



# Stellungnahme über Einzelhandelsvorhaben in Borsdorf: Kumulierte Betrachtung aller fiktiven Erweiterungen

AUFTRAGGEBER: Architekturbüro Stefan Martin, Borsdorf

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

Dresden, den 25.02.2026

## Urheberrecht

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

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



Büro Dresden  
Königsbrücker Straße 31-33  
Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel. 0351 - 216273  
[info@gma.biz](mailto:info@gma.biz) / [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## 1. Aufgabenstellung und Hintergrund

Im Grundzentrum Borsdorf sind aktuell Entwicklungen unterschiedlicher Betreiber vorgesehen. Die Projekte einen das Ziel, mit der Entwicklung eine langfristige Perspektive des Marktes zu sichern. Für alle Projekte liegen jeweils unabhängige und zu unterschiedlichen Zeitpunkten datierende Auswirkungsanalysen vor:

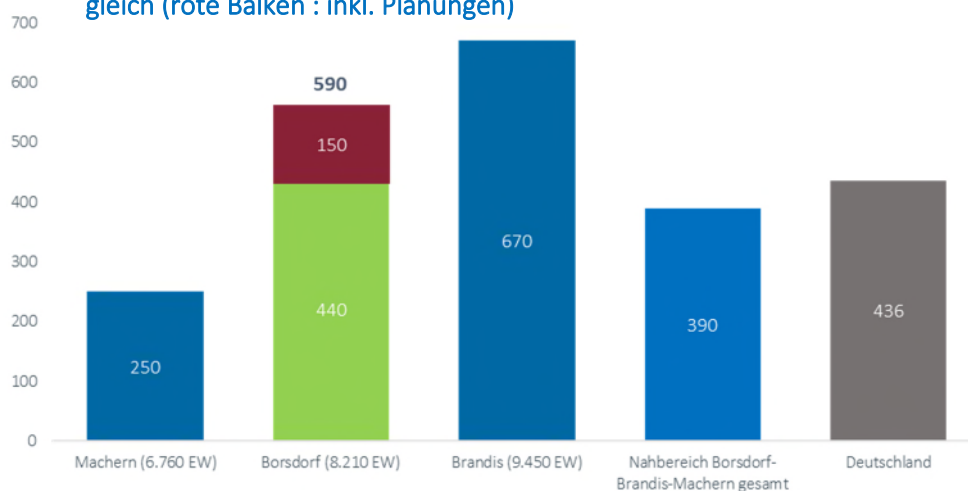
- Erweiterung Penny-Markt**, Panitzscher Straße 1, von 780 m<sup>2</sup> VK auf 1.000 m<sup>2</sup> VK um + 220 m<sup>2</sup> VK; Stand der Analyse: 14.04.2025
- Erweiterung Rewe-Markt**, Otto-von-Guericke-Straße 1 von 1.300 m<sup>2</sup> VK auf 1.980 m<sup>2</sup> VK um + 680 m<sup>2</sup> VK; Stand der Analyse: 18.09.2025
- Erweiterung Netto-Markt**, Otto-von-Guericke-Straße 2 von 750 m<sup>2</sup> VK auf 1.000 m<sup>2</sup> VK um + 300 m<sup>2</sup> VK zzgl. Bäckerei; Stand der Analyse: 12.11.2025.

Insgesamt handelt es sich also um eine Verkaufsflächenmehrung in der Größenordnung von rd. 1.200 m<sup>2</sup> VK.

## 2. Einordnung der Planungen

Die folgende Abbildung 1 zeigt zunächst die Verkaufsflächenausstattung mit und ohne Erweiterungen für die Kommunen des regionalplanerisch relevanten Nahbereiches auf. Hieraus wird das grundsätzliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde Borsdorf ersichtlich, welches mit der beabsichtigten Erweiterung der Planungen einen notwendigen Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktion im gesamten, aktuell unterdurchschnittlichen und räumlich zugunsten von Brandis unausgewogenen Angebot leisten wird.

**Abbildung 1: Verkaufsflächenausstattung Lebensmittelmärkte in m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW im Vergleich (rote Balken : inkl. Planungen)**



Rot: inkl. Entwicklung Erweiterung Rewe, Netto, Penny um insgesamt + 1.200 m<sup>2</sup> VK

Quelle: GMA 2026; Deutschland: Berechnung auf Grundlage von EHI Retail Institute, EHI handelsdaten aktuell 2025, Basis: alle Angaben ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

## 3. Kumulative Betrachtung

Die folgende Tabelle gibt die kumulierte Betrachtung der zu erwartenden Umverteilungswirkungen durch die drei Erweiterungsvorhaben in Borsdorf wieder.

Tabelle 1: Übersicht Umverteilungsprognose durch geplante Erweiterungen in Borsdorf (kumulierte Betrachtung, Food)

| Umsatzumverteilung ggü. von .... (Klammerwert: Hauptanbieter)            | Umsatz Bestand in Mio. €* | Penny, Panitzscher Straße | Rewe, Otto-von-Guericke-Straße | Netto, Otto-von-Guericke-Straße | Kumulierter Umsatz in Mio. € | Umsatzumverteilung in % |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| ... Borsdorf ZVB Ortsmitte (kein Angebot)                                | n. n.                     | n. n.                     | n. n.                          | n. n.                           | n. n.                        | n. n.                   |
| ... Borsdorf perspektivisches NVZ Panitzscher Straße (Aldi, Rewe, Netto) | 17,9                      | 0,7                       | **                             | **                              | 0,7                          | 4,0                     |
| ... Borsdorf NVL Panitzscher Straße (Penny)                              | 4,8                       | **                        | 0,3                            | 0,1                             | 0,4                          | 8 – 9                   |
| ... Brandis ZVB Innenstadt (Edeka, Norma)                                | 9,0                       | 0,1                       | 0,2                            | 0,1                             | 0,4                          | 4 – 5                   |
| ... Brandis NVL Wurzenener Straße (Penny)                                | 3,7                       | 0,2                       | 0,1                            | n.n.                            | 0,3                          | 8                       |
| ... Taucha ZVB                                                           | 0,4                       | n.n.                      | n.n.                           | n.n.                            | n. n.                        | n. n.                   |
| ... Taucha NVZ Sommerfelder Str. (Netto Taucha Max-Liebermann-Str.)      | 3,8                       | n.n.                      | 0,2                            | 0,1                             | 0,3                          | 7 – 8                   |
| ... Leipzig-Engelsdorf D-Zentrum (Aldi, kleinteilige Anbieter)           | 7,8                       | n.n.                      | 0,2                            | n.n.                            | 0,2                          | 2 – 3                   |
| ... Sonstigen Lagen (OTZ Beucha, Machern) etc.                           | 56,0                      | n.n.                      | 0,8                            | n.n.                            | 0,8                          | 1 - 2                   |

\* inkl. Mehrumsatz durch Erweiterungen

\*\* Ausweis nicht sinnvoll, da derselbe Standort (= in Summe kommt es zu einer Umsatzmehrung in diesem Bereich)

n. n. = nicht nachweisbar

Quelle: GMA-Berechnungen 2026 auf Basis der Einzelberechnungen 2025

Aus der erfolgten Gesamtbewertung leiten sich folgende städtebauliche und versorgungsrelevante Wirkungen ab:

- Insgesamt werden ca. 4,7 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Rd. 1,6 Mio. € erfolgten umverteilungsneutral am Vorhabenstandort Panitzscher Straße selbst, wohingegen rd. 3,1 Mio. € gegenüber dem Bestand wirksam werden.
- Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich werden dabei gegenüber den **strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Borsdorf** selbst zu erwarten sein:
  - Hier ist mit rd. 8 – 9 % das Nahversorgungslage Panitzscher Straße (Penny) sowie abgestuft das Nahversorgungszentrum Panitzscher Straße mit 6 % zu nennen.
  - Beide Lagen sind insbesondere im Licht der vorgesehenen Marktanpassungen robust und leistungsfähig einzuordnen. Bestehender Modernisierungstau wird aufgelöst.
- Auch die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum werden mit Umverteilung von max. 8 % (NVZ Sommerfelder Straße in Taucha), aber auch die Innenstadt Brandis mit max. 5 % und Leipzig-Engelsdorf (D-Zentrum) mit 3 % keine Schädigungen erfahren.

**Zusammenfassend** ist zu konstatieren, dass die durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Vielmehr findet eine Sicherung bestehender Lagen durch eine Modernisierung statt. Die Vorhaben dienen alle der Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen und der Aufwertung der Versorgungsfunktion der Gemeinde Borsdorf. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO werden auch in der kumulativen Betrachtung ausgeschlossen.**