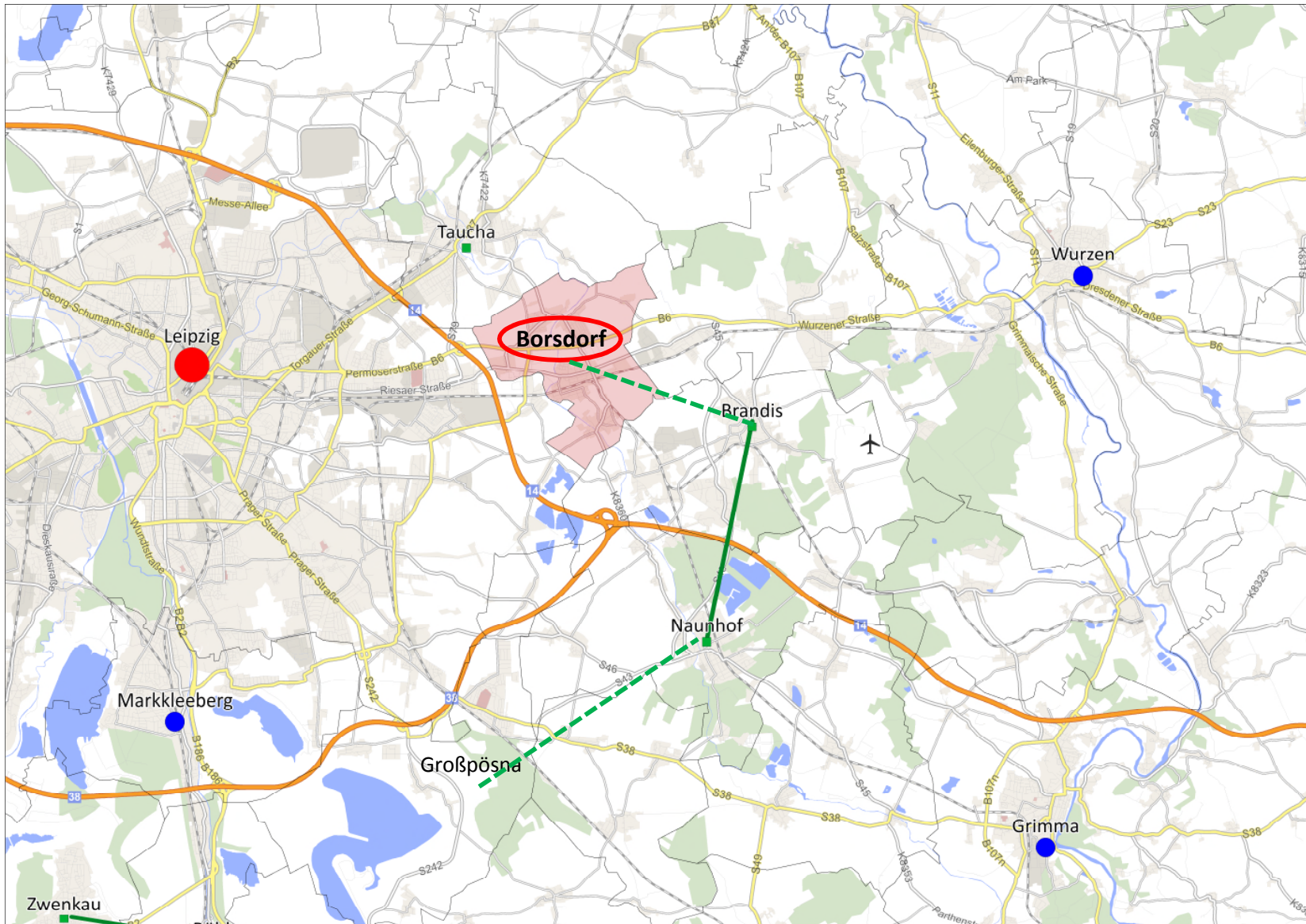
<sup>12</sup> Statistisches Landesamt Sachsen, Stand 31.10.2019.

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2009:8.224 EW (31.12.2009); 2019: 8.241 EW (31.10.2019).

<sup>14</sup> Statistisches Landesamt Sachsen, 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030, Berechnung 2 Varianten je nach Wanderungsgewinnen: Variante 1: 254.500 Personen, Variante 2: 244.700 Personen.



**Karte 2: Lage von Borsdorf und zentralörtliche Struktur in der Region**



**Legende**

- Standortgemeinde Borsdorf
- Oberzentrum
- Mittelzentrum / in Funktionsteilung
- Grundzentrum / in Funktionsteilung (perspektivisch)

perspektivisch bzw. im Regionalplan Westsachsen 2017 (im Entwurf) wird Borsdorf gemeinsam mit der Stadt Brandis aus Grundzentraler Verbund ausgewiesen.

Naunhof wird künftig mit er Gemeinde Großpösna als Grundzentraler Verbund ausgewiesen.

erstellt mit RegioGraph Planung,  
 GMA-Bearbeitung 2020

## 2. Mikrostandort „Panitzscher Straße“

Der Projektstandort des Planvorhabens von Aldi befindet sich westlich der Panitzscher Straße, am nördlichen Siedlungsrand des Kernortes Borsdorf, gegenüber des Gewerbegebietes „Borsdorfer Straße“. Hier führt die Panitzscher Straße als Verbindungsachse des weiter nördlich gelegenen Ortsteils Panitzsch in den Kernort Borsdorf. Das Plangrundstück von Aldi wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Ackerland genutzt. Auf einem Teil der westlich an das Plangrundstück angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche soll perspektivisch u. a. ein Wohngebiet entstehen. Hier sollen zukünftig rd. 60 Grundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser entwickelt werden.

Eine Zufahrt zum Plangrundstück von Aldi soll sowohl über die Panitzscher Straße als auch über eine neu zu gestaltende Zufahrtsstraße aus dem geplanten Wohngebiet erfolgen. Die Aldi-Immobilie ist im nordwestlichen Grundstücksbereich vorgesehen, wobei der Kundeneingang im südlichen Teil der Immobilie und der Lieferbereich rückwärtig im westlichen Teil der Immobilie untergebracht werden soll. Die Parkflächen werden der Immobilie östlich vorgelagert.

Das **Standortumfeld** des Planareals weist heterogene Nutzungen auf: **Unmittelbar** östlich des Planstandortes verläuft die Panitzscher Straße in Nord-Süd-Richtung. Über die Panitzscher Straße wird in südliche Richtung der Kernort Borsdorf erreicht. Der Panitzscher Straße nach Norden folgend, führt sie nach ca. 500 – 600 m in den südlichen Bereich des Ortsteils Panitzsch. Hierbei ist allerdings auf die Barrierewirkung der B 6 hinzuweisen, welche im Ost-West-Verlauf den Ortsteil Panitzsch räumlich abtrennt. Südlich des Planstandortes beginnt die Wohnbebauung des Kernortes Borsdorf, während westlich und nördlich weitläufig landwirtschaftliche Nutzflächen gelegen sind.

Jenseits bzw. **östlich** der Panitzscher Straße ist rd. 300 m in nördlicher Richtung das Gewerbegebiet Borsdorfer Straße verortet. Hier befinden sich ein großflächiger Rewe-Supermarkt und ein Netto-Lebensmitteldiscounter sowie daran südlich angrenzend die Tierklinik Panitzsch. Der überwiegende Flächenanteil des Gewerbegebietes in Richtung Osten wird durch Photovoltaikanlagen belegt. Im Norden grenzt hier die B 6 als direkte Verbindung zur Anschlussstelle Leipzig-Ost an der A 14 bzw. als Verbindung in das östliche Stadtgebiet von Leipzig an. Auf Höhe des Projektstandortes sind zudem zwei hallenartige Gebäude der Fa. Jung GmbH Heizung Sanitär und der Fa. Autoservice Michalek vorhanden. **Richtung Süden**, im weiteren Verlauf der Panitzscher Straße, sind beidseitig Wohngebiete mit hauptsächlich straßenbegleitender Wohnbebauung vorhanden. An die Wohnnutzung sind teilweise auch andere Nutzungen (u. a. Pension, Zahnarztpraxis) angegliedert. Weiter südlich ist im Kreuzungsbereich Panitzscher Straße / Leipziger Straße bzw. im Ortskern von Borsdorf ein kleinerer Penny Lebensmittelmarkt angesiedelt.

**Foto 1: Plangrundstück westlich der Panitzscher Straße, Ortseingang Borsdorf**



**Foto 2: Rewe-Markt nordöstlich des Planstandortes**



**Foto 3: weitere Nutzungen östlich der Panitzscher Straße**



**Foto 4: Blick zum Kreuzungsbereich B 6 / Panitzscher Straße aus Richtung Süden**



**Foto 5: Bebauung beidseitig der Panitzscher Straße Richtung Süden**



**Foto 6: Penny-Markt im Kernort Borsdorf, Leipziger Straße / Panitzscher Straße**

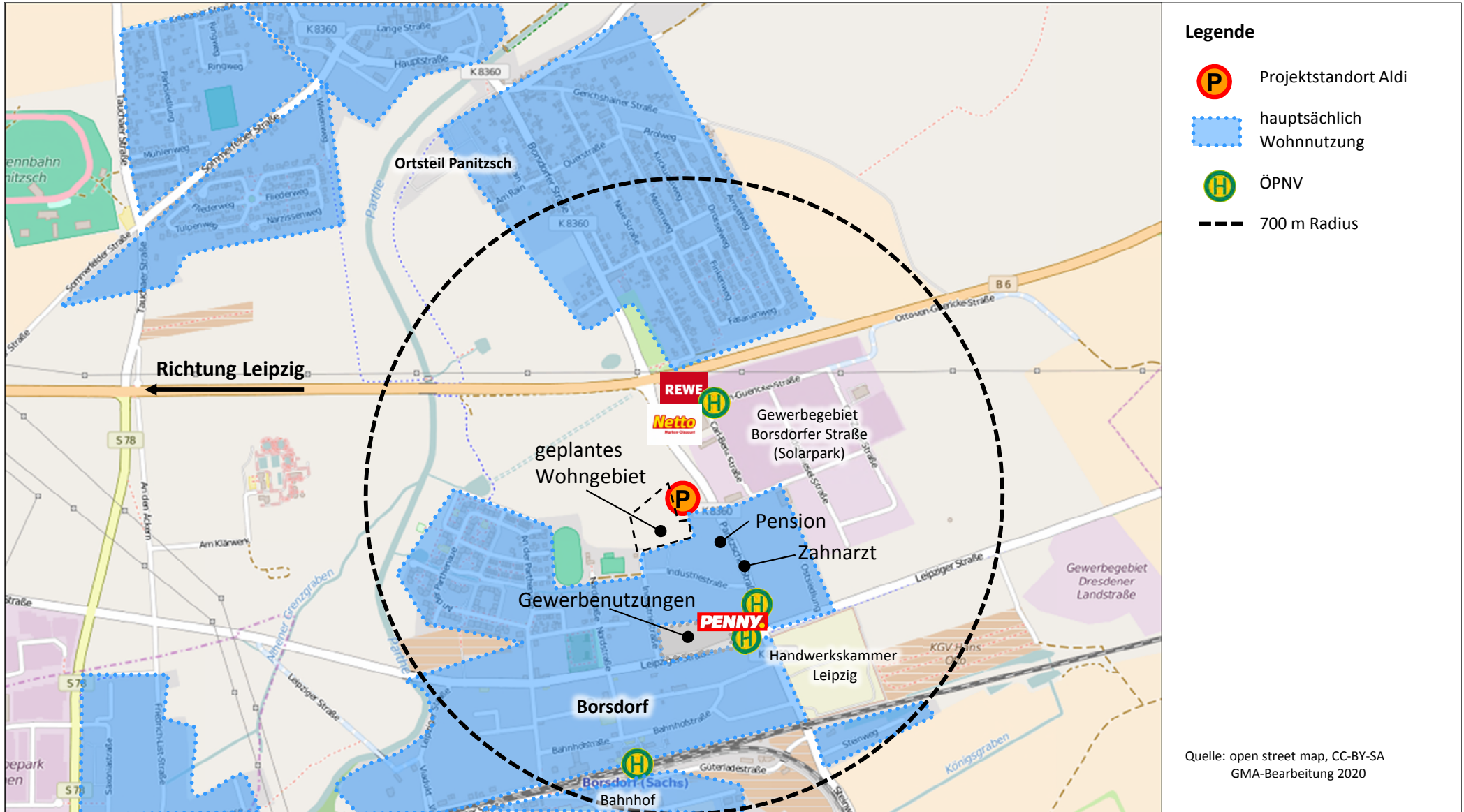


GMA-Aufnahmen 2020

Für den Planstandort ist neben seiner **gesamörtlichen Versorgungsfunktion** für Borsdorf 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.<sup>15</sup> Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwegedistanz 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 größere Entfernungen möglich.

<sup>15</sup> 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.

**Karte 3: Projektstandort des geplanten Aldi-Marktes in Borsdorf, Panitzscher Straße**



In Anbetracht der durchmischten Wohngebiets- und Siedlungsstrukturen in den umliegenden Bereichen kann für den Planstandort von Aldi, Panitzscher Straße rd. **700 m Gehwegedistanz** als fußläufig akzeptable Entfernung angesetzt werden. So sind weite Teile des Kernortes Borsdorf innerhalb eines fußläufigen 700 m-Radius gelegen. Ebenso liegen auch Teile des nördlich verorteten Ortsteil Panitzsch innerhalb des fußläufigen Naheinzugsbereichs des Planstandortes von Aldi (vgl. Karte 3).

**Zusammengefasst** kann der Standort wie folgt bewertet werden:

- /// Der Planstandort in der Gemeinde Borsdorf ist in Scharnierlage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch gelegen, mit Anschluss an die nördliche Wohnbebauung des Kernortes. Er kann in Verbindung mit den in Nahlage verorteten Lebensmittelmärkten maßgebliche Versorgungsfunktionen sowohl für den Kernort Borsdorf als auch Teile des Ortsteils Panitzsch übernehmen. Er dient somit der Sicherung der Nahversorgung für das gesamte Gemeindegebiet. Vor allem für das neu geplanten Wohngebiet und weite Teile der Kernortes kann er auch fußläufige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Ausgehend von den vorhandenen Siedlungsstrukturen ist der Planstandort zentral gelegen und ebenfalls aus allen Ortsteilen gut und schnell zu erreichen.
- /// Der Projektstandort befindet sich in wohngebietsbezogener Versorgungslage und ermöglicht, v. a. für das geplante Wohngebiet und die südlich an den Projektstandort anschließende Wohnbebauung, eine fußläufige Erreichbarkeit. Darüber hinaus ist der Standort auch aus dem Ortsteil Panitzsch (ca. 500 – 600 m bis zum nördlich jenseits der B6 gelegenen weitläufigen Wohngebiet; Überquerung der B 6 durch ampelgesicherteren Fußgängerüberweg möglich) zu Fuß zu erreichen.
- /// Der geplante Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 799 m<sup>2</sup> soll überwiegend der Nahversorgung dienen. Entsprechend muss der Standort einer Nahversorgungslage insofern gerecht bzw. entwickelt werden, dass er problemlos mit dem Rad, zu Fuß und dem ÖPNV erreichbar ist, wobei bereits entsprechende Planungen angestrebt werden. Ein ÖPNV-Anschluss ist rd. 400 m südlich gelegen. Somit ist nach Realisierung auch eine Erreichbarkeit für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten möglich.
- /// Aus siedlungsstruktureller Sicht handelt es sich bei dem Planstandort v. a. perspektivisch somit um einen integriert gelegenen Standort, der auch eine fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen kann. Wohnnutzungen sind im unmittelbaren und weiteren Umfeld vorhanden.

- Der geplante Aldi-Markt übernimmt neben der gesamtörtlichen Versorgung besonders eine Nahversorgungsfunktion i. S. e. fußläufigen Erreichbarkeit für sein Umfeld. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wird hier eine fußläufige Erreichbarkeit mit einer Distanz von rd. 700 m angesetzt.

**Insgesamt** befindet sich der Planstandort in Scharnierlage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch, mit Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand des Kernortes Borsdorf und kann aufgrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge und der Lagebeziehung zu bestehenden und v. a. perspektivischen Wohngebieten als siedlungsstrukturell integriert bezeichnet werden. Der Standort kann wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden (auch geplanten) Wohnlagen übernehmen. Er ist sowohl aus dem Kernort Borsdorf als auch aus dem Ortsteil Panitzsch fußläufig erreichbar. Entsprechend verfügt der Standort über eine Anbindung an das Fußwegenetz, welche zukünftig noch ausgebaut werden soll. Eine ÖPNV-Haltestelle ist rd. 400 m südlich gelegen. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten erreichbar.

### III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

#### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das abgegrenzte 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. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// **Wesentliche Strukturdaten** und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, städtebauliche Zäsuren)
- /// **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// **Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur** des Vorhabens
- /// **Wettbewerbssituation** und Einkaufsalternativen in Borsdorf und der Umgebung (vgl. Kapitel IV.)
- /// Ergebnisse aus **anderen GMA-Untersuchungen** in Borsdorf und der Region.

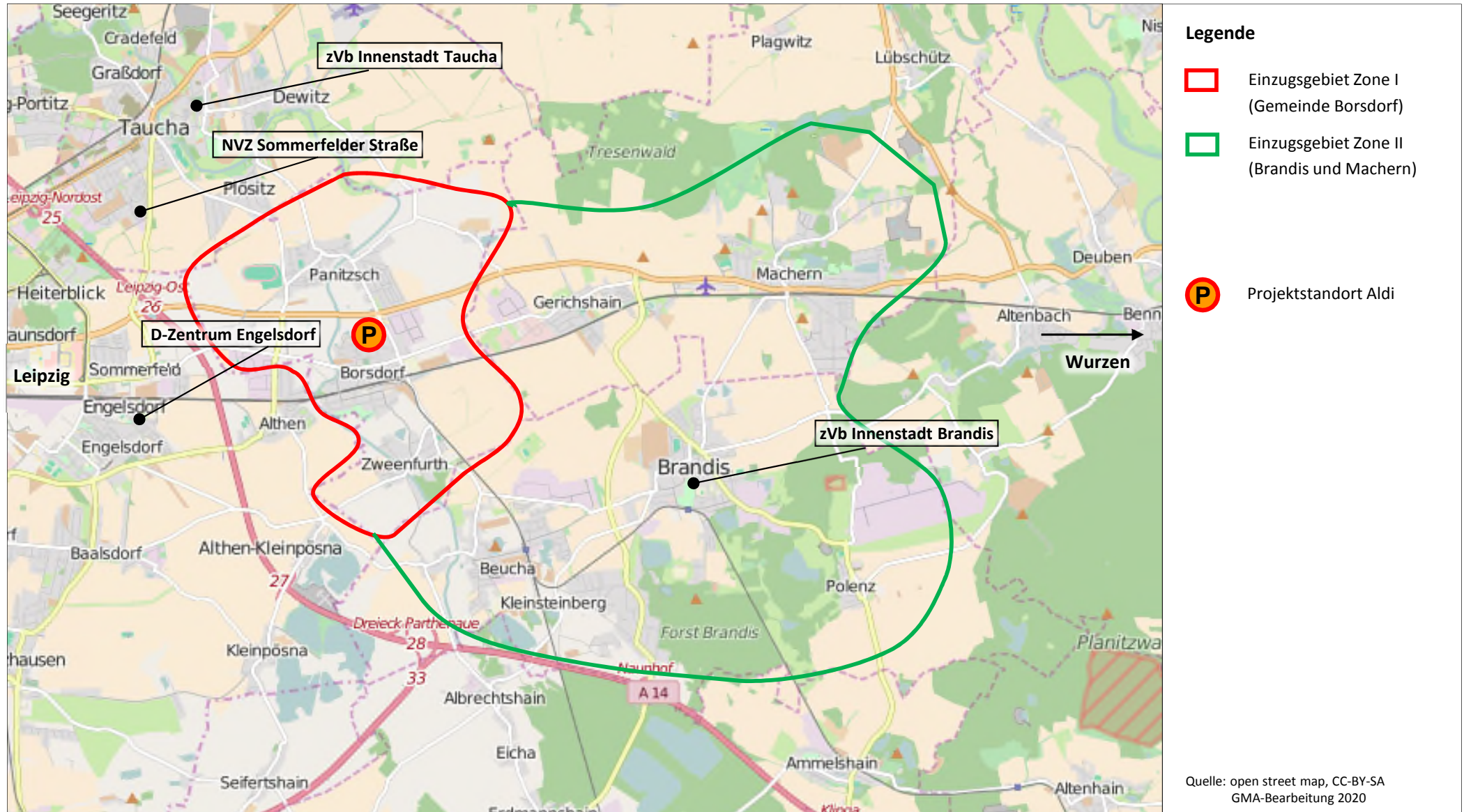
Darüber hinaus ist auch das bestehende Filialnetz der Fa. Aldi mit Standorten in

- /// Taucha, Leipziger Straße (Nordwesten)
- /// Leipzig-Engelsdorf, Hugo-Aurig-Straße (Westen)
- /// Machern, Gartenallee (Osten)
- /// und Märkten in Wurzen, Dresdener Straße und Nischwitz Breite (Richtung Osten)

in der weiteren Untersuchung zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das voraussichtliche **Einzugsgebiet** des Vorhabens wie in Karte 4 dargestellt abgrenzen.

**Karte 4: Einzugsgebiet des geplanten Aldi-Marktes (rd. 1.050 m<sup>2</sup> VK) in Borsdorf, Panitzscher Straße**





In dem so definierten **Kerneinzugsgebiet** des geplanten Aldi-Marktes mit rd. 799 m<sup>2</sup>, welches sich im Wesentlichen auf das Siedlungsgebiet der Stadt Borsdorf erstreckt, leben gegenwärtig **ca. 8.240 Personen**.<sup>16</sup> Vor allem aus dem Kernort Borsdorf und dem geplanten Wohngebiet sowie auch dem Ortsteil Panitzsch ist der Planstandort des Aldi-Marktes an der Panitzscher Straße auch fußläufig erreichbar. Zudem besteht für die weiteren umliegenden Ortsteile aufgrund der Nahlage zur Bundesstraße B 6 und der Lage an der Kreisstraße K 8360 (Panitzscher Straße / Steinweg) eine gute verkehrliche Erreichbarkeit (vgl. Karte 4).

Darüber hinaus sind in gewissem Maße Kundenzuführungseffekte von außerhalb des Einzugsgebietes anzunehmen. Diese werden im Rahmen von **Streuumsätzen** bei den Umsatzumverteilungsberechnungen abgebildet.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung aktuell

**ca. € 6.035.**<sup>17</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Borsdorf, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell

**ca. 2.210 €.**<sup>18</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>19</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau für Borsdorf bei 97,5 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 17,8 Mio. €**.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Aldi bei ca. 20 %.

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 31.10.2019.  
Mit Realisierung des westlich des Planstandortes avisierten Wohngebietes wird die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet leicht ansteigen.

<sup>17</sup> GMA Grundlagenforschung 2019, Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>18</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>19</sup> Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

## IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Für die Prüfung möglicher Auswirkungen des Vorhabens ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln. Die Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation basiert auf einer aktuellen Erhebung der projektrelevanten Betriebe im Januar 2020.

Als Wettbewerber für den geplanten Aldi-Markt 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 Systemwettbewerber bzw. andere Lebensmittelmärkte (Supermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind, die von Wettbewerbswirkungen betroffen sein werden.

### 1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Innerhalb des **Einzugsgebietes (Gemeindegebiet Borsdorf)** ist auf folgende strukturprägende Anbieter im **Nahrungs- und Genussmittelsektor**<sup>20</sup> hinzuweisen (vgl. Karte 5):

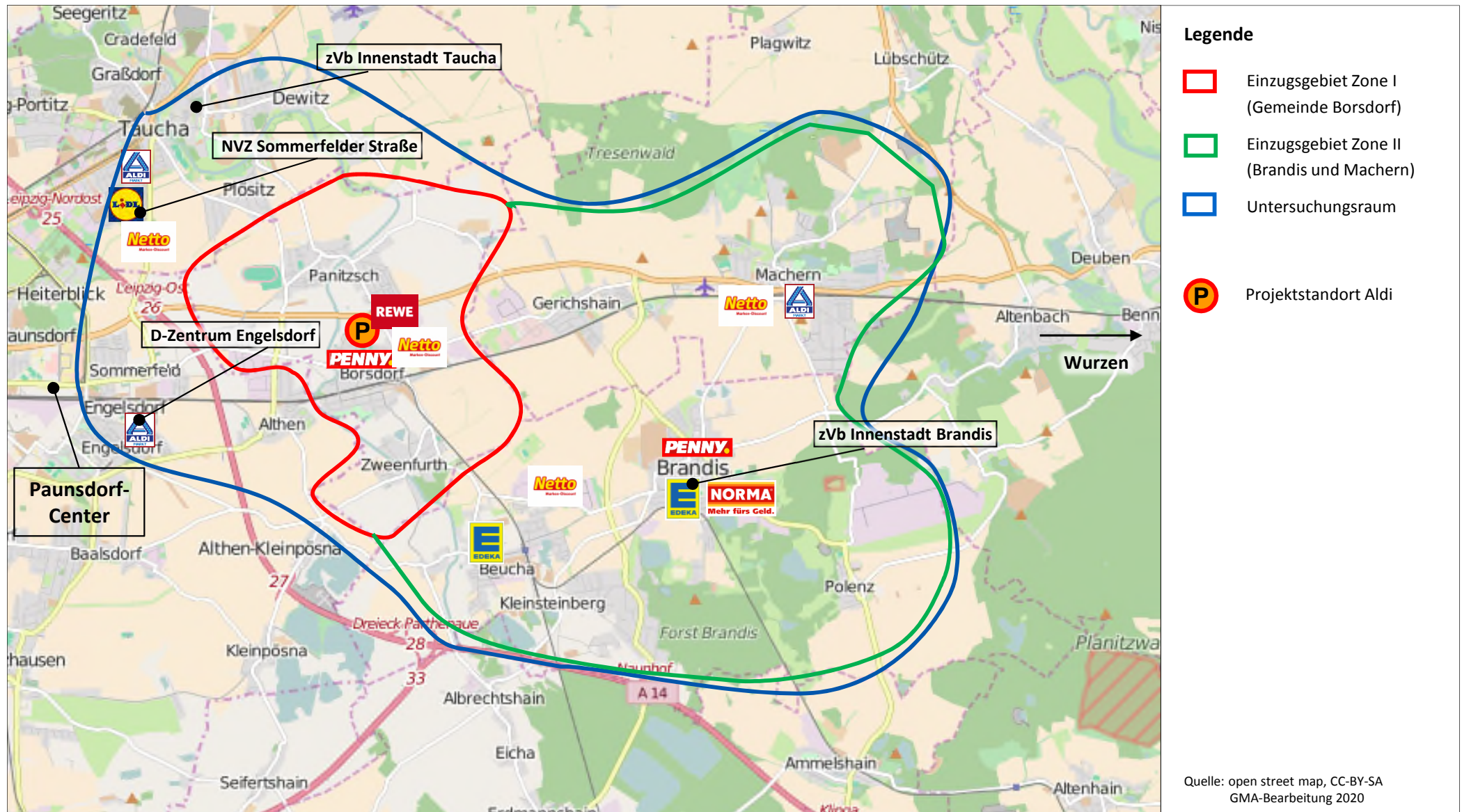
- (1) **Rewe**, Otto-von-Guericke-Straße (Gewerbegebiet Borsdorf)
- (2) **Netto**, Otto-von-Guericke-Straße (Gewerbegebiet Borsdorf)
- (3) **Penny**, Panitzscher Straße (Ortskern Borsdorf).

Darüber hinaus sind keine als Hauptwettbewerber einzustufenden Lebensmittelmärkte innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets bzw. in der Gemeinde Borsdorf zu identifizieren. Lediglich kleinteilige Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerker, Getränkeanbieter, Tankstellenshops) sind im Einzugsgebiet vorhanden und ergänzen das Angebot.

---

<sup>20</sup> Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup>.

**Karte 5: Relevante Wettbewerber im Untersuchungsraum des geplanten Aldi-Marktes (1.050 m<sup>2</sup> VK)**



## 2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen außerhalb des Einzugsgebietes. Diese sind mit Betrieben zu sehen, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens an der Panitzscher Straße maßgeblich überschneiden und bei denen Angebots- bzw. Sortimentsparallelen bestehen. Dies sind insbesondere die umliegenden Lebensmittelmärkte (vgl. Karte 5). Hier werden aufgrund der räumlichen Nähe und der Einzugsgebietsüberschneidungen Wettbewerbswirkungen auftreten.

Konkret sind im weiteren Untersuchungsraum folgende strukturprägende Anbieter anzuführen:

### Brandis

- (4) **EDEKA**, Beuchaer Straße (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt)
- (5) **Norma**, Braustraße (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt)
- (6) **Penny**, Wurzener Straße
- (7) **Netto**, Gewerbeallee (OT Beucha)
- (8) **EDEKA**, August-Bebel-Straße (OT Beucha)

### Machern

- (9) **Netto**, Neumarkt
- (10) **Aldi**, Gartenallee

### Taucha

- (11) **Aldi**, Leipziger Straße
- (12) **Netto**, Max-Liebermann-Straße (NVZ Sommerfelder Straße)
- (13) **Lidl**, Leipziger Straße

### Leipzig

- (14) **Aldi**, Hugo-Aurig-Straße (zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Engelsdorf).

### 3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Bei der Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes im unbeplanten Innenbereich 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.

Die **Gemeinde Borsdorf** selbst sowie auch die Gemeinde Machern verfügen in diesem Zusammenhang derzeit nicht über städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Daher ist hier bei der Identifikation möglicher zentraler Versorgungsbereiche auf die konkrete tatsächliche Situation vor Ort abzustellen. Auf Basis der Vor-Ort-Begehung durch die GMA im Januar 2020 konnten in beiden Orten zwar faktische **Ortskerne** identifiziert werden, allerdings reicht die vorhandene Einzelhandels- bzw. Komplementärausstattung nicht aus, um sie als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren.

Die Städte Brandis, Taucha und Leipzig verfügen über beschlossene Einzelhandelskonzepte<sup>21</sup>, welche jeweils zentrale Versorgungsbereiche (zVb) ausweisen.

Innerhalb des **Untersuchungsraumes** sind in diesem Zusammenhang folgende Standortlagen anzuführen:

- /// zVb Innenstadt **Brandis**
- /// zVb Innenstadt **Taucha**
- /// NVZ **Sommerfelder Straße** in Taucha
- /// zVb D-Zentrum **Leipzig-Engelsdorf**.

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Brandis** befindet sich in der geografischen Mitte des Kernortes Brandis und erstreckt sich vom Edeka-Markt (Beuchaer Straße) im Westen über die Beuchaer Straße, den Markt und die Hauptstraße bis zum Norma-Markt (Braustraße) im Osten. Einzelhandelsschwerpunkte bilden dabei die beiden genannten Märkte aus dem Lebensmittelbereich. Darüber hinaus ist die Innenstadt hauptsächlich durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur geprägt. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brandis verfügt die Innenstadt über rd. 3.675 m<sup>2</sup> VK und 33 Einzelhandelsbetriebe. Mit einem **Verkaufsflächenanteil von rd. 60 %**<sup>22</sup> nimmt die Warengruppe Lebensmittel / Reformwaren einen wichtigen und dominierenden Stellenwert ein. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch weitere Komplementärangebote wie Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Verwaltungseinrichtungen in seiner Multifunktionalität ergänzt.

<sup>21</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Brandis 2015; Einzelhandelskonzept Taucha 2015; Nahversorgungskonzept Taucha 2019; STEP Zentren Leipzig 2016.

<sup>22</sup> Bezogen sowohl auf die im EHK 2015 ausgewiesenen VK als auch auf die aktuell erhobene VK im Nahrungs- und Genussmittelbereich.

**Foto 7: Edeka-Markt im zVb Innenstadt Brandis, Beuchaer Straße**



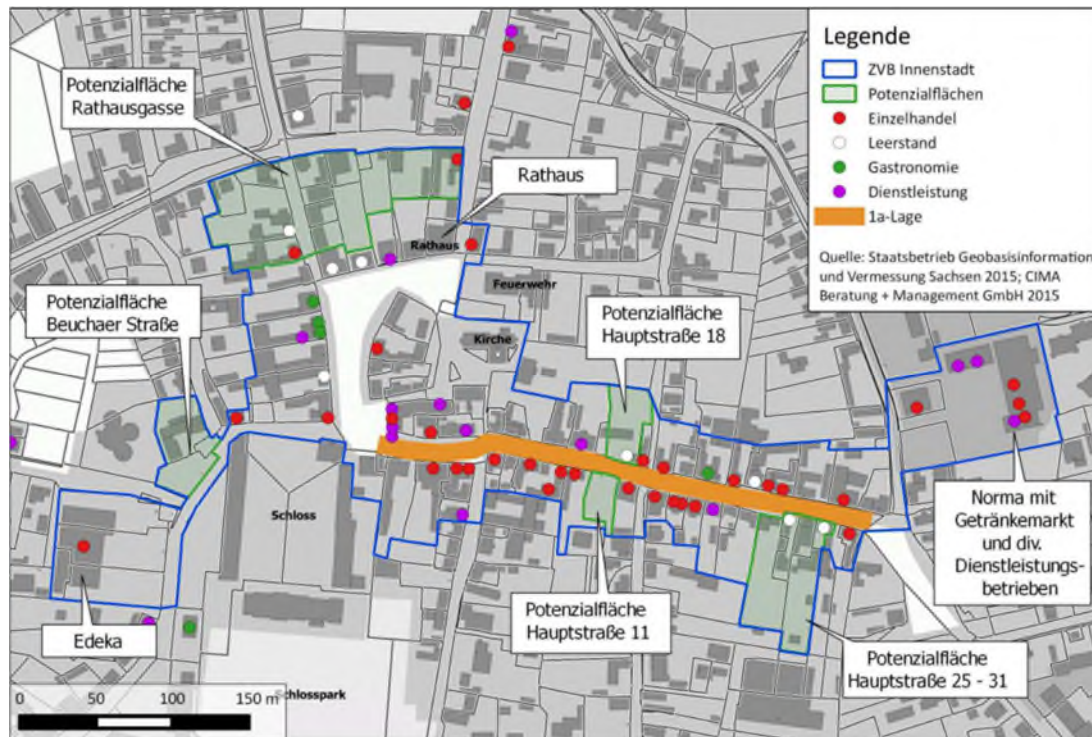
**Foto 8: Norma-Markt im zVb Innenstadt Brandis, Braustraße**



GMA 2020

Die beiden Magnetbetriebe Edeka und Norma werden an ihrem jeweiligen Standort z. T. durch Einzelhandelsbetriebe und Komplementärnutzungen ergänzt: Edeka mit Bäcker; Norma u. a. mit Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk, AWO-Sozialstation, Arzt. Insgesamt sind beide Ankermieter als wirtschaftlich stabil einzustufen. Die beiden Standorte generieren v. a. Kundenfrequenz entlang der Achse Beuchaer Straße / Hauptstraße. Rund um den Markt sind darüber hinaus vereinzelt kleinteilige Geschäfte diverser Branchen (u. a. Gewerbe und Dienstleistungen) vorhanden. Lediglich vereinzelte Leerstände sind entlang der Hauptstraße und am Markt zu verzeichnen, sodass für den zVb Innenstadt Brandis keine Vorschädigung zu konstatieren ist.

**Abbildung 2: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Brandis**



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brandis 2015 (CIMA), GMA-Bearbeitung 2020

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Taucha** erstreckt sich im Wesentlichen auf weite Teile der historischen Altstadt von Taucha bzw. auf den Bereich von der Leipziger

Straße im Westen, über die Schloßstraße, Markt, Kirchplatz und Teile der Eilenburger Straße im Osten. Der Einzelhandelsschwerpunkt liegt im Nichtlebensmittelbereich. Darüber hinaus ist die Innenstadt durch eine sehr kleinteilige Einzelhandelsstruktur geprägt. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Taucha<sup>23</sup> verfügt die Innenstadt über rd. 2.154 m<sup>2</sup> VK und 27 Einzelhandelsbetriebe.

Mit einem **Verkaufsflächenanteil von rd. 9 %**<sup>24</sup> nimmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nur einen untergeordneten Stellenwert ein. Hier sind derzeit lediglich kleinteilige Betriebe mit rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verortet. Ein Magnetbetrieb ist im Lebensmittelbereich derzeit nicht vorhanden, wengleich der ansässige Rossmann Drogeriemarkt eine gewisse Ankerfunktion übernimmt. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch weitere Komplementärangebote wie Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Verwaltungseinrichtungen ergänzt.

**Foto 9: zVb Innenstadt Taucha**

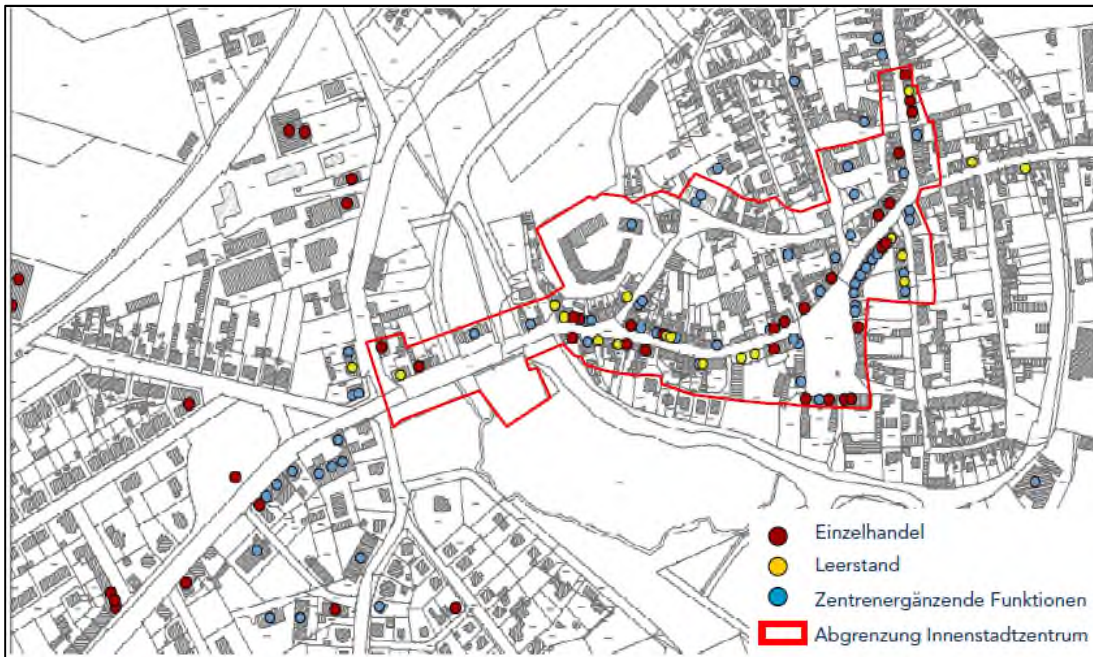


GMA 2020

Trotz der im Wesentlichen nur kleinteiligen Strukturen weist der zVb Innenstadt Taucha eine stabile wirtschaftliche Situation auf.

<sup>23</sup> EHK Taucha 2015.

<sup>24</sup> Bezogen sowohl auf die im EHK 2015 ausgewiesenen VK als auch auf die aktuell erhobene VK im Nahrungs- und Genussmittelbereich.

**Abbildung 3: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Taucha**


Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Taucha 2015 (Stadt und Handel), GMA-Bearbeitung 2020

Das im Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha 2019 ausgewiesene Nahversorgungszentrum „**NVZ Sommerfelder Straße**“ liegt im Süden des Stadtgebietes, westlich der Sommerfelder Straße. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei einerseits um einen Netto Lebensmittelmarkt südlich, sowie eine zweigeschossige Gewerbeimmobilie nördlich eines großflächigen Parkplatzes. In den Erdgeschossflächen der nördlichen Immobilie sind neben der leerstehenden ehem. Fläche eines Konsum-Marktes kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und ein Restaurant im Obergeschoss ansässig. Das Nahversorgungszentrum bzw. der Lebensmittelmarkt übernimmt wesentliche Nahversorgungsfunktionen für sein Umfeld bzw. das weitläufige westlich angrenzende Wohngebiet.

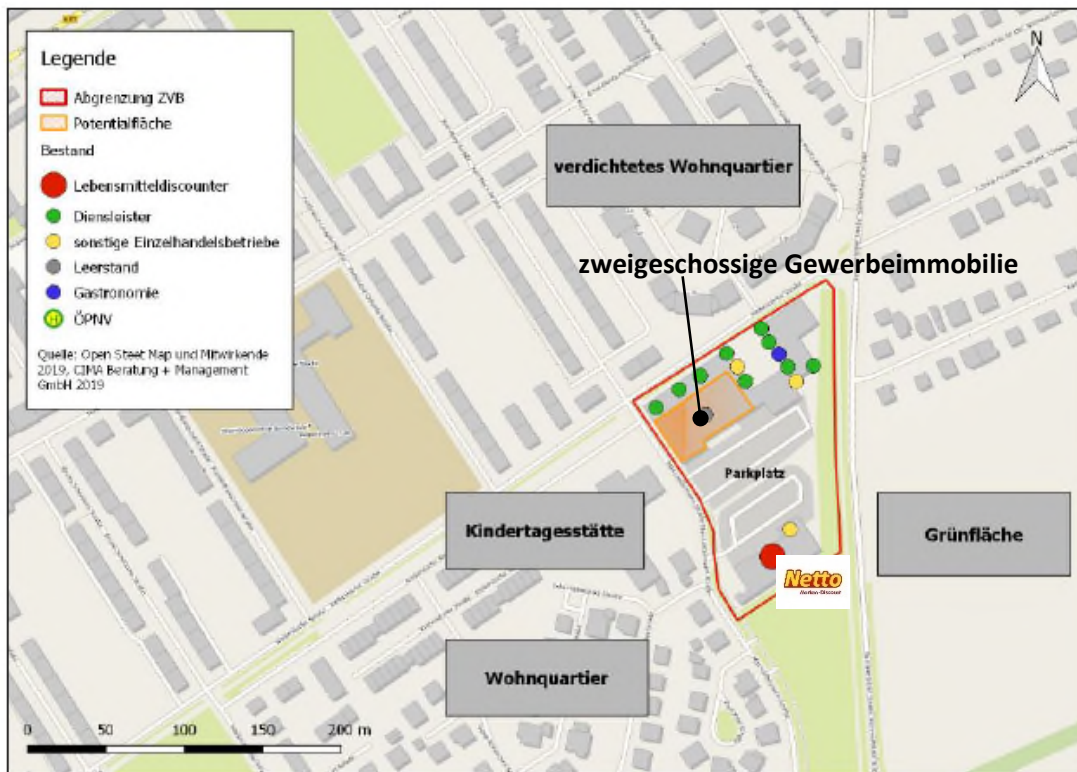
**Foto 10: Netto-Markt,  
NVZ Sommerfelder Straße**


GMA 2020

**Foto 11: zweigeschossige Gewerbeimmobilie,  
NVZ Sommerfelder Straße**




Abbildung 4: Nahversorgungszentrum Sommerfelder Straße in Taucha



Quelle: Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha 2019 (cima), GMA-Bearbeitung 2020

Insgesamt werden sich die potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens im NVZ Sommerfelder Straße hauptsächlich gegenüber dem Anbieter Netto entfalten. Dieser konnte von der Konsum-Schließung 2016 profitieren und ist somit als wirtschaftlich stabil einzustufen.

Das Einzelhandelskonzept STEP Zentren 2016 der Stadt Leipzig definiert als im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereich das **D-Zentrum Engelsdorf**, welches die Funktion eines **Nahversorgungszentrums** inne hat bzw. dazu entwickeln soll. Das D-Zentrum Engelsdorf ist im östlichsten Bereich von Leipzig, im Ortsteil Engelsdorf gelegen, und umfasst das Areal einer kleinen autokundenorientierten Fachmarkttagglomeration an der Hugo-Aurig-Straße südlich der Bahngleise. Als Magnetbetrieb ist hier ein kleiner, aber moderner Aldi Lebensmittelmarkt vorhanden, der trotz seiner geringen Verkaufsfläche als wirtschaftlich stabil einzustufen ist. Ergänzend sind noch ein Getränkemarkt und Betriebe des Lebensmittelhandwerks ansässig. Ziel gemäß STEP Zentren ist es, „den Kernbereich des Areals zu einem neuen Nahversorgungszentrum zu entwickeln“<sup>25</sup>. In Richtung Süden grenzen weitläufige Wohngebiete an, deren Wegebeziehungen zum D-Zentrum weiter ausgebaut werden sollen.

<sup>25</sup> vgl. STEP Zentren 2016 S. 67

**Foto 12: Aldi-Markt, D-Zentrum Engelsdorf**

GMA 2020

Kundenzuführungseffekte generiert der Markt v. a. durch seine Lage an der Hugo-Aurig-Straße und der in die südlichen Wohngebiete führenden Straße An der Grundschule.

Insgesamt werden sich die potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens primär gegen den Anbieter Aldi richten. Dieser ist – wie bereits dargestellt – als wirtschaftlich stabil einzustufen, so dass für das D-Zentrum Engelsdorf keine Vorschädigung zu konstatieren ist.

**Abbildung 5: zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Engelsdorf**

Quelle: STEP Zentren Leipzig 2016, GMA-Bearbeitung 2020

#### 4. Zusammenfassung Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung ist die Wettbewerbsintensität im Nahrungs- und Genussmittelbereich **im Einzugsgebiet bzw. im Gemeindegebiet von Borsdorf** als moderat bis intensiv einzustufen. Derzeit sind hier ein Supermarkt / Vollsortimenter (Rewe) und zwei Lebensmittel-discounter ansässig. Während der großflächige Vollsortimenter und auch der ansässige Netto-Markt eine gesamtstädtische und z. T. überörtliche Versorgungsfunktion ausüben,

übernimmt der im Ortskern von Borsdorf positionierte Penny Lebensmitteldiscounter im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für den Kernort Borsdorf.

Mit nachfolgender Tabelle werden die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilungen im Untersuchungsgebiet im **Bereich Nahrungs- und Genussmittel** dargestellt.

**Tabelle 2: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel**

Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)*	
	in m <sup>2</sup>	in %	In Mio. €	in %
<b>Anbieter im Einzugsgebiet</b>	<b>3.015</b>	<b>23</b>	<b>14,4</b>	<b>28</b>
<b>weiterer Untersuchungsraum **</b>	<b>10.245</b>	<b>77</b>	<b>36,3</b>	<b>72</b>
<i>davon Anbieter im zVb Innenstadt Brandis</i>	<i>2.635</i>	<i>20</i>	<i>9,1</i>	<i>18</i>
<i>Anbieter im zVb Innenstadt Taucha</i>	<i>200</i>	<i>2</i>	<i>0,6 – 0,7</i>	<i>1</i>
<i>Anbieter im NVZ Sommerfelder Straße</i>	<i>745</i>	<i>6</i>	<i>2,7</i>	<i>5</i>
<i>Anbieter im zVb D-Zentrum Engelsdorf</i>	<i>1.200</i>	<i>9</i>	<i>3,7 – 3,8</i>	<i>7</i>
<i>davon sonstige Anbieter im Untersuchungsraum</i>	<i>5.465</i>	<i>41</i>	<i>20,1</i>	<i>40</i>

\* nur Umsatz mit Lebensmitteln

\*\* Alle projektrelevanten Hauptwettbewerber inkl. Anbieter im Untersuchungsraum

GMA Erhebung und Berechnung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

## V. Auswirkungsanalyse

### 1. Umsatzprognose für den geplanten Aldi Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens 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 im Einzugsgebiet.<sup>26</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den geplanten Aldi Lebensmittelmarkt mit ca. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>27</sup>

**Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatzgesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>17,8</b>	<b>15 – 20</b>	<b>3,3</b>	<b>0,8</b>	<b>4,1</b>	<b>85</b>
Streuumsätze			0,6	0,1 – 0,2	0,7	15
<b>Insgesamt</b>			<b>3,8 – 3,9</b>	<b>0,9 – 1,0</b>	<b>4,8</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>26</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. Unter anderem sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>27</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den geplanten Aldi-Markt mit ca. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine **Gesamtumsatzleistung** von ca. 4,8 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,8 – 3,9 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,9 – 1,0 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Mit einem Marktanteil von ca. 15 – 20 % im Einzugsgebiet (Gemeindegebiet Borsdorf) kommt dem Aldi-Markt eine wichtige Bedeutung bei der eigengemeindlichen Grundversorgung zu. Dies ist auf die günstige Erreichbarkeit aus den Wohnlagen, die generelle verkehrlich günstige Erreichbarkeit des Standortes an der Panitzscher Straße sowie den attraktiven Marktauftritt zurückzuführen. Darüber hinaus wird, aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 6 sowie den Kundenzuführungseffekten durch Rewe und Netto, ein gewisser Streuumsatzanteil von außerhalb des Einzugsgebietes von ca. 15 % angesetzt.

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. Gemäß Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 liegt die durchschnittliche Filialleistung von Aldi bei ca. 5,8 – 5,9 Mio. €. Damit läge der Markt in Borsdorf, Panitzscher Straße auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Allerdings ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 799m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch deutlich unter dem Verkaufsflächendurchschnitt von Aldi-Märkten (gem. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 mit 886 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) liegen wird. Mit einer Flächenleistung von ca. 6.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird auch eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität erreicht. Dies ist v. a auf die intensive Wettbewerbssituation in Borsdorf und das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet zurückzuführen (Kaufkraftkennziffer Borsdorf 97,5). Vor diesem Hintergrund wird mit der Umsatzprognose bereits der sog. worst-case abgebildet, insofern eine höhere Umsatzleistung nicht zu erwarten ist.

## 2. Umsatzumverteilungen / Wettbewerbliche Wirkungen

### 2.1. Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines **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 Angebotsstandorten ergibt.

Daraus folgt, dass die **relative Umsatzumverteilung (in %)** v. a. gegenüber den räumlich nächstliegenden Standortlagen mit systemgleichen bzw. ähnlichen Hauptwettbewerbsbetrieben deutlich höher ausfallen wird. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass besonders leistungsstarke Anbieter mit hohen Bestandumsätzen **absolut gesehen (in Mio. €)** u. U. stärker belastet werden können. Dies ist v. a. auf (großflächige) Betriebsformate mit überörtlichen Einzugsgebieten außerhalb des Einzugsgebietes zurückzuführen, die auch innerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes des Planvorhabens Marktanteile erwirtschaften. Hier ist davon auszugehen, dass aufgrund der Verbesserung der Angebotssituation im Gemeindegebiet von Borsdorf zukünftig Einkaufsfahrten an weiter entfernte Standorte außerhalb des Einzugsgebietes entfallen. Dieser Effekt ist als Kaufkraftrückholung zu werten und wird sich in Form von Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes äußern.

Für die Bewertung des Aldi-Vorhabens am Standort Panitzscher Straße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der **Aldi Lebensmittelmarkt** wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 799 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 4,8 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,8 – 3,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,9 – 1,0 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass es sich bei dem Vorhaben von Aldi um eine Neuansiedlung handelt. Demnach werden die Umsätze des geplanten Marktes gänzlich gegenüber den Wettbewerbsbetrieben im Einzugsgebiet und dem Untersuchungsraum umverteilt.
- Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Ansiedlung des Aldi Lebensmittelmarktes erfordert eine **Prüfung des Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des Lebensmittelmarktes mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb das Gesamtvorhaben nach der geplanten Ansiedlung betrachtet.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende **Umsatzumverteilungen durch das Gesamtvorhaben** zu erwarten:

**Tabelle 4: Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben von Aldi**

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbe- werb in Mio. €	Umsatzum- verteilung / - herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet	14,4	1,7	12
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes im weiteren Untersuchungsraum	36,3	2,1	5 – 6
	▪ davon gegenüber Anbietern im zVb Innenstadt Brandis	9,1	0,1 – 0,2	1 – 2
	▪ davon gegenüber Anbietern im zVb Innenstadt Taucha	0,6 – 0,7	<< 0,1	n. n.
	▪ davon gegenüber Anbietern im NVZ Sommerfelder Straße	2,7	< 0,1	n. n.
	▪ davon gegenüber Anbietern im D-Zentrum Engelsdorf	3,7 – 3,8	0,1	3
	▪ davon gegenüber sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum	20,1	1,8	8 – 9
	▪ Umsatz geplanter Aldi-Markt im Lebensmittelbereich	–	3,8 – 3,9	–
Nichtlebens- mittelbereich	▪ Umsatz geplanter Markt im Nichtlebensmittelbereich	–	0,9 – 1,0	–
<b>Umsatz erweiterter Markt insgesamt</b>		–	<b>4,8</b>	–

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

## 2.2. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen durch das Vorhaben von Aldi zu erwarten:

- / Durch die geplante Ansiedlung des Anbieters Aldi am Standort Panitzscher Straße in Borsdorf werden bei einem derzeitigen Umsatz der betroffenen Wettbewerber im gesamten Untersuchungsraum i. H. v. rd. 50,7 Mio. € ca. 3,8 – 3,9 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Lebensmitteln umverteilt.

- Die höchsten Umsatzumverteilungswerte werden dabei, aufgrund der Nahlage und Erreichbarkeit des Planstandortes, die Anbieter im **Gemeindegebiet Borsdorf selbst bzw. im Einzugsgebiet** zu erwarten haben. Gegenüber den Betrieben werden rd. 1,7 Mio. des Bestandsumsatzes umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 12 %.

Die **Wettbewerbswirkungen** werden hier insbesondere gegenüber den systemgleichen bzw. ähnlichen Hauptwettbewerbsbetrieben zu erwarten sein, welche durch die ansässigen Lebensmittelmärkte in Borsdorf dargestellt werden. Die rechnerisch stärksten Umsatzumverteilungen werden der Netto-Markt und der Rewe-Supermarkt (Otto-Von-Guericke-Straße) in Sichtweite zum Planstandort erfahren. Vor allem der Rewe-Markt ist durch die Lage an der B 6 als wirtschaftlich stabil einzustufen. Der Netto-Markt weist, trotz der Nahlage zur B 6 und Kopplungseffekten mit dem benachbarten Rewe-Markt, vergleichsweise ältere und verkaufsflächenseitig weniger moderne Strukturen auf. Aufgrund dessen und der stärkeren Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben von Aldi (Lebensmitteldiscounter) ist hier eine Betriebsabschmelzung aufgrund der hohen Umsatzumverteilungswerte nicht gänzlich auszuschließen. Allerdings ist das Planvorhaben von Aldi geeignet eine mögliche Betriebsabschmelzung aufzufangen bzw. zu kompensieren und so die Nahversorgung auf einem adäquaten Niveau zu halten. Im Falle einer Modernisierung des Netto-Marktes kann aber weiterhin die wirtschaftliche Tragfähigkeit gesichert werden.

Mit Blick auf den ebenfalls in Borsdorf ansässigen Penny-Markt wird dieser von vergleichsweise geringen Umsatzumverteilungen betroffen sein, da er aufgrund seiner Lage und der Anbindung an die umliegende Wohnbebauung fußläufig erreichbar ist und wichtige Nahversorgungsfunktionen erfüllt. Somit wird der auch weiterhin zur Bedarfsdeckung aufgesucht werden.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung in Borsdorf insgesamt auszuschließen.

- Außerhalb des Einzugsgebietes, im **weiteren Untersuchungsraum**, liegen die Umsatzumverteilungen bei rd. 2,1 Mio. € bzw. 5 – 6 %. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Kaufkraftrückholeffekte nach Borsdorf.
- Hier werden gegenüber Anbietern im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Brandis** ca. 0,1 – 0,2 Mio. € umverteilt, was einer Umverteilungsquote von max. 2 % entspricht. Davon werden insbesondere die Magnetanbieter Edeka (Beuchaer Straße) und Norma (Braustraße) betroffen sein, die allerdings als wirtschaftlich stabil einzustufen sind. In diesem Zusammenhang profitieren die Standorte auch von den Kopplungseffekten.



Effekten mit dem weiteren am jeweiligen Standort ansässigen Einzelhandels- und Komplementärnutzungen. Insgesamt halten sich somit die wettbewerblichen Effekte in Grenzen, so dass Betriebsabschmelzungen sowohl der Magnetanbieter als auch von weiteren Nahversorgungsanbietern in Brandis auszuschließen sind. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind zu verneinen.

- Im **zVb Innenstadt Taucha** sind derzeit keine wesentlichen Wettbewerber vorhanden. Hier sind lediglich kleinteilige Anbieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Lebensmittelhandwerk, Obst und Gemüse) ansässig. Gegenüber diesen Betrieben liegt die Umsatzumverteilung aufgrund sehr geringer Sortimentsüberschneidungen und der Entfernung zum Planstandort, auf einem nicht nachweisbaren Niveau bzw. < 0,1 Mio. €. Schädliche Auswirkungen auf den zVb Innenstadt Taucha und Betriebsabschmelzungen sind demnach auszuschließen.
- Gegenüber Anbietern im **NVZ Sommerfelder Straße** in Taucha liegen die Umsatzumverteilungen ebenfalls bei weniger als 0,1 Mio. € bzw. somit unterhalb der Nachweisbarkeit. Eine Beeinträchtigung des NVZ und der wohnortnahen Versorgung im Umfeld ist somit nicht anzunehmen.
- Im **D-Zentrum Engelsdorf** werden ca. 0,1 Mio. € umverteilt, was einer Umverteilungsquote von rd. 3 % entspricht. Davon ist v. a. der Ankermieter Aldi betroffen. Dieser ist wie bereits dargestellt (vgl. Kapitel IV.3) als modern und marktfähig zu bewerten, so dass aufgrund der geringen Höhe der Umverteilung keine Betriebsabschmelzung und damit kein Funktionsverlust des D-Zentrums Engelsdorf zu erwarten wäre. Ungeachtet dessen weist die Standortlage keine Vorschädigung auf, sodass die prognostizierten Umsatzverluste absorbiert werden können, ohne dass eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe zu erwarten ist. Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion oder Entwicklung des D-Zentrums Engelsdorf sind zu verneinen.
- Die rechnerisch höchsten Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,8 Mio. € bzw. 8 – 9 % werden gegenüber den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum auftreten. Aufgrund der Umsatzumverteilungswerte sind Betriebsabschmelzungen als unmittelbare Folge der Ansiedlung des Aldi-Marktes nicht direkt anzunehmen. Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum ist nicht zu erwarten.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,9 – 1,0 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern wie z. B. Fachmärkten in Borsdorf und auszugsweise gegenüber den Betrieben im weiteren Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Ein-

zelbetrachtung als gering einzustufen, weil sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente verteilen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Bei einer **Einordnung der im Untersuchungsraum ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte** lässt sich festhalten, dass Umsatzverluste insbesondere bei den bestehenden Lebensmittelmärkten zu erwarten sind. Diese sind größtenteils jedoch leistungsfähig aufgestellt, so dass hier nicht mit Marktaustritten als unmittelbare Folge zu rechnen ist. Lediglich in Bezug auf den in Sichtweite zum Planstandort ansässigen Netto Lebensmittelmarkt ist eine Betriebsabschmelzung nicht gänzlich zu verneinen. Der geplante Aldi-Markt ist geeignet eine mögliche Schließung des Netto-Marktes zu kompensieren, sodass eine Beeinträchtigung der Nahversorgung in Borsdorf auszuschließen ist. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im gesamten Untersuchungsraum sind ebenfalls auszuschließen. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum nicht gefährdet.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Eine Beeinträchtigung der Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

### **3. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung**

#### **3.1. Konzentrationsgebot**

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). Maßgeblich hierfür sind die **Ziele Z 2.3.2.1 und Z 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013**.

Das Konzentrationsgebot erlaubt demnach großflächige Einzelhandelsvorhaben zunächst nur in Ober- und Mittelzentren, zur Sicherung der Grundversorgung auch in Grundzentren. Die Gemeinde Borsdorf hat derzeit keinen zentralörtlichen Status inne. Da das Planvorhaben in Bezug auf das Leitsortiment ganz wesentlich der Grundversorgung dient und darüber hinaus die Grenze zur Großflächigkeit (VK > 800 m<sup>2</sup>) nicht überschreitet wird **das Konzentrationsgebot erfüllt**.

#### **3.2. Integrationsgebot**

Dem Integrationsgebot gemäß **Landesentwicklungsplan 2013 Sachsen** liegt die Ausführung im **Ziel Z 2.3.2.3** zugrunde. Demnach ist eine Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit

zentrelevanten Sortimenten mit einer VK > 800 m<sup>2</sup> nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Das Leitsortiment (Lebensmittel) des Planvorhabens ist in diesem Zusammenhang als zentrenrelevant einzuordnen.

Basierend auf der Bewertung des Standortes sowie den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- /// Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Standort um einen integrierten Standort, da er zukünftig in zwei Himmelsrichtungen (Westen und Süden) an Wohngebiete der Kernstadt Borsdorf angrenzt. In diesem Zusammenhang ist westlich des Planstandortes ein Wohngebiet mit Eigenheimen geplant<sup>28</sup>. Von diesen Wohngebieten ist der Standort auch fußläufig erreichbar. Darüber hinaus ist der Standort auch fußläufig aus dem weiter nördlich gelegenen Ortsteil Panitzsch fußläufig erreichbar.
- /// Der Standort wird an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen und kann maßgebliche fußläufige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete und weite Teile des Kernortes Borsdorf erfüllen.
- /// Des Weiteren ist der Standort an den ÖPNV angeschlossen (Bushaltestelle 400 m südlich an der Panitzscher Straße). Diese wird regelmäßig frequentiert.

**Das Integrationsgebot wird erfüllt.**

### 3.3. Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot besagt, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen bzw. soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsprojektes so bemessen sein, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. **LEP Sachsen 2013 Ziel Z 2.3.2.4**).

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- /// Die Gemeinde Borsdorf hat derzeit keinen zentralörtlichen Status inne. Damit hat die Stadt dennoch wesentliche Versorgungsaufgaben für die eigene Wohnbevölkerung bzw. das Gemeindegebiet zu erfüllen.
- /// Das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst das Siedlungsgebiet der Stadt Borsdorf. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten.

---

<sup>28</sup> Derzeit in Planung.

- /// Rund 85 % des Umsatzes des Planvorhabens stammen aus dem Einzugsgebiet. Lediglich rd. 15 % des Umsatzvolumens fließen in Form von Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu. Damit wird der ganz überwiegende Teil des Umsatzes mit Kaufkraft aus der Standortgemeinde erwirtschaftet.

**Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.**

### 3.4. Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf. In Bezug auf die Landesplanung ist hier v. a. Ziel Z 2.3.2.5 zu beachten (**LEP Sachsen 2013 Ziel Z 2.3.2.5**).

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen durch das Vorhaben am Standort Panitzscher Straße lässt sich das Beeinträchtungsverbot wie folgt bewerten:

- /// Innerhalb der Gemeinde Borsdorf sind **keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung** zu erwarten. So liegt die Umsatzumverteilung zwar bei 12 %, hiervon werden allerdings im Wesentlichen die in Sichtweite ansässigen Wettbewerber Rewe und Netto betroffen sein. Das Planvorhaben ist in diesem Zusammenhang geeignet eine mögliche Abschmelzung eines Wettbewerbers zu kompensieren und die Nahversorgung zu sichern. Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist daraus nicht abzuleiten.
- /// In den projektrelevanten **zentralen Versorgungsbereichen** außerhalb des Einzugsgebietes im weiteren Untersuchungsraum sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, da die Umsatzumverteilung mit ca. 1 – 2 % (zVb Innenstadt Brandis) bzw. max. 3 % (D-Zentrum Engelsdorf) keine nachhaltigen Schwächungen der strukturprägenden Nahversorgungsanbieter auslöst. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind hier auszuschließen.
- /// Gegenüber anderen zentralen Versorgungsbereichen **außerhalb von Borsdorf bzw. im weiteren Untersuchungsraum** liegen die Umsatzumverteilungsquoten unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Somit sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Auch bleibt die wohnortnahe Versorgung gewährleistet.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bei **Randsortimenten** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da sich diese auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, **dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.**

## VI. Zusammenfassung

Grundlagen															
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung eines Aldi-Marktes am <b>Standort Panitzscher Straße</b> mit ca. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> <li>▪ <b>siedlungsstrukturell integrierte Lage</b> des Planstandortes, Wohngebiete im unmittelbaren und weiteren Standortumfeld, fußläufige Nahversorgungsfunktion für große Teile von Borsdorf</li> </ul>														
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</b></li> <li>▪ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013</li> <li>▪ Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2008 und Fortschreibung (Stand 2017)</li> </ul>														
<b>Standortrahmenbedingungen Borsdorf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Makrostandort:</b> Gemeinde Borsdorf mit ca. 8.241 Einwohnern</li> <li>▪ <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> weitere Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet, davon zwei Anbieter (Rewe und Netto) in Nahlage zum Planvorhaben, Penny im Ortskern von Borsdorf</li> </ul>														
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das <b>Einzugsgebiet</b> erstreckt sich auf das Gemeindegebiet von Borsdorf.</li> <li>▪ <b>Einwohnerpotenzial</b> im Einzugsgebiet: ca. 8.241 Personen</li> <li>▪ <b>Kaufkraftpotenzial</b> Food im Einzugsgebiet ca. 17,8 Mio. €</li> </ul>														
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gesamtumsatzleistung</b> bei ca. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: ca. 4,8 Mio. €; davon ca. 3,8 – 3,9 Mio. € Food und ca. 0,9 – 1,0 Mio. € Nonfood</li> </ul>														
<b>Umsatzumverteilungseffekte</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ <b>innerhalb des Einzugsgebietes</b></td> <td style="text-align: right;">ca. 12 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ <b>im weiteren Untersuchungsraum</b></td> <td style="text-align: right;">ca. 5 – 6 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ <i>ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Brandis</i></td> <td style="text-align: right;"><i>ca. 1 – 2 %</i></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ <i>ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Taucha</i></td> <td style="text-align: right;"><i>nicht nachweisbar</i></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ <i>ggü. Anbietern im Nahversorgungszentrum Sommerfelder Straße</i></td> <td style="text-align: right;"><i>nicht nachweisbar</i></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ <i>ggü. Anbietern im D-Zentrum Engelsdorf</i></td> <td style="text-align: right;"><i>ca. 3 %</i></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ <i>ggü. sonstigen Lagen</i></td> <td style="text-align: right;"><i>ca. 8 – 9 %</i></td> </tr> </table>	▪ <b>innerhalb des Einzugsgebietes</b>	ca. 12 %	▪ <b>im weiteren Untersuchungsraum</b>	ca. 5 – 6 %	▪ <i>ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Brandis</i>	<i>ca. 1 – 2 %</i>	▪ <i>ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Taucha</i>	<i>nicht nachweisbar</i>	▪ <i>ggü. Anbietern im Nahversorgungszentrum Sommerfelder Straße</i>	<i>nicht nachweisbar</i>	▪ <i>ggü. Anbietern im D-Zentrum Engelsdorf</i>	<i>ca. 3 %</i>	▪ <i>ggü. sonstigen Lagen</i>	<i>ca. 8 – 9 %</i>
▪ <b>innerhalb des Einzugsgebietes</b>	ca. 12 %														
▪ <b>im weiteren Untersuchungsraum</b>	ca. 5 – 6 %														
▪ <i>ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Brandis</i>	<i>ca. 1 – 2 %</i>														
▪ <i>ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Taucha</i>	<i>nicht nachweisbar</i>														
▪ <i>ggü. Anbietern im Nahversorgungszentrum Sommerfelder Straße</i>	<i>nicht nachweisbar</i>														
▪ <i>ggü. Anbietern im D-Zentrum Engelsdorf</i>	<i>ca. 3 %</i>														
▪ <i>ggü. sonstigen Lagen</i>	<i>ca. 8 – 9 %</i>														
<b>Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen</b>	<p>Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben in den <b>zentralen Versorgungsbereichen</b> werden zu <b>keiner Schädigung dieser zentralen Versorgungsbereiche</b> führen (ca. 1 – 2 % zVb Innenstadt Brandis bzw. max. 3 % D-Zentrum Engelsdorf).</p> <p>Darüber hinaus sind keine Beeinträchtigungen bzgl. der Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf <b>die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO</b>, sowohl in Borsdorf als auch in anderen Gemeinden sind nicht zu erwarten. Auch wird die <b>verbrauchernahe Versorgung</b> der Bevölkerung sowohl in Borsdorf als auch in anderen Gemeinden nicht beeinträchtigt.</p>														

### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Konzentrationsgebot</b>	Das Konzentrationsgebot erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben zur Sicherung der Grundversorgung auch in Grundzentren. Borsdorf ist derzeit nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Da der Planstandort in Bezug auf das Leitsortiment aber ganz wesentlich der Grundversorgung dient und die Verkaufsflächengrenze von 800 m <sup>2</sup> nicht überschritten wird, wird das Konzentrationsgebot eingehalten. <b>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</b>
<b>Integrationsgebot</b>	Der Planstandort liegt in siedlungsstrukturell integrierter Lage im Siedlungszusammenhang des Kernortes Borsdorf. Zudem ist im unmittelbaren Umfeld des Planstandortes Wohnbebauung sowohl geplant als auch vorhanden. Für diese bzw. die angrenzenden Wohngebiete übernimmt der Standort maßgebliche fußläufige Versorgungsfunktion. Zudem wird der Standort über Gehwege fußläufig sowie im ÖPNV zu erreichen sein. <b>Das Integrationsgebot wird erfüllt.</b>
<b>Kongruenzgebot</b>	Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst ausschließlich Teile des Gemeindegebiets von Borsdorf. Hier werden rd. 85 % und damit der ganz überwiegende Teil des Umsatzes des Planvorhabens erwirtschaftet. <b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b>
<b>Beeinträchtungsverbot</b>	Gegenüber Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum werden max. 3 % (D-Zentrum Engelsdorf) des Umsatzes umverteilt. Eine Bestandsgefährdung der Magnetbetriebe und damit eine Funktionsbeeinträchtigung der zVbs sind damit auszuschließen. Auch bleibt die wohnortnahe Versorgung sowohl in Borsdorf als auch in Gemeinden im Umland gewährleistet. <b>Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.</b>

**Das Vorhaben ist mit den Vorgaben der Raumordnung vollständig kompatibel.**

GMA-Zusammenstellung 2020

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2008 – 2018	11
Abbildung 2: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Brandis	30
Abbildung 3: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Taucha	32
Abbildung 4: Nahversorgungszentrum Sommerfelder Straße in Taucha	33
Abbildung 5: zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Engelsdorf	34
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Plangrundstück westlich der Panitzscher Straße, Ortseingang Borsdorf	19
Foto 2: Rewe-Markt nordöstlich des Planstandortes	19
Foto 3: weitere Nutzungen östlich der Panitzscher Straße	19
Foto 4: Blick zum Kreuzungsbereich B 6 / Panitzscher Straße aus Richtung Süden	19
Foto 5: Bebauung beidseitig der Panitzscher Straße Richtung Süden	19
Foto 6: Penny-Markt im Kernort Borsdorf, Leipziger Straße / Panitzscher Straße	19
Foto 7: Edeka-Markt im zVb Innenstadt Brandis, Beuchaer Straße	30
Foto 8: Norma-Markt im zVb Innenstadt Brandis, Braustraße	30
Foto 9: zVb Innenstadt Taucha	31
Foto 10: Netto-Markt, NVZ Sommerfeder Straße	32
Foto 11: zweigeschossige Gewerbeimmobilie, NVZ Sommerfelder Straße	32
Foto 12: Aldi-Markt, D-Zentrum Engelsdorf	34
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lagenplan des geplanten Aldi-Marktes in Borsdorf, Panitzscher Straße	6
Karte 2: Lage von Borsdorf und zentralörtliche Struktur der Region	17
Karte 3: Projektstandort des geplanten Aldi-Marktes in Borsdorf, Panitzscher Straße	20
Karte 4: Einzugsgebiet des Aldi-Marktes (rd. 799 m <sup>2</sup> VK) in Borsdorf, Panitzscher Straße	24



Karte 5:	Relevante Wettbewerber im Untersuchungsraum des geplanten Aldi-Marktes in Borsdorf	27
----------	--	----

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	13
Tabelle 2:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel	35
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	36
Tabelle 4:	Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben von Aldi	39