



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmit- telmarktes in Borsdorf, Panitzscher Straße

AUFTRAGGEBER: Aldi Immobilienverwaltung
GmbH & Co. KG

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat
M. Sc. Geogr. Angela Uhlmann

Dresden, den 05.06.2024

Urheberrecht

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

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Orthofoto Deckblatt: © Microsoft, Nokia; GMA-Bearbeitung 2024.



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

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0351 / 216 72 73
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage	4
2. Rechtsrahmen	6
2.1 Baurechtliche Vorgaben	6
2.2 Landes- und Regionalplanung	7
2.3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Borsdorf	9
3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten zum Lebensmitteleinzelhandel	12
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	14
1. Makrostandort Borsdorf	14
2. Mikrostandort „Panitzscher Straße“	17
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	21
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	21
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation	24
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	24
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes	24
3. Zusammenfassung Wettbewerbssituation	25
V. Auswirkungsanalyse	27
1. Umsatzprognose für den erweiterten Aldi Lebensmittelmarkt	27
2. Umsatzumverteilungen / Wettbewerbliche Wirkungen	28
2.1 Methodik	28
2.2 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	29
3. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung	31
3.1 Konzentrationsgebot	31
3.2 Integrationsgebot	31
3.3 Kongruenzgebot	32
3.4 Beeinträchtigungsverbot	32
VI. Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept für die Kommunen Brandis und Borsdorf im grundzentralen Verbund 2023	34
VII. Zusammenfassung	36

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

Im April 2024 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse bezüglich der geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Borsdorf, am Standort Panitzscher Straße 27.

Die **Verkaufsfläche** (= VK) des Aldi-Marktes beträgt **aktuell rd. 800 m²**. Die Planung sieht eine **Erweiterung auf ca. 1.050 m² VK** vor, sodass sich eine Erweiterungsfläche von insgesamt ca. 250 m² VK ergibt. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit auf Basis der Regelung des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu untersuchen.

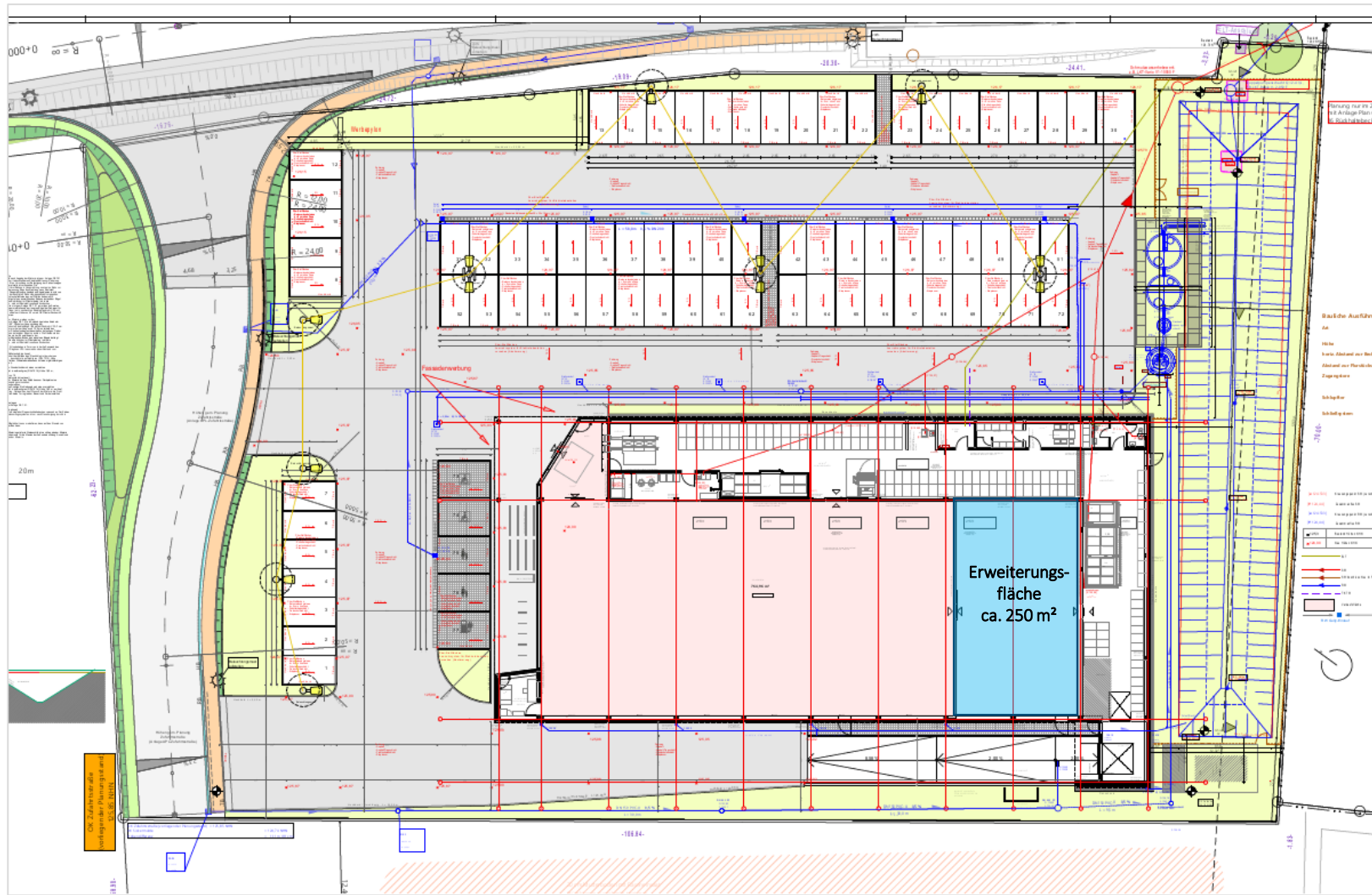
Im Vordergrund stehen dabei eventuelle schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Borsdorf und dem Untersuchungsraum. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (LEP 2013 Sachsen, Regionalplan Leipzig-West Sachsen) zu berücksichtigen.

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

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften, Projektbeschreibung
- /// Beurteilung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Borsdorf sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes Panitzscher Straße
- /// Abgrenzung und ggf. Zonierung des betrieblichen Einzugsgebietes sowie Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Borsdorf und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose für den erweiterten Aldi-Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen sowie Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- /// Kompatibilitätsprüfung mit den Vorgaben der Raumordnung in Sachsen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde auf das Einzelhandelskonzept für den grundzentralen Verbund Brandis-Borsdorf aus dem Jahr 2023 zurückgegriffen. Basierend auf dieser Grundlage erfolgte eine Überprüfung des Einzelhandelsbestandes in Borsdorf. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

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



Quelle: Daten Auftraggeber

2. Rechtsrahmen

2.1 Baurechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:¹

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

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

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 m² der Fall sein wird.²
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

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

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

2.2 Landes- und Regionalplanung

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)** und der **Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2020**.

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

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

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

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

„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 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

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.“

In Ergänzung der Regelungen im LEP sind im Rahmen einer Bewertung von großflächigen Einzelhandelsplanungen auch die Zielsetzungen des Regionalplanes **Leipzig-Westsachsen 2020** zu beachten. In seinem Abschnitt **2.3.2 „Handel“** wurden darin folgende allgemeine Anforderungen formuliert:

„Z 2.3.2.1 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig.

Z 2.3.2.3 Ziel Z 2.3.2.2 gilt entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

Z 2.3.2.4 Durch die Zentralen Orte sind zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten. Darin sind die Standorte, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß den Zielen 2.3.2.1 bis 2.3.2.3, 2.3.2.5 und 2.3.2.7 des LEP bzw. den Zielen 2.3.2.2 und 2.3.2.3 des Regionalplans zulässig sind, abzugrenzen und zu begründen.“

In der **Planungsregion Leipzig-Westsachsen** ist die Gemeinde Borsdorf mit Brandis als grundzentraler Verbund (Z 1.3.7) eingestuft.

Grundzentren sollen die Grundversorgung für ihren Nahbereich sicherstellen (Z 1.3.9). Zum grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich)³ des Verbundes Borsdorf/Brandis zählt auch die Gemeinde Machern.

³ Quelle: Regionalplan Leipzig-Westsachsen, Karte 3 Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche).

2.3 Einzelhandelskonzept der 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. Der grundzentrale Verbund Brandis-Borsdorf verfügt über ein **Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023**. Die darin getroffenen Festlegungen werden als Orientierungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung gesehen und sind somit Grundlage für die Entscheidungsvorbereitung kommunalpolitischer und bauplanungsrechtlicher Entscheidungen von Borsdorf und Brandis. Insbesondere sind dabei von Belang:

Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf

Festlegung der **Zentren- und Standortstruktur** in Brandis und Borsdorf (vgl. Karte 2)

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt der im Einzelhandelskonzept Brandis-Borsdorf, Kapitel V.2, dargelegten Leitlinien, welche als Orientierung für die Bauleitplanung bzw. bindende Grundaussagen für die Umsetzung handelsbezogener Maßnahmen dienen sollen:

- Die Kommunen Brandis und Borsdorf sollen als wettbewerbsfähiges und bedeutsames Versorgungszentrum mit insg. zwei belebten Kernstädten bzw. Ortskernen mit attraktivem Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie etc. wahrgenommen werden. Dem Erhalt und dem Ausbau der **Versorgungsfunktion** kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.
- Zur Sicherung der flächendeckenden (Nah-)versorgung im Stadtgebiet Brandis und Gemeindegebiet Borsdorf werden zwei **Nahversorgungszentren** im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Zudem werden insg. zwei **Nahversorgungsstandorte** in beiden Kommunen anerkannt, die ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen die wohnortnahe Versorgung sichern.
- Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird die „**Brandiser und Borsdorfer Sortimentsliste**“ beschlossen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind bis 799 m² in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Nahversorgungsstandorten zulässig. Für Verkaufsflächen von über 800 m² ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 50 m² - 800 m² grundsätzlich nur in einem der zwei Hauptzentren zulässig sein.

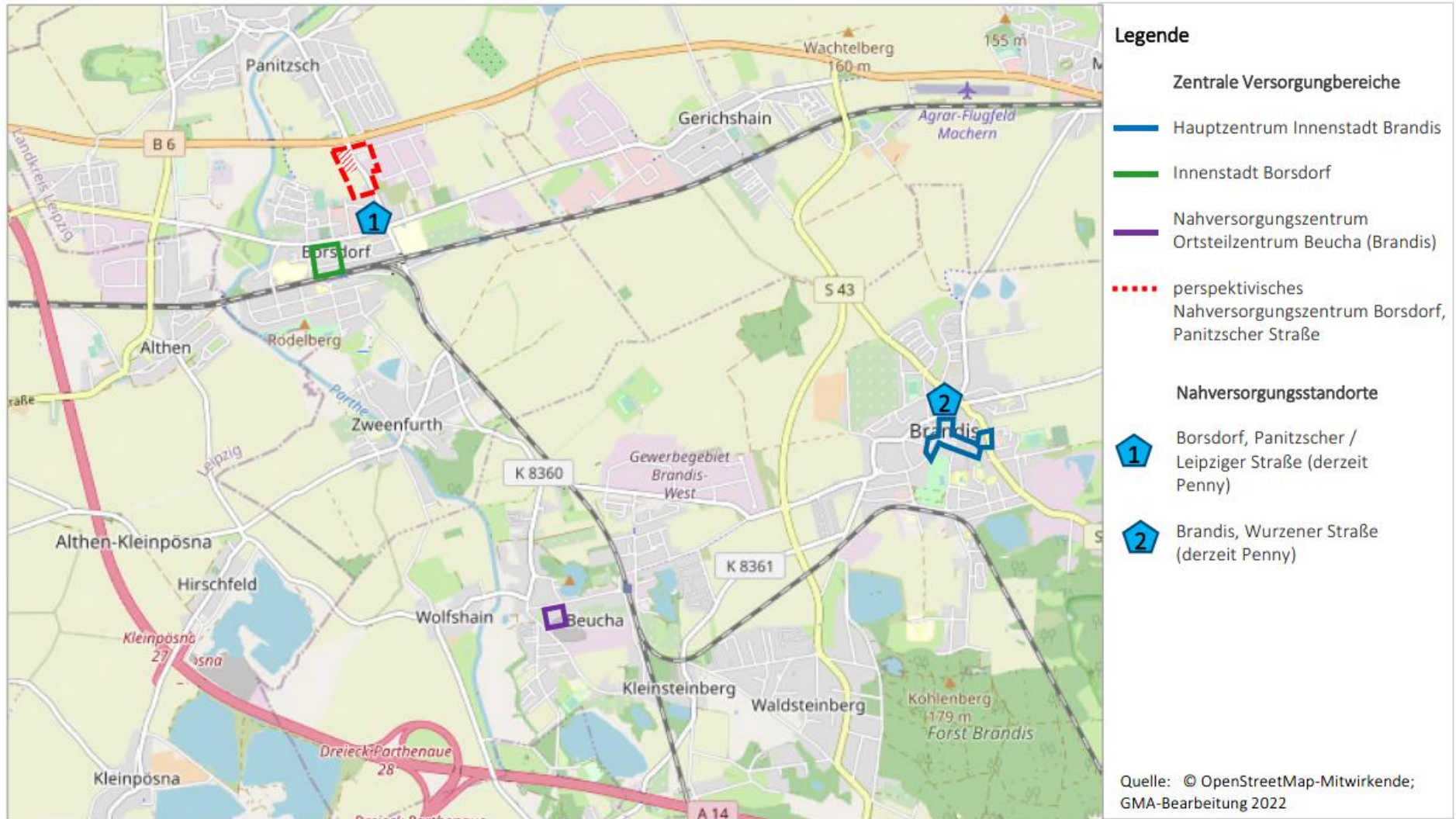
Der **Projektstandort** befindet sich in einem gemäß Einzelhandelskonzept als zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher Straße) ausgewiesenen Bereich der Gemeinde Brandis, die von der Regionalplanung den Status eines Grundzentrum (grundzentrale Verbunde Brandis/Borsdorf) erhalten hat. Prinzipiell sind in diesen Lagen großflächige Einzelhandelsbetriebe raumordnerisch zulässig.

Im Einzelhandelskonzept wurden folgende **Grundsätze** zu Einzelhandelsentwicklung im Nahversorgungszentren formuliert:

„Innerhalb der zwei Nahversorgungszentren soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier primär Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Brandiser und Borsdorfer Liste, vgl.

Kapitel IV. 2) anzusiedeln bzw. weiter zu entwickeln sind. Die Ansiedlung oder Erweiterung von (auch großflächigen) Betrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist hier möglich, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt. Diesbezüglich sind die spezifischen städtebaulichen Zielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich zu beachten (vgl. Kapitel IV. 4). [...]“

Karte 2: Übersicht Zentren- und Standortstruktur



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Kommunen Brandis und Borsdorf im grundzentralen Verbund 2023 (GMA)

3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten zum Lebensmitteleinzelhandel

Als **Verkaufsfläche** wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang im Inneren des Gebäudes sind Bestandteil der Verkaufsfläche.⁴ Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

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

- **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
 - Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
 - Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)⁵.

Im Lebensmitteleinzelhandel sind folgende **Betriebstypen**⁶ zu unterscheiden:

Discounter:

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

Supermarkt:

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

Großer Supermarkt (früher Verbrauchermarkt genannt; Anm. der GMA):

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

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein großes Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

⁴ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 397.

⁵ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 397.

⁶ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 394.

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 Fleischereien.

Convenience-Stores:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. 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 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

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

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter am dynamischsten entwickelt. Discounter weisen den größten Umsatzanteil auf (ca. 45 % im Jahr 2022); Supermärkte kommen auf knapp 32 %, Große Supermärkte auf ca. 11 %, SB-Warenhäuser auf ca. 10 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf rund 2 % des Umsatzvolumens in Deutschland.⁷ Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern (= Supermärkte und Große Supermärkte). Vollsortimenter profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und eine besondere Ladenatmosphäre.

Wegen der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten (sowohl bei Discountern als auch bei Vollsortimentern) tendenziell immer größer geworden. Weitere Ursachen für die wachsende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten). Die größer werdenden Märkte benötigen zur wirtschaftlichen Auslastung allerdings ein gewisses Bevölkerungsaufkommen im Einzugsgebiet sowie i. d. R. eine verkehrsgünstige Lage des Marktes. Für Neubauten und Modernisierungen von Discountern werden seitens der Betreiber mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.100 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

⁷ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023; Köln 2023, S. 76; GMA-Berechnungen.

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“⁸ ausgewiesen. Von der Regionalplanung Leipzig-West Sachsen ist Borsdorf als Grundzentrum und gemeinsam mit der Stadt Brandis als Grundzentraler Verbund eingestuft⁹. Borsdorf hat eine wesentliche Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet zu erfüllen. Darüber hinaus kommt der Gemeinde auch eine Versorgungsfunktion für den, dem Verbund zugewiesenen grundzentralen Verflechtungsbereich zu, der sich 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 Frequentierung 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.

Zum 30.11.2023 lebten in Borsdorf ca. 8.221 Einwohner¹⁰. Die demographische Entwicklung zeigt in den letzten Jahren eine schwankende Bevölkerungszahl auf. Derzeit liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde Borsdorf leicht unter dem Niveau von 2013¹¹. Der Landkreis Leipzig weist insgesamt eine leicht positive Tendenz in der Bevölkerungsentwicklung auf: hier nahm die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um rd. 1,6 % zu. Für den Landkreis Leipzig wird bis 2035 eine Bevölkerungsentwicklung von + 0,4 %¹² prognostiziert.

Der **Einzelhandelsbesatz** in der Gemeinde Borsdorf konzentriert sich im Wesentlichen auf den Kernort Borsdorf. Im **Borsdorfer Ortskern** (zVB Ortszentrum Borsdorf) sind zwischen Bahnhofstraße, August-Bebel-Straße, Leipziger Straße und Rathausstraße vereinzelt kleinteilige Angebote anzufinden die für die Versorgung des gesamten Ortes Borsdorf und seinem Einzugsbereich eine Versorgungsfunktion haben. Ein großflächiger Magnetbetrieb fehlt im Ortszentrum.

⁸ „Speckgürtel“ von Leipzig bzw. Verdichtungsraum Leipzig.

⁹ vgl. Regionalplan Leipzig-West Sachsen, in Kraft getreten am 16.12.2021.

¹⁰ Statistisches Landesamt Sachsen, Stand 30.11.2023.

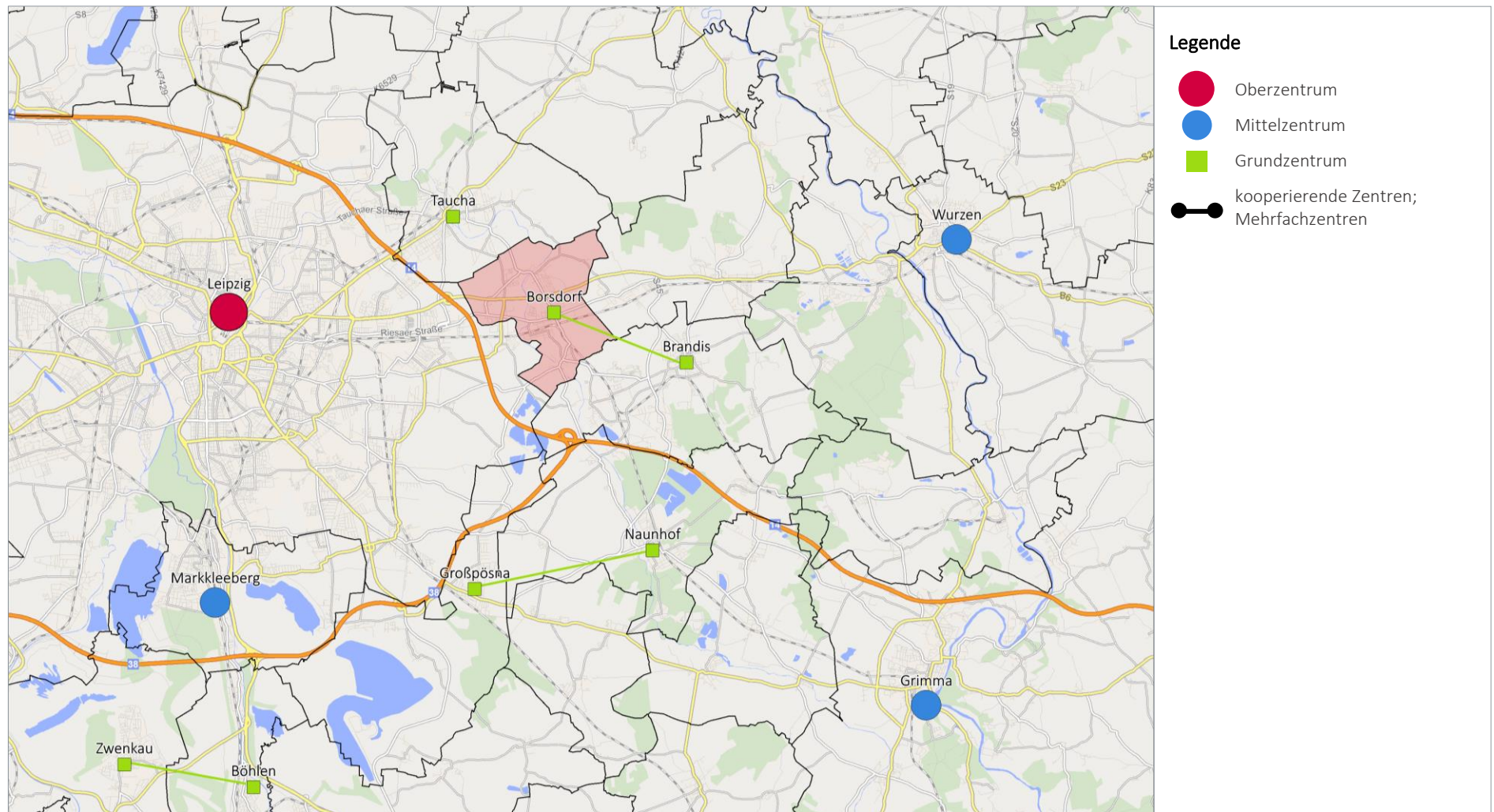
¹¹ Statistisches Landesamt Sachsen, 2013: 8.252 EW (31.12.2013); 2023: 8.221 EW (30.11.2023).

¹² Statistisches Landesamt Sachsen, 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2040, 2035: 259.700 EW.

Neben dem kleinteiligen Einzelhandelsangebot verfügt das Zentrum von Borsdorf aber auch über ein Angebot ergänzender Dienstleistungen, die als zentrenprägende Nutzungen fungieren (u.a. Arzt, Sparkasse, Gastronomie, Gemeindeverwaltung, Postfiliale).

Als wesentliche **Nahversorgungsstandorte** in der Gemeinde Borsdorf fungieren der Standort von REWE und Netto, Otto-von-Guericke-Straße sowie Aldi-Nord (Perspektivisches Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher Straße) sowie der Penny-Markt in der Panitzscher Straße (Nahversorgungsstandort) mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich.

Karte 3: Lage von Borsdorf und zentralörtliche Struktur in der Region



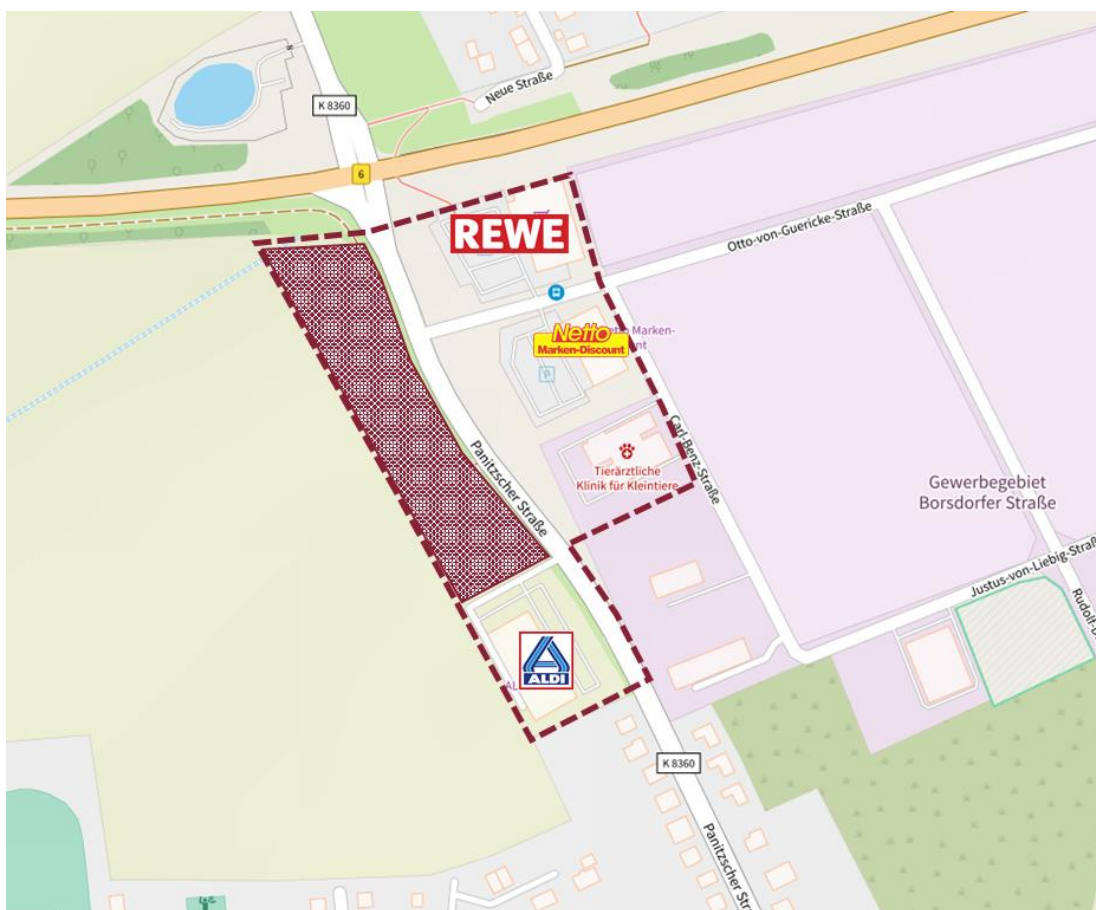
Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

2. Mikrostandort „Panitzscher Straße“

Der Untersuchungsstandort befindet sich westlich der Panitzscher Straße, am nördlichen Siedlungsrand des Kernortes Borsdorf. Gemäß Einzelhandelskonzept ist der Standort dem **(perspektivischen) Nahversorgungszentrum „Borsdorf Panitzscher Straße“** zugeordnet, dass im Wesentlichen aus den Immobilien von REWE, Netto und der Tierklinik Panitzsch sowie westlich der Panitzscher Straße aus dem Aldi-Markt besteht.

Durch die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Panitzscher Straße hat sich bereits zwischen dem Kernort und dem Ortsteil Panitzsch eine verbindende Bebauung ergeben, die perspektivisch noch durch weitere Planungen westlich der Panitzscher Straße arrondiert werden soll (vgl. Abbildung 1). Somit gewinnt der Bereich eine zentrale Versorgungsfunktion für den Kernort und die Ortsteile von Borsdorf. Es entwickelt zunehmend auch eine städtebaulich verbindende Funktion zwischen den Wohngebieten der betreffenden Ortsteile. Daraus begründet sich die städtebauliche Zielstellung, diesen Bereich als „perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung“ festzulegen (vgl. Einzelhandelskonzept S. 62).

Abbildung 1: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Borsdorf Panitzscher Straße



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Kommunen Brandis und Borsdorf im grundzentralen Verbund 2023 (GMA)

Das **direkte Standortumfeld** ist wie folgt gekennzeichnet: Unmittelbar östlich des Projektstandortes verläuft die Panitzscher Straße, über die in südlicher Richtung eine direkte Anbindung an den Kernort Borsdorf bzw. nach Norden an den Ortsteil Panitzsch besteht. Östlich der Panitzscher Straße befinden sich der REWE-Supermarkt und der Netto-Lebensmitteldiscounter sowie daran südlich angrenzend die Tierklinik Panitzsch. Auf Höhe des Bestandsmarktes sind zudem gewerbliche Nutzungen (u. a. Fa. Jung GmbH Heizung Sanitär, Fa. Autoservice Michael) vorhanden. Weiter östlich erstreckt sich das Gewerbegebiet „Borsdorfer Straße“ das überwiegend durch Photovoltaikanlagen belegt ist. Im Norden und Westen erstrecken sich derzeit noch Agrarflächen. Der Panitzscher Straße nach Süden folgend, grenzt der Siedlungsrand des Kernortes an, welcher westlich vom Aldi-Markt weiter mit Wohnbebauung arrondiert werden soll¹³.

Die **Erreichbarkeit** für den Individualverkehr ist durch die Lage an der Panitzscher Straße und deren Anschluss an die Bundesstraße B 6 (Wurzen – Leipzig) als sehr gut einzustufen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt derzeit direkt über die Panitzscher Straße und soll zukünftig auch über eine neu zu gestaltende Zufahrtsstraße aus dem geplanten Wohngebiet erfolgen. Die Aldi-Immobilie ist im südwestlichen Grundstücksbereich gelegen, die Parkplatzflächen sind der Immobilie östlich bzw. nördlich vorgelagert. Am Standort ist eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen (insg. 72 Stck.) vorhanden.

Die **ÖPNV-Anbindung** ist ebenfalls gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle in Borsdorf (Panitzscher Straße) liegt in fußläufiger Distanz ca. 350 m entfernt.

Foto 1: REWE-Markt nordöstlich des Projektstandortes



Foto 2: Netto-Markt nordöstlich des Projektstandortes



Foto 3: Bebauung beidseitig der Panitzscher Straße Richtung Süden



Foto 4: Penny-Markt Borsdorf, Leipziger Straße / Panitzscher Straße



GMA-Aufnahmen

¹³ Auf einem Teil der landwirtschaftlichen Flächen sollen perspektivisch rd. 60 Grundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser entwickelt werden.

Der Standort ist über Gehwege und eine ampelgeregelte Fußgängerquerung über die Bundesstraße B 6 sowohl aus dem Kernort Borsdorf als auch aus dem Ortsteil Panitzsch zu erreichen.

Für das Nahversorgungszentrum ist neben der **gesamtörtlichen Versorgungsfunktion** für Borsdorf auch eine **fußläufige Nahversorgungsfunktion**¹⁴ zu konstatieren.

In Anbetracht der durchmischten Wohngebiets- und Siedlungsstrukturen in den umliegenden Bereichen kann für den Aldi-Markt an der 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 verteilten Ortsteil Panitzsch innerhalb des fußläufigen Naheinzugsbereichs des Aldi-Marktes (vgl. Karte 4).

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes, welche die Grundlage für die Marktbedeutung des Aldi-Marktes bilden, sind wie folgt zusammenzufassen:

- /// Borsdorf gemäß Regionalplanung Leipzig-West Sachsen als Grundzentrum (Grundzentraler Verbund Brandis-Borsdorf) eingestuft
- /// Scharnierlage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit, sehr gute Exposition und Einsehbarkeit durch Lage an der Panitzscher Straße und deren Anschluss an die Bundesstraße B 6 (Wurzen – Leipzig)
- /// Erreichbarkeit zu Fuß / mit dem Fahrrad sowie ÖPNV-Anbindung vorhanden (Haltestelle Panitzscher Straße)
- /// Einstufung als Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandelskonzept für die Kommunen Brandis und Borsdorf im grundzentralen Verbund 2023 (GMA)
- /// gesamtörtliche Versorgungsfunktion sowie fußläufige Nahversorgungsfunktion für Wohnbereiche im Kernort Borsdorf als auch für die südlichen Wohngebiete des Ortsteils Panitzsch (weitere Wohngebiete sind neben dem Aldi-Markt in Planung).

¹⁴ 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. 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.

Karte 4: Projektstandort des Aldi-Marktes in Borsdorf, Panitzscher Straße



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes für den Aldi-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 Bevölkerungspotenzials 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 Projektstandort 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, Pendlerbeziehungen, städtebauliche Zäsuren)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in der Gemeinde Borsdorf und umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel IV.)
- /// Filialnetz von Aldi (Standorte u. a. in Taucha, Leipzig-Engelsdorf, Machern, Wurzen)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Borsdorf und der Region.

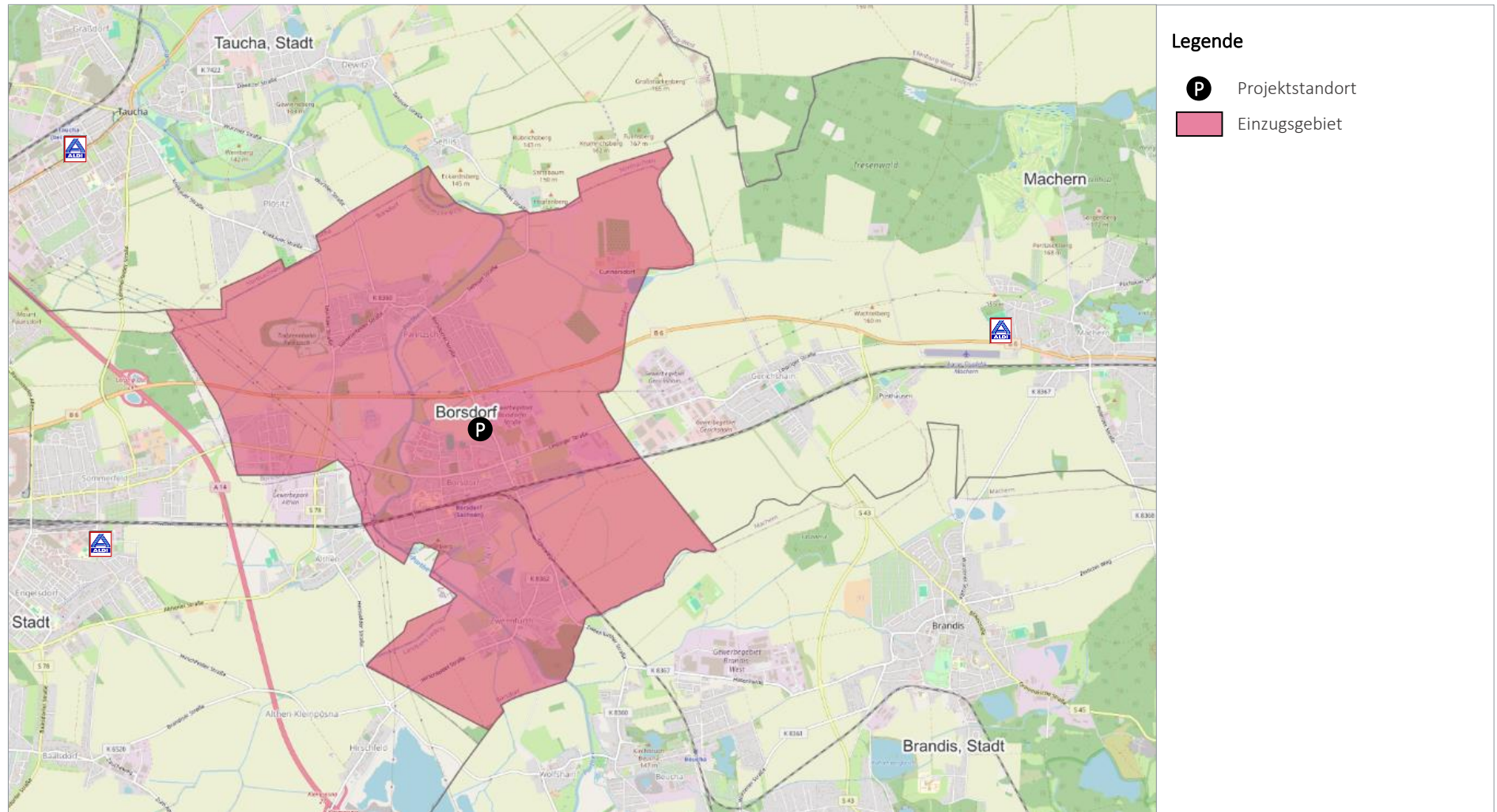
Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich für den erweiterten Aldi-Markt an der „Panitzscher Straße“ ein Einzugsgebiet abgrenzen, welches die **Gemeinde Borsdorf mit ihren Ortsteilen** umfasst. Hier leben gegenwärtig **rd. 8.220 Personen**.¹⁵ Aufgrund der Lage an der Kreisstraße K 8360 ist insgesamt eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem gesamten Borsdorfer Ortsgebiet gegeben. Aus dem Kernort Borsdorf sowie aus dem Ortsteil Panitzsch ist der Aldi-Markt teilweise auch fußläufig erreichbar.

Das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes wird neben der zunehmenden Distanz auch stark durch die Einzugsgebiete anderer Lebensmittelstandorte begrenzt, darunter von Leipzig im Westen, Taucha im Nordwesten, Brandis im Südosten bzw. Machern und Wurzen im Osten (vgl. auch Karte 6). Die genannten Einzelhandelsstandorte verfügen alle selbst über Nahversorgungsangebote, darunter auch Filialen von Aldi.

In gewissen Umfang ist dennoch auch mit Kundenzuführungseffekte von außerhalb des Einzugsgebietes an den Aldi-Standort in Borsdorf zu rechnen (z. B. Pendler, Zufallskunden sowie gelegentliche Einkäufer aus umliegenden Städten und Gemeinden). Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als **Streukunden** angemessen berücksichtigt.

¹⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 30.11.2023. Mit Realisierung des westlich des Projektstandortes avisierten Wohngebietes wird die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet leicht ansteigen.

Karte 5: Einzugsgebiet des erweiterten Aldi-Marktes in Borsdorf, Panitzscher Straße



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Geometrie: MBR-Daten; GMA-Bearbeitung 2024

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. € 6.864.¹⁶

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

ca. 2.930 €.¹⁷

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research¹⁸ liegt das Kaufkraftniveau in Borsdorf bei 100,4 und damit auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 24,2 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 %.

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁷ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁸ Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Als Wettbewerber für den erweiterten 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 betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (u. a. Discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

In der **Gemeinde Borsdorf** ist neben dem zur Erweiterung geplanten Aldi-Markt auf folgende strukturprägende Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelsektor¹⁹ hinzuweisen (vgl. Karte 6):

/// **REWE**, Otto-von-Guericke-Straße (NVZ Borsdorf, Panitzscher Straße), ca. 1.300 m² VK²⁰

/// **Netto**, Otto-von-Guericke-Straße (NVZ Borsdorf, Panitzscher Straße), ca. 710 m² VK

/// **Penny**, Panitzscher Straße (NVS Borsdorf, Panitzscher / Leipziger Straße), ca. 620 m² VK.

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

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen außerhalb des Einzugsgebietes. Diese sind mit Betrieben zu sehen, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens an der „Panitzscher Straße“ maßgeblich überschneiden und bei denen Angebots- bzw. Sortimentsparallelen bestehen. Dies sind insbesondere die umliegenden Lebensmittelmärkte (vgl. Karte 6). Hier werden aufgrund der räumlichen Nähe und der Einzugsgebietsüberschneidungen gewisse Wettbewerbswirkungen auftreten.

Im weiteren Untersuchungsraum sind folgende strukturprägende Anbieter anzuführen:

Brandis

/// **EDEKA**, Beuchaer Straße (Hauptzentrum Innenstadt Brandis)

/// **Norma**, Braustraße (Hauptzentrum Innenstadt Brandis)

/// **Penny**, Wurzener Straße

/// **Netto**, Gewerbeallee (OT Beucha)

¹⁹ Lebensmittelmärkte > 400 m².

²⁰ Erweiterungsvorhaben von REWE geplant auf 1.900 m² VK. Das Änderungsverfahren, 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ liegt seit 2015 im Entwurf vor, enthält die gleichen textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet Handel.

/// **EDEKA**, August-Bebel-Straße (NVZ Ortsteilzentrum Beucha (Brandis))

Machern

/// **Netto**, Neumarkt

/// **Aldi-Nord**, Gartenallee

Taucha

/// **Aldi-Nord**, Leipziger Straße

/// **Netto**, Max-Liebermann-Straße (NVZ Sommerfelder Straße)

/// **Lidl**, Leipziger Straße

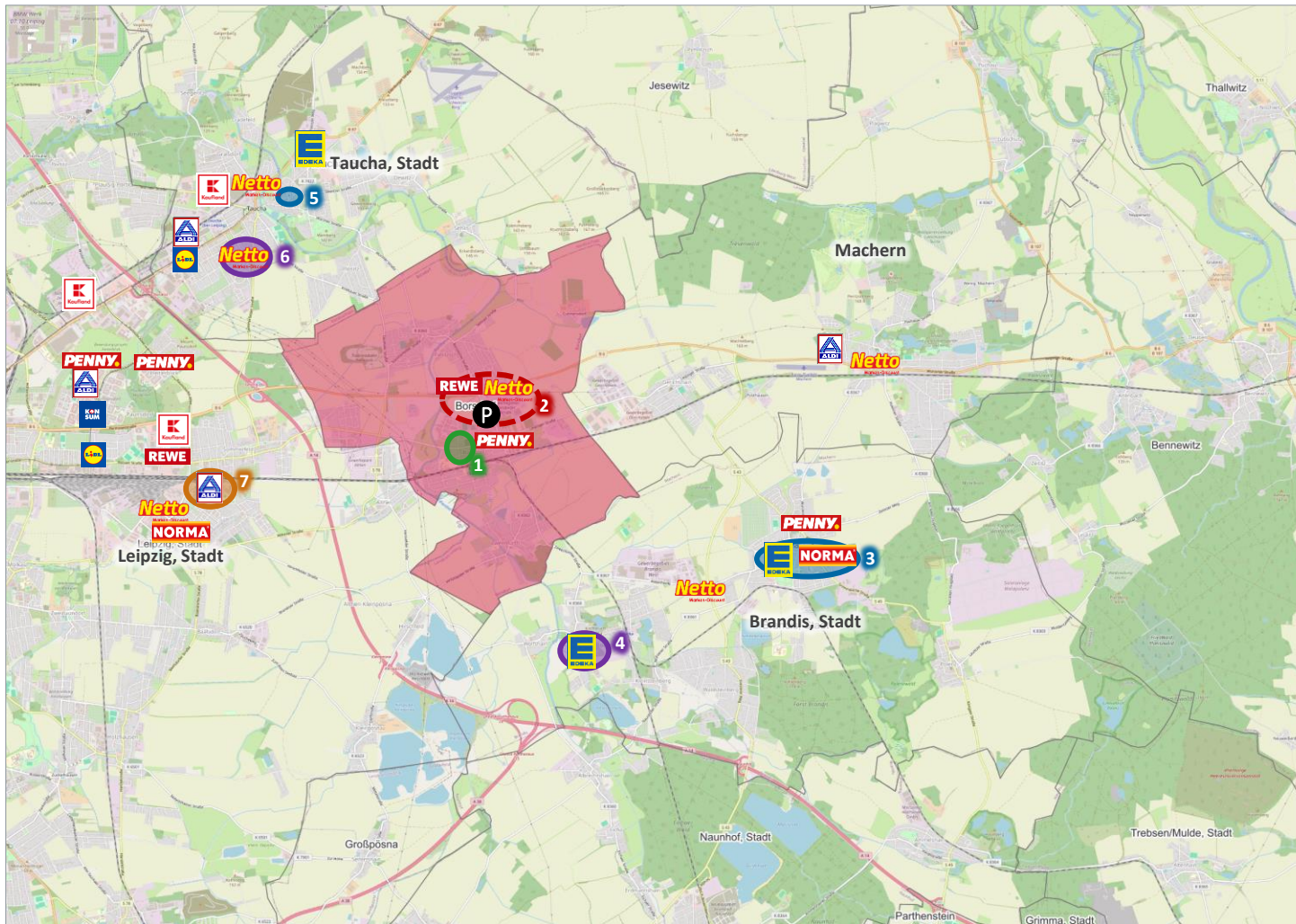
Leipzig

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

3. 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 drei Lebensmitteldiscounter (Netto, Penny, Bestandsmarkt Aldi-Nord) ansässig. Während der großflächige REWE-Vollsortimenter eine gesamtstädtische und z. T. überörtliche Versorgungsfunktion ausübt, übernimmt der im Ortskern von Borsdorf positionierte Penny Lebensmitteldiscounter im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für den Kernort Borsdorf.

Karte 6: Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

P Projektstandort

Einzugsgebiet
(Gemeinde Borsdorf)

Zentrale Versorgungsbereiche:

- 1 Hauptzentrum Ortszentrum Borsdorf
- 2 NVZ Borsdorf, Panitzscher Straße
- 3 Hauptzentrum Innenstadt Brandis
- 4 NVZ Ortsteilzentrum Beucha (Brandis)
- 5 zVB Taucha
- 6 NVZ Sommerfelder Straße
- 7 D-Zentrum Leipzig Engelsdorf

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Geometrie: MBR-Daten; GMA-Bearbeitung 2024, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept für die Kommunen Brandis und Borsdorf im grundzentralen Verbund 2023, Einzelhandelskonzept Taucha 2015, Stadtentwicklungsplan Zentren Leipzig 2016.

V. Auswirkungsanalyse

1. Umsatzprognose für den erweiterten Aldi Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des hier zu bewertenden 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.²¹ 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 die Erweiterung generierten Umsätze bisher gebunden sind neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für die Erweiterung wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten Aldi-Lebensmittelmarkt mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²²

Tabelle 1: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit 1.050 m² VK)

Umsatzherkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Non-food* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Einzugsgebiet	24,2	18	4,3	1,1	5,4	85
Streuumsätze			0,8	0,2	0,9 - 1	15
Insgesamt			5,1	1,3	6,4	100

* 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 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Aldi-Markt mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche eine **Gesamtumsatzleistung** von ca. 6,4 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,1 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,3 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Mit einem Marktanteil von ca. 18 % im Einzugsgebiet (Gemeinde 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 (Scharnierlage zwischen dem Kernort und dem Ortsteil Panitzsch) sowie den attraktiven Marktauftritt zurückzuführen. Darüber hinaus wird,

²¹ 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.

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

aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sowie den Kundenzuführungseffekten durch REWE und Netto, ein gewisser Streuumsatzanteil von außerhalb des Einzugsgebietes von ca. 15 % angesetzt.

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des erweiterten Aldi-Marktes lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standortseigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Retail Real Estate Report Germany 2023/2024 liegt die durchschnittliche Filialleistung von Aldi Nord bei ca. 6,3 Mio. €²³. Damit läge der Aldi-Markt in Borsdorf an der Panitzscher Straße auf einem durchschnittlichen Niveau. Die prognostizierte Umsatzleistung stellt einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen dar (**worst-case-Ansatz**).

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.

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

- Der **Aldi-Markt** wird auf seiner zukünftigen Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,4 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 5,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist, dass die Aldi-Filiale bereits am Standort ansässig ist. Der Markt erwirtschaftet derzeit nach gutachterlicher Einschätzung eine Umsatzleistung von mind. 5,3 – 5,4 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute von der Aldi-Filiale generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und an dem Kundeneinzugsgebiet keine grundlegenden Veränderungen ergeben werden.

²³ Die durchschnittliche Größe einer Aldi-Nord-Filiale beträgt ca. 943 m² VK, die durchschnittliche Flächenleistung ca. 6.720 € je m² VK; daraus ergibt sich ein Durchschnittsumsatz pro Filiale von knapp 6,3 Mio. € (Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024, Angaben für 2022).

- Nach Abzug Bestandsumsätze bleibt demnach ein Umsatzanteil von max. 1,0 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 0,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten betreffen. Hierbei liegt der Fokus auf sog. „Systemwettbewerbern“, d. h. betriebstypengleichen oder -ähnlichen Wettbewerbern, die das zu untersuchende Sortiment ebenfalls im Kernsortiment führen. Dies sind im vorliegenden Fall hauptsächlich andere Lebensmittelmärkte (Discounter sowie Supermärkte). Andere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Lebensmittelhandwerker, Spezialanbieter, Direktvermarkter) sind in der Regel weniger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumlenkungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Im Detail sind folgende **Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben** zu erwarten:

Tabelle 2: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		Umsatzumlenkung	
		in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz bestehender Markt im Lebensmittelbereich	4,3	--
	Umsatzumverteilungen in Borsdorf	0,6	4
	▪ davon ggü. Anbietern im zVB Ortszentrum Borsdorf	< 0,1	2
	▪ davon ggü. Anbietern im NVZ Panitzscher Straße	0,4 – 0,5	4 – 5
	▪ davon ggü. NVS Panitzscher/Leipziger Straße	0,1	4
	▪ davon ggü. sonstigen Lagen in Borsdorf	< 0,1	2
	Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes	0,2	< 2
Nichtlebensmittel	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	5,1	--
	▪ Umsatz Aldi-Bestandsmarkt im Nichtlebensmittelbereich	1,1	--
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,2	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	1,3	--
Umsatz erweiterter Aldi insgesamt		6,4	--

n. n. = nicht nachweisbar, unterhalb einer gutachterlich ausweisbaren Größenordnung; -- Ausweisung nicht sinnvoll, GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

2.2 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen, sind folgende **wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen** durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi zu erwarten:

- Die mit dem Vorhaben von Aldi verbundenen Umsatzzuwächse werden in erster Linie zu Lasten der Wettbewerber im Einzugsgebiet (Gemeinde Borsdorf) umverteilungswirksam werden (max. 0,6 Mio. € bzw. ca. 4 %).
- Hiervon betroffen sind in erster Linie die direkt angrenzenden Anbieter Netto und REWE im **Nahversorgungszentrum NVZ, Borsdorf Panitzscher Straße**. Hier sind rechnerisch die

höchsten Umsatzumverteilungen i. H. von max. 0,4 Mio. € bzw. 4 – 5 % zu erwarten. Insgesamt liegen diese noch auf einem wettbewerblichen Niveau (deutlich unter dem 10 %-Schwellenwert, ab dem ggf. Betriebsaufgaben zu erwarten wären). Der REWE-Markt soll perspektivisch erweitert werden und kann damit als wettbewerbsfähig eingestuft werden. Beide Anbieter im Nahversorgungszentrum sind demnach als hinreichend leistungsfähig einzuordnen. Damit sind an dieser Stelle keine Betriebsschädigungen bzw. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Borsdorf zu erwarten.

- Gegenüber dem **Nahversorgungsstandort (NVS) Borsdorf, Panitzscher / Leipziger Straße** sind Umverteilungen im Lebensmittelsegment von rd. 4 % bzw. 0,1 Mio. € zu erwarten. Durch die integrierte Lage des Penny-Marktes ist der Standort fußläufig gut erreichbar, was zu einer insgesamt hohen leistungs- und wettbewerbsfähig führt. Unter Berücksichtigung der geringen Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen ist nicht mit einer Betriebsgefährdung von Penny zu rechnen. Damit lassen sich keine Auswirkungen auf die Nahversorgung zu ermitteln.
- Die Umverteilungen gegenüber den sonstigen kleinteiligen Anbietern, darunter Anbieter im zVB Ortsmitte Borsdorf belaufen sich auf kleiner 0,1 Mio. € bzw. max. 2 % Dies ist eine Größenordnung aus der sich keine Betriebsschwächungen einzelner Anbieter ableiten lassen. Aufgrund der vorgenannten Aspekte sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung in Borsdorf insgesamt auszuschließen.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden sich Umsatzrückgänge (max. 0,2 Mio. €, u. a. ausgelöst durch Rückholung heute aus der Gemeinde Borsdorf abfließender Kaufkraft sowie Umsatzumlenkungen durch Streukunden) auf eine Vielzahl von Anbieter und Standorten verteilen, sodass bei einzelnen Anbietern oder zentrale Versorgungsbereiche jeweils keine nennenswerten Umsatzverluste eintreten werden. Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum können somit ausgeschlossen werden.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden max. 0,2 Mio. € umverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen, Aktionswaren aller Sortimente) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen. Die im Nichtlebensmittelbereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in der Einzelbetrachtung sehr gering, sodass für einzelne Anbieter und Lagen schädliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebsschließungen im Einzugsgebiet sowie im weiteren Untersuchungsraum sind in der direkten Folge der Erweiterung des Aldi-Marktes in Borsdorf nicht zu erwarten. Damit können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO 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. Maßgeblich hierfür sind die **Ziele Z 2.3.2.1 und Z 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013**.

Das Konzentrationsgebot erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben zunächst nur in Ober- und Mittelzentren, zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind diese auch in Grundzentren zulässig. Die Gemeinde Borsdorf ist gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen als Grundzentrum (grundzentraler Verbund Borsdorf/Brandis) eingestuft. Bei dem Aldi-Markt handelt es sich um einen Betrieb, der bezüglich seines Sortiment- und Umsatzschwerpunktes eindeutig als Nahversorger einzustufen ist. Laut Einzelhandelskonzept ist der Projektstandort dem Nahversorgungszentrum Brandis, Panitzscher Straße zugeordnet, welcher der (wohnnahen) Grundversorgung dient.

Das Konzentrationsgebot gemäß LEP Sachsen 2013 wird damit 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 zentralrelevanten Sortimenten mit einer VK > 800 m² nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Das Leitsortiment (Lebensmittel) des Projektvorhabens ist in diesem Zusammenhang als zentralrelevant einzuordnen.

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

- Die Gemeinde Borsdorf verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches den Projektstandort als Nahversorgungszentrum (NVZ) Borsdorf, Panitzscher Straße einstuft. Die Ansiedlung / Erweiterung von großflächigen Lebensmittelmärkten ist hier aus raumordnerischer Sicht generell zulässig.
- 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 Projektstandortes ein Wohngebiet mit Eigenheimen geplant²⁴. 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 ist an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen und kann maßgebliche fußläufige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete und weite Teile des Kernortes Borsdorf bzw. des Ortsteils Panitzsch erfüllen.
- Des Weiteren ist der Standort an den ÖPNV angeschlossen (Bushaltestelle an der Panitzscher Straße). Diese wird regelmäßig frequentiert.

²⁴ Derzeit in Planung.

Das Integrationsgebot gemäß LEP Sachsen 2013 wird damit 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 ist als Grundzentrum (grundzentraler Verbund Borsdorf / Brandis) eingestuft. Zu dessen grundzentralen Verflechtungsbereich zählt auch die Gemeinde Machern.
- Das Einzugsgebiet des erweiterten Aldi-Marktes bleibt i. W. auf die Gemeinde Borsdorf begrenzt, was die Versorgungsfunktion des Standortes für die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung unterstreicht.
- Es bleibt festzuhalten, dass mit ca. 85 % der weitaus überwiegende Teil des Umsatzes aus der Gemeinde Borsdorf stammt. 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 Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot 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 Beeinträchtigungsverbot wie folgt bewerten:

- Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Aldi-Marktes nicht verletzt. In Borsdorf wird eine Umverteilungsquote von max. 4 – 5 % erreicht. Im weiteren Untersuchungsraum (u. a. Brandis, Machern, Leipzig) bewegen sich die Umsatzumverteilungen mit < 1 % an der Grenze zur Nachweisbarkeit. Der 10 %-Schwellenwert wird deutlich unterschritten. Betriebsschließungen in der direkten Folge des Vorhabens sind daher auszuschließen. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Borsdorf sowie in den Städten und Gemeinden im

Umland sind damit ebenfalls nicht zu erwarten. Des Weiteren wird mit der Erweiterung des Aldi-Marktes die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich 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.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

VI. Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept für die Kommunen Brandis und Borsdorf im grundzentralen Verbund 2023

Zur Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind folgende Aspekte wesentlich:

- Der zur Erweiterung vorgesehene Aldi-Markt liegt an der Panitzscher Straße, in Scharnierlage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch. Auf einem Teil der westlich an das Aldi-Grundstück angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche soll perspektivisch eine neue Wohnbebauung (etwa 60 Grundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser) entstehen. Es kann daher konstatiert werden, dass im Umfeld des Aldi-Marktes, besonders durch die umliegenden Wohnsiedlungen des Kernortes und das geplante Wohngebiet, eine große Bewohnerzahl den Standort fußläufig erreichen kann. Darüber hinaus kommt dem Aldi-Markt aber auch eine wichtige gesamtörtliche Versorgungsfunktion zu.
- Gemäß Einzelhandelskonzept ist der Aldi-Standort zusammen mit dem REWE-Markt und Netto (Otto-von-Guericke-Straße) als **„perspektivisches Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher Straße“** ausgewiesen. Innerhalb der Nahversorgungszentren soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier primär Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Brandiser und Borsdorfer Liste) anzusiedeln bzw. weiter zu entwickeln sind. Die Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (auch großflächig, d. h. > 800 m² VK) ist hier zulässig, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt.
- Das Kernsortiment des Aldi-Lebensmitteldiscounters bilden Nahrungs- und Genussmittel. Diese sind als Waren des täglichen Bedarfs und somit als nahversorgungsrelevant einzustufen. Auch das bei Aldi angebotene Kernsortiment an Nonfood I-Waren (Drogeriewaren, Hygiene- und Pflegeartikel / Kosmetik, Reinigungs- und Waschmittel sowie Tiernahrung; sog. „Nearfood“) ist den Waren des täglichen Bedarfs zuzuordnen. Insofern handelt es sich eindeutig um einen Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.
- Der Bedarf kann in diesem Fall aus dem örtlichen Nachfragevolumen abgeleitet werden. Das Einzugsgebiet des Aldi-Markt erstreckt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Borsdorf. Ein regelmäßig überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Gemäß Umsatzprognose für den erweiterten Aldi-Markt wird der überwiegende Teil des Umsatzes (ca. 85 %) mit Kunden aus der Gemeinde Borsdorf erwirtschaftet, was die Nahversorgungsfunktion des Standortes unterstreicht.
- Die Erweiterung des Aldi-Marktes ist in erster Linie als bestandssichernde Maßnahme einzustufen und trägt damit auch zur langfristigen Sicherung des für die Nahversorgung in Borsdorf wichtigen Anbieters bei. Mit einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 800 m² VK liegt die Filiale an der Panitzscher Straße deutlich unter der durchschnittlichen Filialgröße von Aldi Nord (aktuell ca. 934 m² gemäß Hahn Retail Estate Report 2023/2024) bzw. der inzwischen von Discountern angestrebten Verkaufsflächengröße. Vor diesem Hintergrund trägt die Erweiterung des Aldi-Marktes nicht nur zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation bei, sondern dies wird auch zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den anderen Märkten führen.

■ Vorliegende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebsschließungen im Einzugsgebiet sowie im weiteren Untersuchungsraum sind in der direkten Folge der Erweiterung des Aldi-Marktes in Borsdorf nicht zu erwarten. Damit können schädliche Auswirkungen auf zentraler Versorgungsbereiche oder die verbraucher-nahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden.

Damit ist zu konstatieren, dass das Erweiterungsvorhaben von Aldi-Nord am Standort Panitzscher Straße 27 in der Gemeinde Borsdorf die Kriterien zur Eignung dieses Vorhabens für die wohnort-nahe Versorgung erfüllt. Der geforderte Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit mittels einer Auswirkungsanalyse wird hiermit geführt.

Das Vorhaben ist als **kompatibel mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für den grundzentralen Verbund Brandis-Borsdorf** zu bewerten. Es sichert die Versorgung in der Gemeinde Borsdorf, ohne es zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche auszuweiten und unterstützt so das Nahversorgungsnetz im Gemeindegebiet von Borsdorf.

VII. Zusammenfassung

Grundlagen	
Projektvorhaben / Projektstandort	- Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Borsdorf, Panitzscher Straße 27 von aktuell rd. 800 m² VK auf ca. 1.050 m² VK - Lage im „Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher Straße“ gemäß Einzelhandelskonzept
Rechtsrahmen und Untersuchung	Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Borsdorf	Makrostandort: Gemeinde Borsdorf mit ca. 8.220 Einwohnern Grundzentraler Verbund Borsdorf/Brandis Einzelhandelsstrukturen: zVB Ortsmitte Borsdorf mit kleinteiligen Angeboten; weitere Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet, davon drei Anbieter (Projektstandort Aldi, REWE und Netto) im Nahversorgungszentrum (NVZ) Borsdorf, Panitzscher Straße sowie Penny am Nahversorgungsstandort (NVS) Panitzscher/Leipziger Straße
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	- Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf das Gemeindegebiet von Borsdorf. Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 8.220 Personen Kaufkraftpotenzial Food im Einzugsgebiet ca. 24,2 Mio. €
Umsatzerwartung	Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.050 m² Verkaufsfläche: ca. 6,4 Mio. €; davon ca. 5,1 Mio. € Food und ca. 1,3 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte	innerhalb des Einzugsgebietes max. 4 – 5 % im weiteren Untersuchungsraum < 1 %
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte liegen sowohl in Borsdorf (max. 4 – 5 %) als auch im Umland (< 1 %) auf einem wettbewerblichen Niveau. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl in Borsdorf als auch in anderen Städten und Gemeinden sind nicht zu erwarten. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.
Raumordnerische Bewertung	Die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Panitzscher Straße in Borsdorf ist mit den Vorgaben des LEP Sachsen 2013 vollständig kompatibel .
Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept	Es ist zu konstatieren, dass das Erweiterungsvorhaben von Aldi-Nord am Standort Panitzscher Straße 27 in der Gemeinde Borsdorf die Kriterien zur Eignung dieses Vorhabens für die wohnortnahe Versorgung erfüllt. Das Vorhaben ist als kompatibel mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für den grundzentralen Verbund Brandis-Borsdorf zu bewerten . Es sichert die Versorgung in der Gemeinde Borsdorf, ohne es zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche auszuweiten und unterstützt so das Nahversorgungsnetz im Gemeindegebiet von Borsdorf.

GMA-Zusammenstellung 2024

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lageplan des Aldi-Marktes in Borsdorf, Panitzscher Straße	5
Karte 2:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur	11
Karte 3:	Lage von Borsdorf und zentralörtliche Struktur der Region	16
Karte 4:	Projektstandort des Aldi-Marktes in Borsdorf, Panitzscher Straße	20
Karte 5:	Einzugsgebiet des erweiterten Aldi-Marktes in Borsdorf, Panitzscher Straße	22
Karte 6:	Wettbewerber im Untersuchungsraum	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit 1.050 m ² VK)	27
Tabelle 2:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Borsdorf Panitzscher Straße	17
--------------	--	----