

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Borsdorf
Rathausstraße 1
04451 Borsdorf**



Vorhabenträger:

**ALDI Grundstücksgesellschaft-BK 1 BV 7828
Borsdorf GmbH & Co. KG
Gebrüder-Helfmann-Straße 8
04824 Brandis, OT Beucha**

Projekt:

**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf -
Einkaufsmarkt“**

- A) Textliche Festsetzungen**
- B) Verfahrensvermerke**
- C) Begründung**

Planstand:

Entwurf

Erstellt:

September 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

B. Sc. A. Walter

Projekt-Nr.

24-062

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



A) Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden geändert:

Einfügungen – **rot**
Streichungen – ~~rot~~

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 Es ist eine Fläche als "sonstige Weise einer baulichen Nutzung" gemäß § 12 Abs. 3a BauGB als "Lebensmitteleinzelhandel" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten Lebensmittel und kurzfristige Bedarfsgüter und einer maximalen Verkaufsfläche von **1.050 799** m² zulässig. Der zulässige Anteil der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt maximal 15%. Neben der Hauptnutzung sind die zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen, insbesondere Stellplätze, Zufahrten und technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig.

Änderung der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung



Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt. Eine Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nicht erforderlich, da bauliche Veränderungen nur innerhalb des Gebäudes vorgenommen werden und die Darstellung der Flächenaufteilung innerhalb des Gebäudes im Vorhaben- und Erschließungsplan nur informativen Charakter besitzen.

B) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Borsdorf,

Siegel

.....
Kaden, Bürgermeisterin

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Borsdorf,

Siegel

.....
Kaden, Bürgermeisterin

3. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Borsdorf am ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Borsdorf,

Siegel

.....
Kaden, Bürgermeisterin

C) Begründung

| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|--|-----------|
| 1 | Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis | 5 |
| 2 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 3 | Planverfahren | 7 |
| 3.1 | Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren | 8 |
| 4 | Lage, Abgrenzung | 9 |
| 5 | Beschreibung des Plangebiets/Topographie | 9 |
| 6 | Landes- und Regionalplanung | 10 |
| 7 | Einzelhandelskonzept Borsdorf/Brandis | 11 |
| 8 | Auswirkungsanalyse zum Vorhaben | 11 |
| 9 | Geplante Änderungen | 12 |
| 9.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 10 | Erschließung | 13 |
| 11 | Naturschutz und Landschaftspflege | 13 |
| 12 | Hinweise | 13 |
| Quellenverzeichnis | | 14 |

| Tabellenverzeichnis | | Seite |
|---------------------|---|-------|
| Tab. 1: | Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans | 8 |

| Abbildungsverzeichnis | | Seite |
|-----------------------|--|-------|
| Abb. 1: | Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan | 6 |
| Abb. 2: | Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan | 7 |
| Abb. 3: | Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet | 9 |
| Abb. 4: | Übersicht über das Plangebiet | 10 |

Anlagen

- 1 Auswirkungsanalyse (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH 05.06.2024)

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf hat auf Antrag des Vorhabenträgers in seiner öffentlichen Sitzung am 30.10.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ beschlossen.

Ziel der Änderung ist die qualitative Verbesserung der Nahversorgung durch Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche, welche zu einer Großflächigkeit im Sinne der raumordnerischen Bewertung des Vorhabens führt.

Wie bereits in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans ausgeführt, übernahm die Gemeinde Borsdorf im zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans anzuwendenden Regionalplan Westsachsen 2008 keine Funktion im System der zentralen Orte. Somit waren gemäß den Festlegungen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Landes- und Regionalplan im Gemeindegebiet formal keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig. Mit dem Inkrafttreten des Regionalplans Leipzig-West Sachsen am 16.12.2021 wurde der bestehende Regionalplan aus 2008 abgelöst, die Gemeinde Borsdorf erhielt eine zentralörtliche Funktion als grundzentraler Verbund gemeinsam mit der Stadt Brandis. Damit waren großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Gemeindegebiet grundsätzlich unter Einhaltung der übrigen raumordnerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung zulässig.

Für eine mit der Stadt Brandis abgestimmte und raumverträgliche Einzelhandelsentwicklung war in der Folge zunächst die Erarbeitung eines neuen, an die raumordnerischen Erfordernisse und Möglichkeiten angepassten, gemeinsamen Einzelhandelskonzepts erforderlich. Da während der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans dieses informelle Konzept zur Einzelhandelssteuerung nicht vorhanden war, wurde das seinerzeit laufende Planverfahren mit der damals vorgesehenen und zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 799 m² zu Ende geführt, um die geplante Errichtung des ALDI-Marktes nicht zu verzögern.

Mit der Billigung des gemeinsamen Einzelhandelskonzepts der Kommunen Brandis und Borsdorf im grundzentralen Verbund durch die beiden kommunalen Entscheidungsgremien, den Gemeinderat Borsdorf am 06.12.2023 (Beschluss-Nr. 034/2023) und den Stadtrat Brandis am 30.01.2024, erfolgte die Festlegung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Panitzscher Straße, welches neben den Standorten von REWE und Netto östlich der Panitzscher Straße auch den vorhandenen Aldi-Markt westlich der Straße umfasst. Gemäß Einzelhandelskonzept gewinnt das Areal eine zentrale Versorgungsfunktion für die Ortsteile und den Kernort Borsdorf, zudem entwickelt es eine städtebaulich verbindende Funktion zwischen den angrenzenden Wohngebieten der Ortslagen Panitzsch und Borsdorf. Zudem wurde bei der Erarbeitung des Konzepts festgestellt, dass in Borsdorf zwar eine flächendeckende Nahversorgung vorhanden ist, die vorhandene Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner aber nur unterdurchschnittlich ist (vgl. EHK 2023).

Aus diesen Schlussfolgerungen ergeben sich für dieses Areal Entwicklungsperspektiven, auf die die vorliegende Planänderung reagiert. Mit der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche soll in der Folge durch gezielte Maßnahmen vor allem eine weitere Steigerung der Einkaufsqualität und der Attraktivität des Standorts erfolgen. Das bestehende Marktgebäude ist in seiner inneren Aufteilung zwischen Verkaufsraum und Lager- und Logistikflächen seinerzeit auf Betreiben und Risiko des Vorhabenträgers bereits so errichtet, dass die aktuell geplante Vergrößerung des Verkaufsraums innerhalb des bestehenden Gebäudes umgesetzt werden kann. Bauliche Erweiterungen und eine Umgestaltung oder Erweiterung der Außenanlagen (z.B. Stellplätze) ist nicht erforderlich.

Zusammengefasst soll folgendes Planungsziel erreicht werden:

- Sicherung und qualitative Verbesserung der Nahversorgung im Ergebnis der geänderten raumordnerischen Anforderungen durch Änderung der textlichen Festsetzung 1.1 zur maximal zulässigen Verkaufsfläche und damit verbundene Anpassung der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ wurde durch den Gemeinderat am 20.04.2022 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 014/2022), nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erlangte er mit Veröffentlichung der Genehmigung im Borsdorfer Amtsblatt Rechtskraft.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Borsdorf und grenzt westlich der Panitzscher Straße nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borsdorf an. Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück 328/6 der Gemarkung Panitzsch auf einer Gesamtfläche von etwa 0,75 Hektar.

Auf einer Fläche von ca. 0,67 Hektar ist eine Fläche für Lebensmitteleinzelhandel als sonstige Weise einer baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten Lebensmittel und kurzfristige Bedarfsgüter auf einer Verkaufsfläche von maximal 799 m². Dabei ist der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 15 Prozent festgesetzt. Innerhalb der Baufläche wird die überbaubare Grundstücksgrenze durch den Verlauf einer Baugrenze bestimmt, die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 3 Metern verläuft und im Übrigen das geplante Gebäude mit jeweils geringen Abweichungen nachempfunden und von den Frei- und Erschließungsflächen abgrenzt. Nördlich der Baufläche ist eine Straßenverkehrsfläche für die geplante Erschließung des angrenzenden Wohngebiets und die Markterschließung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer maximal zulässigen Oberkante der Höhe baulicher Anlagen von maximal 8,50 Meter bestimmt. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Fläche für das Regenrückhaltebecken, zudem sind entlang der Straße und in der südöstlichen Ecke Einzelgehölze festgesetzt.

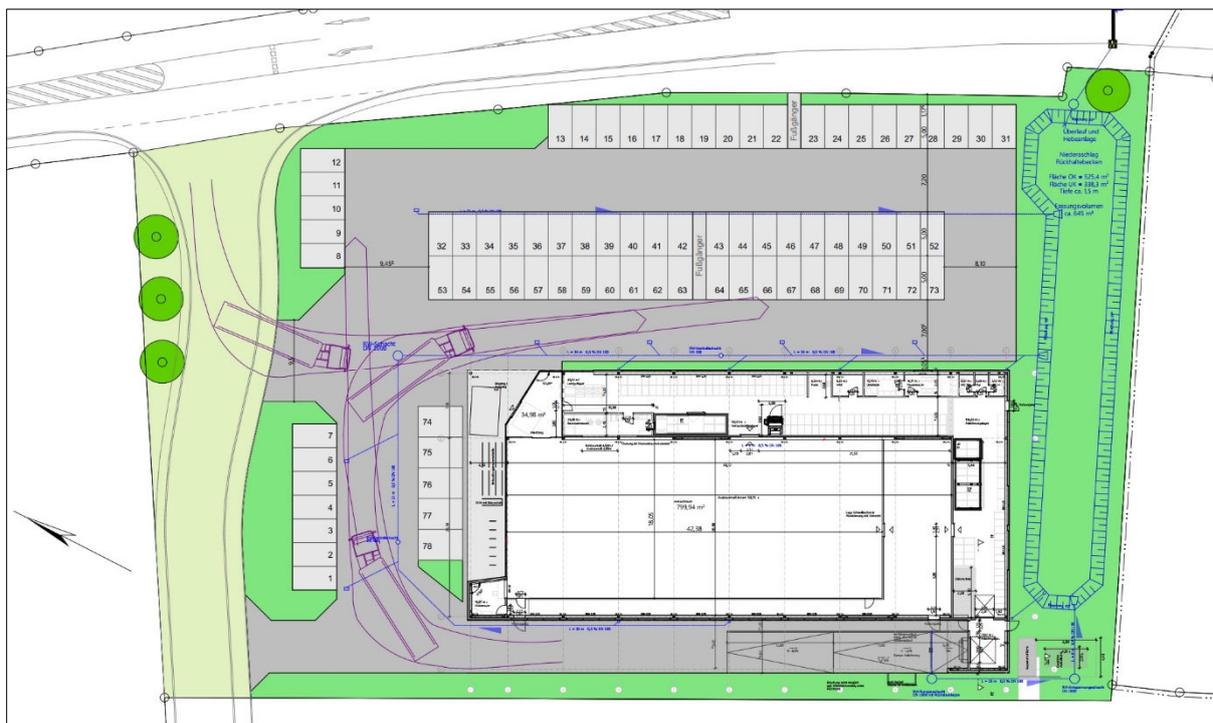


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

3 Planverfahren

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, da mit der Anhebung der maximal zulässigen Verkaufsfläche die Grundzüge der Planung und das Gesamtgerüst der Abwägung des Ursprungsplans nicht berührt werden. Es werden keine wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen, z.B. zur Art der baulichen Nutzung geändert, die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen

Nutzung bleiben ebenfalls unverändert. Eine Änderung weiterer Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge) | Gesetzliche Grundlage | Zeitraum/ Datum |
|--|--|------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB | |
| 2. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf | | |
| 3. Veröffentlichung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung | § 3 Abs. 2 BauGB | |
| 4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans | § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | |
| 5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung und Abwägungsbeschluss | § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB | |
| 6. Satzungsbeschluss | § 10 Abs. 1 BauGB | |
| 7. Information der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken | § 3 Abs. 2 BauGB | |
| 8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans | § 10 Abs. 3 BauGB | |

3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und

Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Borsdorf und grenzt westlich der Panitzscher Straße nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borsdorf an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans und somit vollständig das Flurstück 328/6 der Gemarkung Panitzsch. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst etwa 0,75 Hektar.

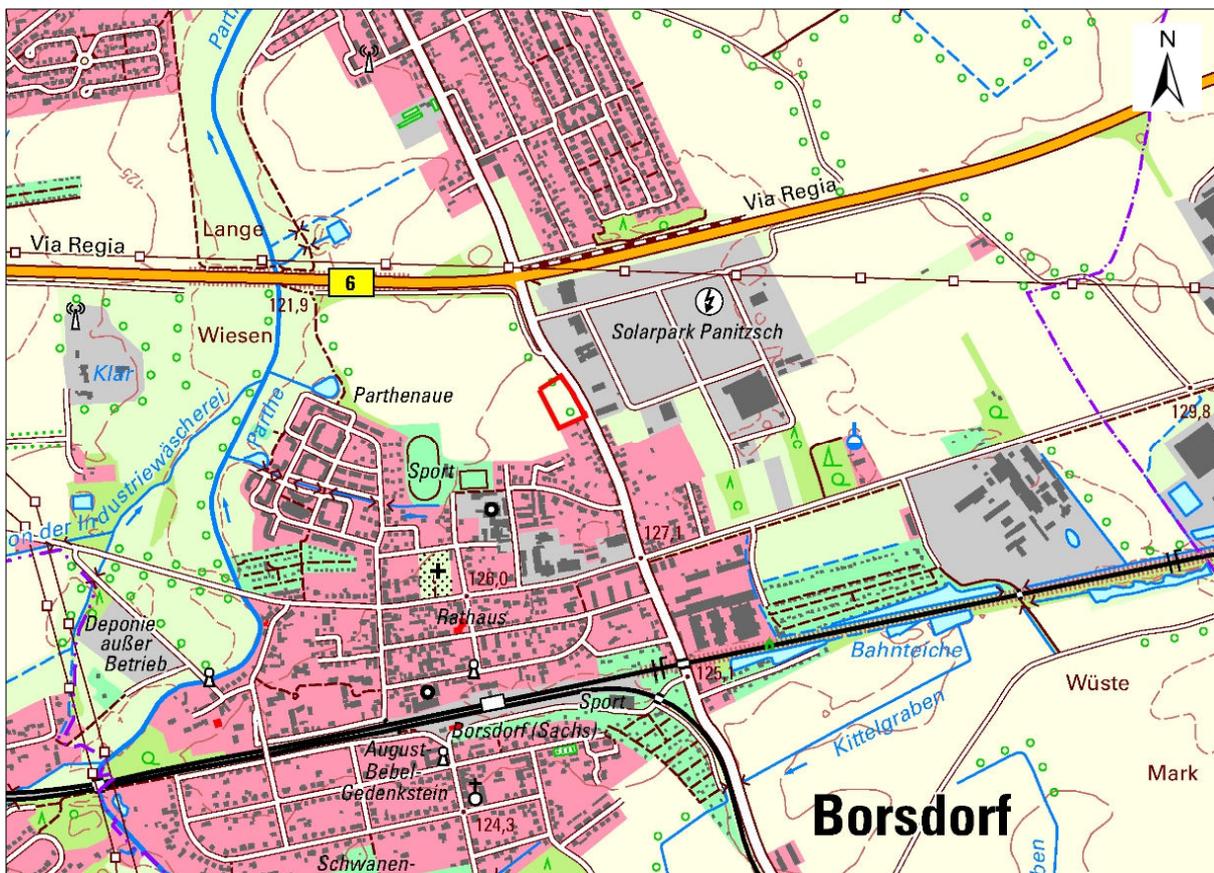


Abb. 3: Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet
(DTK © GeoSN, 08/2024)

 Plangebiet

5 Beschreibung des Plangebiets/Topographie

Das Plangebiet ist aktuell gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einem ALDI-Einzelhandelsmarkt und den dazugehörigen Erschließungsanlagen bebaut. Dabei befinden sich die Parkplatz- und Erschließungsflächen entlang der Panitzscher Straße,

das Gebäude befindet sich auf dem westlichen Teil des Grundstücks. Im nördlichen Teil zweigt von der Panitzscher Straße die Erschließungsstraße in Richtung Westen ab, welche neben dem Markt auch das westlich angrenzende geplante Wohngebiet erschließen soll. Nördlich der Straße sind als Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen Gehölzpflanzungen umzusetzen.



Abb. 4: Übersicht über das Plangebiet
(DOP © GeoSN, 08/2024)

 Plangebiet

6 Landes- und Regionalplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan entspricht in der rechtskräftigen Planfassung den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, die sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Sachsen (LEP 2013) und dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 ergeben.

Mit der Erlangung der Großflächigkeit sind im Zuge der Planung die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung einzuhalten. Die Einordnung des Vorhabens in Bezug auf diese Ziele sind Bestandteil der für das Vorhaben erstellten Verträglichkeitsanalyse (Anlage 1). Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass mit der geplanten Änderung die Ziele und Grundsätze der Raumordnung auch weiterhin eingehalten werden.

7 Einzelhandelskonzept Borsdorf/Brandis

Wie bereits im Kapitel 1 beschrieben, erfolgte mit dem Inkrafttreten des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2021 und mit Beschluss des Stadtrats Brandis und des Gemeinderats Borsdorf die Erarbeitung eines gemeinsamen informellen Konzepts zur Steuerung des Einzelhandels im regionalplanerisch ausgewiesenen grundzentralen Verbund Brandis/Borsdorf. Dieser umfasst auch Teile der Gemeinde Machern.

Im Ergebnis der Analyse wird auch aufgrund der Lage zwischen dem Oberzentrum Leipzig und den benachbarten Mittelzentren Grimma und Wurzen festgestellt, dass der grundzentrale Verbund in vielen Bereichen eine niedrige Kaufkraftbindung und Zentralität erreicht, es sind erhebliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Hinzu kommt eine im bundesdeutschen Vergleich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, bezogen auf die Einwohnerzahl. Im Ergebnis wird für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel Handlungsbedarf unter anderem bei Sicherung, Erhalt und Ausbau der wohnortnahen Versorgung sowie der Stärkung der Grund- und Nahversorgung durch zeitgemäße, modernere Angebotsformen insbesondere im zentralen Bereich für alle Ortsteile von Borsdorf gesehen.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern von Borsdorf befindet sich kein Magnetbetrieb, so dass die Angebotsqualität als eingeschränkt eingestuft wird und eine über den Nahbereich hinausgehende Bedeutung nicht vorhanden ist. Die Nahversorgung für den Kernort Borsdorf konzentriert sich somit neben dem östlich des Ortskerns befindlichen Penny-Markt hauptsächlich auf den Bereich an der Panitzscher Straße am nördlichen Ortsrand, wo mit dem REWE-Supermarkt und einem Netto-Markt sowie dem hier gegenständlichen ALDI-Markt ein Nahversorgungszentrum entstanden ist.

Gemäß Einzelhandelskonzept gewinnt das Areal eine zentrale Versorgungsfunktion für die Ortsteile und den Kernort Borsdorf, zudem entwickelt es eine städtebaulich verbindende Funktion zwischen den angrenzenden Wohngebieten der Ortslagen Panitzsch und Borsdorf. Grundsätzlich besteht bereits eine gute Ausstattung zur Versorgung der umliegenden Ortschaften und Wohngebiete, durch gezielte Maßnahmen soll der Standort aber weiter gestärkt und entwickelt werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund eines weiteren geplanten Wohngebiets westlich des Aldi-Markts relevant. Die vorliegende Änderung trägt somit zur Umsetzung der mit dem Einzelhandelskonzept identifizierten Potentiale und Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Versorgung in Borsdorf bei, negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind nicht zu erwarten.

8 Auswirkungsanalyse zum Vorhaben

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung sind die städtebauliche Verträglichkeit sowie die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) zu prüfen. Ebenso sind die Kriterien des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen (RP 2021) zu bewerten:

- Prüfung der spezifischen Rahmenbedingungen des Standortes
- Prüfung auf Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzept
- Analyse der städtebaulichen Effekte des Planvorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Prüfung der relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen 2013 bzw. des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2021
- Abschließende Bewertung der Untersuchungsergebnisse.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans liegt eine aktuelle Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit Stand 05.06.2024 vor (Anlage 1).

Für den erweiterten Aldi-Markt wird aufgrund der Lage- und Standortbedingungen sowie der guten Erreichbarkeit davon ausgegangen, dass das Einzugsgebiet die Gemeinde Borsdorf mit ihren Ortsteilen umfasst. Die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet wird als moderat bis intensiv eingestuft. Für die Prüfung der Auswirkungen kommt das anerkannte Marktanteilkonzept zur Anwendung. Mit einem Marktanteil von 18% im Einzugsgebiet kommt dem Markt eine wichtige Bedeutung bei der eigengemeindlichen Versorgung zu. Bei einer Verteilung der Umsätze zwischen dem Einzugsgebiet (85%) und Streuumsätzen (15%) wird für den Markt ein Gesamtumsatz von 6,4 Mio. Euro prognostiziert, dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Filialleistung der Filialen von Aldi Nord. Derzeit wird die Umsatzleistung des bestehenden Marktes auf 5,3 Mio Euro geschätzt, woraus sich im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung somit eine Steigerung um 1,0 Mio Euro ergibt. Gemäß den gutachterlichen Berechnungen sind die stärksten Auswirkungen auf die beiden Märkte Rewe und Netto auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu erwarten, diese liegen aber mit etwa 4% auf einem wettbewerblichen Niveau jeweils deutlich unter dem 10%-Schwellenwert.

Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes an der Panitzscher Straße in Borsdorf mit einer geplanten maximalen Verkaufsfläche von 1.050 Quadratmetern keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das Vorhaben somit insgesamt als verträglich einzustufen ist.

9 Geplante Änderungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

*Es ist eine Fläche als "sonstige Weise einer baulichen Nutzung" gemäß § 12 Abs. 3a BauGB als "Lebensmitteleinzelhandel" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten Lebensmittel und kurzfristige Bedarfsgüter und einer maximalen Verkaufsfläche von **1.050 799** m² zulässig. Der zulässige Anteil der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt maximal 15%. Neben der Hauptnutzung sind die zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen, insbesondere Stellplätze, Zufahrten und technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig.*

Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche handelt es sich um eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, diese ist als Merkmal zur Typisierung der anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe zu sehen. Dabei ist im vorliegenden Fall aufgrund des Vorhabenbezugs die Festsetzung einer absoluten Zahl zulässig, da mit dem Bebauungsplan nur ein einziger Betrieb zugelassen wird und weitere Vorhaben im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Die Obergrenze ergibt sich dabei aus städtebaulichen Gründen auf Basis der Auswirkungsanalyse, welche im Ergebnis die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens nachweist. Dabei wird für die Festsetzung im Bebauungsplan die der Untersuchung zugrundeliegende Verkaufsfläche von 1.050 Quadratmetern verwendet. Bauliche Erweiterungen sind mit der vorliegenden Änderung nicht verbunden.

Zur Verkaufsfläche im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht

- vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
 - die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
 - die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.). Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche.

Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

10 Erschließung

Belange der Erschließung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung. Die verkehrliche und medienseitige Erschließung ist für den bestehenden Markt vollständig vorhanden, ein Anpassungserfordernis besteht nicht.

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der vorliegenden Planänderung nicht berührt.

12 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

PlanZV (2021): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Planungen/Konzepte/Literatur

Einzelhandelskonzept für die Kommunen Brandis und Borsdorf im grundzentralen Verbund (2022): Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 26.10.2022

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam, Dezember 2022.

Anlage 1

Auswirkungsanalyse

05.06.2024

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)