



GEMEINSAMES EINZELHANDELSKONZEPT BORSDORF-BRANDIS IM GRUNDZENTRALEN VERBUND

Wesentliche Inhalte

Präsentation zur Gemeinderatssitzung Borsdorf am 06.12.2023
Projektleiter: Dr. Eddy Donat, Niederlassungsleiter GMA Dresden

AGENDA

Zielsetzung eines Einzelhandelskonzeptes

Einzelhandelsentwicklung in Deutschland

Rahmendaten des Einzelhandels Borsdorf-Brandis

Einzelhandelskonzept

Ausblick

Was ist ein Einzelhandelskonzept?

Mehr als nur Papier!

- // leitet **Ziele** für die **lokale Handelsentwicklung** ab
- // **sachliche Grundlage** zur **planungsrechtlichen Steuerung**, insbesondere des **großflächigen Einzelhandels** (ab 800 m² VK)
- // Grundlage zur **Weiterentwicklung** des Handelsstandortes unter **angebotsbezogenen Gesichtspunkten** (...über die Steuerung hinaus)

Voraussetzung für eine geordnete Stadtentwicklung



3

GMA

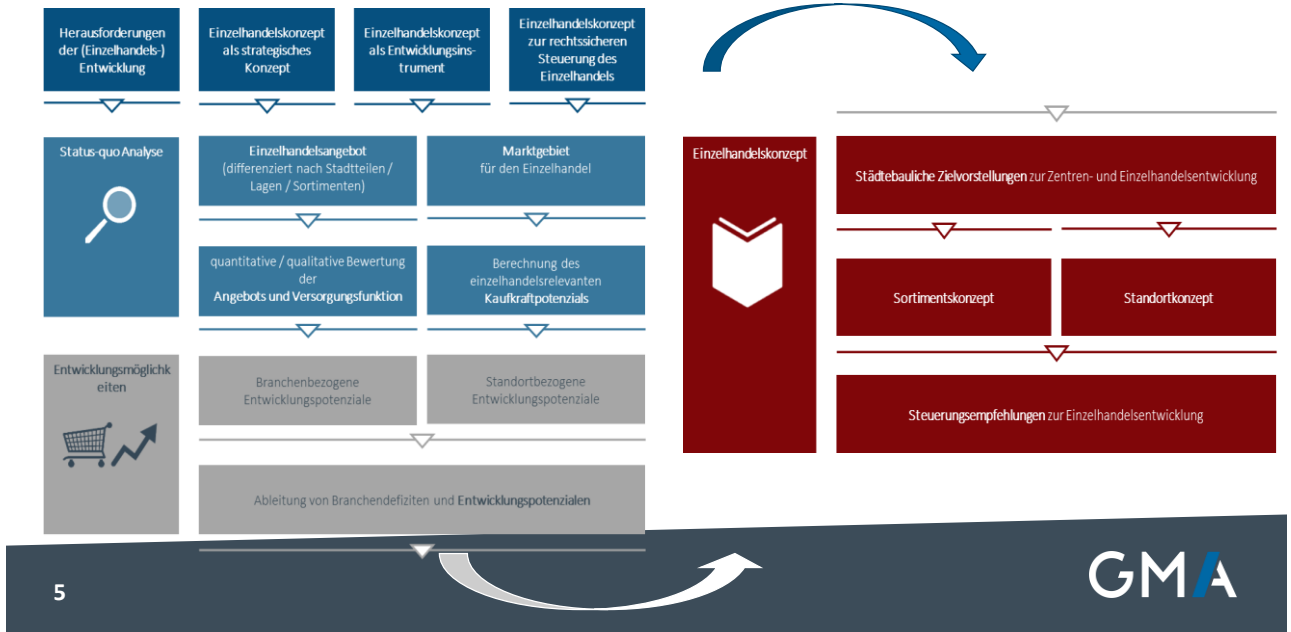
Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen



4

GMA

Untersuchungsaufbau



AGENDA

Zielsetzung eines Einzelhandelskonzeptes

Einzelhandelsentwicklung in Deutschland

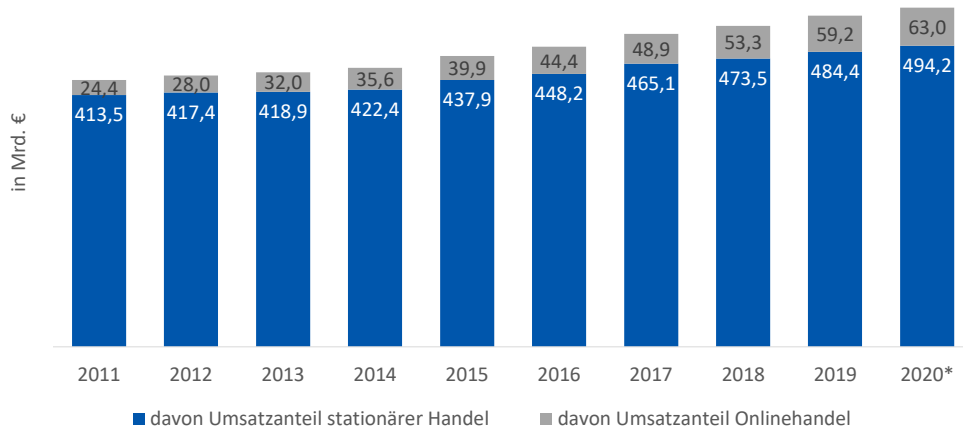
Rahmendaten des Einzelhandels in Borsdorf-Brandis

Einzelhandelskonzept

Ausblick

Aktuelle Trends im Einzelhandel

Umsatz im Online-Handel wächst stärker



7

GMA

Aktuelle Trends im Einzelhandel

Verbraucherverhalten wandelt sich weiter



Veränderung der Rahmenbedingungen

- /// **Strukturwandel**, dynamisches Marktumfeld (ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien)
- /// strategische Zielsetzungen für die **Handelsentwicklung** auf dem Prüfstand
- /// zunehmende **Digitalisierung**
- /// „hybrider Kunde“

8

GMA

AGENDA

Zielsetzung eines Einzelhandelskonzeptes

Einzelhandelsentwicklung in Deutschland

Rahmendaten des Einzelhandels in Borsdorf-Brandis

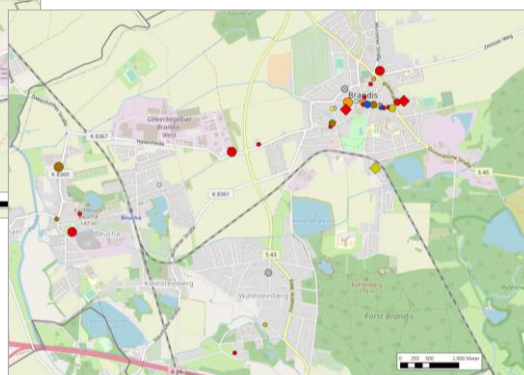
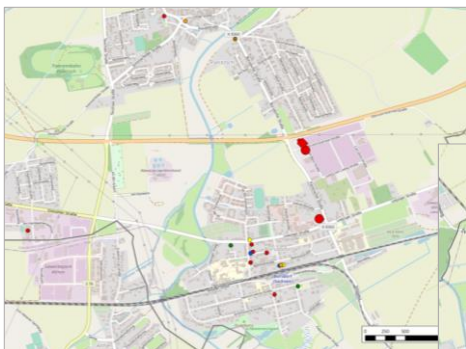
Einzelhandelskonzept

Ausblick

9

GMA

Einzelhandelsbestand Borsdorf und Brandis



Verkaufsflächengröße

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◇ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Kartenhintergrund:
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2022

10

GMA

Anzahl Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatz in Borsdorf und Brandis

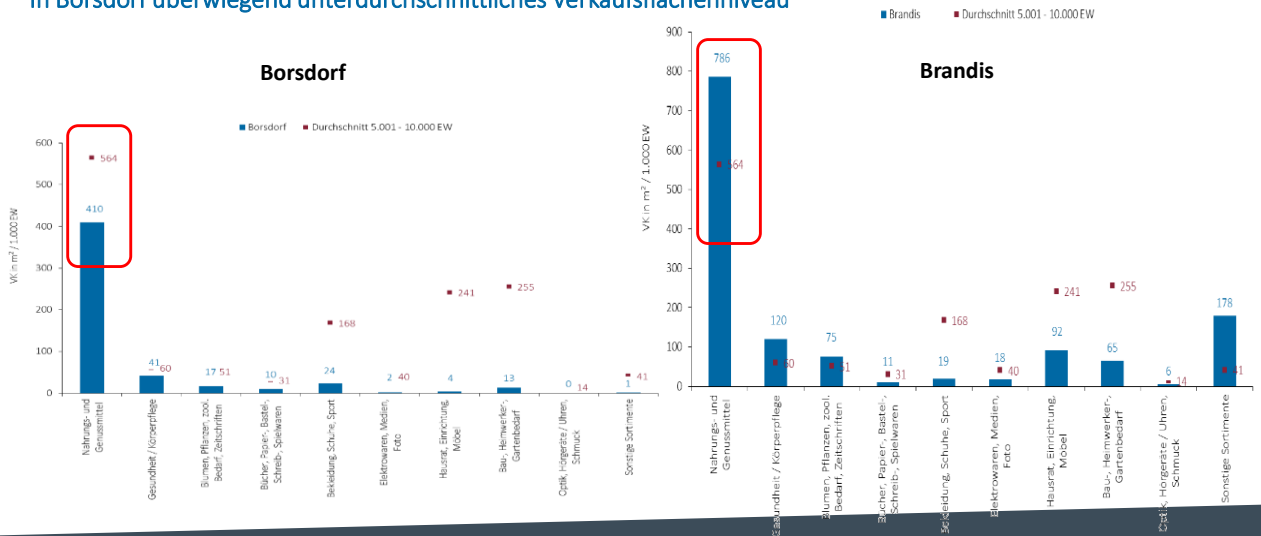
Bedarfsbereich	Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche*		Umsatz** (brutto)	
		abs.	in %	abs.	in %	in Mio. €	in %
kurzfristig	Nahrungs- und Genussmittel	40	51	9.060	56	43,2	69
	Gesundheit, Körperpflege	6	8	965	9	7,3	12
	Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	4	5	790	6	2,0	3
Mittelfristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	5	6	165	1	1,3	2
	Bekleidung, Schuhe, Sport	6	8	350	3	1,3	2
langfristig	Elektronik, Medien, Foto	4	5	165	1	1,0	2
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	3	4	855	6	2,0	3
	Bau-, Heimw.-, Gartenbedarf	5	6	736	5	1,5	2
	Optik / Uhren, Schmuck	2	3	55	0	0,5	1
	Sonstige Sortimente***	3	4	1.720	12	2,9	5
Nichtlebensmittel insg.		38	49	5.800	44	19,7	31
Einzelhandel insg.		78	100	14.860	100	62,9	100

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt
 ** bereinigte Werte, d. h. Umsätze und Verkaufsflächen der Mehrbranchenunternehmen (> 600 m² VK) aufgeteilt.
 *** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchsgüter)

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2022
 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Verkaufsflächenausstattung in Borsdorf und Brandis

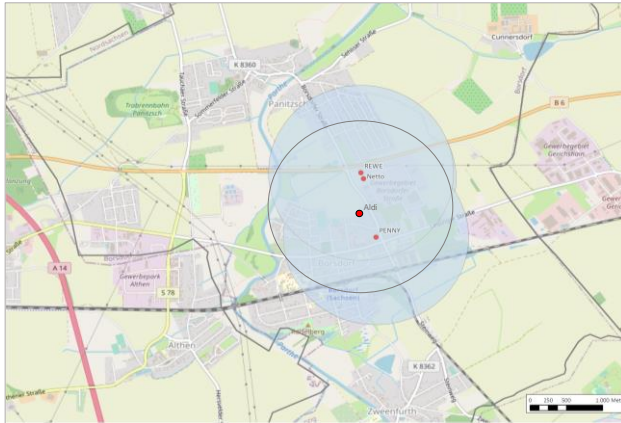
In Borsdorf überwiegend unterdurchschnittliches Verkaufsflächenniveau



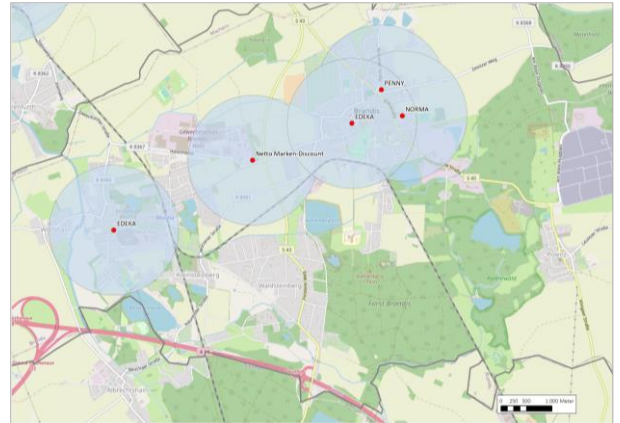
Nahversorgungssituation in Borsdorf und Brandis

Unterversorgung in Panitzsch westl. Teil und Zweenfurth

Borsdorf



Brandis



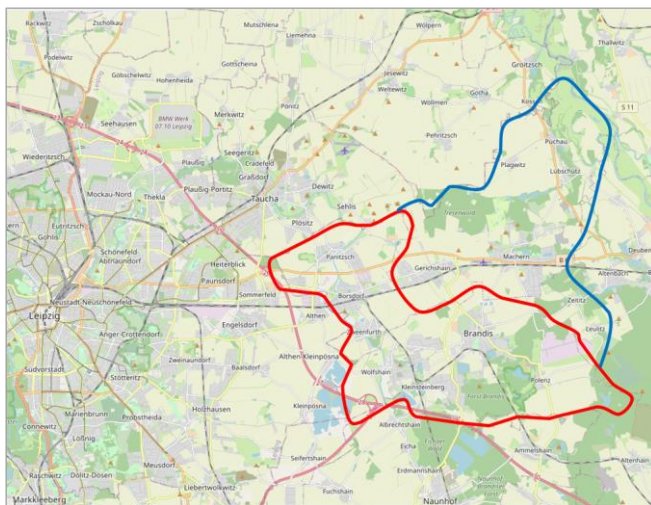
800 m Radius

13

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing,
Datengrundlage GfK GeoMarketing,
GMA-Bearbeitung 2023

GMA

Marktgebiet und Kaufkraftvolumen



Zone I (Borsdorf und Brandis)

Zone II (Machern, Teile Gemeinde Bennewitz)

		Einwohner
Zone I	Kommunen Brandis und Borsdorf	17.820
Zone II	Machern (im grundzentralen Verflechtungsbereich Borsdorf/Brandis)	6.766
Einzugsgebiet insgesamt		24.586

Quelle: Einwohnermeldeämter Brandis (10.2.2022) und Borsdorf (27.01.2022), Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 30.06.2021, Ca.-Werte gerundet.

Kartenhintergrund: ©
OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2022

14

GMA

Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet von Borsdorf und Brandis

Bedarfsbereich	Branchen	Zone I	Zone II	Marktgebiet insg.
		in Mio. €		
kurzfristig	Nahrungs- und Genussmittel	42,4	17,3	59,7
	Gesundheit, Körperpflege	8,1	3,3	11,4
	Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	3,5	1,4	4,9
mittelfristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	4,4	1,8	6,2
	Bekleidung, Schuhe, Sport	12,8	5,2	18,0
langfristig	Elektronik, Medien, Foto	9,9	4,0	13,9
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	10,9	4,4	15,3
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	9,2	3,8	13,0
	Optik / Uhren, Schmuck	2,8	1,1	3,9
	Sonstige Sortimente*	6,5	2,7	9,2
	Nichtlebensmittel insg.	68,1	27,7	95,8
	Einzelhandel insg.	110,5	45,0	155,5

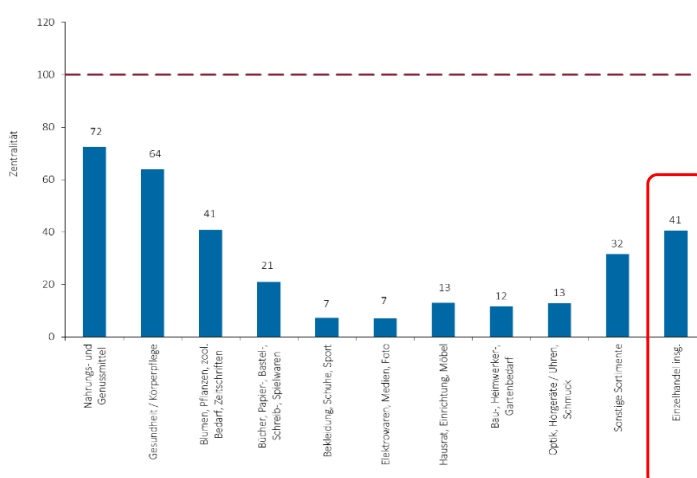
* Sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

15

GMA

Einzelhandelszentralität* von Borsdorf-Brandis



*) Zentralität = $\frac{\text{Umsatz}}{\text{Kaufkraft der Kommunen Borsdorf-Brandis}}$

- // **unterdurchschnittlicher Wert** bei Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit/Körperpflege
- // **deutlich unterdurchschnittliche Werte** in allen weiteren Sortimenten
- // Borsdorf-Brandis erfüllt **nur bedingt** seine **zukünftige grundzentrale Versorgungsfunktion**
- // Grund ist naheliegendes Oberzentrum Leipzig mit umfassendem Angebot

GMA-Berechnungen 2023

16

GMA

AGENDA

Zielsetzung eines Einzelhandelskonzeptes

Einzelhandelsentwicklung in Deutschland

Rahmendaten des Einzelhandels in Borsdorf-Brandis

Einzelhandelskonzept

Ausblick

17

GMA

Entwicklungsziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

- / **Sicherung der Versorgungsfunktion des Gemeindeverbundes in „Arbeitsteilung“**
 - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- / **Schutz und Stärkung der beiden Hauptzentren**
 - Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandels- bzw. Geschäftsbesatzes in der Innenstadt von Brandis als funktionales und vitales Zentrum
 - Sicherung und Weiterentwicklung einer qualifizierten Versorgung im Stadtgebiet von Brandis und Borsdorf
- / **Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs**
- / **Steuerung der Standortentwicklung des Einzelhandels**
- / **Bestätigung des Standort- und Sortimentskonzeptes durch den Gemeindeverbund**



18

GMA

Sortimentsliste für Brandis und Borsdorf

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente*
Nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> // Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren // Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren // Arzneimittel und apothekenübliche Waren // Zeitungen, Zeitschriften, Lotto / Toto // Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> // Eisenwaren, Werkzeuge // Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen // Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen // Farben, Lacke, Tapeten // Holz, Bauelemente // Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör // Gartenmöbel // Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör // Matratzen, Bettwaren // Teppiche, Bodenbeläge // Campingartikel // Sportgroßgeräte // Auto- / Motorradzubehör // Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf // Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf // Fahrrad / Zubehör // Elektrogroßgeräte // Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia // Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoolog. Bedarf // Lampen / Leuchten
Zentrenrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> // Sanitätswaren, Medizinisch-orthopäd. Artikel // Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf // Spielwaren, Bastelartikel // Bekleidung, Wäsche // Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien // Baby-/ Kinderartikel // Schuhe, Lederwaren // Arbeitsbekleidung // Sportbekleidung und Schuhe, kleinvolumige Sportartikel // Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel // Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen // Antiquitäten // Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche // Uhren, Schmuck, Silberwaren // Foto / Zubehör, Optik, Akustik, Hörgeräte // Musikalien, Münzen, Briefmarken // Computer / Zubehör, Telekommunikation // Heimtextilien, Gardinen / Zubehör 	

19

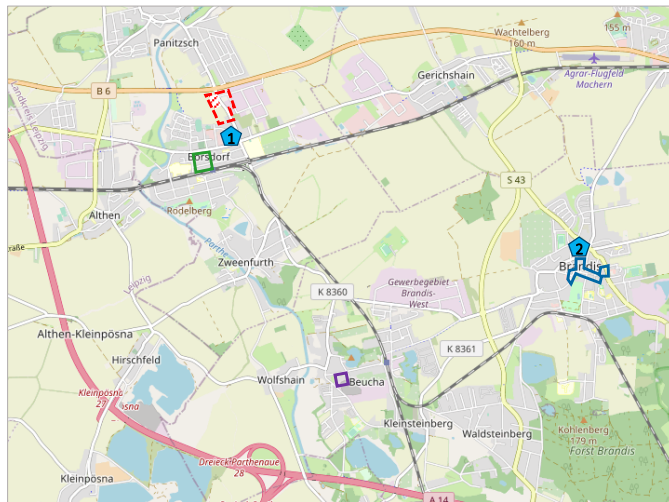
Standortkonzept

Zuordnung der Standorte zu Zentrenkategorien

Kategorie Zentrenstruktur	Hauptzentrum	Nahversorgungs- zentrum	Nahversorgungs- standort
Zuweisung in Brandis- Borsdorf	<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt Brandis • Ortszentrum Borsdorf 	<ul style="list-style-type: none"> • Borsdorf, Panitzscher Straße (perspektivisches) • Ortsteilzentrum Beucha (Brandis) 	<ul style="list-style-type: none"> • Borsdorf, Panitzscher / Leipziger Straße • Brandis, Würzener Straße
Erläuterungen	Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung

20

Zentrenstruktur des Einzelhandels in Brandis-Borsdorf

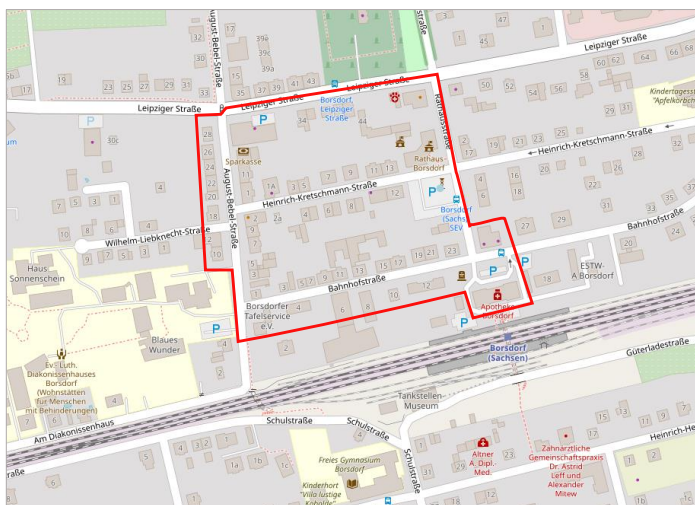


- Zentrale Versorgungsbereiche**
- Hauptzentrum Innenstadt Brandis
 - Innenstadt Borsdorf
 - Nahversorgungszentrum Ortsteilzentrum Beucha (Brandis)
 - - - - perspektivisches Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher Straße
- Nahversorgungsstandorte**
- 1 Borsdorf, Panitzscher / Leipziger Straße (derzeit Penny)
 - 2 Brandis, Wurzener Straße (derzeit Penny)

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

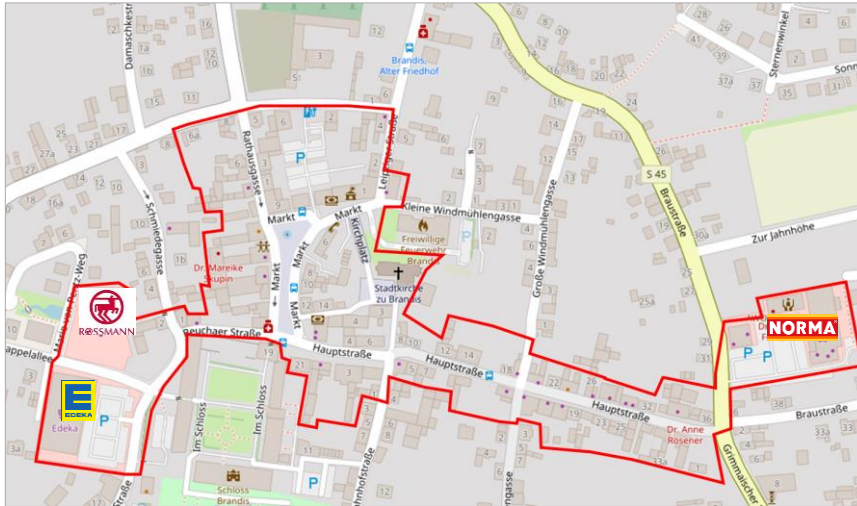
Hauptzentrum Innenstadt Borsdorf




- Zentraler Versorgungsbereich

Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

Hauptzentrum Innenstadt Brandis



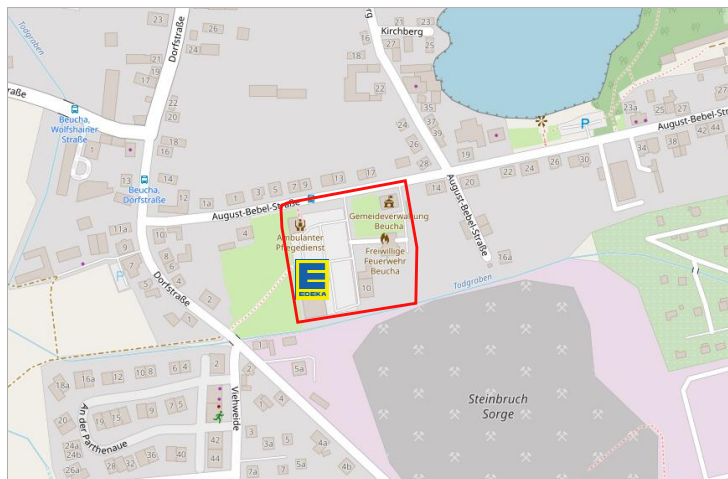
 Zentraler Versorgungsbereich


Kartenhintergrund: ©
OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2022

23



Nahversorgungszentrum Ortsteilzentrum Beucha (Brandis)



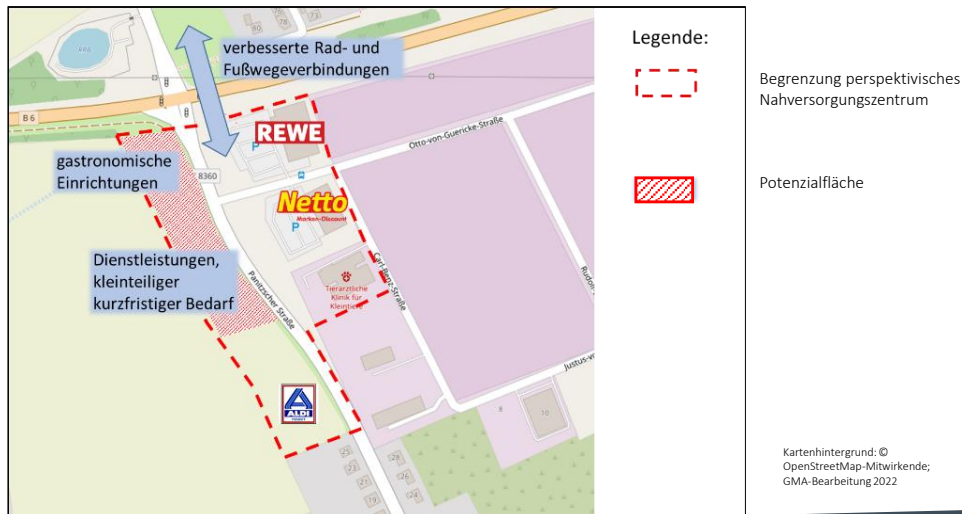
 Zentraler Versorgungsbereich

Kartenhintergrund: ©
OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2022

24



Perspektivisches Nahversorgungszentrum Borsdorf



25

GMA

Exkurs – Erweiterungsvorhaben Rewe, Borsdorf, Otto-von-Guericke-Straße 1

- **Rewe** von derzeit rd. 1.300 m² VK um ca. 680 m² auf dann ca. **1.980 m² VK** erweitern
- Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ aus dem Jahr 2005 (bisher 2. Änderung), welcher das Planareal bereits als Sondergebiet Handel ausweist
- die durch das Vorhaben ausgelösten **Umsatzumverteilungseffekte** führen zu **keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen**
- **Beeinträchtigung** der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d § 11 Abs. 3 BauNVO können in der Gesamtbetrachtung **ausgeschlossen** werden
- **Das Vorhaben von Rewe am Standort Otto-von-Guericke-Straße in Borsdorf nach gutachterlicher Einschätzung kompatibel mit den Vorgaben des LEP Sachsen 2013.**

26

GMA

Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Größenordnung	Hauptzentrum Brandis und Borsdorf	Nahversorgungs- zentrum Ortsteilzentrum Beucha (Brandis) und Borsdorf	Nahversorgungs- standorte	sonstige Lagen	
						Siedlungs- räumlich integrierte Lagen	Siedlungs- räumlich nicht integrierte Lagen
Betriebe mit nahversorgungs- relevantem Kernsortiment*	50 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✓	ⓘ	⚡	
	> 800 m ² Verkaufsfläche	ⓘ	ⓘ	Ⓣ	⚡	⚡	
Betriebe mit zentren- relevantem Kernsortiment	50 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	⚡	⚡	⚡	⚡	
	> 800 m ² Verkaufsfläche	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡	
nicht zentren-relevantem Kernsortiment	50 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	⚡	⚡	⚡	⚡	
	> 800 m ² Verkaufsfläche	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡	

* Lebensmittelmärkte / Drogeriemärkte
 ✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich **zu empfehlen**
 ⚡ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich **nicht zu empfehlen**, zentrenrelevante Randsortimente beachten
 ⚡ Ansiedlung **nicht möglich**, da nicht konzeptkonform (siehe Sortimentsliste) oder nicht konform mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben
 ⓘ **Einzelfallprüfung** erforderlich, beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln
 Ⓣ Prüfung, inwiefern Voraussetzungen für perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung vorliegen

27

GMA

Ausblick – weitere Schritte

- Erstellung eines **Verwaltungsentwurfs** Einzelhandelskonzept Borsdorf-Brandis ✓
- **Abstimmung** mit Trägern öffentlicher Belange (Landesdir., Regionalplanung, IHK, HVS) ✓
- **Auswertung und Abwägung** der Stellungnahmen zum Entwurf (s. dazu **Abwägungsprotokoll** vom 12.06.2023) ✓
- **Abstimmung zwischen Brandis und Borsdorf** (Zustimmung der Verwaltung zum gemeinsamen Entwurf) ✓
- **Vorlage und Beschlussfassung** der Stadträte zum Einzelhandelskonzept Brandis-Borsdorf (✓)
- weitere **planungsrechtliche Verankerung** im Rahmen der Bauleitplanung **möglich** (einfacher B-Plan über bisher unbeplanten Innenbereich)
- Weitere **Umsetzung** von **Einzelhandelsvorhaben** in Übereinstimmung mit den Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes

28

GMA



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH
GMA Büro Dresden
Büroanschrift: Königsbrücker Str. 31-33, 01099 Dresden
Telefon: +49 351 56355-611
E-Mail: eddy.donat@gma.biz
Internet: <http://www.gma.biz>