



Einzelhandelskonzept für die Kommunen Brandis und Borsdorf im grundzentralen Verbund

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat
Dipl.-Geogr. Franziska Haase

Dresden, den 03.07.2023

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

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 das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

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

Quelle Titelbild: GMA-eigene Fotos



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

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31 – 33

01099 Dresden

Geschäftsführung: Birgitt Wachs

Tel 0351 / 21 67 273 / Fax 0351 / 80 23 895
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im November 2021 beauftragten die Kommunen Brandis und Borsdorf die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für beide Kommunen des grundzentralen Verbundes. Aufgrund von aktuellen Einzelhandelsentwicklungen in Brandis und Borsdorf und Anfragen privater Akteure zu konkreten Einzelhandelsprojekten ist die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes notwendig. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Brandis und Borsdorf zu formulieren. Das Einzelhandelskonzept soll als zukünftige Planungs- und Entscheidungsgrundlage dienen.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen von Brandis und Borsdorf und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Stadt- bzw. Gemeinderat dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 03.07.2023
DTE

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung und Methodik	6
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	8
3. Methodische Vorgehensweise	8
4. Allgemeine Tendenzen in der Einzelhandelsentwicklung	10
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	13
5.1 Bauplanungsrecht	13
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	13
5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	14
5.1.3 Besonderes Städtebaurecht	14
5.2 Landesplanung	15
5.3 Regionalplanung	16
6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Kommunen Brandis und Borsdorf	17
II. Angebots- und Nachfragesituation	20
1. Einzelhandelsbestand in Brandis und Borsdorf	20
2. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)	26
3. Nachfragesituation	30
3.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Brandis und Borsdorf	30
3.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Brandis und Borsdorf	31
3.3 Kaufkraftbewegungen	33
3.4 Einzelhandelszentralität	34
III. Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Brandis und Borsdorf	36
1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose	36
2. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	36

IV. Einzelhandelskonzept für Brandis und Borsdorf	39
1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	39
2. Sortimentskonzept	40
2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	41
2.2 Brandiser und Borsdorfer Sortimentsliste	43
3. Standortkonzept	45
3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“	45
3.2 Zentren- und Standortstruktur in Brandis und Borsdorf	47
3.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Brandis-Borsdorf	50
3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt Brandis	50
3.3.2 Hauptzentrum Ortszentrum Borsdorf	56
3.3.3 Nahversorgungszentrum Ortsteilzentrum Beucha (Brandis)	61
3.3.4 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher Straße	63
3.4 Nahversorgungsstandorte	68
4. Nahversorgungskonzept	68
4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Kommunen Brandis und Borsdorf	68
4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Brandis und Borsdorf	69
5. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung	69
5.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	70
5.1.1 Hauptzentrum Innenstadt Brandis und Hauptzentrum Ortskern Borsdorf	70
5.1.2 Nahversorgungszentren (einschließlich perspektivisches)	70
5.2 Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	70
5.2.1 Nahversorgungsstandorte	70
5.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	71
5.2.3 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	71
5.3 Fazit zu den Steuerungsregeln	72
6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	74
V. Zusammenfassung	75
1. Ergebnisse der Potenzialanalyse	75
2. Leitlinien	76

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen im Einzelhandel sowie sich zunehmend verändernder Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung ist die Erarbeitung bzw. kontinuierliche Aktualisierung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten immer mehr ein Bestandteil der Planungsaufgaben der Städte geworden.

Mit dem **Einzelhandelskonzept für den grundzentralen Verbund Brandis-Borsdorf¹** wird ein informelles Planungsinstrument erarbeitet, um in diesem kommunalen Verbund den lokalen Einzelhandel ganzheitlich zu erörtern und Rahmenbedingungen zu schaffen für eine weiterhin geordnete, den raumordnerischen und baurechtlichen Anforderungen entsprechende Einzelhandelsentwicklung. Die Stadt Brandis hatte bereits 2015 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen. Die Gemeinde Borsdorf verfügt noch nicht über ein derartiges Konzept. Hier wurden lediglich jüngere Ansiedlungsvorhaben (Aldi und Rewe) objektbezogen untersucht. Durch die gemeinsame Betrachtung des gesamten Einzelhandels im kommunalen Verbund können nunmehr unter Berücksichtigung aller vorhandenen Angebote die Strukturen und Potenziale in Wechselwirkung für beide Kommunen ganzheitlich betrachtet und in ihren Funktionen bzw. Auswirkungen abgewogen werden. Das gemeinsame kommunale Konzept steuert damit für beide Kommunen eine geordnete Einzelhandelsentwicklung. Grundlagen bilden dafür die wesentlichen Aussagen zur Struktur und städtebaulichen Einordnung des Einzelhandels in Brandis und Borsdorf (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Brandiser und Borsdorfer Sortimentsliste, Branchen- und Standortpotenziale, Entwicklungsziele).

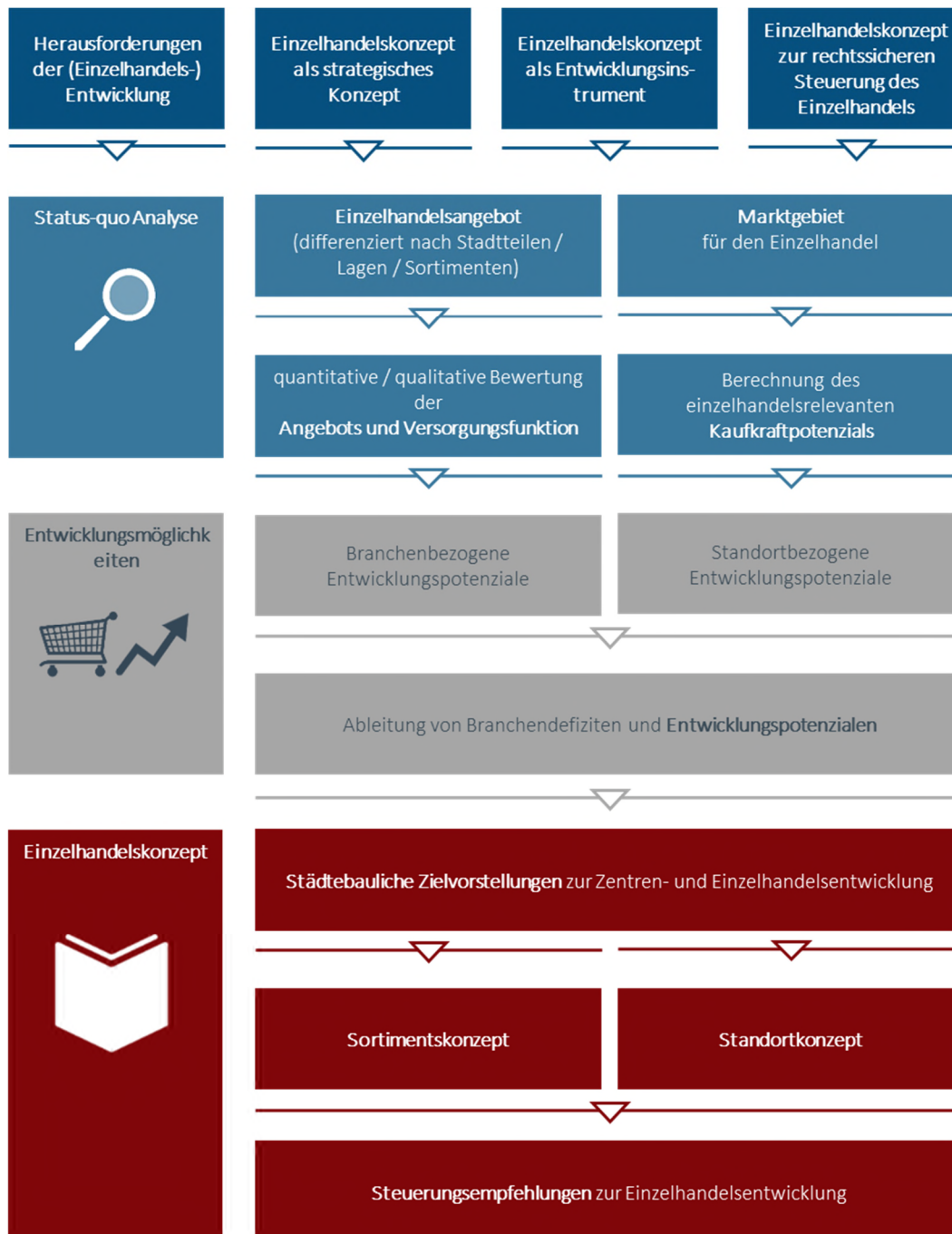
Mit dem Konzept werden im Wesentlichen **folgende Schwerpunkte** bearbeitet:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Brandis und Borsdorf
- /// Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Brandis und Borsdorf
- /// Erarbeitung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Brandis und Borsdorf
- /// Formulierung von Empfehlungen für das Einzelhandelskonzept der Kommunen Brandis und Borsdorf (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchenbezogene Potenziale)
- /// Erarbeitung der Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen, inklusive Funktionszuweisung Lebensmittelbetriebe
- /// Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

¹ Grundzentraler Verbund Brandis-Borsdorf, im Weiteren: Brandis-Borsdorf

Basis für konkrete Analysen und konzeptionelle Ansätze bilden die erhobenen Einzelhandelsdaten, die ermittelten Branchen- und Standortpotenziale, sowie eine Bewertung vorhandener städtebaulicher Strukturen.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Zusammenstellung 2022, schematisches Beispiel

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des Stadt- bzw. Gemeinderates von Brandis und Borsdorf wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Um das Gewicht des Einzelhandelskonzeptes nicht zu mindern, soll die Stadt bzw. Gemeinde bei zukünftigen Entscheidungen zur Einzelhandelssteuerung konsequenterweise nicht oder allenfalls nur im begründeten Ausnahmefall abweichen, um das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung nicht in Frage zu stellen.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen². Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Einordnung der Angebote / Sortimente nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten voraus, was im Rahmen der Analysen im Einzelhandelskonzept dann als Bestandteil des Zentrenkonzeptes festgesetzt wird.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen, sowie Datenmaterial der beiden Kommunen Brandis und Borsdorf zur Verfügung.

² Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az. 10 A 152/13.

Das Konzept wurde im Entwurf den Technischen Ausschüssen der Gemeinde Borsdorf und der Stadt Brandis zur Kenntnis gegeben (Okt. 2022) gegeben. Außerdem erfolgte eine frühzeitige Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange (TöB), indem der Konzept-Entwurf Vertretern der TöB vorgestellt und hierüber intensiv diskutiert wurde (Dez. 2022). Mit schriftlichen Stellungnahmen zum Konzept (April/Mai 2023) sind darüber hinaus konkrete Hinweise zu Ergänzungen und Korrekturen gegeben wurden, die entsprechend eingearbeitet wurden (Abwägung vom Juni 2023).

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen³ aller Einzelhandelsbetriebe in den gesamten Stadtgebieten erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels⁴ wurde im 1. Quartal 2022 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den Branchen lt. Tabelle 1 zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Sanitärwaren, Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Unterhaltungselektronik / Multimedia	Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Elektrohaushaltsgeräte	sog. weiße Ware wie Spül- oder Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde etc.
Haushaltswaren, Heimtextilien	Glas / Porzellan / Keramik, Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe
Möbel, Einrichtung	Möbel (inkl. Matratzen), Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck

³ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG Az. 4C 10.04 und Az. 4C 14.04 vom 24.11.2005).

⁴ Hierunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)
---------------------	---

GMA-Darstellung 2022

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadt- bzw. Gemeindegebiet von Brandis und Borsdorf analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den **zentralen Lagen**. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Abgleich mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

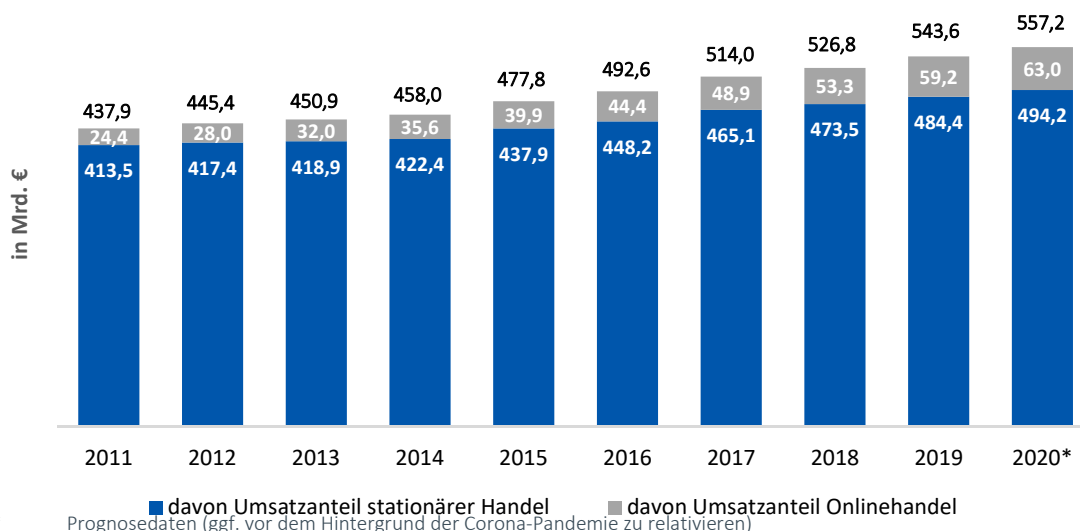
4. Allgemeine Tendenzen in der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Borsdorf-Brandis können nicht losgelöst von wesentlichen **Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland** erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren vor allem durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmen jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

- / War die Einzelhandelsentwicklung bis 2011 noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.
- / Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2011 und 2020 (netto)



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 nach bevh 2020, HDE 2020, EHI 2020

Infolgedessen unterscheiden viele Handelsunternehmen kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „**hybriden Kunden**“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (vgl. Abbildung 3). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 3: Konsumententrends des „hybriden Kunden“



Discount-Shopping vs. stärkeres Qualitäts- und Regionalbewusstsein

Convenience-Shopping und Zeitersparnis vs. Nachhaltigkeit, bewusster Einkauf

No parking, no business vs. umweltverträgliche Mobilität

Smart Shopping, Multi-Channeling vs. Markteinkauf, Fachgeschäfte vor Ort

Convenience Shopping = Bequemlichkeit des Einkaufs steht im Vordergrund; **Smart Shopping** = informierter, cleverer, auf gutes Preis-Leistungs-Verhältnis fokussierter Einkauf; **Multi-Channeling** = Nutzung mehrerer Verkaufskanäle (i. d. R. sowohl stationärer als auch Online-Kauf)

Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2022

Die **Folgen der Digitalisierung** als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung sind im Non-food-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben. Im Lebensmittelbereich zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.⁵ Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.⁶

Einigkeit besteht darin, dass der **digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal** seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (vgl. Abbildung 4).⁷ Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt. Trotz wachsender Marktanteile im Onlinebereich wird der stationäre Einzelhandel mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

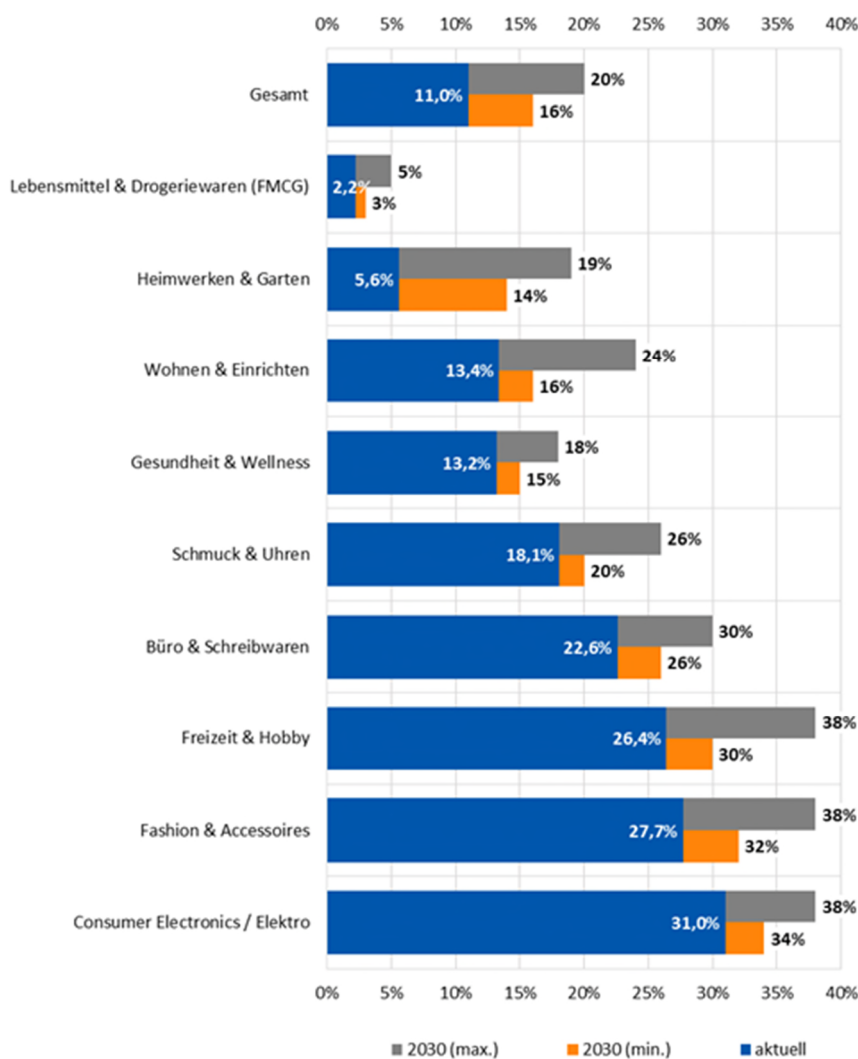
⁵ Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

⁶ Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

⁷ Beispielsweise ist der Absatz bei Unterhaltungsmedien (z. B. DVDs, Tonträger) genauso wie die Verkaufsfläche kontinuierlich rückläufig und wird durch Streaming-Dienste ersetzt.

So setzt sich auch die Polarisierung zwischen dem sogenannten „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Späßeinkauf) weiter fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen vor allem attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

Abbildung 4: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 auf Basis von HDE Online-Monitore der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevvh

Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier wird der Fokus vor allem im nahversorgungsrelevanten Handel liegen, jedoch ist – wenn auch überschaubar – von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

- / **Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren **von Metropolen und Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- / Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte** vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten.
- / Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) konzentrieren.

Standorte wie die Kommunen Borsdorf und Brandis werden vor dem Hintergrund ihrer Nähe zu großen Metropolen daher in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln. Hierbei kann der grundzentrale Verbund auf sein attraktives und touristisch bedeutsames Umfeld zurückgreifen.

Abbildung 5: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2022

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann. Dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach

Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO)
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind - außer in Kerngebieten - nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- /// Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB

stellen verschiedene Sachverhalte, wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung, grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landesplanung

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten in Brandis und Borsdorf sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 sowie im Einzelhandelserlass 2008, heranzuziehen.

Bei der Bewertung von Standorten für großflächigen Einzelhandel sind folgende Prüfkriterien zu beachten⁸:

- /// Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot
- /// Integrationsgebot
- /// Kongruenzgebot
- /// Beeinträchtigungsverbot.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im LEP Sachsen 2013 genannt⁹:

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.

Integrationsgebot:

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.

⁸ Vgl. auch Einzelhandelserlass Sachsen 2008.

⁹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013. Grundsätze und Ziele zur Handelsentwicklung Pkt. 2.3.2 Handel.

Kongruenzgebot:

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

Beeinträchtungsverbot:

Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbraucher-nahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten¹⁰:

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

Z 2.3.2.7 Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

5.3 Regionalplanung

In Ergänzung der Regelungen im LEP und in der HA sind im Rahmen einer Bewertung von großflächigen Einzelhandelsplanungen auch die Zielsetzungen des Regionalplanes Leipzig-West-sachsen 2020¹¹ zu beachten. In seinem Abschnitt 2.3.2 „Handel“ wurden darin folgende allgemeine Anforderungen formuliert:

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

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

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

¹⁰ LEP Sachsen 2013.

¹¹ Beschlossen durch die Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020. Die Genehmigung durch das Sächsische Staatsministerium des Inneren wurde im Januar 2021 eingereicht und steht zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch aus. Somit besitzt der Regionalplan Westsachsen 2008 bis zur Genehmigung noch Gültigkeit.

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

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 weist die Kommunen Brandis und Borsdorf als Grundzentralen Verbund aus.

6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Kommunen Brandis und Borsdorf

Die Kommunen Brandis und Borsdorf liegen im Landkreis Leipzig und grenzen direkt an das östliche Stadtgebiet von Leipzig an. Von der Regionalplanung sind Brandis und Borsdorf als Grundzentraler Verbund eingestuft. Zu dessen Verflechtungsbereich (Nahbereich) zählt auch die Gemeinde Marchern. Vor diesem Hintergrund kommt dem Städteverbund die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung sowie der des Nahbereiches zu. Das Stadtzentrum des benachbarten Oberzentrums Leipzig ist zwischen 13 und 17 km entfernt¹², wodurch handelsseitig enge Verflechtungen bestehen (vgl. Karte 1).

Die Stadt **Brandis** zählt derzeit 9.676 Einwohner, die sich neben dem Hauptort und Einwohner-schwerpunkt Brandis (5.979 Einwohner) auf die zwei umliegenden Ortsteile Beucha (3.191 Einwohner) und Polenz (506 Einwohner) verteilen.¹³ Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in der letzten Dekade leicht rückläufig. So ist seit 2002 ein Rückgang von rd. 2,0 % (183 Personen) zu verzeichnen.¹⁴ Gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen wird bis zum **Prognosehorizont 2035** eine Zunahme der Einwohnerzahl auf rd. 9.950 (Variante 1) bzw. rd. 9.720 Einwohner (Variante 2) und somit einem **Zuwachs** prognostiziert.

Die Gemeinde **Borsdorf** zählt derzeit 8.144 Einwohner. Die Siedlungsstruktur Borsdorfs ist durch einen zusammenhängende Ortskern und drei umliegende Ortsteile im Süden und Norden untergliedert. Der Einwohnerschwerpunkt ist im Ortskern Borsdorf zu verorten. Dort leben 3.762 Einwohner, was rund 46 % aller Einwohnenden sind. Ein weiterer Einwohnerschwerpunkt stellt der Ortsteil Panitzsch mit 3.274 Einwohnern dar (ca. 40 %). In Zweenfurth leben rd. 1.033 Menschen, in Cunnersdorf 75.¹⁵ Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in der letzten Dekade leicht negativ. So ist seitdem eine Abnahme um rd. 1,0 % (99 Personen) zu verzeichnen.¹⁶ Gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen wird bis zum **Prognosehorizont 2035** je nach Variante eine **leichte Zunahme** der Einwohnerzahl auf rd. 8.190 Einwohner (Variante 1) **bzw. ein Rückgang** auf rd. 8.010 prognostiziert.

¹² Straßenkilometer über googlemaps.

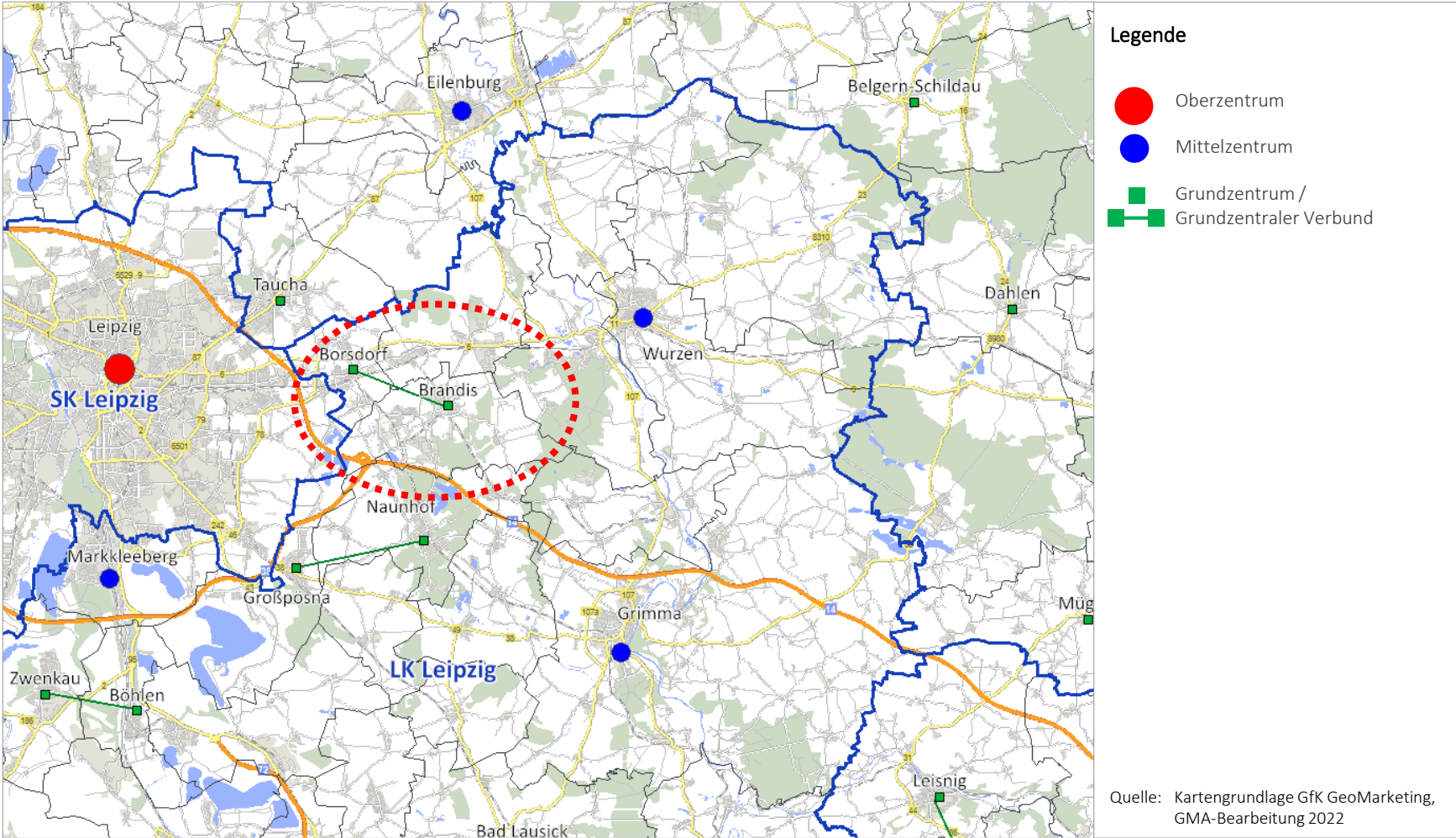
¹³ Quelle: Einwohnermeldeamt Brandis, Stand: 10.02.2022.

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Einwohnerzahl 30.12.2002: 9.859.

¹⁵ Quelle: Pass- und Einwohnermeldeamt Borsdorf, Stand: 27.01.2022

¹⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Einwohnerzahl 30.12.2002: 8.045.

Karte 1: Lage von Brandis und Borsdorf und zentralörtliche Struktur in der Region



Die **Erreichbarkeit** der Kommunen Brandis und Borsdorf für den Individualverkehr ist als sehr gut zu bewerten. So verläuft am westlichen Randbereich beider Kommunen die Autobahn A 14 (Dreieck Nossen – Schkeuditzer Kreuz – Magdeburg), die über mehrere Anschlussstellen (Naunhof, Kleinpösna, Leipzig-Ost) erreicht werden kann. Über die A 14 kann via Dreieck-Parthenaue auch die A 38 angefahren werden, die u. a. als Südumfahrung von Leipzig sowie als Anschluss an die A 9 (Berlin - München) fungiert. Darüber hinaus verläuft die Bundesstraße B 6 in Ost-West-Richtung durch das Borsdorfer Gemeindegebiet und stellt die Verbindung in die Leipziger Innenstadt im Westen sowie u. a. nach Wurzen und Oschatz her. Die Anbindung an die Ortsteile beider Kommunen sowie zwischen beiden Kommunen erfolgt über mehrere Staats- bzw. Kommunalstraßen. Brandis und Borsdorf liegen im Nahverkehrsnetz des mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV) und werden auch im Schienenverkehr über die Haltepunkte Borsdorf und Beucha u. a. von S-Bahnen und Regionalbahnen u. a. an die Städte Leipzig, Dresden, Halle (Saale), Grimma und Döbeln angebunden. Mehrere Buslinien verbinden Brandis und Borsdorf darüber hinaus mit den jeweiligen Ortsteilen und benachbarten Städten und Gemeinden.

Die **Wirtschaftsstruktur** von Brandis und Borsdorf ist geprägt durch vielfältige kleinere und mittelständische Firmen. Schwerpunkte des Wirtschaftskusters liegen in den Branchen Energie und Umwelt, Logistik und Automobil. Brandis verfügt über das Gewerbegebiet Brandis-West und das Gewerbegebiet Waldpolenz. In Borsdorf ist auf die Gewerbegebiete Borsdorfer Straße und Dresdener Landstraße hinzuweisen. Nennenswerte angesiedelte Unternehmen sind u. a. Lager und Niederlassung von ALDI und die Hörmann KG im Gewerbegebiet Beucha-Brandis, sowie juwi AG mit der weltgrößten Photovoltaikanlage im Gewerbegebiet Waldpolenz. Die begrenzte Arbeitszentralität von Brandis-Borsdorf spiegelt sich im **negativen Pendlersaldo** wider. So stehen den insgesamt rd. 3.410 Einpendlern rd. 6.600 Auspendler gegenüber. Die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort betrug im Jahr 2021 insg. rd. 4.380.¹⁷

Die **Einzelhandelsstrukturen** innerhalb von Brandis-Borsdorf werden durch mehrere Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Einzelhandel sowie ergänzende Nutzungen konzentrieren. So ist die Struktur in **Brandis** durch die Hauptgeschäftslage im Bereich Beuchaer Straße / Hauptstraße / Markt, die Lage im Ortsteilzentrum Beucha (August-Bebel-Straße) sowie mehrere Einzelhandelsbetriebe in Streu- und dezentralen Lagen geprägt. In **Borsdorf** sind der Bereich Leipziger Straße / August-Bebel-Straße / Bahnhofstraße / Rathausstraße sowie die Lage an der Panitzscher Straße zu nennen. Auch hier ergänzen Einzelhandelsbetriebe in Streu- und dezentralen Lagen die vorhandene Struktur.

¹⁷ Quelle: Agentur für Arbeit, Stand: 30.06.2021. Beschäftigte am Arbeitsort Brandis: 2.776 bzw. Borsdorf: 1.606.

II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in Brandis und Borsdorf

Im I. Quartal 2022 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine **Erhebung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Brandis und Borsdorf** durchgeführt (vgl. Tabelle 2). Aufgenommen wurden im Zuge der Totalerhebung alle Einzelhandelsbetriebe im Stadt- bzw. Gemeindegebiet beider Kommunen inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage und Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die **Ermittlung der Umsatzleistung** erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebstypenbezogenen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Brandis und Borsdorf (u. a. Ausstattungskennziffern, Kaufkraftniveau, zentralörtliche Funktion, regionale- und überregionale Wettbewerbssituation) sowie die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten (u. a. Lage, Umfeld, Erreichbarkeit) angepasst wurden.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in **Brandis und Borsdorf insgesamt:**

- /// 77 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// rd. 14.060 m² Verkaufsfläche
- /// ca. 58,1 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der **Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 39 Betriebe (= ca. 50 % aller Betriebe)¹⁸
- /// rd. 7.880 m² VK (= ca. 56 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 38,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 65% des Gesamtumsatzes)¹⁹

Auf die **Hauptwarengruppe Nichtlebensmittel** entfallen:

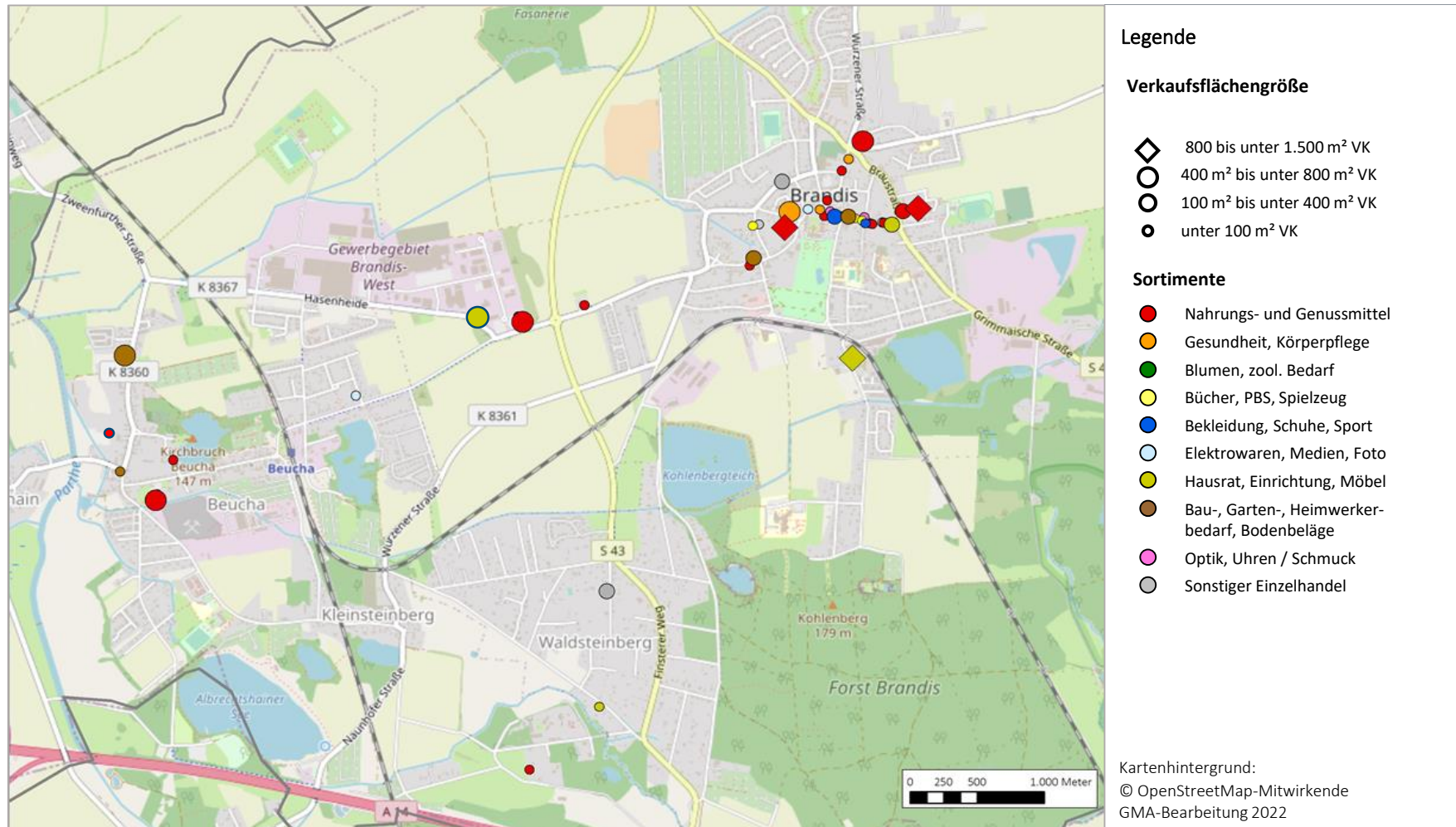
- /// 38 Betriebe (= ca. 50 % aller Betriebe)
- /// rd. 6.180 m² VK (= ca. 44 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 19,7 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 35 % des Gesamtumsatzes).

Die Einzelhandelsstruktur in Brandis und Borsdorf wird im Wesentlichen durch die zwei Haupteinkaufslagen in den zwei Kommunen geprägt. In Brandis ist der Bereich Beuchaer Straße / Hauptstraße / Markt zu nennen, in Borsdorf der Bereich Leipziger Straße / August-Bebel-Straße / Bahnhofstraße / Rathausstraße. Ergänzend sind jeweils weitere Standorte z. T. großflächiger Lebensmittelbetriebe in beiden Kommunen vorhanden.

¹⁸ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

¹⁹ Bereinigte Werte, Umsätze der Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte (> 500 m² VK) aufgeteilt.

Karte 2: Einzelhandelsbesatz im Brandiser Stadtgebiet



Karte 3: Einzelhandelsbesatz im Borsdorfer Gemeindegebiet

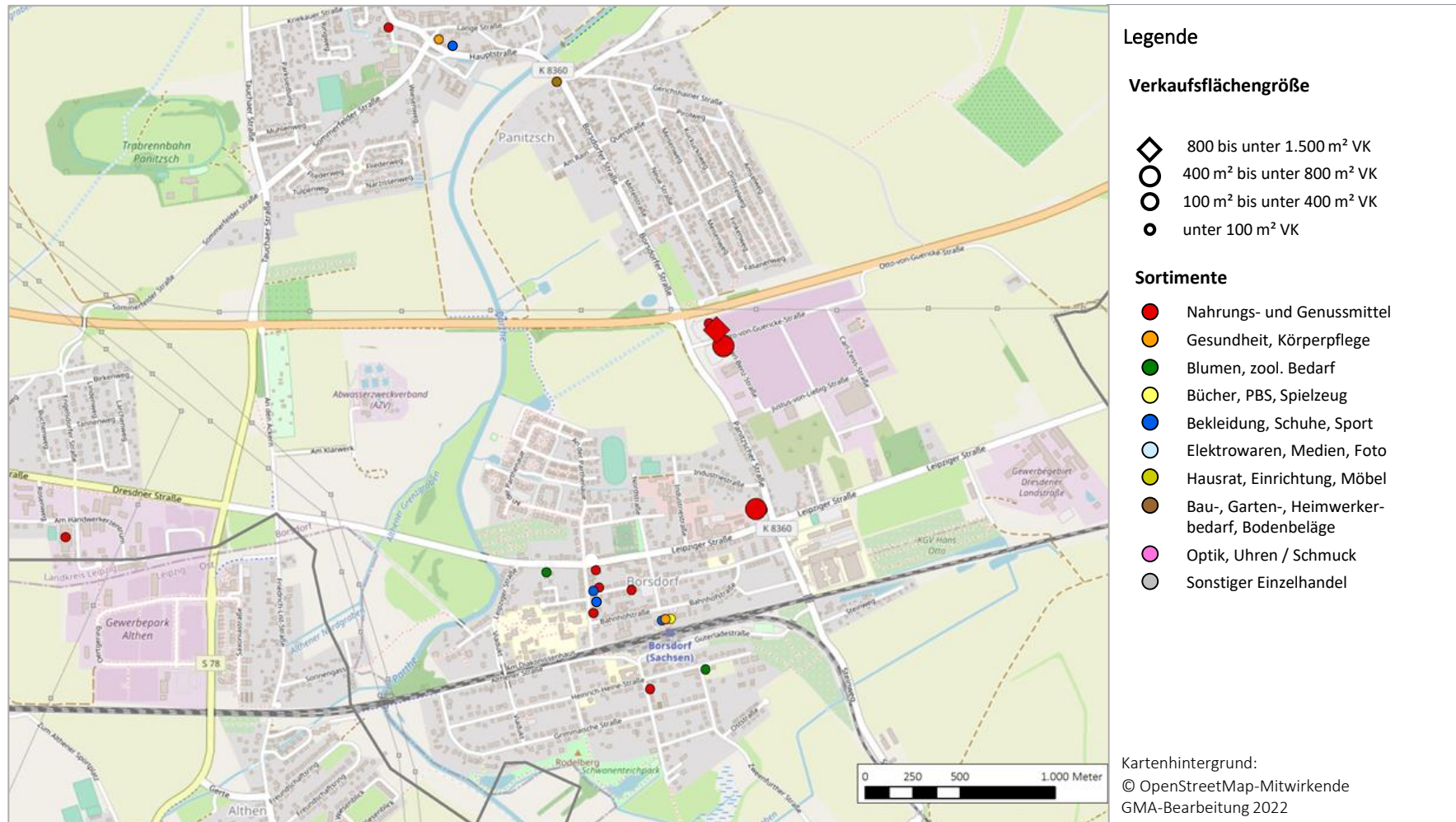


Tabelle 2: Einzelhandelsbestand nach Branchen (in Brandis und Borsdorf gesamt)

Be- darfs- be- reich	Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz**(brutto)	
		abs.	in %	abs.	in %	in Mio. €	in %
kurzfristig	Nahrungs- und Genussmittel	39	51	7.880	56	38,4	66
	Gesundheit, Körperpflege	6	8	1.228	9	7,3	13
	Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	4	5	829	6	2,0	3
mittel- fristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	5	6	175	1	1,3	2
	Bekleidung, Schuhe, Sport	6	8	362	3	1,3	2
langfristig	Elektrowaren, Medien, Foto	4	5	178	1	1,0	2
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	3	4	889	6	2,0	3
	Bau-, Heimw.-, Gartenbedarf	5	6	736	5	1,5	3
	Optik / Uhren, Schmuck	2	3	55	0	0,5	1
	Sonstige Sortimente***	3	4	1.728	12	2,9	5
	Nichtlebensmittel insg.	38	49	6.180	4	19,7	34
	Einzelhandel insg.	77	100	14.060	100	58,1	100

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Umsätze bzw. VKF der Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte (> 500 m² VK) aufgeteilt.

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2023 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)²⁰

Als Magnetbetriebe und gleichzeitig größte Betriebe fungieren im **Brandiser Innenstadtbereich** neben den zwei Lebensmittelmärkten Edeka und Norma auch Rossmann. Abgerundet wird das Angebot durch vorrangig inhabergeführte kleinflächige Geschäfte (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Bekleidung, Elektro). Im **Borsdorfer Innenstadtbereich** sind neben kleinflächigen Betrieben zwischen 15 und 90 m² VK (u. a. Lebensmittelhandwerker, Apotheke, Blumen, Schreibwaren) keine größeren Magnetbetriebe vorhanden (vgl. Karte 2 und 3).

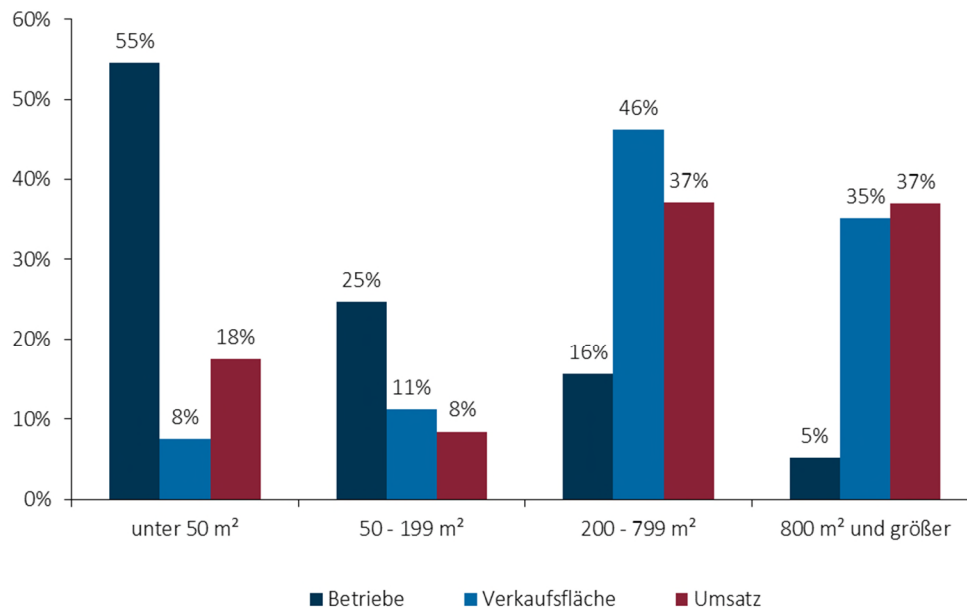
Als **großflächige Betriebe** sind neben dem Sonderpostenmarkt Wreesmann (Brandis, Bergstraße) insg. drei Lebensmittelmärkte anzuführen (Edeka und Norma/Brandis, Rewe/Borsdorf). Darüber hinaus existieren fünf **Lebensmittelmärkte** mit Verkaufsflächen zwischen 570 und 780 m² (Penny, Netto und Edeka/Brandis, Netto und Penny/Borsdorf), die z. T. durch weitere Betriebe ergänzt werden. Im Brandiser OT Beucha ist mit Edeka ein wesentlicher Lebensmittel-Anbieter außerhalb der Brandiser Kernstadt verortet. Zahlreiche kleinteilige Anbieter ergänzen die Angebotsstrukturen in Brandis-Borsdorf. In den räumlich abgesetzten Ortsteilen von Brandis und Borsdorf sind dagegen nur vereinzelte kleinere Anbieter ansässig.

Die **Größenstruktur** der vorhandenen Betriebe weist einen Mix aus hauptsächlich kleineren und einigen größeren Betrieben auf (vgl. Abbildung 6). Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe in Brandis und Borsdorf liegt bei rd. 183 m² Verkaufsfläche. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von ca. 250 m² und ist auf die teilweise historisch bedingte kleinteilige Baustruktur in der Innenstadt zurückzuführen.

²⁰ Noch ohne Aldi, da zur Erhebung noch im Bau

In einer Detailbetrachtung verfügen ca. 55 % der Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m² (vgl. Abbildung 6). Die Betriebe stellen allerdings nur einen kleinen Verkaufsflächenanteil von 8 % dar. 5 % der Betriebe weisen Verkaufsflächen mit mindestens 800 m² auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt allerdings bei 35 % des Gesamtbestandes. Demgegenüber vereinen die Verkaufsflächen mittlerer Größe (200 – 799 m²) mit nur 16 % der Betriebe insg. 46 % der Verkaufsfläche auf sich. Darüber hinaus umfassen ca. 25 % der Betriebe Verkaufsflächen zwischen 50 und 199 m².

Abbildung 6: Betriebsgrößenstruktur in Brandis und Borsdorf



Quelle: GMA Erhebungen und Berechnungen 2023

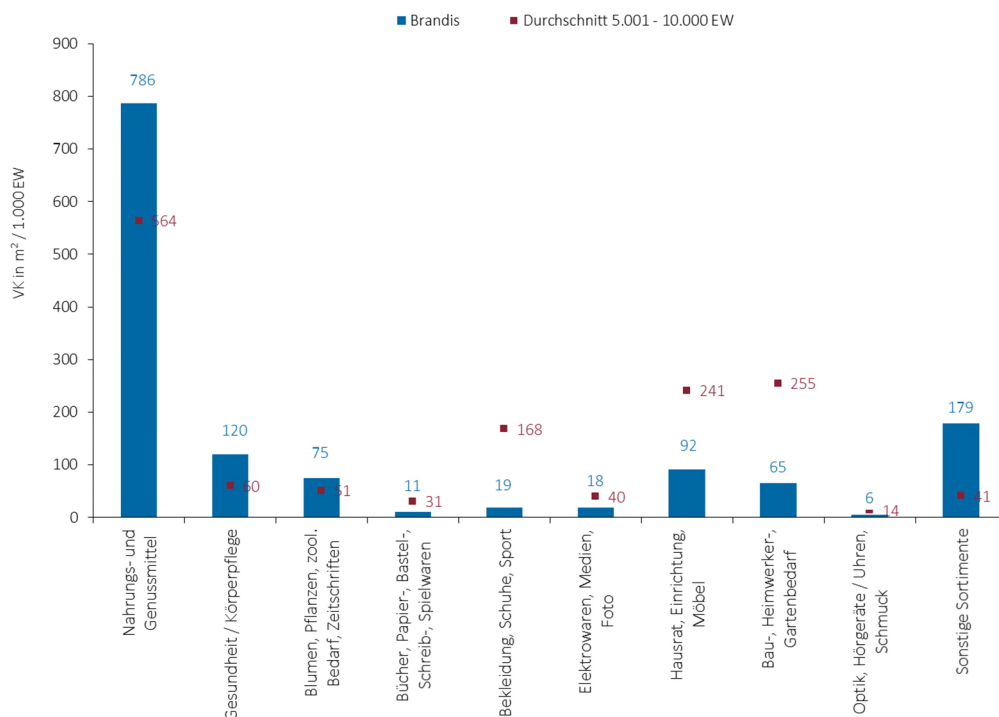
Die **vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern** ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes in Brandis-Borsdorf. Dieser Kennziffernvergleich kann aber lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese Analyse der Verkaufsflächen ist durch eine Bewertung der Nachfrage zu ergänzen, womit die Kaufkraft und deren Bindung als Beurteilungskriterium nach Branchen determiniert werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

Da die größte Anzahl an Betrieben mit gleich bzw. weniger als 50 m² Verkaufsfläche (55 % aller Geschäfte), aber nur insgesamt 8 % der Verkaufsfläche auf sich vereinen, kann auf die Einzelbetriebe in dieser Kategorie geschlussfolgert werden, dass diese keine Raumbedeutsamkeit entfalten. D h., jeder weitere Betrieb in dieser Größenordnung <50 m² reiht sich in das Ensemble der überwiegenden Betriebsgrößenstruktur am Standort Borsdorf und Brandis ein und ist deshalb unter der so genannten **Kleinflächenregelung** ohne raumbedeutsame Auswirkung in der individuellen Betrachtung zu bewerten.

Die in Brandis und Borsdorf vorhandene Verkaufsfläche für beide Kommunen in Summe von ca. 14.060 m² entspricht einer **Verkausflächenausstattung** von ca. 0,79 m² je Einwohner.

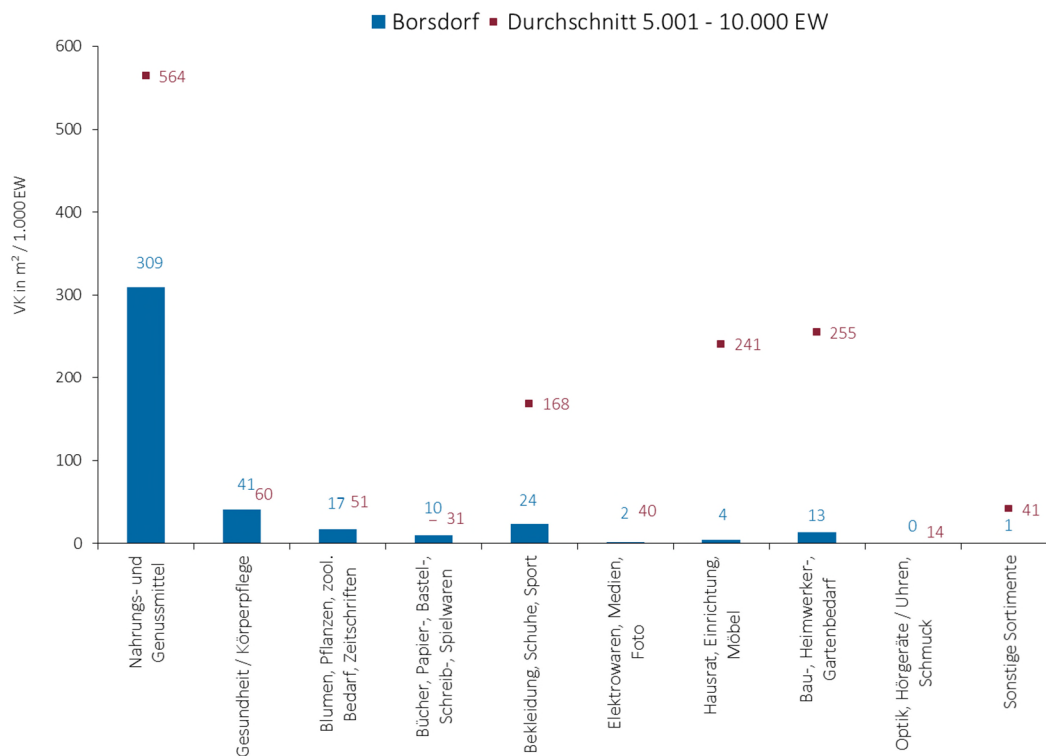
Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Brandis und Borsdorf sollte jedoch separat je Kommune erfolgen, um die individuellen Verhältnisse je Standort im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnungen (d. h. 5.000 – 10.000 EW) abbilden zu können. Dieser Vergleich zeigt, dass in mehreren Branchen Abweichungen ein gravierend niedrigeres Niveau in der Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zu GMA-Vergleichswerten besteht. Die in diesem Zusammenhang deutlichsten Unterschiede zu GMA-Vergleichswerten bestehen in den Sortimentsbereichen Bekleidung/Schuhe/Sport, Hausrat/Einrichtung/Möbel und Bau-/ Heimwerker- und Gartenbedarf (vgl. Abbildung 7 und 8). In Brandis ist das VK-Niveau in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Pflanzen sowie Sonstige Sortimente signifikant höher als der Durchschnittswert.

Abbildung 7: Relative Verkaufsflächenausstattung Brandis (VK pro 1.000 Einwohner)



Quelle: GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 5.001 – 10.000 Einwohnern.²¹

²¹ Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung war der Aldi-Markt in Borsdorf, Panitzscher Straße in Bau und ging demnach nicht mit in die Berechnungen als Bestands-VK mit ein. Die VKF je Einwohner wurde von Brandis-Borsdorf als gemeinsamer Durchschnittswert ermittelt, da die beiden Standorte ähnlich groß sind hinsichtlich der Anzahl der Einwohner, diese dann auch Vergleichskommunen mit ca. 5.000 bis 10.000 Einwohnern gegenübergestellt werden (rote Punkte).

Abbildung 8: Relative Verkaufsflächenausstattung Borsdorf (VK pro 1.000 Einwohner)


In Borsdorf ist die relative Verkaufsflächenausstattung durchgehend unter dem Niveau von vergleichbar großen Städten. So ist auch im Bereich der Nahversorgung (Lebensmittel und Gesundheit) ein allgemein und auch gegenüber Brandis noch weit unterdurchschnittliches Verkaufsflächenniveau zu verzeichnen.²²

2. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)

Die Analyse des **Einzelhandelsbestandes im Lebensmittelbereich** in Brandis und Borsdorf zeigt in rein quantitativer Hinsicht insgesamt eine **sehr differenzierte Angebotssituation**. So liegt die Verkaufsflächenausstattung mit ca. 786 m² / 1.000 Einwohner in Brandis über dem Durchschnittswert und demgegenüber aber mit 309 m² (mit Aldi neu ca. 400 m²) in Borsdorf deutlich unterhalb des Durchschnittswertes von rd. 564 m² / 1.000 Einwohner. In Brandis bewirken der Edeka-Supermarkt sowie die drei Discounter das überdurchschnittliche Niveau. Größere Betriebstypen wie z. B. ein SB-Warenhaus oder ein Verbrauchermarkt sind nicht ansässig. Mit den genannten Märkten bzw. Betriebstypen ist in qualitativer Hinsicht eine **ausgewogene Angebotssituation** zu konstatieren. Jedoch ist die Verkaufsflächendimensionierung einiger Märkte als zu klein gemäß derzeitiger Anforderungen einzustufen.

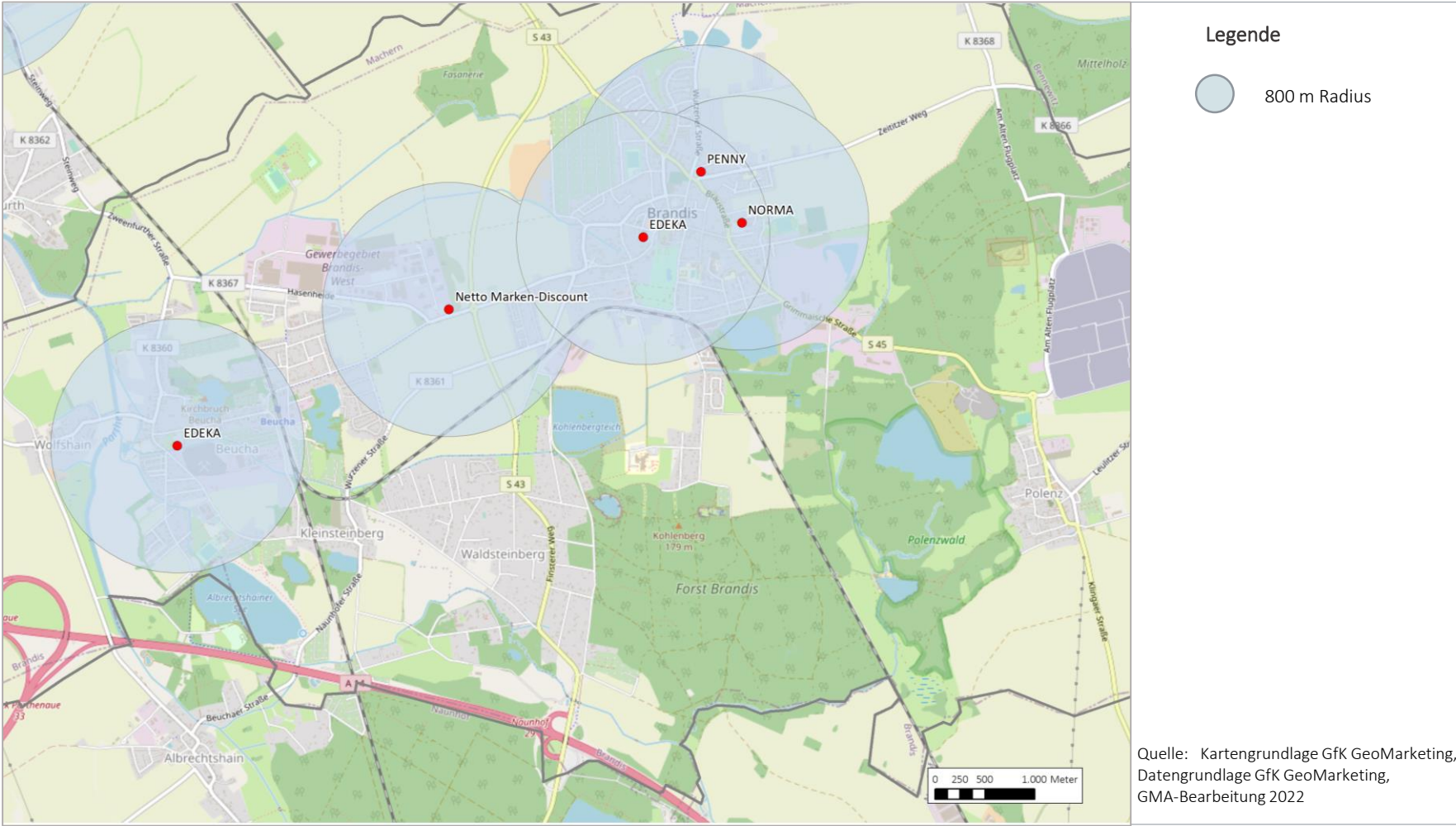
Die **aktuelle räumliche Nahversorgungsstruktur** in Brandis und Borsdorf ist in Karte 4 und 5 dargestellt. Hier wurden für die wesentlichen Lebensmittelmärkte Radien für ein sogenanntes Naheinzugsgebiet von ca. 800 m angesetzt. Bei der gewählten Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die Märkte noch fußläufig von Kunden u. a. aus dem Wohnumfeld aufgesucht werden.

²² Noch ohne damals im Bau befindlichen Aldi, bei Hinzurechnung liegt Borsdorf bei ca. 400 m² je 1.000 Einwohner

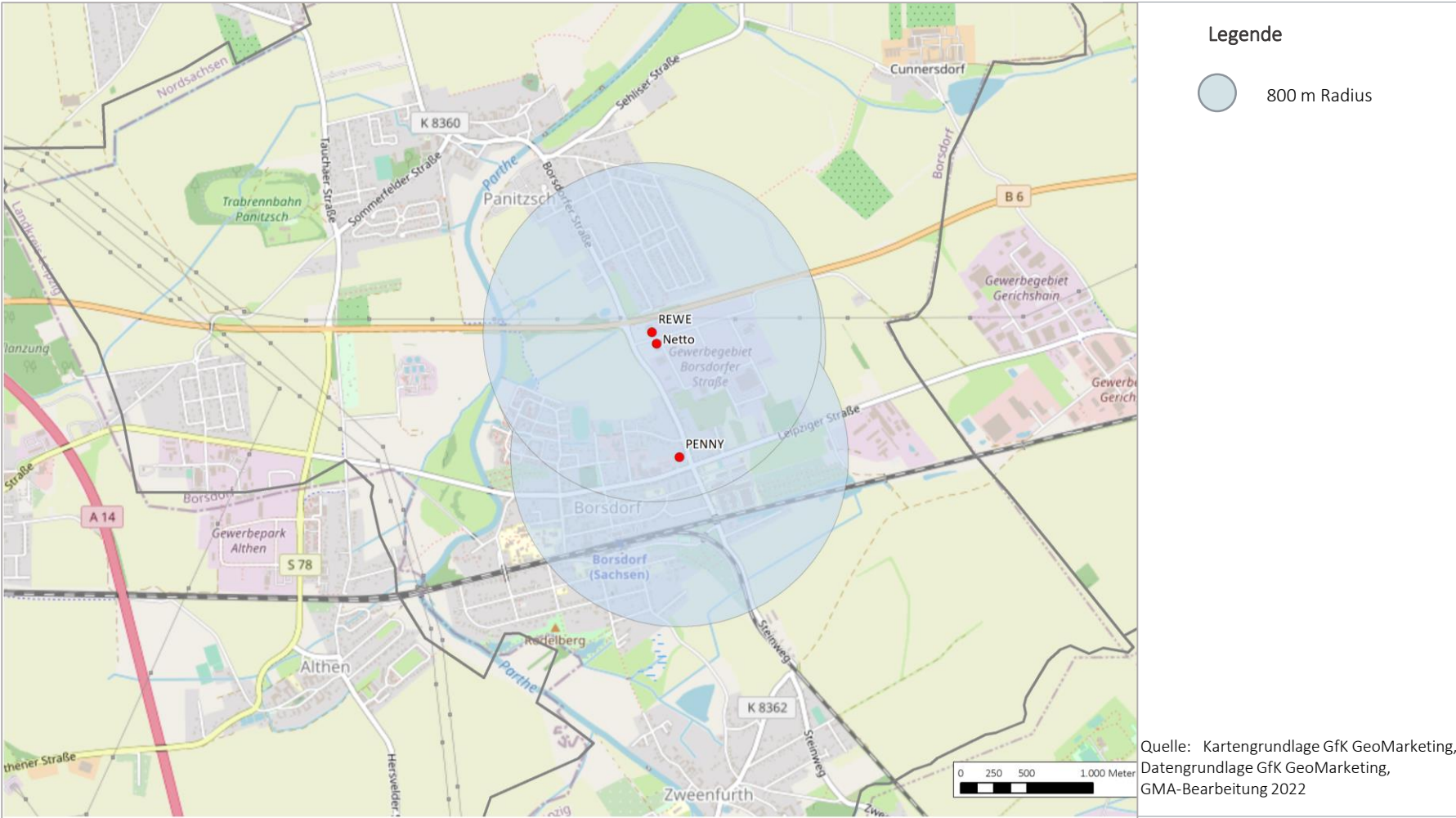
Damit ist für weite Teile der Kernstadt bzw. des Ortskerns eine **nahezu flächendeckende Nahversorgung** gewährleistet. Weniger stark versorgte Gebiete bestehen hier in den Randbereichen (z. B. Waldsteinberg und Polenz in Brandis bzw. Panitzsch und Zweenfurth in Borsdorf). Hier ist demnach keine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln vorhanden. Lediglich kleinteilige Anbieter (Lebensmittelhandwerk) ergänzen im Ausnahmefall die Nahversorgung. Diese Aufgabe übernehmen die Märkte der Kernstadt bzw. im Ortskern. Für den Brandiser OT Beucha bietet der Edeka-Markt eine Grundversorgung, wenngleich die Verkaufsflächenausstattung des Marktes als gering einzustufen ist (< 600 m² VK).

Darüber hinaus sind weitere, hauptsächlich **kleinere Lebensmittelanbieter** (u. a. Obst- / Gemüsegeschäfte, Spezialanbieter, Bäckereien, Fleischereien, Getränkemärkte, Tankstellenshops) mit Ergänzungsfunktion hinsichtlich der Nahversorgung ansässig.

Karte 4: Nahversorgungssituation in Brandis (Status quo-Situation)



Karte 5: Nahversorgungssituation in Borsdorf (Status quo-Situation)



3. Nachfragesituation

3.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Brandis und Borsdorf

Die **Abgrenzung des Marktgebietes bzw. Einzugsgebietes für den Einzelhandelsstandort Brandis-Borsdorf** stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Einer abnehmenden Kaufkraftbindung und einer Relativierung der Einwohnerzahlen wird einerseits durch eine **Zonierung** des Einzugsgebietes und andererseits durch entsprechende Marktanteile in der Umsatzberechnung Rechnung getragen.

Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Kommunen Brandis und Borsdorf wurden **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// Angebotssituation in Brandis und Borsdorf
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland (u. a. in Leipzig)
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Brandis und Borsdorf und im Umland
- /// Situation durch die Nahlage zu Leipzig
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Brandis und Borsdorf und im Umland und damit in Verbindung stehende Zeit-Distanz-Werte.

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Brandis und Borsdorf, der regionalen Wettbewerbssituation und den geographischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung zunächst auf das **Brandiser Stadt- und Borsdorfer Gemeindegebiet** selbst erstreckt. So umfasst Zone I die Stadt Brandis sowie die Gemeinde Borsdorf mit deren Ortsteilen und Zone II die räumlich davon abgesetzten Ortsteile. In Zone II liegt die Gemeinde Machern (raumordnerischer Nahbereich).

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel in Brandis und Borsdorf folgendes Marktgebiet abgrenzen (vgl. Karte 6):

		Einwohner
Zone I	Kommunen Brandis und Borsdorf	17.820
Zone II	Machern (im grundzentralen Verflechtungsbereich Borsdorf/Brandis) ²³	6.766
Einzugsgebiet insgesamt		24.586

Quelle: Einwohnermeldeämter Brandis (10.2.2022) und Borsdorf (27.01.2022), Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 30.06.201, Ca.-Werte gerundet.

Somit leben im Brandis und Borsdorfer Marktgebiet insg. ca. 24.586 Personen. In der Zonierung des Einzugsgebietes kommt die abnehmende Kundenorientierung auf den Einzelhandelsstandort zum Tragen, dessen Bestand sich nahezu ausschließlich auf die Kernstadt von Brandis bzw. den Ortskern Borsdorf konzentriert. In den Randbereichen ist eine geringe Kundenorientierung auf die Kernstadt zu verzeichnen.

²³ Vgl. Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021, Karte 3 (Erläuterungskarte) Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche), Gebietsstand 01.01.2020

Das Marktgebiet wird stark durch die Einzugsgebiete von Leipzig im Osten, Wurzen im Nordosten bzw. Grimma im Südosten begrenzt. Die genannten Einzelhandelsstandorte verfügen dabei selbst über ausgeprägte Einzelhandelsstrukturen und sind als direkte Wettbewerbsstandorte im Hinblick auf die Einzugsgebietsabgrenzung für Brandis und Borsdorf zu werten. Diese erschließen ihrerseits Marktgebiete und begrenzen die Kaufkraftabschöpfung des Brandiser und Borsdorfer Einzelhandels.

In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, v. a. durch Touristen und Pendler auszugehen (Streuumsätze).

3.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Brandis und Borsdorf

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen der GMA liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland **derzeit bei ca. € 6.370**.

Davon entfallen auf

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. € 2.445 p. a.
/// Nichtlebensmittel	ca. € 3.925 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Kommunen Brandis und Borsdorf liegt dieser mit 97,0 bzw. 97,5 leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt²⁴.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen im gesamten **Marktgebiet von Brandis und Borsdorf** von

ca. 155,5 Mio. €.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für Brandis und Borsdorf und das zugewiesene Marktgebiet wie in Tabelle 3 dargestellt.

²⁴ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2021: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendem Niveau hin.

Karte 6: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Borsdorf-Brandis

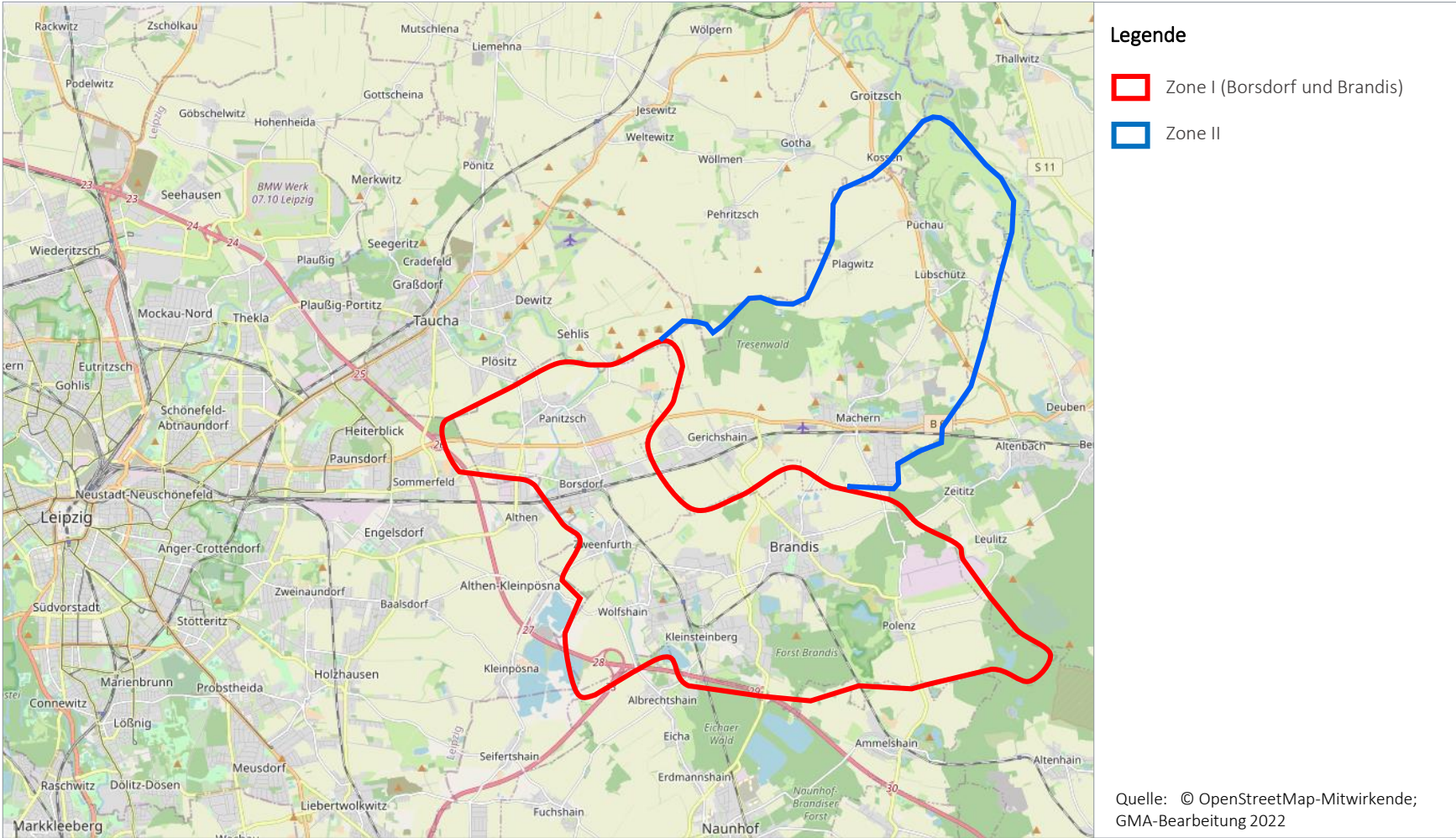


Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Brandis und Borsdorf in Mio. €

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

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

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

3.3 Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Einzelhandel in Brandis und Borsdorf vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels in Brandis und Borsdorf mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung in Brandis und Borsdorf mit dem Kaufkraftpotenzial der Kommunen lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel in Brandis und Borsdorf insgesamt stellt sich die Bilanz wie folgt dar (vgl. Abbildung 8)²⁵:

$$\begin{aligned}
 & \text{ca. 58,2 Mio. € Gesamtumsatz} \\
 - & \text{ca. 15,7 Mio. € Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)} \\
 = & \text{ca. 42,5 Mio. € Umsatz der Wohnbevölkerung der Kommunen Brandis und Borsdorf}
 \end{aligned}$$

ca. 42,5 Mio. € Umsatz Wohnbevölkerung : ca. 110,5 Mio. € Kaufkraft Wohnbevölkerung

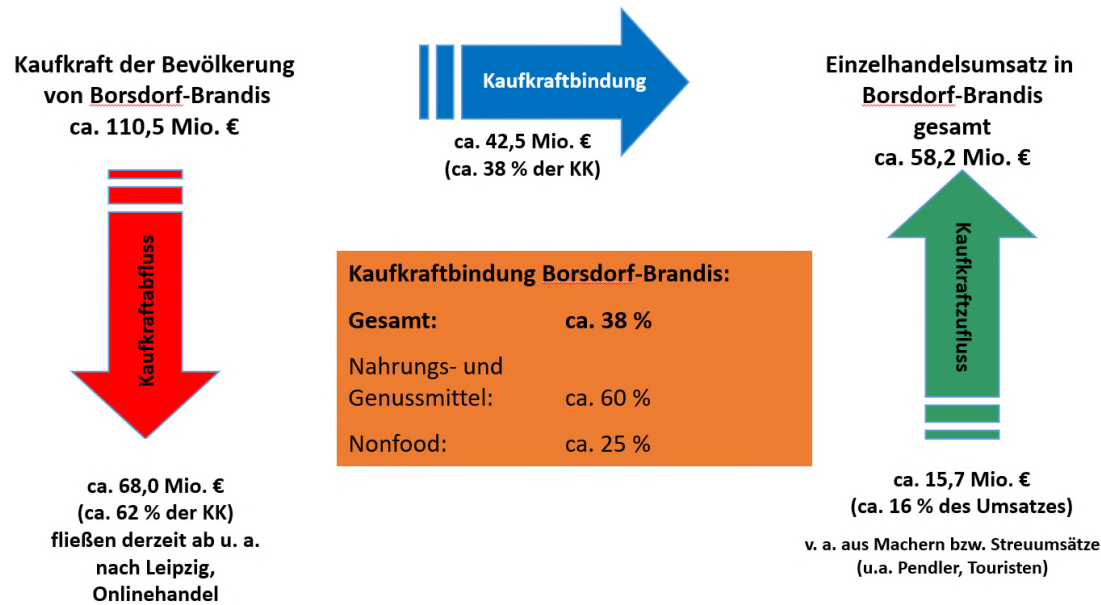
$$= \text{ca. 38 \% Kaufkraftbindung.}^{26}$$

²⁵ ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

²⁶ Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Brandis 2015 (S. 33, Tabelle 10) wurde für Brandis eine Kaufkraftbindung von 48 % über alle Sortimente hinweg bzw. 76 % im Bereich Lebensmittel ermittelt.

Der Einzelhandel in Brandis und Borsdorf insgesamt bindet gegenwärtig lediglich rd. 38 % der vorhandenen Kaufkraft. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifisch jedoch zum Teil große Unterschiede. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten werden dabei im Nahrungs- und Genussmittelsektor und bei Gesundheit / Körperpflege erreicht. Dagegen sind bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern teilweise etwas niedrigere Bindungsquoten zu konstatieren.

Abbildung 9: Kaufkraftströme in Brandis und Borsdorf



GMA-Darstellung 2023

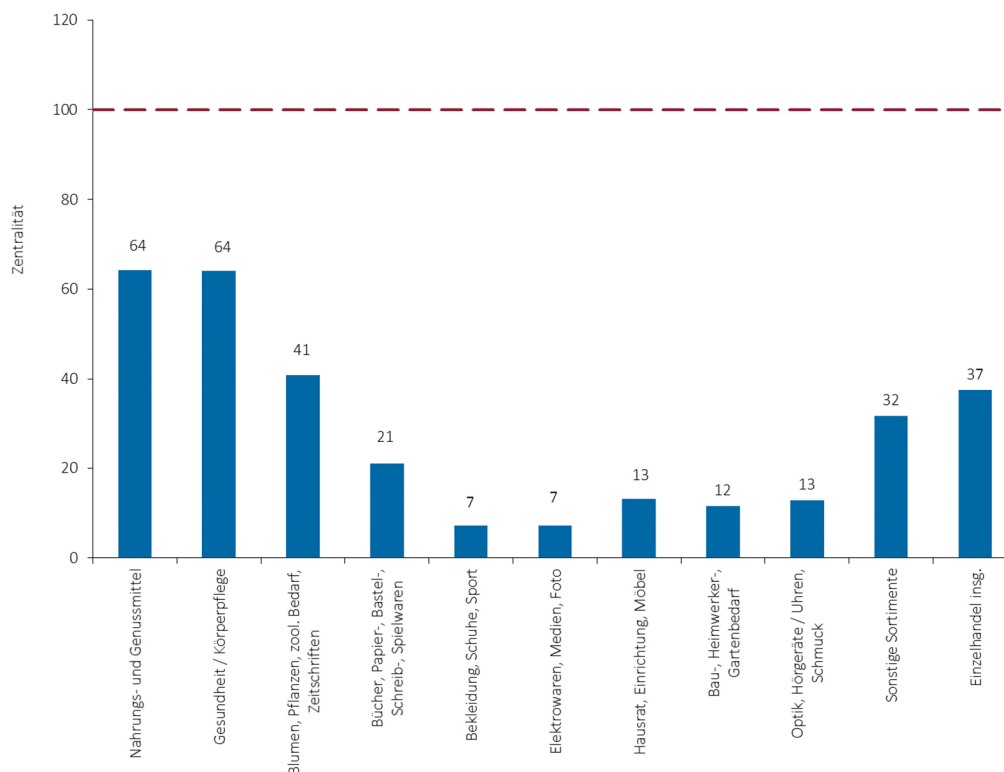
Kaufkraftzuflüsse sind v. a. aus den Gemeinden des Marktgebietes sowie von außerhalb (z. B. Berufspendler oder Touristen) zu erwarten und tragen zum Umsatz des Brandiser und Borsdorfer Einzelhandels bei.

3.4 Einzelhandelszentralität

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität²⁷ zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Brandis und Borsdorf insgesamt niedrigere Umsätze getätigt werden. Die **Einzelhandelszentralität** von **insgesamt 46** deutet per Saldo auf Kaufkraftabflüsse aus Brandis und Borsdorf hin (vgl. Abbildung 9). Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten räumlichen Lage der Kommunen Brandis und Borsdorf und der regionalen Wettbewerbssituation ist die deutlich unterdurchschnittliche Zentralität nachvollziehbar.

²⁷ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Brandis und Borsdorf getätigten Einzelhandelsumsatz der in Brandis und Borsdorf der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Abbildung 10: Einzelhandelszentralität nach Branchen der Kommunen Brandis und Borsdorf



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation
 GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, gerundet)

In der branchenbezogenen Betrachtung ist für nahezu alle Branchen eine deutlich unterdurchschnittliche Zentralität zu verzeichnen. Ausnahme bildet hier der Bedarfsbereich Gesundheit / Körperpflege, der v. a. durch den modernen und marktgängigen Rossmann Fachmarkt die höchste Zentralität erreicht und trotzdem noch unterdurchschnittlich ist. Aufgrund der Zentralitätswerte, die deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts liegen, wird Brandis und Borsdorf seiner Versorgungsfunktion als Grundzentraler Verbund in quantitativer Hinsicht nur eingeschränkt gerecht. Trotz der zugewiesenen Funktion gelingt es teilweise nicht, eine angemessene Attraktivität als Handelsplatz zu erreichen. Dies ist u. a. auf Angebotsdefizite in einigen Branchen und die regionale und überregionale Wettbewerbssituation zurückzuführen. In diesem Zusammenhang ist erneut auf das nahegelegene Oberzentrum Leipzig hinzuweisen.

III. Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Brandis und Borsdorf

1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose

Für den Zeitraum zwischen 2002 und 2022 ist für die Kommunen Brandis und Borsdorf – wie in Kapitel I. 6. dargestellt – eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung zu konstatieren. Gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen wird bis zum Prognosehorizont 2035 für Brandis ein leichter Zuwachs prognostiziert. Für Borsdorf ist je nach Variante mit einem leichten Rückgang bzw. einem leichten Zuwachs zu rechnen²⁸.

Die **Entwicklung der Kaufkraftvolumina** in der Kommunen Brandis und Borsdorf bis zum Jahr 2035 ist vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum zu prognostizieren. Hier besteht in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, sodass Vorausberechnungen für einzelne Branchen nur Trends aufzeigen können. Nicht zuletzt die Entwicklung des Onlinehandels wird hier in einzelnen Branchen zu strukturellen Veränderungen führen. Aufgrund der zukünftig als unsicher einzuschätzenden Pro-Kopf-Ausgabewerte²⁹ sowie der demographisch positiven Entwicklung im Brandis und Borsdorfer Marktgebiet ist zumindest von einem stabilen Kaufkraftvolumen bzw. einem leichtem nominalen Zuwachs auszugehen, der jedoch in den einzelnen Branchen unterschiedlich ausfallen wird. Für die zu prognostizierenden Kaufkraftpotenziale wird deshalb vom Erhalt des Status quo ausgegangen.

2. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Mit der Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Kommunen Brandis und Borsdorf konnte aufgezeigt werden, dass teilweise noch Entwicklungspotenziale für eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Branchenstruktur vorhanden sind.

Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Kommunen Brandis und Borsdorf die mit nachfolgender Tabelle 4 dargestellten Bewertungen zu treffen und der entsprechende Handlungsbedarf abzuleiten.

²⁸ Die Einwohnerprognose für Brandis: 9.950 bzw. 9.720 Einwohner (Variante 1 bzw. 2); für Borsdorf: 8.190 bzw. 8.010 Einwohner (Variante 1 bzw. 2).

²⁹ aktuelle Verschiebungen in den Ausgabeanteilen der Daseinsvorsorge wie Energie, Heizung, Mobilität auf Grund der Energiekrise führen voraussichtlich auch langfristig zur Minderung der Konsumausgabeanteile

Tabelle 4: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Handlungsbedarf
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> /// quantitativ angemessenes Angebot mit bestehenden Versorgungslücken (z. T. in den Randgebieten der Kernstadt / des Ortskerns, Stadtteile), /// mehrere Discounter, drei Supermärkte mit teils nicht mehr marktgängiger Verkaufsfläche innerhalb des Stadtgebiets 	<ul style="list-style-type: none"> /// Sicherung und Erhalt der wohnortnahen Versorgung /// Modernisierung von Lebensmittelmärkten mit Nachholbedarf prüfen /// Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung, v. a. auch in unterversorgten Gebiete /// Stärkung der Grund- und Nahversorgung durch zeitgemäße, modernere Angebotsformen insbesondere im zentralen Bereich für alle Ortsteile von Borsdorf /// Stärkung des Lebensmittelmarktes im OT Beucha
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> /// neben einem Drogeriefachmarkt in Brandis (Rossmann) mehrere Apotheken und Sanitätshaus vorhanden /// zudem Randsortimente in Lebensmittelmärkten für flächendeckende Versorgung vorhanden /// quantitativ angemessenes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> /// Stärkung des Angebotes im Grundbedarfsbereich in Borsdorf
Blumen, zoologischer Bedarf / Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> /// im Bereich Schnittblumen zwei Fachgeschäfte vorhanden /// im zool. Bedarf kein Spezialanbieter vorhanden, Angebot lediglich über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte /// quantitativ unterdurchschnittliches Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> /// kein akuter Handlungsbedarf /// Konzentration auf Bestandssicherung / -optimierung /// ggf. Angebotsausweitung im Zoofachbereich
Bücher, Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> /// quantitativ unterdurchschnittliches Angebot /// kleinteiliges Angebot (u. a. Leseladen, Schreibwarenladen, Post- Lottoagentur) bzw. ein Spezialanbieter im Bereich Holzspielzeug kein weiterer größerer Anbieter ansässig /// weiteres Angebot über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte 	<ul style="list-style-type: none"> /// Konzentration auf Bestandssicherung und -optimierung v. a. der Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen /// ggf. Angebotsausweitung
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> /// hauptsächlich kleine inhabergeführte Fachgeschäfte, größter Anbieter Asia-Textil in Brandiser Innenstadt /// bei Sportwaren und Schuhen kein Anbieter ansässig /// quantitativ unterdurchschnittliches Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> /// Bestandssicherung und -optimierung v. a. Stärkung des Angebotes in den Zentren /// kein Ausbau von Betrieben der Branchen Bekleidung, Schuhe, Sport in dezentralen Standortlagen
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none"> /// derzeit kein größerer Fachmarkt im Bereich Elektrowaren ansässig, Angebot in vier Fachgeschäften vorhanden /// insgesamt unterdurchschnittliche Zentralität, u. a. durch Onlinehandel* 	<ul style="list-style-type: none"> /// Sicherung des Bestandes, Stärkung und Ausweitung des Angebotes in Verbindung mit Dienstleistungsangeboten

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Handlungsbedarf
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none"> /// größte Anbieter ist Sonderpostenmarkt Wreesmann, ergänzend mkPreis Möbel, Fichtner Wohnerlebnis und ein Spezialanbieter (Keramik) /// quantitativ angemessenes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> /// Sicherung des vorhandenen Bestandes in Verbindung mit Dienstleistungsangeboten /// kein akuter Handlungsbedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> /// spezialisierte Fachmärkte (u. a. Gärtnereien/ Baumschulen, Baubedarf) und kleinere Anbieter /// quantitativ durchschnittliches Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> /// Sicherung des vorhandenen Bestandes
Optik, Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> /// zwei Fachgeschäfte in Brandis /// quantitativ durchschnittliche Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> /// kein akuter Handlungsbedarf
sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> /// mehrere Fachgeschäfte mit differenziertem Angebot (z. B. Fahrrad, Tauchen, Nähen) /// quantitativ unterdurchschnittliches Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> /// kein akuter Handlungsbedarf

GMA-Darstellung 2022, * die unterdurchschnittliche Zentralität ist u. a. auf den Onlinehandel zurückzuführen. Diese Branchen sind sehr online-affin.

IV. Einzelhandelskonzept für Brandis und Borsdorf

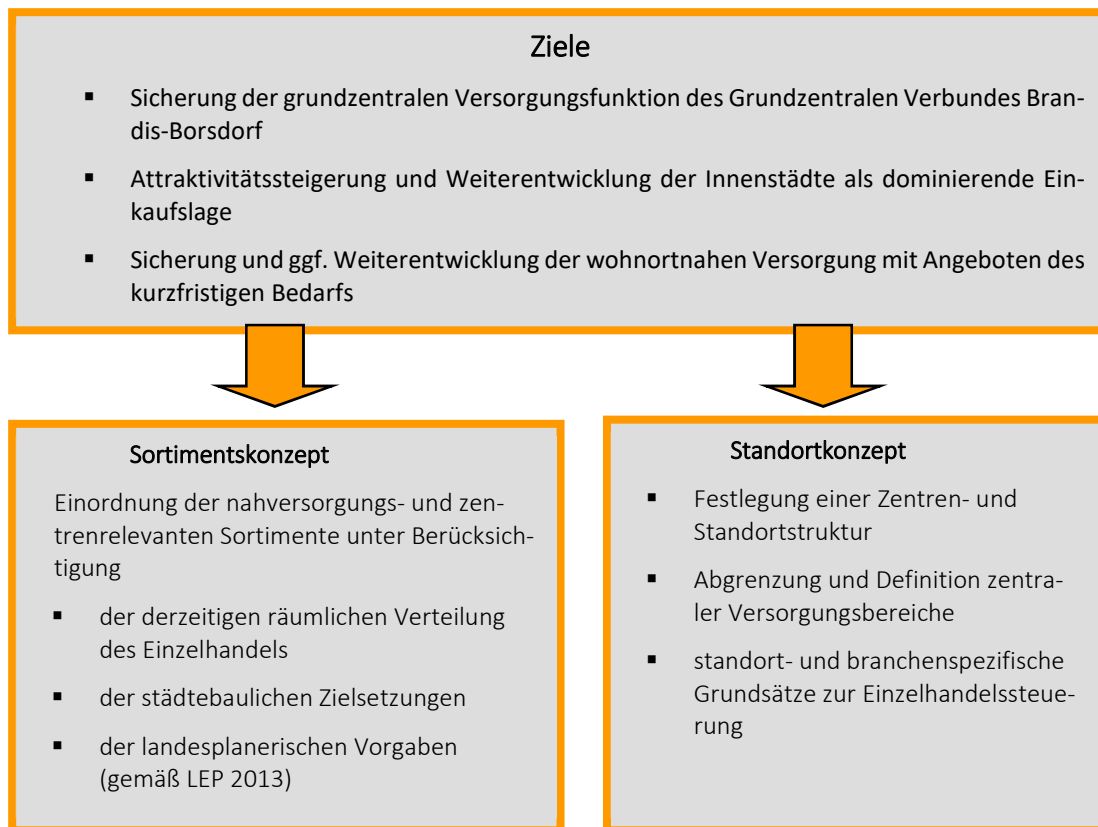
Zur **Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Brandis und Borsdorf** stellt das Einzelhandelskonzept des Grundzentralen Verbundes Brandis-Borsdorf 2022 die künftige Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dar.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren (vgl. Abbildung 10):

- /// **Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion** der Kommunen Brandis und Borsdorf
 - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
 - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- /// **Schutz und Stärkung der beiden Hauptzentren** als dominierende Einkaufslage
 - Stärkung der Innenstädte in Brandis und Borsdorf gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
 - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt
- /// **Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung** mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
 - Stärkung der Innenstädte auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zur Versorgung der Einwohner im gesamten Stadtgebiet beider Kommunen
 - Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren durch Erhalt und Ausbau des v. a. nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
 - Sicherung der Nahversorgungsstandorte für eine stabile nachhaltige wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung
 - Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Abbildung 11: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2022

Das **Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine**

- Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die **branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung** bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotsscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- // Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belegung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- // Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der **Nahversorgung** der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollen sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese **Sortimente sind als nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.
- // Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- // Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- // Flächenbedarf
- // Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- // städtebauliche Zielsetzungen der Kommunen Brandis und Borsdorf
- // räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- // Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen
- // für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- // geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- // Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- // Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- /// die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- /// die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- /// bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- /// hohe Flächenansprüche bestehen
- /// die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- /// eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- /// keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- /// sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt.

Tabelle 5: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
2. Flächenbedarf	3. Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
4. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	5. Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
6. Magnetfunktion	7. Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
8. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	9. Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
10. Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	11. Städtebauliche Zielsetzungen, Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt / in den zentralen Versorgungsbereichen

GMA-Darstellung 2022

- /// Das erste Kriterium wurde allgemein als „**Warenbeschaffenheit / Transport**“ definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrenrelevanz deutlich eingeschränkt ist.
- /// Das zweite Kriterium „**Flächenbedarf**“ zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.
- /// Als drittes Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Produktes. Weist der Artikel eine hohe Alltagstauglichkeit und breite Zielgruppenansprache auf, ist er dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen oder regt der Artikel zu Spontankäufen an, weist der Artikel eher zentrenrelevante Eigenschaften auf.

- / Das vierte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität (z. B. „Filialisten“) tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- / Als fünftes Bewertungskriterium gehen die „**Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten**“ in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Mit zunehmender Spezialisierung eines Sortimentes nimmt in der Regel die Intensität von Kopplungskäufen ab.
- / Als sechstes Bewertungskriterium sind die stadtentwicklungspolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Kommunen Brandis und Borsdorf bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen einzelner Standortlagen zu bewerten.

2.2 Brandiser und Borsdorfer Sortimentsliste

Mit nachfolgender Tabelle 6 erfolgt die Festsetzung der Brandis und Borsdorfer Sortimentsliste womit die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Kommunen Brandis und Borsdorf festgelegt wird. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Brandis und Borsdorf orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Demgegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als unkritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Möbel oder Baumärkte meist auch zentrenrelevante Sortimente als Untersortimente führen. Diese bleiben dann weiterhin den Regelungen nach deren Zentrenrelevanz unterworfen.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung von konkreten örtlichen Gegebenheiten in Brandis und Borsdorf den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl.

Tabelle 6). Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// die **positive Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- /// die **negative Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in den Kommunen Brandis und Borsdorf zukünftig gesteuert werden kann. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

Tabelle 6: Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
Nahversorgungsrelevante Sortimente	/// Eisenwaren, Werkzeuge
/// Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren	/// Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
/// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren	/// Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
/// Arzneimittel und apothekenübliche Waren	/// Farben, Lacke, Tapeten
/// Zeitungen, Zeitschriften, Lotto / Toto	/// Holz, Bauelemente
/// Schnittblumen	/// Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör
Zentrenrelevante Sortimente	/// Gartenmöbel
/// Sanitärwaren, Medizinisch-orthopäd. Artikel	/// Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör
/// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	/// Matratzen, Bettwaren
/// Spielwaren, Bastelartikel	/// Teppiche, Bodenbeläge
/// Bekleidung, Wäsche	/// Campingartikel
/// Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	/// Sportgroßgeräte
/// Baby-/ Kinderartikel	/// Auto- / Motorradzubehör
/// Schuhe, Lederwaren	/// Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
/// Arbeitsbekleidung	/// Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf
/// Sportbekleidung und Schuhe, kleinvolumige Sportartikel	/// Fahrrad / Zubehör
/// Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	/// Elektrogroßgeräte
/// Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen	/// Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia
/// Antiquitäten	/// Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoolog. Bedarf
/// Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche	/// Lampen / Leuchten
/// Uhren, Schmuck, Silberwaren	
/// Foto / Zubehör, Optik, Akustik, Hörgeräte	
/// Musikalien, Münzen, Briefmarken	
/// Computer / Zubehör, Telekommunikation	
/// Heimtextilien, Gardinen / Zubehör	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Brandis und Borsdorf als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“. Anschließend werden die bestehenden Einkaufslagen in Brandis und Borsdorf in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:³⁰

- / **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- / **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile im Sinne von § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hier nach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden. Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 BauGB ist seit 2013 möglich.

³⁰ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als **unbestimmter Rechtsbegriff** eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW³¹ im Jahr 2006 verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht³² (BVerwG) bestätigt wurden.

Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus:

„.....sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.“ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es:

„Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 III BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwGE 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 20. 11. 2006 – 4 B 50/06, BeckRS 2007, 20074). Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.“ BVerwG, Urteil vom 17. 12. 2009 – 4 C 2/08.

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Stadtzentrum), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen

³¹ vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

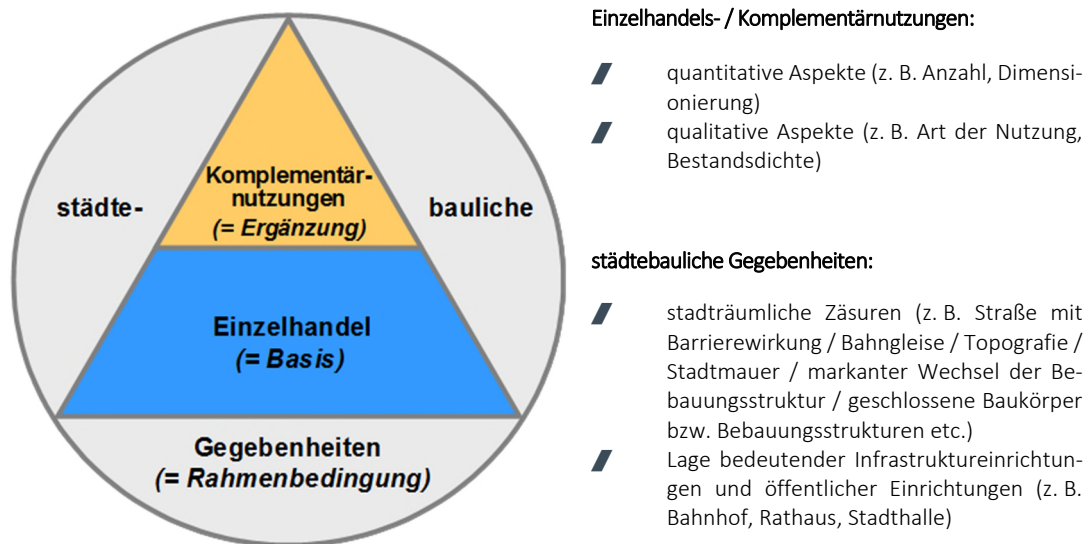
³² vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- /// nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.³³

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden³⁴ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.³⁵

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 12: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2022

3.2 Zentren- und Standortstruktur in Brandis und Borsdorf

Die folgenden Festsetzungen zur Abgrenzung **zentraler Versorgungsbereiche** in Brandis und Borsdorf basieren auf einer zweistufigen Zentrenstruktur, die neben den zwei Hauptzentren beider Kommunen auch zwei Nahversorgungszentren kategorisiert (vgl. Abbildung 12). Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Brandis und Borsdorf sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgen auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme der Einzelhandelsnutzungen und anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) sowie den stadtplanerischen Vorstellungen und sind weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wird von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken

³³ D. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

³⁴ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

³⁵ D. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Die Karte anbei stellt die Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet im Überblick dar (vgl. Abbildung 12 und Karte 7).

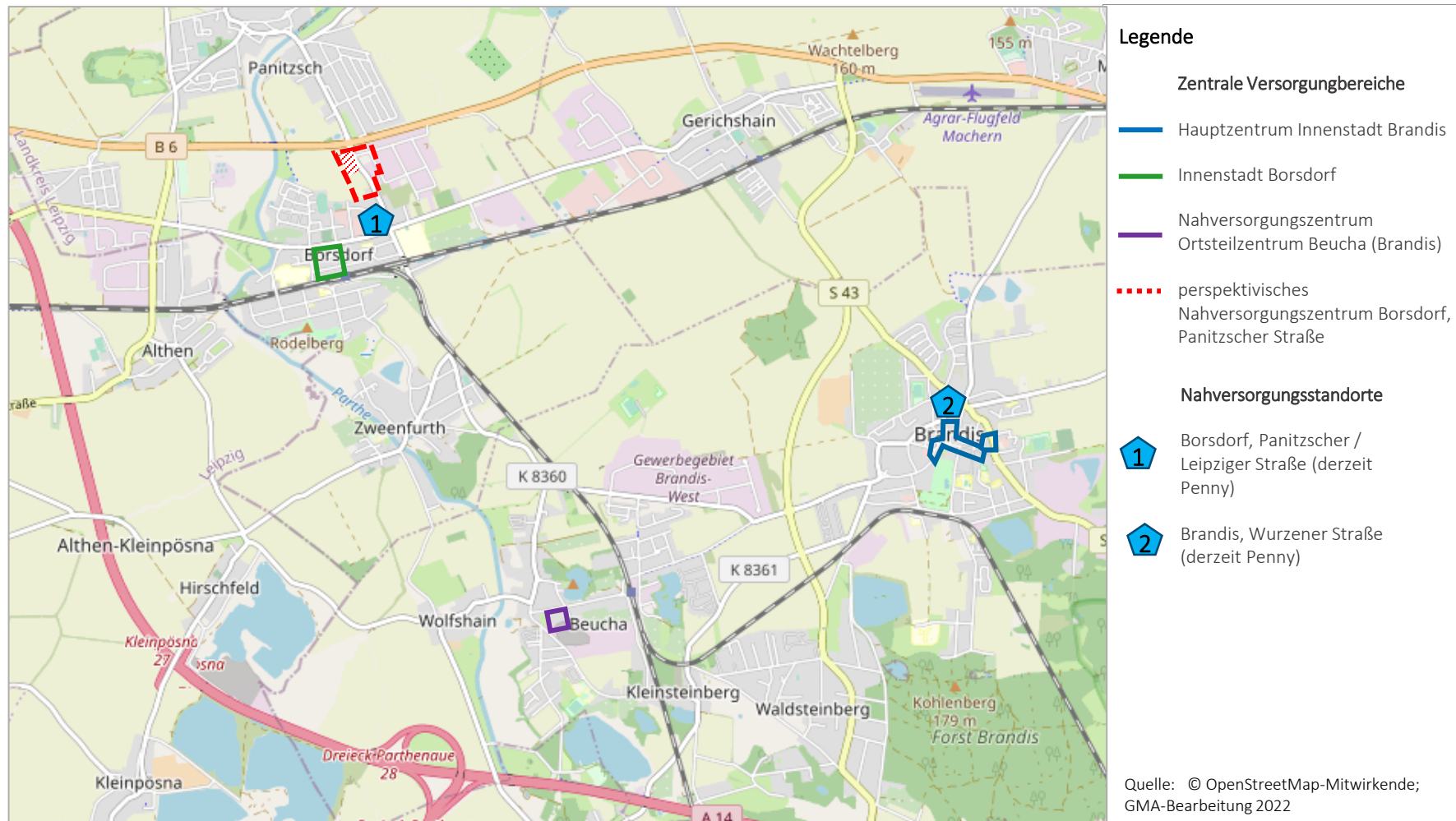
Abbildung 13: Einzelhandels- und Zentrenstruktur Brandis und Borsdorf

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

GMA-Darstellung 2022

- Als zentraler Versorgungsbereich **Hauptzentrum** sind die **Brandiser Innenstadt** (Bereich Hauptstraße/Markt/Beuchaer Straße) sowie die **Ortskernbereich von Borsdorf** (Bahnhofstraße/Rathausstraße/August-Bebel-Straße/Leipziger Straße) definiert. Die zentralen Versorgungsbereiche gelten als städtebaulich schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs und als „Investitionsvorranggebiet“. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen von Betrieben (<800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden (vgl. Kapitel IV. 3.5.1).
- Nahversorgungszentren** (NVZ) dienen der (wohnnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs in einem kleineren Einzugsbereich bzw. für das Umfeld, wobei die Begrifflichkeit bereits die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt. Die zu versorgenden bzw. räumlich zugeordneten Bereiche umfassen im Wesentlichen die jeweils umliegenden fußläufig erreichbaren Wohngebiete bzw. kleinere Ortsteile. Die Anforderungen hinsichtlich Ausstattung mit Einzelhandel und Komplementären sind geringer als bei einem Hauptzentrum. So ist mindestens ein Lebensmittelmarkt erforderlich, aber auch weitere nahversorgungsrelevante Angebote wie bspw. Lebensmittelhandwerk, Blumenladen, Apotheke oder Lotto / Tabakladen bzw. ergänzende Nutzungen wie Friseur / Kosmetik, Reinigungsannahme oder Sparkasse / Bank, Gastronomie sollten vorhanden sein. Gemäß dieser Kriterien konnten aktuell das **Ortsteilzentrum Beucha** in Brandis als **Nahversorgungszentrum** (an der August-Bebel-Straße) sowie der **Einzelhandelsstandort Borsdorf, Panitzscher Straße** als **perspektivisches Nahversorgungszentrum** ausgewiesen werden.

Karte 7: Übersicht Zentren- und Standortstruktur in den Kommunen Borsdorf und Brandis



- // **Nahversorgungsstandorte** (NVS) dienen der funktionalen Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen, wenn sie nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung der Kommune wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Brandis und Borsdorf können derzeit folgende zwei Nahversorgungsstandorte definiert werden:
 - Borsdorf, Panitzscher / Leipziger Straße (derzeit Penny)
 - Brandis, Wurzener Straße (derzeit Penny)
- // Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsbetriebe im jeweiligen Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Streu- bzw. Nebenlagen**, wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen. So ist der Einzelhandelsstandort Gewerbeallee in Brandis mit derzeit Netto als sonstige integrierte Lage zu identifizieren, da er keinen direkten Wohngebietsbezug aufweist bzw. aus dem möglichen Nahversorgungsgebiet nur der geringere Teil des eigenen Umsatzes generiert wird.
- // Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zum Hauptzentrum und den Nahversorgungszentren sowie -standorten – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt werden.

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Brandis-Borsdorf

3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt Brandis

Räumliche Situation

- // Das **Hauptzentrum Innenstadt Brandis** (ZVB Innenstadt Brandis) umfasst im Wesentlichen den Bereich der Hauptstraße bis zur Beuchaer Straße, Markt und Braustraße³⁶. Im Umfeld des Marktes gehören auch die angrenzenden Bereiche der Rathausgasse, Kirchplatz, Leipziger Straße sowie Kleine Windmühlengasse zum ZVB Innenstadt (vgl. Abbildung 13). Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Brandis orientiert sich an tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, welche im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung durch die GMA vor Ort erfasst wurden. Die Zentrenabgrenzung erfolgte überwiegend parzellenscharf entlang der Grundstücksgrenze.

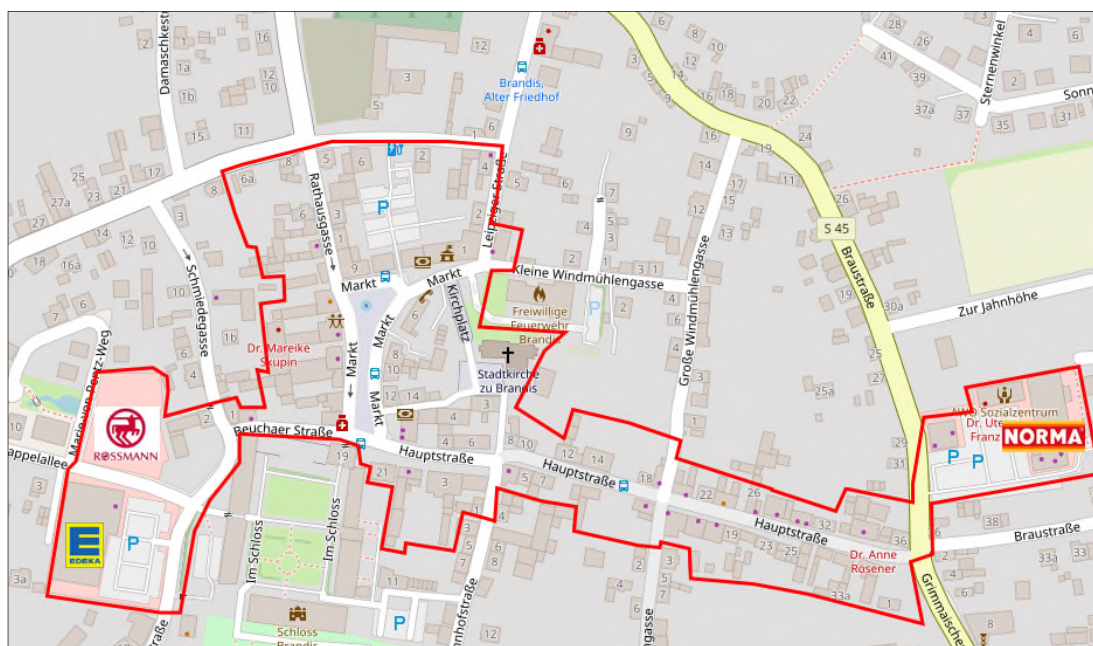
Angebotssituation

- // Das **Hauptzentrum Innenstadt Brandis** stellt mit insgesamt 22 Einzelhandelsbetrieben und rd. 4.280 m² Verkaufsfläche eine wesentliche Einkaufslage im Stadtgebiet von Brandis dar.

³⁶ Der Bereich entspricht im Wesentlichen dem des ZVB Innenstadt aus dem Einzelhandelskonzept Brandis, 2015.

- Das innerstädtische Einzelhandelsangebot umfasst Waren aller Bedarfsbereiche mit dem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment und weist dabei sowohl großflächige filialisierte Formate und auch eine kleinteilige Geschäftsstruktur mit hauptsächlich inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben auf.
- Die Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (11 Betriebe, ca. 2.580 m² Verkaufsfläche).
- Als Magnetbetriebe und gleichzeitig größte Betriebe sind Norma im östlichen Randbereich sowie EDEKA und Rossmann am westlichen Rand des Innenstadtzentrums zu nennen.
- Neben dem Einzelhandelsangebot verfügt das Stadtzentrum von Brandis auch über ein umfassendes und vielfältiges Angebot ergänzender Dienstleistungen (u.a. Ärzte, Banken, Reisebüro, Friseur). Darüber hinaus sind weitere innenstadtprägende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie ansässig. Auch der Sitz der Stadtverwaltung von Brandis sowie die Stadtkirche befinden sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.

Abbildung 14: Abgrenzung Hauptzentrum Brandis



© OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

Tabelle 7: Ausstattung Hauptzentrum Brandis

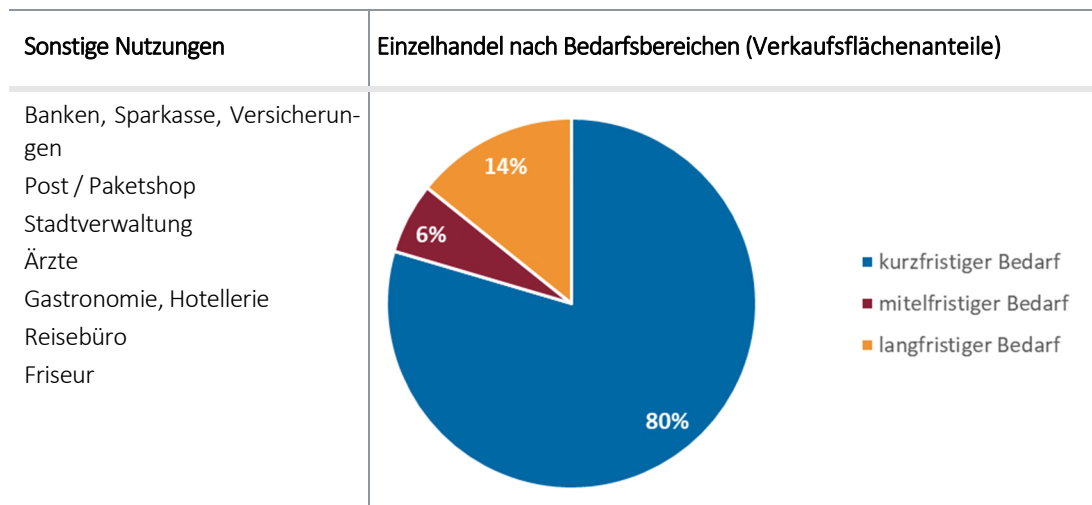
Einzelhandelsdaten	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	11	50	2580	60
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	2	9	825	19
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	-	-	-	-
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	9	95	2
Bekleidung, Schuhe, Sport	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Elektrowaren, Medien, Foto	3	14	110	3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Optik / Uhren, Schmuck	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
sonstige Sortimente*	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	22	100	4.280	100

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

** Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

k.A. kein Ausweis aus Datenschutzgründen bei < 2 Betrieben

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2022, ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich



Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

/// größer 1.500 m ²	--
/// 800 bis unter 1.500 m ²	EDEKA, Norma
/// 400 bis unter 800 m ²	Rossmann
/// bis unter 400 m ²	u. a. Fichtner Wohnerlebnis, Lösch Depot, Fachmarkt Landschreiber

Städtebauliche Situation

- /// Der **östliche Bereich** des Haupteinkaufsbereiches wird mit dem Standort des Normamarktes begrenzt. Hier sind rund um den Kundenparkplatz noch eine Immobilie mit dem Getränkemarkt (u. a. Löschdepot) und das AWO-Sozialzentrum verortet. Die Ab-

grenzung des Hauptzentrums erstreckt sich dann Richtung Westen entlang der Hauptstraße bis zum Markt. Hier ist auf den straßenbegleitenden Wohngebäudebesatz mit kleinteiligem Geschäfts- und Dienstleistungsunterlagerungen hinzuweisen.

- / Der **Bereich des Marktplatzes** inkl. der angrenzenden Bereiche der Rathausgasse, Leipziger Straße, Kleine Windmühlengasse sowie der Kirchplatz sind ebenfalls Teil des abgegrenzten Hauptzentrums. Hier aufgrund der Bepflanzung, der Sitzmöglichkeiten und des Brunnens eine gesteigerte Aufenthaltsqualität festzustellen. Neben der Stadtkirche ist hier auch das Rathaus verortet.
- / Der **westliche Bereich** erstreckt sich entlang der Beuchaer Straße und erschöpft sich an der Einmündung Pappelallee. Die dortigen Märkte Rossmann und EDEKA bilden die westliche Begrenzung des Hauptzentrums.
- / Als wesentliche **strukturelle und funktionale Stärken** der Einkaufsinnenstadt Brandis ist das „Knochenprinzip“ der Magnetanbieter zu nennen. So sind Norma im Osten und EDEKA und Rossmann ganz im Westen des Hauptzentrums nach dem Vorbild eines Knochens positioniert. Dazwischen erstreckt sich der kleinteilige Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz vorwiegend entlang der Hauptstraße. Ergänzt wird das Angebot im Einzelhandel durch zahlreiche Komplementärnutzungen (Gastronomie, Dienstleister u. a. Kreditinstitute, Friseur, Reisebüro, Post usw.). Auch öffentliche Einrichtungen sind ansässig. Südlich des Marktes außerhalb des abgegrenzten Hauptzentrums, befindet sich das Barockschloss Brandis, welches vorwiegend als Event-Location dient.
- / Durch die drei genannten Magnetbetriebe im **zentralen Versorgungsbereich** ist die **Angebotsqualität insgesamt als angemessen zu bewerten**.
- / Vor dem Hintergrund der Nähe zum Einzelhandelsplatz Leipzig und den umliegenden Einkaufszentren steht die **Bestandssicherung** der bestehenden vorwiegend kleinteiligen Anbieterstrukturen im Vordergrund.
- / Der zentrale Versorgungsbereich weist eine **großzügige räumliche Ausdehnung** von rd. 600 m auf. Unter Berücksichtigung des Stellplatzangebotes u. a. durch die Parkplätze bei EDEKA, Rossmann und Norma sowie straßenbegleitend in der Innenstadt, sind alle Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches auch für PKW-Kunden gut zu erreichen. Auch an den ÖPNV ist die Innenstadt sehr gut angeschlossen. So gibt es mehrere Bushaltestellen (u. a. Markt, Hauptstraße) die die Erreichbarkeit mittels ÖPNV sichern.



Foto 1: Markt



Foto 2: Markt, Rathaus



Foto 3: Übergang Markt zu Hauptstraße



Foto 4: Hauptstraße



Foto 5: Edeka Markt, Beuchaer Straße



Foto 6: Norma, Zur Jahnhöhe

Fotos: GMA 2022

Entwicklungspotenziale und Ziele

- /// Sicherung des Bestandes, Schaffung der Voraussetzungen für Geschäftszusammenlegungen (Richtlinien Denkmalschutz, Leerstandsmanagement) und Erweiterungen
- /// Etablierung weiterer, auch größerer Anbieter im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Frequenzbringer)
- /// ergänzende Ansiedlung weiterer kleinerer Anbieter zur Abrundung des Angebotes (z. B. auch regionale Produkte)
- /// Zwischennutzung von Ladenleerständen (z. B. durch Künstler)
- /// weitere Sanierung von Einzelobjekten, weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes
- /// Intensivierung der Vernetzung aller Akteure der Stadt
- /// Stärkung der Multifunktionalität bzw. Funktionsmischung der Brandis Innenstadt (Wohnen, Leben, Einkaufen, Erleben).

Handlungsempfehlungen

- /// Profilierung der Innenstadt über **Identifizierung von unterschiedlichen Mikro-Räumen** zur differenzierten Zielgruppenansprache (z. B. Kinder, Jugend, junge Mütter mit Kind, Einkaufszeit, Senioren, Sportler, Bildungsgruppen) mit sich ergänzenden Angeboten:
 - räumliche Zuweisung der jeweiligen Bereiche in Abhängigkeit von Mikro-Umfeld (vorhandene Nutzungen der Immobilien, städtebauliche Voraussetzungen, Architektur, Platz- oder Straßenqualität)

- Angebot spezifische Sitzgruppen entwickeln (für alle Alters- und Sozialgruppen,) in Ergänzung mit Spielgeräten, Nutzung digitaler Technik/Medien, Sportgeräte, Info-Tafeln
- Bedarfe je Zielgruppe berücksichtigen (aus Workshops Innenstadtaufwertung)
- / Verbesserung des **Angebots- bzw. Nutzungsmixes der Immobilien** in der Innenstadt
 - Komplettübersicht der aktuellen Nutzungen in EG-Lagen und teilweise OG erarbeiten (insbes. bei sichtbarem Leerstand)
 - Nutzungsmanagement einrichten (Analyse Eigentümer, Mieter, Mietbedingungen, baulich-techn. Zustand)
 - gezielte Akquise neuer Nutzungsmöglichkeiten (Marktprospekt, Direktansprache potenzieller Anbieter in der Region einschl. Leipzig, digitale Angebote)
 - Synergieeffekte und Kopplungspotenziale durch branchenübergreifende Verknüpfung von Handel – Gastronomie – Kultur- und Bildungseinrichtungen (z. B. lokale Partnerschaften/lokale Ökonomie)
- / **temporäre Übernahme verkaufsbereiter Immobilien in Verantwortung der Stadt**, Schaffung von Erst-Angeboten zur Lenkung des Interesses auf langfristige Nutzung
 - z. B. Cafélounge/Bar im künftigen Einzelhandelsgeschäft, kosmetische Dienstleistungen kombinieren, medizinische Betreuung, Bildungsangebote + Fahrschule)
 - Angebote von Popup-Stores zur Stärkung des stationären Handels; kurzfristige und flexible Nutzungen ermöglichen (keine Miete, nur Nebenkosten, Vergabe über Wettbewerb)
- / **Bündelung zukünftiger Ansiedlungs- und Aufwertungsmaßnahmen EG-Nutzungen** auf den Haupteinkaufsbereich Hauptstraße östlicher Teil
 - Konzentration von Neuansiedlungen mit Sortimenten des Innenstadtdarfs innerhalb der bestehenden Verkaufsflächenpotenziale (Leerstandsminimierung --> Attraktivitätssteigerung)
 - Umnutzung und Umbau- oder Ausbaumaßnahmen auch zur Etablierung neuer Nutzungen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen beispielsweise für Dienstleistungen, kleinere Werkstätten (z. B. Kunsthandwerk, do-it-yourself-Reparaturcafé) oder als Wohnflächen (ausgenommen in den Haupteinkaufslagen)
 - Profilbildung: Innenstadt mit interessanten verschiedenen Bereichen zum Einkaufen, Verweilen, Freizeit verbringen, Vergnügen, Kultur etc.
- / **Innenstadt als Treffpunkt** entwickeln
 - z. B. öffentliche Bühne, öffentliche Flächen intensiver für Kulturveranstaltungen nutzen --> Frequenzerzeugung --> Synergieeffekte),
 - Randkulturbereiche abseits von Mainstream-Angeboten berücksichtigen --> individuelle / besondere Angebote schaffen
 - „dritte Orte“ einbeziehen (Schloss, Bibliothek, Musik-Arche)
 - Bildungseinrichtungen die Innenstadt „erobern“ lassen
- / Weiterverfolgung der **städtebaulichen Zielsetzungen** in der **Sanierung** und **Aufwertung**
 - z. B. Eingangslösungen zur Aufwertung der Hauptachse Markt - Hauptstraße
 - Verbindungswege, stärkere Anbindungen der äußeren Einkaufsmagneten Edeka/Rossmann und Norma an den Innenstadtbereich
 - Weiterentwicklung der digitalen Infrastruktur (z. B. flächendeckendes, funktionierendes WLAN)

- // fortlaufendes **Monitoring** und **gezielte Ansprache** zur Stärkung des Standortes Innenstadt
 - Ideenworkshop Innenstadtgestaltung
 - Teilnahme Wettbewerb "Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen" (2021 1. Preis beste Grundlage)
 - Akquisitionsplanung (Instrument: Akquisitionsliste)

- // „Wir in der Innenstadt“ – Kooperationen zwischen Händlern und Immobilieneigentümern fördern
 - Stammtische, gemeinsame Events
 - Kopplung mit Vereinen, die auch außerhalb der Innenstadt ihren Sitz haben (Sport, Natur, Kunst etc.)
 - jährlich gezielte Veranstaltungen in Kooperation mit besonderem Qualitätsanspruch (Wein-Tage, Autoshow/Oldtimertreffen, Kino open air, Kleinkunstfestival u.a.)

- // **Stadtmarketing** als **professionelles Citymanagement** verfolgen mit gesamten Aufgabenspektrum zur Aufwertung der Innenstadt
 - Zielgerichtete Immobilienverwertung managen
 - bedarfsorientierte, flexible Nutzungsveränderungen zur Erhaltung der Funktionsvielfalt und städtebaulichen Attraktivität konzipieren, begleiten (Leerstandbeseitigung, z. B. durch Handel zu Wohnen)

Im Übrigen haben die Empfehlungen zur Aufwertung der Innenstadt im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brandis 2015 nach wie vor ihre Gültigkeit, sofern diese nicht bereits umgesetzt wurden. Dazu würde ein Monitoring dieser Auflistung der Ziele und Maßnahmen nach den Bereichen Verkehr, Städtebau und Absatzpolitik eine aktuelle Bestandaufnahme mit abgeleitetem Forderungskatalog helfen.

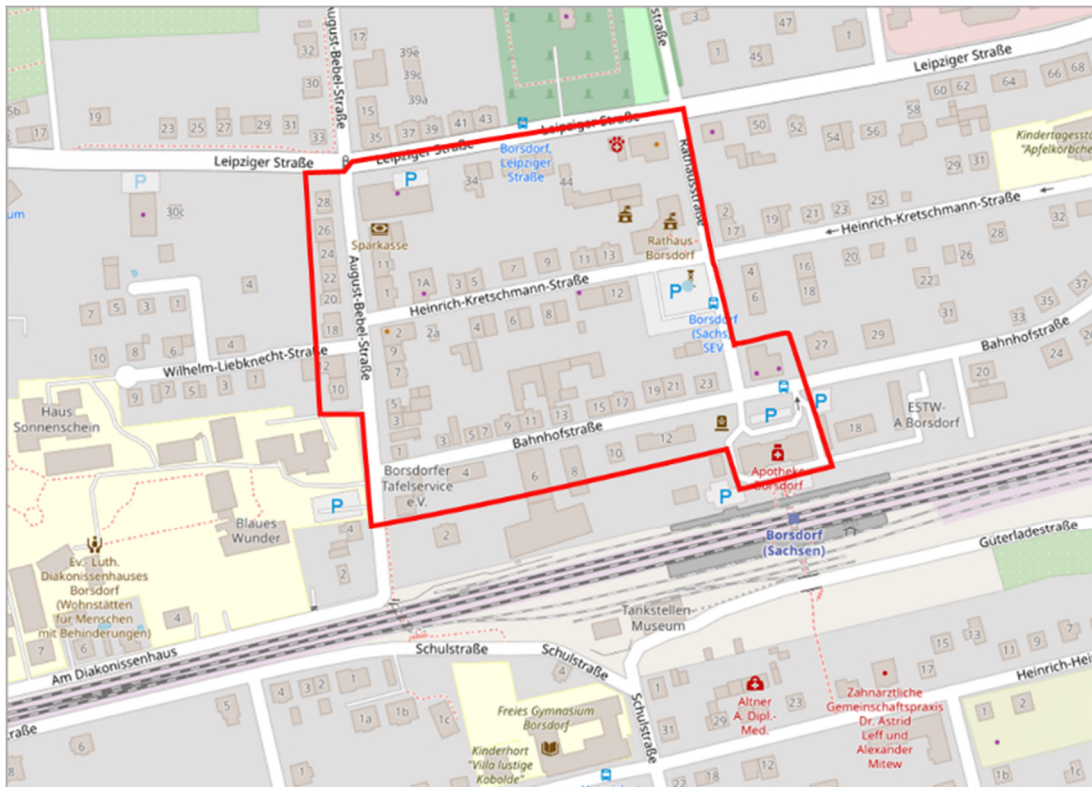
3.3.2 Hauptzentrum Ortszentrum Borsdorf

Räumliche Situation

- // Das **Hauptzentrum in Borsdorf** (ZVB Ortszentrum Borsdorf) basiert auf dem historisch gewachsenen Ortskern mit Rathaus, Marktplatz, Postamt bis hin zum Bahnhof (Rathausstraße). Es wird im Wesentlichen durch die Verläufe folgender Straßen begrenzt: Leipziger Straße, Rathausstraße, Bahnhofstraße und August-Bebel-Straße (vgl. Abbildung 14).

- // Entlang dieser Straßen befinden sich in den beiden aneinandergrenzenden Karrees zwischen Bahnhofstraße, August-Bebel-Straße, Leipziger Straße und Rathausstraße zahlreiche gewerbliche Nutzungen, die für die Versorgung des gesamten Ortes Borsdorf und seinem Einzugsbereich eine zentrale Funktion haben. Auch wenn kein einzelner, durch seine Größe bzw. Magnetwirkung über dem Zentrumsbereich hinaus ausstrahlender Einzelhandelsbetrieb (mehr) vorhanden ist, soll an der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Ortszentrum Borsdorf festgehalten werden. Dies begründet sich aus der beabsichtigten Schutzfunktion für den Bereich mit einem Ensemble vieler diverser Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Daraus erwächst auch die weiter beizubehaltende Entwicklungsfunktion für den zentralen Innenstadtbereich im Sinne der Stärkung eines Treffpunktes mit multifunktionalen Angeboten.

Abbildung 15: Abgrenzung Ortszentrum Borsdorf



© OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

Angebotssituation

- // Der **ZVB Ortszentrum Borsdorf** verfügt über insg. 10 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rd. 380 m² Verkaufsfläche und stellt damit nur eine untergeordnete Einkaufslage im Gemeindegebiet von Borsdorf dar.
- // Das vorhandene Einzelhandelsangebot umfasst Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches und weist ausschließlich inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen <100 m² auf. Es sind Betriebe sowohl aus den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (4), Bekleidung (2), Schreibwaren (2) sowie eine Apotheke und ein Blumengeschäft vorhanden.
- // Über einen Magnetbetrieb verfügt der zentrale Versorgungsbereich nicht, weshalb ihm nur eine eingeschränkte Versorgungsfunktion im Einzelhandelsbereich zugesprochen werden kann.
- // Neben dem Einzelhandelsangebot verfügt das Zentrum von Borsdorf aber auch über ein Angebot ergänzender Dienstleistungen, die als zentrenprägende Nutzungen fungieren (u.a. Arzt, Sparkasse, Gastronomie, Gemeindeverwaltung, Postfiliale).

Tabelle 8: Ausstattung Hauptzentrum Borsdorf

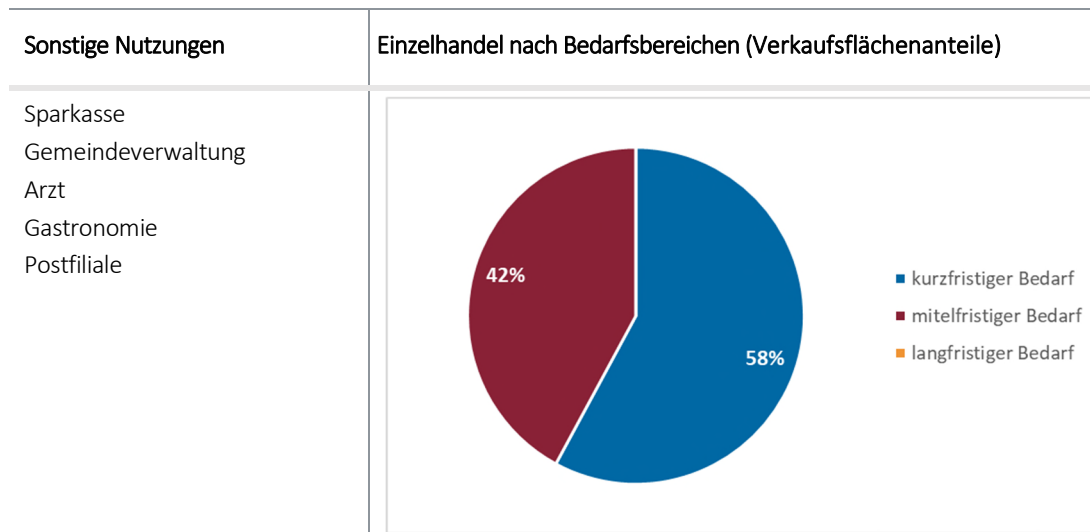
Einzelhandelsdaten	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	40	135	36
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	20	40	11
Bekleidung, Schuhe, Sport	2	20	120	32
Elektrowaren, Medien, Foto	-	-	-	-
Hausrat, Einrichtung, Möbel	-	-	-	-
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-	-	-	-
Optik / Uhren, Schmuck	-	-	-	-
sonstige Sortimente*	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	10	100	380	100

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

** Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

k.A. kein Ausweis aus Datenschutzgründen bei < 2 Betrieben

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2022, ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich



Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
/// größer 1.500 m ²	--
/// 800 bis unter 1.500 m ²	--
/// 400 bis unter 800 m ²	--
/// bis unter 400 m ²	u. a. zwei Bäckereien, eine Fleischerei, Apotheke

Städtebauliche Situation

- / Im **südlichen Bereich** des Gemeindezentrums verläuft die Bahnhofstraße an der sich im Osten das Borsdorfer Bahnhofsgebäude mit kleinteiliger Geschäftsnutzung sowie Parkplätzen befindet.
- / Im Kreuzungsbereich der Rathausstraße mit der Heinrich-Kretschmann-Straße ist vor dem Gemeinderathaus ein neu gestalteter **Marktplatz** mit Brunnen, Bepflanzung und Sitzmobiliar vorzufinden.
- / Entlang der begrenzenden Straße sowie die Heinrich-Kretschmar-Straße, die den ZVB in Ost-West-Richtung durchquert, ist auf eine Mischung aus aufgelockerter Bebauung sowie straßenbegleitenden Wohngebäudebesatz mit kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsunterlagerungen hinzuweisen.
- / Als wesentliche **strukturelle und funktionale Stärken** des Zentrums von Borsdorf sind die Kleinteiligkeit und Fokussierung auf Dienstleistung und Komplementärnutzung zu sehen.
- / Da der **zentrale Versorgungsbereich** nicht über einen Magnetbetrieb verfügt, ist die **Angebotsqualität insgesamt als eingeschränkt einzustufen**. Eine über den Nahbereich hinausgehende Nahversorgungsbedeutung kann dem Bereich nicht zugesprochen werden. Diese Situation ist jedoch v. a. vor dem Hintergrund der Nähe zum Einzelhandelsplatz Leipzig und den umliegenden Einkaufszentren zu sehen.
- / Der zentrale Versorgungsbereich weist eine räumliche Ausdehnung von rd. 200 m x 230 m auf. Unter Berücksichtigung des vorwiegend straßenbegleitenden Stellplatzangebotes im Ortskern sind alle Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches auch für PKW-Kunden gut zu erreichen. Auch an den ÖPNV ist das Ortszentrum sehr gut angeschlossen. So befindet sich im Süden der Bahnhof Borsdorf inkl. Bushaltestelle sowie im Norden an der Leipziger Straße eine weitere Bushaltestelle, über die die Erreichbarkeit mittels ÖPNV gesichert wird.



Foto 7: Rathaus Borsdorf



Foto 8: Bahnhof Borsdorf



Foto 9: August-Bebel- / Wilhelm-Liebnecht-Straße



Foto 10: August-Bebel- / Leipziger Straße



Foto 11: Penny, Panitzscher Straße



Foto 12: Rewe und Netto, Panitzscher Straße

Fotos: GMA 2022

Entwicklungspotenziale und Ziele

- /// Sicherung des Bestandes, Ergänzung ebenerdiger Nutzungen aus allen Lebens- und Funktionsbereichen (Gastronomie, Dienstleistungen, soziale Treffpunkte, Freizeit und Sport usw.) durch zielgerichtete Ansprache von Interessensgruppen, Firmen etc.
- /// Aktivierung von ergänzenden, weiteren kleineren Anbietern zur Abrundung des Angebotes (z. B. auch regionale Produkte)
- /// Zwischennutzung von Ladenleerständen (z. B. Unterstützung durch Wifö der Gemeinde)
- /// weitere Sanierung von Einzelobjekten, weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes
- /// Intensivierung der Vernetzung aller Akteure der Stadt
- /// Stärkung der Multifunktionalität bzw. Funktionsmischung der Brandis Innenstadt (Wohnen, Leben, Einkaufen, Erleben).

Handlungsempfehlungen

- /// Zur Stärkung des Ortszentrums sollten die Überlegungen von der weiteren **Profilierung der zentralen Ortsmitte** ausgehen. Die Achse Rathaus-Marktplatz-Rathausstraße-Bahnhof muss eine besondere Identität erhalten. Aufenthalt, Verkehr, Besorgung bzw. Erledigung treffen hier aufeinander. Schon vorhandene „Magnetten“ wie Brunnen, Sitzgruppe, Bahnhofsvorplatz, aber auch Parken auf dem Marktplatz und diverse Nutzungen in den Gebäuden können im Zusammenspiel zum Kern des Ortszentrums weiter entwickelt werden.

- / Entlang der **Hauptachsen des Zentrums im Karree** (Rathausstraße-Bahnhofstraße-August-Bebel-Straße-Heinrich-Kretschmann-Straße ist der Immobilienbestand insbesondere in seinen Nutzungspotenzialen im Erdgeschossbereich zu identifizieren und zu systematisieren (Nutzungsmanagement). Dazu sollte ein Komplettüberblick über die Eigentümer-Mieter-Struktur in Verbindung mit der Immobilienstruktur dienen (Nutzungsfläche je Objekt, Branche, baulicher u. technischer Zustand), um nach dem Prinzip eines Centers Schlussfolgerungen zur Weiterentwicklung dieses Quartiers in seiner Gesamtstruktur zu ziehen.
- / Mit den Eigentümern könnte eine **Eigentümergeinschaft** nach dem Vorbild von Business Improvement Districts (BID) avisiert werden (Vorbild ist das sächsische BID-Gesetz, welches bis ca. 2017 in Kraft war).
- / Besondere Entwicklung des zentralen **Kreuzungsbereiches Leipziger/August-Bebel-Straße**, d.h. der dort befindlichen Immobilien
 - Prüfung der Entwicklung durch Stadt (temporärer Ankauf/Verkauf)
 - Integration städtischer und andere nicht gewerbliche Funktionen (Bibliothek, Volkshochschule, Mehrgenerationenhaus, Vereinstätigkeit, medizinische Einrichtungen etc.)

3.3.3 Nahversorgungszentrum Ortsteilzentrum Beucha (Brandis)

Räumliche Situation:

- / Das Nahversorgungszentrum Ortsteilzentrum Beucha liegt im namensgebenden Ortsteil Beucha südlich der August-Bebel-Straße.
- / Es umfasst i. W. die Immobilie, in dem der Edeka-Markt und eine Bäckerei untergebracht sind sowie das dazugehörige Parkplatzareal. Hinzu kommen die Gebäude östlich der Edeka-Liegenschaft, in der sich u. a. die Freiwillige Feuerwehr befindet (Vgl. Abb. 21).

Angebotssituation:

- / Das Ortsteilzentrum weist mit seinen zwei Betrieben auf insgesamt rd. 590 m² VK eine unterdurchschnittliche Ausstattung für ein Nahversorgungszentrum auf. In seiner Verkaufsflächenausstattung entspricht der Edeka-Markt nicht mehr ganz den heutigen Anforderungen (< 600 m² VK).
- / Magnetfunktion übernimmt hier der Supermarkt Edeka, der allerdings mit seiner unterdurchschnittlichen VK keine umfassende Versorgung gewährleisten kann. Des Weiteren sind am Standort u. a. ein ambulanter Pflegedienst sowie das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr zu finden, die zur Multifunktionalität des Nahversorgungszentrums beitragen. Ein DHL-Paketshop bzw. eine Lotto / Toto – Annahmestelle im Edeka-Markt runden das Dienstleistungsangebot ab.

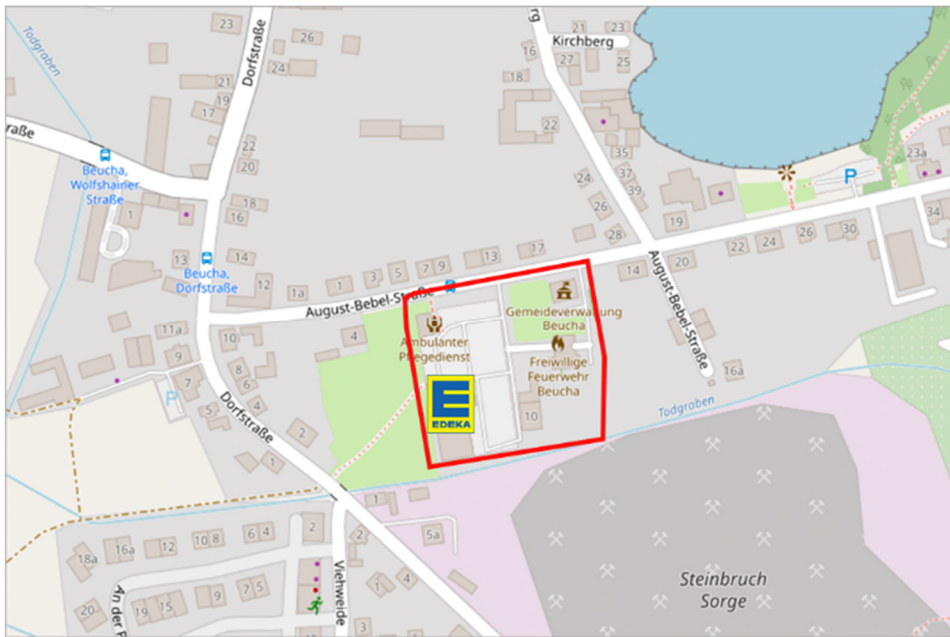


Foto 13: Edeka im OT Beucha



Foto 14: Umfeld OT-Zentrum Beucha

Fotos: GMA 2021

Abbildung 16: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ortsteilzentrum Beucha (Brandis)


Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Städtebauliche Situation:

- /// Das Nahversorgungszentrum besteht hauptsächlich aus dem Gebäudekomplex, in denen die genannten Betriebe untergebracht sind, sowie dem dazugehörigen Parkplatza-real. Darüber hinaus gehören die Gebäude östlich davon (u. a. Freiwillige Feuerwehr) sowie nördlich des Edeka-Marktes dazu.
- /// Die Umgebungsnutzung ist entlang der August-Bebel-Straße sowie der angrenzenden Straßen hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Im Nord-Osten ist auf den Kirchbruch hinzuweisen.
- /// Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist durch die Lage an der August-Bebel-Straße sowie den vorhandenen Parkplätzen auf dem Areal als gut einzustufen.
- /// Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist als gut zu bewerten. So befindet sich an der August-Bebel-Straße direkt am Nahversorgungszentrum eine Bushaltestelle, die von Bussen der der Regionalbus Leipzig GmbH angefahren wird.
- /// Die fußläufige Anbindung aus dem gesamten Standortumfeld ist durch Gehwege entlang der Umgebungsstraßen gewährleistet.

Entwicklungspotenziale und Ziele:

- /// Sicherung des Bestandes.
- /// Erweiterungsmöglichkeiten für bestehenden Markt prüfen.
- /// Ergänzende Ansiedlung weiterer Nahversorgungsanbieter (Blumen, Presse, Lotto / Toto, Friseur, Reinigung, Reisebüro).

3.3.4 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher Straße

Räumliche Situation:

- / Im Umfeld des Kreuzungsbereichs Panitzscher Straße / Otto-von-Guericke-Straße nördlich des Gemeindekerns und südlich der Bundesstraße B 6 befinden sich mit Rewe und Netto zwei über den eigenen Nahbereich hinaus ausstrahlende Versorgungseinrichtungen. Aktuell kommt ein Aldi-Markt hinzu, der sich 2022/23 noch im Bau befindet.
- / Durch die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Panitzscher Straße hat sich bereits zwischen dem Kernort und dem Ortsteil Panitzsch eine verbindende Bebauung ergeben, die durch weitere Planungen westlich der Panitzscher Straße arrondiert werden soll (vgl. auch Abb. 16). Somit gewinnt das Areal eine zentrale Versorgungsfunktion für den Kernort und die Ortsteile von Borsdorf. Es entwickelt zunehmend auch eine städtebaulich verbindende Funktion zwischen den Wohngebieten der betreffenden Ortsteile. Daraus begründet sich die städtebauliche Zielstellung, diesen Bereich als perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung festzulegen.

Angebotssituation:

- / Im Nahversorgungszentrum sind mit Rewe und Netto und dem im Bau befindlichen Aldi dann drei Lebensmittelmärkte sowie jeweils eine Bäckerei im Vorkassenbereich von Rewe und Netto zahlreiche Nahversorgungsbetriebe verortet. Aktuell weist das NVZ eine Gesamtverkaufsfläche von insg. 2.045m² auf (ohne Aldi im Bau). Das entspricht einer guten Verkaufsflächenausstattung für die Nahversorgung des Kernortes sowie der umliegenden Ortschaften Panitzsch und Zweenfurth, indem sich die VK ausschließlich auf den Sortimentsbereich Nahrungsmittel konzentriert.
- / Magnetfunktion übernehmen die zwei vorhandenen Lebensmittelmärkte sowie perspektivisch der im Bau befindliche Aldi-Markt. Die Multifunktionalität des NVZ ist aufgrund der Fokussierung auf den Bereich Nahrungsmittel und der eingeschränkten Ergänzung mit Komplementärnutzungen (lediglich Tierklinik) zurzeit als begrenzt einzustufen.
- / Jedoch wird der perspektivische zentrale Versorgungsbereich Nahversorgung eine vielseitige Funktion erhalten, indem weitere Komplementärnutzungen wie gastronomische Angebote zur Versorgung im kurzfristigen, Kleinteiligen Bedarf geplant sind.

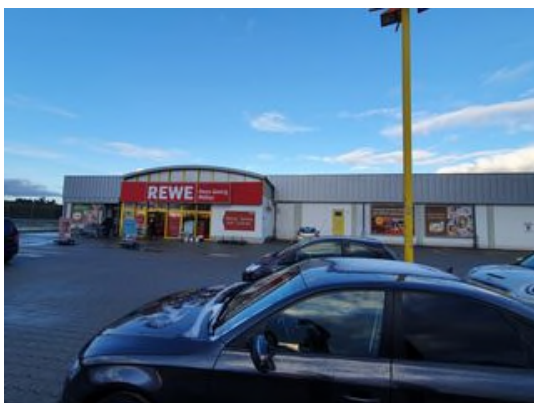


Foto 15: Rewe, Panitzscher Straße



Foto 16: Netto, Panitzscher Straße

Fotos: GMA 2022

Abbildung 17: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Borsdorf Panitzscher Straße



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Städtebauliche Situation:

- / Das perspektivische Nahversorgungszentrum besteht im Wesentlichen aus den bestehenden Immobilien von Rewe, Netto und der Tierklinik Panitzsch sowie westlich der Panitzscher Straße den Potenzialflächen für neue Nutzungen und dem im Bau befindlichen Aldi-Markt.
- / Östlich des NVZ erstreckt sich das Gewerbegebiet „Borsdorfer Straße“, das überwiegend durch Photovoltaikanlagen genutzt wird. Nördlich verläuft in Ost-West-Richtung die Bundesstraße B 6 (Wurzen-Leipzig). Im Westen erstrecken sich um die Potenzialfläche weitere Agrarflächen. Der Panitzscher Straße nach Süden folgend, grenzt der Siedlungsrand des Kernortes an, welcher westlich vom Aldi-Markt weiter mit Wohnbebauung arrondiert werden soll.
- / Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist durch die Lage an der Panitzscher Straße und deren Anschluss an die B 6 als sehr gut einzustufen. Zudem sind zahlreiche Parkplätze vorhanden.
- / Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist als eingeschränkt zu bewerten. So befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen in Borsdorf (Panitzscher Straße) und in Panitzsch (Kindergarten) jeweils in knapp 700 m Entfernung.
- / Das perspektivische NVZ ist über Gehwege und eine ampelgeregelt Fußgängerquerung über die Bundesstraße B 6 sowohl aus dem Kernort Borsdorf als auch aus dem Ortsteil Panitzsch zu erreichen.

Entwicklungspotenziale und Ziele:

- // Die zunehmende städtebauliche Verbindung ist durch eine noch bessere Radwege- und fußläufige Verbindung zwischen den Ortsteilen zu verstärken. Hier sollten alle Möglichkeiten einer intelligenten, flexiblen Abstimmung bzw. Verknüpfung zwischen Individual- und anderen Verkehrsformen genutzt werden.
- // Die Modernisierung des Bestandes (veralteter Supermarkt entspricht nicht den modernen Anforderungen), d. h. eine Rewe-Erweiterung und Modernisierung sind seit vielen Jahren erklärte Absicht von Eigentümer und Nutzer (s. Exkurs). Im Zuge der Modernisierung des Rewe-Marktes sollen u.a. folgende neuen Nutzungen integriert werden:
 - Bäcker in der Vorkasse mit Sitzcafé
 - Sushi-Anbieter als Shop in Shop
 - Abholservice (Waren online bestellen und am Markt abholen)
 - DHL-Paketshop
- // Weitere Ergänzungsmöglichkeiten mit Dienstleistungen, gastronomische Betriebe und arrondierende Wohnbebauung werden diskutiert.
- // Ziel ist es, mit weiteren ergänzenden Ansiedlungen von Nahversorgungs- bzw. Komplementäranbietern sowie auch gastronomischen Einrichtungen wie z. B. Blumen, Presse, Lotto/Toto, Friseur, Reinigung, Reisebüro oder Systemgastronomie die Nahversorgungsfunktion durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu ergänzen und zu komplettieren.
- // Zur gestalterischen Aufwertung des gesamten Areals und damit verbesserten Aufenthaltsqualität sind Sitzmöbel, Fahrradstationen (evtl. mit E-Ladegeräten), E-Ladestationen, Spielgeräte, Begrünungselemente und weitere verbindende Elemente zwischen den Bestandsbauten etc. zu planen. Damit soll der verbindende Charakter des neuen Treffpunktes zwischen Kernort und den Ortsteilen zur Nahversorgung für die gesamte Gemeinde gestärkt werden.

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

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse dargestellt, die mit dem Gutachten von der GMA im August 2018 bzw. Mai 2021³⁷ zur Erweiterung des Rewe-Marktes erarbeitet wurden.

Die Fa. **Rewe** plant, die in Borsdorf bestehende Filiale durch einen Neubau zu ersetzen und in dem Zuge von derzeit rd. 1.300 m² VK um ca. 680 m² auf dann ca. 1.980 m² VK zu erweitern.

Für den Standort liegt der **rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“** aus dem Jahr 2005 in seiner 2. Änderung vor, welcher das Planareal als Sondergebiet Handel ausweist³⁸. Das Planvorhaben soll durch eine Änderung dieses Bebauungsplans ermöglicht werden.

Sowohl der bestehende als auch der erweiterte Markt befinden sich zudem oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche). Daher ist das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen. Der Planstandort liegt nördlich des Kernortes von Borsdorf und wird in vorliegendem Zentrenkonzept als **perspektivisches Nahversorgungszentrum Borsdorf** definiert. Die Ausführungen des GMA-Gutachtens machen deutlich, dass der Standort bzw. der Anbieter sowohl in seiner heutigen Verfasstheit als auch insbesondere im Rahmen seiner Erweiterung Anhaltspunkte aufweisen, wonach eine **atypische Fallgestaltung** zugrunde liegt.

Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Rewe-Marktes

Für den erweiterten Rewe-Markt mit rd. 1.980 m² VK kann ein **Gesamtumsatz von ca. 9,8 – 9,9 Mio. €** ermittelt werden, wovon auf den Foodbereich ca. 8,3 – 8,4 Mio. € und ca. 1,5 Mio. € auf die Nonfood-Sortimente entfallen. Im Ergebnis der Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Rewe-Marktes sind folgende **städtebauliche Auswirkungen** zu erwarten:

³⁷ Für ausführliche Ergebnisse vgl. „Verträglichkeitsprüfung zur geplanten Erweiterung eines Rewe-Marktes in Brandis und Borsdorf, Leipziger Straße“ vom 06.11.2018 sowie ergänzende Stellungnahme vom 13.11.2018.

³⁸ Das Änderungsverfahren, 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ liegt seit 2015 im Entwurf vor, enthält die gleichen textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet Handel.

Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben von Rewe

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* ---	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. € 5,5	Um- satzum- verteilung in % ---	
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender Rewe-Markt inkl. Streuumsätze	---	5,5	---	
	Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet insgesamt	36,1	1,4 – 1,5	4	
	Umsatzumverteilungen	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

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.**

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

cher Sicht durch das Vorhaben auszuschließen. 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.

Das Vorhaben von Rewe am Standort Otto-von-Guericke-Straße in Borsdorf nach gutachterlicher Einschätzung **kompatibel mit den Vorhaben des LEP Sachsen 2013**.

3.4 Nahversorgungsstandorte

Darüber hinaus sind in Brandis und Borsdorf **zwei Nahversorgungsstandorte** zu identifizieren. Diese haben besondere Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen, gleichwohl ist ihr Angebotsspektrum begrenzt und verfügt nicht über die erforderliche Breite und Multifunktionalität, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Auch ihr fußläufiges Einzugsgebiet ist meist zu klein bzw. weist nicht das erforderliche Bevölkerungsaufkommen auf. Dessen ungeachtet gilt es, diese Einkaufslagen zu erhalten und ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung zu bewahren.

Die **Nahversorgungsstandorte (NVS)** sind (vgl. Karte 7)³⁹:

- /// **(1) Borsdorf, Panitzscher / Leipziger Straße** (derzeit Penny): östlich des Hauptzentrums Borsdorf, übernimmt Nahversorgungsfunktion für Hauptort Borsdorf, Verkaufsflächendimensionierung mit < 650 m² nicht mehr marktgemäß, Vergrößerungsoption zum Erhalt des Standortes prüfen.
- /// **(2) Brandis, Wurzener Straße** (derzeit Penny): nördlich des Hauptzentrums Innenstadt, umgeben von Wohnnutzungen, wofür er Nahversorgungsfunktion übernimmt, kleinflächige Verkaufsflächendimensionierung, Modernisierung zum langfristigen Bestandserhalt sinnvoll.

4. Nahversorgungskonzept

4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Kommunen Brandis und Borsdorf

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** in Brandis und Borsdorf und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadt- bzw. Gemeindebereiche wurden um die **wesentlichen Lebensmittelmärkte** (> 600 m² Verkaufsfläche, keine Spezialmärkte) **in siedlungsintegrierten Lagen** 800 m-Radien gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren (vgl. Karte 4 und 5, Kapitel II.2). Die Entfernung von rd. 800 m wird unter Berücksichtigung des demografischen

³⁹ Die Benennung der aktuellen Betreiber der Lebensmittelmärkte dient lediglich der besseren Einordnung ins Stadtgefüge. Die Ausweisung der Nahversorgungsstandorte bezieht sich auf die jeweiligen Standortlagen und ist betreiberunabhängig. Räumlich umfassen die Standorte jeweils im Kern die jeweiligen Immobilien der Lebensmittelmärkte inkl. der in unmittelbaren Zusammenhang stehenden weiteren Einzelhandelsnutzungen bzw. Komplementäre. Dies gilt auch für die Darstellungen in Karte 5.

Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet, nimmt Bezug auf die Siedlungsstruktur in Brandis und Borsdorf und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 – 12 Minuten Gehzeit.

Entsprechend der Analyse wird deutlich, dass weite Teile der kernstädtischen Teilräume (ohne abgesetzte Ortsteile) in **Brandis** bereits über mindestens eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit (Lebensmittelmarkt) verfügen. Räumliche „**Versorgungslücken**“ bestehen v. a. in den südlichen Randbereichen und hier v. a. für die Gebiete Waldsteinberg und Polenz. In Borsdorf verfügen die Bewohner des Kernbereiches über fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeiten, jedoch nicht in den Randbereichen wie u. a. Cunnersdorf, Zweenfurth und Teile von Panitzsch.

Insgesamt ist ein **angemessener Betriebstypenbesatz im Lebensmittelbereich** (Vollsortimenter und Discounter) in Brandis und Borsdorf vorhanden, der u. a. durch Bäckereien, Fleischereien, Spezialgeschäfte, Tankstellenshops und Getränkemärkte ergänzt wird.

4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Brandis und Borsdorf

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung soll für eine nachhaltige Kommunalentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln in Brandis und Borsdorf weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Die **Sicherung und der Ausbau der bestehenden Nahversorgungsstrukturen** in den zentralen Versorgungsbereichen sowie die Sicherung der bestehenden ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte haben dabei Priorität (vgl. Kapitel IV. 3.4).

Teilweise verfügen die Lebensmittelmärkte über Verkaufsflächen von unter 800 m². Im Hinblick auf ein derzeit mögliches Angebotsdefizit in diesen Betrieben bzw. den Standortbereichen sind eine Modernisierung oder ggf. Neupositionierung einzelner Märkte **innerhalb der jeweils zugehörigen Versorgungsbereiche bzw. Ortsteile** denkbar. Darüber hinaus können zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt **unterhalb der Großflächigkeit (max. 799 m² VK)** in Ergänzung der bestehenden Strukturen in siedlungsintegrierten Lagen grundsätzlich möglich sein, wenn Sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen (vgl. Kapitel IV. 5.2).

Mit der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche inkl. der dort ansässigen Lebensmittelmärkte und der Ausweisung von Lebensmittelmärkten als Nahversorgungsstandorte wird das angestrebte **Nahversorgungsnetz von Brandis und Borsdorf** in seiner **Zielkonzeption** definiert.

5. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** erforderlich (vgl. Kapitel IV. 6).⁴⁰ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

⁴⁰ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Brandis und Borsdorf branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

5.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.1.1 Hauptzentrum Innenstadt Brandis und Hauptzentrum Ortskern Borsdorf

Für die zwei Hauptzentren gelten **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen mit Verkaufsflächen < 800 m²**.⁴¹ Das heißt, dass Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Die Ansiedlung oder Erweiterung von (auch großflächigen) Betrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist hier möglich, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt und die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet ist (Nachweis mit Auswirkungsanalyse). Auch die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen. Etwaige Flächenpotenziale sollen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben (u. a. Lebensmittelmarkt).

5.1.2 Nahversorgungszentren (einschließlich perspektivisches)

Innerhalb der zwei Nahversorgungszentren soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier primär Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Brandiser und Borsdorfer Liste, vgl. Kapitel IV. 2) anzusiedeln bzw. weiter zu entwickeln sind. Die Ansiedlung oder Erweiterung von (auch großflächigen) Betrieben mit dem **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** ist hier möglich, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt. Diesbezüglich sind die spezifischen städtebaulichen Zielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich zu beachten (vgl. Kapitel IV. 4). Betriebe mit **zentrenrelevantem Kernsortiment**, die nicht der Nahversorgung dienen (z. B. Bekleidung oder Schuhe), sind hier nur als Ergänzung bis max. 50 m² VK unter Berücksichtigung der Vorrangstellung des Stadtzentrums zu empfehlen.⁴² Auch die Realisierung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen im Nahversorgungszentrum nicht zu empfehlen.

5.2 Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Nahversorgungsstandorte

Nahversorgungsstandorte⁴³ ergänzen das Nahversorgungsnetz und dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Als Nahversorgungsstandorte wurden raumbedeutende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment definiert,

⁴¹ Zur Sicherung der Grundversorgung sind im Hauptzentrum auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

⁴² Über 55 % aller Betriebe in Borsdorf und Brandis sind kleiner als 50 m², deshalb im Sinne einer ausbleibenden Dominanz des Einzelbetriebs zulässig an anderen Standorten als am zentralen Versorgungsbereich.

⁴³ Die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind in Kapitel IV. 3.4 definiert.

die sich in integrierter Lage in einem unmittelbar vorhandenen Wohnumfeld befinden und demzufolge auch vorrangig der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung dienen.

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an bestehenden Nahversorgungsstandorten ist nur vor dem Hintergrund zulässig, wenn auch weiterhin die wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. gestärkt wird. Bis zur Grenze der Großflächigkeit (max. 799 m² VK) kann dies regelmäßig unterstellt werden. Oberhalb dieser Grenze muss hierfür eine Einzelfallprüfung erfolgen, ob sich aus einer absehbaren Entwicklung perspektivisch ein zentraler Versorgungsbereich ableiten lässt, der erst die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben laut LEP Sachsen 2013 bildet. Dies schließt die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit des Planobjektes mit ein.

Bestehende und baurechtlich genehmigte Lebensmittelmärkte genießen in der aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Eine Neuaufstellung im Bestand ohne Erweiterung der Verkaufsfläche ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der aktuell zu geringen Ausstattung mit ergänzenden Angeboten hinsichtlich des Einzelhandels oder an Dienstleistungen haben Nahversorgungsstandorte nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches (= Nahversorgungszentrum). Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind ab einer Verkaufsfläche von 50 m² im Kernsortiment an Nahversorgungsstandorten auszuschließen, da diese Betriebe dann als strukturprägend zu werten sind (= Kleinflächenregelung, s. auch Fußnote 41).

5.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind und nicht die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten aufweisen. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen sowie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von **zentrenrelevantem Einzelhandel unter 50 m² Verkaufsfläche** ist möglich, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (=Kleinflächenregelung).

Die Ansiedlung von kleinteiligen **nahversorgungsrelevanten** Einzelhandelsbetrieben soll hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vorliegen. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. Hier wird eine grundsätzliche **Zulässigkeit bis max. 799 m² Verkaufsfläche** gesehen. Dies würde einer maximalen Ausbaustufe bis zu einem Nahversorgungsstandort entsprechen, wobei das dafür notwendige Marktpotenzial in den Ortsteilen nur unzureichend vorhanden ist. Es lassen sich so aber zumindest kleinere „Quartiersversorger“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment für die unmittelbare fußläufige Nahversorgung realisieren, die nicht über den Nahbereich hinauswirken oder die negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsanbieter erwarten lassen.

5.2.3 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund und im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes werden hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen. Darüber sind im Brandis und Borsdorfer Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. **Annexhandel**) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden⁴⁴. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- /// und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. So sind hier Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente < 100 m² (Kleinflächenregelung, s. Pkt. IV, 5.2.2) sowie für nicht zentrenrelevante Sortimente < 800 m² (unterhalb der Großflächigkeit) zulässig, die Sortimentsart jeweils in Bezug auf den gewerblichen Betrieb (s. oben). Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Kommunen Brandis und Borsdorf zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁴⁵

5.3 Fazit zu den Steuerungsregeln

Abbildung 17 stellt die Steuerungsregeln nach Standortkategorien differenziert dar. Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sind, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind oder sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.⁴⁶ Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz.

Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.⁴⁷

⁴⁴ Wenn dies auch so in vorhandenen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete als zulässig festgesetzt wurde.

⁴⁵ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

⁴⁶ Vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

⁴⁷ Neben qualifizierten Bebauungsplänen können auch einfache Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB Steuerungswirkung auf den Einzelhandel entfalten (vgl. Kapitel IV.6).

Abbildung 18: Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Brandis und Borsdo

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

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

Die Steuerungsregeln beziehen sich auf die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandels-betrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Sortimentsliste Brandis Borsdorf zu erfolgen hat.

GMA Übersicht 2023

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Kommunen Brandis und Borsdorf erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- / **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Kommunen Brandis und Borsdorf als städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens.** Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- **Städtebauliche Ziele der Kommunen Brandis und Borsdorf für die Einzelhandelsentwicklung**
- **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
- **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
- **Festlegung der Nahversorgungsstandorte**
- **Brandiser und Borsdorfer Sortimentsliste**
- **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung**

- / **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es soll geprüft werden, wie die Ziele und Regeln zur Standortentwicklung möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten vor allem im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung ist das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept heranzuziehen.⁴⁸ Zudem wird eine Übernahme der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes in die Flächennutzungsplanung empfohlen.

- / **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**

Die vorliegende Untersuchung soll aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Brandis und Borsdorfer Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Konzept ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Kommunen Brandis und Borsdorf zu verstehen, welches jedoch vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein **fortschreibungsfähiges Konzept**, das in der Regel mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

⁴⁸ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

V. Zusammenfassung

1. Ergebnisse der Potenzialanalyse

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Brandis-Borsdorf kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- /// Die **Kommunen Brandis und Borsdorf** sind von der Landesplanung als grundzentraler Verbund eingestuft. Aktuell wohnen in Brandis rd. 9. 680 und in Borsdorf rd. 8.140 Einwohner.
- /// Das **Marktgebiet** des grundzentralen Verbundes umfasst das Stadt- bzw. Gemeindegebiet von Brandis und Borsdorf in Zone I und die Gemeinde Machern in Zone II. Hier wohnen insg. rd. 24.586 Personen.
- /// Das **Kaufkraftvolumen** für alle Einzelhandelsbranchen beläuft sich im gesamten Marktgebiet aktuell auf ca. 155,5 Mio. €. Davon entfallen ca. 59,7 Mio. € auf den Warenbereich Nahrungs- und Genussmittel und ca. 95,8 Mio. € auf Nichtlebensmittel. In die Kaufkraftberechnung floss die mit Bezug auf den Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern von Brandis und Borsdorf (97,0 bzw. 97,5) sowie die leicht überdurchschnittliche Kennziffer von Machern (104,4) mit ein (Bundesdurchschnitt = 100).
- /// Der **Einzelhandelsbestand** in Brandis und Borsdorf umfasst 77 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 14.060 m². Davon können 39 Betriebe und eine Verkaufsfläche von rd. 7.880 m² dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden⁴⁹. Diese generieren eine Bruttoumsatzleistung von ca. 38,4 Mio. €. Auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen 38 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.180 m² und einem Bruttoumsatz von ca. 19,7 Mio. €.
- /// Im Geschäftsjahr 2021 erzielte der Brandis und Borsdorfer Einzelhandel eine **Umsatzleistung** von ca. 58,1 Mio. €. Rd. 42,5 Mio. € stammen davon aus Brandis und Borsdorf selbst (Kaufkraftbindung ca. 38 %). Zusätzlich kann Brandis und Borsdorf durch Einwohner aus Zone II, Touristen und Pendler von außerhalb des Marktgebietes Kaufkraftzuflüsse von ca. 15,7 Mio. € erzielen.
- /// Der Einzelhandel in der Kommunen Brandis und Borsdorf weist eine **Zentralität von rd. 37** auf, was per Saldo auf erhebliche Kaufkraftabflüsse hindeutet. Vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion ist dieser Wert jedoch als gering einzustufen.

⁴⁹ Mehrbranchenunternehmen aufgeteilt.

2. Leitlinien

Für die weitere Einzelhandelsentwicklung werden Leitlinien formuliert, welche für Brandis und Borsdorf in der Umsetzung handelsbezogener Maßnahmen sowie in der Bauleitplanung als Orientierung bzw. als bindende Grundaussagen dienen.

- // Die Kommunen Brandis und Borsdorf sollen als wettbewerbsfähiges und bedeutsames Versorgungszentrum mit insg. zwei belebten Kernstädten bzw. Ortskernen mit attraktiven Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie etc. wahrgenommen werden. Dem Erhalt und dem Ausbau der **Versorgungsfunktion** kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.
- // Den Innenstädten von Brandis und Borsdorf kommen dabei je eine Versorgungsfunktion für die Kunden zu. Zum Erhalt und zur Entwicklung eines breiten und attraktiven Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sind diese Bereiche besonders zu schützen und als **zentrale Versorgungsbereiche** auszuweisen.
- // Zur Sicherung der flächendeckenden (Nah-)versorgung im Stadtgebiet Brandis und Gemeindegebiet Borsdorf werden zwei **Nahversorgungszentrum** im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Zudem werden insg. zwei **Nahversorgungsstandorte** in beiden Kommunen anerkannt, die ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen die wohnortnahe Versorgung sichern.
- // Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird die „**Brandiser und Borsdorfer Sortimentsliste**“ beschlossen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind bis 799 m² in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Nahversorgungsstandorten zulässig. Für Verkaufsflächen von über 800 m² ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 50 m² - 800 m² grundsätzlich nur in einem der zwei Hauptzentren zulässig sein.
- // Das Einzelhandelskonzept soll nach Beschlussfassung offen kommuniziert werden und der **aktiven Information von Immobilien- und Grundeigentümern** sowie den **Gewerbetreibenden** dienen, um diese an der Umsetzung und zielgerichteten Weiterentwicklung des Einzelhandels zu beteiligen.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Brandis und Borsdorf und zentralörtliche Struktur in der Region	18
Karte 2:	Einzelhandelsbesatz im Brandiser Stadtgebiet	21
Karte 3:	Einzelhandelsbesatz im Borsdorfer Gemeindegebiet	22
Karte 4:	Nahversorgungssituation in Brandis (Status quo-Situation)	28
Karte 5:	Nahversorgungssituation in Borsdorf (Status quo-Situation)	29
Karte 6:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Brandis und Borsdorf	32
Karte 7:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Brandis und Borsdorf	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	9
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (in Brandis und Borsdorf gesamt)	23
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Brandis und Borsdorf in Mio. €	33
Tabelle 4:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	37
Tabelle 5:	Kriterien der Zentrenrelevanz	42
Tabelle 6:	Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf	44
Tabelle 7:	Ausstattung Hauptzentrum Brandis	52
Tabelle 8:	Ausstattung Hauptzentrum Borsdorf	58
Tabelle 9:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben von Rewe	67

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	7
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2011 und 2020 (netto)	10
Abbildung 3:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	11
Abbildung 4:	Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030	12
Abbildung 5:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	13
Abbildung 6:	Betriebsgrößenstruktur in Brandis und Borsdorf	24
Abbildung 7:	Relative Verkaufsflächenausstattung Brandis (VK pro 1.000 Einwohner)	25
Abbildung 8:	Relative Verkaufsflächenausstattung Borsdorf (VK pro 1.000 Einwohner)	26
Abbildung 9:	Kaufkraftströme in Brandis und Borsdorf	34
Abbildung 10:	Einzelhandelszentralität nach Branchen der Kommunen Brandis und Borsdorf	35
Abbildung 11:	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	40
Abbildung 12:	Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	47
Abbildung 13:	Einzelhandels- und Zentrenstruktur Brandis und Borsdorf	48
Abbildung 14:	Abgrenzung Hauptzentrum Brandis	51
Abbildung 15:	Abgrenzung Ortszentrum Borsdorf	57
Abbildung 16:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ortsteilzentrum Beucha (Brandis)	62
Abbildung 17:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Borsdorf Panitzscher Straße	64
Abbildung 18:	Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Brandis und Borsdorf	73

Fotoverzeichnis

Foto 1: Markt	53
Foto 2: Markt, Rathaus	53
Foto 3:Übergang Markt zu Hauptstraße	54
Foto 4:Hauptstraße54	
Foto 5: Edeka Markt, Beuchaer Straße	54
Foto 6: Norma, Zur Jahnhöhe	54
Foto 7: Rathaus Borsdorf	59
Foto 8: Bahnhof Borsdorf	59
Foto 9: August-Bebel- / Wilhelm-Liebnecht-Straße	60
Foto 10: August-Bebel- / Leipziger Straße	60
Foto 11: Penny, Panitzscher Straße	60
Foto 12: Rewe und Netto, Panitzscher Straße	60
Foto 13: Edeka im OT Beucha	61
Foto 14: Umfeld OT-Zentrum Beucha	61
Foto 15: Rewe, Panitzscher Straße	63
Foto 16: Netto, Panitzscher Straße	63