



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Rewe-Marktes in Borsdorf, Otto-von-Guericke-Straße

AUFTRAGGEBER: Rewe-Markt GmbH, Teltow

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, den 06.05.2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist 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.



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

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 0351 / 35 655-501 / Fax 0351 / 8 02 38 95
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6
2.1 Bauleitplanung – Baunutzungsverordnung	7
2.2 Landes- und Regionalplanung	8
3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung	9
II. Konzentrationsgebot	13
1. Makrostandort Borsdorf	13
2. Bewertung des Konzentrationsgebotes	15
III. Integrationsgebot	17
1. Mikrostandort „Otto-Von-Guericke-Straße“	17
2. Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	21
3. Bewertung des Integrationsgebotes	22
IV. Kongruenzgebot	25
1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial	25
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	31
3. Umsatzprognose für den erweiterten Rewe-Supermarkt	31
4. Bewertung des Kongruenzgebotes	33
V. Beeinträchtigungsverbot	36
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation	36
1.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	36
1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	39
1.3 Wettbewerbssituation in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	39
1.3.1 Borsdorf	40
1.3.2 Brandis	40
1.3.3 Taucha	42
1.3.4 Leipzig	43
1.4 Zusammenfassung der Wettbewerbssituation	44

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	45
2.1 Methodik	45
2.2 Umsatzumverteilungen	46
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	47
3. Überprüfung der Regelvermutung – Prüfung möglicher Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO	50
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	50
5. Modellrechnung zum Kongruenzgebot	51
VI. Zusammenfassung	52

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im März 2021 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse bzgl. der **geplanten Modernisierung und Erweiterung des in der Gemeinde Borsdorf ansässigen Lebensmittelmarktes der Firma Rewe**.

Die Immobilie des Rewe-Marktes am **Standort Otto-von-Guericke-Straße 1** weist einen merklichen Sanierungsstau bzw. keine zeitgemäßen Strukturen eines attraktiven Lebensmittelvollsortimenters auf, so dass bereits seit mehreren Jahren eine grundlegende Modernisierung avisiert wird. Bisher wurde für den Rewe-Markt eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell 1.300 m² auf rd. 1.650 m² VK geplant. Da auch diese Größenordnung nicht mehr der gestiegenen Kundennachfrage sowie den aktuellen Erfordernissen des Betreibers Rewe bzw. des aktuellen Marktlayout entspricht, soll der Standort nunmehr durch einen **modernen Ersatzneubau mit ca. 1.980 m² VK** grundlegend revitalisiert werden.

Ziel des geplanten Neubaus ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums, die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Gegenüber dem Bestandsmarkt mit ca. 1.300 m² VK können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und mehr Übersichtlichkeit des Raums geschaffen werden, was vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung und nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie (Abstand halten) zu sehen ist. Auch dem Personal erleichtern größere Verkehrs- und Gangflächen eine ökonomische Bewirtschaftung.

Für das Erweiterungsvorhaben auf ca. 1.650 m² VK legte die **GMA bereits im August 2018 eine Auswirkungsanalyse** vor, welche das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht bzw. unter Einbezug der städtebaulichen Atypik bewertete. Dabei wurden auch Positionen bzw. Anmerkungen aus den Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Für die jetzt geplante Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.980 m² VK wird auf diese **Grundlagenarbeiten** zurückgegriffen. Diesbezüglich wird untersucht, ob auch weiterhin eine aus raumordnerischer Sicht atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden kann bzw. welche Neubewertungen sich aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.¹ Basis bildet eine Neuaufnahme und Bewertung des relevanten Wettbewerbsumfeldes und die Fortschreibung der Nachfragedaten (Einwohner, Kaufkraft). Ferner wurde zur Ermittlung des faktischen Einzugsgebietes eine aktuelle Kundenwohnorterberhebung im Rewe-Markt durchgeführt (vgl. Kapitel IV.1).

Für den Standort Otto-Von-Guericke-Straße liegt der **rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“** aus dem Jahr 2005 in seiner 2. Änderung vor, welcher das Planareal als Sondergebiet Handel ausweist². Das Planvorhaben soll durch eine Änderung dieses Bebauungsplans ermöglicht werden

¹ Die städtebauliche Atypik für den Standort wird seitens der Landesdirektion Sachsen anerkannt (vgl. Schreiben der LDS vom 04.03.2019, GZ L34-2415/2/69)

² Das Änderungsverfahren, 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ liegt seit 2015 im Entwurf vor, enthält die gleichen textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet Handel.

Das Vorhaben ist daher auf **Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO** zu bewerten. Entsprechend sind bei der Untersuchung insbesondere Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Borsdorf bzw. im Einzugsgebiet bzw. mögliche Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems zu untersuchen. Weiterhin sind bei der Prüfung auch die **Ziele der Raumordnung und Landesplanung** in Sachsen zu berücksichtigen. Anhand der raumordnerischen Anforderungen (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) gliedert sich die nachfolgende Untersuchung (vgl. Kapitel II - V.).

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

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften und allgemeinen Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel
- /// Beschreibung des Makrostandortes Borsdorf
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Otto-von-Guericke-Straße“
- /// Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Borsdorf und Darstellung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum
- /// Darstellung und Bewertung wettbewerblicher und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung des Vorhabens gem. den Zielen der Raumordnung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im **März / April 2021 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels** durchgeführt. Zudem erfolgten eine Begehung relevanter Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet sowie eine Begehung des Planstandortes. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die enge **Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung** und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch **zahlreiche Rechtsvorschriften und Vorgaben der Bauleitplanung** flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende wesentliche Vorschriften zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- /// Landesentwicklungsplan Sachsen 2013
- /// Regionalplan Westsachsen 2008 / Regionalplan Leipzig-Westsachsen (Satzung)

2.1 Bauleitplanung – Baunutzungsverordnung

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger 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, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche³ in der Regel die **Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes** erforderlich. **Im Vordergrund stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.**

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben** ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:⁴

- „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:

³ Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

⁴ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGB I. IS. 3787).

- /// 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.⁵
- /// Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

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

2.2 Landes- und Regionalplanung

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:

- /// **Konzentrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren und ausnahmsweise, sofern sie der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen, auch in Grundzentren zulässig (vgl. Kapitel II.2).
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadt-relevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierter Lage bzw. in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Zentralen Orte zulässig. Eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV soll gewährleistet werden (vgl. Kapitel III.2).
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelsvorhaben soll den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (vgl. Kapitel IV.4).

⁵ 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).

- /// **Beeinträchtigungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen weder das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums bzw, die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen (vgl. Kapitel V.4).
- /// **Agglomerationsregel:** Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten auch für benachbarte Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

Bereits an dieser Stelle ist zu konstatieren, dass das **Rewe-Vorhaben als großflächiges Einzelhandelsvorhaben bewertet und untersucht wird.**

Der **Regionalplan Westsachsen 2008** (in Kraft getreten am 25.07.2008) gibt darüber hinaus in Kapitel 6.2 Ausführungen zum Umgang mit großflächigen Einzelhandelsrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziele Z 6.2.1 – 6.2.5).

Nunmehr liegt der **Regionalplan Leipzig-Westsachsen** vor, der am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht worden ist. Mit Blick auf das Planvorhaben von Rewe in Borsdorf wird im Folgenden davon ausgegangen, dass in Anbetracht des Realisierungszeitraums der Regionalplan Leipzig-Westsachsen maßgeblich für die Bewertung ist. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen knüpft diesbezüglich an die Ausführungen des Regionalplans Westsachsen 2008 an und führt das Thema Handel in Kapitel 2.3.2 aus.

3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁶ Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bezüglich der **Sortimente** 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“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und

⁶ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.⁷

Für die **Definitionen für Betriebstypen** wird auf die Angaben von EHI Retail Institute zurückgegriffen:⁸

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁹ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel¹⁰ führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 800 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

SB-Warenhaus

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

Zur **Einordnung des Rewe-Marktes** in Borsdorf bzw. des Betriebstyps „Supermarkt“ und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden die wichtigsten Charakteristika nachfolgend kurz dargestellt:

- Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit langem den größten **Marktanteil** ein (46 % im Jahr 2018 gemessen am Umsatz). Auf **Supermärkte entfallen knapp 30 %**, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 12 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %¹¹.
- Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

⁷ vgl. ebd.

⁸ vgl. ebd.

⁹ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

¹⁰ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

¹¹ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020; GMA-Berechnungen.

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 793 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
<i>Nonfood I</i>	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
<i>Nonfood II</i>	275	12	805	7	4.450	18
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: GMA-Darstellung 2020 nach EHI Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, Sortimentsbreitenerhebung

- Lebensmittelvollsortimenter** profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken.
- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Supermärkte rd. 1.030 m² auf (große Supermärkte durchschnittlich 3.344 m²). Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmittel Einzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Zielgrößen für reguläre Supermarkt Konzepte liegen heute bei bis zu 2.000 m² VK. Hauptursachen für den steigende Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.
- Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preisbereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

Die **Rewe Group** betreibt in Deutschland verschiedene Vertriebslinien: Rewe-City (kleiner Supermarkt mit ca. 500 – 1.000 m² VK); Rewe (Supermarkt mit ca. 1.000 – 3.500 m² VK) sowie Rewe Center (Großer Supermarkt bzw. SB-Warenhaus mit 3.500 – 8.000 m² VK)¹². Zusammen mit Penny sind aktuell knapp 5.900 Niederlassungen der Rewe Group in Deutschland vorhanden.¹³ Das **Vertriebskonzept von Rewe (Supermarkt)** ist wie folgt zu skizzieren:

- breites und tiefes Sortiment (ca. 10.000 – 25.000 Artikel) mit deutlichem Schwerpunkt im Lebensmittelbereich

¹² Quelle: Rewe Group, URL: <https://www.Rewe-group.com/de/unternehmen/expansion/immobiliengesuche>; abgerufen am 23.03.2021.

¹³ Quelle: Hahn Retail Estate Report Germany 2020/2021; S. 30; Vertriebschiene Rewe, Rewe-Center und Penny.

- /// hoher Anteil an Markenprodukten, aber auch Eigenmarken
- /// Rewe-Märkte werden als Filialen oder durch selbständige Rewe Kaufleute betrieben.
- /// durchschnittliche Flächenproduktivität: knapp 4.000 € / m² VK; durchschnittlicher Rewe-Umsatz je Filiale: ca. 6,0 Mio. € (brutto), durchschnittliche Filialgröße ca. 1.511 m² VK.¹⁴

¹⁴ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Estate Report Germany 2020/2021, S. 30.

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Borsdorf

Die **Gemeinde Borsdorf** ist im Nordwesten des Freistaates Sachsen, im Landkreis Leipzig gelegen und als Teil des „Verdichtungsraums Leipzig“¹⁵ ausgewiesen. Borsdorf besitzt derzeit keinen zentralörtlichen Status. Mit dem in Kraft tretenden des Regionalplans Leipzig-West-sachsen wird Borsdorf der Status eines Grundzentrums im Verbund mit Brandis zugewiesen. Geografisch grenzt Borsdorf im Westen an das Oberzentrum Leipzig an, im Norden liegt die Stadt 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 (Saale) – 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 Autobahnauffahrten offeriert. Südlich befindet sich das „Autobahndreieck Parthenaue“ (A 14 und A 38).

Im **ÖPNV** ist Borsdorf durch den gleichnamigen im Ortskern befindlichen **Bahnhof „Borsdorf“** an das Schienennetz mit Regionalverbindungen u. a. nach Leipzig, Döbeln, Halle (Saale) und Dresden angebunden. Durch die Nähe zu Leipzig profitiert der Borsdorfer Zugverkehr von einer hohen Frequentierung von Regional- und S-Bahnen.

Die **Siedlungsstruktur** der Gemeinde Borsdorf (ca. 8.210 Einwohner¹⁶) ist durch einen kompakten Kernort sowie drei räumlich abgetrennte und sternförmig um den Kernort gelegene Ortsteile geprägt.

- /// Der namensgebende zentrale **Ortsteil Borsdorf** (ca. 4.330 Einwohner¹⁷) weist überwiegend kleinteilige Siedlungsstrukturen auf, welche beidseitig der ortsquersenden Bahnstrecke ausgeprägt sind. Einige verdichtete Wohnbereiche sind im Bereich der Ortsmitte sowie im Neubaugebiet nordwestlich der Straße „An der Parthenaue“ vorhanden.
- /// Der **Ortsteil Panitzsch** (ca. 2.730 Einwohner) befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet und wird ebenfalls nahezu ausschließlich durch kleinteilige Siedlungsformen geprägt.
- /// Der nur ca. 100 Einwohner zählende **Ortsteil Cunnersdorf** liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet und weist dörflichen Charakter auf.
- /// **Zweenfurth** (ca. 1.050 Einwohner) liegt südlich des Kernortes Borsdorf und wird durch ebenfalls überwiegend kleinteilige Wohnformen geprägt.

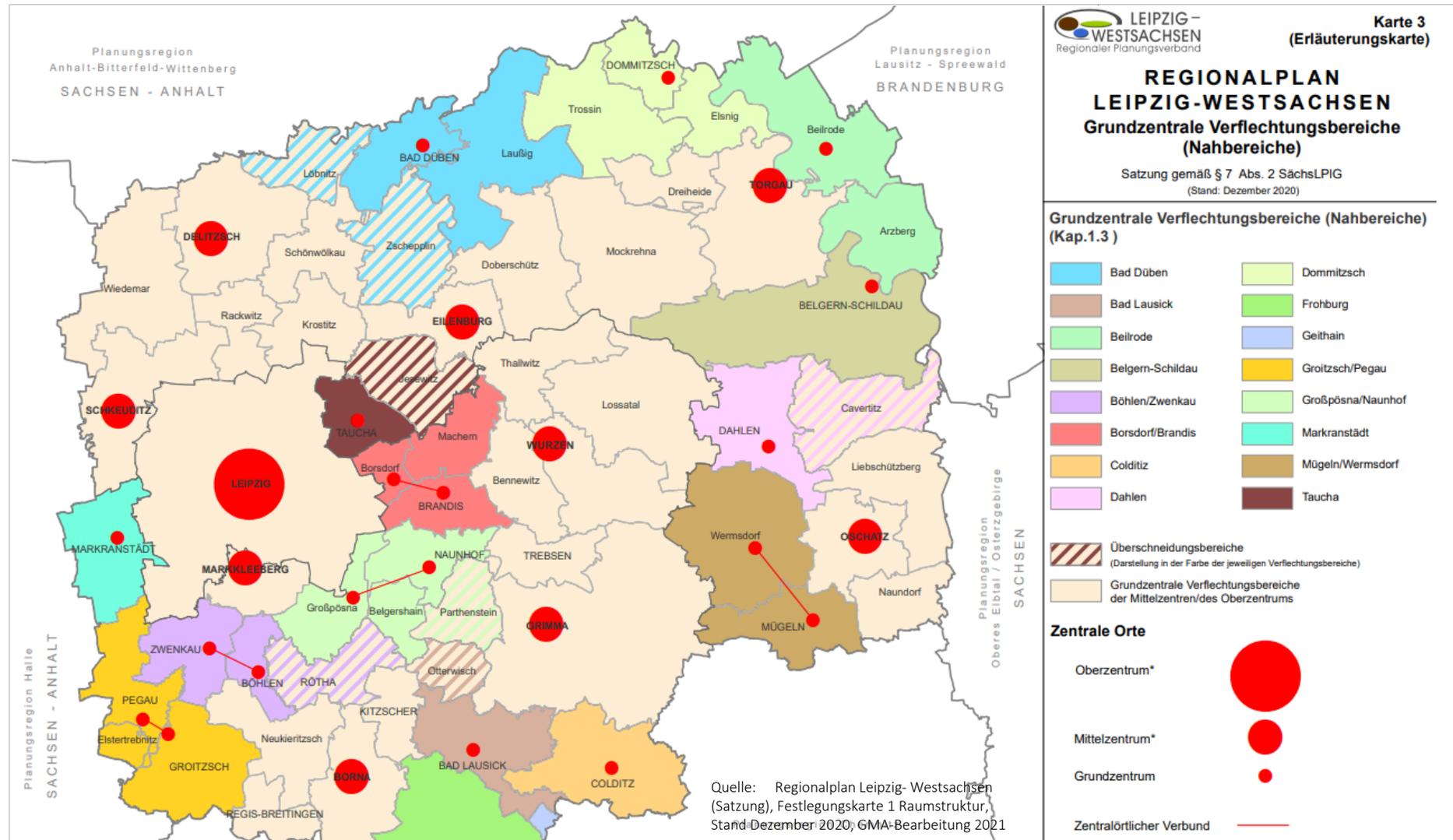
Gewerbegebiete befinden sich u. a. südlich der Bundesstraße B 6 (Gewerbegebiet Borsdorfer Straße, Gewerbegebiet Leipziger Straße). Der **Fluss Parthe** verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet.

¹⁵ vgl. Regionalplan Leipzig-West-sachsen, Raumkategorie gem. Kapitel 1.2.

¹⁶ Statistisches Landesamt Sachsen, Stand 30.11.2020.

¹⁷ Berechnung der Einwohnerzahlen auf Ortsteil-/Straßenabschnittsebene nach panadress geomarkets, Stand 01.01.2020, GMA-Berechnungen 2021

Karte 1: Lage von Borsdorf und zentralörtliche Struktur der Region



Die **demographische Entwicklung** in Borsdorf zeigt in den vergangenen Jahren eine konstante bzw. leicht schwankende Bevölkerungszahl. Insgesamt blieb die Einwohnerzahl der Gemeinde Borsdorf seit dem Zensus 2011 nahezu konstant (ca. +10 Einwohner).¹⁸ Der Landkreis Leipzig weist hingegen insgesamt eine gegensätzliche Tendenz auf: hier nahm die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um rd. 1,4 % ab. Zukünftig wird in Borsdorf je nach Variante der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2030 mit einem leichten Rückgang der Einwohnerzahl auf ca. 8.190 (Variante 1) zu ca. 8.120 Einwohnern (Variante 2) zu rechnen sein.¹⁹

Der **Einzelhandelsbesatz** in der Gemeinde Borsdorf konzentriert sich im Wesentlichen auf Angebote des kurzfristigen Bedarfs und wird primär durch die Lebensmittelmärkte der Gemeinde abgebildet:

- /// REWE, Otto-Von-Guericke-Straße (Projektstandort)
- /// Netto, Otto-Von-Guericke-Straße
- /// Penny, Panitzscher Straße.

Darüber hinaus sind in der Ortsmitte Borsdorf im Bereich von August-Bebel-Straße, Heinrich-Kretschmann-Straße sowie Rathausstraße einige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister vorzufinden (u. a. Apotheke, Sparkasse, Reisebüro, Lebensmittelhandwerk). Auch Panitzsch verfügt über vereinzelte Lebensmittelfachgeschäfte (u.a. Bäcker, Hofladen).

2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob in der Gemeinde Borsdorf unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig ist (Konzentrationsgebot). Der LEP Sachsen 2013 führt dazu aus²⁰:

Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot:

„Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.“

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.“

¹⁸ Stand 09.05.2011: ca. 8.200 Einwohner

¹⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 7. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen, Basisjahr der Prognose ist 2018.

²⁰ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013; Kapitel 2.3.2 Handel.

Das **Konzentrationsgebot** erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO) grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren und ausnahmsweise zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs **auch in Grundzentren**.

Die **Gemeinde Borsdorf ist gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen als Grundzentrum in zentralörtlichem Verbund mit Brandis** ausgewiesen.²¹ Mit dem verbindlich werden des Regionalplanes wäre das schon heute großflächige Einzelhandelsvorhaben von Rewe somit zulässig, insofern dieses zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dient.

Das **Kernsortiment** des Rewe-Marktes ist diesbezüglich zweifelsfrei dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen (im Wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Somit dient der Rewe-Markt der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs und ist in Borsdorf zulässig.

Das Konzentrationsgebot gemäß LEP Sachsen 2013 wird eingehalten.

²¹ Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen liegt als Satzung vor und ist zur Genehmigung eingereicht.

III. Integrationsgebot

Für die Prüfung des Integrationsgebotes ist die detaillierte Darstellung und Bewertung des Projektstandortes unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, städtebauliches Gefüge, Lage zu den Wohngebieten etc. vorzunehmen.

1. Mikrostandort „Otto-Von-Guericke-Straße“

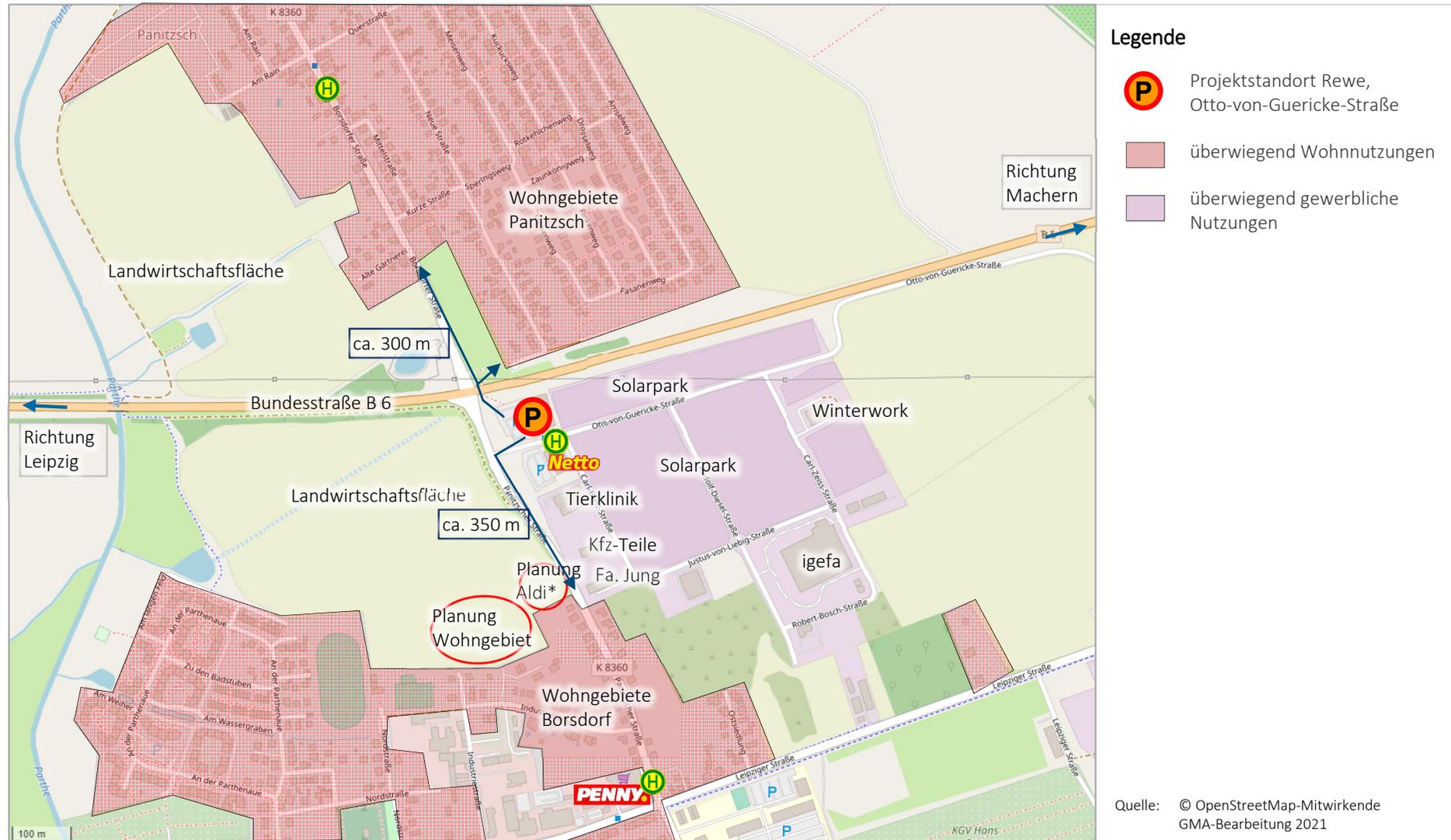
Der **Standort** des zu erweiternden Rewe-Supermarktes an der Otto-von-Guericke-Straße befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungsbereiches des Kernortes Borsdorf, im Gewerbegebiet „Borsdorfer Straße“ an der Bundesstraße B 6 (Wurzen – Borsdorf – Leipzig). Die Erschließung des Standortes erfolgt i. W. über die Panitzscher Straße. Von dieser liegt der Markt etwa 50 m zurückversetzt. Die Zufahrt zum Planareal bzw. zum Rewe-Parkplatz ist über die Otto-von-Guericke-Straße eingerichtet.

Im **unmittelbaren Standortumfeld** befindet sich auf dem Nachbargrundstück im Süden ein Netto-Lebensmitteldiscounter und daran südlich angrenzend die Tierklinik Panitzsch. Der überwiegende Flächenanteil des Gewerbegebietes bzw. das Umfeld des Projektstandortes wird östlich und südöstlich durch Photovoltaikanlagen geprägt. Im Norden grenzt die Bundesstraße B 6 an. Westlich des Standortes verläuft die Panitzscher Straße in Nord-Süd-Richtung. Jenseits dieser Straße sind landwirtschaftliche Nutzflächen gelegen (vgl. Karte 2). Über die Panitzscher Straße wird in südliche Richtung nach etwa 350 m der Siedlungsrand des Kernortes Borsdorf erreicht. Der Panitzscher Straße nach Norden folgend, erreicht man nach ca. 300 m den südlichen Ortseingang des Ortsteils Panitzsch, wobei die unmittelbar nördlich der B 6 liegenden Wohngebiete auch über einen Fußweg an der Neuen Straße direkt erschlossen werden. Hierbei ist allerdings auf die Barrierewirkung der Bundesstraße B 6, welche nach Norden hin, in Richtung Panitzsch, durch eine Lärmschutzwand von den anschließenden Wohngebieten abgetrennt ist, hinzuweisen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes mit dem motorisierten Individualverkehr ist als sehr gut einzustufen. So quert die Bundesstraße B 6 unmittelbar am Planstandort in Ost-West-Richtung das Gemeindegebiets bzw. verläuft die Bundesstraße B 6 zwischen den Ortsteilen Borsdorf und Panitzsch hindurch. Sie fungiert u. a. als wichtige Pendlerstrecke zum Arbeitsstandort Leipzig bzw. als Zubringer zur A 14 und führt ins weiter östliche Leipziger Umland. Zudem fungiert die Panitzscher Straße als Verbindung zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch. Die Lage am Kreuzungsbereich der Panitzscher Straße mit der B 6 bietet zudem eine gute Sichtbarkeit des Marktes.

Die **ÖPNV-Anbindung** ist als eingeschränkt zu bewerten. Zwar liegt unmittelbar am Rewe-Standort in der Otto-von-Guericke-Straße eine Bushaltestelle, allerdings wird diese aktuell nicht angefahren. Weitere Bushaltestellen befinden sich in Borsdorf (Panitzscher Straße) und in Panitzsch (Kindergarten) jeweils in knapp 700 m Entfernung und sind damit zwar grundsätzlich noch fußläufig erreichbar, allerdings dürfte dies in der Realität keine Rolle spielen.

Karte 2: Lage des Projektstandortes „Otto-von-Guericke-Straße“ und Umfeldnutzungen



Entlang der die Bundesstraße B 6 kreuzenden **Panitzscher Straße** ist ein **Rad- bzw. Gehweg** eingerichtet. Zudem ist der Planstandort über Gehwege und eine ampelgeregelte Fußgängerquerung über die Bundesstraße B 6 sowohl aus dem Kernort Borsdorf als auch aus dem Ortsteil Panitzsch zu erreichen. Somit ist zumindest für Teile der beiden Ortschaften eine fußläufige Versorgungsfunktion zu konstatieren, was v. a. für Panitzsch aufgrund eines fehlenden eigenen Lebensmittelmarktes von hoher Bedeutung ist.



Planstandort Rewe „Otto-von-Guericke-Straße“



Netto-Markt südlich von Rewe



Bushaltestelle am Rewe-Markt



Fußweg in Richtung Panitzsch



Geh- und Radweg Panitzscher Straße



Blick Richtung Borsdorf

GMA-Aufnahmen 2021

Für den Planstandort ist neben seiner **gesamtörtlichen Versorgungsfunktion** für Borsdorf auch eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.²² Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwege-

²² Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10.

distanz 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 Entfernungen bis zu 2.500 m möglich.

In Anbetracht der aufgelockerten Wohngebiets- und Siedlungsstrukturen und der Verteilung der Lebensmittelmärkte in Borsdorf kann für den Standort Rewe, Otto-Von-Guericke-Straße, bis zu **1.000 m Gehwegedistanz** als fußläufig akzeptable Entfernung angesetzt werden. So sind weite Teile des Kernortes Borsdorf innerhalb des fußläufigen 1.000 m-Radius gelegen. Ebenso liegt der nördlich verortete Ortsteil Panitzsch überwiegend innerhalb des fußläufigen Naheinzugsbereichs von Rewe in Borsdorf, Otto-Von-Guericke-Straße.

Zusammengefasst kann der Standort städtebaulich wie folgt bewertet werden:

- /// Der Planstandort in der Gemeinde Borsdorf ist in **Scharnierlage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch** gelegen. Er übernimmt in Verbindung mit dem benachbarten Netto Lebensmitteldiscounter maßgebliche Versorgungsfunktionen sowohl für den Ortsteil Panitzsch als auch für die anderen umliegenden Ortsteile. Er dient somit der Sicherung der Nahversorgung für das gesamte Gemeindegebiet und befindet sich an einem **zentralen Standort mit Versorgungsfunktionen für die Gesamtgemeinde Borsdorf**. Ausgehend von den vorhandenen Siedlungsstrukturen ist der Rewe-Standort mittig zu allen Ortsteilen gelegen der zentrale Versorgungsstandort.
- /// Seit der **Schließung des Konsum-Marktes** in der Teichstraße **im Ortsteil Panitzsch** (2016) ist er der einzige Lebensmittelvollsortimenter in der Gemeinde, womit seine Versorgungsbedeutung noch gestiegen ist. Eine Nachnutzung des ehemaligen Supermarktes im Ortsteil Panitzsch ist eher unwahrscheinlich, da die hier vorhandene Verkaufsfläche lediglich bei ca. 450 m² liegt. Eine angemessene und nachhaltige Nahversorgung kann auf dieser für die Gemeinde Borsdorf kleinen Fläche nicht gewährleistet werden.
- /// Weiterhin ist in der **Ortsmitte von Borsdorf keine geeignete Alternativfläche** für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarktes vorhanden. So sind im Umfeld des Rathauses keine derartigen Standorte oder freie Ladenflächen ersichtlich. Der Rewe-Standort ist ein verfügbarer und auch schon heute genutzter Einzelhandelsstandort, der von der Wohnbevölkerung Borsdorf akzeptiert und stark frequentiert wird. Er übernimmt zusammen mit Netto wesentliche Grundversorgungsfunktionen, wobei er faktisch auch als Nahversorgungslage für die Gemeinde fungiert.
- /// Der erweiterte Rewe-Markt übernimmt neben der **gesamörtlichen Versorgung auch eine Nahversorgungsfunktion i. S. e. fußläufigen Erreichbarkeit für sein Umfeld**. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wird hier eine fußläufige Erreichbarkeit mit einer Distanz von bis zu 1.000 m angesetzt. Aus siedlungsstruktureller Sicht handelt es sich somit um einen Standort, der auch fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen kann. Wohnnutzungen sind im näheren (Panitzsch jenseits der B 6) und im weiteren Umfeld (u. a. Borsdorf) vorhanden.
- /// Die **tatsächlichen Siedlungsstrukturen** bzw. die einzelnen Ortsteile bieten für sich jeweils nicht die Standortvoraussetzungen (Verfügbarkeit, Verkehrsfrequenz, Einwohner- und Kaufkraftpotenzial) zum nachhaltigen Betrieb eines jeweils eigenen modernen Lebensmittelvollsortimenters, so dass der etablierte Rewe Standort trotz seiner Gewerbegebietslage geeignet ist, die Grund- und Nahversorgung in Borsdorf adäquat zu sichern.

- // Der Projektstandort befindet sich zwar nicht unmittelbar in wohngebietsbezogener Versorgungslage, er ermöglicht aber dennoch eine **fußläufige Erreichbarkeit** sowohl aus dem Ortsteil Panitzsch (u. a. nördlich, jenseits der Bundesstraße B 6 gelegene weitläufige Wohngebiete; Überquerung der B 6 durch ampelgesicherteren Fußgängerüberweg möglich) als auch aus dem Kernort Borsdorf (ca. 350 m bis zum Siedlungsgebiet mit Wohnbebauung).
- // Der geplante Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.980 m² soll überwiegend der Nahversorgung dienen. Entsprechend muss der Funktionsstandort einer Nahversorgungslage insofern gerecht bzw. entwickelt werden, dass er problemlos mit dem Rad, zu Fuß und dem ÖPNV erreichbar ist. Mit Ausnahme der ÖPNV-Erreichbarkeit ist dies gewährleistet. Hier wäre eine regelmäßige Frequentierung der lokalen Haltestelle in der Otto-Von-Guericke-Straße anzustreben.

Insgesamt befindet sich der Planstandort in zentraler Lage zwischen den Ortsteilen Panitzsch, Cunnersdorf und dem Kernort Borsdorf und kann aufgrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge und aufgrund der Lagebeziehung zu bestehenden Wohngebieten als siedlungsstrukturell integriert bezeichnet werden. Der Standort übernimmt trotz seiner Gewerbegebietslage eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnlagen: er ist sowohl aus dem Ortsteil Panitzsch als auch aus dem Kernort Borsdorf fußläufig erreichbar. Entsprechend verfügt der Standort über eine Anbindung an das Fußwegenetz.

2. Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik

Es bestehen somit ausreichend **Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik** trotz Überschreitung der Regelvermutungsschwelle von 1.200 m² Geschossfläche:

- // Der Flächenanteil an nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird unter 198 m² VK, d. h. weniger als 10 % betragen.
- // Durch die Zergliederung der einzelnen Ortsteile ist ausschließlich am vorhandenen Standort eine möglichst gleichwertige Nahversorgung für alle Ortsteile realisierbar.
- // Die Panitzscher Straße, über die im Wesentlichen die Erschließung des Rewe-Marktes erfolgt, ist als ausreichend leistungsfähiger Verkehrsweg einzustufen. Durch die Nähe zum Knotenpunkt mit der B 6 ist die örtliche und überörtliche Erreichbarkeit gesichert. Der Untersuchungsstandort wird auch zukünftig über eine ausreichend leistungsfähige Zufahrt von der Otto-von-Guericke-Straße verfügen, die eine unproblematische Abwicklung des Kunden- und Anlieferungsverkehrs ermöglicht. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sind angesichts der leistungsfähigen Verkehrswege im Umfeld insgesamt auszuschließen. Eine wesentliche Zunahme gebietsfremden Verkehrs, die zu verkehrsbedingten Beeinträchtigungen im Standortumfeld führt, ist nicht zu erwarten.
- // Der bereits seit vielen Jahren funktionierende Nahversorgungsstandort ist siedlungsstrukturell integriert.
- // Der Rewe-Markt trägt hauptsächlich zur Nahversorgung bei. Hinsichtlich der Kundenherkunft stammen diese überwiegend aus Borsdorf selbst (vgl. Kapitel IV.1)

Die Ausführungen machen deutlich, dass der Standort bzw. der Anbieter sowohl in seiner heutigen Verfasstheit als auch insbesondere im Rahmen seiner Erweiterung Anhaltspunkte aufweist, wonach eine atypische Fallgestaltung zugrunde liegt.

Die städtebauliche Atypik für den Rewe-Standort wurde bereits für die 2018 geplante Erweiterung auf ca. 1.650 m² VK seitens der Landesdirektion Sachsen anerkannt (vgl. Schreiben der LDS vom 04.03.2019, GZ L34-2415/2/69). Da sich an der grundsätzlichen Standortsituation an der Otto-von-Guericke-Straße keine Änderung gegenüber der raumordnerischen Einschätzung von 2018 ergibt, steht auch der jetzt geplante Ersatzneubau von Rewe im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Insofern wird im Folgenden auf die Auswirkungen im Einzelfall i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzugehen sein.

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot wird gemäß LEP Sachsen 2013 wie folgt ausgeführt:

„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.“

Zudem wird im LEP Sachsen 2013 als Grundsatz die **Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV** gefordert:

„G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“

Die **ÖPNV-Anbindung** ist am Standort aktuell nur als eingeschränkt zu bewerten, da die Bushaltestelle in der Otto-von-Guericke-Straße aktuell (noch) nicht angefahren wird. Eine Verbesserung wird hier angestrebt. Weitere Bushaltestellen befinden sich in Borsdorf (Panitzscher Straße) und in Panitzsch (Kindergarten) jeweils in knapp 700 m Entfernung und sind damit **grundsätzlich noch fußläufig erreichbar**.

Das **Integrationsgebot** des LEP Sachsen (LEP Begründungen S. 74) zielt u. a. darauf ab, dass *„...städtebaulich integrierte Lagen die Versorgungsfunktionen am besten erfüllen können. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die städtische Bevölkerung als auch auf die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches.“*

Für Borsdorf ist hierbei zu konstatieren, dass die Ortskerne von Borsdorf und Panitzsch die Grundversorgung mangels adäquatem Einzelhandelsbesatz nicht erfüllen. Auch sind dort keine Standortvoraussetzungen für die Entwicklung leistungsfähiger Lebensmittelmärkte ersichtlich. Durch die Siedlungsstruktur der Gemeinde ist somit eine zentrale Lage zwischen den Ortsteilen begünstigt, die Versorgungsfunktion für die Gemeinde am besten erfüllen („Scharnierlage“). Der Rewe-Standort erfüllt diese Voraussetzungen, indem er für weite Teile der Einwohner grundsätzlich auch fußläufig erreichbar, mindestens aber per

PKW sehr gut anfahrbar ist. Für den Verflechtungsbereich (Grundzentraler Verbund) gilt dies gleichermaßen.

- /// Eine **städtebaulich integrierte Lage** wird ferner in den Begründungen des LEP auf S. 74 wie folgt ausgeführt:

„Städtebaulich integriert bedeutet eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV. Bei der Prüfung, ob eine städtebaulich integrierte Lage vorliegt, sind die Kriterien zur Ermittlung von faktischen zentralen Versorgungsbereichen entsprechend heranzuziehen.“

- /// Ferner wird der **Begriff des zentralen Versorgungsbereiches** auf S. 75 wie folgt definiert:

„Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wird als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem auf Grund vorhandener oder auch erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll.“

- /// Weder die **Ortsmitte von Borsdorf noch von Panitzsch** erfüllen die Kriterien eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches. Aus struktureller und städtebaulicher Sicht wird dieser Status auch zukünftig nicht realistisch erreicht werden können, zudem sich die Versorgungsstrukturen in Borsdorf in der Vergangenheit anders entwickelt haben.
- /// Die wesentlichen Träger der Grundversorgung, welche auch für das zukünftige Grundzentrum Borsdorf die eigenkommunale Versorgung bzw. auch partiell die **Grundversorgung für den Verflechtungsbereich** sicherstellen, sind alle an der **Panitzscher Straße** ansässig. Somit befindet sich hier aus Sicht der Grundversorgung das funktionale Zentrum der Gemeinde. Gerade der Standortbereich Panitzscher Straße / Otto-von-Guericke-Straße (Umfeld Rewe/Netto) bietet somit eine „günstige Lage“ zu allen Ortsteilen. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist verbesserungsbedürftig, aber grundsätzlich möglich.

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben, kann das Vorhaben in Hinblick auf das Integrationsgebot gemäß LEP Sachsen 2013 wie folgt bewertet werden:

- /// Der **Projektstandort** Otto-von-Guericke-Straße befindet sich in Schanierlage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch. Er befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Borsdorfer Straße, wobei das unmittelbare Standortumfeld durch Gewerbe (u. a. Netto-Markt, Solarpark), Landwirtschaftsflächen und verkehrliche Anlagen geprägt ist.
- /// Für die **Gemeinde Borsdorf ist auf eine atypische Situation** hinzuweisen, in dem die einwohnerstärksten Ortsteile Borsdorf und Panitzsch jeweils nicht über zentrale Versorgungsbereiche verfügen. Ferner weisen die jeweiligen Ortsmitten keine geeigneten Potenzialstandorte für einen leistungsfähigen, modernen Lebensmittelvollsortimenter auf. Darüber hinaus ist das Einwohnerpotenzial in den einzelnen Ortsteilen für den wirtschaftlichen Betrieb eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes nicht ausreichend. Entsprechend konnte sich der frühere Konsum-Markt in Panitzsch nicht halten.

- Die **heutige Situation der Verteilung der wesentlichen Träger der Nahversorgung** (Lebensmittelmärkte) spiegelt diese Situation wieder. So befinden sich die drei Lebensmittelmärkte Rewe, Netto und Penny alle im Bereich der Panitzscher Straße und sind somit verkehrlich aus dem gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde gut zu erreichen. Während Penny auch wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für Borsdorf übernimmt, kann diese Bedeutung für den Standortbereich Rewe / Netto im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit an Wohngebiete von Borsdorf und Panitzsch zwar grundsätzlich ebenfalls konstatiert werden, allerdings steht durch die Gewerbebegebietslage die Pkw-Erreichbarkeit im Vordergrund.
- Ein **Anschluss an das bestehende Fußwegenetz**, welche sowohl nach Borsdorf als auch nach Panitzsch führen, ist gewährleistet. Eine gesicherte Querungsmöglichkeit über die Bundesstraße B 6 ist eingerichtet. Schließlich verfügt der Standort über eine eingeschränkte **Anbindung an den ÖPNV**.

Somit ist zu konstatieren, dass das **raumordnerische Integrationsgebot vor dem Hintergrund der atypischen städtebaulichen Situation erfüllt** wird.²³ Grundsätzlich bindet sich der Standort in das Siedlungsgefüge der Gemeinde ein, in dem er mittig zwischen den Siedlungsschwerpunkten liegt und auch eine fußläufige Nahversorgungsbedeutung aufweist. Durch die fußläufig erreichbaren Wohngebiete ist somit eine siedlungsstrukturelle integrierte Lage anzunehmen.

Aus planerischer Sicht würde die **Ausweisung des Standortbereiches Panitzscher Straße / Otto-von-Guericke-Straße als zentraler Versorgungsbereich** seiner heutigen Bedeutung gerecht, wobei eine Weiterentwicklung i. S. der Begriffsdefinition des zentralen Versorgungsbereiches generell zu empfehlen ist (u. a. weitere Angebote der Nah- und Grundversorgung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie usw.). Entsprechend ist der Gemeinde Borsdorf in Zusammenhang mit Brandis zu empfehlen, ein derartiges Konzept für den Gemeindeverbund zu erarbeiten.

²³ Die städtebauliche Atypik für den Standort wird seitens der Landesdirektion Sachsen anerkannt.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind Ziel Z 2.3.2.4 des LEP Sachsen 2013 zu beachten. Demnach darf der Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Zunächst sind eine Abgrenzung des **faktisch erschließbaren Einzugsgebietes** sowie die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgen eine Marktanteilsberechnung, die Umsatzprognose und eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes. **Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wird eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.**

1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den erweiterten Rewe-Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes des erweiterten Rewe-Marktes mit künftig ca. 1.980 m² VK werden in vorliegender Untersuchung **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// **Projektkonzeption** (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// **Anziehungskraft** des Makrostandorts Borsdorf (Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung)
- /// **Erreichbarkeit des Standortes** für potenzielle Kunden unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// **projektrelevante Wettbewerbssituation** (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// **Filialnetz** des Betreibers
- /// **Zeit- / Distanzwerte** des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)²⁴

²⁴ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

- /// Ergebnisse einer aktuellen Kundenwohnorterhebung am Rewe-Markt in Borsdorf
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Borsdorf bzw. der Region.

Exkurs zur Kundenwohnorterhebung

Zur Herleitung, Begründung und Zonierung des potenziellen Einzugsgebietes des Vorhabens wurde vom 18. – 20.03.2021 (Donnerstag, Freitag, Samstag) am derzeitigen Rewe-Markt in Borsdorf empirisch die Herkunft der Kunden ermittelt. Dazu wurde im Vorkassenbereich des Rewe-Marktes eine Direktansprache der Kunden vorgenommen. Die Auswahl der Befragten erfolgte zufällig. Abgefragt wurde der Wohnort nach Gemeinde und z. T. Ortsteil. Insgesamt wurden an den drei Tagen binnen jeweils acht Stunden **insgesamt 559 Kunden** befragt, womit eine für die Fragestellung hinreichend großer Stichprobenumfang zur Verfügung steht.

Tabelle 2: Auswertung der Kundenwohnortbefragung

Gemeinde / Ortsteil	Herkunft / Anzahl Befragte	Anteil der Befragten in %	Einwohnerzahl im Gebiet (ca.-Wert)	Anteil Befrage im Verhältnis zur Einwohnerzahl in %
Borsdorf, davon...	291	52,6	8.210	3,5
<i>Borsdorf</i>	174	31,1	4.330	4,0
<i>Cunnersdorf</i>	11	2,0	100	11,1
<i>Panitzsch</i>	91	16,3	2.730	3,3
<i>Zweenfurth</i>	14	2,5	1.050	1,3
<i>keine Angabe</i>	1	0,2	-	-
Brandis	36	6,5	9.650	0,4
Machern, davon...	72	13,0	6.780	1,1
<i>Gerichshain</i>	23	4,1	1.280	1,8
<i>Machern</i>	46	8,2	4.640	1,0
<i>Plagwitz / Püchau</i>	2	0,4	120	1,6
<i>Posthausen</i>	1	0,2	200	0,5
Leipzig, davon...	75	13,6	597.520	< 0,1
<i>Althen-Kleinpösna</i>	16	2,9	2.110	0,8
<i>Engelsdorf</i>	20	3,6	9.300	0,2
<i>Paunsdorf</i>	8	1,4	14.530	< 0,1
<i>sonstige Ortsteile Leipzig</i>	18	3,2	571.570	< 0,1
<i>keine Angabe</i>	13	2,3	-	-
Taucha	40	7,2	15.740	0,3
sonstiger Ort	39	7,1	-	-
Gesamt mit Ortsangabe	553	100,0	-	-
<i>keine Angabe</i>	6	-	-	-
Befragte Gesamt	559	-	-	-

Ergebnisse GMA-Befragung 18.- 20.03.2021, Standort Rewe in Borsdorf

Im Ergebnis lässt sich folgendes festhalten:

- /// In der **Gemeinde Borsdorf** ist der überwiegende Anteil der Kunden wohnhaft (ca. 52,6 % bzw. 291 Befragte). Bezogen auf die Einwohnerzahl der Gemeinde (ca. 8.210 Einwohner) wurden demnach ca. 3,5 % der Borsdorfer Einwohner bei der Kundenwohnortserhebung erfasst.²⁵ Nach Ortsteilen zeigt sich, dass die Kunden dabei verstärkt aus Borsdorf, Panitzsch und Cunnersdorf zum Rewe-Markt tendieren und etwas weniger aus Zweenfurth.
- /// Im Weiteren stammten ca. 13,0 % der Befragten aus **Machern**, wobei mit zunehmender Distanz nach Osten – bezogen auf die einzelnen Ortsteile – die Kundenorientierung abnimmt. Während noch ca. 1,8 % der Einwohner aus dem Ortsteil Gerichtshain im Rewe-Markt in Borsdorf befragt wurden, liegt der Anteil im Kernort nur noch bei ca. 1,0 %.
- /// Etwas geringer ist die Kundenzahl aus **Brandis** (ca. 6,5 %) und **Taucha** (ca. 7,2 %). Die Kennziffer aus Befragten ./ Einwohnerzahl liegt nur noch bei ca. 0,4 bzw. ca. 0,3 so dass beide Orte nur noch partiell zum primäreren Einzugsgebiet von Rewe in Borsdorf zählen.
- /// Ferner gaben ca. 13,6 % der Befragten an, aus **Leipzig** zu stammen. Nach Ortsteilen differenziert sind dabei lediglich für Althen-Kleinpösna und Engelsdorf relevante Größenordnungen aufzuzeigen.
- /// Weiterhin konnten ca. 7,1 % der Befragten als **Streukunden** identifiziert werden, die nicht aus den o. g. Gemeinden stammen.

Neben dem Wohnort wurde auch gefragt, welcher Lebensmittelmarkt neben Rewe in Borsdorf noch zum Einkaufen vorzugsweise aufgesucht wird. Diese Auskunft gibt Hinweise darauf, wo diese Kunden ggf. zukünftig weniger Einkaufen werden und wo somit Umsatzrückgänge zu erwarten sein können.

Die Kundenwohnortserhebung stellt somit die **Kundenherkunft für den Bestandsmarkt mit ca. 1.300 m² VK** dar. Da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen (u. a. regionale Wettbewerbssituation, Erreichbarkeit) keine wesentlichen Änderungen ergeben werden, ist davon auszugehen, dass auch der erweiterte Markt mindestens dieses Einzugsgebiet erschließen wird. Weiterhin ist zu prognostizieren, dass der neue Markt mit ca. 1.980 m² VK eine höhere Attraktivität für die Einwohner im Einzugsgebiet aufweisen wird und hier verstärkt Kunden binden kann. Dies wird absehbar zu einer Erhöhung der Kundenbindung innerhalb des Einzugsgebietes führen, die sich zum einen in Form von Kaufkraftrückholung von bisher aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft äußert und zum anderen in Umsatzabzügen beim Wettbewerb im Einzugsgebiet selbst (vgl. Kapitel V). Eine wesentliche Einzugsgebietsausweitung bzw. eine Umorientierung von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes über das heutige Maß hinaus wird in Anbetracht der regionalen Wettbewerbssituation nicht zu erwarten sein.

Unter Einbezug der Ergebnisse der Kundenwohnortserhebung und der sonstigen o. g. Parameter lässt sich das Einzugsgebiet für den bestehenden sowie auch perspektivisch für den erweiterten **Rewe-Markt in Borsdorf am Standort Otto-von-Guericke-Straße** das Einzugsgebiet wie in

²⁵ Mehrfacherfassung durch mehrmalige Befragung möglich. Daraus ergeben sich auch Hinweise auf die Marktdurchdringung des Bestandsmarktes von Rewe.

Karte 3 abgrenzen. Innerhalb dieses **Einzugsgebietes** sind **folgende Einwohnerzahlen** zu konstatieren:

Zone	Bereich	Einwohner
Zone I	Borsdorf: Ortsteile Borsdorf, Panitzsch, Cunnersdorf	7.160
Zone II	Borsdorf: Ortsteil Zweenfurth, Machern: Gerichtshain, Posthausen, Leipzig: Althen	4.140
Zone III	Machern: Kernort, Brandis (ohne OT Polenz) Leipzig: Hirschfeld, Sommerfeld Taucha: Kernstadt östlich der Parthe inkl. Stadtkern, Plöszitz, Sehlis, Dewitz	21.940
Einzugsgebiet insgesamt		33.240

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 30.11.2020; Berechnung der Einwohnerzahlen auf Ortsteil-/Straßenabschnittsebene nach panadress geomarkets, Stand 01.01.2020, GMA-Berechnungen 2021

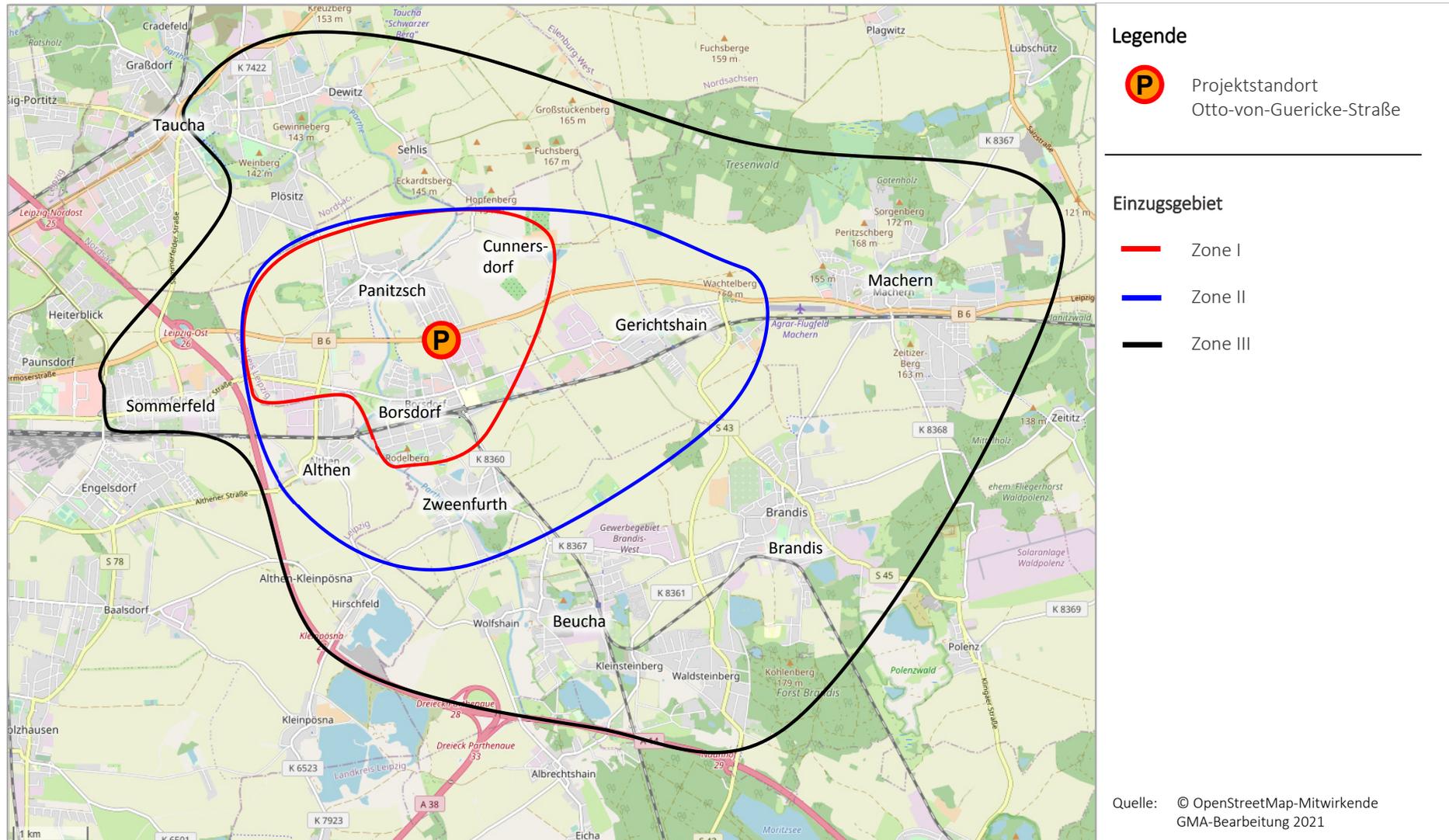
Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** für den erweiterten Rewe-Markt umfasst die im direkten Umfeld von Rewe liegenden Ortsteile von Borsdorf. Durch die zentrale Lage mittig zwischen den Ortsteilen Borsdorf, Panitzsch und Connersdorf ist hier davon auszugehen, dass der Standort auch noch fußläufig erreicht werden kann. Entsprechend den Ergebnissen der Kundenwohnererhebung ist davon auszugehen, dass eine deutlich ausgeprägte Kundenorientierung an den Planstandort zu erwarten ist, die sich in einem entsprechend hohen Marktanteil in Zone I widerspiegeln werden (vgl. Kapitel IV.3).

Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** umfasst darüber hinaus auch den Ortsteil Zweenfurth (Borsdorf) sowie den Leipziger Siedlungsteil Althen, der sich unmittelbar südwestlich an das Ortsgebiet von Borsdorf anschließt. Ferner zählen auch Gerichtshain und Posthausen (Machern) zur Zone II. Hier ist bereits eine etwas niedrigere Einkaufsorientierung auf den Borsdorfer Rewe-Markt zu erwarten, was durch die Ergebnisse der Kundenwohnererhebung bestätigt wird. Insgesamt stellt der Borsdorfer Einzelhandel und hier die strukturprägenden Lebensmittelmärkte aber auch für Zone II die maßgeblichen Versorgungsstrukturen dar. Insgesamt ist festzustellen, dass der Rewe-Supermarkt sowohl für die Einwohner aus Zone I als auch Zone II als einziger Lebensmittelvollsortimenter eine besondere Versorgungsfunktion übernimmt.

Das **Ferneinzugsgebiet von Rewe (Zone III)** umfasst darüber hinaus auch Teile umliegender Gemeinden.

- // So zählt u. a. der Kernort **Machern** noch zum primären Einzugsgebiet, wobei über die Bundesstraße B 6 eine schnelle verkehrliche Erreichbarkeit gewährleistet ist. Ferner ist in Machern kein Lebensmittelvollsortimenter / Supermarkt vorhanden, so dass der Rewe-Markt in Borsdorf eine attraktive Einkaufsalternative darstellt.
- // Die **Stadt Brandis** weist mehrere eigene Lebensmittelmärkte, u. a. auch zwei Supermärkte der Fa. Edeka, auf. Beide Märkte fungieren im Wesentlichen als fußläufige Nahversorgungsstandorte für ihren jeweiligen Teilbereich in Brandis bzw. in Beucha, wobei der Beuchaer Markt aber nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an einen modernen Supermarkt entspricht. So ist davon auszugehen, dass auch Teile der Brandiser Bevölkerung den Borsdorfer Rewe-Markt aufsuchen werden, gleichwohl die durch Rewe erzielbaren Marktanteile deutlich geringer ausfallen werden.

Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Rewe-Marktes in Borsdorf



- Weiterhin wurde durch die Kundenwohnorterberhebung bestätigt, dass auch gewisse Einkaufsbeziehungen über die Stadtgrenze nach **Leipzig** bestehen. Trotz der v. a. im Paunsdorf-Center ansässigen leistungsfähigen Märkte von Rewe und Kaufland sind hier – wenn auch in untergeordnetem Maße – Einkaufsbeziehungen nach Borsdorf festzustellen. Dies betrifft insbesondere den Siedlungsteil Sommerfeld von Leipzig-Engelsdorf.
- Abschließend ist auch die **Stadt Taucha** partiell im Einzugsbereich von Rewe in Borsdorf gelegen, wobei dies v. a. die Siedlungsteile im Osten betrifft. So befinden sich in den kernstädtischen Wohngebieten von Taucha inkl. des Stadtkerns aktuell keine eigenen Nahversorgungsmöglichkeiten i. S. eines Lebensmittelmarktes. Dies trifft auch auf die Ortsteile Plöszitz, Sehlis und Dewitz zu.²⁶

Das Einzugsgebiet von Rewe in Borsdorf erschöpft sich zum einen mit zunehmender Entfernung vom Projektstandort, wobei näherungsweise ein 10 Minuten-Fahrzeitisochrone als Einzugsbereich anzusetzen ist. Diese wird in Richtung Süden und Osten (Brandis, Machern) z. T. überschritten. Hingegen schirmen der Leipziger und der Tauchaer Lebensmittelmarkt-Besatz (vgl. Kapitel V.1.2) eine weitere Einzugsgebietsausdehnung in Richtung Westen und Nordwesten ab bzw. begrenzen hier die Marktdurchdringung.

In geringem Umfang sind auch unregelmäßige Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes, z. B. durch Pendler, Tages- oder Übernachtungsgäste zu erwarten. Diese Kunden werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als **Streuumsätze** berücksichtigt. Der Streukundenanteil ist v. a. auf die Lage von Rewe an der verkehrsbedeutsamen Verkehrsachse der Bundesstraße B 6 zurückzuführen, die wichtige regionale Verbindungsfunktion v. a. zwischen Leipzig und dem östlichen Umland des Oberzentrums umfasst. So ist die B 6 eine ausgewiesene Pendlerstrecke bzw. stellt der Rewe-Markt auch für die Beschäftigten der in den Umlandkommunen ansässigen Gewerbebetriebe eine attraktive Einkaufsstätte dar.

Der angesetzte Streukundenanteil kann auch durch die durchgeführte **Kundenwohnorterberhebung** bestätigt werden. Zunächst stammen ca. 7,1 % der Befragten nicht aus den o. g. Kommunen bzw. meist aus entfernteren Orten, wobei i. d. R. vielfach Einzelnennungen beim angegebenen Wohnort erfolgten. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Leipziger Kunden, die weder in Althen-Kleinpösna noch in Engelsdorf wohnen, als Streukunden zu deklarieren. So gaben beispielsweise ca. 4,6 % der Kunden ihre Herkunft aus Leipzig an, wobei sich die Nennungen neben Paunsdorf (ca. 1,4 %) auf zahlreiche weitere Leipziger Stadtteile verteilen. In Bezug auf die hier ansässige Wohnbevölkerung sind die nach Borsdorf tendierenden Kunden als marginal bzw. nicht signifikant²⁷ einzustufen und daher als Streuumsätze zu klassifizieren. Entsprechend ermittelt sich aus der Kundenwohnorterberhebung ein Streukundenanteil von mind. 11,7 %.²⁸ **In einem defensiven Ansatz wird im Weiteren mit einem Streuumsatzanteil i. H. v. ca. 10 % gerechnet.**

²⁶ Dabei ist festzuhalten, dass am Standort Eilenburger Straße die Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche geplant ist. Im Falle einer Realisierung würde dieser Anbieter die durch Rewe in Borsdorf erzielbaren Marktanteile in Taucha spürbar begrenzen.

²⁷ Anteil Befrage im Verhältnis zur Einwohnerzahl < 0,1 %

²⁸ Dabei sind 13 Befrage (ca. 2,3 %) noch nicht berücksichtigt, die keinen genaueren Leipziger Wohnort abgeben.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.210.²⁹

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

ca. 2.285 €.³⁰

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau³¹ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Borsdorf bei 98,5 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In den Umlandgemeinden liegt das Kaufkraftniveau zwischen 98,7 (Brandis) und 105,9 (Machern). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** somit auf ca. **75,2 Mio. €**. Davon entfallen auf

/// Zone I:	ca. 16,1 Mio. €
/// Zone II:	ca. 9,2 Mio. €
/// Zone III:	ca. 49,9 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Supermärkten Anteile des Umsatzes mit **Randsortimenten** aus dem Non-food I und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen bei Rewe in der avisierten Größe bei ca. 15 %.

3. Umsatzprognose für den erweiterten Rewe-Supermarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des erweiterten Rewe Supermarktes 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 in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.³² Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Planvorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Der erzielbare Umsatz ist dabei neben der Höhe des Kaufkraftniveaus und damit des relevanten Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet v. a. auch von der Wettbewerbsdichte abhängig. Eine

²⁹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

³⁰ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

³¹ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Ausgaben des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

³² In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

weitere Grundlage bilden die durchschnittlichen Marktanteile der unterschiedlichen Betriebs-
typen (vgl. Kapitel I.3.), die vor dem Hintergrund der lokalen und **regionalen Rahmenbedingun-
gen** (Kaufkraft, Standortbedingungen, Angebotsituation etc.) zu gewichten sind.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung lässt sich anhand des
Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische **Umsatzherkunft** des erweiterten Rewe-
Marktes ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des
Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des geplanten Marktes. Hinge-
gen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben aus-
gelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber,
wo die durch den geplanten Markt generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich
diese nach dessen Markteintritt neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumvertei-
lungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich vor diesem Hintergrund für den erweiterten Rewe-Mark-
tes mit rd. 1.980 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ableiten:³³

Tabelle 3: Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz- Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	16,1	24 – 25	3,9 – 4,0	0,7	4,6 – 4,7	47
Zone II	9,2	19	1,7 – 1,8	0,3	2,0 – 2,1	21
Zone III	49,9	3 – 4	1,8 – 1,9	0,3 – 0,4	2,1 – 2,2	22
Einzugsgebiet	75,2	10	7,5 – 7,6	1,3 – 1,4	8,8 – 8,9	90
Streuumsätze			0,8 – 0,9	0,1 – 0,2	1,0	10
Insgesamt			8,4 – 8,5	1,5	9,8 – 9,9	100

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Rewe-Markt mit ca. 1.980 m² VK **anhand des Marktanteil-
konzeptes aus Gutachtersicht eine Gesamtumsatzleistung von ca. 9,8 – 9,9 Mio. €** ermitteln.
Hiervon entfallen ca. 8,4 – 8,5 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,5 Mio. € auf den Non-
foodbereich (Nonfood I und II). Mit einem Marktanteil von ca. 24 – 25 % in Zone I kommt dem
Rewe-Markt eine bedeutende Grund- und Nahversorgungsfunktion für Borsdorf zu, wobei
dennoch keine beherrschende Marktposition erreicht wird. Im erweiterten Einzugsgebiet
(Zone II) ist ein immer noch hoher Marktanteil von ca. 19 % zu erwarten. Dagegen werden in
Zone III in Anbetracht der Wettbewerbssituation im Umland von Borsdorf (v. a. Machern,
Brandis) bzw. der größeren räumlichen Distanz nur noch ca. 3 – 4 % Marktanteil erzielt. Nach
Westen und Norden überlagern nochmals stärker als in Zone I und II die Marktgebiete der
umliegenden Standorte von leistungsfähigen Lebensmittelmärkten das Einzugsgebiet des
Rewe-Planvorhabens (u. a. Paunsdorf-Center).

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filiallei-
stungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften
variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse

³³ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

wieder. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020 / 2021 liegt die durchschnittliche Filialumsatzleistung von Rewe bei ca. 6,0 Mio. €. Damit läge der **Rewe-Markt in Borsdorf** auf einem **sehr deutlich überdurchschnittlichen Niveau**.

Dabei ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.980 m² Verkaufsfläche nach seiner Erweiterung zwar **über dem Verkaufsflächendurchschnitt** von Rewe-Märkten (Ø VK 1.511 m²) liegen wird. Mit einer Flächenleistung von ca. 4.780 € / m² VK wird ungeachtet dessen dennoch eine **überdurchschnittliche Flächenleistung für Rewe-Märkte** erreicht. Noch höhere Umsatzleistungen sind aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet, der demografischen Entwicklung sowie den bestehenden Wettbewerbsstrukturen in der Mittel- bis Langfristperspektive nicht zu erwarten. Die **prognostizierte Umsatzleistung** stellt somit einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar (**worst case-Ansatz**).

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das **Kongruenzgebot** lt. LEP Sachsen 2013 sagt zunächst aus, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen müssen. Dabei sind auch das **raumordnerische Konzentrationsgebot** und das **Beeinträchtigungsverbot** zu beachten.

Kongruenzgebot

„Z 2.3.2.4: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich des Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“

Für die Bewertung des Kongruenzgebotes ist zunächst auf das ermittelte **faktische Einzugsgebiet von Rewe in Borsdorf** zu verweisen. Das faktische Einzugsgebiet (vgl. Kapitel IV.1.) berücksichtigt die spezifischen Standortrahmenbedingungen von Rewe bzw. die Siedlungsstrukturen in Borsdorf und den angrenzenden Städten und Gemeinden sowie auch die Wettbewerbssituation, Pendlerbeziehungen, Stadt-Umland-Verflechtungen und die verkehrliche Infrastruktur.

Zur Untermauerung der Annahmen wurde im März 2021 eine **Kundenwohnorterhebung** am Rewe-Standort durchgeführt, wobei die Ergebnisse weitere wichtige Anhaltspunkte für die Kunden- und damit die Umsatzherkunft des Rewe-Marktes bieten (vgl. Kapitel IV.1). Fakt ist, dass ca. 52,6 % der Befragten Borsdorf als Wohnort angaben. Somit stammt der überwiegende Kundenanteil aus der Standortgemeinde Borsdorf selbst. **Damit dient der erweiterte Rewe-Markt überwiegend (mindestens 50 % der Kundenherkunft) der Versorgung der Standortgemeinde Borsdorf.**

Der Regionalplan Leipzig-West-sachsen verweist im Kapitel Handel auf die raumordnerischen Prinzipien des LEP Sachsen 2013. Für die Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes wird dabei auch auf die Nahbereiche der Grundzentren in „Karte 3 grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche)“ verwiesen. Mit Blick auf den **grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich)** des grundzentralen Verbundes Borsdorf / Brandis gemäß Regionalplan Leipzig-West-sachsen (Satzung)³⁴ umfasst dieser neben den beiden Siedlungsgebieten der kooperierenden Grundzentren auch die Gemeinde Machern.

³⁴ vgl. Kapitel II.1: Mit der Rechtsverbindlichkeit des Regionalplans Leipzig-West-sachsen kommt Borsdorf zukünftig in Kooperation mit Brandis der Status eines Grundzentrums zu.

Entsprechend der Ergebnisse der **Kundenwohnerhebung** stammen weitere ca. 6,5 % der Befragten aus Brandis und 13,0 % aus Machern. **In Summe sind ca. 72,1 % der Befragten im Nahbereich des grundzentralen Verbundes wohnhaft.** Dies bedeutet wiederum, dass lediglich ca. 27,9 % der Kunden von außerhalb stammen. **Auch hier wird deutlich, dass der deutlich überwiegende Teil der Rewe-Kunden innerhalb des Verflechtungsbereiches ansässig sind.**

Für die **Prüfung des Kongruenzgebotes** kann auf die derzeitige Versorgungssituation im Borsdorf bzw. im grundzentralen Verbund abgestellt werden. Derzeit erwirtschaftet der Borsdorfer Lebensmitteleinzelhandel nach gutachterlicher Einschätzung einen Umsatz von ca. 13,7 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Dem steht eine Kaufkraft von ca. 18,5 Mio. € gegenüber, so dass per Saldo (inkl. Zu- und Abflüsse) **nur rd. 74 % der örtlichen Kaufkraft gebunden** wird. Dies bedeutet, dass immer noch rd. 4,8 Mio. € an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Grundzentrums abfließen. Somit gelingt es dem Grundzentrum Borsdorf nicht, für die ortsansässige Bevölkerung eine adäquate Grundversorgung vorzuhalten. Dies ist u. a. auf die Lage im Einzugsbereich des Leipziger Paunsdorf-Centers (u. a. Kaufland, Rewe) zurückzuführen. Ferner verfügt Borsdorf derzeit nur über zwei Lebensmitteldiscounter und den Supermarkt Rewe. Dieser ist in die Jahre gekommen und weist nicht mehr zeitgemäße Strukturen eines attraktiven Supermarktes auf. **Somit fehlt in Borsdorf eine großformatige, qualitativ hochwertige Versorgungsmöglichkeit i. S. eines frischeorientierten Lebensmittelvollsortimenters.** Daraus wird deutlich, dass der vergrößerte und modernisierte Rewe-Markt mit zukünftig rd. 1.980 m² Verkaufsfläche hier eine Versorgungslücke schließt.

Tabelle 4: Verkaufsfläche in Mio. m² der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

Betriebsformen	2017	2018	2019
Discounter	12,6	12,6	12,6
Supermärkte	11,2	11,3	11,3
Große Supermärkte	3,9	4,0	4,0
SB-Warenhäuser	5,9	5,8	5,7
Summe Lebensmittelmärkte	33,6	33,7	33,6
Übrige Lebensmittelgeschäfte	2,5	2,5	2,5
insgesamt	36,2	36,2	36,2

Basis: ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Gesamtumsätze (inkl. Nonfood) ohne Umsatzsteuer, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: EHI Retail Institute 2020, S. 80

Als weiterer Indikator für die Einordnung des Rewe Vorhabens kann die derzeitige **Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmittel** herangezogen werden. So verfügt Borsdorf aktuell über eine Verkaufsfläche des organisierten Lebensmitteleinzelhandels von ca. 2.780 m².³⁵ Bezogen auf die Einwohnerzahl von ca. 8.210 Einwohnern in Borsdorf entspricht dies einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,34 m² VK / Einwohner. Im deutschlandweiten Durchschnitt liegt dieser Wert bei ca. 0,40 m² VK / Einwohner.³⁶ Insgesamt wird daraus deutlich, dass Bors-

³⁵ Gesamtverkaufsfläche des organisierten Lebensmitteleinzelhandels ohne Spezialanbieter (= Lebensmittelmärkte), inkl. Flächen für Nonfood-Randsortimente.

³⁶ Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, S. 80, Verkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen 2019, ohne „übrige Lebensmittelgeschäfte“ (u. a. kleinteilige Lebensmittelanbieter), Verkaufsfläche), inkl. Nonfood-Fläche: ca. 33,6 Mio. m² VK. Bevölkerungszahl Deutschland 2019: ca. 83,0 Mio. Einwohner

dorf über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich der strukturprägenden Lebensmittelmärkte verfügt, was vor dem Hintergrund der Funktion als Grundzentrum als nicht adäquat zu bewerten ist. Diesbezüglich besteht hier noch Steigerungspotenzial, wobei schon mit Kunden aus Borsdorf eine Ausweitung der Verkaufsfläche rechnerisch gerechtfertigt ist: So liegt Verkaufsflächenausstattung nach der Rewe-Erweiterung auf ca. 1.980 m² VK dann bei ca. 0,42 m² VK / Einwohner.

In der **Zusammenschau** ist zu konstatieren, dass derzeit in Borsdorf noch erhebliche ungebundene Kaufkraftpotenziale bestehen, die aktuell nicht verbrauchernah gedeckt werden können. Die Stärkung des einzigen in Borsdorf ansässigen Lebensmittelvollsortimenters dient dabei einer qualitativen und quantitativen Verbesserung der Versorgungssituation. Mit Blick auf die Versorgungsbedeutung für den grundzentralen Verflechtungsbereich wird zukünftig auch Machern davon profitieren. Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass durch das Erweiterungsvorhaben von Rewe in Borsdorf schädliche Auswirkungen auf umliegende Zentrale Orte bzw. über den Verflechtungsbereich hinaus auftreten (vgl. Kapitel V.). Auch werden die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit von Stadt- und Ortskernen umliegender Gemeinden nicht nachteilig beeinflusst.

Diesbezüglich ist auf die Modellrechnung in Kapitel V.2.3. zu verweisen, bei der die potenziellen Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) infolge des Rewe-Erweiterungsvorhabens lediglich auf den Verflechtungsbereich bzw. die hier ansässigen Wettbewerbsstrukturen heruntergebrochen werden. Es zeigt sich, dass selbst im Falle einer vollständigen Geltendmachung der wettbewerblichen Auswirkungen gegenüber dem Einzelhandel im Verflechtungsbereich lediglich durchschnittliche Umsatzumverteilungseffekte von ca. 8 – 9 % auftreten. Diese sind im Rahmen des allgemeinen Wettbewerbs zu sehen, ohne dass raumstrukturelle Effekte auftreten bzw. das zentralörtliche Versorgungssystem substantiell geschädigt wird.

Aus gutachterlicher Sicht ist für das konkrete Planvorhaben von Rewe in Borsdorf unter Auswertung aller Einflussgrößen und Parameter selbst unter Ansatz eines deutlichen worst-case Szenarios und unter Berücksichtigung der raumordnerischen Atypik davon auszugehen, dass eine Einhaltung des Kongruenzgebotes vorliegt.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur **Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes** ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation in Borsdorf bzw. im Einzugsgebiet darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Einzelhandelssituation in Borsdorf bzw. im Einzugsgebiet wurde von der GMA im März / April 2021 durch eine **Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe** untersucht. Als Wettbewerber für Rewe 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. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

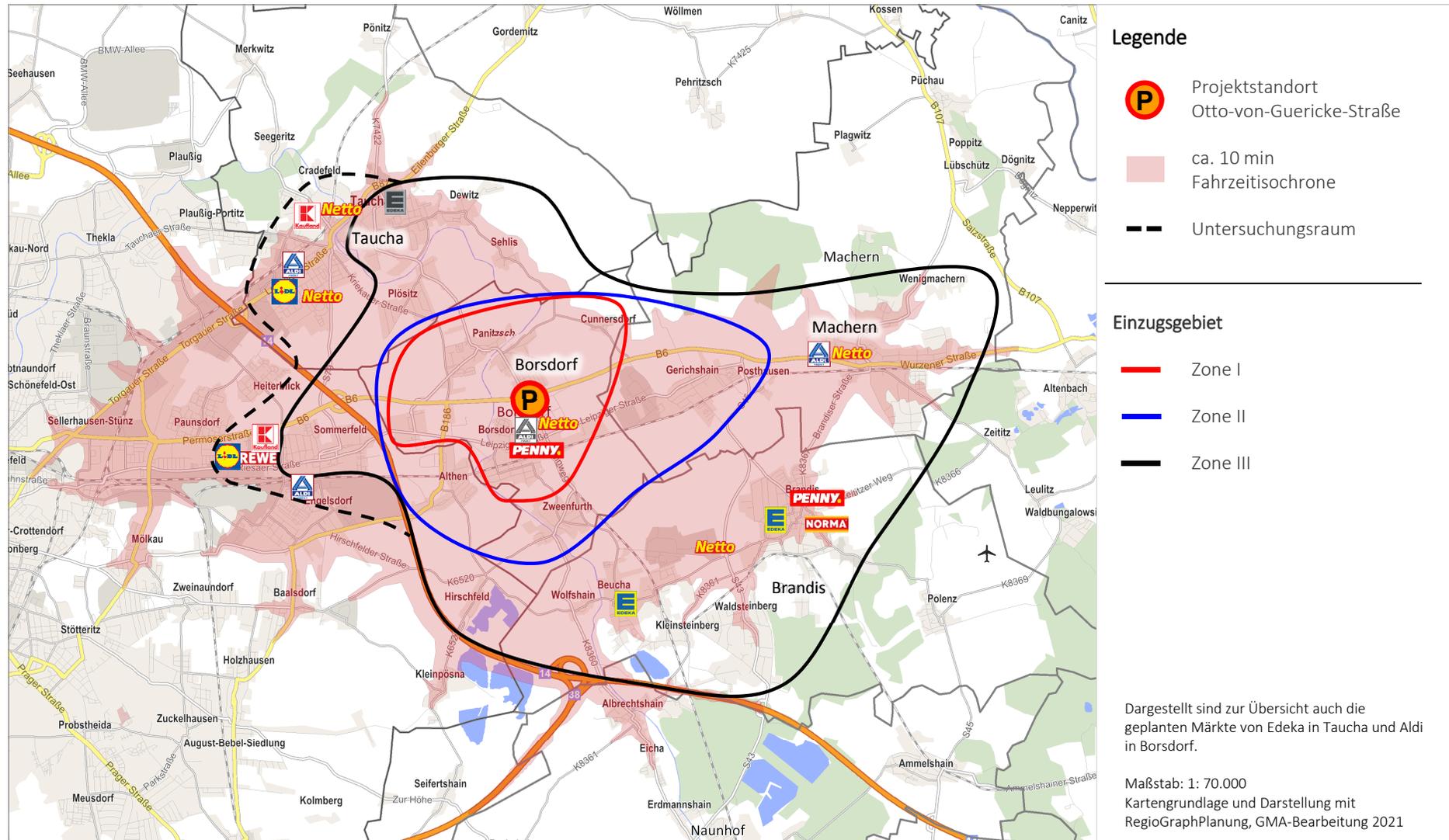
In den **Zonen I und II des Einzugsgebietes** ist neben Rewe, Otto-von-Guericke-Straße im **Lebensmitteleinzelhandel** auf nachfolgende strukturprägende Anbieter (Lebensmittelmärkte > 400 m² VK) hinzuweisen, die sich alle im Kernort Borsdorf befinden (vgl. Karte 4):

<p>/// Netto Marken-Discount, Otto-von-Guericke-Straße: ca. 720 m² VK: durchschnittlicher Discountmarkt benachbart zum Planstandort Rewe, sowohl Nahversorgungsfunktion für die fußläufig erreichbaren Wohngebiete von Borsdorf / Panitzsch als auch gesamtörtliche Ausstrahlungskraft</p>	
<p>/// Penny, Panitzscher Straße: ca. 670 m² VK: integrierter Nahversorgungsstandort mit Versorgungsbedeutung v. a. für den Kernort Borsdorf, durchschnittliches Standortkonzept, ergänzt durch Bäckerei- und Fleischereiniederlassung</p>	

Damit sind neben dem Projektstandort von Rewe lediglich **zwei weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte** in Borsdorf verortet.³⁷ Diese sind beide im Bereich der Panitzscher Straße gelegen. Dabei ist für alle Anbieter eine gewisse gesamtörtliche bzw. z. T. überörtliche Versorgungsbedeutung zu konstatieren.

³⁷ Es ist auf die geplante Verlagerung des derzeit in Machern ansässigen Aldi-Marktes an den Standort Panitzscher Straße in Borsdorf hinzuweisen. Am Siedlungsrand soll hier ein moderner Discountmarkt in Zusammenhang mit weiterer Wohnbebauung entstehen. Die Genehmigung steht noch aus, weshalb der Markt in seiner heutigen Form am Standort Machern in die Wettbewerbsbetrachtungen einfließt.

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Im Hinblick auf die Betriebsformen stellen die beiden Discountmärkte im Wesentlichen eine Ergänzung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe dar und sind nur partiell als Wettbewerbsstandorte einzustufen. Gleichwohl sind sie als räumlich nächstgelegene Anbieter mit überschneidenden Einzugsgebieten zugleich die Hauptwettbewerber für Rewe.

In **Zone III des Einzugsgebietes** ist auf folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte hinzuweisen:

Brandis

- /// **Edeka**, Beuchaer Straße (zVb Innenstadt Brandis)
- /// **Norma**, Braustraße (zVb Innenstadt Brandis)
- /// **Penny**, Wurzener Straße
- /// **Netto**, Gewerbeallee (Ortsteil Beucha)
- /// **Edeka**, August-Bebel-Straße (Ortsteil Beucha)

Machern

- /// **Aldi**, Gartenallee
- /// **Netto**, Neumarkt.

Taucha

- /// Mit Blick auf die nördlich von Borsdorf liegende **Stadt Taucha** verfügt diese über mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte, die sich allerdings alle im Kernstadtgebiet westlich des Flusses Parthe und somit außerhalb des Einzugsgebietes von Rewe befinden. Hingegen sind im östlichen Stadtgebiet inkl. des Stadtkerns sowie den Ortsteilen Dewitz, Plöstitz und Sehlis keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte ansässig (= Zone III).³⁸

Ergänzend sind im Einzugsgebiet und hier schwerpunktmäßig in den zentralen Ortslagen von Borsdorf, Brandis und Machern bzw. auch Taucha zahlreiche kleinflächige Lebensmittelbetriebe (u. a. Getränkeanbieter, Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) vorhanden, welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen.

Für **Borsdorf** kann somit insgesamt nur eine moderate bzw. unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungssegment konstatiert werden (vgl. Kapitel IV. 4). So sind neben dem Supermarkt Rewe noch zwei Discountmärkte ansässig. Ein qualitativ hochwertiger, zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter bzw. auch ein Drogeriemarkt fehlen. Dem örtlichen Lebensmitteleinzelhandel gelingt es aktuell nur z. T. die hier vorhandene Kaufkraft wohnortnah zu binden. Es bestehen erhebliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Versorgungsstandorte, wobei hier v. a. das Leipziger Paunsdorf-Center zu nennen ist, welches auch Borsdorf zu seinem primären Einzugsgebiet zählt. Somit ist davon auszugehen, dass mit der Neupositionierung von Rewe am Standort in Borsdorf zukünftig in erhöhtem Maß Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung gebunden werden wird, so dass Versorgungsfahrten an Einkaufsorte im

³⁸ Es ist beabsichtigt, in Taucha am Standort Eilenburger Straße einen Edeka-Supermarkt mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. In diesem Fall entsteht ein weiterer Wettbewerbsstandort innerhalb des Einzugsgebietes von Rewe, wobei davon auszugehen ist, dass mit dessen Marktwirksamkeit die durch Rewe in Borsdorf erzielbaren Marktanteile deutlich niedriger ausfallen werden. Mit Blick auf den möglichen Realisierungszeitraum wird Edeka in Taucha i. S. des worst case-Ansatz zunächst nicht mit bei den nachfolgenden Umsatzumverteilungsberechnungen berücksichtigt.

Umland vermieden werden können. Diese Kaufkraftrückbindung wird sich in gewissen Umsatzrückgängen bei den dortigen Anbietern niederschlagen, so dass im Weiteren auf den Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes zu verweisen ist.

1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen auch noch wettbewerbliche Wirkungen von den Lebensmittelanbietern außerhalb des Einzugsgebietes im **Untersuchungsraum** aus. Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit umliegenden Städten bzw. Zentralen Orten, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden.

Diesbezüglich konnten u. a. aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit, den derzeitigen Kaufkraftströmen, den Angebotsstrukturen in den umliegenden Orten (v. a. mit Lebensmittelvollsortimentern) und der zu erwartenden Ausstrahlungskraft des Neubaus von Rewe in Borsdorf die angrenzenden Bereiche von Leipzig (Paunsdorf, Engelsdorf) sowie die Stadt Taucha dem Untersuchungsraum zugeordnet werden. Hier ist auf folgende Lebensmittelmarkt-Standorte hinzuweisen (vgl. Karte 4):

Leipzig

- /// **Kaufland**, Paunsdorfer Allee (Paunsdorf-Center)
- /// **Rewe**, Paunsdorfer Allee (Paunsdorf-Center)
- /// **Lidl**, Riesaer Straße
- /// **Aldi**, Hugo-Aurig-Straße (zVb Leipzig-Engelsdorf)

Taucha

- /// **Kaufland**, Portitzer Straße
- /// **Netto**, Max-Liebermann-Straße (NVZ Sommerfeld)
- /// **Lidl**, Leipziger Straße
- /// **Aldi**, Leipziger Straße
- /// **Netto**, Graßdorfer Straße.

Insgesamt wirken diese Standorte von Lebensmittelmärkten als begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes Rewe in Borsdorf in westlicher und nördlicher Richtung bzw. überlagern dieses. So profitieren die genannten Lebensmittelmärkte und hier v. a. die leistungsstarken großflächigen Lebensmittelvollsortimenter derzeit von Kaufkraftzuflüssen aus dem östlichen Leipziger Umland und sind daher – wenn auch untergeordnet – von Wettbewerbswirkungen betroffen.

1.3 Wettbewerbssituation in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

Bei der Ansiedlung und Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes ist zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde bzw. in den umliegenden Städten auftreten. Insofern ist zunächst für Borsdorf bzw. die Gemeinden im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum zu definieren, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche vorliegen.

1.3.1 Borsdorf

Die **Gemeinde Borsdorf** hat derzeit kein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept. Daher ist bei der Identifikation möglicher zentraler Versorgungsbereiche auf die konkrete tatsächliche Situation vor Ort abzustellen.

- Für den **Kernort Borsdorf** kann die funktionale Ortsmitte im Bereich zwischen Bahnhof / Rathausstraße / Heinrich-Kretschmann-Straße / August-Bebel-Straße gesehen werden. Hier sind einige zentrenprägende Funktionen u. a. aus Einzelhandel, Verwaltung und Dienstleistungen ansässig, jedoch reicht der vorhandene Einzelhandels- und Komplementärbesatz nicht aus, um eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsbedeutung zu erfüllen. U. a. ist auf das Fehlen größerer Einzelhandelsbetriebe und hier einen leistungsstarken Lebensmittelmarkt hinzuweisen. Der Bereich wird durch kompakt bebaute Strukturen geprägt, so dass auch keine Potenzialflächen ersichtlich sind.
- Die Ortsmitte von **Panitzsch** im Bereich Hauptstraße verfügt nur über einen rudimentären Besatz an Geschäften und Einrichtungen, so dass hier kein zentraler Versorgungsbereich auszumachen ist. Gleiches gilt für **Zweenfurth** im Bereich Hirschfelder Straße.

Die **wesentlichen Einzelhandelsstrukturen** in Borsdorf sind die örtlichen Lebensmittelmärkte, die alle im Bereich der Panitzscher Straße ansässig sind, wobei v. a. die an der Otto-von-Guericke-Straße vorhandenen Märkte von Rewe und Netto Versorgungsbedeutung für die gesamte Gemeinde übernehmen. Aus funktionaler Sicht ist entsprechend hier der zentrale Bereich zu sehen, gleichwohl die Nutzungsdichte und der Gewerbegebietscharakter keinen idealtypischen zentralen Versorgungsbereich i. S. der Integration begründen.

1.3.2 Brandis

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Brandis** befindet sich in der geografischen Mitte des Kernortes Brandis und erstreckt sich vom Edeka-Markt (Beuchaer Straße) im Westen über die Beuchaer Straße, den Markt und die Hauptstraße bis zum Norma-Markt (Braustraße) im Osten. Einzelhandelsschwerpunkte bilden dabei die beiden genannten Märkte aus dem Lebensmittelbereich. Darüber hinaus ist die Innenstadt hauptsächlich durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur geprägt. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch weitere Komplementärangebote wie Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Verwaltungseinrichtungen in seiner Multifunktionalität ergänzt.



Edeka-Markt im zVb Innenstadt Brandis, Beuchaer Straße

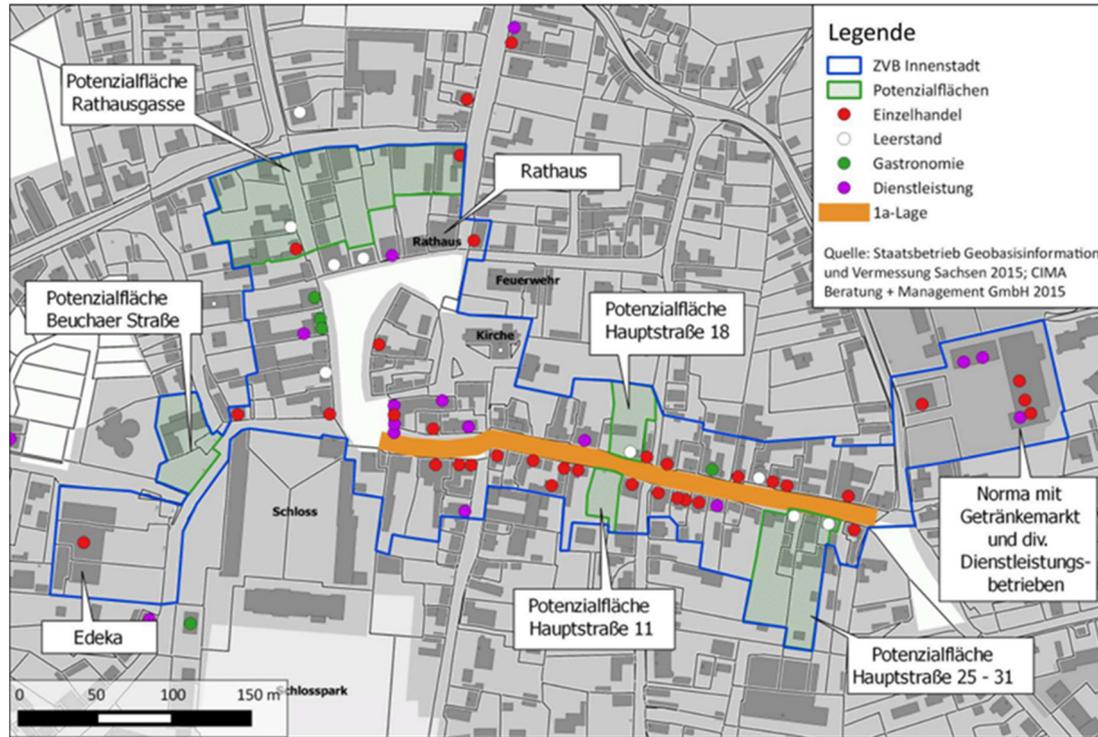


Norma-Markt im zVb Innenstadt Brandis, Braustraße

GMA-Aufnahmen 2021

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

Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Brandis



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brandis 2015 (CIMA), GMA-Bearbeitung 2021

1.3.3 Taucha

Innenstadt Taucha

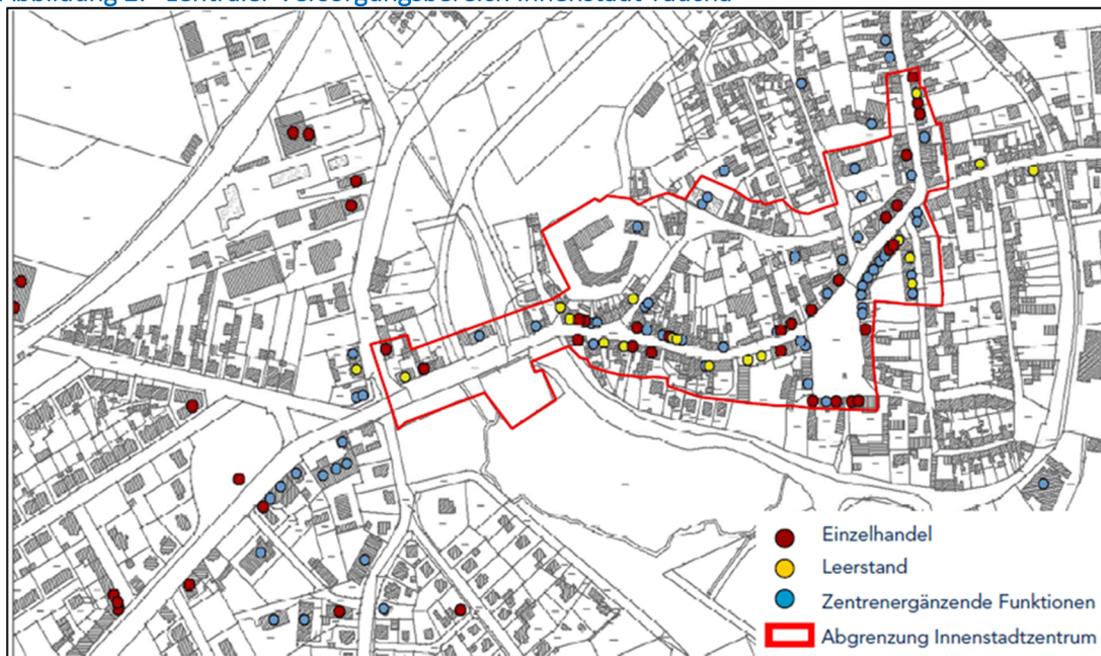
Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Taucha** erstreckt sich auf weite Teile der historischen Altstadt von Taucha bzw. auf den Bereich von der Leipziger Straße im Westen, über die Schloßstraße, Markt, Kirchplatz und Teile der Eilenburger Straße im Osten. Der Einzelhandelschwerpunkt liegt im Nichtlebensmittelbereich. Darüber hinaus ist die Innenstadt durch eine sehr kleinteilige Einzelhandelsstruktur geprägt.



ZVB Innenstadt Taucha

GMA-Aufnahmen 2021

Abbildung 2: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Taucha



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Taucha 2015 (Stadt und Handel), GMA-Bearbeitung 2021

Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nimmt hier nur einen untergeordneten Stellenwert ein, wobei derzeit lediglich drei kleinteilige Betriebe verortet sind. Ein Magnetbetrieb im Lebensmittelbereich existiert nicht, wenngleich der ansässige Rossmann Drogeriemarkt eine gewisse Ankerfunktion übernimmt. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch weitere Komplementärangebote wie Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Verwaltungseinrichtungen ergänzt. Trotz der im Wesentlichen nur kleinteiligen Strukturen weist der **ZVB Innenstadt Taucha** eine stabile wirtschaftliche Situation auf.

NVZ Sommerfelder Straße

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



Netto-Markt, NVZ Sommerfelder Straße



zweigeschossige Gewerbeimmobilie,
NVZ Sommerfelder Straße

GMA-Aufnahmen 2021

Insgesamt wird die Versorgungsfunktion des NVZ Sommerfelder Straße i. W. durch den Anbieter Netto getragen. Dieser konnte von der Konsum-Schließung 2016 profitieren und ist somit als wirtschaftlich stabil einzustufen.

1.3.4 Leipzig

Das Einzelhandelskonzept STEP Zentren 2016 der Stadt Leipzig definiert als im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereich das **D-Zentrum Engelsdorf**, welches die Funktion eines **Nahversorgungszentrums** inne hat bzw. entwickeln soll. Das D-Zentrum Engelsdorf ist im östlichsten Bereich von Leipzig, im Ortsteil Engelsdorf gelegen und umfasst das Areal einer kleinen autokundenorientierten Fachmarkttagglomeration an der Hugo-Aurig-Straße südlich der Bahngleise.



Aldi-Markt, D-Zentrum Engelsdorf

GMA-Aufnahmen 2021

Als Magnetbetrieb sind hier ein kleiner, aber moderner Aldi Lebensmittelmarkt vorhanden, der als wirtschaftlich stabil einzustufen ist. Ergänzend sind noch ein Getränkemarkt und ein

Bäckereibetrieb ansässig. Ziel gemäß STEP Zentren ist es, „den Kernbereich des Areals zu einem neuen Nahversorgungszentrum zu entwickeln“³⁹. In Richtung Süden grenzen weitläufige Wohngebiete an, deren Wegebeziehungen zum D-Zentrum weiter ausgebaut werden sollen.

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Engelsdorf



Quelle: STEP Zentren 2016, GMA-Bearbeitung 2021

1.4 Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die Wettbewerbssituation für den erweiterten Rewe-Markt in Borsdorf differenziert dar:

- /// **Innerhalb von Borsdorf** sind neben dem Bestandmarkt von Rewe nur zwei weitere Discountmärkte (Penny, Netto) ansässig, womit dem Rewe-Markt eine Alleinstellung als Lebensmittelvollsortimenter zukommt. Somit steht er nur moderat im Wettbewerb mit den Discountmärkten innerhalb der Standortgemeinde. Aktuell fließt ein erheblicher Anteil der in Borsdorf vorhandenen Kaufkraft an umliegende Handelsplätze ab, so dass die eigene kommunale Versorgung auch im Hinblick auf die geplante grundzentrale Versorgungsbedeutung nicht adäquat erfüllt wird.⁴⁰
- /// Im **übrigen Einzugsgebiet** (u. a. Machern, Brandis) sind dagegen bereits weitere Lebensmittelmärkte, u. a. auch Vollsortimenter (Edeka), ansässig. Insbesondere der in der Brandiser Innenstadt vorhandene Edeka-Markt, Beuchaer Straße, ist hier als leistungsfähiger Wettbewerber einzustufen, infolge dessen die erzielbaren Marktanteile für Rewe in Borsdorf hier nur gering ausfallen.
- /// Mit der **geplanten Neuaufstellung von Rewe** ist davon auszugehen, dass die Angebotsqualität im Lebensmittelvollsortiment erheblich steigt und somit die aktuell deutlichen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet an umliegende Handelsplätze durch das Vorhaben etwas eingedämmt werden können. Von diesen derzeitigen Kaufkraftabflüssen profitieren v. a. die leistungsstarken Lebensmittelvollsortimentsmärkte, wobei v. a. das Paunsdorf-Center hervorzuheben ist.⁴¹ Das Planvorhaben von Rewe in Borsdorf trifft somit auf die Angebotsstrukturen in den umliegenden Orten. Diese wirken zum einen

³⁹ vgl. STEP Zentren 2016 S. 67.

⁴⁰ Die Kaufkraftbindung bzw. Zentralität liegt nach GMA-Einschätzung aktuell nur bei ca. 74 % (inkl. Saldo aus Zu- und Abflüssen): Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich: ca. 18,5 Mio. €; Umsatz: ca. 13,7 Mio. €.

⁴¹ Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen der Kundenbefragung am Rewe-Standort. So gaben 128 Befragte (ca. 26,7 %) an, neben Rewe in Borsdorf auch noch das Paunsdorf-Center (Kaufland, Rewe) normalerweise zum Einkaufen aufzusuchen.

begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes bzw. überlagern diese partiell und sind daher von Wettbewerbswirkungen betroffen. Dies äußert sich in einem gewissen Umsatzabzug aus den dargestellten Hauptwettbewerbern im **Untersuchungsraum** außerhalb des Einzugsgebietes.

Nachfolgende Tabelle stellt zusammenfassend die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum dar.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum

Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)***	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet insgesamt	9.655	33	36,1	36
Zone I / II*	1.780	6	8,1	8
Zone III	7.875	27	28,0	28
• <i>Innenstadt Brandis</i>	2.540	9	9,0	9
• <i>Stadtkern Taucha</i>	145	<1	0,6	1
• <i>sonstige Lagen im Einzugsgebiet</i>	5.190	18	18,4	18
Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes**	19.760	67	64,8	64
• <i>ZVB Leipzig-Engelsdorf</i>	1.205	4	3,7	4
• <i>NVZ Sommerfeld</i>	765	3	3,0	3
• <i>sonstige strukturprägende Lebensmittelmärkte</i>	17.790	60	58,1	58
Untersuchungsraum insgesamt	29.415	100%	100,9	100

* ohne Rewe-Bestandsmarkt, Otto-von-Guericke-Straße; ** nur strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 m² VK und alle Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen

*** Umsatz um Nonfood-Anteile bereinigt; ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich

GMA Erhebung und Berechnung 2021

2. Prognose und Bewertung der Umsatzverteilung

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem **Prinzip des 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 Standorten ergibt.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die **Bewertung des erweiterten Rewe-Marktes am Standort „Otto-von-Guericke-Straße“** werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen **folgende Annahmen** getroffen:

- Der **Rewe-Lebensmittelmarkt** wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.980 m² nach gutachterlicher Einschätzung eine **Umsatzleistung von ca. 9,8 – 9,9 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 8,3 – 8,4 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Die Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens erfordert eine **Prüfung des Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben von **Rewe mit 1.980 m² VK** bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb das Gesamtvorhaben betrachtet.
- Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Anbieter **Rewe** bereits seit Jahren an der **Otto-von-Guericke-Straße auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.300 m² ansässig** ist. Dieser Markt erwirtschaftet aus GMA-Sicht derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 6,4 – 6,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 5,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,9 – 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze⁴² werden bereits heute am Standort Borsdorf generiert und auch durch den erweiterten Rewe-Markt vollumfänglich gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen **hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen**. Dies sind im Lebensmittelbereich v. a. andere Lebensmittelmärkte bzw. Lebensmittelvollsortimenter und nur untergeordnet sonstige Lebensmittelanbieter (z. B. Fachgeschäfte, Getränkemarkte, Lebensmittelhandwerker).
- Bezüglich der **Randsortimente** (Nonfood I und II) von Rewe stammen diese aus unterschiedlichen Sortimentsbereichen und stellen einen verhältnismäßig kleinen Umsatzanteil am Gesamtumsatz. Aufgrund der Sortimentsstreuung verteilen sich mögliche Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern im Untersuchungsraum. Allerdings ist davon auszugehen, dass insbesondere wiederum die Randsortimente betriebstypen-ähnlicher Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels stärker betroffen sein werden und weniger betriebstypenfremde Anbieter wie Fachgeschäfte. Die berechneten Umverteilungswirkungen beziehen sich ausschließlich auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

⁴²

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der erweiterte Rewe-Markt grundsätzlich nicht unbedingt dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandsmarkt. So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche in aller Regel von sinkenden Flächenleistungen (Verkaufsflächenproduktivität in € / m² VK) auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird i. d. R. nicht zu erwarten sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Dennoch wurde im vorliegenden Fall mit einem proportional zur Verkaufsfläche steigenden Umsatz gerechnet, was u. a. auf den Attraktivitätszuwachs des gesamten Rewe-Marktes infolge der Modernisierung zurückzuführen ist, so dass der prognostizierte Umsatz des erweiterten Rewe-Marktes eine gleich hohe Flächenleistung wie der Bestandsmarkt aufweist. Dieser stellt somit ein Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Neubau- und Erweiterungsvorhabens dar (**worst-case-Ansatz**).

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* in Mio. €*	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender Rewe-Markt inkl. Streuumsätze	---	5,5	---
	Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet insgesamt	36,1	1,4 – 1,5	4
	Umsatzumverteilung in Zone I – II	8,1	0,6	7
	Umsatzumverteilung in Zone III	28,0	0,8 – 0,9	3
	▪ davon Anbieter in der Innenstadt Brandis	9,0 – 9,1	0,3	3 – 4
	▪ davon Anbieter in der Innenstadt Taucha	0,6 – 0,6	< 0,1	n. n.
	▪ davon in sonstigen Lagen in Zone III	18,4	0,6	3
	Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes	64,8	1,4 – 1,5	2 – 3
	▪ davon Anbieter im zVb Leipzig-Engelsdorf	3,6	< 0,1	n. n.
	▪ davon Anbieter im NVZ Sommerfeld (Taucha)	3,0	< 0,1	n. n.
	▪ davon Anbieter in sonstigen Lagen im Untersuchungsraum	58,1	1,3 – 1,4	2 – 3
	Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	---	8,3 – 8,4	---
Nichtlebensmittelbereich	Umsatz bestehender Rewe-Markt	---	0,9 – 1,0	---
	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet	---	0,5	n. n.
	Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	---	1,5	---
Umsatz erweiterter Rewe-Markt insgesamt		---	9,8 – 9,9	---

* ohne Rewe-Bestandsmarkt, n.n. = nicht nachweisbar
ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Berechnungen 2021

2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von Rewe zu erwarten:

- Insgesamt werden bei einem derzeitigen Umsatz der **betroffenen Wettbewerber im gesamten Einzugsgebiet** i. H. von ca. 36,1 Mio. €⁴³ ca. 1,4 – 1,5 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 4 % im gesamten Einzugsgebiet (Zone I – III). Aus dem

⁴³ Ohne Bestandsumsatz Rewe, Otto-von-Guericke-Straße, nur Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln

Erweiterungsvorhaben von Rewe resultieren demnach nur geringe wettbewerbliche Effekte.

Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich werden dabei erwartungsgemäß gegenüber den **strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Borsdorf in Zone I / II** zu erwarten sein.

- Hier ist neben dem zu Rewe benachbarten Netto-Markt, Otto-von-Guericke-Straße, auch Penny, Panitzscher Straße, zu nennen. Beide Märkte fungieren als Grund- und Nahversorger für Borsdorf und erschließen damit ein vergleichbares Kerneinzugsgebiet wie Rewe. Dagegen ist zu halten, dass beide Anbieter dem Betriebstyp Lebensmitteldiscounter zuzuordnen sind und somit nur begrenzte Zielgruppenüberschneidungen aufweisen. Entsprechend ergänzen sie den Lebensmittelvollsortimenter Rewe, so dass sich die potenziellen Umsatzumverteilungseffekte mit rd. 7 % in Grenzen halten. Insgesamt ist aufgrund der Höhe der zu erwartenden Umsatzabzüge sowie durch das erhebliche in Borsdorf ungebundene Nachfragepotenzial nicht davon auszugehen, dass es hier zu einer Betriebsabschmelzung und damit zu Auswirkungen auf die Grundversorgung in Borsdorf kommt. Es besteht ausreichend „Sicherheitspuffer“, wobei beide Märkte solide aufgestellt sind und somit über ein überdurchschnittliches Kompensationspotenzial bei wettbewerblichen Veränderungen verfügen. Auch mit Blick auf eine mögliche Verlagerung von Aldi von Machern nach Borsdorf dürften hier keine existenzbedrohenden Situationen auftreten. Darüber hinaus sind alle genannten Lebensmittelmärkte im Bereich Panitzscher Straße ansässig, so dass selbst im Falle einer (nicht zu erwartenden) Betriebsaufgabe keine räumliche Lücke im Nahversorgungsnetz von Borsdorf entstünde.
- **Insgesamt sind somit keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf Versorgungsbetriebe in Borsdorf zu erwarten.** Vielmehr trägt die geplante Rewe-Neuaufstellung dazu bei, bestehende Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich zukünftig innerhalb des Grundzentrums Borsdorf zu binden und somit die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der Einwohner im Verflechtungsbereich zu verbessern.
- Gegenüber den **Ortsmitten von Borsdorf und Panitzsch** sind darüber hinaus keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, insofern hier lediglich in Borsdorf kleinteilige Fachgeschäfte vorhanden sind. Bestandsbedrohungen infolge der Rewe-Erweiterung sind hier vollständig auszuschließen.
- Mit Blick auf die kleinteiligen Lebensmittelanbieter innerhalb von **Zone I und II** werden diese nicht nachweislich tangiert, Geschäftsaufgaben sind hier infolge der Rewe-Modernisierung nicht zu erwarten.

Innerhalb von **Zone III** werden noch rd. 3 % Umsatzumverteilung zu erwarten sein.

- Hier sind insbesondere Machern und Brandis zu nennen. Beide Kommunen verfügen über eigene Lebensmittelmärkte, wobei im Lebensmittelvollsortimentsbereich insbesondere auf den in der Beuchaer Straße in Brandis ansässigen Edeka-Markt als größeren Wettbewerber hinzuweisen ist. So liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber der **Innenstadt Brandis** bei ca. 3 – 4 %. Insgesamt ist mit

Blick auf die stabile städtebauliche Situation innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs aber nicht davon auszugehen, dass hier substantielle Beeinträchtigungen auftreten. So sind die beiden Ankerbetriebe Edeka und Norma als wirtschaftlich stabil einzustufen. Ferner werden die zahlreichen Lebensmittelhandwerker bzw. Spezialanbieter kaum tangiert. **Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Brandis auszuschließen.**

- Mit Blick auf **Taucha** sind keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb der abgegrenzten Zone III des Borsdorfer Rewe-Marktes vorhanden, so dass wesentliche wettbewerbliche Auswirkungen sicher auszuschließen sind. An dieser Stelle ist auf die mögliche **Entwicklung eines Edeka-Standortes** an der Eilenburger Straße mit rd. 1.700 m² Verkaufsfläche hinzuweisen. Im Falle einer Realisierung dieses Anbieters würde ein weiterer Wettbewerber für Rewe in Borsdorf entstehen, wobei die erzielbaren Marktanteile in Taucha niedriger liegen. Grundsätzlich ist allerdings eine ausreichende Nachfragebasis innerhalb des jeweiligen Einzugsgebietes vorhanden, so dass potenziell aus gutachterlicher Sicht eine Entwicklung beider Märkte tragfähig ist. Für die **Innenstadt Taucha**, welche noch zu Zone III des Einzugsgebietes von Rewe in Borsdorf zählt, sind hier nur wenige kleinere Lebensmittelfachanbieter vorhanden. Diese werden in nicht nachweisbarer Größenordnung (Umsatzumverteilung unter 0,1 Mio. €) tangiert, so dass schädliche städtebauliche Auswirkungen sicher auszuschließen sind. Nachweisbare Umsatzumverteilungen sind nicht zu konstatieren bzw. sind negative **Auswirkungen auf Funktion und Entwicklung dieses** Bereiches (auch mangels geeigneter Potenzialflächen) **sicher zu verneinen**.
- Mit Blick auf die **sonstigen Lagen in Zone III** sind hier v. a. die zumeist integrierten Nahversorger in **Brandis und Machern** zu nennen. Hier liegt die Umsatzumverteilung bei ca. 0,6 Mio. € bzw. 3 %. Auch im Einzelfall können hier keine Funktionsstörungen attestiert werden, so dass eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in beiden Gemeinden sicher auszuschließen ist. Gleiches gilt auch für Taucha und Leipzig-Sommerfeld.

■ Außerhalb des Einzugsgebietes werden im Untersuchungsraum noch rd. 1,4 – 1,5 Mio. € des Bestandsumsatzes der hier vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte umverteilt. Dies entspricht lediglich ca. 2 – 3 % des Bestandsumsatzes.

- Als wesentliche betroffene Anbieter sind hier die im Leipziger Paunsdorf-Center ansässigen Märkte von Kaufland und Rewe zu nennen, wobei die Umsatzumverteilung hier etwas höher liegen kann. Grundsätzlich erschließt das Paunsdorf-Center aber ein regional ausstrahlendes Einzugsgebiet, so dass keine substantielle Schwächung infolge der Rewe-Modernisierung in Borsdorf zu erwarten ist. **Ein Betriebsabgang und damit eine Funktionsstörung dieses Einkaufskomplexes ist zu verneinen. Entsprechend werden auch keine Funktionsstörungen im zentralörtlichen Versorgungssystem der Stadt Leipzig auftreten.**
- Mit Blick auf **zentrale Versorgungsbereiche** sind innerhalb des Untersuchungsraumes der zentrale Versorgungsbereich **B-Zentrum Leipzig-Engelsdorf** sowie das **Nahversorgungszentrum Sommerfeld in Taucha** zu nennen. Hier sind im Einzelfall keine nachweisbaren Größenordnungen einer Umsatzumverteilung zu erwarten

(unter 0,1 Mio. €). Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf Funktion und Entwicklung dieser Zentren sind sicher zu verneinen.

- Mit Blick auf weitere **im Untersuchungsraum gelegene strukturprägende Nahversorger**, u. a. in Leipzig und Taucha, werden nur geringe Umsatzumverteilungen von ca. 2 – 3 % in sonstigen Lagen erreicht. Substanzielle Schädigungen dieser Anbieter sind daraus nicht abzuleiten, so dass die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt werden.

/ Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,5 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften, im Untersuchungsraum wirksam. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung in Borsdorf bzw. im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Auch das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinflusst. Das Vorhaben dient v. a. der Anpassung des Rewe-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**

3. Überprüfung der Regelvermutung – Prüfung möglicher Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO ist zu vermerken, dass diese für das geplante Vorhaben von Rewe in Borsdorf widerlegt werden kann. Die Art der in § 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 2 genannten Auswirkungen sind aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht durch das Vorhaben auszuschließen (vgl. Kapitel V. 2.). So werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Vielmehr verbessert sich die Grundversorgungssituation Borsdorf. Der Standort ist für alle Bewohner der Gemeinde verkehrlich günstig zu erreichen. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d § 11 Abs. 3 BauNVO können in der Gesamtbetrachtung ausgeschlossen werden.

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. des Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, heißt es im **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gem. LEP Sachsen 2013** wie folgt:

„Z.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 substantziell beeinträchtigen.“

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum, den städtebaulichen oder zentralörtlichen Strukturen sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot wie folgt bewerten:

- /// Das Planvorhaben von Rewe mit Sortimentsschwerpunkt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs dient schwerpunktmäßig der Verbesserung der Grund- und Nahversorgungssituation in Borsdorf bzw. auch für die umliegenden Gemeinden im Nahbereich des perspektivischen Grundzentrums (in Kooperation mit Brandis).
- /// Wie in Kapitel V.2 dargestellt, liegen die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Borsdorf bei max. 7 % und in umliegenden Gemeinden bei max. 3 %. Somit resultieren aus dem Neubau- und Erweiterungsvorhaben von Rewe nur geringe wettbewerbliche Effekte. Der Anhaltswert von ca. 10 % Umsatzumverteilung, ab dem schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind, wird deutlich unterschritten.
- /// Aufgrund dieser geringen Höhe der Umsatzumverteilungen kann eine Gefährdung der ansässigen Lebensmittelanbieter und damit der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum sicher ausgeschlossen werden. Somit werden auch keine Versorgungsstrukturen in den umliegenden Zentralen Orten oder das städtebauliche Gefüge nachhaltig geschädigt. Auch werden das zentralörtliche System bzw. die regionalen Versorgungsstrukturen nicht substantziell beeinträchtigt. Außerhalb des Untersuchungsraumes werden darüber hinaus keine nachweislichen Auswirkungen auftreten, so dass keine regionalen Folgewirkungen im Versorgungssystem auftreten.

Insgesamt wird das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

5. Modellrechnung zum Kongruenzgebot

Zur Prüfung des Kongruenzgebotes, welches eng mit dem Beeinträchtigungsverbot zusammenhängt, kann die Umsatzumverteilung durch das Rewe Vorhaben modellhaft auf den Ausschnitt des Verflechtungsbereichs herunter gebrochen werden. Dieser umfasst neben Borsdorf auch Brandis und Machern.

- /// Bestandsumsatz im Verflechtungsbereich (ohne Rewe Bestand): ca. 33,9 Mio. €.
- /// Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel: ca. 2,9 Mio. €
- /// Umsatzumverteilungsquote: ca. 8 – 9 %

Es zeigt sich, dass selbst im Falle einer vollständigen Geltendmachung der wettbewerblichen Auswirkungen gegenüber dem Einzelhandel im Verflechtungsbereich lediglich durchschnittliche Umsatzumverteilungseffekte von ca. 8 – 9 % auftreten (vgl. Kapitel IV.4).

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ersatzneubau und Verkaufsflächenerweiterung des in Borsdorf ansässigen Rewe-Lebensmittelmarktes am Standort „Otto-von-Guericke-Straße“, von 1.300 m² auf 1.980 m² VK (+ ca. 680 m² VK) /// Standort in Scharnierlage zwischen den Borsdorfer Ortsteilen, Gewerbegebietslage an der Bundesstraße B 6, wichtige Grund- und Nahversorgungsfunktion für Borsdorf
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO, /// LEP Sachsen 2013, Regionalplan Leipzig-West Sachsen (Satzung)
Standortrahmenbedingungen Borsdorf	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: zukünftiges Grundzentrum Borsdorf, ca. 8.210 Einwohner /// Einzelhandelsstrukturen: im Nahversorgungssegment drei Lebensmittelmärkte in Borsdorf ansässig: Rewe (Planstandort), Discounter Netto und Penny, derzeit erhebliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Handelsplätze
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet: Gemeinde Borsdorf, Teile von Brandis, Machern, Taucha, Leipzig-Sommerfeld /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 33.230 Personen /// Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 75,2 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung bei max. 1.980 m² VK: ca. 9,8 – 9,9 Mio. €, davon ca. 8,3 – 8,4 Mio. € Food und ca. 1,5 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> /// innerhalb des Einzugsgebietes: max. 7 % /// Innenstadt Brandis: ca. 3 – 4 % /// außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum: max. 3 % /// Innenstadt Taucha, NVZ Sommerfeld: nicht nachweisbar /// B-Zentrum Leipzig-Engelsdorf: nicht nachweisbar
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit max. 7 % auf einem niedrigen Niveau. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Borsdorf bzw. im Einzugsgebiet sind auszuschließen. Vielmehr wird das Vorhaben zu einer Verbesserung der gesamtgemeindlichen Grundversorgung im kurzfristigen Bedarf in Borsdorf beitragen. Derzeitige Kaufkraftabflüsse können in gewissem Maße eingedämmt werden und somit Versorgungsfahrten an Einzelhandelsplätze außerhalb vermieden werden. Damit wird der perspektivischen Bedeutung von Borsdorf als Grundzentrum gerecht. /// Insgesamt sind eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum sowie eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben auszuschließen. Es konnte für das Gesamtvorhaben nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen das städtebauliche Gefüge sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind ferner auszuschließen. /// Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
Raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Vorhaben von Rewe am Standort Otto-von-Guericke-Straße in Borsdorf nach gutachterlicher Einschätzung kompatibel mit den Vorhaben des LEP Sachsen 2013.

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Borsdorf und zentralörtliche Struktur der Region	14
Karte 2:	Lage des Projektstandortes „Otto-von-Guericke-Straße“ und Umfeldnutzungen	18
Karte 3:	Einzugsgebiet des erweiterten Rewe-Marktes in Borsdorf	29
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	11
Tabelle 2:	Auswertung der Kundenwohnortbefragung	26
Tabelle 3:	Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes	32
Tabelle 4:	Verkaufsfläche in Mio. m ² der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen	34
Tabelle 5:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum	45
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Brandis	41
Abbildung 2:	zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Taucha	42
Abbildung 3:	Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Engelsdorf	44