



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Gemeinde Königswartha als Standort für ein Nahversorgungszentrum

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens



Endbericht

Im Auftrag von Karl-Heinz Herburg
Hamburg/Dresden, 30.08.2025



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Gemeinde Königswartha als Standort für ein Nahversorgungszentrum

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

Projektnummer: 25DLP3928

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Jonas Hopfmann

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag von

Karl-Heinz Herburg

Ehlershäuser Weg 9

31303 Burgdorf

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| | Abbildungsverzeichnis | III |
| | Tabellenverzeichnis | IV |
| 1 | Einführung | 1 |
| 1.1 | Ausgangslage und Aufgabenstellung | 1 |
| 1.2 | Vorgehensweise | 2 |
| 2 | Analyse von Mikrostandort und Vorhaben | 4 |
| 2.1 | Mikrostandort | 4 |
| 2.2 | Vorhabenkonzeption | 7 |
| 3 | Rahmendaten des Makrostandorts | 12 |
| 3.1 | Lage im Raum und zentralörtliche Struktur | 12 |
| 3.2 | Sozioökonomische Rahmendaten | 14 |
| 4 | Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial | 16 |
| 4.1 | Methodische Vorbemerkungen | 16 |
| 4.2 | Wettbewerb im Untersuchungsraum | 17 |
| 4.3 | Herleitung des Einzugsgebiets | 19 |
| 4.4 | Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial | 21 |
| 5 | Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum | 23 |
| 5.1 | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet | 23 |
| 5.1.1 | Nahrungs- und Genussmittel | 23 |
| 5.1.2 | Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren | 29 |
| 5.1.3 | Bekleidung/Wäsche | 32 |
| 5.2 | Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen | 34 |
| 5.2.1 | Ortskern Königswartha | 36 |
| 5.2.2 | Innenstadt Bautzen | 38 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.2.3 | ZVB Neustadt Hoyerswerda | 39 |
| 5.2.4 | ZVB Altstadt Hoyerswerda | 40 |
| 5.2.5 | Weitere Standortlagen | 41 |
| 6 | Vorhaben- und Wirkungsprognose | 45 |
| 6.1 | Abschöpfungs- und Umsatzprognose | 45 |
| 6.1.1 | Nahrungs- und Genussmittel | 45 |
| 6.1.2 | Gesundheits- und Pflegeartikel | 49 |
| 6.1.3 | Bekleidung/Wäsche | 51 |
| 6.2 | Wirkungsprognose | 53 |
| 6.2.1 | Vorbemerkungen | 53 |
| 6.2.2 | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel | 55 |
| 6.2.3 | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel | 58 |
| 6.2.4 | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Wäsche | 61 |
| 7 | Bewertung des Vorhabens | 63 |
| 7.1 | Zu den Bewertungskriterien | 63 |
| 7.2 | Zur zentralörtlichen Zuordnung | 64 |
| 7.3 | Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung | 67 |
| 7.4 | Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts | 75 |
| 8 | Fazit | 79 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts | 4 |
| Abbildung 2: Das derzeit noch unbebaute Projektareal | 5 |
| Abbildung 3: Die B 96 im Bereich des Vorhabenstandorts | 6 |
| Abbildung 4: Das Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage unmittelbar südlich des Planareals | 7 |
| Abbildung 5: Lage im Raum | 12 |
| Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum | 18 |
| Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens | 20 |
| Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens | 25 |
| Abbildung 9: Der Ortskern von Königswartha | 36 |
| Abbildung 10: Räumliche Abgrenzung des ZVB Ortskern Königswartha | 37 |
| Abbildung 11: Die Innenstadt von Bautzen | 38 |
| Abbildung 12: Der ZVB Neustadt in Hoyerswerda | 39 |
| Abbildung 13: Der ZVB Altstadt in Hoyerswerda | 40 |
| Abbildung 14: Der nahkauf-Supermarkt in Neschwitz | 41 |
| Abbildung 15: Die beiden Lebensmitteldiscounter in Lohsa | 41 |
| Abbildung 16: Der Rossmann-Drogeriemarkt in der Kamenzer Innenstadt und der neue Edeka-Markt | 42 |
| Abbildung 17: Das Stadtteilzentrum Kaufland und der Sonderstandort Niederkainaer Straße | 43 |
| Abbildung 18: Die Sonderstandorte Kamenzer Bogen und Kaufland in Hoyerswerda | 44 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben | 10 |
| Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich | 15 |
| Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens | 21 |
| Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit | 22 |
| Tabelle 5: Verkaufsflächen-/Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Segment Nahrungs- und Genussmittel | 24 |
| Tabelle 6: Verkaufsflächen-/Umsatzstruktur an den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Nahrungs- und Genussmittel | 27 |
| Tabelle 7: Verkaufsflächen-/Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Segment Gesundheits- und Pflegeartikel | 29 |
| Tabelle 8: Verkaufsflächen-/Umsatzstruktur an den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Gesundheits- und Pflegeartikel | 30 |
| Tabelle 9: Verkaufsflächen-/Umsatzstruktur an den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Bekleidung/Wäsche | 33 |
| Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens – Segment Nahrungs- und Genussmittel | 46 |
| Tabelle 11: Umsatzstruktur des Diska-Markts | 48 |
| Tabelle 12: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung | 48 |
| Tabelle 13: Umsatzstruktur des potenziellen Drogeriefachmarkts – Gesundheits- und Pflegeartikel | 51 |
| Tabelle 14: Umsatzstruktur eines potenziellen Bekleidungsfachmarkts | 52 |
| Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Nahrungs- und Genussmittel | 56 |
| Tabelle 16: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Nahrungs- und Genussmittel | 57 |
| Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Gesundheits- und Pflegeartikel | 59 |
| Tabelle 18: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Gesundheits- und Pflegeartikel | 60 |
| Tabelle 19: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Bekleidung/Wäsche | 62 |

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der sächsischen Gemeinde Königswartha (Landkreis Bautzen) besteht auf einem weitläufigen, derzeit noch un bebauten und sich unmittelbar südlich an die Bebauungsstrukturen des Kernorts anschmiegenden Areal östlich der Bundesstraße 96 die Planung zur **Entwicklung eines neuen Wohngebiets samt Einkaufszentrum**. Das Baugebiet soll als „neue“ Ortseingangslage platziert werden, da im Zuge der Vorhabenrealisierung auch beabsichtigt ist, das Gelände der nicht mehr in Nutzung befindlichen Schweinemastanlage unmittelbar südlich des Projektareals zu renaturieren.

In Anlehnung an die Empfehlungen des politisch beschlossenen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts¹ ist am Projektstandort die **Ansiedlung folgender, primär auf die Grundversorgung ausgerichteter Handelsformate** vorgesehen:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm,
- separater Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm,
- Drogeriefachmarkt sowie
- Bekleidungsfachmarkt.

Dementsprechend lassen sich für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung insgesamt **drei Sortimente als prüfungsrelevant** identifizieren:

- Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment des geplanten Vollversorgers sowie des Getränkemarkts,
- Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren als Kernsortiment eines potenziellen Drogeriefachmarkts sowie
- Bekleidung/Wäsche als Kernsortiment eines potenziellen Bekleidungsfachmarkts.

Das Vorhaben soll im Wege der Bauleitplanung und über die **Neuaufstellung eines Bebauungsplans** realisiert werden, wobei auf dem für Einzelhandel vorgesehenen Teil des Projektareals ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden soll. Als Prüfungsmaßstab waren der Verträglichkeitsuntersuchung damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 sowie dem Regionalplan für die Region Oberlausitz-Niederschlesien (Zweite Gesamtfortschreibung aus dem Jahr 2023) zugrunde zu legen.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit sowohl in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens

¹ Dr. Lademann & Partner GmbH: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha, 2024.

unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung als auch in der Prüfung, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung in Sachsen vereinbar ist.²

Während die benannten Verkaufsflächen für den geplanten Vollversorger sowie den Getränkemarkt im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung als „gesetzt“ angesehen und entsprechend in dieser Höhe in die Prüfung eingestellt worden sind, war für die zusätzlich geplanten Handelsformate auszuloten, welche Verkaufsflächengrößen unter Verträglichkeitsgesichtspunkten überhaupt denkbar sind. Die Verträglichkeitsuntersuchung wird somit teilweise als **sog. Schwellenwertanalyse** aufgebaut. Dabei wird im Rahmen eines iterativen Verfahrens sortimentspezifisch ermittelt, welche maximale Verkaufsflächendimensionierung am Standort verträglich im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung im Untersuchungsraum und die raumordnerischen Bestimmungen im Freistaat Sachsen umsetzbar wäre.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben zur Bearbeitung der Aufgabenstellung folgendes **Untersuchungskonzept** durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung des **Mikrostandorts** und des Standortumfelds (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit, Visibilität, Nutzungsstrukturen im Umfeld);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner **Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur** sowie im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz;
- Kurzbewertung der einzelhandelsrelevanten **makrostandörtlichen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum bzw. in der Gemeinde Königswartha (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen, zentralörtliche Funktion);
- Abgrenzung des **Untersuchungsraums** unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften sowie der relevanten **Wettbewerbssituation** im Raum;
- Analyse und Bewertung der sortimentspezifischen **Angebotssituation** innerhalb des Untersuchungsraums; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie quantitative und qualitative Bewertung der Versorgungssituation; Ermittlung und Evaluierung ggf. vorhandener vorhabenrelevanter Planvorhaben im Untersuchungsraum;
- Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der **Ausgangslage in diesen**

² Auf eine Bewertung, ob das Vorhaben mit den zentralen Zielstellungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vereinbar ist, konnte verzichtet werden, da das Vorhaben in enger Anlehnung an die Empfehlungen dieses Konzepts entwickelt bzw. konkretisiert worden ist und es damit per se mit dessen zentralen Zielen im Einklang steht. Gleichwohl wird an relevanten Stellen auf die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts verwiesen bzw. zurückgegriffen.

von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Bewertung der Funktionsfähigkeit der Zentren sowie zur Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;

- sortimentspezifische Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets und dessen Zonierung, des darin enthaltenen Nachfragepotenzials (inkl. Abschätzung des Streukundenanteils), der Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens sowie des zu erwartenden Vorhabenumsatzes;
- sortimentspezifische absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose (wettbewerbliche Auswirkungen) bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung im Untersuchungsraum; Wirkungsprognosen waren entsprechend dem Vorhabenkonzept für die folgenden Sortimente durchzuführen:
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren und
 - Bekleidung/Wäsche.
- städtebauliche Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens; dabei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob diese in schädliche, städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung umschlagen können;
- raumordnerische Bewertung des Vorhabens mit Bezug zu den einzelhandelsrelevanten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem LEP Sachsen 2013 bzw. der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien 2023.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundärdatenanalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der sortimentspezifischen Angebotssituation im Untersuchungsraum;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2028 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Das **Vorhabenareal**, welches eine Fläche von ca. 18 Hektar umfasst und derzeit noch vollständig unbebaut ist, befindet sich am südlichen Ortseingang von Königswartha direkt an der Bundesstraße 96 bzw. östlich von dieser und schmiegt sich dabei unmittelbar südlich an die Siedlungsstrukturen des Kernorts an. Südlich des Projektareals befindet sich zudem das Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage, das seit vielen Jahren ungenutzt ist und einen prägnanten städtebaulichen Missstand darstellt, der im Zuge der Vorhabenrealisierung nachhaltig behoben werden soll (Renaturierung).



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts



Abbildung 2: Das derzeit noch unbebaute Projektareal

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße 96, die innerhalb von Königswartha als Hauptstraße geführt wird und die zentrale Ortsdurchfahrt in Nord-Süd-Richtung darstellt. Die B 96 zählt zu den wichtigsten Verkehrsverbindungen im Landkreis Bautzen, verbindet dabei u.a. die Städte Bautzen und Hoyerswerda miteinander und ist von großer Bedeutung für den überörtlichen Pendlerverkehr. Zudem fungiert sie als Autobahnzubringer, indem sie nordwestlich der Bautzener Kernstadt (Anschlussstelle „Bautzen-West“) eine Anbindung an die BAB 4 herstellt.

Da sowohl viele der Königswarthaer Ortsteile als auch größere Teile des näheren Umlands (u.a. Gemeinde Lohsa im Norden und Gemeinde Neschwitz im Süden) sehr gut an die B 96 angebunden sind und relativ zentral im Kernort zudem die S 101, welche die Gemeinden Ralbitz-Rosenthal, Räckelwitz und Crostwitz erschließt, von der B 96 abzweigt, ist der Vorhabenstandort für die regionalen Verbraucher flächendeckend sehr gut zu erreichen. **Mit seiner direkten Anbindung an eine übergeordnete Verkehrsachse kann ihm somit eine sehr verkehrsgünstige Lage attestiert werden.**

Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt befindet sich am Kirchplatz und somit ca. 600 Meter nördlich des Projektstandorts. Damit ist die ÖPNV-Anbindung des Vorhabenareals aktuell als nur bedingt leistungsfähig zu bewerten. Allerdings ist konkret geplant, den bestehenden Busbetriebshof an der Ecke Hauptstraße/An den Sportanlagen im Zuge der Vorhabenrealisierung auf das Projektareal zu verlagern und dort eine ÖPNV-

Haltestelle neu einzurichten. Demnach würde das neue Einkaufszentrum künftig direkt an den ortsüblichen ÖPNV angebunden sein.



Abbildung 3: Die B 96 im Bereich des Vorhabenstandorts

Das **Standortumfeld** kennzeichnet sich insgesamt durch heterogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Aufgrund der Siedlungsrandlage werden größere Teile des Umfelds von Grün- und Freiflächen geprägt. Da das unmittelbar südlich an das Projektareal angrenzende Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage im Zuge der Vorhabenrealisierung renaturiert werden soll, wird der Grünflächenanteil im unmittelbaren Umfeld des Projektareals künftig noch zunehmen (Ausgleichsflächen für die Flächenneuinanspruchnahme im Plangebiet).

In nördlicher Richtung schließen sich die Siedlungsstrukturen des Kernorts Königswartha an, wobei die Besiedlungsdichte zunächst etwas geringer ausfällt (u.a. weitläufige Sportanlage) und sie sich erst nördlich des Schlossteichs bzw. nördlich des Winzwegs erhöht. Hier sind neben Wohnnutzungen (v.a. Wohngebiet zwischen dem Winzweg und der Hahnbergstraße) auch die Nutzungsstrukturen des Ortskerns (mit u.a. einem Netto-Lebensmitteldiscounter und dem Rathaus in der Bahnhofstraße) charakteristisch. Um eine gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts zu Fuß und mit dem Rad zu gewährleisten, wird im Zuge der Vorhabenrealisierung aktiv auf eine **Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung** zwischen dem Planareal und den Wohnstrukturen im Kernort von Königswartha hingewirkt werden. Eine fußläufige Erreichbarkeit des neuen Einkaufszentrums wird aber allein auch deshalb gegeben sein, weil das Gesamtvorhaben auch die Entwicklung eines neuen Wohngebiets umfasst.



Abbildung 4: Das Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage unmittelbar südlich des Planareals

Gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet das Vorhabenareal die **perspektivische Nahversorgungslage Königswartha Süd**. Diese soll als künftiger Standort für solche Handelsformate dienen, die sich aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in den bereits baulich verdichteten Ortskern integrieren lassen und die die Einzelhandelsstruktur des Grundzentrums Königswartha sinnvoll ergänzen bzw. qualitativ aufwerten können. Es ist insofern auch ein klar definiertes Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung, die Nahversorgungslage Königswartha Süd als Ergänzungsstandort zum Ortskern zu platzieren.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante **Neuentwicklung eines Wohngebiets samt Einkaufszentrum** auf einem direkt an der B 96 gelegenen Areal unmittelbar südlich der Siedlungsstrukturen des Kernorts von Königswartha. Konkret sollen auf dem Projektareal die folgenden, primär auf die Grundversorgung fokussierten Handelsformate neu angesiedelt werden:

- Lebensmittelvollsortimenter³ mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm,
- separater Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm,
- Drogeriefachmarkt sowie
- Bekleidungsfachmarkt.

Wie im Rahmen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausdrücklich empfohlen, **stellt die Ansiedlung eines Vollversorgers (zzgl. separatem Getränke-**

³ Als Betreiber des Lebensmittelvollsortimenters steht nach Angaben des Auftraggebers konkret die Fa. Edeka im Raum. Bei den Ausführungen zur Vorhaben- und Wirkungsprognose wird somit auf Edeka als potenziellen Betreiber des Vollversorgers abgestellt.

markt) also die Hauptkomponente des Vorhabens dar. Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit fast alle Anbieter deutschlandweit ihr Verkaufstellennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot der flächenexpansiven Lebensmitteldiscounter entscheidend abzuheben⁴, benötigen moderne Super- und Verbrauchermärkte heutzutage Verkaufsflächen zwischen 1.500 und 2.000 qm. Der gestiegene Flächenbedarf der Vollsortimenter resultiert vor allem aus den folgenden Aspekten:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf an.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), welches für Lebensmittelvollsortimenter unabdingbar ist, um sich entscheidend von discountorientierten Anbietern abheben zu können und ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich kam es in den letzten Jahren zu erheblichen Produktdifferenzierungen und -innovationen. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.⁵
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

⁴ Die großen Lebensmitteldiscountketten realisieren mittlerweile regelmäßig Filialen mit Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.400 qm und sind zugleich bestrebt, ihre Bestandsmärkte entsprechend anzupassen.

⁵ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

- Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Flächenansprüche durch die Integration von Pfandrückgabesystemen und Bake-Off-Stationen.

Wie bereits im Rahmen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts skizziert, reicht das Nachfragepotenzial in Königswartha bzw. im grundzentralen Verflechtungsbereich von Königswartha nicht dafür aus, um insgesamt drei Lebensmittelmärkten die ökonomische Tragfähigkeit zu sichern. Damit sich ein moderner Vollversorger in den ermittelten Entwicklungsrahmen⁶ einfügen kann, müsste einer der beiden in Königswartha ansässigen Discountmärkte weichen und somit Verkaufsflächen-/Umsatzpotenziale „freigeben“. In diesem Kontext wurde erörtert, dass die Betriebsaufgabe des an der Hauptstraße 56A ansässigen Diska-Markts – anders als jene des Netto-Markts, der als Magnetbetrieb des Ortskerns fungiert – unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten hinnehmbar wäre. **In diesem Kontext haben Dr. Lademann & Partner im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung unterstellt, dass der Diska-Markt an der Hauptstraße 56A seinen Betrieb im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung einstellen wird und dessen derzeitige Umsätze an den Vorhabenstandort „verlagert“ werden.**

Auch wenn bei einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben – wie das Vorhaben als solches behandelt wird – grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Diska-Markt seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.⁷

Der Sortimentsschwerpunkt des geplanten Vollversorgers wird im Segment Nahrungs- und Genussmittel liegen. Damit stellt er sortimentsseitig einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente wird bei einem Lebensmittelvollsortimenter in der avisierten Größenordnung erfahrungsgemäß bei ca. 15 % (= 225 qm) liegen, wovon etwa 5 % auf aperiodische Randsortimente⁸ und 10 % auf periodische Randsortimente⁹ entfallen werden. Im Hinblick auf den zusätzlich geplanten Getränkemarkt wurde hingegen angenommen, dass dieser Nahrungs- und Genussmittel auf 100 % seiner Verkaufsfläche anbieten wird.

⁶ Für die Weiterentwicklung des Königswarthaer Einzelhandels wurde bezogen auf den kurzfristigen Bedarf ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahr 2030 zwischen 880 und 1.050 qm ermittelt. Das zusätzliche Flächenpotenzial resultiert insbesondere aus der Möglichkeit, die (derzeit noch ausbaufähige) Nachfragebindung im periodischen Bedarf durch eine Qualifizierung des örtlichen Angebots signifikant zu steigern und zugleich die Nachfrageabschöpfung im überörtlichen Teil des Nahbereichs moderat zu erhöhen (intrakommunal verdrängungsneutraler Teil des Expansionsrahmens). Dem oberen Wert der ermittelten Spannweite liegt zudem eine pauschal verträgliche (und intrakommunale) Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 8 % zugrunde.

⁷ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

⁸ sog. Nonfood II-Sortimente wie Bekleidung, Haushaltswaren, Elektronikartikel etc.

⁹ sog. Nonfood I/Nearfood-Sortimente wie Drogeriewaren und Tiernahrung.

Unter Berücksichtigung der unterstellten Betriebsaufgabe des in Königswartha ansässigen Diska-Markts, welcher Nahrungs- und Genussmittel ebenfalls auf rd. 85 % seiner Verkaufsfläche und Randsortimente auf rd. 15 % seiner Verkaufsfläche anbietet, stellt sich die **Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur** der Hauptkomponente des Vorhabens wie folgt dar:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

| Branchenmix | VKF in qm Status quo | VKF in qm Zuwachs | VKF in qm nach Erweiterung |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 620 | 1.055 | 1.675 |
| <i>davon Diska-Markt</i> | 620 | -620 | - |
| <i>davon Vollversorger</i> | - | 1.275 | 1.275 |
| <i>davon Getränkemarkt</i> | - | 400 | 400 |
| sonstiger periodischer Bedarf* | 70 | 80 | 150 |
| <i>davon Diska-Markt</i> | 70 | -70 | - |
| <i>davon Vollversorger</i> | - | 150 | 150 |
| <i>davon Getränkemarkt</i> | - | - | - |
| aperiodischer Bedarf | 40 | 35 | 75 |
| <i>davon Diska-Markt</i> | 40 | -40 | - |
| <i>davon Vollversorger</i> | - | 75 | 75 |
| <i>davon Getränkemarkt</i> | - | - | - |
| Gesamt | 730 | 1.170 | 1.900 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

*Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen

Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Wie der Tabelle entnommen werden kann, verfügt der Diska-Markt an der Hauptstraße 56A in Königswartha derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 730 qm (inkl. Bäcker im Vorkassenbereich). Für den Vollversorger und den separaten Getränkemarkt sind insgesamt rd. 1.900 qm Verkaufsfläche geplant, **sodass sich der vorhabeninduzierte Verkaufsflächenzuwachs auf rd. 1.170 qm belaufen wird**. Hiervon entfallen wiederum rd. 1.055 qm auf das prüfungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Zusätzlich zu einem Lebensmittelvollsortimenter und einem separaten Getränkemarkt sind noch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts sowie die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarkts¹⁰ vorgesehen. Für diese zusätzlichen Vorhabenkomponenten ist mittels einer Schwellenwertanalyse auszuloten, welche Verkaufsflächengrößen sich unter Verträglichkeitsgesichtspunkten überhaupt darstellen lassen. **Entsprechend lassen sich neben dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auch die Sortimente Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren, als Kernsortiment des**

¹⁰ In einer vergleichsweise kleinen Gemeinde wie Königswartha erscheint aus Marktsicht nur die Ansiedlung eines Bekleidungscounters realistisch. Diese kommen auch mit kleineren Einzugsgebieten zurecht und zielen regelmäßig auf Kopplungseffekte mit frequenzstarken Lebensmittel- und Drogeriemärkten ab. Typische Vertriebslinien sind KIK, Takko und NKD.

potenziellen Drogeriemarkts, sowie Bekleidung/Wäsche, als Kernsortiment eines potenziellen Bekleidungsfachmarkts, als prüfungsrelevant identifizieren. Es

wurde unter besonderer Berücksichtigung der raumordnerischen Bestimmungen im Freistaat Sachsen in einem iterativen Verfahren ermittelt, welche sortimentspezifischen Verkaufsflächen die beiden potenziellen Einzelhandelsbetriebe am Planstandort in Königswartha bezogen auf ihr Kernsortiment¹¹ maximal aufweisen dürften, um sich noch städtebaulich und raumordnerisch verträglich in die örtlichen Bestandsstrukturen einfügen zu können.

In der sächsischen Gemeinde Königswartha besteht auf einem verkehrsgünstig an der B 96 gelegenen und sich unmittelbar südlich an die Siedlungsstrukturen des Kernorts anschmiegenden Areal die Planung zur Neuentwicklung eines Wohngebiets samt Einkaufszentrum. Den Hauptbestandteil des Einzelhandelsvorhabens bildet die geplante Neuansiedlung eines Vollversorgers mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche (zzgl. separatem Getränkemarkt mit rd. 400 qm Verkaufsfläche), wobei gutachterlich unterstellt wurde, dass dieser den im Gemeindegebiet von Königswartha schon heute ansässigen Diska-Markt ersetzen wird und es sich somit um ein Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben handelt. Der vorhabeninduzierte und prüfungsrelevante Verkaufsflächenzuwachs im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich entsprechend auf rd. 1.055 qm.

Da am Standort zusätzlich die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarkts sowie eines Bekleidungsfachmarkts geplant ist, waren auch die Sortimente Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren und Bekleidung/Wäsche prüfungsrelevant. Diesbezüglich wurde im Rahmen einer Schwellenwertanalyse und unter Berücksichtigung der raumordnerischen Bestimmungen in Sachsen ermittelt, welche maximalen Verkaufsflächengrößen sich unter Verträglichkeitsgesichtspunkten am Standort darstellen lassen.

¹¹ Während für einen Bekleidungsfachmarkt angenommen werden kann, dass nahezu 100 % seiner Verkaufsfläche der Präsentation des Kernsortiments Bekleidung/Wäsche dienen würden, bietet ein Drogeriefachmarkt neben Drogeriewaren auch eine Reihe von Randsortimenten an. Zu diesen zählen regelmäßig sowohl weitere periodische Sortimente (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) als auch aperiodische Sortimente (z.B. Haushaltswaren).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Gemeinde Königswartha** befindet sich im Nordosten des Freistaates Sachsen und ist administrativ dem Landkreis Bautzen zugeordnet. In die Region Oberlausitz, die Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft und das sorbische Siedlungsgebiet eingebettet, liegt Königswartha auf „halber Strecke“ zwischen den beiden Städten Hoyerswerda und Bautzen bzw. im Dreieck der Städte Hoyerswerda, Bautzen und Kamenz. Das Gemeindegebiet von Königswartha umfasst neben dem Kernort noch weitere zehn Ortsteile, die dispers um den Kernort verteilt, dörflich geprägt und dünn besiedelt sind. Etwa 60 % der Gesamtbevölkerung von Königswartha entfallen auf den relativ kompakten Kernort.



Abbildung 5: Lage im Raum

Die übergeordnete **verkehrliche Anbindung** von Königswartha erfolgt über die Bundesstraße 96, welche das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und dort als Hauptstraße geführt wird. Die B 96 stellt eine Verkehrsachse von mindestens regionaler Bedeutung dar und zählt zu den wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen im Landkreis Bautzen, da sie u.a. die beiden größten Städte und Oberzentren Bautzen und Hoyerswerda miteinander verbindet. Entsprechend ist auch Königswartha sehr gut an diese beiden Großen Kreisstädte angebunden.

Während die B 96 in nördlicher Richtung über die Gemeindegebiete von Lohsa und Wittichenau nach Hoyerswerda verläuft und nordwestlich von Hoyerswerda die Grenze der beiden Bundesländer Sachsen und Brandenburg passiert, führt sie in südlicher Richtung über die Gemeindegebiete von Neschwitz und Radibor nach Bautzen, wo sie zunächst als Kernstadumfahrung und südlich von Bautzen sodann weiterhin als wichtigste Nord-Süd-Achse im Landkreis Bautzen und als Bindeglied der Landkreise Bautzen und Görlitz fungiert. Im Stadtgebiet von Bautzen stellt die B 96 an der Anschlussstelle „Bautzen-West“ zudem eine Anbindung an die BAB 4 (Görlitz – Dresden – Chemnitz) und somit an eine der bedeutendsten Verkehrsachsen im Freistaat Sachsen her. **Mit ihrer Lage an der u.a. als Pendlerachse und Autobahnzubringer fungierenden B 96 kann der Gemeinde Königswartha sowohl im regionalen als auch im überregionalen Kontext eine sehr gute verkehrliche Anbindung attestiert werden.**

Gestützt wird diese weiterhin durch diverse Straßen untergeordneter Bedeutung, die v.a. für die Anbindung der Ortsteile an den Kernort sowie die Erschließung des östlichen und westlichen Umlands von Königswartha von Relevanz sind. Hervorzuheben ist dabei die Staatsstraße 101, die relativ zentral im Kernort von der B 96 abzweigt und in östlicher Richtung zunächst durch die nördlichen Gemeindegebiete von Radibor und Großdubrau führt, ehe sie sich in Großdubrau mit der B 156 kreuzt. In westlicher Richtung ist Königswartha über die S 101 mit der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal verbunden. Ferner zweigt dort die S 97 von der S 101 ab, womit letztlich auch eine gute Anbindung an die Stadt Kamenz gegeben ist.

Da die Gemeinde Königswartha seit der Stilllegung des örtlichen Bahnhofs im Jahr 1999 nicht mehr an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossen ist, wird der **ÖPNV** vom Busverkehr getragen. So sind innerhalb des Gemeindegebiets von Königswartha zahlreiche Bushaltestellen verortet – vier davon im Kernort. Diese werden von mehreren überörtlich verkehrenden und von der „Regionalbus Oberlausitz GmbH“ betriebenen Buslinien bedient. Hervorgehoben sei an dieser Stelle die „PlusBus“-Linie 500, welche zwischen Bautzen und Hoyerswerda verkehrt, u.a. den im Ortskern gelegenen Bushaltestepunkt „Königswartha, Kirchplatz“ in einem überwiegend stündlichen Takt anfährt und damit auch eine gewisse Bedeutung im Hinblick auf den Pendlerverkehr erlangt. **Damit ist die Gemeinde Königswartha trotz des fehlenden Anschlusses an das Schienennetz auch an den ÖPNV leistungsfähig angebunden.**

Vonseiten der Regionalplanung¹² ist der Gemeinde Königswartha die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Die definierten Grundzentren ergänzen das von der Landesplanung festgelegte Netz der höherrangigen zentralen Orte (Mittel- und Oberzentren) und sollen als übergemeindliche Zentren Versorgungseinrichtungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung vorhalten. Das damit verbundene raumordnerische Ziel ist es, den Verbrauchern in der gesamten Planungsregion (bzw. im gesamten Freistaat Sachsen) einen flächendeckenden Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung in einer zumutbaren Entfernung zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck und unter besonderer Berücksichtigung der Erreichbarkeitsbeziehungen im Planungsraum wurden dem überwiegenden Teil der definierten Grundzentren bzw. grundzentralen Verbünde (und auch den höherrangigen zentralen Orten, die die Grundversorgungsfunktionen gleichermaßen wahrnehmen sollen) übergemeindliche Verflechtungsbereiche – sog. Nahbereiche – zugewiesen. Für den jeweiligen Verflechtungsbereich soll das Grundzentrum/der Zentrale Ort dieselben Grundversorgungsaufgaben wahrnehmen wie für das eigene Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Zum **Nahbereich des Grundzentrums Königswartha** zählen neben dem eigenen Gemeindegebiet auch die beiden südlich angrenzenden Gemeinden Neschwitz und Puschwitz (jeweils vollständig resp. nicht in Funktionsteilung mit anderen Zentralen Orten).

Die nächstgelegenen Zentralen Orte sind das nordwestlich gelegene Grundzentrum Wittichenau, der südöstlich gelegene grundzentrale Gemeindeverbund Großdubrau – Malschwitz – Radibor, das westlich gelegene Mittelzentrum Kamenz und die beiden dem oberzentralen Städteverbund Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda angehörenden Städte Hoyerswerda und Bautzen, die sich nordwestlich bzw. südöstlich von Königswartha befinden.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Gemeinde Königswartha verlief seit 2020 mit einem jährlichen Rückgang von rd. – 0,6 % negativ. Damit ist Königswartha dem allgemeinen Schrumpfungstrend im Landkreis Bautzen sowie im Freistaat Sachsen insgesamt gefolgt, wenngleich dieser sowohl in Königswartha als auch im Landkreis Bautzen zwischen Anfang 2022 und Anfang 2023 durch einen (wanderungsinduzierten) Einwohnerzuwachs temporär unterbrochen worden ist.

Insgesamt lebten in Königswartha Anfang des Jahres 2025

gut 3.360 Einwohner.

¹² Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, 2023.

Einwohnerentwicklung in Königswartha im Vergleich

| Kommune, Landkreis, Land | 2020 | 2025 | abs. | +/- 20/25 | | Veränderung p.a. in % |
|--------------------------|------------------|------------------|----------------|-------------|--|--------------------------|
| | | | | in % | | |
| Königswartha | 3.458 | 3.359 | -99 | -2,9 | | -0,6 |
| Neschwitz | 2.401 | 2.332 | -69 | -2,9 | | -0,6 |
| Radibor | 3.119 | 3.084 | -35 | -1,1 | | -0,2 |
| Kamenz | 16.914 | 16.918 | 4 | 0,0 | | 0,0 |
| Hoyerswerda | 32.405 | 30.759 | -1.646 | -5,1 | | -1,0 |
| Bautzen | 38.425 | 37.566 | -859 | -2,2 | | -0,5 |
| Landkreis Bautzen | 299.758 | 292.608 | -7.150 | -2,4 | | -0,5 |
| Freistaat Sachsen | 4.071.971 | 4.042.422 | -29.549 | -0,7 | | -0,1 |

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Königswartha kann in Anlehnung an die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis zum Jahr 2040¹³ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Hierzu wird das Vorhaben selbst beitragen, da dieses auch die Errichtung eines neuen Wohngebiets beinhaltet. Im Jahr 2028 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Königswartha daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von **etwa 3.390 Einwohnern**.

Für das unmittelbare Umland von Königswartha ist hingegen überwiegend von weiteren Einwohnerrückgängen auszugehen.

Königswartha verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁴** von 89,5. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Bautzen (92,7) sowie zum Landesdurchschnitt (93,1) unterdurchschnittlich aus.

Wenngleich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Königswartha in naher Zukunft voraussichtlich etwas wachsen wird, wird das nähere Umland von Schrumpfungstendenzen gekennzeichnet sein. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insofern keine zusätzlichen Entwicklungsimpulse für den örtlichen Einzelhandel. Gleichwohl ist Königswartha als Grundzentrum dazu angehalten, die Aufgaben der Grundversorgung sowohl für das eigene Gemeindegebiet als auch für den überörtlichen Teil des Nahbereichs (Neschwitz + Puschwitz) zu erfüllen.

¹³ Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis zum Jahr 2040, die im Jahr 2023 veröffentlicht wurde, basiert weitgehend auf der amtlichen Bevölkerungszahl am 31. Dezember 2021. Die Bevölkerungsvorausberechnung erfolgte in insgesamt drei Varianten, denen unterschiedliche Annahmen hinsichtlich der Auslandswanderung, des Geburtenverhaltens und des Wanderungsaustauschs mit dem Bundesgebiet zugrunde liegen. Herangezogen haben Dr. Lademann & Partner die (mittlere) Variante 2 der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Diese stellt - verglichen mit der oberen Variante 1 und der unteren Variante 3 - den Mittelwert der Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 dar.

¹⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Leistungsfähige Verbrauchermärkte mit 1.500 bis 2.000 qm Verkaufsfläche sprechen üblicherweise Einzugsgebiete mit mindestens 15.000 Einwohnern an, welche in dünn besiedelten und ländlich geprägten Räumen durchaus Ausdehnungen von bis zu 15 Fahrminuten erreichen können. Gleiches gilt für leistungsfähige Drogeriemärkte, die aufgrund ihres spezialisierten Betriebskonzepts und des begrenzten Nachfragevolumens für Gesundheits- und Pflegeartikel auf relativ weiträumige Einzugsgebiete angewiesen sind, um einen tragfähigen Betrieb gewährleisten zu können.

Grundsätzlich ist ohnehin zu berücksichtigen, dass eine Agglomeration unterschiedlicher und leistungsfähig aufgestellter Betriebstypen, die zudem noch die gleiche Nachfrage (z.B. nach Gütern des täglichen Bedarfs) bedienen und somit einen gemeinsamen Einkaufsanlass auslösen, i. d. R. weiträumiger ausstrahlt als ein Solitärstandort. Der am Vorhabenstandort geplante Verbund aus einem Vollsortimenter und einem Drogeriefachmarkt würde eine aus Verbrauchersicht attraktive Nahversorgungskonstellation darstellen und im Sinne von Kopplungseffekten eine entsprechend große Sogkraft entfalten können.

Das prospektive Einzugsgebiet eines ergänzenden Bekleidungsfachmarkts bzw. Textildiscounters würde sich hingegen eng am prospektiven Einzugsgebiet der Anbieter periodischer Sortimente orientieren. Dies lässt sich v.a. damit begründen, dass Nonfood-Fachmärkte generell in wesentlichem Maße auf die Agglomerations- und Synergieeffekte mit weiteren Handelsbetrieben in ihrem unmittelbaren Umfeld und insbesondere mit besonders frequenzstarken Lebensmittel- und Drogeriemärkten abzielen.¹⁵ So würde auch ein potenzieller Bekleidungsfachmarkt am Vorhabenstandort einen erheblichen Teil seines Umsatzes durch Kopplungskäufe generieren und somit mit Kunden erzielen, die den Vorhabenstandort ursächlich für den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs aufgesucht haben.

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Königswartha übertragen.

¹⁵ Das Bekleidungsdiscounter (bzw. Nonfood-Discounter im Allgemeinen) in starkem Maße auf Kopplungseffekte mit anderen frequenzstarken Handelsformaten (z.B. Lebensmittel- und Drogeriemärkte) ausgerichtet bzw. von diesen z.T. auch abhängig sind, wird auch durch einen Blick auf die Expansionsanforderungen der Betreiber (z.B. KIK) deutlich. Neben Innenstadtlagen fragen diese hinsichtlich der Ansiedlung neuer Märkte ganz gezielt Standorte in Einkaufszentren und Fachmarktlagen sowie im unmittelbaren Umfeld von Lebensmittel- und Drogeriemärkten nach.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken.

Bei der Ableitung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind aber auch städtebauliche und naturräumlichen Barrieren (z.B. Bahn- und Verkehrsstrassen, Flussverläufe) zu berücksichtigen, da sich diese in wesentlichem Maße auf die Erreichbarkeitsbeziehungen im Raum auswirken können und somit auch die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs maßgeblich beeinflussen können.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel (strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte > 400 qm Verkaufsfläche) dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Angesichts der unterschiedlichen Vorhabenkomponenten (Verbrauchermarkt, Drogeriefachmarkt) sind auch die Wettbewerbsbeziehungen im Untersuchungsraum differenziert zu bewerten. Während der geplante Vollversorger v.a. in einem Wettbewerb mit umliegenden Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit ähnlicher Angebotsstruktur (Vollsortiment) und in ähnlicher Größendimensionierung steht, wird der potenzielle Drogeriefachmarkt hingegen in Konkurrenz mit den umliegenden Drogeriefachanbietern und dabei insbesondere mit den typgleichen Drogeriefachmärkten treten.

Wie der Karte entnommen werden kann, befinden sich im Gemeindegebiet von Königswartha derzeit zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte, die sich beide im Kernort und entlang der B 96 befinden. Unter der Maßgabe, dass der Disca-Markt seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen wird, werden der Netto-Discounter und der geplante Vollversorger, die sich aufgrund betrieblich-konzeptioneller Unterschiede in gewisser Weise wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen werden, **die Grundversorgung der Bevölkerung von Königswartha künftig gemeinsam sicherstellen**. Einen Fachanbieter aus dem Drogeriesegment gibt es in Königswartha aktuell nicht, sodass ein potenzieller Drogeriefachmarkt in diesem Bereich auf Anhieb zum wichtigsten Anbieter „aufsteigen“ würde. Das Modesegment wird in Königswartha derzeit überhaupt nicht angeboten (Ausnahme: Aktions assortimente der Discounter).

Ein Anbieter mit vollsortimentierter Angebotsausrichtung (nahkauf als ein Format der Rewe-Gruppe) und somit ein unmittelbarer Wettbewerber des in Königswartha geplanten Vollversorgers ist in der südlich angrenzenden Gemeinde Neschwitz präsent. Wenngleich dieser Anbieter den von dem Vorhaben erzielbaren Grad der Nachfrageabschöpfung im südlichen Umland (bzw. im überörtlichen Teil des Nahbereichs von

Königswartha) begrenzen wird, **induziert er keinen entscheidenden einzugsbereichs-limitierenden Effekt**. Denn der in Königswartha geplante Vollversorger wird dem nahkauf-Markt sowohl im Hinblick auf den Sortimentsumfang als auch im Hinblick auf die Service- und Frischekompetenz (Frischebedientheken) überlegen sein und könnte zudem von Agglomerationseffekten mit überhaupt nicht im südlichen Königswarthaer Umland vertretenen Handelsformaten profitieren.

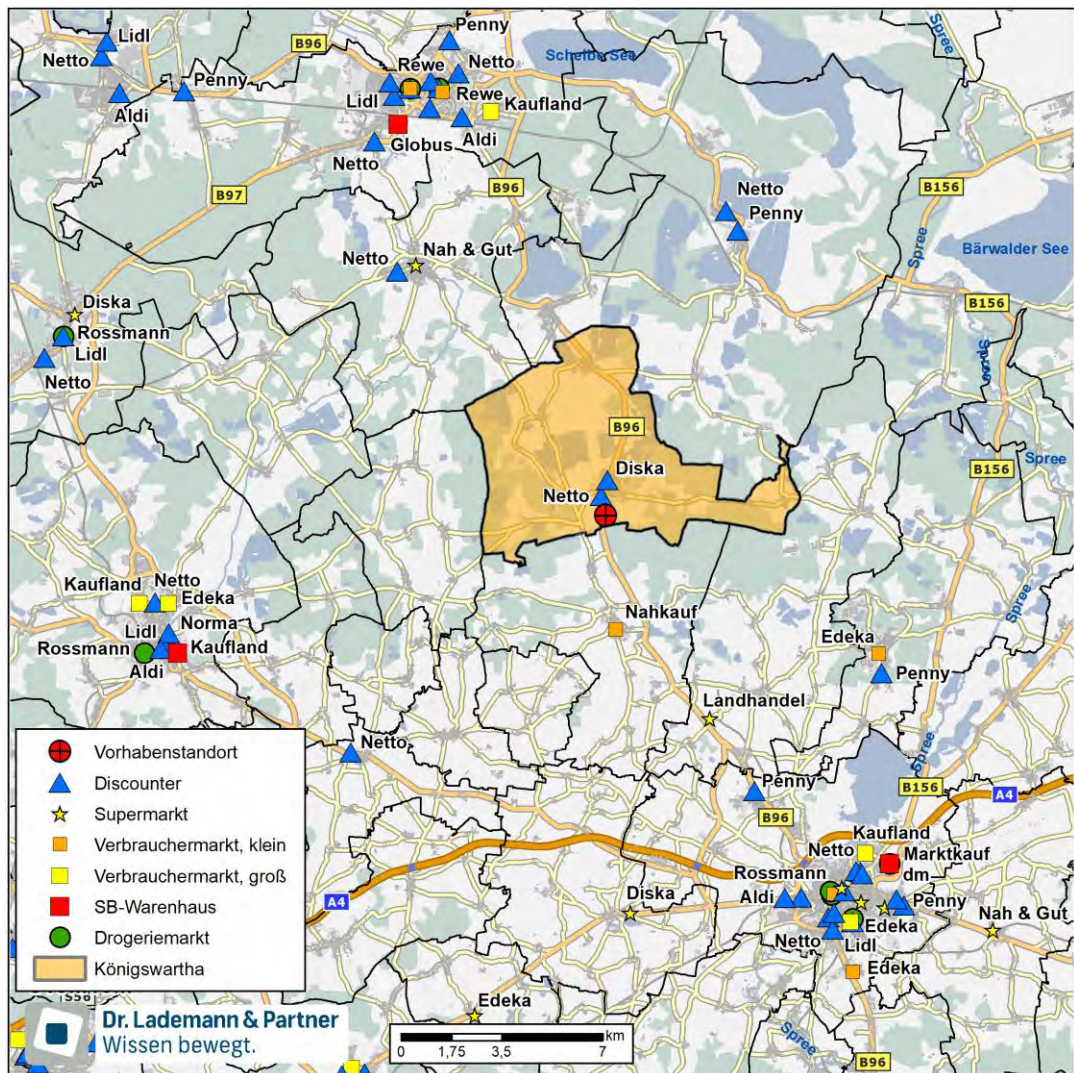


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Im weiteren Umland von Königswartha sind nur vereinzelte strukturprägende Angebote des Lebensmitteleinzelhandels (und keine über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte hinausgehenden Angebote im Drogeriewarensegment) existent. Während im westlichen und südwestlichen Umland nur rudimentäre Grundversorgungsstrukturen bestehen, sind in den nördlich angrenzenden Gemeinden Lohsa und Wittichenau jeweils zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet und ist im Ortsteil Schwarzadler der südöstlich gelegenen Gemeinde Radibor ein kleiner Supermarkt verortet. Es handelt sich allerdings bei keinem dieser Anbieter um einen „klassischen“

Vollversorger, sondern stattdessen um Discountmärkte und Formate der örtlichen Nahversorgung (wie den kleinen nah & gut-Supermarkt in Wittichenau).

Eine deutliche Zunahme der Angebotsdichte lässt sich hingegen im weiteren Umland feststellen. So weisen die größeren Städte Hoyerswerda (nördlich), Kamenz (westlich) und Bautzen (südlich) erwartungsgemäß allesamt umfangreiche Grundversorgungsstrukturen auf. In allen drei Städten befinden sich mehrere, teils weiträumig ausstrahlende Angebotsformate aus dem Bereich des Lebensmittelvollsortiments. **Diese begrenzen die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets ganz wesentlich.** Dies gilt auch deshalb, weil in diesen Städten teils mehrere Drogeriefachmärkte verortet sind und dort zudem (wie für Mittel- und Oberzentren typisch) ein breites Angebot im Modesegment vorzufinden ist.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet von Königswartha und umfasst zusätzlich die umliegenden Gemeinden Neschwitz, Puschwitz, Ralbitz-Rosenthal, Räckelwitz, Crostwitz und Radibor sowie größere Teile des Gemeindegebiets der nördlich/nordöstlich an Königswartha angrenzenden Gemeinde Lohsa. Die dort lebenden Verbraucher sind insbesondere über die B 96 sowie die S 101 sehr gut an Königswartha bzw. an den Projektstandort angebunden und können diesen flächendeckend in weniger als 15 Fahrminuten und zu großen Teilen auch in weniger als zehn Fahrminuten erreichen.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das in der nachfolgenden Abbildung kartografisch dargestellte Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Den Kernbereich (**= Zone 1**) bildet das gesamte Gemeindegebiet von Königswartha. Für die ortsansässige Bevölkerung wird das neue Einkaufszentrum aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Wohnort und der Attraktivität des dort entstehenden Einzelhandelsangebots zu den präferierten Einkaufsalternativen zählen. In der Zone 1 erreicht das Vorhaben entsprechend seine größte Marktdurchdringung bzw. Nachfrageabschöpfung.

Der Nahbereich (**= Zone 2a**) umfasst die dem raumordnerischen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Königswartha angehörenden und südlich gelegenen Gemeinden Neschwitz und Puschwitz. Hier dürfte die Höhe der Nachfrageabschöpfung bereits spürbar abfallen, was nicht nur auf die zunehmende räumliche Distanz der dort lebenden Verbraucher zum Projektstandort zurückzuführen ist, sondern in erster Linie darauf, dass in der Gemeinde Neschwitz mit einem modernen nahkauf-Verbrauchermarkt eine durchaus attraktive Einkaufsalternative vorzufinden ist.

Zum weiteren Einzugsgebiet (= **Zone 2b**) zählen die Gemeinden Rabitz-Rosenthal, Räckelwitz, Crostwitz und Radibor sowie große Teile der Gemeinde Lohsa. Die am Projektstandort geplanten Handelsformate werden für die dort lebenden Verbraucher zu den nächstgelegenen Einkaufsalternativen in ihrer jeweiligen Sparte zählen. Gleichwohl wird die erzielbare Höhe der Nachfrageabschöpfung nochmals deutlich abfallen, da sowohl die Distanz zwischen Wohn- und Vorhabenstandort als auch die Anzahl ähnlich gut erreichbarer und attraktiver Einkaufsalternativen im weiteren Umland (z.B. in Hoyerswerda oder Kamenz) zunimmt.

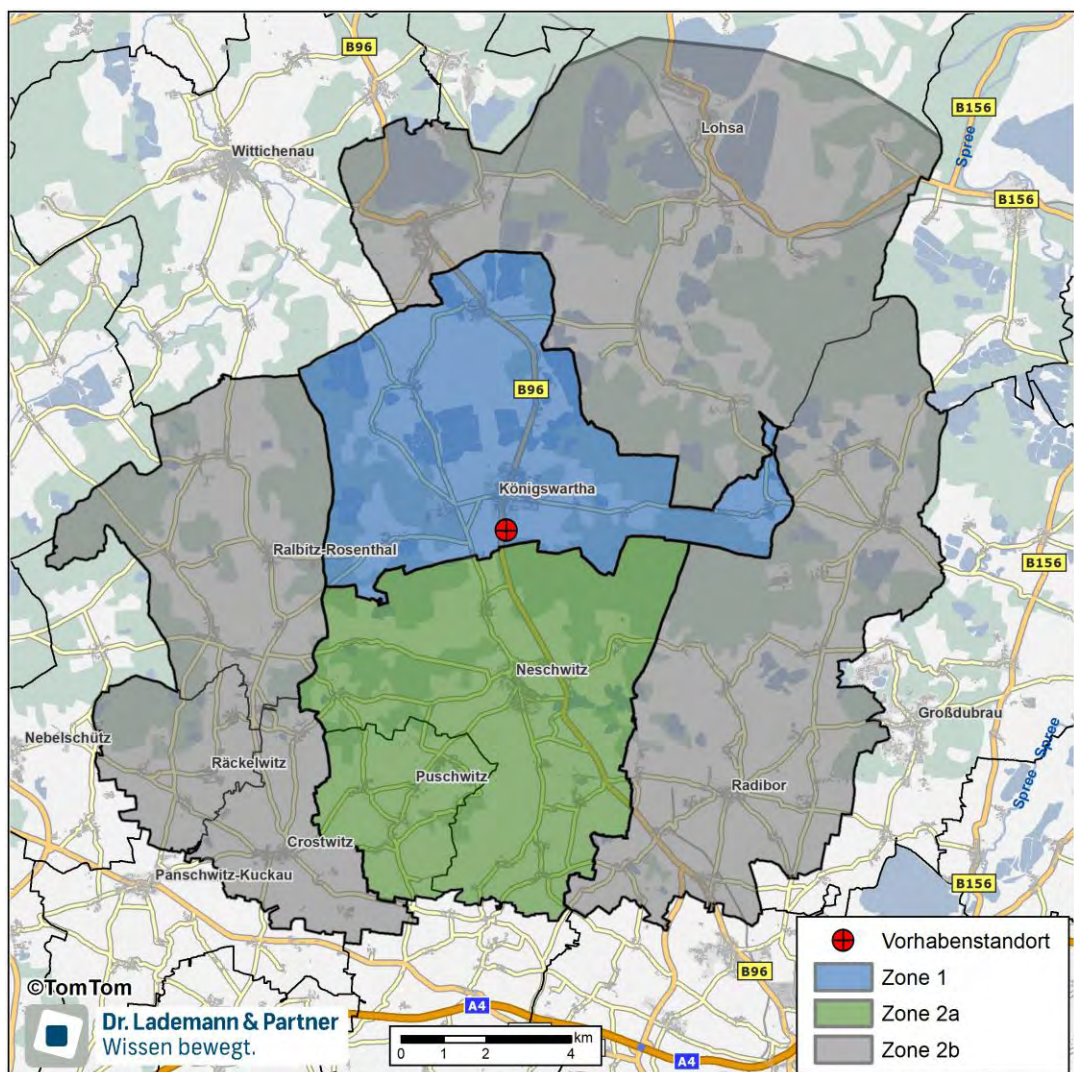


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 17.590 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen (leichte Zunahme in Königswartha, Abnahme im Umland) muss insgesamt von einem sinkenden **Einwohnerpotenzial** ausgegangen werden, sodass im Jahr 2028 voraussichtlich

rd. 17.450 Personen im Einzugsgebiet des Vorhabens leben werden.

Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens in Königswartha

| Bereich | 2025 | 2028 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Zone 1 | 3.359 | 3.390 |
| Zone 2a | 3.114 | 3.020 |
| Zone 2b | 11.120 | 11.040 |
| Einzugsgebiet | 17.593 | 17.450 |

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben in gewissem Maße auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. Streukunden). Diesbezüglich sei auf die Lage des Vorhabenstandorts an einer bedeutenden Pendlerachse (B 96) hingewiesen. Da das Einzugsgebiet des Vorhabens aber bereits einen relativ großen Raum zwischen den bedeutenden Arbeitsstandorten Hoyerswerda, Bautzen und Kamenz abdeckt und damit bereits viele der regionalen Pendler im Einzugsgebiet des Vorhabens leben, dürfte das Streukundenpotenzial insgesamt überschaubar ausfallen, auch weil Königswartha keinen „Tourismus-Hotspot“ darstellt.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁶ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁷ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 77,3 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2028 ist angesichts des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs insgesamt von einer **Reduzierung des Nachfragepotenzials auszugehen**, da der erwartbare leichte Nachfragezuwachs in Königswartha den Nachfragerückgang im Umland nicht gänzlich kompensieren (oder gar überkompensieren) kann. Im Jahr 2028 ist für das Einzugsgebiet von einem Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente von **rd. 76,7 Mio. €** auszugehen.

Hiervon entfallen:

- rd. 57,9 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel
- rd. 8,2 Mio. € auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel sowie
- rd. 10,6 Mio. € auf das Segment Bekleidung/Wäsche.

¹⁶ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2025.

¹⁷ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2025: Nahrungs- und Genussmittel = 3.590 €, Gesundheits- und Pflegeartikel = 506 €, Bekleidung/Wäsche = 654 €.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2028 in Mio. €

| Bereich | Nahrungs- und Genussmittel | Gesundheits- und Pflegeartikel | Bekleidung/Wäsche |
|---------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Zone 1 | 10,9 | 1,5 | 2,0 |
| Zone 2a | 9,9 | 1,4 | 1,8 |
| Zone 2b | 37,1 | 5,2 | 6,8 |
| Gesamt | 57,9 | 8,2 | 10,6 |

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Das Einzugsgebiet des Vorhabens, dessen räumliche Ausdehnung insbesondere von den umfangreichen Grundversorgungsstrukturen in Hoyerswerda, Bautzen und Kamenz begrenzt wird, umfasst neben der Gemeinde Königswartha auch noch die Gemeinden Neschwitz und Puschwitz (raumordnerischer Nahbereich) sowie die Gemeinden Ralbitz-Rosenthal, Räckelwitz, Crostwitz und Radibor und große Teile der Gemeinde Lohsa. Insgesamt wird das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2028 rd. 17.450 Personen betragen. Das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente wird bis zur Marktwirksamkeit etwas absinken und bei rd. 57,9 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel, bei rd. 8,2 Mio. € im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel und bei rd. 10,6 Mio. € im Segment Bekleidung/Wäsche liegen.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen des vorhabenrelevanten Einzelhandels innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Dabei wird auch der Frage nachgegangen, ob sich innerhalb des Einzugsgebiets besonders zu berücksichtigende zentrale Versorgungsbereiche identifizieren lassen. Sofern dies der Fall ist, werden diese Standortbereiche einer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen. Zudem werden die weiteren strukturprägenden Handelslagen im Untersuchungsraum identifiziert und charakterisiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation bzw. zur Erfassung der vorhabenrelevanten **Verkaufsflächenbestände** wurde im August 2025 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung¹⁸ des prüfungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Erhoben wurden entsprechend die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren¹⁹ sowie Bekleidung/Wäsche.

Die **Umsätze** für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

5.1.1 Nahrungs- und Genussmittel

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** (ohne periodische/aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 4.850 qm.

¹⁸ Die Bestandserhebungen erfolgten mittels physischer Begehungen der Einzelhandelslokale und einer hierfür programmierten Smartphone-App durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen wurden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

¹⁹ Die Warengruppe Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren umfasst die Teilsortimente Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel, Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und pharmazeutischer/medizinischer Bedarf (freiverkäufliche Apothekenwaren).

Während auf das Gemeindegebiet von Königswartha eine Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm entfällt und sich diese v.a. auf die beiden Lebensmittelmärkte Netto und Diska konzentriert, wird der gesamte Verkaufsflächenbestand innerhalb der Zone 2a in der Gemeinde Neschwitz vorgehalten. Dort befindet sich mit einem nahkauf-Verbrauchermarkt ein strukturprägender Lebensmittelmarkt. Innerhalb der Zone 2b sind insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet, wovon zwei auf das Gemeindegebiet von Lohsa bzw. den Kernort Lohsa entfallen und einer im Gemeindegebiet von Radibor (OT Schwarzadler) lokalisiert ist. Die weiteren Streulagen in der Zone 2b werden von Spezialanbietern (v.a. Lebensmittelhandwerk) repräsentiert.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets

| Nahrungs- und Genussmittel | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|-----------------------------|----------------------|------------------|
| Ortskern Königswartha | 1.050 | 5,8 |
| Streulage | 655 | 3,2 |
| Zone 1 | 1.705 | 9,0 |
| Streulage | 910 | 4,3 |
| Zone 2a | 910 | 4,3 |
| Streulage Lohsa | 1.630 | 7,8 |
| Streulage Radibor | 450 | 1,9 |
| Streulage | 150 | 0,9 |
| Zone 2b | 2.230 | 10,6 |
| Einzugsgebiet gesamt | 4.845 | 23,9 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen-/Umsatzstruktur im Einzugsgebiet - Segment Nahrungs- und Genussmittel

Die sortimentspezifische **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt derzeit rd. 280 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit sowohl deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 460 qm je 1.000 Einwohner²⁰ als auch deutlich unter dem gesamtsächsischen Durchschnitt von ebenfalls rd. 460 qm je 1.000 Einwohner²¹. Nur bezogen auf den grundzentralen Verflechtungsbereich/Nahbereich des Grundzentrums Königswartha (Königswartha + Neschwitz + Puschwitz) liegt die Verkaufsflächendichte im Segment Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 400 qm je 1.000 Einwohner und damit noch immer auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, und dies, obwohl im nicht-zentralen Ort Neschwitz ein großflächiger Lebensmittelmarkt (nahkauf) betrieben wird. Somit lassen sich noch **gewisse Ausbaupotenziale** ableiten, die einer

²⁰ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (auch Getränkemärkte und kleinteilige Betriebsformen wie Bäcker, Fleischer etc.) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

²¹ Vgl. Handelsatlas Sachsen 2022, Seite 27.

Qualifizierung des örtlichen Angebots zugutekommen können. Mit Bezug auf das Planvorhaben ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsflächendichte durch dessen Realisierung zwar deutlich ansteigen wird, ein Teil des Verkaufsflächenzuwachses aber durch die Betriebsaufgabe von Diska „absorbiert“ werden wird.

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner sagt aber ohnehin noch nichts über die Qualität der Nahversorgung sowie über die räumliche Verteilung des Angebots aus. Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe (ohne Getränkemärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

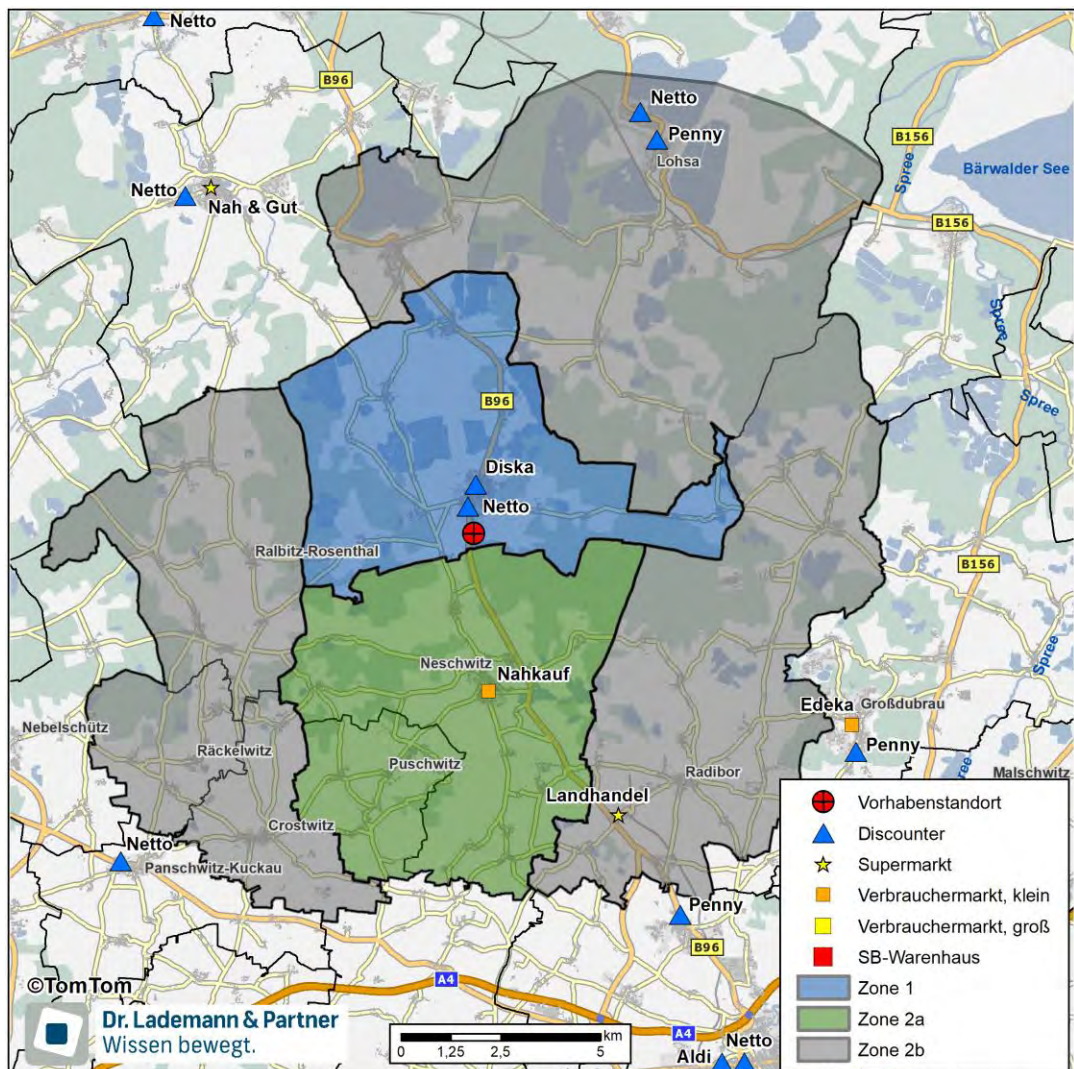


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens

Betrachtet man die **Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet** unter besonderer Berücksichtigung der Verteilung der unterschiedlichen Betriebstypen im Lebensmittel Einzelhandel, lässt sich eine **Schiefelage zugunsten vollsortimentierter Anbieter** erkennen. Dabei kommt verschärfend hinzu, dass sich der nahkauf-Supermarkt in

Neschwitz zwar durchaus von den Lebensmitteldiscountern abheben kann, jedoch nicht vollumfänglich dazu in der Lage ist, den Ansprüchen an einen modernen Vollversorger gerecht zu werden. Dies gilt sowohl im Hinblick auf den Sortimentsumfang, da der Anbieter nach Angaben des Betreibers „nur“ ca. 5.000 Artikel zu seinem Sortiment zählt (zum Vergleich: ein moderner Vollversorger führt bis zu 15.000 Artikel) als auch im Hinblick auf die Service- und Frischekompetenz, da es dem nahkauf-Markt an für moderne Vollversorger typischen Frischebedientheken fehlt.

Somit fehlt es im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell an einem zeitgemäß dimensionierten und modernen Lebensmittelvollsortimenter, der den Verbraucheransprüchen an diese Betriebsform auch vollständig genügt. Das damit einhergehende **qualitative Versorgungsdefizit in der örtlichen Nahversorgungsstruktur** könnte im Zuge der Vorhabenrealisierung entscheidend abgebaut werden. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts explizit empfohlen, den Fokus bei der künftigen Einzelhandelsentwicklung klar auf die Neuansiedlung eines Vollversorgers und die entsprechende qualitative Ergänzung des bestehenden und eher discountgeprägten Angebots zu legen.

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich innerhalb des Einzugsgebiets auf insgesamt

rd. 23,9 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität**²² für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.900 € je qm Verkaufsfläche und wird von der moderaten Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet getrieben, von den unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnissen allerdings etwas gedämpft.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 41 % innerhalb des Einzugsgebiets (bzw. rd. 63 % bezogen auf den raumordnerischen Nahbereich des Grundzentrums Königswartha) deutet auf **erhebliche Kaufkraftabflüsse** hin. Ein beträchtlicher Teil der Einwohner im Einzugsgebiet des Vorhabens (bzw. im Nahbereich von Königswartha) deckt die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs derzeit an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets (bzw. des Nahbereichs).²³ Oder mit anderen Worten: Derzeit wird ein großer Teil der im Einzugsgebiet/im Nahbereich vorhandenen Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs nicht vom örtlichen Einzelhandel gebunden. Zurückzuführen ist dies insbesondere auch auf

²² In Anbetracht einer anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betroffen hat, waren jüngst steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten, auch weil die Einsparpotenziale für die Verbraucher bei Gütern des periodischen Bedarfs stark begrenzt sind und viele Haushalte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs entsprechend deutlich mehr Geld aufwenden mussten (und im Vergleich zur Situation vor dem Ukraine-Konflikt auch weiterhin müssen).

²³ Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Im Jahr 2024 erzielte der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods /Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von lediglich rd. 4,7 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen. (Vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2025).

das bestehende qualitative Versorgungsdefizit, welches sich aus dem Fehlen eines modern aufgestellten Lebensmittelvollsortimenters ergibt.

Nur bezogen auf die Standortkommune Königswartha ermittelt sich eine sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von rd. 83 %, wobei diese aber nicht der Nachfragebindungsquote – also dem Wert, der anzeigt, welcher Anteil der in Königswartha vorhandenen Nachfrage auch tatsächlich vom Einzelhandel im Gemeindegebiet gebunden werden kann – gleichgesetzt werden kann. Die Bindungsquote liegt vielmehr deutlich unterhalb des Zentralitätswerts²⁴, da sich die Umsätze der in Königswartha verorteten Lebensmittelanbieter nicht ausschließlich aus der Bindung der im Gemeindegebiet vorhandenen Nachfrage speisen, sondern in nicht unbeträchtlichem Umfang auch mit solchen Kunden erwirtschaftet werden, die außerhalb des Gemeindegebiets, aber im Marktgebiet des Königswarthaer Einzelhandels leben.

Da das Vorhaben in Königswartha mit der geplanten Neuansiedlung eines Vollversorgers maßgeblich zu einer **qualitativen Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur** beitragen wird, wird es dazu in der Lage sein, einen nicht unwesentlichen Teil der beschriebenen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen. Es wird durch die Vorhabenrealisierung also auch zu **Umsatzrückgängen an Standortbereichen außerhalb des Einzugsgebiets** kommen. Aus diesem Grund haben Dr. Lademann & Partner auch Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets in die Untersuchung einbezogen und im August 2025 ergänzende Vor-Ort-Erhebungen an diesen Standorten durchgeführt.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel an Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

| Nahrungs- und Genussmittel | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|---|----------------------|------------------|
| SO Kamenzer Bogen Hoyerswerda (Globus) | 5.680 | 29,5 |
| SO Kaufland Hoyerswerda | 3.960 | 18,6 |
| SO Willy-Mühle-Straße Kamenz (Kaufland) | 2.870 | 15,5 |
| Edeka-Standort Kamenz | 1.750 | 8,8 |
| SO Niederkainaer Straße Bautzen (Marktkauf) | 4.370 | 19,0 |
| STZ Kaufland Bautzen | 4.420 | 23,0 |
| Gesamt | 23.050 | 114,4 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Verkaufsflächen-/Umsatzstruktur an den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Nahrungs- und Genussmittel

Dabei wurde sich auf jene Standorte konzentriert, für die davon auszugehen ist, dass sie derzeit am stärksten von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren

²⁴ Auf den Seiten 75 und 76 des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird ausgeführt, dass derzeit knapp 50 % der in Königswartha vorhandenen Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs auch tatsächlich vom Einzelhandel vor Ort gebunden werden kann. Im Umkehrschluss fließt derzeit knapp die Hälfte der Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs ab.

dürften und von den vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen entsprechend am stärksten betroffen sein werden. Wie der vorstehenden Tabelle entnommen werden kann, handelt es sich nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner hierbei um die großen und besonders sogkräftigen Lebensmittelvollsortimenter in Hoyerswerda, Bautzen und Kamenz²⁵. Da sich die Umsatzrückgänge faktisch jedoch auf noch mehrere „Schultern“ verteilen werden, wird damit auch dem worst-case-Ansatz, der der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegt, Rechnung getragen.

An den untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets wird eine **Verkaufsfläche** im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt **rd. 23.050 qm** vorgehalten, auf welcher im Jahr 2028 voraussichtlich ein **Brutto-Umsatz in Höhe von rd. 114,4 Mio. €** erwirtschaftet werden kann.

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt knapp 4.850 qm werden innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets rd. 23,9 Mio. € Umsatz generiert. Während bereits die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte auf gewisse Ausbaupotenziale hindeutet, lässt das Fehlen eines zeitgemäß dimensionierten und modernen Vollversorgers ein qualitatives Versorgungsdefizit in der Nahversorgungsstruktur und einen entsprechenden Nachholbedarf bezogen auf das Lebensmittelvollsortiment erkennen.

Auf damit einhergehende Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets weist auch die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von rd. 41 % für das Einzugsgebiet hin. Mit der Vorhabenrealisierung bzw. der Ansiedlung eines im Einzugsgebiet bislang fehlenden Formats kann auf eine qualitative Aufwertung des Grundversorgungsangebots und eine Reduzierung dieser Kaufkraftabflüsse hingewirkt werden, wodurch es wiederum zu Umsatzrückgängen an Standortbereichen außerhalb des Einzugsgebiets kommen wird und entsprechend auch derlei Standorte in die Untersuchung einzubeziehen waren.

²⁵ Wenngleich im Mittelzentrum Kamenz zwei Kaufland-Filialen verortet sind, wurde nur der Kaufland-Markt an der Willy-Mühle-Straße in die Untersuchung einbezogen, da sich dieser im südöstlichen Kamenzer Kernstadtgebiet befindet und er für die Verbraucher aus den westlichen Teilen des Vorhabeneinzugsgebiets damit überwiegend schneller zu erreichen ist als der Kaufland-Markt im nordwestlichen Kamenzer Kernstadtgebiet (An der Windmühle).

5.1.2 Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren** vorgehalten von

rd. 450 qm.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets

| Gesundheits- und Pflegeartikel | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|--------------------------------|----------------------|------------------|
| Ortskern Königswartha | 110 | 0,7 |
| Streulage | 50 | 0,2 |
| Zone 1 | 160 | 1,0 |
| Streulage | 100 | 0,6 |
| Zone 2a | 100 | 0,6 |
| Streulage Lohsa | 150 | 0,9 |
| Streulage Radibor | 40 | 0,2 |
| Streulage | 0 | 0,0 |
| Zone 2b | 190 | 1,1 |
| Einzugsgebiet gesamt | 450 | 2,6 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 7: Verkaufsflächen-/Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Segment Gesundheits- und Pflegeartikel

Das Verkaufsflächenvolumen fällt an allen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets gering aus, was in erster Linie darauf zurückzuführen ist, dass es im gesamten Einzugsgebiet derzeit keinen spezialisierten Drogeriefachanbieter/-fachmarkt gibt. Stattdessen entfällt das Angebot auf einige Apotheken und insbesondere die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte.

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel beläuft sich innerhalb des Einzugsgebiets bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.900 € je qm Verkaufsfläche, die von den umsatzstarken Apotheken getrieben wird, auf insgesamt

rd. 2,6 Mio. €.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel** von rd. 32 % innerhalb des Einzugsgebiets (bzw. rd. 53 % bezogen auf den raumordnerischen Nahbereich des Grundzentrums Königswartha) deutet auf **massive Kaufkraftabflüsse** hin, was angesichts des Fehlens eines Fachanbieters auch nicht verwundert. Große Teile der im Einzugsgebiet bzw. im Nahbereich von Königswartha vorhandenen Nachfrage

nach Gesundheits- und Pflegeartikeln bzw. Drogeriewaren werden derzeit nicht im Einzugsgebiet gebunden, sondern fließen an Versorgungsstandorte in den umliegenden höherrangigen Zentralen Orten ab²⁶.

Da im Zuge der potenziellen Neuansiedlung eines Drogeriefachmarkts ein nicht unwesentlicher Teil der beschriebenen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückgeholt werden könnte, würde es durch die Vorhabenrealisierung auch zu **Umsatzrückgängen an Standortbereichen außerhalb des Einzugsgebiets** kommen. Aus diesem Grund haben Dr. Lademann & Partner auch Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets in die Untersuchung einbezogen und im August 2025 ergänzende Vor-Ort-Erhebungen an diesen Standorten durchgeführt. Einbezogen wurden die Drogeriefachmärkte in den umliegenden Zentralen Orten höherer Hierarchie (Bautzen, Hoyerswerda, Kamenz) sowie jene Großflächenformate des Lebensmitteleinzelhandels, die den Verbrauchern ein Drogeriewarenangebot auf Fachanbieterniveau offerieren. Da sich die Umsatzrückgänge faktisch jedoch auf noch mehrere „Schultern“ verteilen werden, wird damit auch dem worst-case-Ansatz, der der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegt, Rechnung getragen.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel an Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

| Gesundheits- und Pflegeartikel | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|---|----------------------|------------------|
| ZVB Innenstadt Bautzen | 370 | 2,8 |
| ZVB Innenstadt Kamenz | 390 | 2,0 |
| ZVB Altstadt Hoyerswerda | 550 | 3,3 |
| ZVB Neustadt Hoyerswerda | 430 | 2,2 |
| SO Kamenzer Bogen Hoyerswerda (Globus) | 550 | 2,9 |
| SO Kaufland Hoyerswerda | 500 | 2,8 |
| SO Willy-Mühle-Straße Kamenz (Kaufland) | 490 | 2,6 |
| SO Niederkainaer Straße Bautzen (Marktkauf) | 1.010 | 5,3 |
| STZ Kaufland Bautzen | 450 | 2,3 |
| STZ Husarenhof Bautzen | 300 | 1,7 |
| Gesamt | 5.040 | 27,8 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 8: Verkaufsflächen-/Umsatzstruktur an den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Gesundheits- und Pflegeartikel

²⁶ Dass dies der Fall ist, bestätigen auch die Ergebnisse der im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung. Demnach kaufen sowohl die Befragten aus Königswartha als auch die Befragten aus dem nahen Königswarthaer Umland (Neschwitz, Puschwitz, Ralbitz-Rosenthal) Drogeriewaren bevorzugt in den höherrangigen Zentralen Orten im Umland ein. Dass der Online-Handel auch im Drogeriewarensegment eine stark untergeordnete Rolle spielt, lässt sich aus den Ergebnissen der telefonischen Haushaltsbefragung ebenfalls ablesen.

Konkret in die Untersuchung einbezogen wurden die Innenstadt von Bautzen mit dm²⁷, die Innenstadt von Kamenz mit Rossmann, die Altstadt von Hoyerswerda mit dm, die Neustadt von Hoyerswerda mit Rossmann, die verschiedenen Sonderstandorte in Hoyerswerda, Bautzen und Kamenz, wobei sich am Sonderstandort Niederkainaer Straße in Bautzen neben einem Marktkauf SB-Warenhaus auch noch ein dm-Drogeriemarkt befindet, sowie die beiden Stadtteilzentren Kaufland und Husarenhof (Rossmann) in Bautzen. An diesen untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets wird eine **Verkaufsfläche** im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von insgesamt **rd. 5.040 qm** vorgehalten, auf welcher im Jahr 2028 voraussichtlich ein **Brutto-Umsatz in Höhe von rd. 27,8 Mio. €** erwirtschaftet werden kann.

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von insgesamt knapp 450 qm werden innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets rd. 2,6 Mio. € Umsatz generiert. Es fehlt im Einzugsgebiet derzeit an einem Drogeriefachanbieter in Form eines Fachmarkts, wodurch es zu massiven Kaufkraftabflüssen an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets kommt.

Da im Zuge der potenziellen Neuansiedlung eines Drogeriemarkts in Königswartha in erheblichem Maße Kaufkraft in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden könnte, würde es zu spürbaren Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen, sodass auch derlei Standortbereiche in die Untersuchung einzubeziehen waren. Fokussiert haben sich Dr. Lademann & Partner dabei auf die Drogeriefachmärkte in den umliegenden Zentralen Orten höherer Hierarchie sowie die Großflächenformate des Lebensmitteleinzelhandels.

²⁷ Der derzeit noch im Kornmarkt-Center ansässige Rossmann-Drogeriemarkt wird im September 2025 ersatzlos schließen und wurde entsprechend nicht mehr berücksichtigt.

5.1.3 Bekleidung/Wäsche

Das Segment Bekleidung/Wäsche wird innerhalb des Einzugsgebiets derzeit nicht permanent bzw. nur in Form von saisonalen (und flächenseitig nicht erfassbaren) Aktions-sortimenten der Lebensmittelmärkte/-discounter angeboten, was in einer stark ländlich geprägten Region ohne Zentrale Orte höherrangiger Hierarchie aber nicht ungewöhnlich ist. Insofern fließt derzeit nahezu die gesamte im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage nach Bekleidung/Wäsche an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets oder in den Online-Handel²⁸ ab.²⁹

Die potenzielle Neuansiedlung eines Bekleidungsfachmarkts in Königswartha würde sich innerhalb des Einzugsgebiets also verdrängungsneutral niederschlagen, sodass eine auf das Einzugsgebiet bezogene Wirkungsbetrachtung in diesem Sortiment obsolet ist. Stattdessen wird sich der Umsatz eines Bekleidungsfachmarkts in Königswartha vollständig aus der Rückholung von derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender Nachfrage speisen. Es wird im Zuge der Vorhabenrealisierung also zu **Umsatzrückgängen an Standortbereichen außerhalb des Einzugsgebiets** kommen. Aus diesem Grund haben Dr. Lademann & Partner auch Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets in die Untersuchung einbezogen und im August 2025 Vor-Ort-Erhebungen an diesen Standorten durchgeführt.

Diesbezüglich wurde sich vollständig auf die relativ angebotsstarken Innenstädte der nächstgelegenen Oberzentren Hoyerswerda (Neustadt und Altstadt) und Bautzen konzentriert, auch weil es sich hierbei um besonders schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche handelt. Das gesamte Einzugsgebiet des Vorhabens zählt zum faktischen oberzentralen Verflechtungsbereich des oberzentralen Städteverbands Görlitz-Bautzen-Hoyerswerda, sodass davon auszugehen ist, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet stark auf die dortigen aperiodischen Angebote orientiert sind.³⁰ Da sich die Umsatzrückgänge faktisch jedoch auf noch mehrere „Schultern“ (z.B. Fachmarkt-lagen in Hoyerswerda, Bautzen und Kamenz sowie Einzelhandelsstandorte in der über-regional bedeutsamen „Shopping-Destination“ Dresden) verteilen werden, wird damit

²⁸ Der Einzelhandel mit Modeartikeln wird seit vielen Jahren relativ stark vom Online-Handel tangiert. So erreichte der Online-Handel im Segment „Fashion & Accessoires“ im Jahr 2024 einen Marktanteil von rd. 43 % (vgl. HDE Online-Monitor 2025). Dem stationären Einzelhandel mit Modeartikeln wird also in ganz erheblichem Maße Kaufkraft entzogen, sodass die Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens nicht vollständig stationären Einzelhandelsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets zugutekommen, sondern nicht unerhebliche Teile der Kaufkraft in den Online-Handel abfließen.

²⁹ Dass dies der Fall ist, bestätigen auch die Ergebnisse der im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung. Demnach kaufen sowohl die Befragten aus Königswartha als auch die Befragten aus dem nahen Königswarthaer Umland (Neschwitz, Puschwitz, Ralbitz-Rosenthal) Modeartikel bevorzugt in den umliegenden höherrangigen Zentralen Orten ein. Zudem zeigt sich (zumindest in Ansätzen), dass der Online-Handel im Modesegment eine größere Rolle spielt.

³⁰ Die Innenstadt des Mittelzentrums Kamenz wurde deshalb aus der Untersuchung ausgeklammert, weil der Verkaufsflächenbestand im Segment Bekleidung/Wäsche dort relativ gering ausfällt und ausschließlich auf kleinere Fachgeschäfte entfällt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens Bekleidung regelmäßig in der Innenstadt von Kamenz einkaufen und die dortigen Anbieter von wesentlichen Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Ohnehin werden Modeartikel in größerem Umfang am Sonderstandort Willy-Muhle-Straße (Kaufland) angeboten, da dort mehrere Fachanbieter (Takko, AWG Mode-Center, Deichmann) ansässig sind, die als discountorientierte Angebotsformate im Wettbewerb mit einem potenziellen Bekleidungsdiscounter in Königswartha stünden.

auch dem worst-case-Ansatz, der der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegt, Rechnung getragen. Dies gilt auch deshalb, weil ein potenzieller Bekleidungsfachmarkt in gewissem Umfang auch solche Kaufkraft binden wird, die derzeit im Online-Handel gebunden ist und dem stationären Einzelhandel im Untersuchungsraum somit nicht verloren geht.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Bekleidung/Wäsche an Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

| Bekleidung/Wäsche | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|--------------------------|----------------------|------------------|
| ZVB Innenstadt Bautzen | 5.210 | 15,5 |
| ZVB Altstadt Hoyerswerda | 405 | 1,1 |
| ZVB Neustadt Hoyerswerda | 4.805 | 15,1 |
| Gesamt | 10.420 | 31,7 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 9: Verkaufsflächen-/Umsatzstruktur an den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Bekleidung/Wäsche

In den Innenstädten von Bautzen und Hoyerswerda wird eine **Verkaufsfläche** im Segment Bekleidung/Wäsche von insgesamt **rd. 10.420 qm** vorgehalten, auf welcher im Jahr 2028 voraussichtlich ein **Brutto-Umsatz in Höhe von rd. 31,7 Mio. €** erwirtschaftet werden kann. Die größten Teile der Verkaufsfläche entfallen (erwartungsgemäß) auf die Innenstadt von Bautzen sowie die Neustadt von Hoyerswerda. Dort befindet sich mit dem Kornmarkt-Center und dem Lausitz-Center jeweils ein „klassisches“ Einkaufszentrum mit einem differenzierten Mieterbesatz.

Das innenstadttypische Sortiment Bekleidung/Wäsche wird innerhalb des Einzugsgebiets aktuell von keinem Einzelhandelsbetrieb permanent angeboten. Insofern fließt die im Einzugsgebiet vorhandene sortimentspezifische Nachfrage derzeit vollständig an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (und teilweise in den Online-Handel) ab und wird ein potenzieller Bekleidungsfachmarkt in Königswartha seine Umsätze vollständig mittels der Rückholung derzeit abfließender Kaufkraft erwirtschaften. Es wird insofern zu Umsatzrückgängen an Standortbereichen außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes haben Dr. Lademann & Partner ausschließlich die Innenstädte der nächstgelegenen Oberzentren Bautzen und Hoyerswerda in die Untersuchung einbezogen.

5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Hinsichtlich der Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind sowohl planerische Überlegungen (z.B. im Rahmen von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) als auch die tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Entsprechend stellen die Aussagen aus ggf. vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zwar einen wesentlichen Orientierungsrahmen dar, zusätzlich war durch Dr. Lademann & Partner mittels intensiver Vor-Ort-Begehungen aber auch eine Überprüfung durchzuführen, inwieweit die prägenden (und planerisch ggf. als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzten) Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche auch faktisch erfüllen können.

Insofern wurde mittels eigener Vor-Ort-Begehungen und anhand der von der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur aufgestellten Kriterien³¹ zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen geprüft, ob es im Untersuchungsraum Standortbereiche gibt, die die städtebaulichen und funktionalen Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche faktisch erfüllen können. Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt. Eine zentrale Lage setzt zudem eine städtebauliche Integration voraus. Entscheidende Kriterien hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs sind insbesondere:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Die Gemeinde Königswartha verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2024, welches zentrale Versorgungsbereiche definiert und räumlich abgrenzt. **Als einziger zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets lässt sich der Ortskern von Königswartha identifizieren.** Bei dem diska-Markt im nördlichen Teil des Kernorts, der seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen wird, handelt es sich hingegen um einen solitären Standort des Lebensmitteleinzelhandels.

³¹ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S. 27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel

Die weiteren zum Einzugsgebiet des Vorhabens zählenden Kommunen verfügen (mit Ausnahme von Radibor als Teil eines grundzentralen Verbunds) über keine zentralörtlichen Funktionen und auch nicht über kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Die intensiven Vor-Ort-Erhebungen haben zudem ergeben, **dass sich dort auch anhand der tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse keine Standortbereiche identifizieren lassen, die die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche vollumfänglich erfüllen können.** Bei den strukturprägenden Handelslagen im Umland einzugsgebiet handelt es sich um solitäre Standorte des Lebensmitteleinzelhandels (z.B. nahkauf in Neschwitz) oder agglomerierte Nahversorgungslagen ohne „echten“ Zentrencharakter (Penny-Standort in Lohsa).

Im erweiterten Untersuchungsraum bzw. außerhalb des Einzugsgebiets sind hingegen sehr wohl einige Standortbereiche verortet, die (teilweise) sowohl auf der Grundlage planerischer Konzeptionen (Einzelhandels- und Zentrenkonzepte) als auch auf der Grundlage der faktischen städtebaulichen Verhältnisse vor Ort als zentrale Versorgungsbereiche zu klassifizieren sind und die von den vorhabeninduzierten Nachfrage-rückholeffekten zumindest partiell betroffen sein werden. Hierbei handelt es sich um:

- Die Innenstadt von Bautzen,
- die Neustadt von Hoyerswerda,
- die Altstadt von Hoyerswerda,
- die Innenstadt von Kamenz,
- die Stadtteilzentren Kaufland und Husarenhof in Bautzen.

Während die Innenstadt von Bautzen sowie die beiden Innenstadtlagen in Hoyerswerda sowohl im Hinblick auf das Drogerie- als auch das Bekleidungssegment von dem Vorhaben tangiert werden, wird die Innenstadt von Kamenz ebenso nur im Drogerie-segment von dem Vorhaben betroffen sein wie das Stadtteilzentrum Husarenhof in Bautzen. Das Stadtteilzentrum Kaufland in Bautzen wird hingegen sowohl im Segment Nahrungs- und Genussmittel als auch im Drogeriewareensegment mit vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen (in noch zu ermittelnder Höhe) konfrontiert werden.

Alle weiteren in die Untersuchung einbezogenen Handelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets sind entweder als Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (z.B. Sonderstandort Kamener Bogen in Hoyerswerda) oder als Solitärstandorte des Lebensmitteleinzelhandels (Edeka-Standort in Kamenz) einzuordnen.

Nachfolgend werden die besonders von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche (Ortskern Königswartha, Innenstadt Bautzen, Innenstadtlagen in Hoyerswerda) einer intensiven städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse in Form von detaillierten Zentrenpässen unterzogen. Für alle weiteren Standortlagen erfolgt eine überblicksartige Kurzbeschreibung.

Zentrenpass

5.2.1 Ortskern Königswartha

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Zentrale Lage in den Siedlungsstrukturen des Kernorts von Königswartha

Standortumfeld

Wohnnutzungen in aufgelockerter Bauweise dominieren; südlich schließen sich die Schlossanlage und die örtliche Feuerwehr an, östlich sind soziale und öffentliche Einrichtungen präsent

Abgrenzung

Relativ kompaktes Zentrum, welches sich zwischen der Gutsstraße und der Neudorfer Straße entlang der Hauptstraße erstreckt und in seiner Ost-West-Ausdehnung einerseits den Netto-Markt samt angrenzender Platzsituation und andererseits den örtlichen Marktplatz umfasst

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

kleinstädtisch geprägter Straßenraum im Bereich des Marktplatzes mit einem kleinteiligen und nicht durchgängig ausgeprägten Nutzungsbesatz in Erdgeschosslage; freistehender Netto-Markt als zentraler Ankerpunkt und vereinzelte Handelsangebote entlang der Hauptstraße

Aufenthaltsqualität

Im Bereich der öffentlichen Plätze grundsätzlich gegeben, aber derzeit noch nicht hinreichend ausgeschöpft (Gastronomie, Verweilmöglichkeiten)

Leerstandssituation

zum Zeitpunkt der Begehung bestanden vereinzelte und kleinteilig strukturierte Leerstände

Flächenpotenziale

derzeit sind keine größeren und zur Ansiedlung marktgängiger Handelsbetriebe geeigneten Flächenpotenziale identifizierbar



Abbildung 9: Der Ortskern von Königswartha

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

es besteht ein direkter Anschluss an die stark frequentierte Hauptortsdurchfahrt/B 96, wovon v.a. der Netto-Markt profitiert; Parkplätze sind in ausreichender Zahl am Marktplatz und auf der vorgelegerten und ebenerdigen Stellplatzanlage des Netto-Markts vorhanden

ÖPNV-Anbindung

Die Bushaltestelle „Kirchplatz“ inmitten des Ortskerns wird von insgesamt drei Linien (500, 780, 791) frequentiert

Fußläufigkeit

die fußläufige Erreichbarkeit ist aufgrund der zentralen Lage aus dem gesamten Kernort gegeben; der fußläufige Einzugsbereich des Netto-Markts deckt den Kernort nahezu vollständig ab

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

klarer Angebotsschwerpunkt im periodischen Bedarf; aperiodische Sortimente werden in jeweils geringem Umfang von verschiedenen inhabergeführten Fachgeschäften angeboten

Magnetbetriebe

der Lebensmitteldiscounter Netto fungiert als einziger Magnetbetrieb und Frequenzbringer, ist aber modern aufgestellt

Komplementärnutzungen

vereinzelte konsumnahe Nutzungen (Sparkasse, Friseur, Imbiss) ergänzen den Handelsbesatz; Standort der gemeindlichen Verwaltung

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Versorgungsfunktion nicht nur für die umliegenden Wohnbereiche bzw. den Kernort, sondern für das gesamte Gemeindegebiet sowie das Marktgebiet (v.a. Nahbereich) der Gemeinde Königswartha



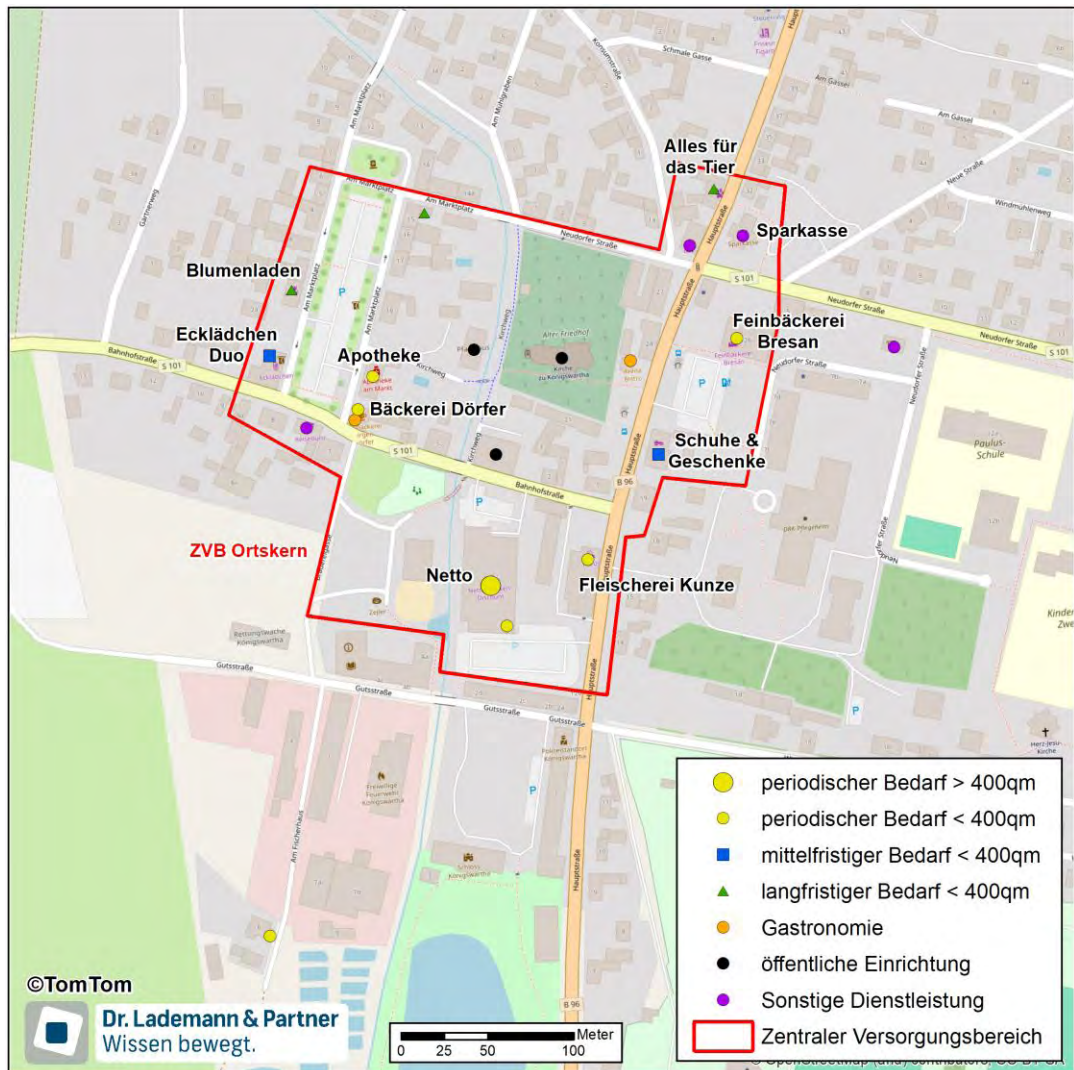


Abbildung 10: Räumliche Abgrenzung des ZVB Ortskern Königswartha

Der Ortskern von Königswartha lässt sich insbesondere im kleinstädtischen Kontext als ein funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich einstufen. Er vereint einen großen Teil des gesamtgemeindlichen Verkaufsflächenangebots auf sich und ist ein zentraler Träger der grundzentralen Versorgungsfunktion Königswarthas. Hierzu trägt der an der Hauptstraße 12 ansässige und modern aufgestellte Netto-Lebensmitteldiscounter entscheidend bei, zumal der kleinteilige Nutzungsbesatz im Ortskern von dessen Frequenzwirkung profitiert. **Da es sich bei dem Netto-Markt um den einzigen Magnetbetrieb des Ortskerns handelt, ist dessen Funktionsfähigkeit eng an den Fortbestand dieses strukturprägenden Lebensmittelmarkts geknüpft.**

Da es innerhalb und unmittelbar außerhalb des Ortskerns an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen fehlt, wird die zusätzliche Ansiedlung marktgängiger Handelsformate nicht gelingen können. Um die Angebotslücken in Königswartha dennoch schließen zu können und die grundzentrale Funktion nachhaltig zu stärken, **müssen daher geeignete Flächen außerhalb des Ortskerns in den Blick genommen werden.**

Zentrenpass

5.2.2 Innenstadt Bautzen

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Lage im nordwestlichen Kernstadtgebiet direkt am Flussverlauf der Hauptspree

Standortumfeld

heterogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen (u.a. Spreeaue, kernstädtische Wohnbebauung, Oberlausitz-Kliniken)

Abgrenzung

der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Strukturen der Altstadt und geht nur teilweise darüber hinaus (z.B. Karl-Marx-Straße)

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

kompakte und klar begrenzte historische Altstadt mit einer durch die topographischen Verhältnisse stark gegliederten Stadtsilhouette und einem unregelmäßigen mittelalterlichen Stadtgrundriss; dichte Blockrandbebauung mit meist zwei- bis viergeschossigen Bürgerhäusern und schmaler Parzellierung; vereinzelte funktionale Bauten

Aufenthaltsqualität

erhöhte Aufenthaltsqualität durch hohe städtebauliche Qualität, diversifizierten Gastronomiebesatz und (teilweise) Verkehrsberuhigung

Leerstandssituation

primär kleinteilige Leerstände z.T. auch im Kornmarkt-Center -> Rossmann wird eine größere Geschäftsfläche hinterlassen

Flächenpotenziale

stark begrenzte Flächenpotenziale aufgrund der hohen baulichen Dichte und der Kleinteiligkeit



Abbildung 11: Die Innenstadt von Bautzen

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

gute Verkehrsanbindung über die Clara-Zetkin-Straße, die die Innenstadt direkt mit der B 96 verbindet; Parkplatzanlagen am Altstadtrand sowie Parkhaus des Kornmarkt-Centers

ÖPNV-Anbindung

gute ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestellen (z.B. „Lauengraben“ direkt am Kornmarkt-Center)

Fußläufigkeit

fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben, wenngleich Wohnnutzungen nicht in allen Bereichen des Standortumfelds präsent sind

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

relativ breiter Branchenmix, wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe unterrepräsentiert sind; Mix aus Filialisten und inhabergeführten Fachgeschäften; große Teile des Handelsbesatzes konzentrieren sich auf das Kornmarkt-Center und dessen Umfeld sowie die Reichenstraße

Magnetbetriebe

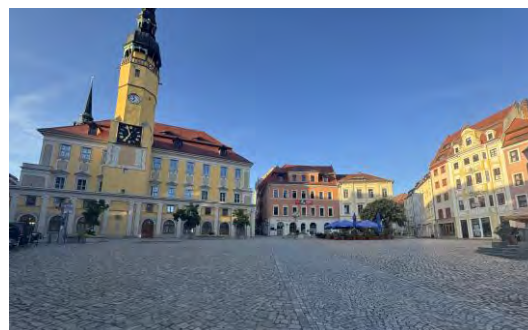
Kornmarkt-Center mit u.a. Medimax und New Yorker, Edeka am Kornmarkt, dm in der Reichenstraße

Komplementärnutzungen

der Einzelhandel wird von zahlreichen Dienstleistungen, einem breiten Gastronomieangebot sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen arrondiert -> ausgeprägte Multifunktionalität

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

als Hauptzentrum des Bautzener Einzelhandels erreicht die Innenstadt eine gesamtörtliche und auch überörtliche Ausstrahlungskraft



Mit ihrem breiten Einzelhandelsangebot, ihrer ausgeprägten Multifunktionalität und der hohen städtebaulichen Qualitäten lässt sich die Innenstadt von Bautzen insgesamt als **funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich im Sinne einer oberzentralen Innenstadt** einordnen. Künftig wird es v.a. darauf ankommen, die Leerstandssituation im Blick zu behalten und die Multifunktionalität der Innenstadt weiter auszubauen.

Zentrenpass

5.2.3 ZVB Neustadt Hoyerswerda

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Lage im zentralen Stadtgebiet inmitten des Orts- teils Neustadt und damit östlich der B 97

Standortumfeld

es dominieren Wohnnutzungen in Form von mehr- geschossiger Zeilenbauweise -> breite Nachfrage- plattform im unmittelbaren Umfeld

Abgrenzung

Ost-West-Ausdehnung entlang der Albert-Ein- stein-Straße im Norden sowie der Dr. Wilhelm- Külz-Straße im Süden; Nord-Süd- Ausdehnung entlang der Bautzener Allee

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

funktionale Shopping-Center-Immobilie ergänzt durch einen freistehenden Fachmarktkomplex (expert, Möbelhaus); Lausitzer Platz und Zentral- park als Verweilmöglichkeiten in offener Bauweise

Aufenthaltsqualität

Lausitzer Platz als zentrale Anlaufstelle mit offen gestaltetem Charakter aber wenig Sitzmöglichkei- ten; abgesehen vom Zentralpark wenig Begrünung; „Shopping-Center-Atmosphäre“ -> überschaubare städtebauliche Qualitäten

Leerstandssituation

das Lausitz-Center ist größtenteils vermietet, aber es besteht ein großflächiger Leerstand (rd. 2.500 qm) außerhalb des Centers (ehemals C & A)

Flächenpotenziale

die ehemalige C & A-Fläche bietet ein umfangrei- ches Nachnutzungspotenzial



Abbildung 12: Der ZVB Neustadt in Hoyerswerda

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

gute Verkehrsanbindung über die drei Hauptstra- ßen Bautzner Allee, Albert- Einstein-Straße und Dr. Wilhelm-Külz-Straße; umfangreiches und kosten- freies Stellplatzangebot am Lausitz-Center

ÖPNV-Anbindung

sehr gute ÖPNV-Anbindung -> Bushaltestelle „Lausitzer Platz“ (Stadtbus-Linie 4)

Fußläufigkeit

sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aufgrund der siedlungsstrukturell-integrierten Lage

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

klare Konzentration auf das Lausitz-Center (außer expert und Hoffmann Möbel); sehr hoher Filialisie- rungsgrad; Mix aus großflächigen Anbietern und kleinteilig strukturierten Fachgeschäften

Magnetbetriebe

Rewe, Aldi, Rossmann, H & M, Intersport

Komplementärnutzungen

vornehmlich Gastronomiebetriebe, einige kon- sumnahe Dienstleistungen (z.B. Friseur) sowie ge- sundheitliche Einrichtungen; Lausitzhalle Hoyers- werda als Veranstaltungsstätte samt Volkshoch- schule in unmittelbarer Nachbarschaft

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Hauptzentrum mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion; der Einzugs- bereich umfasst das gesamte Marktgebiet



Mit seiner hohen Einzelhandelsdichte und dem breiten Branchenmix in allen Bedarfs- bereichen stellt der ZVB Neustadt den wichtigsten oberzentralen Einzelhandelsstand- ort und einen **funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich** dar. Mit der noch im- mer leerstehenden C&A-Fläche besteht zwar ein prägnanter funktionaler Mangel, bie- tet sich dem Standortbereich zugleich aber ein erhebliches Entwicklungspotenzial.

Zentrenpass

5.2.4 ZVB Altstadt Hoyerswerda

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Zentrale Lage im Ortsteil Altstadt rund um den historischen Marktplatz; westlich der B 97

Standortumfeld

es dominieren Wohnnutzungen, wobei im Norden mehrgeschossige Zeilenbauweise charakteristisch ist und das westliche Umfeld durch dichte Reihenhausbauweise geprägt ist; unmittelbar östlich befindet sich der Zoo Hoyerswerda

Abgrenzung

Begrenzung durch Alte Berliner Straße im Norden, Teschenstraße im Osten, Friedrichstraße im Süden und Rosenstraße im Westen

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

historisches Stadtbild mit hauptsächlich zwei- bis dreigeschossiger Reihenhausbauweise und architektonisch einheitlichen Gebäudefassaden v.a. entlang der linearen Hauptachse Kirchstraße und am Marktplatz; freistehender und funktionaler Fachmarktkomplex am östlichen Altstadtrand

Aufenthaltsqualität

Sitzmöglichkeiten/Bänke rund um den Marktplatz und entlang der Kirchstraße; erhöhte städtebauliche Qualitäten fördern die Verweilqualität

Leerstandssituation

einige kleinteilige Leerstände verteilen sich über das Zentrum

Flächenpotenziale

Potenziale bestehen nur durch Umstrukturierungen im Bestand (Nachnutzung von Leerständen)



Abbildung 13: Der ZVB Altstadt in Hoyerswerda

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

gute Erreichbarkeit über die Alte Berliner Straße und die Schulstraße; Anbindung an B 97 über die Alte Berliner Straße; Parkplätze direkt am Markt oder am Einkaufszentrum Teschenstraße

ÖPNV-Anbindung

mehrere Bushaltestellen im Zentrum (u.a. „Zoo“, „Kirchstraße“) sichern eine gute ÖPNV-Anbindung

Fußläufigkeit

sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aufgrund des unmittelbaren Bezugs zur umliegenden Wohnbebauung und der Wohnfunktion der Altstadt

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

überwiegend kleinteiliger und inhabergeführter Geschäftsbesatz im Altstadtzentrum vs. filialgeprägtes Nahversorgungszentrum mit Rewe, Aldi und dm am Altstadtrand; lückenhafter Besatz entlang der Hauptgeschäftsachsen; mangelnde räumlich-funktionale Verknüpfung der beiden Handelslagen

Magnetbetriebe

Rewe, Aldi und dm (Nahversorgungsstandort Teschenstraße); Little John Bikes im Altstadtzentrum

Komplementärnutzungen

ausgeprägte Multifunktionalität durch vielfältigen Besatz handelsergänzender Nutzungen

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Hauptzentrum des Ortsteils Altstadt mit Versorgungsfunktion für das westliche Stadtgebiet von Hoyerswerda, aber stark begrenzter gesamtstädtischer und überörtlicher Ausstrahlungskraft



Die durch eine kleinteilige, aber attraktive Bausubstanz geprägte Hoyerswerdaer Altstadt fällt gegenüber dem ZVB Neustadt v.a. im Hinblick auf den Einzelhandelsbesatz/die Angebotsmasse deutlich ab und **erfüllt die Funktion einer oberzentralen Innenstadt nicht**. Sie fungiert vielmehr als **Nahversorgungsstandort für das westliche Stadtgebiet** und stellt zugleich einen multifunktionalen Identifikationskern dar, wobei es aber an einer räumlich-funktionalen Verknüpfung der Funktionsbereiche mangelt.

5.2.5 Weitere Standortlagen

Darüber hinaus finden sich weitere prägende Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet/im Untersuchungsraum, die in gewissem Maße von dem Vorhaben betroffen sein werden, teilweise als zentrale Versorgungsbereiche zu klassifizieren sind und teilweise keinen Zentrencharakter entfalten:

- Der **nahkauf-Supermarkt in Neschwitz** wurde im Jahr 2023 eröffnet und hat in diesem Zuge den ehemaligen nah & gut-Supermarkt als Nahversorger für die Neschwitzer Bevölkerung abgelöst. Mit einer Verkaufsfläche von etwas mehr als 1.000 qm entspricht er den modernen Marktanforderungen im Lebensmittelvollsortiment zwar nicht vollumfänglich, zählt er aber zu den größten nahkauf-Filialen im Bundesgebiet. Ergänzt wird das Angebot des modernen Markts durch eine Fleischerei und eine Bäckerei. Die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich werden am Standort aber nicht erfüllt.



Abbildung 14: Der nahkauf-Supermarkt in Neschwitz

- Die Nah- und Grundversorgung in der **Gemeinde Lohsa** wird von den beiden Lebensmitteldiscountern Netto und Penny getragen. Während der Netto-Discounter einen solitären Standort südlich des Dreieberger Sees belegt, befindet sich der Penny-Markt im südlichen Teil des Kernorts, wo er im Verbund mit einem Getränkemarkt, weiteren kleinen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Apotheke) und konsumnahen Nutzungen (Schnellimbiss) agiert und mit diesen eine wichtige Nahversorgungslage bildet. Beide Märkte weisen Verkaufsflächen von weniger als 800 qm auf.



Abbildung 15: Die beiden Lebensmitteldiscounter in Lohsa

- Im **Stadtgebiet des Mittelzentrums Kamenz** wurden insgesamt drei Standortbereiche identifiziert, die von dem Vorhaben bzw. den vorhabeninduzierten Nachfragerückholeffekten betroffen sein werden. Hierbei handelt es sich um:
 - Die **Innenstadt von Kamenz**, die aufgrund ihrer äußerst kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstruktur keine dominante Einzelhandelsfunktion ausübt, über keinen einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb verfügt und auch nur sehr begrenzte flächenseitige Entwicklungspotenziale aufweist. Als wesentlicher Magnetbetrieb fungiert ein Rossmann-Drogeriemarkt am städtebaulich attraktiven Marktplatz. Dieser dürfte aktuell von gewissen Nachfragezuflüssen aus dem westlichen Teil des Vorhabeneinzugsgebiets profitieren, welche sich vorhabeninduziert abschwächen werden. Im Bekleidungssegment ist die Kamener Innenstadt eher schwach aufgestellt, weshalb sie aus der entsprechenden Wirkungsbetrachtung ausgeklammert worden ist.
 - Der **Sonderstandort an der Willy-Muhle-Straße** im südöstlichen Kernstadtgebiet, der einen mehrgeschossigen Gebäudekomplex umfasst und neben einem großen Kaufland-Markt auch mehrere Anbieter aperiodischer Sortimente (u.a. Schuhfachmarkt Deichmann, Bekleidungsfachmärkte Takko und AWG Mode-Center) zu seinem Angebotsmix zählt. Er stellt einen der beiden größten Einzelhandelsstandorte im gesamten Kamener Stadtgebiet dar (Gegenpol zum Handelsstandort „An der Windmühle“) und ist damit ein wichtiger Träger der mittelzentralen Versorgungsfunktion, aufgrund der weitgehenden Monofunktionalität aber nicht als ein zentraler Versorgungsbereich einzuordnen.
 - Der **Edeka-Verbrauchermarkt am Siedlungsweg**, der nach dem Neubau eines modernen Marktgebäudes und dem nachgelagerten Abriss der Altimmoblie erst im Jahr 2024 neu eröffnet wurde und als „modernster Lebensmittelmarkt der Edeka-Unternehmensgruppe Nordbayern-Sachsen-Thüringen“ angepriesen wird. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm kann er den aktuellen Marktanforderungen im Lebensmittelvollsortiment in jedem Fall voll entsprechen. Er stellt zudem den einzigen „klassischen“ Vollversorger im Stadtgebiet von Kamenz dar.



Abbildung 16: Der Rossmann-Drogeriemarkt in der Kamener Innenstadt und der neue Edeka-Markt

- Neben der Innenstadt wurden im **Stadtgebiet von Bautzen** noch insgesamt drei weitere Handelsstandorte in die Untersuchung einbezogen, die im Bereich des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels von dem Vorhaben tangiert werden:
 - Das **Stadtteilzentrum Kaufland** befindet sich am Gesundbrunnenring im nördlichen Bautzener Stadtgebiet und ist in stark verdichtete Wohnstrukturen eingebettet. Als wesentlicher Magnetbetrieb des Zentrums fungiert ein namensgebendes Kaufland SB-Warenhaus, welches in einer mehrgeschossigen und funktionalen Immobilie untergebracht ist. Ergänzt wird der Lebensmittelmarkt durch das preisorientierte Fachmarktkonzept Woolworth, einige kleine Einzelhandelsbetriebe (z.B. MäcGeiz, Apotheke), weitere Konzessionäre (Gastronomie, Friseur) und ein Fitnessstudio. Aufgrund der Lage im nördlichen Bautzener Stadtgebiet und der ausgeprägten Sortimentsvielfalt dürfte das Kaufland SB-Warenhaus auch für die Verbraucher aus dem südlichen Teil des Vorhabeneinzugsgebiets eine interessante Einkaufsalternative darstellen.
 - Als Gegenpol zum Stadtteilzentrum Kaufland ist das **Stadtteilzentrum Husarenhof** platziert, das im südlichen Kernstadtgebiet direkt an der B 156 lokalisiert ist. Zum Angebotsmix des fachmarktgeprägten Stadtteilzentrums zählen ein Edeka-Verbrauchermarkt, ein Aldi-Discounter, ein Rossmann-Drogeriemarkt und mehrere Anbieter aperiodischer Sortimente. Der Rossmann-Drogeriemarkt wird nach dem Marktaustritt von Rossmann im Kornmarkt-Center künftig die einzige Rossmann-Filiale im Bautzener Stadtgebiet darstellen.³²
 - Im Gewerbegebiet Bautzen Ost befindet sich der angebotsstärkste Einzelhandelsstandort der Stadt Bautzen. Am nicht-integrierten **Sonderstandort Niederkainaer Straße** sind neben einem Marktkauf SB-Warenhaus und einem dm-Drogeriemarkt auch noch ein Baumarkt (toom), ein Möbelhaus (Roller) und weitere Anbieter aperiodischer Sortimente ansässig. Es handelt sich damit um einen der wichtigsten oberzentralen Einzelhandelsstandorte, der noch begünstigt durch die autobahnahe Lage weiträumig ausstrahlt und dabei auch die Verbraucher aus dem Vorhabeneinzugsgebiet ansprechen kann.



Abbildung 17: Das Stadtteilzentrum Kaufland und der Sonderstandort Niederkainaer Straße

³² Es besteht bereits seit geraumer Zeit die Planung, das Stadtteilzentrum Husarenhof im Bereich der periodischen Sortimente zu erweitern und dabei u.a. die derzeit relativ kleine Verkaufsfläche des Rossmann-Markts deutlich auszudehnen.

Im **Stadtgebiet von Hoyerswerda** wurden neben den beiden Innenstadtlagen auch noch die beiden jeweils im südlichen Kernstadtgebiet gelegenen und strukturprägenden Einzelhandelsstandorte am Kamenzer Bogen und im Industriegebiet Zeißig in die Untersuchung einbezogen:

- Der **Sonderstandort Kamenzer Bogen** befindet sich in teilintegrierter Lage an der Bundesstraße 97 und umfasst im Wesentlichen drei Einzelhandelsbetriebe mit sehr großen Verkaufsflächen. Neben dem Globus SB-Warenhaus sind am Standort noch ein Baumarkt (ebenfalls Globus) und ein Möbelhaus (SB Möbel Boss) ansässig, womit der Standort zentralitätsbildend auf das Hoyerswerdaer Marktgebiet wirkt und einen wichtigen Träger der oberzentralen Versorgungsfunktion darstellt. Er strahlt also weiträumig in das Umland aus und dürfte dabei u.a. auch Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens ansprechen. Dies gilt für das Globus SB-Warenhaus auch deshalb, weil es sich hierbei um den größten Lebensmittelmarkt der Region handelt und dieser entsprechend mit einer enormen Sortimentsbreite und -tiefe aufwarten kann.
- Im südöstlichen Teil des Hoyerswerdaer Kernstadtgebiets befindet sich mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt das zweite Großflächenformat des Lebensmitteleinzelhandels in Hoyerswerda. Der **Sonderstandort Kaufland** setzt sich dabei aus zwei Immobilien zusammen, wobei eine den Verbrauchermarkt beherbergt und in der anderen sowohl ein separater Kaufland-Getränkemarkt als auch ein Takko-Bekleidungsdiscounter untergebracht sind. Wie für Globus ist auch für Kaufland von einem beträchtlichen Umlandeinzugsgebiet auszugehen, welches auch Teile des Vorhabeneinzugsgebiets (v.a. Lohsa, aber auch Königswartha selbst) umfassen dürfte. Die weiträumige Ausstrahlungskraft ist dabei nicht nur auf die Sortimentsvielfalt des Verbrauchermarkts (+ Getränkemarkt) zurückzuführen, sondern auch auf die randstädtische Lage nahe der B 96. Mit der Lage im Industriegebiet geht wiederum einher, dass Kaufland überhaupt keinen räumlich-funktionalen Wohngebietsbezug aufweist und der Markt stattdessen als ein rein autokundenorientierter Versorgungsstandort einzuordnen ist.

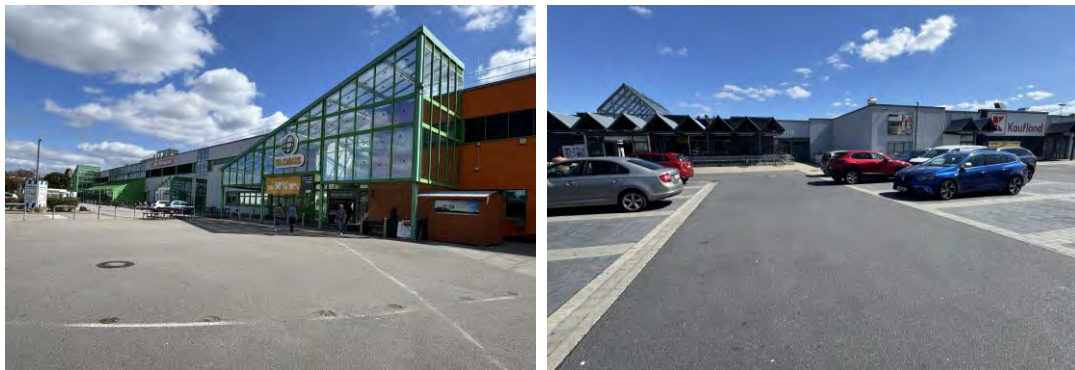


Abbildung 18: Die Sonderstandorte Kamenzer Bogen und Kaufland in Hoyerswerda

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Abschöpfungs- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet die **Abschöpfungsquote** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets umso stärker abnehmen wird, je weiter ein Kunde von dem Vorhabenstandort entfernt wohnt und desto mehr alternative Einkaufsstandorte er in seinem Umfeld vorfinden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

6.1.1 Nahrungs- und Genussmittel

Für das Vorhaben ist bezogen auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, welches sowohl der Vollversorger (voraussichtlich Edeka) als auch der Getränkemarkt im Kern anbieten wird, davon auszugehen, dass es insgesamt eine Abschöpfungsquote im Einzugsgebiet von etwa 12 % erreichen wird. In der Zone 1 liegt diese bei rd. 30 %, in der Zone 2a sind etwa 20 % und in der Zone 2b etwa 5 % zu erwarten.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und mit Kunden erzielt werden, die nicht im Einzugsgebiet leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Zzgl. der betriebsformentypischen Umsatzaufschläge für die Randsortimente wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.100 € je qm Verkaufsfläche für den Vollversorger und rd. 2.000 € je qm Verkaufsfläche für den Getränkemarkt auf insgesamt

rd. 8,4 Mio. € belaufen.

Hiervon entfallen rd. 7,6 Mio. € auf den geplanten Vollversorger sowie rd. 0,8 Mio. € auf den geplanten Getränkemarkt. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt ein Umsatz in Höhe von rd. 7,5 Mio. € erzielt werden.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

| Daten | Nachfragepotenzial in Mio. €* [*] | Abschöpfungsquote | Umsatz in Mio. € |
|---|---|-------------------|------------------|
| Abschöpfung Zone 1 | 10,9 | 30% | 3,3 |
| Abschöpfung Zone 2a | 9,9 | 20% | 2,0 |
| Abschöpfung Zone 2b | 37,1 | 5% | 1,9 |
| Randsortimente Vollversorger | | | 0,9 |
| Gesamtumsatz ohne Streuumsätze | | | 8,0 |
| Streuumsätze (5 %) | | | 0,4 |
| Gesamtumsatz | | | 8,4 |
| <i>davon Vollversorger</i> | | | <i>7,6</i> |
| <i>davon Getränkemarkt</i> | | | <i>0,8</i> |
| Flächenproduktivität in € je qm - Vollversorger | | | 5.100 |
| Flächenproduktivität in € je qm - Getränkemarkt | | | 2.000 |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens – Segment Nahrungs- und Genussmittel

Hinsichtlich der Plausibilisierung der aus der Abschöpfungsbetrachtung resultierenden Flächenproduktivität ist neben den Eigenschaften des Makro- und Mikrostandorts und der Wettbewerbssituation im Raum insbesondere auch zu berücksichtigen, dass der geplante Vollversorger eine Verkaufsflächendimensionierung aufweisen wird, die sich oberhalb des vertriebsschienenspezifischen Durchschnittswerts³³ bewegen wird. Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass größere Gesamtflächen nicht nur der Präsentation einer möglichst großen Sortimentsvielfalt nutzen, sondern auch dazu dienen, den gestiegenen Anforderungen der Kunden an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen und die internen Logistikprozesse und allgemeinen Betriebsabläufe zu optimieren (siehe hierzu auch Kapitel 2.2).

Daher wirken sich größere zur Verfügung stehende Verkaufsflächen i. d. R. sowohl auf die Gestaltung des Verkaufsraums (verbesserte Übersichtlichkeit und Warenpräsentation) als auch auf die Gangbreiten sowie die Regalhöhen und -tiefen (Erhöhung des Einkaufskomforts, Generationenfreundlichkeit, „Verkaufsfläche als Lagerfläche“) aus. In größeren Verkaufsräumen fällt der Anteil der „umsatzneutralen“ Verkehrsflächen an der Gesamtverkaufsfläche entsprechend höher aus als bei kleineren Märkten (= Verringerung der Warendichte je qm Verkaufsfläche). Der Umsatz eines Lebensmittel-

³³ Gemäß dem 19. Retail Real Estate Report der Hahn-Gruppe (2024/2025) belief sich die Verkaufsflächengröße einer durchschnittlichen Edeka-Filiale im Jahr 2023 auf rd. 1.310 qm.

markts steigt – wie auch die Rechtsprechung anerkennt³⁴ – i. d. R. also nicht proportional zu seiner Verkaufsfläche an, weshalb auf größeren Verkaufsflächen regelmäßig geringere Flächenleistungen erzielt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde mit der Annahme, dass der in Königswartha geplante Edeka-Markt eine Flächenleistung erzielen kann, die sich nur leicht unterhalb des vertriebsschienenspezifischen Filialdurchschnitts³⁵ bewegen wird, einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass sich der Projektstandort durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit kennzeichnet und mit der Umsetzung des Gesamtvorhabens ein vitales Agglomerationsumfeld erzeugt werden wird, **und andererseits dem realitätsnahen worst-case-Ansatz voll entsprochen**. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil sich der Untersuchungsraum durch ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau kennzeichnet und weil Dr. Lademann & Partner einerseits annehmen, dass sich die Flächenproduktivität des Vollversorgers oberhalb der Flächenproduktivität des Bestands-einzelhandels im Einzugsgebiets des Vorhabens bewegen wird und für den Vollversorger andererseits einen Brutto-Umsatz unterstellen, der sich nicht unerheblich oberhalb des durchschnittlichen Edeka-Filialumsatzes³⁶ bewegt.

Im Hinblick auf den zusätzlich geplanten Getränkemarkt sei darauf verwiesen, dass Getränkemarkte verschiedenen Quellen (u.a. BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024) zufolge Flächenproduktivitäten von im Schnitt rd. 1.800 € je qm Verkaufsfläche erzielen, wobei im Maximum jedoch auch Flächenleistungen von bis zu 2.000 € je qm Verkaufsfläche erreicht werden können. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes nehmen Dr. Lademann & Partner an, dass der in Königswartha geplante Getränkemarkt eine Flächenleistung von rd. 2.000 € je qm Verkaufsfläche erzielen kann, womit u.a. dem vitalen Agglomerationsumfeld Rechnung getragen wird.

Da Dr. Lademann & Partner unterstellen, dass der an der Hauptstraße 56A in Königswartha ansässige Diska-Markt seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen wird, ist das Vorhaben nicht als vollständige Neuansiedlung zu behandeln. Es handelt sich stattdessen um die **Verlagerung und Erweiterung eines bereits im Stadtgebiet von Königswartha ansässigen Lebensmittelmarkts**. Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der Diska-Markt seine Wirkungen mit seinen aktuellen Umsätzen bereits in der Vergangenheit induziert hat. Die mit der Neuansiedlung eines modernen Vollversorgers (und weiteren Handelsformaten) verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungskraft wurde gleichwohl berücksichtigt.

³⁴ Vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [2 A 1510/12] vom 02.12.2013.

³⁵ Gemäß dem 19. HAHN Retail Real Estate Report 2024/2025 erzielten Edeka-Märkte im Jahr 2023 Flächenproduktivitäten von durchschnittlich rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche, wobei der angegebene Durchschnittswert auch die besonders umsatzstarken Märkte in den Bundesländern mit hoher Kaufkraft (v.a. Bayern und Baden-Württemberg) sowie in den Großstädten inkludiert.

³⁶ Gemäß dem 19. HAHN Retail Real Estate Report 2024/2025 belief sich der durchschnittliche Umsatz einer Edeka-Filiale im Jahr 2023 auf rd. 7,2 Mio. €.

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur des Diska-Markts** wie folgt dar:

| Umsatzstruktur des Diska-Markts (inkl. Bäcker) | | | |
|--|--|-------------------|------------------|
| Daten | Nachfragepotenzial in Mio. €* in Mio. €* | Abschöpfungsquote | Umsatz in Mio. € |
| Abschöpfung Zone 1 | 10,8 | 16% | 1,7 |
| Abschöpfung Zone 2a | 10,2 | 8% | 0,8 |
| Abschöpfung Zone 2b | 37,4 | 1% | 0,4 |
| Randsortimente Diska | | | 0,5 |
| Gesamt ohne Streuumsätze | | | 3,4 |
| Streuumsätze (5 %) | | | 0,2 |
| Gesamt | | | 3,6 |
| Flächenproduktivität in €/je qm | | | 5.000 |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 11: Umsatzstruktur des Diska-Markts

Der **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätze) wird somit im worst-case insgesamt bei rd. 4,8 Mio. € liegen. Der prüfungsrelevante Umsatzzuwachs im Segment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Streuumsätze) beläuft sich auf rd. 4,2 Mio. €.

| Abschöpfungs- und Umsatzzuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet | | | |
|--|--|--------------------------------------|------------------|
| Daten | Nachfragepotenzial in Mio. €* in Mio. €* | Erhöhung der Abschöpfungsleistung | Umsatz in Mio. € |
| Zone 1 | 10,9 | 14% | 1,5 |
| Zone 2a | 9,9 | 12% | 1,2 |
| Zone 2b | 37,1 | 4% | 1,5 |
| Gesamt Nahrungs- und Genussmittel (ohne Streuumsätze) | | | 4,2 |
| Randsortimente | | | 0,4 |
| Gesamt ohne Streuumsätze | | | 4,6 |
| Streuumsätze | | | 0,2 |
| Gesamt inkl. Streuumsätze | | | 4,8 |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 12: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einer Abschöpfungsleistung innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 12 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein Umsatzpotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Streuumsätze) von rd. 7,1 Mio. €. Unter Berücksichtigung des Diska-Bestandsumsatzes (ohne Streuumsätze) von rd. 2,9 Mio. € beläuft sich der prüfungsrelevante Umsatzzuwachs auf rd. 4,2 Mio. €.

6.1.2 Gesundheits- und Pflegeartikel

Für das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren, welches ein potenzieller Drogeriefachmarkt am Vorhabenstandort naturgemäß als Kernsortiment anbieten würde, war im Rahmen einer rekursiven Schwellenwertanalyse zu ermitteln, welche maximale Verkaufsflächendimensionierung am Standort verträglich im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung im Untersuchungsraum und die raumordnerischen Bestimmungen im Freistaat Sachsen darstellbar wäre.

Da das Nachfragepotenzial für Drogeriewaren im raumordnerischen Nahbereich des Grundzentrums Königswartha, der neben Königswartha (Zone 1) auch noch die beiden Gemeinden Neschwitz und Puschwitz (Zone 2a) umfasst, begrenzt ist, stellt sich zunächst die Frage, bis zu welcher Verkaufsflächendimensionierung eine Verletzung des raumordnerischen Kongruenzgebots ausgeschlossen werden kann. Das Kongruenzgebot im Sinne des LEP Sachsen 2013 besagt, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht dazu führen soll, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Orts wesentlich überschreitet. **Es ist somit sicherzustellen, dass die potenzielle Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts, der selbst zwar kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sein wird, jedoch im Verbund mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt auftreten wird (Agglomeration) keine mehr als unwesentlichen Kaufkraftabzüge von außerhalb des Königswarthaer Verflechtungsbereichs/Nahbereichs auslöst.**

Um rechnerisch zu ermitteln, bis zu welcher Verkaufsflächendimensionierung das raumordnerische Kongruenzgebot noch eingehalten werden kann, wurde die Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel in einem iterativen Verfahren sukzessive so lange erhöht, bis von mehr als unwesentlichen Kaufkraftabzügen aus Bereichen von außerhalb des Königswarthaer Nahbereichs (Zone 2b des Einzugsgebiets + Streuumsätze) ausgegangen werden muss. Der Schwellenwertanalyse liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Im Rahmen des LEP Sachsen wird nicht näher definiert, ab wann bzw. ab welchem Schwellenwert Kaufkraftabzüge von außerhalb des raumordnerisch definierten Verflechtungsbereichs als „wesentlich“ zu bezeichnen sind. Hierfür gibt es aktuell auch noch keine einschlägige Rechtsprechung. Die Landesplanung in anderen Bundesländern (u.a. in Niedersachsen – LROP Niedersachsen 2017) zieht hinsichtlich der Überprüfung, ob das raumordnerische Kongruenzgebot durch ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben verletzt wird, die **sog. 30%-Regelung** heran. Diese besagt, dass ein entsprechendes Einzelhandelsvorhaben nicht mehr als 30 % des prognostizierten Umsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des betreffenden Kongruenzraums bzw. zentralörtlichen Verflechtungsbereichs generieren darf. Hilfsweise wurde diese anderorts seit Jahren etablierte Regelung auf den vorliegenden Fall übertragen.

- Es wurde angenommen, dass der potenzielle Drogeriefachmarkt **innerhalb des Königswarthaer Gemeindegebiets bzw. in der Zone 1 des Einzugsgebiets eine Abschöpfungsquote im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von maximal 50 %** erreichen kann.³⁷ Er wird in seinem Kernsortiment künftig den dominanten Anbieter darstellen und entsprechend große Teile der örtlich vorhandenen Nachfrage binden können.³⁸ Gleichwohl wird ein ebenso großer Teil der sortimentspezifischen Nachfrage auch weiterhin vom Lebensmitteleinzelhandel gebunden werden können oder an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (und teils in den Online-Handel) abfließen.
- Für den **überörtlichen Teil des Königswarthaer Nahbereichs** (Neschwitz und Puschwitz) wurde angenommen, dass der potenzielle Drogeriemarkt in Königswartha eine **Abschöpfungsquote von maximal 40 %** erreichen kann. Damit fällt die Abschöpfungsleistung gegenüber der Zone 1 etwas ab. Dies ist v.a. darauf zurückzuführen, dass der nahkauf-Supermarkt in Neschwitz Drogeriewaren als Randsortiment anbietet.
- Es ist davon auszugehen, dass der geplante Drogeriefachmarkt eine **Flächenleistung bezogen auf sein Kernsortiment von mindestens 5.500 € je qm Verkaufsfläche erzielen wird**, um langfristig tragfähig betrieben werden zu können.
- Wie für den geplanten Vollversorger ist auch für den potenziellen Drogeriefachmarkt davon auszugehen, dass er etwa **5 % seines Umsatzes mit außerhalb des Einzugsgebiets lebenden Streukunden** (Pendler, Touristen) erwirtschaften wird.

Unter Zugrundelegung dieser Annahmen wurde im Rahmen der Schwellenwertanalyse ermittelt, **dass der potenzielle Drogeriefachmarkt sein Kernsortiment Gesundheits- und Pflegeartikel auf nicht mehr als 340 qm anbieten dürfte**, um maximal 30 % seines Umsatzes mit Verbrauchern zu erwirtschaften, die außerhalb des Nahbereichs von Königswartha leben und damit entweder aus der Zone 2b stammen oder als außerhalb des Einzugsgebiets lebende Streukunden einzuordnen sind. Bei einer Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von mehr als 340 qm läge ein Verstoß gegen das raumordnerische Kongruenzgebot vor.

Wie die nachstehende Tabelle veranschaulicht, würde ein potenzieller Drogeriefachmarkt auf einer Verkaufsfläche von rd. 340 qm mit dem Verkauf von Gesundheits- und

³⁷ Gemäß einer Erhebung des Marktforschungsunternehmens GfK, deren Ergebnisse im Jahr 2018 in der Lebensmittel Zeitung veröffentlicht worden sind, konnten Drogeriefachmärkte im Jahr 2017 etwa 45 % der sortimentspezifischen Nachfrage abschöpfen. Größere Teile der Nachfrage wurden zudem vom Lebensmitteleinzelhandel (33 %) sowie sonstigen Vertriebslinien (22 %) wie z.B. Parfümerien oder Drogeriefachgeschäften gebunden. Unter der Berücksichtigung, dass der kleinteilige Fachhandel immer stärker aus dem Markt zurückgedrängt wird und die Drogeriefachmärkte ihre Sortimentskompetenz im Wettbewerb mit dem LEH stetig erhöhen, ist zwar davon auszugehen, dass die Drogeriefachmärkte ihre Marktanteile in den vergangenen Jahren weiter steigern konnten, Marktanteile von mehr als 50 % sind aber auch weiterhin kaum realistisch.

³⁸ Anders als im Lebensmittelsektor, in dem zahlreiche verschiedene und überwiegend bundesweit aktive Handelsketten (z.B. Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Kaufland, Netto, Penny usw.) um Marktanteile konkurrieren, gibt es im Drogeriesegment nur wenige strukturprägende Fachanbieter, die im gesamten Bundesgebiet aktiv sind. Hierzu zählen in erster Linie die Drogeriemarktketten Rossmann und dm, die die bekanntesten und bei den Kunden beliebtesten Formate darstellen, wesentliche Teile der Nachfrage nach Drogeriewaren binden und somit hohe Marktanteile auf sich vereinen. Entsprechend erreichen die Drogeriefachmärkte Rossmann und dm innerhalb ihrer Einzugsgebiete, in Abhängigkeit von der jeweiligen Wettbewerbssituation, regelmäßig hohe Marktanteile.

Pflegeartikeln bzw. Drogeriewaren bei einer Flächenproduktivität von rd. 5.600 € je qm Verkaufsfläche einen Brutto-Umsatz (inkl. Streuumsätze) in Höhe von rd. 1,9 Mio. € erzielen. **In die nachfolgende Wirkungsbetrachtung einzustellen ist der um die Streuumsätze bereinigte Umsatz in Höhe von rd. 1,8 Mio. €.** Ein noch höherer Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel kann unter der Maßgabe, dass das Vorhaben dem Kongruenzgebot gerecht wird, am Projektstandort nicht erzielt werden.

Umsatzstruktur des Drogeriefachmarkts – Gesundheits- und Pflegeartikel

| Daten | Nachfragepotenzial in Mio. €* [*] | Abschöpfungsquote | Umsatz in Mio. € | Umsatzanteil |
|---------------------------------------|---|-------------------|------------------|--------------|
| Abschöpfung Zone 1 | 1,5 | 50% | 0,8 | 40% |
| Abschöpfung Zone 2a | 1,4 | 40% | 0,6 | 30% |
| Abschöpfung Zone 2b | 5,2 | 9% | 0,5 | 25% |
| Gesamtumsatz ohne Streuumsätze | | | 1,8 | |
| Streuumsätze (5 %) | | | 0,1 | 5% |
| Gesamtumsatz | | | 1,9 | |
| Flächenproduktivität in € je qm | | | 5.600 | |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Gesundheits- und Pflegeartikel

Tabelle 13: Umsatzstruktur des potenziellen Drogeriefachmarkts – Gesundheits- und Pflegeartikel

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben dem raumordnerischen Kongruenzgebot gerecht wird, war zu ermitteln, bis zu welcher Verkaufsflächendimensionierung im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel ausgeschlossen werden kann, dass es zu mehr als unwesentlichen Kaufkraftabzügen von außerhalb des Königswarthaer Nahbereichs kommt. Im Ergebnis der Schwellenwertanalyse darf ein potenzieller Drogeriefachmarkt sein Kernsortiment auf nicht mehr als 340 qm präsentieren. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 1,9 Mio. € (bzw. rd. 1,8 Mio. € exkl. Streuumsätze) erwirtschaftet.

6.1.3 Bekleidung/Wäsche

Da der Gemeinde Königswartha lediglich eine grundzentrale Versorgungsfunktion zugewiesen ist, ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit aperiodischen Kernsortimenten dort nicht zulässig. Insofern kann ein potenzieller Bekleidungsfachmarkt am Projektstandort die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 qm) nicht überschreiten.³⁹ Für den potenziellen Bekleidungsfachmarkt bzw. dessen Sortiment Bekleidung/Wäsche wurde insofern zunächst eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm in die Prüfung eingestellt. Sollte sich im Rahmen der Wirkungsprognose herausstellen,

³⁹ Da auch der geplante Vollversorger und der potenzielle Drogeriemarkt aperiodische Sortimente als Randsortimente anbieten werden, werden für den potenziellen Bekleidungsfachmarkt faktisch deutlich weniger als 800 qm an aperiodischer Verkaufsfläche „übrigbleiben“. Die Wirkungsbetrachtung stellt insofern ein worst-case-Szenario dar.

dass eine solche Verkaufsflächendimensionierung unter Verträglichkeitsgesichtspunkten nicht darstellbar ist, wird im Rahmen einer Schwellenwertanalyse ermittelt, welche maximale Verkaufsflächengröße sich noch verträglich in die regionalen Bestandsstrukturen einfügen ließe.

Für einen potenziellen Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm ist davon auszugehen, dass er insgesamt eine Abschöpfungsquote im Einzugsgebiet von etwa 9 % erreichen kann. In der Zone 1 liegt diese bei rd. 25 %, in der Zone 2a sind etwa 15 % und in der Zone 2b etwa 3 % zu erwarten.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und mit Kunden erzielt werden, die nicht im Einzugsgebiet leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des potenziellen Bekleidungsfachmarkts. Danach wird sich dessen einzelhandelsrelevanter Brutto-Umsatz bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.300 € je qm Verkaufsfläche⁴⁰ auf insgesamt

rd. 1 Mio. € belaufen.

Umsatzstruktur des potenziellen Bekleidungsfachmarkts - Bekleidung/Wäsche

| Daten | Nachfragepotenzial in Mio. €* [*] | Abschöpfungsquote | Umsatz in Mio. € |
|---------------------------------------|---|-------------------|------------------|
| Abschöpfung Zone 1 | 2,0 | 25% | 0,5 |
| Abschöpfung Zone 2a | 1,8 | 15% | 0,3 |
| Abschöpfung Zone 2b | 6,8 | 3% | 0,2 |
| Gesamtumsatz ohne Streuumsätze | | | 1,0 |
| Streuumsätze (5 %) | | | 0,1 |
| Gesamtumsatz | | | 1,0 |
| Flächenproduktivität in € je qm | | | 1.300 |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Bekleidung/Wäsche

Tabelle 14: Umsatzstruktur eines potenziellen Bekleidungsfachmarkts

Auf einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm würde ein potenzieller Bekleidungsfachmarkt einen Umsatz in Höhe von rd. 1 Mio. € erzielen. Es ist nachfolgend zu prüfen, ob diese Größenordnung unter Verträglichkeitsgesichtspunkten darstellbar ist.

⁴⁰ Gemäß der im Mai 2024 erschienenen Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“, die von der BBE Handelsberatung GmbH, der IPH Handlungsmobilien GmbH und dem IFH Köln erstellt und vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie herausgegeben worden ist, erzielen Fachmärkte mit dem Verkauf von Bekleidung Flächenleistungen von im Schnitt rd. 1.300 € je qm Verkaufsfläche, wobei sich die zusätzlich angegebene Spannweite zwischen 1.000 und 1.600 € je qm Verkaufsfläche bewegt. Da eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm für ein preisorientiertes Konzept wie KIK relativ groß ausfallen würde (es werden nach Angaben der Fa. KIK Verkaufsfläche zwischen 400 und 750 nachgefragt) und auf größeren Verkaufsflächen regelmäßig geringere Flächenleistungen erzielt werden, setzen Dr. Lademann & Partner für den potenziellen Bekleidungsfachmarkt in Königswartha eine durchschnittliche Flächenleistung an, was dem realitätsnahen worst-case-Ansatz entspricht.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2028 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell geringer betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt an der vorhabeninduzierten Erhöhung der Abschöpfungsleistung ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2028) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer leichten **Marktschrumpfung** infolge der prognostizierten Bevölkerungsabnahme im Einzugsgebiet des Vorhabens betroffen sein. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich die Marktschrumpfung nur im Umland von Königswartha (Zonen 2a und 2b) niederschlagen wird und sich in Königswartha selbst sogar ein (kaum messbares) Marktwachstum vollziehen wird. Diese Effekte sind zwar nicht vorhabeninduziert, reduzieren bzw. erhöhen allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und sind somit **wirkungsmildernd (bezogen auf Königswartha) bzw. wirkungsverschärfend (bezogen auf das Umland)** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** für die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets schlägt zu Buche, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Mit anderen Worten: Die prognostizierten sortimentspezifischen Vorhabenumsätze werden sich

zu unterschiedlich großen Teilen aus der Rückholung von derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender (und den Anbietern innerhalb des Einzugsgebiets somit auch nicht „wegbrechender“) Nachfrage speisen. Während im Segment Nahrungs- und Genussmittel (Zentralitätswert von rd. 41 %) in Anbetracht des qualitativen Versorgungsdefizits (Fehlen eines modernen Vollversorgers) erhebliche Kaufkraftabflüsse bestehen und auch im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel (Zentralitätswert von rd. 32 %) aufgrund des Fehlens eines Fachanbieters große Teile der im Einzugsgebiet vorhandenen Nachfrage abfließen, wird der potenzielle Bekleidungsfachmarkt seinen gesamten Umsatz aus der Rückholung derzeit abfließender Nachfrage generieren.

- Von den derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren umgekehrt außerhalb des Einzugsgebiets gelegene, verkehrlich gut erreichbare und attraktiv aufgestellte Handelsstandorte. Die aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner besonders relevanten Versorgungsalternativen wurden im Rahmen von Kapitel 5.1 bereits konkret bestimmt. Während sich bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel auf die umliegenden großen Lebensmittelvollsortimenter in Hoyerswerda, Bautzen und Kamenz fokussiert wurde, wurden im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel die Drogeriefachmärkte und Großflächenformate des Lebensmitteleinzelhandels in diesen zentralen Orten höherer Hierarchie in die Untersuchung einbezogen. Im Segment Bekleidung/Wäsche wurden ausschließlich die Innenstädte von Hoyerswerda und Bautzen betrachtet. **All diese Versorgungsstandorte werden vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge hinnehmen müssen**, da das Vorhaben Nachfrage binden wird, die ihnen derzeit noch aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens zufließt. Dies wurde im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose entsprechend berücksichtigt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Im Bereich der **nicht prüfungsrelevanten Randsortimente** (periodischer und aperiodischer Bedarf) werden im Zuge der Vorhabenrealisierung nur sehr geringe Abschöpfungsquoten erzielt, da diese Artikel in der Sortimentsstruktur der jeweiligen Anbieter (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt) nur eine untergeordnete Rolle spielen und auf vergleichsweise geringer Fläche angeboten werden. Damit verbunden ist anzunehmen, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen werden. Würde man die Umsätze in den Randsortimentsbereichen auf einzelne Sortimente (Tiernahrung, Schnittblumen, Haushaltswaren, Gartenbedarf, Bücher etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Abschöpfungsquoten und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen Betriebe im Segment Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von insgesamt rd. 23,9 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass Dr. Lademann & Partner unterstellen, dass der in Königswartha ansässige Diska-Markt seinen Betrieb im Zuge der Vorhabenrealisierung einstellen wird und die Wirkungen des Vorhabens somit nicht mehr auf diesen Anbieter treffen können. Die in die Wirkungsprognose einzustellende Umsatzbasis für das Jahr 2028, auf welche die Wirkungen des Vorhabens tatsächlich treffen werden, war deshalb um den Bestandsumsatz des Diska-Markts (rd. 3,1 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel) zu reduzieren. Berücksichtigt man zusätzlich die durch die Marktschrumpfung (im Umland von Königswartha) ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzrückgänge (rd. 0,1 Mio. €) **ist für den Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet und für das Prognosejahr 2028 von einem Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 20,7 Mio. € auszugehen.**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4,2 Mio. € erzielen (ohne nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen nicht unerheblichen Teil der bisherigen und v.a. durch das Fehlen eines modernen Vollsortimenters innerhalb des Einzugsgebiets (qualitatives Versorgungsdefizit) induzierten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 2,9 Mio. €). Dieser Teil des Vorhabenumsatzes wird gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet nicht verdrängungswirksam. Nach Berücksichtigung dieses Effekts beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel rd. 1,3 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 20,7 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 6,4 %

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der zunehmenden Distanzen zwischen dem Vorhabenstandort und den Wettbewerbsstandorten innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2a und 2b).

Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Projektstandort ist davon auszugehen, dass der Ortskern von Königswartha (Netto) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (Umsatzumverteilungsquote von rd. 10,4 %). Da das Vorhaben zudem in verstärktem Maße Verbraucher aus Neschwitz und Puschwitz ansprechen wird, wird auch der nahkauf-Supermarkt in Neschwitz überdurchschnittlich stark von dem Vorhaben betroffen sein (Umsatzumverteilungsquote von rd. 8,3 %). Innerhalb der Zone

2b fällt die Nachfrageabschöpfung des Vorhabens hingegen deutlich ab, sodass auch die Umsatzumverteilungswirkungen auf einem vergleichsweise geringen Niveau (max. 3,8 % in Lohsa) verbleiben.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Königswartha - Umsatzzuwachs (2028)

| Nahrungs- und Genussmittel | Ortskern Königswartha | Streu-lage | Zone 1 Gesamt | Streu-lage | Zone 2 Gesamt | Streu-lage Lohsa | Streu-lage Radlbor | Streu-lage | Zone 3 Gesamt | Gesamt |
|--|--------------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|------------------|-----------------------|-------------|------------------|--------------|
| Umsatz vor Ort aktuell | 5,76 | 3,22 | 8,98 | 4,33 | 4,33 | 7,84 | 1,87 | 0,90 | 10,61 | 23,92 |
| abzgl./zzgl. Umsatzrückgang/-anstieg durch Marktschumpfung/-wachstum | 0,03 | 0,00 | 0,03 | -0,08 | -0,08 | -0,05 | -0,01 | 0,00 | -0,06 | -0,11 |
| abzgl. Umsatz des Diska-Markts | 0,00 | -3,07 | -3,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -3,07 |
| Umsatz vor Ort (2028) | 5,79 | 0,15 | 5,94 | 4,24 | 4,24 | 7,79 | 1,86 | 0,90 | 10,55 | 20,73 |
| Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze) | 1,50 | 0,04 | 1,54 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 0,24 | 0,07 | 1,48 | 4,19 |
| abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen | -0,90 | -0,02 | -0,92 | -0,82 | -0,82 | -0,88 | -0,18 | -0,06 | -1,11 | -2,85 |
| Innenhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz | 0,60 | 0,02 | 0,62 | 0,35 | 0,35 | 0,29 | 0,06 | 0,02 | 0,37 | 1,34 |
| Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2028) | 10,4% | K.A. | 10,4% | 8,3% | 8,3% | 3,8% | 3,2% | 2,1% | 3,5% | 6,4% |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Nahrungs- und Genussmittel

Wie bereits beschrieben, kaufen die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens Lebensmittel gegenwärtig auch regelmäßig oder gelegentlich an Versorgungsorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird perspektivisch ein Teil dieser abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden und der Kaufkraftabfluss damit verbunden reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu Umsatzrückgängen an jenen Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell besonders stark von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner im Rahmen einer worst-case-Betrachtung⁴¹ den Anteil am Umsatz des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 2,9 Mio. €), vollständig gegen jene Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet, die aufgrund ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit und ihres breiten und tiefen Warensortiments (Lebensmittelvollsortiment) derzeit am stärksten von den Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren dürften (siehe Kapitel 5.1). Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

| Standortlage | Umsatz vor Ort in Mio. € | Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. € | Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in % |
|---|-----------------------------|---|--|
| SO Kamener Bogen Hoyerswerda (Globus) | 29,5 | -0,9 | -3,1% |
| SO Kaufland Hoyerswerda | 18,6 | -0,4 | -2,1% |
| SO Willy-Mühle-Straße Kamenz (Kaufland) | 15,5 | -0,2 | -1,5% |
| Edeka-Standort Kamenz | 8,8 | -0,1 | -1,0% |
| SO Niederkainaer Straße Bautzen (Marktkauf) | 19,0 | -0,7 | -3,5% |
| STZ Kaufland Bautzen | 23,0 | -0,6 | -2,5% |
| Gesamt | 114,4 | -2,9 | -2,5% |

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 16: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Nahrungs- und Genussmittel

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, bewegen sich die für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets ermittelten Umsatzumverteilungsquoten flächendeckend bei deutlich weniger als 5 % und dabei überwiegend im Bereich üblicher konjunkturell bedingter Schwankungen. Tendenziell stärker betroffen sind die Angebotsstandorte in Hoyerswerda und Bautzen, da diese v.a. für die Verbraucher aus Königswartha sowie aus Neschwitz und Puschwitz von erhöhter Versorgungsrelevanz sind und somit von jenen Verbrauchern aufgesucht werden, die künftig am stärksten von dem Vorhaben angesprochen werden (hohe Nachfrageabschöpfung) und die sich im

⁴¹ Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen tatsächlich geringer ausfallen werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für die Betrachtung der umliegenden Versorgungsstandorte der worst-case unterstellt wurde, der davon ausgeht, dass die Umsatzrückgänge ausschließlich die in der Tabelle 16 dargestellten Handelslagen außerhalb des Einzugsgebiets (bzw. die dort ansässigen Lebensmittelvollsortimenter) betreffen werden. Faktisch werden sich die Umsatzrückgänge jedoch noch auf eine größere Zahl von Wettbewerbern verteilen.

Zuge der Vorhabenrealisierung entsprechend am stärksten von den Handelsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets abwenden und dem Vorhaben zuwenden werden (stärkste Wirkung der vorhabeninduzierten Kaufkraftrückholeffekte).⁴²

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets einen Wert von im Schnitt etwa 6,4 %, wobei für den Ortskern von Königswartha von der stärksten Betroffenheit auszugehen ist und auch der nahkauf-Supermarkt in Neschwitz überdurchschnittlich stark betroffen sein wird. Die Umsatzumverteilungswirkungen an den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets bleiben flächendeckend unterhalb von 5 % und werden damit kaum spürbar werden.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen Betriebe im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel einen Umsatz von insgesamt rd. 2,6 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass Dr. Lademann & Partner unterstellen, dass der in Königswartha ansässige Diska-Markt seinen Betrieb im Zuge der Vorhabenrealisierung einstellen wird und die Wirkungen des Vorhabens somit nicht mehr auf diesen Anbieter treffen können. Die in die Wirkungsprognose einzustellende Umsatzbasis für das Jahr 2028, auf welche die Wirkungen des Vorhabens tatsächlich treffen werden, war deshalb um den Bestandsumsatz des Diska-Markts (rd. 0,2 Mio. € im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) zu reduzieren. Da die leichte Marktschrumpfung aufgrund der geringen Nachfragebindung des Bestandseinzelhandels so gut wie nicht spürbar sein wird, **ist für den Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet und für das Prognosejahr 2028 von einem Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel in Höhe von rd. 2,4 Mio. € auszugehen.**

Der potenzielle Drogeriefachmarkt würde auf einer Verkaufsfläche für Gesundheits- und Pflegeartikel von maximal 340 qm mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz von rd. 1,8 Mio. € erzielen (ohne nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Dabei wird er dazu in der Lage sein, einen nicht unerheblichen Teil der bisherigen und v.a. durch das Fehlen eines Fachanbieters innerhalb des

⁴² Die Ergebnisse der im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Königswartha durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung zeigen, dass die Verbraucher aus Königswartha Lebensmittel verstärkt in Hoyerswerda einkaufen, wohingegen die Verbraucher aus Neschwitz und Puschwitz eher auf die Versorgungsangebote in Bautzen orientiert sind. Dies entspricht den Erreichbarkeitsbeziehungen im Raum.

Einzugsgebiets induzierten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 1,4 Mio. €). Dieser Teil des Vorhabenumsatzes wird gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet nicht verdrängungswirksam. Nach Berücksichtigung dieses Effekts beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel rd. 0,4 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 2,4 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 16,9%.

Es muss bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass innerhalb des gesamten Einzugsgebiets kein strukturprägender und unmittelbar mit dem am Vorhabenstandort geplanten Drogeriefachmarkt vergleichbarer Drogerieanbieter ansässig ist. Die Umsatzrückgänge betreffen somit ausschließlich Apotheken und die Lebensmittelmärkte, welche Drogeriewaren aber lediglich als ergänzendes und deutlich untergeordnetes Randsortiment führen. Die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich somit nur auf einen geringen Teil der Verkaufsfläche der jeweiligen Lebensmittelmärkte.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

| Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Königswartha - Umsatzzuwachs (2028) | | | | | | | |
|--|-----------------------|-------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Gesundheits- und Pflegeartikel | Ortskern Königswartha | Streulage | Zone 1 Gesamt | Streulage | Zone 2 Gesamt | Zone 3 Gesamt | Gesamt |
| Umsatz vor Ort aktuell | 0,71 | 0,24 | 0,95 | 0,62 | 0,62 | 1,07 | 2,64 |
| abzgl./zzgl. Umsatzrückgang/-anstieg durch Marktschrumpfung/-wachstum | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,01 | -0,01 | -0,01 | -0,01 |
| abzgl. Umsatz des Diska-Markts | 0,00 | -0,24 | -0,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,24 |
| Umsatz vor Ort (2028) | 0,71 | 0,00 | 0,71 | 0,61 | 0,61 | 1,06 | 2,39 |
| Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze) | 0,77 | 0,00 | 0,77 | 0,56 | 0,56 | 0,47 | 1,80 |
| abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen | -0,57 | 0,00 | -0,57 | -0,42 | -0,42 | -0,40 | -1,40 |
| innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz | 0,19 | 0,00 | 0,19 | 0,14 | 0,14 | 0,07 | 0,40 |
| Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2028) | 26,8% | k.A. | 26,8% | 22,9% | 22,9% | k.A. | 16,9% |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge - 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Gesundheits- und Pflegeartikel

Da im Einzugsgebiet also kein Drogeriefachmarkt mit breiter Angebotspalette präsent ist, ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher ihre Nachfrage nach Drogeriewaren an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets decken. Mit der geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner im Rahmen einer worst-case-Betrachtung⁴³ den Anteil am Umsatz des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 2,9 Mio. €), vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet. Für die geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts sind dabei die umliegenden Drogeriefachmärkte sowie die Großflächenformate des Lebensmitteleinzelhandels mit ähnlicher Angebotsbreite von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

| Standortlage | Umsatz vor Ort in Mio. € | Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. € | Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in % |
|---|-----------------------------|---|--|
| ZVB Innenstadt Bautzen | 2,8 | -0,2 | -6,5% |
| ZVB Innenstadt Kamenz | 2,0 | -0,1 | -2,8% |
| ZVB Altstadt Hoyerswerda | 3,3 | -0,2 | -5,3% |
| ZVB Neustadt Hoyerswerda | 2,2 | -0,1 | -5,5% |
| SO Kamener Bogen Hoyerswerda (Globus) | 2,9 | -0,2 | -5,9% |
| SO Kaufland Hoyerswerda | 2,8 | -0,2 | -5,6% |
| SO Willy-Muhle-Straße Kamenz (Kaufland) | 2,6 | -0,1 | -2,6% |
| SO Niederkainaer Straße Bautzen (Marktkauf) | 5,3 | -0,3 | -6,6% |
| STZ Kaufland Bautzen | 2,3 | -0,1 | -3,1% |
| STZ Husarenhof Bautzen | 1,7 | -0,1 | -3,2% |
| Gesamt | 27,8 | -1,4 | -5,0% |

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 18: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Gesundheits- und Pflegeartikel

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, erreichen die für die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen Werte von im Schnitt rd. 5 %. Dabei wird an keinem Standort eine Umsatzumverteilungsquote von annähernd 10 % erreicht. Tendenziell am stärksten betroffen sind die Versorgungsstandorte in Bautzen⁴⁴, wobei sich der Sonderstandort Niederkainaer Straße als am stärksten betroffene Standortlage identifizieren lässt. Hier wird von einem dm-Drogeriemarkt und vom Marktkauf SB-Warenhaus ein sehr umfangreiches Drogeriewarenangebot offeriert.

⁴³ Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen tatsächlich geringer ausfallen werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für die Betrachtung der umliegenden Versorgungsstandorte der worst-case unterstellt wurde, der davon ausgeht, dass die Umsatzrückgänge ausschließlich die in der Tabelle 16 dargestellten Handelslagen außerhalb des Einzugsgebiets (bzw. die dort ansässigen Lebensmittelvollsortimenter) betreffen werden. Faktisch werden sich die Umsatzrückgänge jedoch noch auf eine größere Zahl von Wettbewerbern verteilen.

⁴⁴ Gemäß den Ergebnissen der im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Königswartha durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung sind sowohl die Befragten aus Königswartha als auch die Befragten aus dem nahen Königswarthaer Umland (Neschwitz, Puschwitz, Ralbitz-Rosenthal) hinsichtlich des Einkaufs von Drogeriewaren stärker auf Bautzen als auf Hoyerswerda orientiert.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets einen Wert von im Schnitt etwa 16,9 %, wobei aber zu berücksichtigen ist, dass es im gesamten Einzugsgebiet keinen Fachanbieter gibt und die Umsatzrückgänge in erster Linie die Randsortimente der Lebensmittelmärkte betreffen werden. Die Umsatzumverteilungswirkungen an den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets bleiben flächendeckend deutlich unterhalb von 10 %.

6.2.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Wäsche

Innerhalb des Einzugsgebiets lässt sich im Segment Bekleidung/Wäsche kein (permanenter) Einzelhandelsbestand identifizieren. **Die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarkts würde bezogen auf das Einzugsgebiet somit verdrängungsneutral von Statten gehen.** Stattdessen würde der Bekleidungsfachmarkt seinen Umsatz vollständig über die Rückholung von derzeit an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (oder in den Online-Handel) abfließender Nachfrage generieren.

Für einen potenziellen Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm wurde ein Brutto-Umsatz in Höhe von rd. 1 Mio. € prognostiziert. Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner im Rahmen einer worst-case-Betrachtung⁴⁵ den gesamten Umsatz des potenziellen Bekleidungsfachmarkts gegen die Innenstädte von Bautzen und Hoyerswerda gerechnet. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

⁴⁵ Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass der Wirkungsprognose ein worst-case-Ansatz auf mehreren Ebenen zugrunde liegt. Einerseits wird der Bekleidungsfachmarkt aufgrund der raumordnerischen Restriktionen (insgesamt max. 800 qm für aperiodische Sortimente) letztlich eine Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 qm aufweisen. Andererseits werden die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge nicht ausschließlich die Innenstädte von Bautzen und Hoyerswerda betreffen, sondern sich auch noch auf andere Handelsstandorte wie Fachmarktlagen in den umliegenden Zentralen Orten sowie Einzelhandelsstandorte in der besonders angebotsstarken Landeshauptstadt Dresden (z.B. Einkaufszentrum ELBEPARK an der BAB 4) verteilen. Da der Online-Handel im Modesegment zudem eine große Rolle spielt (Marktanteil > 40 %), wird das Vorhaben faktisch auch Kaufkraft binden können, die derzeit in das Internet abfließt und dem stationären Einzelhandel nicht verloren geht.

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

| Standortlage | Umsatz vor Ort in Mio. € | Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. € | Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in % |
|--------------------------|-----------------------------|---|--|
| ZVB Innenstadt Bautzen | 15,5 | -0,6 | -3,8% |
| ZVB Altstadt Hoyerswerda | 1,1 | 0,0 | k.A. |
| ZVB Neustadt Hoyerswerda | 15,1 | -0,4 | -2,4% |
| Gesamt | 31,7 | -1,0 | -3,1% |

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 19: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – Bekleidung/Wäsche

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, bewegen sich die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungseffekte bei flächendeckend weniger als 5 %, wobei für den ZVB Altstadt in Hoyerswerda aufgrund des geringen Angebotsvolumens kein rechnerisch nachweisbarer Umsatzrückgang mehr ermittelt werden konnte und die Innenstadt von Bautzen tendenziell etwas stärker von dem Vorhaben betroffen sein wird⁴⁶.

Da sich innerhalb des Einzugsgebiets im Segment Bekleidung/Wäsche kein Einzelhandelsbestand identifizieren lässt, schlagen sich die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge ausschließlich an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets nieder. Dabei verbleiben die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen auch im Rahmen einer mehrschichtigen worst-case-Betrachtung flächendeckend bei deutlich weniger als 10 %, sodass sich ein Bekleidungsfachmarkt auch mit einer Verkaufsfläche von 800 qm verträglich in die regionalen Bestandsstrukturen einfügen ließe. Eine ergänzende Schwellenwertanalyse ist insofern obsolet.

⁴⁶ Gemäß den Ergebnissen der im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Königswartha durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung sind sowohl die Befragten aus Königswartha als auch die Befragten aus dem nahen Königswarthaer Umland (Neschwitz, Puschwitz, Ralbitz-Rosenthal) auch hinsichtlich des Einkaufs von Modeartikeln stärker auf Bautzen als auf Hoyerswerda orientiert.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Einzelhandelsvorhaben in Königswartha soll im Wege der Bauleitplanung und über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden. Damit ist das Vorhaben nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Zudem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Sachsen⁴⁷ und der Regionalplanung in der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien⁴⁸ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- 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 bezeichneten 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 (Konzentrationsgebot, Z 2.3.2.1).
- Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 qm 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 (Integrationsgebot Z 2.3.2.3). Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden (G 2.3.2.6).
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Orts wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot Z 2.3.2.4).
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Orts sowie der benachbarten zentralen Orte substantiell beeinträchtigen (Beeinträchtigerungsverbot Z. 2.3.2.5).

⁴⁷ Vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013, Kapitel 2.3.2 Handel.

⁴⁸ Vgl. Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien 2023.

- 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 (**Agglomerationsverbot** Z 2.3.2.7).

Eine Ergänzung oder Konkretisierung der auf der Ebene der Landesplanung und für den großflächigen Einzelhandel definierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung findet auf der Ebene der Regionalplanung (Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien) nicht statt. Es wird lediglich auf eine Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren der Ober- und Mittelzentren hingewirkt (Z 3.3.1) und für alle Zentralen Orte im Planungsraum zudem die Erarbeitung von Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepten angeregt (G 3.3.2). Dieser Anregung bzw. Empfehlung ist das Grundzentrum Königswartha bereits nachgekommen, indem jüngst ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet und politisch beschlossen worden ist.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen der Raumordnung zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d. h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht. Die Ziele 2.3.2.1 und 2.3.2.2 im LEP Sachsen 2013 binden großflächige Einzelhandelsvorhaben an Zentrale Orte.

Die Gemeinde Königswartha ist gemäß der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien als **Grundzentrum** ausgewiesen und soll als übergemeindliches Versorgungszentrum und in Ergänzung zu den höherrangigen Zentralen Orte den flächendeckenden Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung (u.a. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs) für die Bevölkerung im Nahbereich in zumutbarer Entfernung sicherstellen. Die grundzentralen Aufgaben der Gemeinde Königswartha beziehen sich dabei nicht nur auf das eigene Gemeindegebiet, sondern zusätzlich auch auf einen überörtlichen Verflechtungsbereich, der sich aus den Gemeinden Neschwitz und Puschwitz zusammensetzt.

Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet. Funktional entspricht sowohl die geplante Neuansiedlung eines Vollversorgers (zzgl. Getränkemarkt) als auch die zusätzlich geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischen Sortimente sind in einem Grundzentrum hingegen nicht zulässig, sodass aperiodische Sortimente am Projektstandort auf insgesamt nicht mehr als 800 qm Verkaufsfläche angeboten werden dürfen.

Das Gesamtvorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet, da alle geplanten Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme des in jedem Falle kleinflächigen Bekleidungsfachmarkts) im Kern periodische Sortimente anbieten werden. Es dient somit hauptsächlich einer **Absicherung sowie qualitativen Aufwertung der Grundversorgung in Königswartha bzw. im Nahbereich des Grundzentrums Königswartha.** Aufgrund der überwiegend ländlichen Strukturen im Umland, der sehr guten Verkehrsanbindung der Gemeinde Königswartha und der eher geringen Anzahl strukturprägender Einkaufsalternativen im Umland (v.a. Volls Sortiment), ist davon auszugehen, dass das Vorhaben eine nennenswerte überörtliche Ausstrahlung erreichen kann.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben dem gesamten Gemeindegebiet von Königswartha deshalb auch die umliegenden Gemeinden Neschwitz, Puschwitz, Ralbitz-Rosenthal, Räckelwitz, Crostwitz und Radibor und zusätzlich große Teile der Gemeinde Lohsa. Dementsprechend strahlt das Vorhaben auch auf solche Bereiche aus, die nicht mehr dem raumordnerisch festgelegten grundzentralen Verflechtungsbereich von Königswartha angehören. Folgerichtig wird es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu Kaufkraftabzügen von außerhalb des Königswarthaer Nahbereichs kommen. Gemäß dem Ziel 2.3.2.4 LEP bzw. dem Kongruenzgebot dürfen solche Kaufkraftabzüge allerdings kein „wesentliches“ Ausmaß erreichen⁴⁹.

Vorzustellen ist, dass sich hinsichtlich der Umsatzherkunft des Vorhabens und bezogen auf die beiden Vorhabenkomponenten (Vollversorger inkl. Getränkemarkt und Drogeriefachmarkt) bzw. bezogen auf die beiden prüfungsrelevanten Segmente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Pflegeartikel gewisse Unterschiede ergeben. Dies ist in erster Linie auf die unterschiedlichen, sortimentspezifischen Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet zurückzuführen. Entsprechend wurde die Einhaltung des Kongruenzgebots für die beiden prüfungsrelevanten Segmente auch separat abgeprüft.

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass etwa 37 % der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens aus dem Nahbereich des Grundzentrums Königswartha

⁴⁹ Wie bereits in Kapitel 6.1.2 beschrieben, wird Rahmen des LEP Sachsen nicht näher definiert, ab wann bzw. ab welchem Schwellenwert Kaufkraftabzüge von außerhalb des raumordnerisch definierten Verflechtungsbereich als „wesentlich“ zu bezeichnen sind. Dr. Lademann & Partner ziehen hinsichtlich der Überprüfung, ob das raumordnerische Kongruenzgebot durch das großflächige Einzelhandelsvorhaben verletzt wird, deshalb hilfsweise die in anderen Bundesländern etablierte sog. 30 %-Regelung heran.

stammen. In Königswartha selbst bzw. innerhalb der Einzugsgebietszone 1 erreicht das Vorhaben v.a. aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern seine mit Abstand größte Marktdurchdringung (bzw. Nachfrageabschöpfung). Der geplante Vollversorger wird ebenso wie der zusätzlich geplante Drogeriefachmarkt einen dominanten Grundversorgungsstandort darstellen, da es in Königswartha derzeit weder einen Vollversorger noch einen Drogeriemarkt gibt und die nächstgelegenen derartigen Anbieter relativ weit entfernt sind. Eine erhöhte Nachfrageabschöpfung wird zudem im überörtlichen Teil des Nahbereichs (Zone 2a) erreicht, da die Verbraucher aus Neschwitz und Puschwitz den Vorhabenstandort schnell und bequem erreichen können und das Vorhaben zu einer gefragten Einkaufsalternative „aufsteigen“ wird. Mit zunehmender räumlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und der ansteigenden Zahl gut erreichbarer Einkaufsalternativen in den umliegenden Zentralen Orten nimmt die Nachfrageabschöpfung des Vorhabens hingegen deutlich ab, sodass in der Zone 2b nur noch eine überschaubare Marktdurchdringung erreicht wird.

Im Hinblick auf den geplanten Vollversorger sowie den zusätzlich geplanten Getränkemarkt ist festzuhalten, dass diese einen Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7,5 Mio. € erzielen werden. Hiervon werden wiederum rd. 5,3 Mio. € mit Verbrauchern erwirtschaftet, die im Nahbereich des Grundzentrums Königswartha (Zonen 1 und 2a) leben (siehe Tabelle 10). Weitere rd. 1,9 Mio. € entfallen auf die Zone 2b und weitere rd. 0,4 Mio. € auf Streukunden. Damit wird der Vollversorger (inkl. Getränkemarkt) ca. 30 % seines Umsatzes mit Kunden erwirtschaften, die außerhalb des raumordnerischen Nahbereichs von Königswartha leben. **Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 qm bzw. rd. 1.675 qm im Segment Nahrungs- und Genussmittel kann das Vorhaben (Ansiedlung Vollversorger + Getränkemarkt) dem Kongruenzgebot somit noch gerecht werden.** Da eine noch höhere als die im Rahmen der Vorhabenprognose angenommene Abschöpfungsleistung in den Zonen 1 und 2a nicht realistisch ist, würde eine größere als die in die Prüfung eingestellte Verkaufsfläche hingegen dazu führen, dass es zu mehr als unwesentlichen Kaufkraftabzügen von außerhalb des Königswarthaer Verflechtungsbereichs käme.

Im Hinblick auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wurde bereits hergeleitet, dass mehr als unwesentliche Kaufkraftabzüge von außerhalb des Königswarthaer Verflechtungsbereich dann ausgeschlossen werden können, wenn eine Verkaufsfläche von rd. 340 qm nicht überschritten wird.

Das Vorhaben wird dem Konzentrationsgebot vollständig gerecht. Das Kongruenzgebot wird dann nicht verletzt, wenn die für den Vollversorger und den Getränkemarkt derzeit avisierte Größenordnung beibehalten und im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel eine Verkaufsfläche von rd. 340 qm nicht überschritten wird.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Voranzustellen ist zunächst, dass **die von Dr. Lademann & Partner unterstellte Betriebsaufgabe des nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellten Diska-Markts an der Hauptstraße 56A unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten hinnehmbar wäre.** Hierfür spricht zum einen, dass das Discountsegment in Königswartha derzeit

von zwei Lebensmittelmärkten abgedeckt wird. Die beiden Anbieter Netto und Diska weisen erhebliche Konzeptüberschneidungen auf und sprechen daher sehr ähnliche Zielgruppen an. Sie stehen damit weniger in Ergänzung zueinander als vielmehr im Wettbewerb miteinander. Der Wegfall des Diska-Markts würde also keineswegs zu einer qualitativen Abwertung der Nahversorgungsstruktur führen. Stattdessen würde der verbleibende Netto-Markt, der den modernen Marktanforderungen im Discountsegment (anders als der Diska-Markt) vollumfänglich entspricht, wettbewerblich „entlastet“ und nachhaltig gestärkt werden.

Zum anderen wäre mit der Betriebsschließung von Diska nicht die Entstehung einer räumlichen Versorgungslücke im Kernort Königswartha verbunden. Denn: Im fußläufigen Einzugsbereich des Diska-Markts leben keine Personen, die nicht bereits durch den Netto-Markt im Ortskern fußläufig versorgt wären. Dies verdeutlicht auch die Abbildung 28 im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Königswartha. Damit weist der Netto-Markt hinsichtlich der Sicherung einer verbrauchernahen, fußläufigen Grundversorgung den strategisch besseren Standort auf und würde der Marktaustritt von Diska nicht zu einer Verschlechterung/Beeinträchtigung ebenjener führen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote im **Segment Nahrungs- und Genussmittel** von im Schnitt 6,4 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den 10 %-Abwägungsschwellenwert per saldo damit deutlich unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist der **Ortskern von Königswartha** bzw. der dort ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter. Für diesen wurde eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 10,4 % ermittelt, die den 10 %-Abwägungsschwellenwert damit leicht überschreitet. **Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner kann eine Betriebsaufgabe des Netto-Markts und die damit verbundene Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Königswartha aber auch bei einem Umsatzrückgang von leicht mehr als 10 % vollständig ausgeschlossen werden.** Hierfür sprechen die folgenden Gründe:

- Zwischen einem Lebensmitteldiscounter und einem hochwertigen Vollversorger bestehen erhebliche Unterschiede hinsichtlich des Sortimentsumfangs, der Preispolitik, der Warenpräsentation sowie der Service- und Frischekompetenz und damit auch im Hinblick auf die jeweilige Hauptzielgruppe. Wie bereits skizziert, würden die beiden Anbieter somit **nicht ausschließlich in Konkurrenz zueinander stehen, sondern sich auch wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen.**
- In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass **der Netto-Markt im Ortskern künftig den einzigen Lebensmitteldiscounter im raumordnerischen Nahbereich von Königswartha darstellen wird** und hierüber ein Alleinstellungsmerkmal für sich generieren kann. Mit dem diska-Markt an der Hauptstraße 56A wird ein Discountformat und somit ein direkter Wettbewerber des Netto-Markts den lokalen

Absatzmarkt verlassen, was zu einer gewissen wettbewerblichen Entlastung führen wird (siehe oben). Kunden, die bevorzugt bei Lebensmitteldiscountern einkaufen, werden in Königswartha künftig nur noch eine Einkaufsalternative vorfinden. Dies kommt dem Netto-Markt im Sinne einer Stärkung seiner Marktposition zugute.

- Der Netto-Markt wurde erst in der jüngeren Vergangenheit modernisiert und erweitert und **kann den modernen Marktanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel bzw. im Discountsegment voll entsprechen**. Er ist sowohl im Hinblick auf sein äußeres Erscheinungsbild als auch hinsichtlich des Ladenbaus zeitgemäß positioniert. Ferner ist er direkt an die Bundesstraße 96 angebunden, womit er gegenüber dem Vorhaben hinsichtlich der Verkehrsanbindung und Visibilität keinerlei Wettbewerbsnachteile aufweist.
- Wie der Tabelle 10 entnommen werden kann, ist für den geplanten Vollversorger sowie den zusätzlich geplanten Getränkemarkt davon auszugehen, dass sie ca. 30 % der in Königswartha vorhandenen Nachfrage nach Nahrungs- und Genussmitteln binden können. **Es stehen somit noch immer 70 % der sortimentspezifischen Nachfrage (also rd. 7,6 Mio. €) anderen Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln zur Verfügung**. Wenngleich auch weiterhin Kaufkraftabflüsse bestehen werden, wird der Netto-Markt als einziger weiterer Lebensmittelmarkt in Königswartha auf die nicht vom Vorhaben gebundenen Nachfragepotenziale in erheblichem Maße zugreifen können. Gleiches gilt auch für den überörtlichen Teil des Nahbereichs von Königswartha. Von der dort vorhandenen Nachfrage nach Nahrungs- und Genussmitteln wird das Vorhaben rd. 20 % abschöpfen können, womit weitere rd. 80 % (rd. 7,9 Mio. €) anderen Anbietern zur Verfügung stehen. In Neschwitz ist zwar ein nahkauf-Supermarkt verortet, der hiervon größere Teile binden kann. Bei dem Netto-Markt in Königswartha handelt es sich künftig aber eben um den einzigen Lebensmitteldiscounter im Königswarthaer Nahbereich, sodass ihm (weiterhin) Nachfrage aus Neschwitz und Puschwitz zufließen wird.

Insgesamt offerieren die Verbraucher aus dem Nahbereich von Königswartha dem Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln ein Nachfragepotenzial in Höhe von rd. 20,8 Mio. €, wovon rd. 15,5 Mio. € nicht vom Vorhaben gebunden werden. **Diese Nachfrageplattform dürfte auch unter der Berücksichtigung von Nachfrageabflüssen und der Kaufkraftbindung des nahkauf-Supermarkts in Neschwitz in jedem Fall ausreichen, um dem Netto-Markt auch weiterhin einen ökonomisch tragfähigen Betrieb zu sichern**.

Eine Umsatzumverteilungsquote von überdurchschnittlichen rd. 8,3 % wurde für den **nahkauf-Verbrauchermarkt in der Gemeinde Neschwitz** (Zone 2a) rechnerisch ermittelt, da davon ausgegangen werden muss, dass sich Verbraucher aus den Gemeinden Neschwitz und Puschwitz, die ihre Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs derzeit bevorzugt bzw. regelmäßig bei nahkauf decken, künftig verstärkt auf den in

Königswartha geplanten Vollversorger umorientieren werden.⁵⁰ Diesbezüglich sei aber schon an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine solche Kundenumorientierung raumordnerisch keineswegs zu beanstanden ist. Im Gegenteil: Es ist von Seiten der Raumordnung explizit vorgesehen, dass die Verbraucher aus Neschwitz und Puschwitz ihre Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs regelmäßig an Versorgungsstandorten in Königswartha bedienen.

Der nahkauf-Verbrauchermarkt in Neschwitz wurde (als Ersatz für den ehemaligen nah & gut-Markt) erst im Jahr 2023 neu eröffnet und zum damaligen Zeitpunkt als größte nahkauf-Filiale in den neuen Bundesländern beworben. Auf der etwas mehr als 1.000 qm umfassenden Verkaufsfläche werden ca. 5.000 Artikel präsentiert, womit sich nahkauf von den (meisten) Discountformaten deutlich abheben kann, einem modernen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.500 qm Verkaufsfläche und mehr aber noch immer klar unterlegen ist. Dass der nahkauf-Markt als Teil der Rewe-Gruppe aber grundsätzlich dem Lebensmittelvollsortiment zuzuordnen ist, ist auch im Markt klar erkennbar, indem u.a. Wert auf eine ansprechende Warenpräsentation gelegt wird. Insgesamt stellt der nahkauf-Verbrauchermarkt in Neschwitz einen sehr modernen Nahversorger dar, der seine Umsätze nicht ausschließlich mit Kunden aus Neschwitz und Puschwitz erwirtschaften dürfte, sondern durchaus auch Verbraucher aus den umliegenden Gemeinden Crostwitz und Radibor ansprechen kann.

Wenngleich die unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts rangierende Umsatzumverteilungsquote von rd. 8,3 % nicht darauf hindeutet, dass der nahkauf-Verbrauchermarkt im Zuge der Vorhabenrealisierung aus dem Markt „gedrängt“ werden wird, muss berücksichtigt werden, dass sich zwischen diesem Anbieter und dem geplanten Vollversorger erhebliche Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen einstellen werden. **Allerdings wäre ein Marktaustritt von nahkauf letztlich rein wettbewerblicher Natur und nicht von raumordnerischer Relevanz.** Denn das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 23. Mai 2023 – 4 CN 10/21) hat klargestellt, dass das Verbot, die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines Vorhabens wesentlich zu beeinträchtigen, als Ziel der Raumordnung unzulässig ist. Ein generelles Raumordnungsziel, dass die Nahversorgung einer Nachbargemeinde schützen soll, ist nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts nicht anwendbar. Zudem wurde deutlich gemacht, dass die Schutzfunktion nicht nur allgemein unzulässig ist, sondern insbesondere dann nicht greift, wenn es sich bei der Nachbargemeinde um einen nicht-zentralen Ort (wie Neschwitz) handelt und das Vorhaben mit dem Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – als zulässiges und zwingend zu beachtendes Ziel der Raumordnung – im Einklang steht (wie es hier der Fall ist).

⁵⁰ Dass Verbraucher aus Königswartha derzeit regelmäßig in Neschwitz einkaufen, ist im Übrigen sehr unwahrscheinlich. Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung, die im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Königswartha durchgeführt worden ist, hat kein einziger der insgesamt 90 befragten Personen aus Königswartha angegeben, Lebensmittel derzeit in Neschwitz einzukaufen. Insofern werden dem nahkauf-Supermarkt in Neschwitz auch nicht in signifikantem Umfang Umsätze „wegbrechen“, die derzeit mit Verbrauchern aus Königswartha erwirtschaftet werden würden.

Unabhängig davon ist das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.3.2.5 LEP Sachsen 2013 wie folgt formuliert: „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Orts sowie der benachbarten zentralen Orte substantziell beeinträchtigen“. Das Beeinträchtigungsverbot im Sinne des LEP Sachsen 2013 zielt also explizit auf den Schutz der zentralen Orte und der dortigen Versorgungsstrukturen ab. Der Gemeinde Neschwitz ist aber eben keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sodass die dortigen Versorgungsstrukturen über das Beeinträchtigungsverbot, sofern es im Hinblick auf den Schutz der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich eines Vorhabens als Ziel der Raumordnung überhaupt zulässig wäre, auch nicht geschützt wären. Letztlich handelt es sich bei dem nahkauf-Verbrauchermarkt in Neschwitz um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der sich in einem nicht-zentralen Ort eigentlich gar nicht raumordnungskonform entwickeln lässt (Konzentrationsgebot).

Für die **Handelslagen in der Zone 2b** wurden Umsatzumverteilungsquoten von maximal rd. 3,8 % ermittelt, die sich deutlich unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegen und **keineswegs auf vorhabeninduzierte Marktaustritte** hindeuten. Diesbezüglich sei auch auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen, wonach das Verbot, die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines Vorhabens wesentlich zu beeinträchtigen, kein zulässiges Ziel der Raumordnung ist und die ermittelten Umsatzrückgänge somit als rein wettbewerbliche Effekte einzuordnen sind.

Dass es bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel zu vorhabeninduzierten Marktaustritten an den untersuchten Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen wird, ist ebenso wenig zu erwarten. Die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen erreichen an keinem Standort einen Wert von mehr als 3,5 % und bewegen sich somit noch im Bereich üblicher konjunkturell bedingter Schwankungen. Ohnehin resultieren die ermittelten Umsatzrückgänge überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der in den umliegenden Zentralen Orten befindlichen Versorgungsstandorte abziehen wird. **Das Vorhaben wird also in erster Linie die im Einzugsgebiet bzw. im Nahbereich von Königswartha vorhandene Nachfrage in stärkerem Maße binden,** von deren Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets bzw. Nahbereichs profitieren. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten, der Sicherung einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung und der Stabilisierung und Stärkung des zentralörtlichen Versorgungssystems (Grundzentrum Königswartha) ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen unter städtebaulichen und raumordnerischen (und auch umweltpolitischen) Gesichtspunkten nicht grundsätzlich zu beanstanden.

Im Segment **Gesundheits- und Pflegeartikel** wurde bezogen auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets im Rahmen der Wirkungsprognose eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 16,9 % rechnerisch ermittelt. Diese Umverteilungsquote ist allerdings zu relativieren, **da im gesamten Einzugsgebiet kein mit dem geplanten Drogeriemarkt vergleichbarer Anbieter verortet ist.** Bei den sortimentspezifischen Flächen handelt es sich daher v.a. um die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie Apotheken.

Entsprechend werden von dem Vorhaben auch in erster Linie die im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen sein. Setzt man die Verkaufsfläche mit Drogeriewaren allerdings in Relation zu der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelmarkts insgesamt, errechnen sich Anteilswerte unterhalb von 10 %. Im Angebotsspektrum jener Anbieter kommt diesem Nutzungsbaustein unter quantitativen Gesichtspunkten damit zwar eine wichtige, aber keinesfalls eine zentrale Bedeutung zu. Generell ist u. E. nicht zu erwarten, dass ein möglicher Umsatzrückgang in der vorgenannten Größenordnung im untergeordneten Teilsortiment Drogeriewaren zu einer Bestandsgefährdung des Gesamtbetriebs führt. Die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium stellt daher in diesem Zusammenhang nur bedingt ein hilfreiches Instrument dar. Der Bereich Drogeriewaren trägt in den betroffenen Betrieben nur zu einem relativ geringen Anteil zum Gesamtumsatz bei. Somit ist selbst bei sortimentspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von deutlich über 10 % im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel keine Schließung ansonsten marktfähiger Lebensmittelbetriebe zu erwarten. Die ausgewiesenen Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel bedeuten lediglich, dass auf maximal 10 % der Verkaufsfläche perspektivisch erhöhte Umsatzeinbußen zu verzeichnen wären.

Die Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels verstehen sich von ihrer „Philosophie“ her als umfassende Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, d.h. die Bereitstellung des Sortiments Drogerieartikel wird anbieterseitig eher unter dem Aspekt gesehen, den Kunden das gesamte Spektrum des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – zu dem auch Drogeriewaren gehören – anzubieten. Mit anderen Worten: Der Bereitstellung dieses Sortimentsbereichs kommt in erheblichem Maße die Funktion und der Charakter eines Kundenbindungsinstrumentes zu. Da Drogeriewaren im Angebotsspektrum eines Lebensmittelmarkts von den Verbrauchern somit auch erwartet werden, steht nicht zu befürchten, dass Drogeriewaren ausgelistet werden. Diese Teilsortimente gehören zur Komplettierung des Gesamtsortiments und werden notfalls auch quersubventioniert, um weiterhin ein breites Angebot vorzuhalten.⁵¹

⁵¹ Gleiches gilt im Übrigen auch für Apotheken, die zwar einen Teil ihres Umsatzes ebenfalls mit dem Verkauf frei verkäuflicher Gesundheitsprodukte erwirtschaften, die Haupteinnahmequelle liegt aber im Verkauf von rezeptpflichtigen Arzneien. Auch Apotheken werden zur Ergänzung ihres Angebots weiterhin diese Randsortimente anbieten und durch die Umsatzrückgänge bei den freiverkäuflichen Waren in ihrem Bestand nicht gefährdet sein.

Zu berücksichtigen ist gleichwohl, dass die Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet neben den Umsatzeinbußen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel also zusätzliche Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel hinnehmen müssen, wobei diese prozentual gesehen höher ausfallen als im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Da sich diese zusätzlichen Umsatzrückgänge aber eben nur auf einem geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs niederschlagen werden, ist in einer kumulierten Betrachtung festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungsquoten für die prüfungsrelevanten periodischen Sortimente insgesamt (Lebensmittel + Drogeriewaren) nur marginal oberhalb der für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel errechneten Umsatzumverteilungsquoten liegen.⁵²

Vor diesem Hintergrund gelangen die Gutachter trotz der Höhe der für das Einzugsgebiet des Vorhabens ermittelten Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel zu keinen anderen als den bislang getroffenen Einschätzungen. Vielmehr würde die Ansiedlung eines breit aufgestellten und leistungsfähigen Drogeriefachmarkts dazu beitragen, eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Einzugsgebiets zu schließen, die grundzentrale Versorgungsfunktion Königswarthas zu stärken und die derzeitigen und für das Grundzentrum Königswartha (sowie seinen Nahbereich) raumordnerisch so nicht vorgesehenen Kaufkraftabflüsse an umliegende Versorgungsstandorte zu reduzieren.

Für diese umliegenden Versorgungsstandorte, also jene Einzelhandelsstandorte im weiteren Umland von Königswartha, die im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel derzeit am stärksten von den Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren dürften, wurden Umsatzumverteilungsquoten von flächendeckend deutlich weniger als 10 % ermittelt. **Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben von Drogeriefachmärkten in den umliegenden Zentralen Orten stehen keineswegs zu befürchten**, zumal die Umsätze, die mit Kunden aus den jeweiligen Kerneinzugsgebieten der untersuchten Anbieter erzielt werden, von dem Vorhaben überhaupt nicht tangiert werden. Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten (> 6 %) ermitteln sich noch für den Sonderstandort Niederkainaer Straße in Bautzen (Marktkauf und dm) sowie für die Bautzener Innenstadt, wobei der stark agglomerierte Sonderstandort Niederkainaer Straße besonders sogkräftig ist und der dm-Markt in der Innenstadt von Bautzen von der anstehenden Schließung des Rossmann-Drogeriemarkts im Kornmarkt-Center (in Form eines spürbaren Umsatzzuwachses) ganz erheblich profitieren wird.

Bezogen auf das **Segment Bekleidung/Wäsche** wurden im Rahmen einer mehrschichtigen worst-case-Betrachtung für die Innenstädte von Bautzen und

⁵² Beispielrechnung: Der Netto-Markt im Ortskern von Königswartha erzielt nach Schätzungen von Dr. Lademann & Partner mit dem Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln derzeit einen Umsatz von rd. 4,68 Mio. €. Gemäß den Ergebnissen der Wirkungsprognose wird er hiervon rd. 10,4 % bzw. rd. 0,49 Mio. € verlieren. Mit dem Verkauf von Drogeriewaren erzielt der Netto-Markt hingegen einen Umsatz von rd. 0,31 Mio. €, der vorhabenbedingt um rd. 27 % und damit auf rd. 0,23 Mio. € absinken wird. Insgesamt wird der mit dem Verkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren erzielte Umsatz des Netto-Markts im Zuge der Vorhabenrealisierung also von aktuell rd. 4,99 Mio. € auf dann rd. 4,42 Mio. € absinken. Dies entspricht einem Umsatzrückgang von rd. 11,3 %, der damit nur leicht oberhalb des nur für das Segment Nahrungs- und Genussmittel ermittelten Werts liegt.

Hoyerswerda Umsatzrückgänge ermittelt, die sich unterhalb von 4 % bewegen und somit kaum spürbar werden. Selbst wenn man berücksichtigt, dass sich der Nonfood-Fachhandel komplexen Herausforderungen ausgesetzt sieht und dieser auf Umsatzrückgänge vergleichsweise sensibel reagiert, **lassen Umsatzrückgänge in der ermittelten Größenordnung keine kritischen Entwicklungen (im Sinne von vermehrten Betriebsaufgaben und daraus resultierenden Leerständen) befürchten.**

Im Hinblick auf die Innenstädte von Bautzen und Hoyerswerda sei ohnehin darauf hingewiesen, dass Modeartikel dort - wie für oberzentrale Innenstädte typisch - nicht ausschließlich von stark preisorientierten Bekleidungsfachmärkten angeboten werden, sondern auch von Fachgeschäften und mittelpreisigen Fachmärkten. So sind Konzepte wie H & M (Hoyerswerda), New Yorker (Hoyerswerda und Bautzen) und ONLY (Bautzen) v.a. auch auf jüngere Zielgruppen ausgerichtet und regelmäßig Anlaufstellen im Rahmen von ausgedehnteren „Shopping-Trips“. Preisorientierte Bekleidungsfachmärkte wie Takko oder KiK lassen sich hingegen eher als „Nahversorger“ im Bekleidungssegment einordnen und sprechen dabei auch einen weniger breiten (und vornehmlich preisorientiert agierenden) Kundenkreis an. Es ist somit nicht anzunehmen, dass sich Verbraucher aus dem Königswarthaer Marktraum, die Modeartikel derzeit gern in den Innenstädten von Hoyerswerda und Bautzen einkaufen, künftig vollständig auf den neuen Bekleidungsfachmarkt in Königswartha umorientieren würden. **Insofern ließe sich ein Bekleidungsfachmarkt in Königswartha auch mit einer Verkaufsfläche von 800 qm verträglich in die regionalen Bestandsstrukturen einfügen,** wobei dieser letztlich ohnehin eine geringe Verkaufsfläche aufweisen wird (bzw. muss).

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie des zentralörtlichen Versorgungssystems und der Nahversorgung in den Zentralen Orten im Untersuchungsraum kann nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben im Freistaat Sachsen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten⁵³ nur an städtebaulich-integrierten Standorten zulässig. In zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen. Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV soll gewährleistet werden.

Städtebaulich integriert bedeutet gemäß der Begründung zum LEP eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV. Für diejenigen Zentralen Orte, für die zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, wird das Kriterium der städtebaulich integrierten Lage durch die Lage innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches ersetzt.

Für die Gemeinde Königswartha liegt ein kommunales und politisch beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2024 vor. Diesem kann entnommen werden, dass der traditionelle Ortskern von Königswartha den einzigen Standort innerhalb des Gemeindegebiets darstellt, welcher den Anforderungen zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs vollständig entsprechen kann. Am Projektstandort wird (und soll) sich hingegen kein zentraler Versorgungsbereich ausbilden, da die Anforderungen an einen solchen nicht in vollem Umfang erfüllt werden können. Der Projektstandort ist stattdessen als perspektivische Nahversorgungslage Königswartha Süd ausgewiesen und soll in Angebotsergänzung zum Ortskern treten. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind im Sinne des LEP Sachsen streng genommen nur im Ortskern von Königswartha zulässig.

Wie bereits beschrieben, sind die Entwicklungspotenziale des baulich verdichteten und überwiegend kleinteilig strukturierten Ortskerns allerdings deutlich eingeschränkt, da es sowohl innerhalb als auch unmittelbar angrenzend an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen fehlt, die sich für die Ansiedlung marktgängiger Handelsformate eignen würden. **Die Etablierung weiterer sogkräftiger Magnetbetriebe kann im Ortskern somit auch perspektivisch nicht gelingen.** Wie bereits aus dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hervorgeht, besteht im Grundzentrum Königswartha allerdings v.a. unter qualitativen Gesichtspunkten noch ein wesentliches Ausbaupotenzial bzw. ein Nachholbedarf. Derzeit weist die discountbasierte Nahversorgungsstruktur Angebotslücken (Vollsortiment, Drogeriesegment) auf, welche signifikante Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb Königswarthas hervorrufen. Um ihre Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs auch in qualitativer

⁵³ Nahversorgungsrelevante Sortimente zählen zu den innenstadtrelevanten Sortimenten.

Hinsicht vollständig bedienen zu können, müssen die Verbraucher aus Königswartha bzw. aus dem Nahbereich des Grundzentrums Königswartha aktuell erhöhte Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen. Ihrer zugewiesenen grundzentralen Versorgungsfunktion, die die Bereitstellung von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in zumutbarer Entfernung impliziert, kann die Gemeinde derzeit noch nicht vollständig nachkommen.

In diesem Zusammenhang forciert die Gemeinde Königswartha die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des gemeindlichen Grundversorgungsangebots. Zur Erreichung des städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ziels, die Grundversorgung für das gesamte Gemeindegebiet und den überörtlichen Teil des Nahbereichs durch ein attraktives und zukunftsfähiges Angebot an nahversorgungsrelevanten Nutzungen nachhaltig absichern zu können, kann aber eben nicht auf den Ortskern zurückgegriffen werden. Stattdessen müssen zwangsläufig andere, für die Ansiedlung marktgängiger Handelsformate geeignete Standorte in den Blick genommen werden. Grundsätzlich sind hierfür v.a. jene Standorte geeignet, die verkehrlich für möglichst viele Verbraucher aus dem Nahbereich von Königswartha gut zu erreichen sind und dabei auch eine gute Anbindung an den ortsüblichen ÖPNV aufweisen. Zudem sollte ein gewisser Bezug zu Wohnsiedlungsstrukturen bestehen und es sollte die Erreichbarkeit des Standorts zu Fuß und mit dem Rad gegeben sein.

Der Projektstandort schmiegt sich unmittelbar südlich an die Siedlungsstrukturen des Königswarthaer Kernorts an. Wenngleich die Besiedlungsdichte im unmittelbaren nördlichen Standortumfeld zunächst eher gering ausfällt und Wohnnutzungen zunächst nur in kleinteiliger Form und untergeordnet präsent sind, ist die Erreichbarkeit des Projektstandorts mit dem Rad und zu Fuß hinsichtlich der räumlichen Distanz durchaus gegeben. So ist der Königswarthaer Ortskern ca. 400 Meter vom Vorhabenstandort entfernt und auch das Wohngebiet zwischen der Hahnebergstraße und dem Winzeweg noch in fußläufiger Distanz zum Projektstandort gelegen. Nach Angaben des Vorhabenträgers soll im Zuge der Projektentwicklung zudem aktiv darauf hingewirkt werden, die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Vorhabenstandort und den zentralen Siedlungsstrukturen des Königswarthaer Kernorts zu verbessern. **Einen unmittelbaren Bezug zu Wohnstrukturen wird das neue Einkaufszentrum allein schon deshalb aufweisen, weil in dessen direktem Umfeld ein neues Wohngebiet entstehen soll.**

Ebenso ist konkret geplant, den derzeit noch an der Ecke Hauptstraße/An den Sportanlagen befindlichen Busbetriebshof auf das Vorhabenareal zu verlagern und dort einen neuen ÖPNV-Haltepunkt einzurichten. **Das neue Einkaufszentrum wird künftig also leistungsfähig an den ÖPNV angebunden sein.**

Abschließend lässt sich festhalten, dass die unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wünschenswerte und auch notwendige Stärkung der grundzentralen

Versorgungsfunktion der Gemeinde Königswartha formal nicht in Einklang mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des LEP Sachsen gebracht werden kann, da eine Weiterentwicklung des einzigen zentralen Versorgungsbereichs (Ortskern Königswartha) unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht möglich ist. Die Einhaltung bzw. strenge Auslegung des städtebaulichen Integrationsgebots in der Lesart des LEP würde dem Grundzentrum Königswartha, welches als Standort für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten legitimiert ist, jegliche Entwicklungsperspektiven (jedenfalls bezogen auf die Ansiedlung marktgängiger und damit großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die hinsichtlich der verbraucher-nahen Versorgung von maßgeblicher Bedeutung sind) entziehen. Dies käme einem Stillstand der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung bzw. einem „Festschreiben“ auf den versorgungsstrukturell lückenhaften Status quo gleich, was allerdings nicht im Sinne der Raumordnung sein kann. **Insofern halten es Dr. Lademann & Partner für vertretbar, wenn in diesem begründeten Ausnahmefall für die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters und eines Drogeriemarkts – Betriebsformate, die es in der Region bislang nicht gibt, aber einer grundzentralen Versorgungsfunktion angemessen sind – vom Integrationsgebot in der strengen Lesart des LEP 2013 abgewichen und somit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsstruktur in Königswartha ermöglicht wird.**

Da das Vorhaben nicht im einzigen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Königswarthaer Gemeindegebiets (Ortskern) realisiert werden kann, entspricht es formal nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot in der Lesart des LEP Sachsen 2013. Allerdings bietet der bereits baulich verdichtete Ortskern keinerlei Flächenpotenziale zur Ansiedlung marktgängiger Handelsformate, weshalb hinsichtlich der gebotenen und von Seiten der Raumordnung legitimierten Weiterentwicklung des grundzentralen Versorgungsstandorts Königswartha zwangsläufig auf Flächen außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden muss. Eine Abweichung vom Integrationsgebot Dr. Lademann & Partner vor diesem Hintergrund für vertretbar.

Fazit

8 Fazit

In der sächsischen Gemeinde Königswartha besteht auf einem derzeit unbebauten und sich unmittelbar südlich an die Siedlungsstrukturen des Kernorts anschließenden Areal östlich der B 96 die Planung zur **Neuentwicklung eines Wohngebiets samt Einkaufszentrum**. Nach derzeitigem Planungsstand soll das neue Einkaufszentrum die folgenden, primär auf die Grundversorgung orientierten Handelsformate umfassen:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm,
- separater Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm,
- Drogeriefachmarkt sowie
- Bekleidungsfachmarkt.

Dem Vorhabenkonzept entsprechend, waren die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren und Bekleidung/Wäsche als prüfungsrelevant einzustufen.

Das Vorhaben soll im Wege der Bauleitplanung und über die **Neuaufstellung eines Bauungsplans** realisiert werden. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung waren daher die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung zu ermitteln und zu bewerten. Zudem war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung im Freistaat Sachsen zu prüfen, da diese bei der Aufstellung von B-Plänen zwingend zu beachten sind.

In der Bewertung des Vorhabens in Königswartha ist dabei Folgendes festzuhalten:

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben der Gemeinde Königswartha und dem überörtlichen Teil des Königswarthaer Nahbereichs (Neschwitz und Puschwitz) auch noch die Gemeinden Ralbitz-Rosenthal, Räckelwitz, Crostwitz und Radibor sowie große Teile der Gemeinde Lohsa. Das Kundenpotenzial im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens wird im Jahr 2028 voraussichtlich rd. 17.450 Personen betragen. Das prüfungsrelevante Nachfragepotenzial wird sich zu diesem Zeitpunkt auf rd. 57,9 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel, auf rd. 8,2 Mio. € im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel sowie auf rd. 10,6 Mio. € im Segment Bekleidung/Wäsche belaufen.

Im Einzugsgebiet des Vorhabens wird:

- auf einer **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 4.850 qm ein Umsatz in Höhe von rd. 23,9 Mio. € erwirtschaftet. Während die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte und das qualitative Versorgungsdefizit (Fehlen eines modernen Vollversorgers) auf einen **Nachholbedarf bzw. Ausbaupotenziale** schließen lassen, weist die sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von deutlich weniger als 100 % auf **erhebliche Kaufkraftabflüsse** an

Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Da es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu erheblichen Nachfragerückholeffekten kommen wird, waren die relevantesten Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets zu identifizieren und in die Untersuchung einzubeziehen.

- auf einer **Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel** von rd. 450 qm ein Umsatz in Höhe von rd. 2,6 Mio. € erwirtschaftet. Derzeit ist im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens kein Fachanbieter verortet. Dies geht mit **massiven Kaufkraftabflüssen** an Versorgungsstandorte im Umland einher. Da es im Zuge der Ansiedlung eines Drogeriemarkts zu erheblichen Nachfragerückholeffekten kommen wird, waren die relevantesten Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets zu identifizieren und in die Untersuchung einzubeziehen.
- derzeit **kein (permanenter) Einzelhandelsbestand im Segment Bekleidung/Wäsche** vorgehalten. Es fließt somit nahezu die gesamte sortimentspezifische Nachfrage an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets bzw. Versorgungsstandorte in den umliegenden Zentralen Orten höherer Hierarchieebene sowie in den im Modesegment bedeutenden Online-Handel ab.

Nach den Modellrechnungen ist für den geplanten Vollversorger sowie den Getränkemarkt im realitätsnahen worst-case und bezogen auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** von einem **Umsatzvolumen in Höhe von rd. 7,5 Mio. €** auszugehen. Unter Berücksichtigung des Umsatzes des Diska-Markts, dessen vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe seitens von Dr. Lademann & Partner unterstellt wurde, beläuft sich der **prüfungsrelevante Umsatzzuwachs im Segment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 4,2 Mio. € (exkl. Streuumsätze)**.

Im Hinblick auf das Segment **Gesundheits- und Pflegeartikel** wurde ermittelt, dass das raumordnerische Kongruenzgebot nur dann nicht verletzt wird, **wenn eine Verkaufsfläche von rd. 340 qm nicht überschritten wird**. Auf dieser Verkaufsfläche kann ein **Umsatz in Höhe von rd. 1,9 Mio. €** erzielt werden. Bezogen auf das **Segment Bekleidung/Wäsche** wurde eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm in die Prüfung eingestellt, auf welcher ein **Umsatz in Höhe von rd. 1 Mio. €** erzielt werden kann.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch das Vorhaben erreichen nach den worst-case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner:

- im **Segment Nahrungs- und Genussmittel** und innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 6,4 %, wovon der Ortskern von Königswartha am stärksten betroffen sein wird (rd. 10,4 %). Der dortige Netto-Discounter ist allerdings modern aufgestellt und wird von der Betriebsaufgabe des Diska-Markts insofern profitieren, als dass er künftig den einzigen Lebensmitteldiscounter im Nahbereich des Grundzentrums Königswartha darstellen wird. Da die Nachfrageplattform im raumordnerischen Nahbereich von Königswartha zudem breit genug ausfällt, um dem Netto-Markt die ökonomische Tragfähigkeit auch weiterhin zu sichern, **halten es**

Dr. Lademann & Partner auch bei einer Umsatzumverteilungsquote von etwas mehr als 10 % für ausgeschlossen, dass der Netto-Markt seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen und der Ortskern von Königswartha in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden wird.

Für die weiteren Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets sowie die untersuchten Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets wurden Umsatzumverteilungsquoten von (teils deutlich) weniger als 10 % ermittelt, **die nicht auf vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben schließen lassen.** Im Hinblick auf den noch am stärksten betroffenen nahkauf-Supermarkt im nicht-zentralen Ort Neschwitz sei zudem darauf hingewiesen, dass ein Marktaustritt einen rein wettbewerblichen Effekt ohne raumordnerische oder städtebauliche Relevanz darstellen würde.

- im Segment **Gesundheits- und Pflegeartikel** und innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 16,9 %, wobei hiervon nur die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie die Apotheken betroffen sein werden. Wenngleich die Umsatzrückgänge im Lebensmittelsegment und im Drogeriesegment kumuliert zu betrachten sind, **gelangen Dr. Lademann & Partner zu keinen anderen als den für das Segment Nahrungs- und Genussmittel getroffenen Einschätzungen.** Dass es in den umliegenden Zentralen Orten zu vorhabeninduzierten Marktaustritten kommen wird, erscheint angesichts der Umsatzumverteilungsquoten von flächendeckend weit weniger als 10 % zudem ausgeschlossen.
- im Segment **Bekleidung/Wäsche** Werte von maximal rd. 4 %, wobei sich die Wirkungen nur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets niederschlagen werden und der gesamte Umsatz des potenziellen Bekleidungsfachmarkts im Sinne eines worst-case-Ansatzes gegen die Innenstädte von Hoyerswerda und Bautzen gerechnet worden ist. **Dass diese durch die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarkts in Königswartha in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden, ist ausgeschlossen.**

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung in den Zentralen Orten im Untersuchungsraum kann nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der zwingend zu beachtenden **Ziele der Raumordnung** gemäß LEP Sachsen 2013 ist für die Vorhabenplanung Folgendes zu konstatieren:

- Als Grundzentrum ist Königswartha für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten legitimiert. Aperiodische Sortimente werden am Projektstandort auf maximal 800 qm vorgehalten. **Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.**

- Das Einzugsgebiet des Vorhabens reicht zwar über den raumordnerisch festgelegten Nahbereich hinaus, für das Segment Nahrungs- und Genussmittel und die avisierten Größenordnungen der beiden relevanten Vorhabenkomponenten ist aber dennoch davon auszugehen, dass ca. 70 % des Umsatzes mit Verbrauchern generiert werden, die im Nahbereich leben. **Das Kongruenzgebot kann somit eingehalten werden. In Bezug auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wird das Kongruenzgebot dann nicht verletzt, wenn eine Verkaufsfläche von rd. 340 qm nicht überschritten wird.**
- Weder wird das Vorhaben zu einer mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche noch zu einer Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungssystems oder der verbrauchernahen Versorgung in den Zentralen Orten führen. Vielmehr ist mit dem Vorhaben eine Aufwertung der Nahversorgungsstruktur im Grundzentrum Königswartha verbunden. **Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt nicht vor.**
- Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Königswartha (Ortskern Königswartha) und steht dem städtebaulichen Integrationsgebot in der Lesart des LEP Sachsen somit formal entgegen. Allerdings bietet der Ortskern keine Flächenpotenziale zur Ansiedlung marktgängiger Handelsformate, sodass hinsichtlich der von kommunaler Seite gewünschten und aus Gutachtersicht auch gebotenen Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsstruktur in Königswartha zwangsläufig auf einen geeigneten Standort außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden muss. **In diesem Zusammenhang halten Dr. Lademann & Partner eine einzelfallbezogene und begründete Abweichung vom Integrationsgebot für vertretbar.**

Hamburg/Dresden, 30.08.2025

Jonas Hopfmann

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH