



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha

Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Endbericht

Im Auftrag der Gemeinde Königswartha
Hamburg/Dresden, 02.10.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Projektnummer: 24DLP3650

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Jonas Hopfmann

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Erik Burkhardt

Im Auftrag der

Gemeinde Königswartha

Bahnhofstraße 4

02699 Königswartha

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	IV
	Tabellenverzeichnis	VI
1	Grundlagen	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsdesign	2
1.3	Vorgehensweise	5
2	Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel	6
2.1	Demografischer Wandel	6
2.2	Betriebsformenwandel	7
2.3	Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung	10
2.4	Online-Handel	14
2.4.1	Der Online-Handel erobert die Märkte	14
2.4.2	Exkurs: Der Online-Handel im ländlichen Raum	18
2.5	Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich	20
3	Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha	25
3.1	Lage im Raum	25
3.2	Zentralörtliche Funktion und regionale Wettbewerbssituation	27
3.3	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	32
3.4	Raumordnerische Vorgaben der Einzelhandelsentwicklung	36
4	Nachfragesituation in Königswartha	39
4.1	Marktgebiet der Gemeinde Königswartha	39
4.2	Nachfragepotenzial der Gemeinde Königswartha	42
4.3	Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung	44
4.3.1	Einkaufsorientierung der Verbraucher im Raum	44
4.3.2	Angebotswünsche für den Einzelhandelsstandort Königswartha	47

5	Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Königswartha	49
5.1	Verkaufsflächen- und Branchenstruktur	49
5.2	Raumstruktur des Einzelhandels	51
5.3	Betriebsgrößenstruktur	52
5.4	Leerstandssituation	54
5.5	Umsatzsituation des Einzelhandels in Königswartha	56
5.6	Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Königswartha	59
6	Versorgungslage und Zentralitätsanalyse	61
6.1	Verkaufsflächendichten in der Gemeinde Königswartha	61
6.2	Bedeutung des Ortskerns im Einzelhandelsgefüge	63
6.3	Nahversorgungssituation in Königswartha	66
6.4	Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in Königswartha	72
6.5	Analyse der Nachfrageverflechtungen	75
6.6	Zusammenfassende Stärken- und Schwächenanalyse für den Einzelhandelsstandort Königswartha	76
7	Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Königswartha	79
7.1	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2030	79
7.1.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung	79
7.1.2	Verkaufsflächenspielräume	82
7.2	Zur Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Königswartha	89
7.2.1	Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	89
7.2.2	Gesamtüberblick Zentren- und Standortstruktur für die Gemeinde Königswartha	91
7.2.3	ZVB Ortskern Königswartha	95
7.2.4	Perspektivische Nahversorgungslage Königswartha Süd	97

8	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Königswartha	99
8.1	Zur Zentrenrelevanz der Sortimente	99
8.2	Steuerungsempfehlungen für die künftige Einzelhandelsentwicklungen in Königswartha	100
8.3	Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept	104
8.4	Allgemeine Empfehlungen zur Umsetzung des Konzepts	106
9	Zusammenfassung	113
I	Glossar	117

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen	8
Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel	9
Abbildung 3: Verkaufsflächenentwicklung in Deutschland	10
Abbildung 4: Anzahl der Unternehmen im deutschen Einzelhandel	11
Abbildung 5: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels	12
Abbildung 6: Gesamtentwicklung stationärer und Online-Umsatz	15
Abbildung 7: Entwicklung des Anteils des interaktiven Handels am Einzelhandelsumsatz	16
Abbildung 8: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels	23
Abbildung 9: Lage im Raum	25
Abbildung 10: Zentralörtliche Struktur im Raum	28
Abbildung 11: Regionale Wettbewerbsstrukturen (Lebensmitteleinzelhandel)	29
Abbildung 12: Altersstruktur der Bevölkerung in Königswartha im Vergleich	33
Abbildung 13: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich	34
Abbildung 14: Marktgebiet des Einzelhandels	40
Abbildung 15: Nachfragepotential im Marktgebiet der Gemeinde Königswartha	42
Abbildung 16: Einkaufsorientierung der Bevölkerung von Königswartha	45
Abbildung 17: Einkaufsorientierung der Umlandbevölkerung	46
Abbildung 18: Ergänzungswünsche für den Einzelhandelsstandort Königswartha (Königswartha)	47
Abbildung 19: Ergänzungswünsche für den Einzelhandelsstandort Königswartha (Umland)	48
Abbildung 20: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Königswartha	49
Abbildung 21: Branchenstruktur des Königswarthaer Einzelhandels	50
Abbildung 22: Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels in Königswartha	51
Abbildung 23: Eine sanierungsbedürftige Immobilie im Ortskern von Königswartha	54
Abbildung 24: Markanter Leerstand an der Neudorfer Straße im Kernort	56
Abbildung 25: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels	57

Abbildung 26: Verortung des Planareals östlich der B 96 in Königswartha	59
Abbildung 27: Verkaufsflächenanteil des Ortskerns an der Gesamtgemeinde	63
Abbildung 28: Nahversorgungssituation in Königswartha	67
Abbildung 29: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in Königswartha	73
Abbildung 30: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Königswartha	75
Abbildung 31: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Königswartha	82
Abbildung 32: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Königswartha	86
Abbildung 33: Hierarchisches Zentren- und Standortmodell für die Gemeinde Königswartha	93
Abbildung 34: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Königswartha	94
Abbildung 35: Der Marktplatz und der Lebensmitteldiscounter Netto im Ortskern Königswartha	95
Abbildung 36: Räumliche Abgrenzung des ZVB Ortskern Königswartha	96
Abbildung 37: Blick entlang der B 96 in Richtung Süden auf die bisher unbebaute Fläche	97
Abbildung 38: Blick auf die ehemalige Schweinemastanlage südlich des Planareals	98
Abbildung 39: Strategieempfehlung zur räumlich-funktionalen Arbeitsteilung	102

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels	23
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Königswartha im Vergleich	32
Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten im Vergleich	35
Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich	36
Tabelle 5: Marktgebiet des Königswarthaer Einzelhandels	41
Tabelle 6: Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Königswartha nach Standortbereichen	52
Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Bedarfsbereichen	58
Tabelle 8: Verkaufsflächendichten im Vergleich	61
Tabelle 9: Einzelhandelsstruktur des Königswarthaer Ortskerns	65
Tabelle 10: Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels	70
Tabelle 11: Übersicht über die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Königswartha	71
Tabelle 12: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Königswarthaer Sortimentsliste")	100

1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die sächsische Gemeinde Königswartha ist dem Landkreis Bautzen zugeordnet und in der Oberlausitz sowie im sorbischen Siedlungsgebiet verortet. Auf „halber Strecke“ zwischen den Oberzentren Bautzen und Hoyerswerda gelegen, umfasst die Gemeinde neben dem Kernort Königswartha noch weitere zehn Ortsteile, die sich diffus über das Gemeindegebiet verteilen, allesamt dörflich geprägt und dünn besiedelt sind. Trotz der Kompaktheit des Kernorts weist die Gemeinde Königswartha somit insgesamt eine disperse Siedlungsstruktur auf. Anfang des Jahres 2024 lebten in Königswartha rd. 3.390 Einwohner. Wenngleich der in der jüngeren Vergangenheit beobachtbare Schrumpfungstrend nach kurzer Unterbrechung zwischen 2021 und 2022 im Laufe des Jahres 2023 wieder eingesetzt hat, wird der Gemeinde Königswartha – anders als vielen auch künftig schrumpfenden Kommunen im ländlich geprägten Landkreis Bautzen – bis zum Jahr 2030 eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung prognostiziert.

Aufgrund ihrer Lage an der Bundesstraße 96, die zu den wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen und Pendlerachsen im Landkreis Bautzen zählt, kann der Gemeinde Königswartha im regionalen Kontext eine hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden. Dies wirkt sich – in Kombination mit den nicht unerheblichen Distanzen zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren – u.a. positiv auf die Entwicklung der örtlichen Versorgungsstrukturen aus. Mit dem Schloss, welches die sächsische Fischereibehörde beherbergt, und dem Schlosspark verfügt Königswartha zudem über eine touristische Sehenswürdigkeit, die bis Ende 2026 umfassend saniert werden wird.

Seitens der Regionalplanung ist die Gemeinde Königswartha als Grundzentrum ausgewiesen. Gemäß den Zielsetzungen der Landesplanung im Freistaat Sachsen sollen Grundzentren als übergemeindliche Zentren über Versorgungseinrichtungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs verfügen. Damit übernimmt die Gemeinde Königswartha auch überörtliche Grundversorgungsaufgaben für einen raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich (Nahbereich). Dieser erstreckt sich neben Königswartha noch auf die südlich gelegenen Umlandkommunen Neschwitz und Puschwitz.¹ Im interkommunalen Wettbewerb steht Königswartha dabei vor allem mit dem Grundzentrum Wittichenau und dem grundzentralen Verbund Großdubrau-Malschwitz-Radibor. Die nächstgelegenen Orte mit einer höheren Zentralitätsstufe sind das Mittelzentrum Kamenz sowie die Oberzentren Hoyerswerda und Bautzen.

¹ Es sei bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch die faktischen Einkaufsorientierungen im Raum in den Blick genommen werden. Diese müssen nicht unbedingt vollständig durch die raumordnerischen Vorgaben abgebildet werden.

Die **Einzelhandelsstruktur** wird gegenwärtig vor allem durch die zwei Lebensmittel-discounter Netto und Diska geprägt, die ihre Standorte in den letzten Jahren verändert haben. Während der Netto-Markt im Juli 2018 in einen Neubau in der Nähe des Schlosses im Bereich Hauptstraße/Bahnhofstraße umgezogen ist, hat Diska die Altfläche von Netto weiter nördlich an der Hauptstraße übernommen und dafür den bisherigen Standort an der Neudorfer Straße aufgegeben. Darüber hinaus finden sich einige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen im Gemeindegebiet, die vor allem im Bereich Bahnhofstraße – Am Marktplatz – Neudorfer Straße – Hauptstraße angesiedelt sind.

Über ein aktuelles Einzelhandelskonzept verfügt die Gemeinde Königswartha aktuell nicht. Der Grundsatz 3.3.2 der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien aus dem Jahr 2023 empfiehlt den Zentralen Orten jedoch, zur Sicherung ihrer zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte erarbeiten zu lassen. Dies gilt explizit auch für die Grundzentren, damit diese ihrem raumordnerischen Auftrag, die Grundversorgung für die Bevölkerung in ihren jeweiligen Verflechtungsbereichen/Nahbereichen sicherzustellen, adäquat nachkommen können (vgl. Ziel 2.3.2.2 und Grundsatz 6.1.4 LEP Sachsen 2013). Um diesem raumordnerischen Anliegen Rechnung zu tragen, soll für das Grundzentrum Königswartha nunmehr ein Einzelhandelskonzept aufgestellt werden.

Das vorliegende, auf einer detaillierten Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation basierende Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll die Entwicklungsperspektiven sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen und Leitlinien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Königswartha aufzeigen und damit als Steuerungsinstrument und als belastbare Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung im Umgang mit Einzelhandelsplanungen dienen sowie Investoren, Eigentümern und Händlern Planungssicherheit für ihre Investitionsentscheidungen bieten. **Mit einem entsprechenden politischen Beschluss kann das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zudem auch mittelbar Eingang in die Bauleitplanung finden.**

1.2 Untersuchungsdesign

Dr. Lademann & Partner haben der **Aufstellung des Einzelhandelskonzepts** folgendes Untersuchungsdesign, gegliedert nach zwei Bausteinen, zugrunde gelegt:

Baustein 1: Analyse und Bewertung der Ausgangslage

- Darstellung der aktuellen **Trends in der Einzelhandelsentwicklung**. Dabei wurden die wesentlichen Entwicklungstrends auf der Nachfrageseite (Demographie,

Konsumverhalten etc.) sowie auf der Angebotsseite (Konzentrationsprozesse, Betriebstypenwandel, Standortanforderungen, Digitalisierung/Online-Handel) dargestellt und auf die Situation in Königswartha heruntergebrochen;

- Analyse und Bewertung der **makrostandörtlichen und sozioökonomischen Eckdaten** als Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha (verkehrliche Anbindung, Bevölkerungsentwicklung, Erwerbstätigkeit, Kaufkraft, Pendlerbeziehungen etc.);
- Aufbereitung der **zentralörtlichen Struktur** im Raum sowie der **regionalen Wettbewerbssituation**;
- Darstellung und Kommentierung der **raumordnerischen Rahmenbedingungen**² (zentralörtliche Funktion, Vorgaben der Landes- und Regionalplanung);
- Analyse und Bewertung der einzelhandelsrelevanten **Nachfragesituation**: Abgrenzung des faktischen Marktgebiets des Königswarthaer Einzelhandels und Gegenüberstellung zum raumordnerisch festgelegten Nahbereich/Versorgungsraum; Ermittlung des örtlichen Nachfragepotenzials nach Marktgebietszonen und Branchen aktuell und für den Prognosehorizont 2030;
- Analyse und Bewertung der **Angebotssituation** des Einzelhandels in Königswartha: Analyse der Verkaufsflächen und der Anzahl an Betrieben nach Lagen/Standorten, Sortimenten, Betriebsformen, Umsatz und Flächenproduktivität³;
- Bewertung der **Versorgungslage** (quantitativ und qualitativ) u.a. anhand der Verkaufsflächendichten und der branchenspezifischen Einzelhandelszentralitäten vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion; dabei auch Ermittlung und Bewertung der Kaufkraftbindung der ortsansässigen Bevölkerung, der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und der Kaufkraftabflüsse in das Umland sowie in den Online-Handel auf der Basis einer **Kaufkraftstromanalyse**; Identifizierung ggf. vorhandener Versorgungsdefizite;
- **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der prägenden Einzelhandelslagen sowie des Ortskerns auf Basis einer kriteriengestützten Analyse; Bewertung der **Funktionswahrnehmung des Ortskerns** im Verhältnis zu den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet und zum Einzelhandelsgefüge der Region;
- gesonderte Analyse und Bewertung der Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der wohnortnahen **Nahversorgungsstruktur**:
 - Ermittlung und Bewertung von Nahversorgungsdichten (nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche je Einwohner) im Gemeindegebiet sowie im Nahbereich

² Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 sowie Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien 2023.

³ Im Rahmen der Angebotsanalyse erfolgte eine einzelbetriebliche Umsatzabschätzung, in deren Rahmen für jeden Betrieb der Umsatz geschätzt wurde. Hierfür wurden zunächst vertriebslinienspezifische Standard-Flächenproduktivitäten vergeben, die unter Berücksichtigung der Standort-/Lagequalität, der Wettbewerbssituation und der Kaufkraftverhältnisse entsprechend nach oben oder nach unten angepasst wurden.

zur Identifizierung über- oder unterversorgter Bereiche; Abgleich der Werte mit bundesdeutschen sowie geeigneten kommunalen Vergleichsdaten aus der Region;

- Analyse und Bewertung der räumlichen Abdeckung der verbrauchernahen Versorgung (Identifizierung möglicher räumlicher Versorgungslücken unter Berücksichtigung der Siedlungsdichten) und der nahversorgungsrelevanten Betriebstypenstruktur;
- Analyse und Bewertung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe hinsichtlich möglicher Anpassungsbedarfe anhand transparenter Kriterien (z.B. Verkaufsflächengröße, Anzahl Stellplätze, Marktauftritt) vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und veränderter Standortanforderungen und Betriebskonzepte des Lebensmitteleinzelhandel⁴;
- Durchführung einer kombinierten **Stärken-/Schwächenanalyse** zur zusammenfassenden Bewertung des Einzelhandelsstandorts Königswartha;
- Durchführung einer **telefonischen Haushaltsbefragung** zur Ermittlung der Einkaufsorientierungen der Verbraucher im Raum sowie zur Bewertung der Handelsstrukturen aus Verbraucherperspektive⁵.

Baustein 2: Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

- Formulierung einer **übergeordneten und gemeindegebietsübergreifenden Entwicklungsstrategie** im Sinne eines Leitbilds zur
 - zur Sicherung und Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsfunktion
 - zur Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung
 - zur Sicherung und Weiterentwicklung des Ortskerns
- Darstellung und Analyse der relevanten Rahmenbedingungen bzw. Hauptantriebskräfte der künftigen Flächenentwicklung; Ableitung des quantitativen und qualitativen **Entwicklungs- bzw. Expansionspotenzials** für den Einzelhandel in der Gemeinde Königswartha bis zum Prognosehorizont 2030 unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Wettbewerbssituation;
- Festlegung einer hierarchischen **Zentren- und Standortstruktur** für den Einzelhandel in der Gemeinde Königswartha; dabei werden Vorschläge für eine langfristig tragfähige, räumlich-funktionale Aufgabenteilung der Standorte unterbreitet;
- Definition und räumliche **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs** und **ergänzender strukturprägender Handelslagen**; hierbei wurde auch die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Königswartha berücksichtigt;

⁴ Die aktuellen Standortanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel, die sich im Zuge des anhaltenden Betriebsformenwandels stark verändert haben und auch weiterhin verändern, werden im Rahmen von Kapitel 2 umfassend aufbereitet.

⁵ Die Befragung dient auch der empirischen Absicherung der gutachterlichen Annahmen zum Marktgebiet.

- Aufstellung einer **ortstypischen Sortimentsliste** zur Bestimmung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente;
- übergeordnete und standortspezifische **Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen sowie Ableitung von Handlungserfordernissen** vor dem Hintergrund ggf. identifizierter Versorgungs- und Angebotslücken;
- Bewertung und Einordnung der aktuellen **Planvorhaben** vor dem Hintergrund der übergeordneten Entwicklungsstrategie, der definierten Zentren- und Standortstruktur sowie des aufgezeigten Entwicklungsrahmens für den Einzelhandelsstandort Königswartha.

1.3 Vorgehensweise

Folgende **Primär- und Sekundärerhebungen** waren insgesamt erforderlich, um das skizzierte Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **gründliche Begehungen aller Standortbereiche** des Einzelhandels in Königswartha sowie der wesentlichen interkommunalen Wettbewerbsstandorte inkl. Fotodokumentation;
- **vollständige und flächendeckende Bestandserhebung**⁶ aller Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Königswartha, differenziert nach Standorten, Branchen und Betriebstypen;
- zusätzliche **Erhebung aller ortskerntypischen Ergänzungsnutzungen** (z.B. Gastronomie, Dienstleister, öffentliche Einrichtungen etc.) im Bereich des Ortskerns;
- Durchführung einer **telefonischen Haushaltsbefragung** (n = 180) zur Ermittlung der Einkaufsorientierungen im Raum.

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel im engeren Sinne. Nachfrageseitig wurde zudem der nicht-stationäre Handel (Online- und Versandhandel), da er immer stärker an Bedeutung gewinnt und Verschiebungen zu Lasten des stationären Einzelhandels zu erkennen sind. Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2030 zu Grunde gelegt.

⁶ Die Bestanderhebungen erfolgten durch physische Begehungen jeglicher Ladenlokale nach dem sogenannten Angebotsprinzip. D.h. Randsortimente werden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern sortimentsgenau erfasst. Die Erhebung erfolgt mit Unterstützung einer eigens hierfür programmierten App. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

2 Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel

2.1 Demografischer Wandel

Der demografische Wandel stellt den deutschen Einzelhandel anhaltend vor neue Herausforderungen und setzt diesem einen starken Anpassungsdruck aus. Nach einem langen Zeitraum des Wachstums steht in den nächsten Jahrzehnten erstmals ein Rückgang der Einwohnerzahl bevor. Der in der Vergangenheit erfolgte erhebliche Rückgang der Geburtenrate⁷ (seit dem sog. „Pillenknicke“) wird auf Dauer nicht mehr durch einen positiven Wanderungssaldo kompensiert werden können. Und während die Lebenserwartung vor 100 Jahren noch durchschnittlich 46 Jahre betrug, wird in einigen Jahren fast die Hälfte der deutschen Bevölkerung 50 Jahre oder älter sein.

Für den Einzelhandel bedeutet dies konkret, dass der demografische Wandel ...

- ... sich langfristig und stetig vollzieht, seine Ausprägungen und Auswirkungen nicht grundsätzlich umkehrbar, aber durch politische Entscheidungen in Teilen steuerbar sind. Der Einzelhandel kann sich frühzeitig anpassen und Wettbewerbsvorteile generieren.
- ... mit unterschiedlicher Intensität in den einzelnen Regionen sowie auch zeitversetzt voranschreitet. Bundesweit ist ein Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitig absoluter Zunahme der über 60-Jährigen zu erwarten. Grundsätzlich leiden die meisten Regionen in den Neuen Ländern – wie auch der Landkreis Bautzen – stärker unter Bevölkerungsschrumpfung und Überalterung als die Alten Bundesländer, in welchen teilweise starke Einwanderungsüberschüsse zu verzeichnen sind. Aber auch im Osten Deutschlands bleiben besonders attraktive Ballungsräume für den Einzelhandel vorhanden (z.B. Dresden, Leipzig).
- ... je nach regionaler Ausgangslage unterschiedliche Herausforderungen für den Einzelhandel mit sich bringt. So ist in einzelnen Teilen mit starker Urbanisierung, in anderen mit Suburbanisierung zu rechnen. Wieder andere Regionen überaltern stark und andere wiederum ziehen verstärkt jüngeres Publikum an. Daher müssen Standortumfeld und Marketingkonzepte aufeinander abgestimmt werden. Kleineren Kommunen mit günstigen makrostandörtlichen Rahmenbedingungen (z.B. gute verkehrsstrategische Lage) bietet sich beispielsweise die Möglichkeit, durch gezielte Einzelhandelsentwicklungen und die damit verbundene Erhöhung der

⁷ Die Geburtenrate in Deutschland liegt derzeit bei etwa 1,5 Kindern pro Frau. Um die Bevölkerung (ohne Berücksichtigung von Zu- und Abwanderungen) auf einem konstanten Niveau halten zu können, wäre jedoch eine Geburtenrate von etwa 2,1 Kindern pro Frau notwendig. In den vergangenen Jahrzehnten lag die Zahl der Sterbefälle deshalb stets über der Geburtenzahl.

Lebensqualität Zuzüge zu fördern und die Folgen des demografischen Wandels hierüber zu dämpfen.

Zieht man zusätzlich die soziografischen und ökonomischen Tendenzen

- Veränderung der Konsumentenbedürfnisse,
- Haushaltstypenverschiebung („Singlesierung“) und
- Absinken/ Stagnation des Einzelhandels-Anteils am privaten Verbrauch

mit in Betracht, so folgt daraus ein **starker Anpassungsdruck für den Einzelhandel**. Dies gilt v.a. auch für jene Einzelhandelsbetriebe, die essenzielle Güter (v.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) anbieten und somit von allen Bevölkerungsgruppen aufgesucht werden (müssen). Hier muss dem Generationenwandel bei künftigen Konzeptanpassungen bzw. -weiterentwicklungen eine besondere Beachtung geschenkt werden.

2.2 Betriebsformenwandel

Der Einzelhandel in Deutschland sieht sich zahlreichen Veränderungen ausgesetzt. Mit den o.g. demografischen Entwicklungen gehen bei den Verbraucherbedürfnissen **Präferenzverschiebungen** einher. U.a. sind im Bereich des Food- und Nearfood-Segments⁸ in Verbindung mit diversifizierten Arbeitszeitmodellen ein gesteigertes Gesundheitsbewusstsein und Nachfrage nach mehr „Convenience“, der Wunsch nach Fair Trade/Bio, Regionalität und „Handwerk“ gestiegen. Veränderte Haushaltsgrößen („Singlesierung“) fragen andere Produktgrößen nach. Im Bereich Nonfood spielt u.a. der Trend zur Individualisierung – jedoch bei Produkten ohne Mehrwert nach wie vor auch der Preis – eine Rolle. Dieser demografische und sozioökonomische Wandel macht es für den Einzelhandel unumgänglich, **neue Konzepte** zu entwickeln, um konkurrenz- und somit auch überlebensfähig wirtschaften zu können.

Dabei ist zu prüfen, ob der Lebenszyklus (Wandel) einzelner Betriebsformen von temporärer Natur ist (z.B. durch Nachfrageschwäche) oder ob sich hierin bereits Vorzeichen eines (nur hinausschiebbaren) Niedergangs ausdrücken (siehe Abbildung 1). So hat beispielsweise das Warenhaus seinen Zenit bereits überschritten, was sich anhand mehrerer Liquiditätskrisen/der Insolvenz des KarstadtKaufhof-Konzerns in jüngerer Vergangenheit gut ablesen ließ. Handelsmanager dieser Vertriebsform sind folglich gezwungen, das Format anzupassen und durch einen Relaunch des Marketingkonzepts den weiteren Abschwung zu verhindern. Dass dies eine große Herausforderung darstellt, zeigt die neuerliche Schließungswelle im Galeria-Filialnetz.

⁸ Wie zum Food-Segment (= Lebensmittel, Getränke) zählen auch zum sog. Nearfood-Segment Waren des täglichen Bedarfs, welche von Kunden häufig eingekauft und ständig verbraucht werden. Nearfood-Produkte sind in erster Linie Drogeriewaren (z.B. Körperpflege-mittel, Reinigungsmittel, Kosmetik) und Babyartikel, aber auch Gesundheits- und Fitnessprodukte (Nahrungsergänzungsmittel) sowie Tierfutter. Derartige Produkte gehören nahezu ausnahmslos zum Angebotsspektrum von strukturprägenden Lebensmittelmärkten und werden von den Kunden auch erwartet.

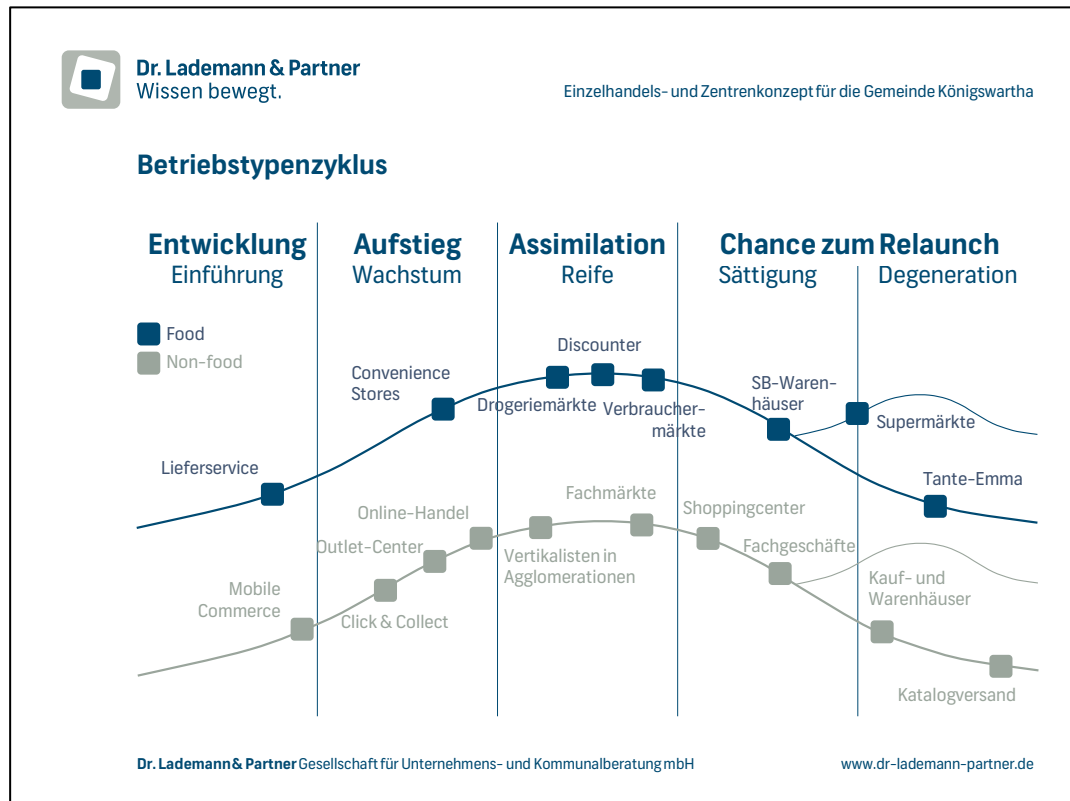


Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen

Eine ähnliche Entwicklung zeigte sich jüngst für den Betriebstyp des SB-Warenhauses und damit für ein Großflächenformat mit Kernkompetenz im Food-Segment, welches sich gegenüber kleineren Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels u.a. durch einen erhöhten Verkaufsflächenanteil für Nonfood-Sortimente kennzeichnen lässt. Anfang 2020 wurde bekannt, dass die zu diesem Zeitpunkt bereits „kränkelnde“ Handelskette real seitens ihres bisherigen Eigentümers, der Metro-Gruppe, veräußert wurde. Der neue Eigentümer begann umgehend mit der umfassenden Umstrukturierung der über 270 real-Filialen, wobei der Großteil von anderen Lebensmittelhandelsketten (u.a. Kaufland) übernommen wurde, mehrere Standorte vollständig aufgegeben wurden und letztlich noch insgesamt 62 SB-Warenhäuser unter der Marke „mein real“ weitergeführt worden sind. Nach der Insolvenz im Herbst 2023 und der darauffolgenden Abgabe weiterer Standorte an Wettbewerber und der Schließung aller übrigen Standorte stellte die real GmbH ihren Geschäftsbetrieb im März 2024 endgültig ein.

In vielen Fällen wurden die bisher von real genutzten Flächen (teilweise mehr als 10.000 qm) allerdings nicht vollständig vom neuen Betreiber belegt, sondern stattdessen mit weiteren Nutzungen (z.B. ergänzender Einzelhandel) „aufgefüllt“. Dies zeigt, dass derart große Flächen mit ausgedehnten Nonfood-Angeboten im Lebensmitteleinzelhandel nur noch bedingt ökonomisch tragfähig betrieben werden können und daher oftmals eine Redimensionierung notwendig ist, wie man sie in der jüngeren Vergangenheit und auch aktuell z.B. auch bei den Elektrofachmärkten beobachten kann.

Kleinflächigere Betriebstypen wiederum werden entweder aus dem Markt gedrängt oder müssen sich zunehmend spezialisieren („Nischenplayer“). Absatzkanäle hingegen wie der **B2C E-Commerce**⁹ sind weiterhin aufstrebend und verfügen über hohes Wachstumspotenzial.

Wirft man einen Blick auf die Marktanteilsverschiebung im gesamten Einzelhandel (Food- und Nonfood-Bereiche), so neigt sich das **Gewicht hin zu discount- und fachmarktorientierten Konzepten**. In den vergangenen Jahren ist der Marktanteil der Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter stark angestiegen, wenngleich sich der Trend nicht gleichermaßen fortgesetzt hat und zuletzt gerade im Lebensmittelsegment auch wieder hochwertigere Angebotsformate (Super- und Verbrauchermärkte) auf dem „Vormarsch“ sind. Als größter Verlierer der vergangenen 20 Jahre lässt sich der nicht-filialisierte bzw. inhabergeführte Fachhandel identifizieren, der sich zahlreichen Herausforderungen ausgesetzt sieht. Neben dem dynamischen Wachstum des Online-Handels, der sich gerade im Nonfood-Segment vollzieht und während der Corona-Pandemie noch weiter befeuert wurde, stellt auch die Nachfolgeproblematik einen nicht zu unterschätzenden Grund für Betriebsaufgaben dar.



Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel

⁹ B2C steht für Business-to-Consumer und somit für den Teil des Online-Handels, der zwischen einem Unternehmen und einem Konsumenten stattfindet. Im Gegensatz dazu definiert der B2B E-Commerce den elektronischen Handel zwischen zwei Unternehmen bzw. der C2C E-Commerce zwischen zwei Privatpersonen.

2.3 Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung

Die Verkaufsflächenentwicklung in Deutschland stagniert seit 2010 weitgehend. Sind bis 2010 noch erhebliche Wachstumssprünge zu erkennen, so ist die Verkaufsfläche in Deutschland in den letzten zehn Jahren nur noch geringfügig angestiegen bzw. seit dem Jahr 2019 erstmals leicht rückläufig.

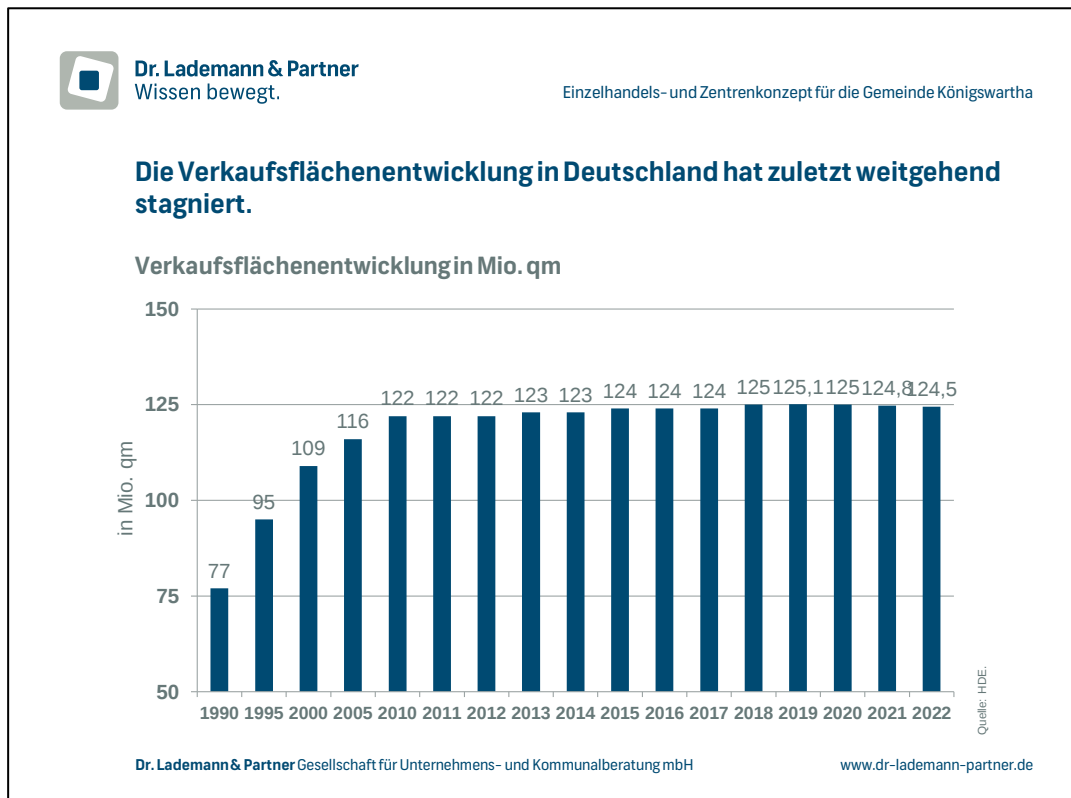


Abbildung 3: Verkaufsflächenentwicklung in Deutschland

Wachstumsfaktoren in den letzten Jahren waren vor allem die Expansionsbestrebungen im Lebensmitteleinzelhandel und im Drogeriemarktsegment sowie die Tendenzen zur Verkaufsflächenerweiterung dieser Läden. Flächenabschmelzungen, die durch das Flächenwachstum im Food-Segment bis zum Jahr 2019 kompensiert bzw. z.T. sogar leicht überkompensiert werden konnten, betrafen in erster Linie den Nonfood-Einzelhandel und resultierten aus Warenhausschließungen, der angesprochenen Redimensionierung bei Elektrofachmärkten und großen SB-Warenhäusern sowie dem voranschreitenden Verkaufsflächenschwund von kleinen Ladengeschäften vor allem in Kleinstädten, die absatzwirtschaftlich über ein zu geringes Bevölkerungspotenzial verfügen oder dem anhaltenden Konkurrenzdruck durch größere Handelsstandorte sowie dem Online-Handel nicht mehr gewachsen sind. Hinzu kamen noch Firmeninsolvenzen (z.B. Max Bahr/Praktiker, Schlecker), die schlagartig zu umfangreichen Flächenaufgaben führten, und (oftmals ökonomisch bedingte) Filialnetzausdünnungen.

Stark rückläufig ist die **Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel**, die zwischen 2010 und 2020 von rd. 376.000 auf rd. 320.000 zurückgegangen ist, was einem Rückgang von etwa 15 % bzw. über 55.000 Unternehmen entspricht. Da im selben Zeitraum die Verkaufsfläche weitgehend stabil geblieben ist, deutet dies auf eine **Substitution von kleinen Händlern durch mittlere und größere Filialisten und Fachmärkte hin**. Während die Zahl der kleinen, inhabergeführten Fachgeschäfte (auch aufgrund der erwähnten Nachfolgeproblematik) stetig abnimmt, steigt die Zahl großer Fachhandelsunternehmen leicht an, kann den Rückgang der kleinen Unternehmen aber nicht kompensieren. Ein Betriebsrückgang hat vor allem im Fashion-Handel sowie im Segment Glas/Porzellan/Keramik stattgefunden. Erhöht hat sich die Zahl der Unternehmungen nur in wenigen Branchen wie z.B. im Fahrrad- und Sportfachhandel oder bei Haus- und Heimtextilien.

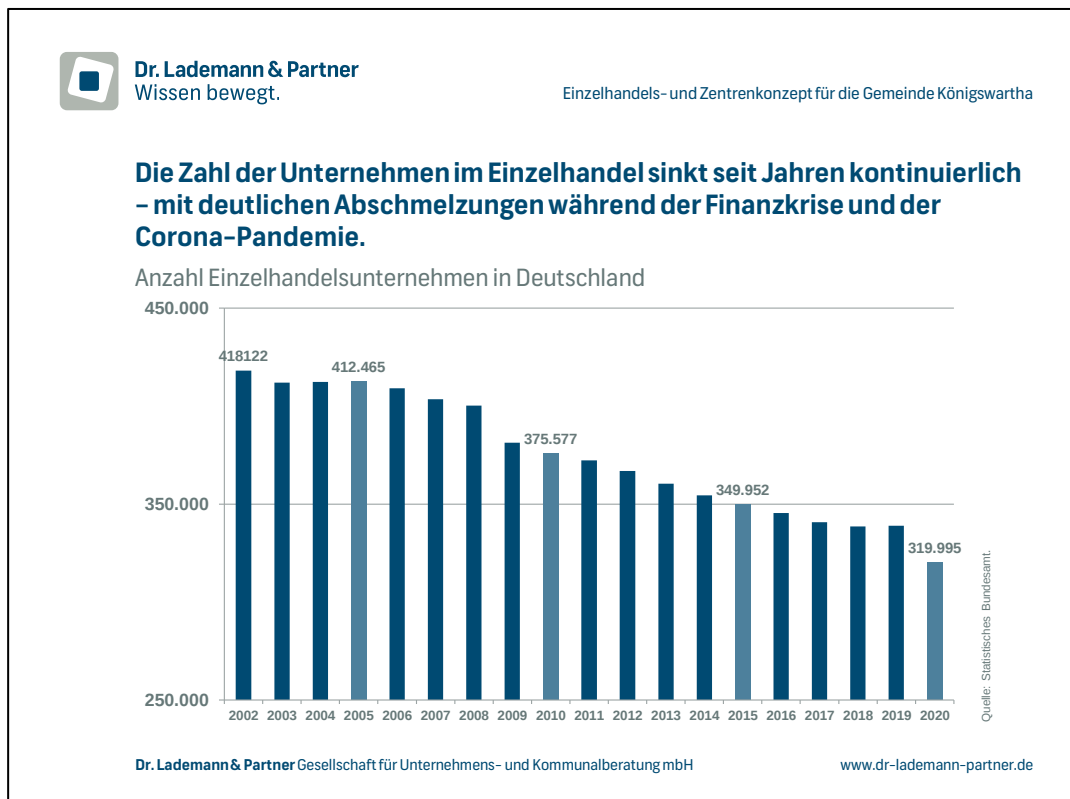


Abbildung 4: Anzahl der Unternehmen im deutschen Einzelhandel

Nach den Jahren der Finanzkrise konnten die **Umsätze im deutschen Einzelhandel** seit 2010 insgesamt um über 220 Mrd. € zulegen. Nach Angaben des HDE (Handelsverband Deutschland) erwirtschaftete der gesamte Einzelhandel in Deutschland (inklusive Distanzhandel) im Jahr 2022 einen Netto-Umsatz von rd. 631 Mrd. €. Im Jahr 2023 belief sich der Einzelhandelsumsatz auf rd. 649 Mrd. €, was einem erneuten Rekordhoch und einem Anstieg gegenüber dem Vor-Corona-Jahr 2019 um mehr als 100 Mrd. € entsprach. In Anbetracht der v.a. seit Anfang 2022 gedämpften Konsumlaune und Verbraucherzurückhaltung (im Oktober 2022 fiel das HDE-Konsumbarometer

sogar auf den niedrigsten Wert seit dem Oktober 2008), die u.a. auf die anhaltend hohen Energiekosten zurückzuführen ist, scheint diese Entwicklung zunächst verwunderlich. Allerdings trieben die zeitweise ebenfalls beständig hohen Inflationsraten die Preise für verschiedenste Einzelhandelsgüter nach oben. Besonders betroffen waren dabei auch Lebensmittel und Drogeriewaren und somit unverzichtbare Konsumgüter. Obwohl die Konsumenten tendenziell weniger einkauften, fielen deren Ausgaben ähnlich hoch (oder sogar höher) aus als vor Beginn des Ukraine-Konflikts. Es kam in den Jahren 2022 und 2023 zu einer inflationsbedingten Überkompensation, womit die Einzelhandelsumsätze in den Jahren 2022 und 2023 nominal zwar (deutlich) angestiegen, real aber leicht zurückgegangen ist.

Wachstumstreiber im Einzelhandel war in den vergangenen Jahren zwar in erster Linie der Online-Handel, aber auch im stationären Handel sind die Umsätze (mit Ausnahme des Corona-Jahres 2021) kontinuierlich angestiegen. Bei gleichzeitig stagnierender Verkaufsflächenentwicklung haben die Flächenproduktivitäten im stationären Einzelhandel (wenn auch nicht in allen Branchen und nicht an allen Standorten) im Schnitt leicht zugelegt.

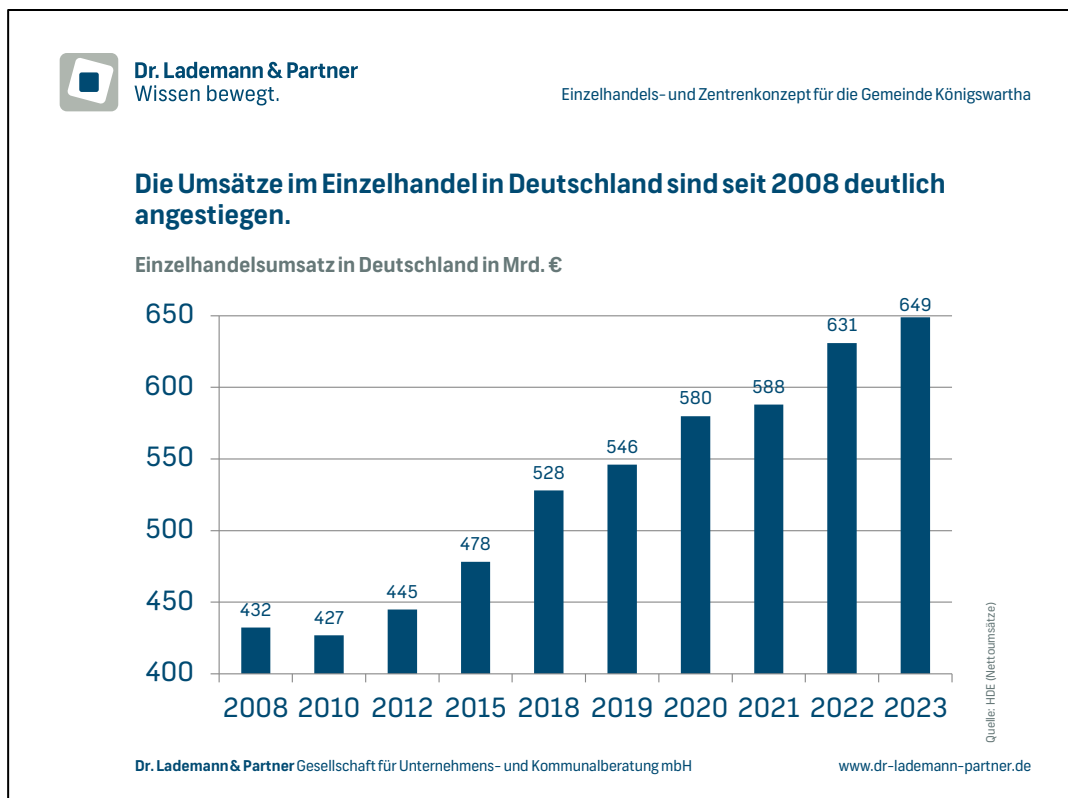


Abbildung 5: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels

Aufgrund der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung in Deutschland und dem stark wachsenden Online-Handel **befindet sich der stationäre (Nonfood-)Einzelhandel zunehmend in einer Phase der Marktsättigung und Konsolidierung.** Angesichts der Entwicklungstendenzen im Online-Handel, worauf im Folgenden auch noch einmal

gesondert eingegangen wird, muss davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsflächenausstattung in Deutschland perspektivisch rückläufig sein wird. Denn wenn der Anteil der in den Online-Handel abfließenden Kaufkraft stetig zunimmt, geraten die Flächenproduktivitäten im stationären Einzelhandel zunehmend unter Druck, sodass Flächenaustritte unausweichlich sind.

Gleichwohl wird sich die Verkaufsflächenentwicklung regional und sektoral sehr unterschiedlich vollziehen. Der Handel wird sich zunehmend aus der Fläche zurückziehen und stattdessen auf zentrale Standorte mit günstigen Rahmenbedingungen wie einer stabilen Einwohner- und Kaufkraftentwicklung, einer verkehrsgünstigen Lage und einem weiträumigen Einzugsgebiet konzentrieren.

Starke und über Jahre etablierte Handelsstandorte, wie die Top 7-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Köln und Stuttgart), sich dynamisch entwickelnde Großstädte (z.B. Leipzig und Dresden) sowie kaufkraftstarke Mittelstädte mit über die Stadtgrenzen hinausreichenden Einzugsgebieten und/oder erhöhter Tourismusrelevanz werden weit weniger von Flächenaustritten betroffen sein als Kleinstädte und schrumpfende Mittelstädte sowie unattraktive Nebenzentren in größeren Städten. Insbesondere in vielen Regionen der Neuen Bundesländer, aber auch in einigen strukturschwachen Gebieten der Alten Bundesländer zeigen sich stagnierende bis zum Teil deutlich rückläufige Einwohnerzahlen, die vielerorts bereits dazu geführt haben, dass sich zwischen Verkaufsflächenbestand und Umsatzpotenzial eine immer größere Diskrepanz aufgetan hat. Die Konsequenz sind sinkende Flächenproduktivitäten und Marktaustritte. Somit wird es in Zukunft zu einer stärkeren Polarisierung der Verkaufsflächenentwicklung kommen.

Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist im Gegensatz zum Nonfood-Einzelhandel eher von einem weiteren Ausbau der Verkaufsflächenausstattung auszugehen, da sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandel gegenüber dem Online-Handel deutlich resilienter zeigt.

Für die ländlich geprägten Teile Sachsens kann festgehalten werden, dass aufgrund des schrumpfenden Einwohner- und Kaufkraftpotenzials eher ungünstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung des stationären (Nonfood)-Einzelhandels bestehen und tendenziell von einem Rückgang der Betriebe im aperiodischen Einzelhandel ausgegangen werden muss. Dies gilt in besonderem Maße jedoch für den kleinteiligen und inhabergeführten Fachhandel und weniger für filialisierte Konzepte und große Fachmärkte (z.B. Baumärkte), die gegenüber veränderten Marktbedingungen resilienter aufgestellt sind. Bezogen auf die Gemeinde Königswartha lässt sich somit festhalten, dass die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Nonfood-Einzelhandels eher restriktiv einzuordnen sind, während sich im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel die Entwicklungsperspektiven grundsätzlich günstiger darstellen.

2.4 Online-Handel

2.4.1 Der Online-Handel erobert die Märkte

Wie bereits dargestellt, ist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den letzten zehn Jahren stetig angestiegen. Wenngleich hierzu auch der stationäre Einzelhandel, welcher nach einer kurzen Schwächephase während der Finanzkrise zwischen 2008 und 2010 ein nahezu kontinuierliches Umsatzwachstum verzeichnen konnte, beigetragen hat, weist der interaktive Handel ein deutlich stärkeres Wachstum auf.

Während der stationäre Einzelhandelsumsatz im Zeitraum von 2010 bis 2020 um rd. 24 % gewachsen ist, konnte der Online-Handel im selben Zeitraum um 265 % zulegen und hat sich damit mehr als verdreifacht. Der Anteil des Online-Handels am Gesamteinzelhandelsumsatz ist damit verbunden stetig angestiegen. Nichtsdestotrotz weist der stationäre Handel in absoluten Zahlen weiterhin ein hohes Gewicht auf und konnte zwischen 2010 und 2020 immerhin um rd. 100 Mrd. € wachsen. Der Online-Handel hat dagegen lediglich um rd. 43 Mrd. € zugelegt, allerdings mit einer höheren Wachstumsdynamik. Hinzu kommt, dass der stationäre Handel fast nur noch im Food-Segment sowie in einzelnen Nonfood-Branchen (z.B. Fahrräder, Heimtierbedarf, Uhren/Schmuck) wächst, während in vielen Branchen des stationären Nonfood-Handels stagnierende oder schrumpfende Umsatzzahlen (v.a. bei Elektro/Technik, Bekleidung, Wohnaccessoires, Bücher, Spielwaren) zu erkennen waren.

Zwischen 2020 und 2023 war die Entwicklung der Umsatzzahlen und Marktanteile durch Sondersituationen geprägt. Während der Online-Handel im Zuge der Corona-Pandemie einen enormen Wachstumsschub erfahren hat, den Umsatzrückgang im stationären Einzelhandel dabei überkompensiert hat und damit allein für den Zuwachs des Gesamteinzelhandelsumsatzes verantwortlich war, ist der Umsatz des Online-Handels (v.a. bedingt durch die allgemeine Konsumzurückhaltung) zwischen 2021 und 2022 erstmals zurückgegangen und zwischen 2022 und 2023 auch nur leicht um rd. 1 % gewachsen. Der Anteil des Online-Handels am Gesamteinzelhandelsumsatz in Deutschland, welcher bis zum Jahr 2021 stetig und teils massiv angestiegen, ist aufgrund des (v.a. preisgetriebenen) deutlichen Wachstums des stationären Einzelhandels sogar gleich zwei Jahre in Folge leicht abgesunken. Gleichwohl bewegen sich beide Kennzahlen noch (deutlich) oberhalb des Vor-Corona-Niveaus, was darauf schließen lässt, dass der Online-Handel während der Corona-Pandemie nicht nur neue Kundengruppen erschlossen hat, sondern diese z.T. auch dauerhaft verstärkt an sich binden konnte. Für das laufende Geschäftsjahr 2024 prognostiziert der HDE (vgl. Online-Monitor 2024 des HDE) dem Online-Handel einen wieder etwas stärkeren Umsatzzuwachs um rd. 3,5 % bei einem nahezu gleichbleibenden Marktanteil am Gesamteinzelhandelsumsatz von rd. 13,1 %.

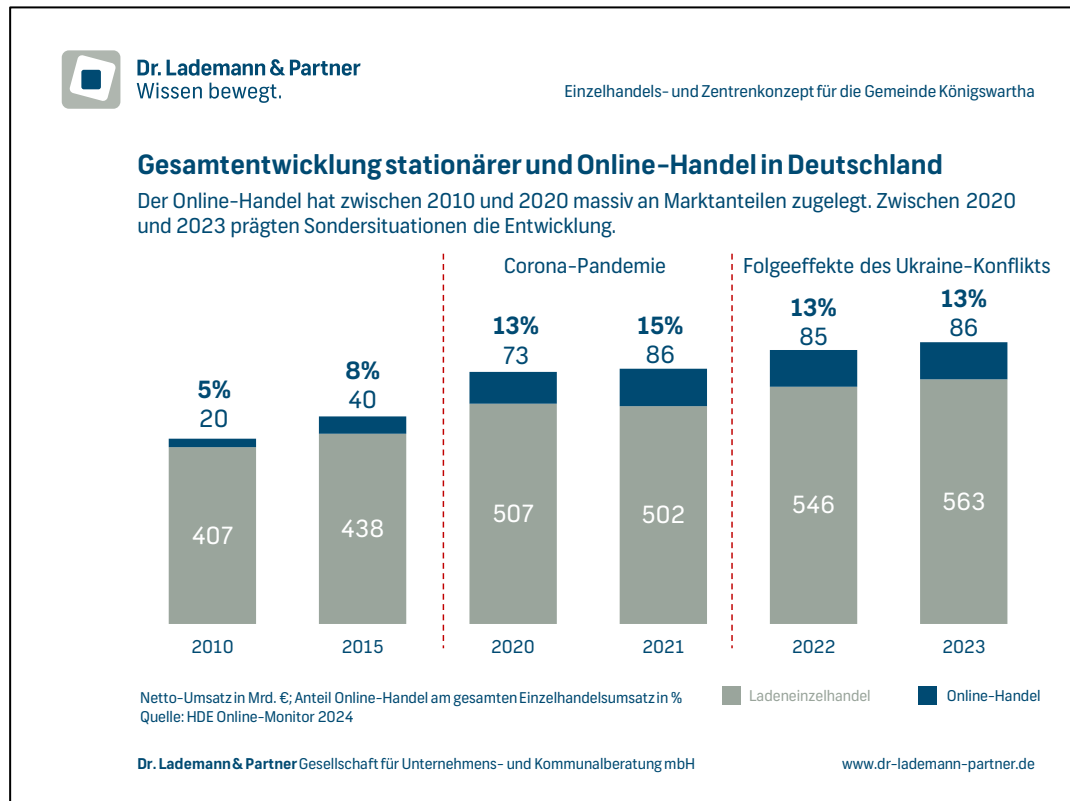


Abbildung 6: Gesamtentwicklung stationärer und Online-Umsatz

Wie skizziert, hat der „Vormarsch“ des Online-Handels dazu geführt, dass dessen Anteil am (zumindest real) langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) deutlich zugenommen hat. Während der Online-Handel im Jahr 2008 einen Marktanteil von lediglich rd. 2,9 % am gesamten Einzelhandelsumsatz verzeichnen konnte, waren es im Jahr 2020 rd. 12,6 %. In einzelnen Nonfood-Branchen (z.B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Unterhaltungselektronik oder Bücher) erreichte der Online-Handel im selben Jahr bereits Marktanteile von über 30 %, wobei im Modischen Bedarf und im Elektroniksegment sogar Marktanteile von fast 40 % erreicht worden sind.¹⁰ Gleichwohl muss festgehalten werden, dass die Marktanteile des Online-Handels – nach einem coronabedingten Rekordzuwachs im Jahr 2021¹¹ – zwischen 2021 und 2023 in zahlreichen Branchen (wenn auch bei weitem nicht auf das Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019) zurückgegangen sind. Dies wiederum deutet daraufhin, dass es nach der Corona-Pandemie durchaus zu einer gewissen „Rückorientierung“ der Verbraucher gekommen ist und **der stationäre Einzelhandel als Einkaufskanal von großer Wichtigkeit bleibt.**

¹⁰ Bei der Ermittlung der Entwicklungspotenziale für die Gemeinde Königswartha wurde berücksichtigt, dass ein Teil des vorhandenen Nachfragepotenzials dem stationären Einzelhandel nicht zur Verfügung steht und stattdessen vom Online-Handel gebunden wird.

¹¹ Im Jahr 2021 erzielte der Online-Handel im Bereich Fashion & Accessoires einen Marktanteil von rd. 47 % und im Bereich CE/Elektro einen Marktanteil von rd. 44 %.

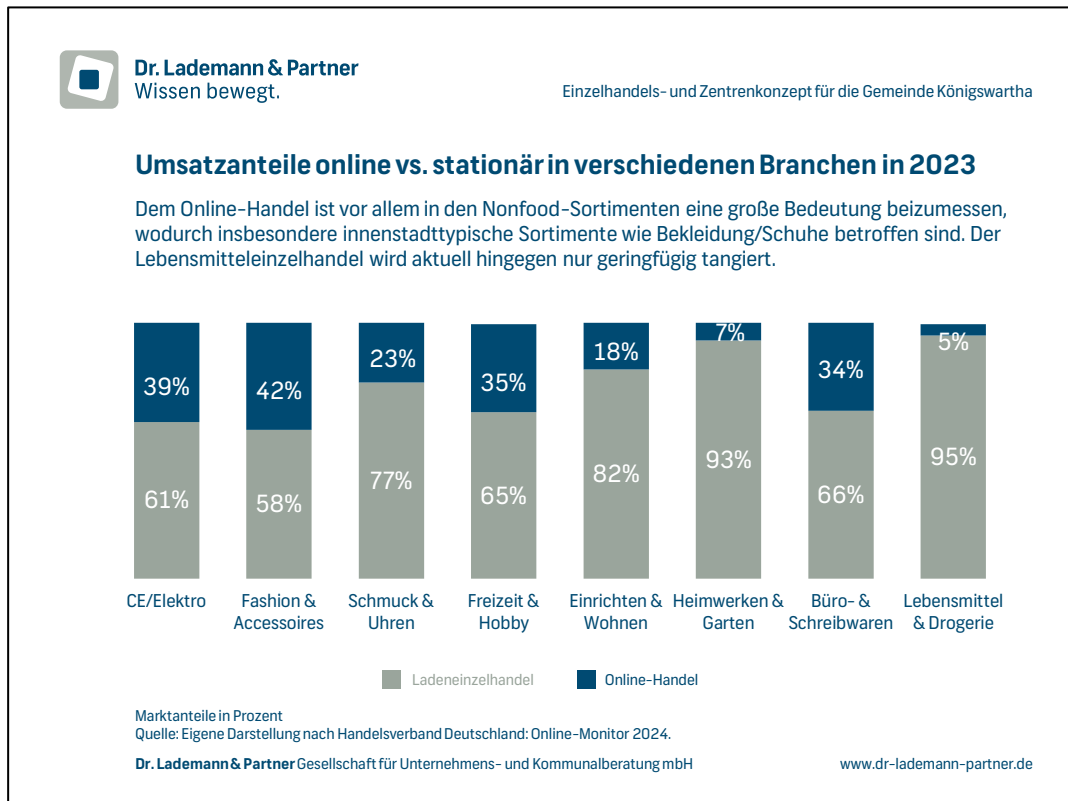


Abbildung 7: Entwicklung des Anteils des interaktiven Handels am Einzelhandelsumsatz

Gleichwohl lassen die Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit erkennen, dass der „Vormarsch“ des Online-Handels zu beträchtlichen Umsatzverlagerungen gerade zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels geführt hat, da innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Bücher oder Elektronik besonders stark vom Online-Handel betroffen sind. Dabei verliefen die Wachstumsraten in den einzelnen Sortimenten in den vergangenen Jahren sehr unterschiedlich. Der stationäre Handel gerät durch den Online-Handel unter Druck,

- wo Branchen durch Innovationen auf den Kopf gestellt werden (z.B. Buchhandel);
- wo man als Händler durch den Fokus auf austauschbare Herstellermarken unmittelbar in einen Preisvergleich hineinkommt (z.B. Elektrofachmärkte);
- wo der Kunde keinen echten Zusatznutzen für einen tendenziell höheren Preis bekommt (geringe Aufenthaltsqualität, geringe Beratungsqualität);
- wo der Kunde anonym bleibt und Kundenbindung auch nicht angestrebt wird;
- wo man als Händler stationär aufgrund rechtlicher Restriktionen oder faktischem Platzmangel nicht wachsen kann;
- wo die (Innen-)Stadt kein attraktives und ausreichend großes Angebot im stationären Einzelhandel aufweist und dieses nicht ausreichend vermarktet wird (z.B. Auffindbarkeit und Informationen im Internet);

- wo es dem stationären Handel nicht gelingt, Einkaufserlebnisse für seine Kunden zu erzeugen.

Daraus wird deutlich, dass die Entwicklung des Online-Handels nicht nur allgemein für den stationären Handel eine große Herausforderung darstellt, sondern aufgrund der starken Bedeutung im Bereich der Innenstadtleitsortimente zu Umsatzverlusten und folglich verstärktem Strukturwandel in den Zentren geführt hat. Hierbei zeigt sich, dass „Verlierer“ der Entwicklung kleinere Mittelstädte sowie die Stadtteilzentren von Großstädten sind. Umgekehrt ist für die Metropolen und Großstädte in Deutschland **sowie für Mittelstädte mit beachtlichem Einzugsgebiet und Tourismusbedeutung eine stabile Entwicklung bzw. sogar ein weiteres Wachstum zu erwarten.**

Wie bereits angedeutet, schlägt sich das Wachstum des Online-Handels branchenspezifisch in unterschiedlichem Maße nieder. Während das Nonfood-Segment besonders stark vom interaktiven Handel betroffen ist, werden die Umsätze im periodischen Bedarfsbereich auch weiterhin ganz überwiegend im stationären Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel generiert. Die Sortimente des täglichen Bedarfs werden vom Online-Handel derzeit nur geringfügig tangiert.

Bei der Prognose von Umsatzanteilen der Kanäle „stationär“ bzw. „interaktiv“ muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass eine exakte Trennung von Kanälen nicht mehr möglich ist. Für den örtlichen Einzelhandel müssen die Abflüsse in den nicht-stationären Handel nicht zwangsläufig mit einem Umsatzrückgang gleichzusetzen sein. Durch **Multichannel-Strategien** (wie click-and-collect) verschwimmen vielmehr zunehmend die Grenzen zwischen stationär und online (sog. Seamless Shopping). Mehr als die Hälfte aller stationären Nonfood-Käufe wird mittlerweile online vorbereitet, während die kaufvorbereitende stationäre Informationssuche beim Online-Kauf („Beratungsklau“) immer mehr an Bedeutung verliert.

Faktisch muss auch auf die Innovationskraft des stationären Handels hingewiesen werden, der sowohl in den zurückliegenden Jahren stets Konzept- oder Sortimentsanpassungen vornahm und auch heute erfolgreich mit neuen Konzepten und Omnichannel-Lösungen auf den intensivierten Wettbewerb reagiert. Zugleich besteht die Möglichkeit für stationäre Händler, Waren zusätzlich über Online-Marktplätze wie eBay und Amazon abzusetzen. So trägt die Verknüpfung der Vertriebskanäle¹² zur Stabilisierung des stationären Handels bei. **Der stationäre Handel wird also auch künftig noch eine bedeutende Rolle einnehmen.**

Insgesamt betrachtet wird der stationäre Handel durch die weiterhin starken Wachstumstendenzen des Online-Handels aber weiter unter Druck gesetzt werden und durch

¹² D.h., dass bisher rein stationär aktive Einzelhändler (z.B. mit einem Laden in der Innenstadt) neue Vertriebswege erschließen und z.B. durch die Einrichtung eines eigenen Online-Shops den Online-Handel stärker in den Verkaufsprozess einbinden. Hiermit können potenzielle Kunden über verschiedene Kommunikations- und Vertriebskanäle erreicht und zum Kauf angeregt werden. Mit einer Verknüpfung von Offline- und Online-Aktivitäten können sich Einzelhändler breiter aufstellen und die Vorteile des stationären Handels mit den Vorteilen des interaktiven Handels verknüpfen.

Verkaufsflächenrückgänge gekennzeichnet sein. Tendenziell kann man davon ausgehen, dass die „Großstädter“ vor allem bedingt durch ihre jüngere Altersstruktur zwar onlineaffiner sind, die Kaufkraftabwanderungen ins Netz können attraktive Großstädte aber durch Kaufkraftzuflüsse aus den ländlichen Regionen, wo die Angebotsvielfalt bereits vielerorts spürbar zurückgegangen ist, und durch Touristen weitgehend auffangen. **Trotz erhöhter Onlineaffinität zeigen sich die Großstädte daher etwas resilienter in Bezug auf den Online-Handel als die Klein- und Mittelstädte.**

So ist derzeit nicht zu beobachten, dass die ländliche Bevölkerung massenweise ins Netz abwandert, wenn die Angebotsvielfalt vor Ort zurückgeht. Vielmehr hat Shopping als Freizeitattraktion immer noch eine sehr hohe Bedeutung¹³ und treibt die Verbraucher in Richtung der großen Einkaufsdestinationen in den Großstädten. Dieser Effekt fällt umso höher aus, je stärker sich das Angebot für die Verbraucher vor Ort verknappt und je attraktiver die konkurrierende Einkaufsdestination im Hinblick auf Angebotsvielfalt, Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität ist. Eher resilient gegen die Zunahme des Online-Handels sind zudem Tourismusorte, da Shoppen als Freizeitbeschäftigung einen hohen Stellenwert genießt und viele Konsumenten ihre Shoppingaktivitäten in den Urlaub verlagern.

Der stationäre (Nonfood-)Einzelhandel in Königswartha gerät damit von zwei Seiten unter Druck: Zum einen entzieht der Online-Handel dem stationären Handel zunehmend Kaufkraft, zum anderen entfalten vor allem die umliegenden Oberzentren Hoyerswerda und Bautzen, aber auch das besonders angebotsstarke und als „Shopping-Destination“ bedeutende Oberzentrum Dresden eine erhöhte Sogkraft auf die in Königswartha lebenden Verbraucher, was zu einer zusätzlichen Kaufkraftabwanderung führt und die Entwicklungsperspektiven des Nonfood-Fachhandels einschränkt. Wie von raumordnerischer Seite ohnehin vorgesehen, muss der Fokus bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung somit auf den periodischen Bedarf gelegt werden und lassen sich für das Nonfood-Segment nur punktuelle Handlungsspielräume ableiten.

2.4.2 Exkurs: Der Online-Handel im ländlichen Raum

Seit vielen Jahren hat sich der Trend des Rückzugs von Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs in ländlichen Räumen verstetigt. Hierzu tragen vor allem die bereits beschriebenen nachfrageseitig veränderten Rahmenbedingungen (demografischer Wandel, Ausdifferenzierung von Konsummustern, erhöhte Mobilität) bei. Auf diese Entwicklungen haben die Anbieter entsprechend mit Anpassungen reagiert, die vor allem von Konzentrationsprozessen, einer sinkenden Anzahl von Verkaufsstellen, größeren Verkaufsflächen und höheren Mindesteinwohnerzahlen in Einzugsbereichen

¹³ Fast 90 % der Konsumenten geben Shopping als (mindestens selten ausgeübte) Freizeitaktivität an.

geennzeichnet sind und mit neuen Standortanforderungen einhergehen. In diesem Zusammenhang kam es in den vergangenen Jahrzehnten zu einer signifikanten Ausdünnung der stationären Einzelhandelsangebote im ländlichen Raum. Hiervon sind vor allem Gebiete und Kommunen betroffen, welche unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichten und Kaufkraftniveaus aufweisen und von Bevölkerungsrückgängen betroffen sind.

Insgesamt hat sich die Lage des stationären Einzelhandels im dünn besiedelten ländlichen Raum wesentlich verschlechtert. Dies wiederum hat dazu geführt, dass der Online-Handel vor allem in ländlichen Räumen mit einer unterdurchschnittlichen Versorgungslage stark an Bedeutung gewonnen hat. Dies gilt aber im Wesentlichen für onlineaffine Sortimente (z.B. Elektroartikel, Bücher, Bekleidung) und weniger für nahversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel und Drogeriewaren. Denn der Online-Handel mit Lebensmitteln, insbesondere mit verderblichen Waren, stellt sehr hohe Ansprüche an die Logistik, die häufig nur durch hohe Preisaufschläge zu bewerkstelligen ist. Je ländlicher der Raum, desto stärker steigen dabei die Logistikkosten. Gerade preissensible Kunden in Deutschland sind i.d.R. jedoch nicht bereit, entsprechend hohe Aufschläge zu bezahlen. So werden Lebensmittel derzeit vor allem dort online vertrieben, wo das Standortnetz eigentlich dicht genug ist (in Städten) und eben nicht dort, wo es Lücken in der Versorgungsstruktur gibt (auf dem Land).

Vor diesem Hintergrund sind in den letzten Jahren digitale Nahversorgungskonzepte in den Fokus gerückt, die als Chance für ländliche Räume gesehen werden können, gleichzeitig aber einen erheblichen Entwicklungsaufwand mit sich bringen. Einen nicht gänzlich neuen Ansatz bilden Online-Marktplätze, die vornehmlich dazu dienen, den lokalen stationären Händlern einen weiteren Vertriebskanal zu erschließen und damit sinkenden stationären Umsätzen durch die Frequenzverluste im ländlichen Raum entgegenzuwirken. Dies kann die Präsenz vor Ort mittelfristig durch online getätigte Zusatzumsätze sichern. Da erfolgreicher Online-Handel immer mit einer stabilen Präsenz im Internet verbunden ist, ist der zeitliche, personelle und monetäre Aufwand für viele kleine Händler aber oftmals zu hoch. Hierbei lohnt es sich eher auf bereits bestehende, bekannte Strukturen (wie z.B. eBay) zurückzugreifen, die den Einrichtungsaufwand für kleine Händler begrenzen können.

Ein gutes Beispiel für die Vernetzung von lokalen Händlern und Kunden über einen Online-Marktplatz stellt die niedersächsische Stadt Diepholz mit ihrem Projekt „Digitale Innenstadt Diepholz“¹⁴ dar. Über den Online-Marktplatz eBay erhielten alle Händler aus Diepholz die Chance, ihre Waren auf einer speziell eingerichteten Website anzubieten und so erste Erfahrungen im Online-Handel zu sammeln. Gleichzeitig bekamen die Kunden die Möglichkeit, bevorzugte Waren nicht nur im stationären Geschäft, sondern

¹⁴ Die Stadt Diepholz siegte im Jahr 2016 mit einem überzeugenden Konzept im bundesweiten Städtewettbewerb „Die digitale Innenstadt“. Seither hat die Stadt in Kooperation mit dem Handelsverband Deutschland (HDE) und dem Online-Handelsunternehmen eBay das Projekt „Diepholz bei eBay“ stetig vorangetrieben.

auch online einzukaufen und sich die entsprechende Ware entweder liefern zu lassen oder diese direkt im Geschäft abzuholen. Der Marktplatzbetreiber Ebay hat jüngst in zehn deutschen Städten und Kommunen das Projekt "Ebay Deine Stadt" gestartet. Dieses ermöglicht Kommunen, regionale Marktplätze einzurichten. Zum Start sind zehn Städte und Gemeinden dabei, die auf ihren Plattformen über 2,5 Millionen Produkte von mehr als 5000 Händlern anbieten.

2.5 Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich

Durch die flächendeckende Einführung der Selbstbedienung haben sich die ursprünglichen Funktionen des Einzelhandels als Verteiler von Waren stark gewandelt. Es ist ein Netz der Filialisierung und Massendistribution mit **ganz unterschiedlichen Betriebsformen** entstanden. Die Betriebsformen unterscheiden sich in Sortiment, Preisgestaltung, Verkaufsform und Größe. Im Lebensmittelsegment gibt es folgende Betriebsformen:

- Lebensmittelgeschäft (bis zu 400 qm Verkaufsfläche)
- Supermarkt (400 bis 799 qm Verkaufsfläche)
- Kleiner Verbrauchermarkt (800 bis 1.499 qm Verkaufsfläche)
- Großer Verbrauchermarkt (1.500 bis 4.999 qm Verkaufsfläche)
- SB-Warenhaus (ab 5.000 qm) sowie
- Lebensmitteldiscounter¹⁵ (heute zumeist bis 1.200 qm Verkaufsfläche)

Unter die nahversorgungsrelevanten Betriebsformen fallen darüber hinaus insbesondere Drogeriefachmärkte, Reformhäuser, Apotheken, Sanitätshäuser, Getränkemärkte und Blumenläden.

Zusätzlich zur Angebotsform wird nach Sortimenten und Branchen differenziert. Der periodische/kurzfristige und nahversorgungsrelevante Bedarf beinhaltet folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel mit Drogeriewaren und Wasch-/Putz- und Reinigungsmitteln
- Pharmazeutischer und medizinischer Bedarf
- Tiernahrung
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften

¹⁵ Discounter unterscheiden sich von den übrigen Lebensmittelbetrieben v.a. durch ihre aggressive Preisstruktur und die auf eine beschränkte Artikelzahl fokussierte Sortimentspolitik.

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die **betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabssprünge** der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten bedingt. So liegt die mindestoptimale Verkaufsfläche für Vollversorger (Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser) aktuell bei rd. 1.500 qm, bei Discountern häufig bei etwa 1.000 – 1.200 qm. Die Folge ist, dass die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen wird. Die angestrebten und auch betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete dieser Betriebe werden größer, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen auch zu einer deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat.

Größere Lebensmittelanbieter spielen allerdings auch eine wichtige Rolle für Innenstädte und Ortskerne (bzw. Zentren im Allgemeinen) durch ihre **Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer**. Vor diesem Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte nach Möglichkeit zu fördern.

Die Erosion integrierter Nahversorgungslagen wird jedoch keineswegs nur durch periphere Standorte ausgelöst oder verstärkt. Hierbei spielen zunehmende **Aktivitätskopplungen der Verbraucher zwischen dem Einkauf von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs und dem Arbeitsweg** eine immer größere Rolle. So werden vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren verstärkt an verkehrsgünstig und unmittelbar auf dem Arbeitsweg gelegenen Standorten nachgefragt. Daraus ergibt sich die Gefahr, dass die eigentlich am Wohnort verfügbare Kaufkraft zunehmend bereits am Arbeitsstandort abgeschöpft wird. Hieraus wiederum resultieren Umsatzrückgänge bei wohngebietsintegrierten Nahversorgungsbetrieben. Dies betrifft vor allem Gemeinden, die, beispielsweise aufgrund der Nähe zu einem attraktiven Oberzentrum, über stark negative Pendlersalden verfügen. Dies wird noch durch Suburbanisierungsprozesse forciert, die teils zu einer Präferenzverschiebung¹⁶ der Wohnbevölkerung führen, was wiederum Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Raum hat.

Wie eigene empirische Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner gezeigt haben, präferieren die Kunden für ihre Nahversorgung einen **Standortverbund von einem leistungsfähigen, aber nicht zu großen Vollversorger und einem Discounter, bestenfalls noch ergänzt um Spezialisten wie Drogeriemärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks**.

Nicht unerheblich trägt das unternehmerische Potenzial zur Akzeptanz und Stabilität von Nahversorgungsstandorten und -bereichen bei, was stark auch mit der Dynamik **mindestoptimaler Ladengrößen** mit Blick auf eine Sicherung des Auskommens der Betreiber zusammenhängt. Die Problematik mindestoptimaler Betriebsgrößen wird wiederum durch die **ausufernde Sortimentsentwicklung** infolge der **von den**

¹⁶ Durch die soziodemografischen Veränderungen verschieben sich die Ansprüche der Verbraucher an die Nahversorgung.

Herstellern betriebenen Produktdifferenzierung forciert, die seit Jahrzehnten zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen geführt hat.

Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe durch die gestiegenen Kundenerwartungen an Bequemlichkeit und Warenpräsentation (breite Gänge, niedrige Regale) angewachsen sind sowie veränderte Flächenansprüche durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wird heutzutage mehr Platz für die Bereiche Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) benötigt. Bei Getränkeabholmärkten und breit aufgestellten Verbrauchermärkten (i.d.R. > 10.000 Artikel) ist zudem der Trend zur Sortimentskomplexität hinsichtlich Sortiment und Gebinde- bzw. Portionsgrößen als Antwort auf die Diversifizierung der Nachfrage zu sehen.

Auf die veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagiert der Lebensmitteleinzelhandel insbesondere mit einer **Ausdifferenzierung des Angebots** hinsichtlich seiner Frischekompetenz durch mehr Vielfalt und Inszenierung der Obst-Gemüse-Abteilung und Fleisch-/Käse-/Fischabteilung bzw. in Bezug auf Getränkeabholmärkte durch ein gegenüber den klassischen Lebensmittelmärkten deutlich umfassenderes Angebot, das auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.¹⁷ All diese Maßnahmen haben zum Ziel, den Kunden Aufenthaltsqualität zu bieten und die Aufenthaltsdauer und den Bezug zum Markt mit einem zugleich breiten und tiefen Angebot zu verbessern.

Zusammenfassend lassen sich folgende **Tendenzen im Lebensmitteleinzelhandel** in Deutschland festmachen:

- Flächenexpansion mit gedämpfter Geschwindigkeit;
- Marktanteilsverschiebung zu Lasten des kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels und älterer Betriebstypen (SB- Warenhäuser und traditionelle Fachgeschäfte);
- Redimensionierung der Formate mit Tendenzen zu kleineren Verkaufsflächen bei SB-Warenhäusern (von 10.000 qm zu 5.000 bis 7.000 qm);
- Vormarsch großer Verbrauchermärkte (oftmals 2.000 qm und mehr);
- größere Verkaufsflächen bei Discontnern (von 700 qm bis 800 qm auf 1.000 bis 1.300 qm).

¹⁷ Dabei reicht es i.d.R. nicht aus „nur“ ein bestimmtes Produkt vorzuhalten. Dies zeigt sich z.B. im Bereich der Getränkeabholmärkte: In Abhängigkeit der Verkaufsflächengröße des Getränkemarkts werden gleiche Produkte in unterschiedlichen Gebinde- und Verpackungsgrößen angeboten (d.h. Mehrweg Glas, Mehrweg Plastik, Einweg Plastik, Einweg Dose, u.a. – in den Größen 0,2 l, 0,33 l, 0,5 l, 1,0 l und 1,5 l). Hinzu kommt die allgemeine Produktdifferenzierung und Sortimentskomplexität, die sich z.B. im Bereich der Produktpalette des Craft-Biers gut nachvollziehen lässt.



Abbildung 8: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels

Die Standortanforderungen der einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels zeigen dabei in der Regel folgendes Bild:

Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Merkmale	Betriebstypen		
Betriebstyp	Verbrauchermarkt	Discounter	großer Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus
Beispiele	Edeka, Rewe	Aldi, Lidl, Netto, Penny, Norma	E-Center, Rewe-Center, Kaufland, Globus, Marktkauf
Verkaufsfläche (ca., inkl. aperiod. Randsortimente)	1.500 bis 2.500 qm	800 bis 1.500 qm	ab 2.500 qm
Foodanteil	85 bis 90 %	80 bis 85 %	70 bis 75 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 3.000 EW	ab 10.000 EW
Sortimentstiefe Food	8.000 bis 15.000	1.000 bis 4.000	8.000 bis 20.000
Grundstücksgröße	ab 5.000 qm	ab 4.000 qm	ab 6.000 qm
Parkplätze	ab 80	ab 60	ab 150
Kompetenz	typischer Nahversorger mit Vollsortiment, großes Frischeangebot; Markenartikel mit steigendem Handelsmarktanteil	autoorientiert, preisaggressiv, hoher Eigenmarkenanteil, zusätzlich Markenartikel, positioniert sich verstärkt als Nahversorger	oftmals autoorientiert; Vollsortiment, großzügige Warenpräsentation, hohe Frischekompetenz

Quelle: u.a. Expansionsbroschüren der Edeka, Rewe Group, Aldi Nord, Aldi Süd, Lidl, Netto Marken-Discount, Kaufland

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Wie bereits erwähnt, spielt der Online-Handel – anders als im Nonfood-Einzelhandel – im Segment des Periodischen Bedarfs bislang kaum eine Rolle. Dies hängt zum einen mit dem dichten Standortnetz von Lebensmittelbetrieben in Deutschland zusammen, die den Online-Handel für viele Menschen obsolet machen. Zum anderen lässt sich der Online-Vertrieb von Lebensmitteln ökonomisch nur schwer darstellen, was einerseits mit den vergleichsweise geringen Margen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel zusammenhängt, andererseits aber auch mit den hohen logistischen Anforderungen zu tun hat (z.B. Aufrechterhaltung der Kühlkette).

Anhand von Zahlen des Handelsverbands Deutschland¹⁸ lässt sich jedoch ablesen, dass sich der Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahren durch ein nachhaltiges und z.T. sehr dynamisches Online-Wachstum gekennzeichnet hat. So ist der Online-Anteil am Gesamtmarkt mit FMCG (Fast Moving Consumer Goods – v.a. Lebensmittel) in den letzten Jahren im Branchenvergleich überdurchschnittlich stark angewachsen, wenngleich sich dieser Anteil im Jahr 2023 mit rd. 4,5 % noch immer auf einem sehr geringen Niveau bewegte. Es ist u.a. in Anlehnung an Prognosen des IFH Köln¹⁹ davon auszugehen, dass sich der Marktanteil des Online-Handels im Lebensmittelsegment auch künftig weiter erhöhen wird. Allerdings ist zugleich zu erwarten, dass der Gesamtmarkt im selben Zeitraum so stark wachsen wird, dass die Abflüsse in den Online-Handel durch steigende Konsumausgaben kompensiert werden können. **Insofern kann für den stationären Einzelhandel mit periodischen Bedarfsgütern von stabilen Nachfragevolumina ausgegangen werden.**

Die Einzelhandelsentwicklung ist in den letzten Jahren von einer rückläufigen Betriebsanzahl bei gleichzeitig stagnierender Verkaufsflächenentwicklung sowie von Sondersituationen (Corona-Pandemie, Folgeeffekte des Ukraine-Konflikts) geprägt gewesen.

Kommunen sehen sich mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Während der demografische Wandel eine Verschiebung von Verbraucherbedürfnissen mit sich bringt und den Einzelhandel einem starken Anpassungsdruck aussetzt, entzieht der Online-Handel dem stationären Einzelhandel fortwährend Kaufkraft. Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel, der vom Online-Handel kaum tangiert wird und auch künftig auf eine stabile Nachfragebasis wird zurückgreifen können, halten die Tendenzen zur Konsolidierung (Rückgang der Betriebsanzahl) und zu größeren Verkaufsflächen weiter an

¹⁸ Vgl. Handelsverband Deutschland: Online Monitor 2024.

¹⁹ Vgl. IFH Köln: Branchenreport Onlinehandel 2020; Dezember 2020.

3 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha

3.1 Lage im Raum

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.



Abbildung 9: Lage im Raum

Die Gemeinde Königswartha umfasst neben dem Kernort auch die Ortsteile Caminau, Commerau, Entenschenke, Eutrich, Johnsdorf, Neudorf, Niesendorf, Oppitz, Truppen und Wartha, welche im Zuge verschiedener Gemeindegebietsreformen zwischen den 1930er Jahren und den 2000er Jahren sukzessive eingemeindet worden sind. Die Ortsteile sind dispers um den Kernort verteilt, dörflich geprägt und dünn besiedelt. Etwas mehr als 60 % der Gesamtbevölkerung Königswarthas entfallen auf den relativ kompakten Kernort. Die eher **disperse Siedlungsstruktur** Königswarthas birgt Herausforderungen im Hinblick auf die Sicherung einer flächendeckenden wohnortnahen Versorgung im Gemeindegebiet.

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 Wittenau 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 Kernstadtumfahrung 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 insgesamt eine hervorragende regionale sowie überregionale 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 auch eine gute Anbindung an die Stadt Kamenz gegeben ist.

Seit der Stilllegung des örtlichen Bahnhofs im Jahr 1999 verfügt die Gemeinde Königswartha nicht mehr über einen Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr.

Gleiches gilt allerdings für den gesamten ländlich geprägten Bereich zwischen Hoyerswerda und Bautzen, sodass die regionalen Pendlerverkehre vor allem auf den MIV verlagert werden und der B 96 damit eine umso größere Bedeutung zukommt. Gleichwohl 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 Bushaltepunkt „Königswartha, Kirchplatz“ in einem überwiegend stündlichen Takt anfährt und damit auch eine gewisse Bedeutung im Hinblick auf den Pendlerverkehr erlangt. Insgesamt ist die Gemeinde Königswartha somit trotz eines fehlenden Anschlusses an das deutsche Schienennetz auch über den ÖPNV gut an große Teile ihres Umlands und v.a. auch an die nächstgelegenen Oberzentren angebunden.

3.2 Zentralörtliche Funktion und regionale Wettbewerbssituation

Vonseiten der Regionalplanung²⁰ 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.

Die konkrete Ausdehnung der Nahbereiche hängt eng mit den Siedlungsstrukturen innerhalb der Planungsregion zusammen. Zum **Nahbereich des Grundzentrums Königswartha** zählen neben dem eigenen Gemeindegebiet auch die beiden südlich angrenzenden Gemeinden Neschwitz und Puschwitz. Damit fällt der Nahbereich zwar

²⁰ Vgl. Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien 2023.

eher kleinräumig aus, die beiden Gemeinden sind dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Königswartha allerdings vollständig zugeordnet, sodass es zu keiner Überlagerung des Nahbereichs mit dem Nahbereich eines anderen zentralen Ortes kommt.

Die nächstgelegenen Zentralen Orte, mit denen Königswartha in einem ausgeprägten **interkommunalen Wettbewerb** steht, 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.

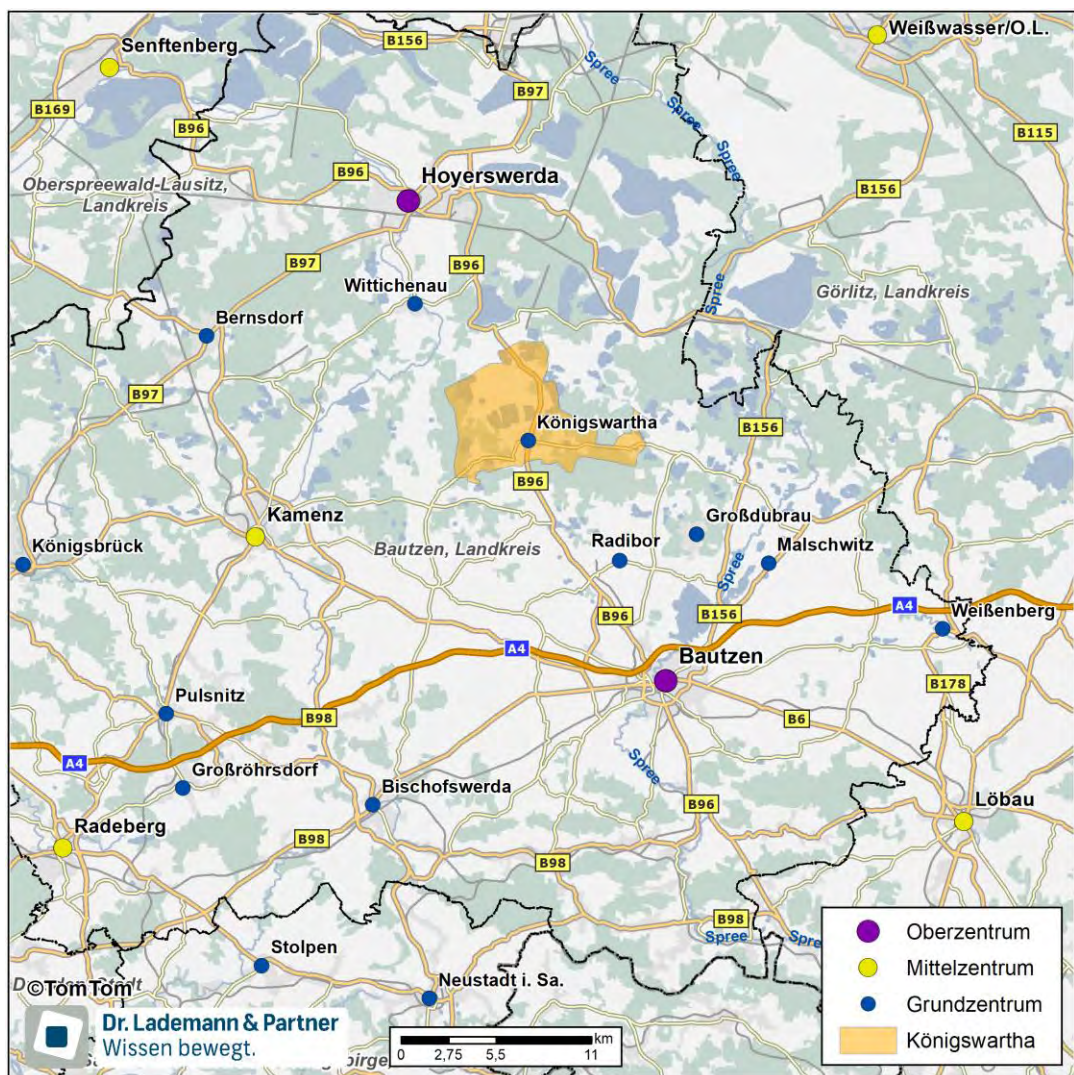


Abbildung 10: Zentralörtliche Struktur im Raum

Die Karte auf der nachfolgenden Seite gibt einen Überblick über die **regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel** (strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 qm Verkaufsfläche), welchem hinsichtlich der grundzentralen

Versorgung der Bevölkerung von Königswartha die größte Bedeutung beizumessen ist. Die interkommunale Wettbewerbssituation hat einen erheblichen Einfluss auf die räumliche Ausprägung des faktischen Marktgebiets von Königswartha, welches im Rahmen von Kapitel 4 näher definiert wird.

Wie die Karte zeigt, verfügt die Gemeinde Königswartha derzeit über zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter, welche sich beide direkt an der B 96 befinden und in erster Linie auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung im Gemeindegebiet von Königswartha (Kernort sowie dörflich geprägte Ortsteile) ausgerichtet sind. Dabei handelt es sich um zwei Lebensmitteldiscounter.

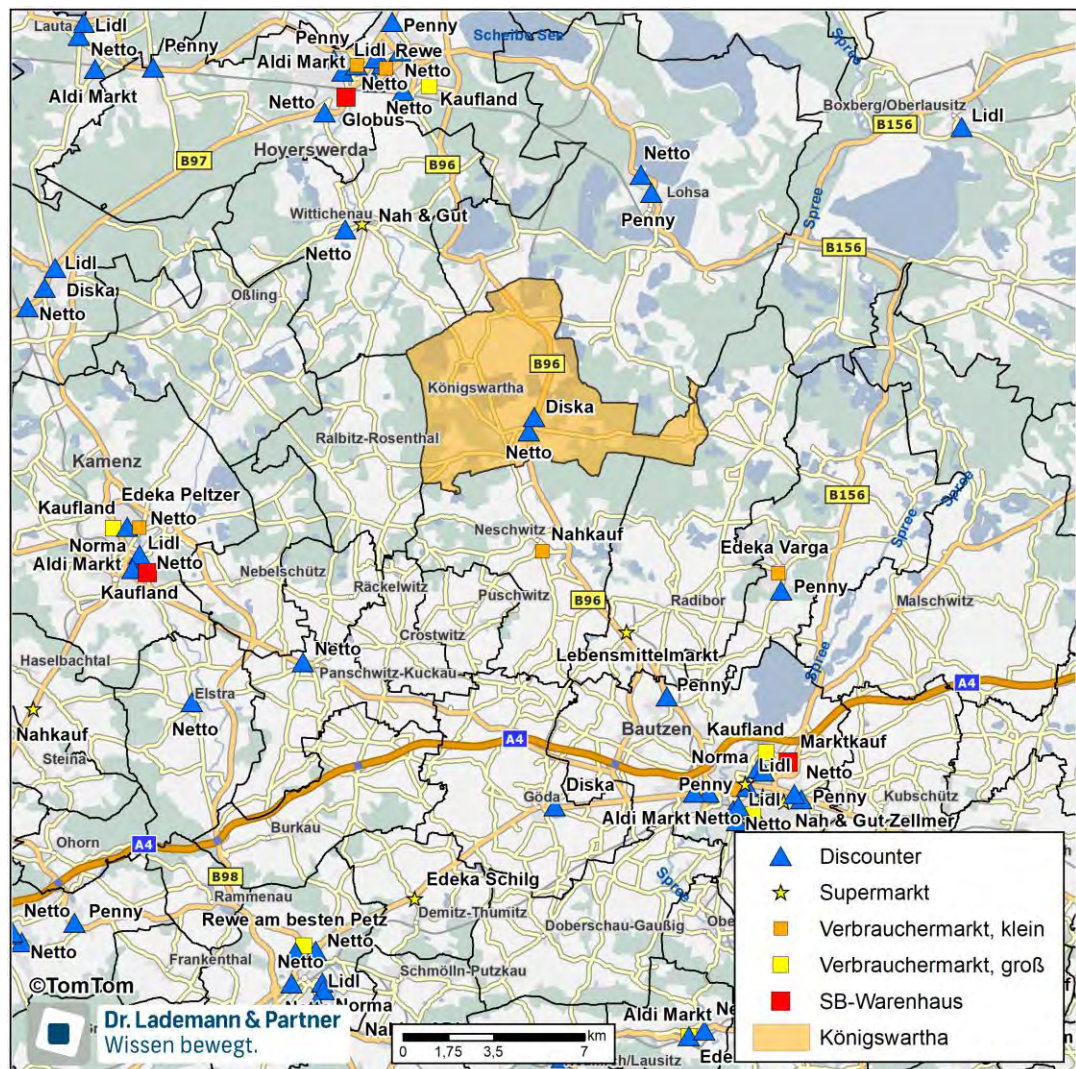


Abbildung 11: Regionale Wettbewerbsstrukturen (Lebensmitteleinzelhandel)

Während in der unmittelbar westlich angrenzenden und dispers strukturierten Gemeinde Ralbitz-Rosenthal gegenwärtig kein strukturprägendes Nahversorgungsangebot besteht und davon ausgegangen werden muss, dass die dort lebenden Verbraucher in wesentlichem Maße auf Grundversorgungsangebote in den umliegenden Zentralen

Orten orientiert sind, ist in der südlich an Königswartha angrenzenden Gemeinde Neschwitz ein (zur Rewe-Gruppe zählender) nahkauf-Supermarkt ansässig. Dieser wurde nach dem Umbau des bis dahin in Neschwitz betriebenen nah & gut-Markts erst im November 2023 auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm (zzgl. Bäcker und Fleischer in einem Anbau) neu eröffnet und weist einen entsprechend modernen Marktauftritt auf. Den Verbrauchern aus Neschwitz sowie der unmittelbar südwestlich an Neschwitz angrenzenden (und über keine eigenen Grundversorgungsstrukturen verfügenden) Gemeinde Puschwitz steht somit ein durchaus attraktiv aufgestellter Lebensmittelmarkt in (z.T. unmittelbarer) Wohnortnähe zur Verfügung.

Wenngleich der nahkauf-Supermarkt nicht unerhebliche Teile der in Neschwitz und Puschwitz vorhandenen Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs binden kann und die Verbraucher aus Ralbitz-Rosenthal auch die Angebote im Mittelzentrum Kamenz gut erreichen können, befinden sich die nächstgelegenen discountorientierten Lebensmittelmärkte in Königswartha. Für diese Gemeinden ist deshalb davon auszugehen, dass die dort ansässige Bevölkerung regelmäßig in Königswartha einkauft.

Für die nördlich an Königswartha angrenzenden Gemeinden Wittichenau und Lohsa gilt dies hingegen nicht bzw. nur bedingt, da dort jeweils zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte (davon jeweils ein Netto-Discounter) verortet sind und zudem eine gute Anbindung an die umfassenden Versorgungsangebote in Hoyerswerda besteht. Allerdings ist im Hinblick auf die Gemeinde Lohsa zu konstatieren, dass sich diese durch eine ausgesprochen disperse Siedlungsstruktur kennzeichnet und die Bewohner einiger vom Kernort besonders deutlich abgesetzter Ortsteile dadurch mehr als zehn Fahrminuten zurücklegen müssen, um die in Lohsa bzw. im dortigen Kernort verorteten Lebensmittelmärkte erreichen zu können. Dies trifft v.a. auf die Ortsteile Groß Särchen und Koblenz zu, die sich im westlichen Lohsaer Gemeindegebiet befinden. Da diese zugleich sehr gut an die B 96 angebunden sind, stellen sich die Lebensmittelmärkte in Königswartha als nächstgelegene Einkaufsalternativen für Waren des täglichen Bedarfs dar, womit für Teilbereiche von Lohsa signifikante Einkaufsorientierungen auf Königswartha anzunehmen sind.

Wie der Karte weiter entnommen werden kann, nimmt die Angebotsdichte im Lebensmittel Einzelhandel im weiteren Umfeld von Königswartha deutlich zu. Hier befinden sich mit Kamenz, Bautzen und Hoyerswerda die nächstgelegenen Zentralen Orte höherer Hierarchieebene. Die dortigen Angebote im Bereich der Grundversorgung fallen (funktionsgerecht) sehr umfangreich aus und sind nicht nur dazu in der Lage, die jeweils örtliche Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs nahezu vollständig vor Ort zu binden, sondern auch die äquivalente Kaufkraft aus dem jeweiligen näheren Umland weitgehend abzuschöpfen. Zudem befinden sich dort Angebotsformate (u.a. große Verbrauchermärkte wie Kaufland, SB-Warenhäuser wie Globus in Hoyerswerda und Marktkauf in Bautzen und Drogeriefachmärkte, die bezogen auf den Untersuchungsraum derzeit ausschließlich in den höherrangigen Zentralen Orten zu finden sind), die

aufgrund ihrer besonders breiten Angebotspalette eine große Sogkraft auf die Verbraucher im Raum entfalten und damit u.a. auch Kunden aus Königswartha sowie den an Königswartha angrenzenden Kommunen ansprechen können. Damit limitieren die Wettbewerbsstandorte in Bautzen, Hoyerswerda und Kamenz nicht nur die räumliche Ausstrahlungskraft des Königswarthaer Lebensmitteleinzelhandels wesentlich, sondern ziehen zugleich auch Kaufkraft aus Königswartha bzw. dem (noch zu definierenden) Königswarthaer Marktraum ab.

In der Gesamtschau lässt sich an dieser Stelle für den periodischen/kurzfristigen Bedarf festhalten, dass aufgrund der überschaubaren Angebotsdichte im näheren Umland von Königswartha und der vergleichsweise großen Distanzen zu den umliegenden Zentralen Orten mit höherrangiger Funktion und mit einem besonders breit aufgestellten Grundversorgungsangebot von einer **moderaten interkommunalen Wettbewerbssituation** auszugehen ist. Mit anderen Worten: Dem Königswarthaer Einzelhandel bzw. der künftigen Einzelhandelsentwicklung kommen die räumlichen Distanzen zu den besonders angebotsstarken und sogkräftigen Versorgungsstandorten im weiteren Umland grundsätzlich zugute.

Da Königswartha an ebenjene Zentralen Orte/Versorgungsstandorte aber dennoch sehr gut angebunden ist (B 96) und intensive Pendlerverflechtungen gegeben sind (siehe Kap. 3.3), besteht für das Grundzentrum Königswartha aber grundsätzlich dennoch die Gefahr signifikanter Nachfrageabflüsse an Angebotsstandorte außerhalb des Gemeindegebiets. Dieser sollte mit einem attraktiven örtlichen Angebot begegnet werden, um die lokale (in Königswartha selbst und im Nahbereich des Grundzentrums vorhandene) Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs in möglichst großem Umfang selbst zu binden, Kaufkraftabflüsse im periodischen Bedarf zu minimieren und damit letztlich der zugewiesenen grundzentralen Versorgungsaufgabe sowohl unter quantitativen als auch qualitativen Gesichtspunkten adäquat nachkommen zu können.

Als wichtigste und am schnellsten zu erreichende Einkaufsstandorte für **Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs** fungieren die beiden oberzentralen Städte Bautzen und Hoyerswerda sowie eingeschränkt das Mittelzentrum Kamenz. Gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 ist die Gemeinde Königswartha dem Mittelbereich des Oberzentrums Bautzen²¹ zugeordnet. Hier werden Einzelhandelsangebote offeriert, welche in Königswartha nicht oder allenfalls sehr eingeschränkt vorhanden sind und für die Verbraucher aus Königswartha (wie auch vergleichbare Angebote in Hoyerswerda) über die B 96 gut zu erreichen sind. Entsprechend sind bezogen auf den mittel- und langfristigen Bedarf derzeit erhebliche Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte in den umliegenden höherrangigen Zentralen Orte anzunehmen, was von raumordnerischer Seite aber auch so vorgesehen ist.

²¹ Aufgrund großräumiger Überschneidungen werden im Landesentwicklungsplan 2013 Sachsen keine Oberbereiche (Verflechtungsbereiche der Oberzentren) dargestellt.

3.3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Gemeinde Königswartha verlief seit 2019 mit einem jährlichen Rückgang von rd. – 0,4 % p.a. leicht negativ. Damit ist Königswartha dem allgemeinen Schrumpfungstrend im Landkreis Bautzen (rd. – 0,3 % p.a.) gefolgt²², wenngleich dieser sowohl in Königswartha als auch im Landkreis Bautzen zwischen Anfang 2022 und Anfang 2023 durch einen (wanderungsinduzierten) Einwohnerzuwachs temporär unterbrochen worden ist.

Einwohnerückgänge mussten im Vergleichszeitraum auch nahezu alle Kommunen im Umland von Königswartha hinnehmen. Insgesamt ist zu konstatieren, dass sowohl die Gemeinde Königswartha als auch die überwiegend ländlich geprägte Region Oberlausitz einem fortwährenden demografischen Schrumpfungstrend unterliegt, welcher in den vergangenen Jahren etwas stärker ausgeprägt war als im Freistaat Sachsen insgesamt²³ und einen gewichtigen Einfluss auf die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung ausübt.

Insgesamt lebten in Königswartha am 01.01.2024 **rd. 3.390 Einwohner**.

Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Königswartha im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2019	2024	abs.	+/- 19/24 Veränderung	
				in %	p.a. in %
Königswartha	3.463	3.387	-76	-2,2	-0,4
Neschwitz	2.425	2.362	-63	-2,6	-0,5
Wittichenau	5.715	5.648	-67	-1,2	-0,2
Bernsdorf	2.225	2.108	-117	-5,3	-1,1
Radibor	3.135	3.106	-29	-0,9	-0,2
Kamenz	16.853	16.861	8	0,0	0,0
Hoyerswerda	32.658	31.404	-1.254	-3,8	-0,8
Bautzen	39.087	38.039	-1.048	-2,7	-0,5
Landkreis Bautzen	300.880	296.506	-4.374	-1,5	-0,3
Freistaat Sachsen	4.077.937	4.089.467	11.530	0,3	0,1

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Königswartha im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Königswartha kann in Anlehnung an die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis

²² Der im Vergleichszeitraum vollzogene leichte Bevölkerungszuwachs im Freistaat Sachsen ist nicht auf ein kontinuierliches leichtes Bevölkerungswachstum, sondern auf einen sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahl zwischen Ende 2021 und Ende 2022 zurückzuführen. Dieser wiederum steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Folgen des Ukraine-Konflikts, der eine massive Flüchtlingswelle ausgelöst und zu Bevölkerungsgewinnen in vielen sächsischen Städten (und v.a. in den Großstädten) geführt hat. Die demographischen Schrumpfungstendenzen konnten durch den wanderungsinduzierten Bevölkerungszuwachs überkompensiert werden. Von einer anhaltenden Trendumkehr ist derzeit allerdings nicht auszugehen.

²³ Die Einwohnerrückgänge in den ländlich geprägten Teilen Sachsens konnten v.a. durch die Wachstumstendenzen in den Räumen Leipzig und Dresden zu großen Teilen kompensiert werden.

zum Jahr 2040²⁴ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren kaum verändern und die kommunale Bevölkerungsplattform somit auf einem weitgehend stabilen Niveau verbleiben wird.²⁵ Im Jahr 2030 ist in Königswartha mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von **rd. 3.380 Personen**.

Für das unmittelbare Umland der Gemeinde Königswartha sowie den Landkreis Bautzen insgesamt ist gemäß der amtlichen Bevölkerungsprognose hingegen mit anhaltenden und z.T. signifikanten Bevölkerungsrückgängen zu rechnen.

Die **Altersstruktur** der Bevölkerung in Königswartha entspricht dem allgemeinen bundesweiten Trend des demografischen Wandels. So ist mittlerweile mehr als ein Viertel der Bevölkerung in Königswartha über 65 Jahre alt (rd. 26,8 %) und mehr als die Hälfte 50 Jahre und älter (rd. 55 %). Im Landkreis Bautzen fallen die Anteile ähnlich hoch bzw. sogar höher, im Freistaat Sachsen hingegen geringer aus.

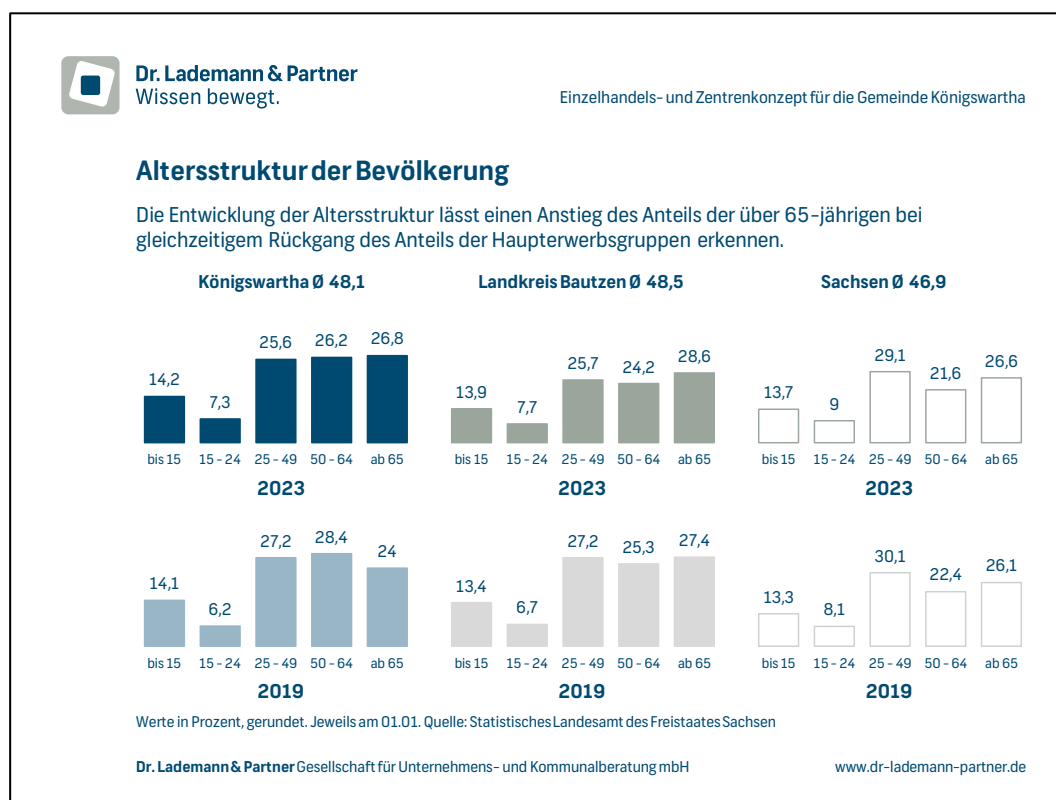


Abbildung 12: Altersstruktur der Bevölkerung in Königswartha im Vergleich

²⁴ 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. Alle drei Varianten gehen für die Gemeinde Königswartha von einem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren aus. 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.

²⁵ Zu dem annähernd gleichen Ergebnis kommt auch das renommierte Marktforschungsinstitut MB Research im Rahmen seiner kleinräumigen Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2024.

Wirft man einen Blick auf die Entwicklung in den vergangenen Jahren, wird deutlich, dass der Anteil der über 65-jährigen in Königswartha (und auch im Landkreis Bautzen bzw. im Freistaat Sachsen) weiter zugenommen hat, während die Altersgruppen ab 25 bis 49 Jahren und 50 bis 65 Jahren und damit die Haupteinwerbsgruppen Anteile verloren haben. Auch perspektivisch muss grundsätzlich von einer weiteren **Verschiebung der Altersstruktur** ausgegangen werden. So ist zu erwarten, dass sich jener Anteil der Bevölkerung Königswarthas, der den Altersgruppen 50-65 und 65 + zuzuordnen ist, weiter erhöhen und der Altersdurchschnitt entsprechend weiter ansteigen wird. Das statistische Landesamt prognostiziert der Gemeinde Königswartha bis 2030 beispielsweise einen Anstieg des Anteils der über 65-jährigen auf rd. 33 %. Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist. Darüber hinaus sollte sich der Einzelhandel auf ein zielgruppenspezifisches Angebot einstellen. Dies wird ebenfalls Verschiebungen im Einkaufsverhalten induzieren (z.B. höhere Serviceaffinität).

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**²⁶.

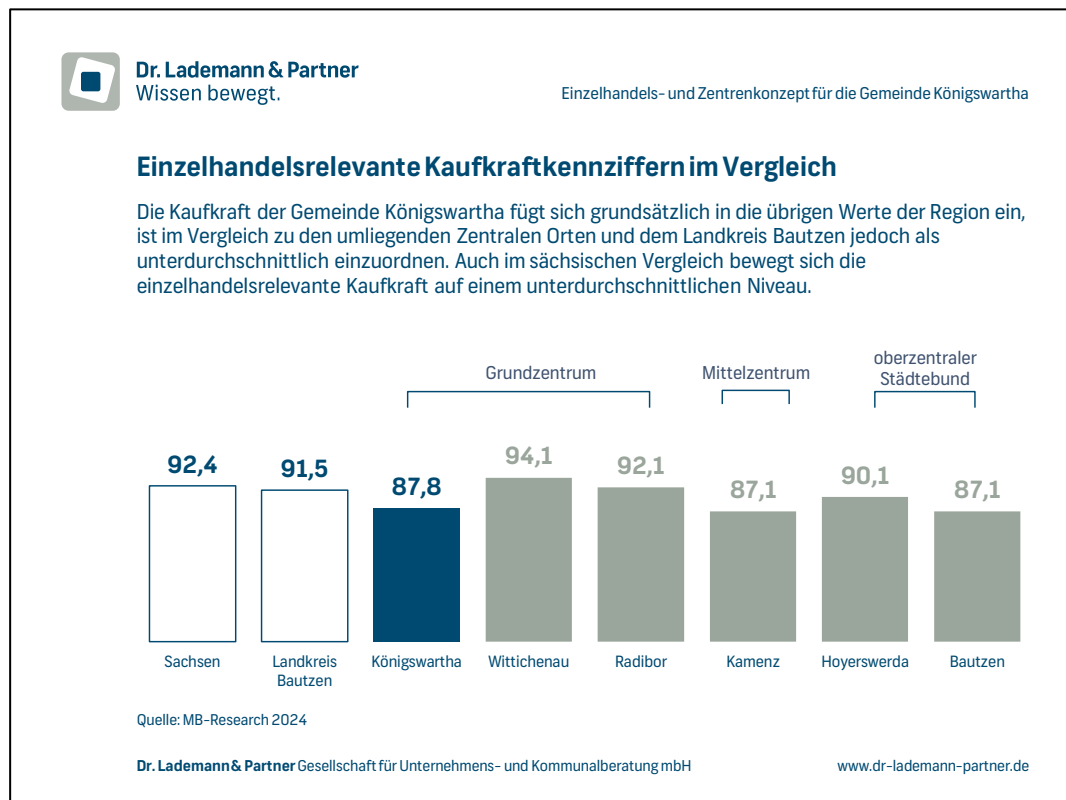


Abbildung 13: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich

²⁶ Vgl. MB-Research 2024, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in der Gemeinde Königswartha bewegt sich mit 87,8 auf einem relativ niedrigen Niveau und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt des Landkreises Bautzen (91,5) als auch unter dem gesamtsächsischen Schnitt (92,4). Von den nächstgelegenen Zentralen Orten weisen lediglich die Städte Kamenz und Bautzen noch niedrigere Werte auf. Hinsichtlich der dem Nahbereich zugeordneten Gemeinden ist zu differenzieren: Während Neschwitz im regionalen Vergleich als kaufkraftstärkere Kommune einzuordnen ist (94,1), ist Puschwitz (83,6) durch ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau gekennzeichnet.

Die **Beschäftigungssituation** im Landkreis Bautzen hat sich zwischen 2018 und 2023 leicht verschlechtert. Die Arbeitslosenquote ist in diesem Zeitraum um rd. 0,5 %-Punkte angestiegen und lag im Jahr 2023 bei rd. 6,1 %. Gleichwohl liegt die Arbeitslosenquote im Landkreis Bautzen sowohl leicht unterhalb des Landesschnitts (rd. 6,2 %) als auch unterhalb des Schnitts für das östliche Bundesgebiet (rd. 7,2 %).

Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %		+ / - 18/23
	2018	2023	%-Punkte
Landkreis Bautzen	5,6	6,1	0,5
Freistaat Sachsen	6,0	6,2	0,2
Bundesgebiet (Ost)	6,9	7,2	0,3

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsstatistik 2018–23 / Jahresdurchschnitt

Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten im Vergleich

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Gemeinde Königswartha mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**. Die Gemeinde Königswartha verfügte im Jahr 2023 über einen negativen Pendlersaldo von knapp 604 Personen.²⁷ Innerhalb des Landkreises Bautzen stellt die Gemeinde Königswartha dabei jedoch keineswegs einen Einzelfall dar. Im Gegenteil: Durch einen negativen Pendlersaldo ist ein Großteil aller Kommunen im Landkreis gekennzeichnet. Gleiches gilt auch für den Landkreis Bautzen insgesamt.

Der zeitliche Vergleich (siehe Tabelle 4) lässt Folgendes erkennen: Während sich die Anzahl der Auspendler seit 2018 kaum verändert hat, hat die Anzahl der Einpendler seither deutlich (um rd. 12 %) abgenommen. In der Konsequenz ist der Auspendlerüberschuss mittlerweile stärker ausgeprägt als noch vor fünf Jahren. Gegenwärtig ist etwa ein Drittel der Gesamtbevölkerung Königswarthas (und ein noch größerer Teil der erwerbstätigen Bevölkerung) in umliegenden Kommunen beschäftigt. Dabei spielen die

²⁷ Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort. Stichtag: 30.06.2023.

beiden Oberzentren Bautzen und Hoyerswerda als auswärtige Arbeitsstandorte für die Königswarthaer Bevölkerung (erwartungsgemäß) die größte Rolle. Etwa 40 % aller Auspendler suchen Bautzen und Hoyerswerda (v.a. werktäglich) zum Arbeiten auf. Signifikante Auspendlerströme bestehen zudem nach Kamenz, Görlitz und auch Dresden.²⁸

Ein- und Auspendler in der Gemeinde Königswartha im Vergleich

Stadt, Kreis	Auspendler		Einpender		Saldo	
	2018	2023	2018	2023	2018	2023
Königswartha	1.137	1.140	611	536	-526	-604
Neschwitz	981	957	268	217	-713	-740
Wittichenau	2.008	1.968	1.199	1.119	-809	-849
Landkreis Bautzen	36.127	36.562	28.835	30.403	-7.292	-6.159

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2018/23.

Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich

Angesichts der bereits im Rahmen von Kapitel 2.5 beschriebenen, häufigen Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – muss aufgrund des deutlich negativen Pendlersaldos bzw. der hohen Auspendlerzahl angenommen werden, dass derzeit signifikante Teile der in Königswartha vorhandenen Nachfrage nach nahversorgungsrelevanten Waren an solche (Arbeits-)Standorte außerhalb des Gemeindegebiets abfließen, die mit einem attraktiven Grundversorgungsangebot aufwarten können. Um diesem Umstand zumindest ein Stück weit entgegenwirken zu können, bedarf es eines konkurrenzfähigen Versorgungsangebots vor Ort.

3.4 Raumordnerische Vorgaben der Einzelhandelsentwicklung

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen wird in Kapitel 2.3.2 (Handel) des [Landesentwicklungsplans Sachsen 2013](#) geregelt. Die folgenden, additiv verknüpften Ziele und Grundsätze sind bei entsprechenden Vorhaben im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne zu beachten und beeinflussen auch die Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts:

2.2.3.2.1 (Konzentrationsgebot)

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleich-

²⁸ Als Hauptherkunftsorte der Einpender lassen sich gemäß der Statistik der Bundesagentur für Arbeit Hoyerswerda, Lohsa, Bautzen und Neschwitz identifizieren.

bar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.

Z 2.3.2.2 (Konzentrationsgebot)

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.

Z 2.3.2.3 (Integrationsgebot)

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Z 2.3.2.4 (Kongruenzgebot)

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

Z 2.3.2.5 (Beeinträchtungsverbot)

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 Orten substantiell beeinträchtigen.

G 2.3.2.6 (ÖPNV)

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

Z 2.3.2.7 (Agglomerationsverbot)

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.

Die zweite Gesamtfortschreibung des **Regionalplans für die Region Oberlausitz-Niederschlesien** ist mittels Satzungsbeschluss und anschließender Genehmigung durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung im Oktober 2023 in Kraft getreten. Im Regionalplan werden die übergeordneten Ziele und Grundsätze des

derzeit gültigen LEP Sachsen 2013 durch weitere Ziele und Grundsätze mit Handelsbezug ergänzt, von denen allerdings nur zwei auch für Grundzentren wie Königswartha von Relevanz sind. So heißt es im Regionalplan für die Region Oberlausitz-Niederschlesien in den Kapiteln 1.3 „Versorgungs- und Siedlungskerne“ und 3.3 „Handel und Dienstleistungen“ wie folgt:

Z1.3.2

Versorgungs- und Siedlungskerne der Grundzentren sind die Kernstädte bzw. Gemeindehauptorte der in Ziel 1.1.8 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien festgelegten Grundzentren. Abweichend davon sind die Stadtteile Ebersbach/Sa. und Neugersdorf Versorgung- und Siedlungskern des Grundzentrums Ebersbach-Neugersdorf sowie die Stadtteile Kirschau und Schirgiswalde Versorgung- und Siedlungskern der Stadt Schirgiswalde-Kirschau als Teil des grundzentralen Verbundes „Oberland“.

G3.3.2

Durch die Zentralen Orte sollen zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte erarbeitet werden.

Weiterhin legt der Regionalplan für die Region Oberlausitz-Niederschlesien die grundzentralen Verflechtungsbereiche bzw. Nahbereiche aller Zentralen Orte in der Planungsregion fest (Erläuterungskarte „Nahbereiche“). Der Nahbereich von Königswartha umfasst demgemäß Königswartha, Neschwitz und Puschwitz.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Gemeinde Königswartha sind differenziert zu bewerten: Während die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 weitgehend unverändert bleiben und dem örtlichen Einzelhandel somit eine stabile Nachfragebasis zur Verfügung stehen wird, haben das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau und der negative Pendlersaldo einen eher restriktiven Einfluss.

Königswartha ist die raumordnerische Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Entsprechend soll die Gemeinde für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs, welcher überschaubar ausfällt und neben dem Gemeindegebiet von Königswartha noch die südlich angrenzenden Gemeinden Neschwitz und Puschwitz umfasst, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen. In dieser Funktion ist Königswartha zu stärken und das grundzentrale Angebot bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

4 Nachfragesituation in Königswartha

4.1 Marktgebiet der Gemeinde Königswartha

Das **Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde** bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Stadt (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag. Dieser ist häufig deckungsgleich mit der Reichweite des jeweiligen Innenstadteinzelhandels. In Grundzentren entspricht das Marktgebiet i.d.R. dem Einzugsgebiet der strukturprägenden Nahversorgungsstandorte, welche aufgrund der oftmals kleinteiligen Bebauungsstrukturen in den zentralen Stadtteilen der Grundzentren aber nicht immer in der Innenstadt bzw. im Ortskern gelegen sein können. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Einwohner innerhalb des Marktgebiets alle ihre Einkäufe in der entsprechenden Stadt tätigen, sondern sie weisen lediglich eine deutliche Orientierung auf den lokalen Einzelhandel auf.

Die Ermittlung des Marktgebiets erfolgte grundsätzlich anhand der Zeit-Distanz-Methode und auf Basis der Ergebnisse der durchgeführten Haushaltsbefragung. Zudem war im grundzentralen Kontext die nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Raum besonders zu berücksichtigen. Limitierende Effekte entfalten insbesondere die Angebotsstrukturen in den umliegenden zentralen Orten, wobei eine teilweise Überschneidung/Überlappung mit den Marktgebieten benachbarter zentraler Orte immer gegeben ist.

Das **Marktgebiet des Einzelhandels in Königswartha** ist in drei Zonen untergliedert, die der unterschiedlich hohen Intensität der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet entsprechen. Dabei stellt das Gemeindegebiet von Königswartha die **Zone 1** dar. Hier ist, insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zwischen den Wohnstandorten und den örtlichen Einzelhandelsangeboten, mit der größten Marktdurchdringung bzw. Nachfragebindung zu rechnen.

Die **Zone 2a** des Marktgebiets umfasst die dem raumordnerischen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Königswartha angehörenden und südlich gelegenen Gemeinden Neschwitz und Puschwitz. Hier dürfte die Höhe der Nachfrageabschöpfung spürbar abfallen, was nicht nur auf die zunehmende räumliche Distanz der dort lebenden Verbraucher zu den Angeboten in Königswartha zurückzuführen ist, sondern in erster Linie darauf, dass in der Gemeinde Neschwitz mit einem modernen nahkauf-Supermarkt eine durchaus attraktive Einkaufsalternative vorzufinden ist. Dass die Konsumenten aus Neschwitz und Puschwitz regelmäßig bei nahkauf in Neschwitz einkaufen, zeigen auch die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung (siehe Kapitel 4.3).

Die **Zone 2b** umfasst jene Teile des Königswarthaer Marktgebiets, die zwar nicht mehr zum raumordnerisch definierten Nahbereich zählen, für die gleichwohl aber davon

auszugehen ist, dass die dort lebenden Verbraucher aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an Königswartha und der räumlichen Distanz zu anderen Versorgungsalternativen faktisch von signifikanten Einkaufsorientierungen auf die Einzelhandelsangebote in Königswartha auszugehen ist. Dies trifft zum einen auf die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal zu, welche über keine eigenen Versorgungsstrukturen verfügt und über die Kamenzer Straße schneller an Königswartha angebunden ist als an Kamenz. Zum anderen lassen sich die beiden Ortsteile Groß Särchen und Koblenz der Gemeinde Lohsa der Zone 2 b des Marktgebiets zuordnen, da sich diese direkt an der B 96 befinden und die Einzelhandelsangebote in Königswartha schneller erreicht werden können als jene in Lohsa und in Hoyerswerda. Nichtsdestotrotz muss auch für die Zone 2b davon ausgegangen werden, dass die erzielbare Nachfrageabschöpfung gegenüber der Zone 1 auch im Bereich der Grundversorgung deutlich abfällt, da in Hoyerswerda und Kamenz Einzelhandelsangebote mit großer Sogkraft (z.B. Verbrauchermärkte) verortet sind.

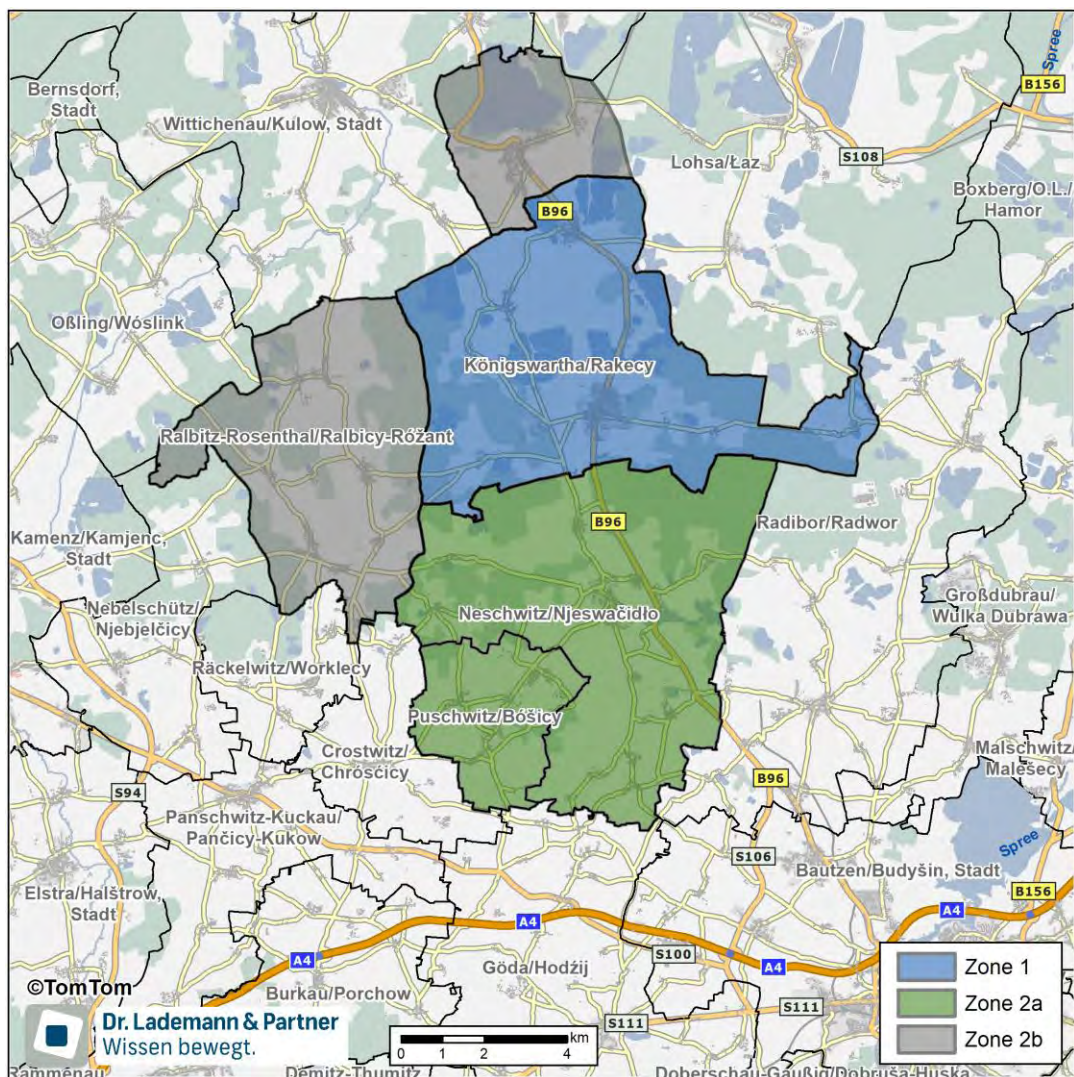


Abbildung 14: Marktgebiet des Einzelhandels

An dieser Stelle lässt sich festhalten, dass das definierte und in Abbildung 14 kartografisch aufbereitete Marktgebiet des Königswarthaer Einzelhandels in nicht unerheblichem Maße über den für dieses Grundzentrum raumordnerisch festgelegten Nahbereich hinausreicht.²⁹ Dies ist in erster Linie auf die sehr gute verkehrliche Anbindung von Königswartha zurückzuführen, wird z.T. aber auch von den dispersen Siedlungsstrukturen der Umlandkommunen begünstigt.

In dem Marktgebiet von Königswartha leben derzeit **rd. 9.600 Personen**, wobei sich diese relativ gleichmäßig auf die unterschiedlichen Zonen des Marktgebiets verteilen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognose³⁰ muss von einem leichten Rückgang des Einwohnerpotenzials bis zum Jahr 2030 auf

rd. 9.360 Einwohner ausgegangen werden.

Marktgebiet des Einzelhandels in Königswartha

Bereich	Zonen	2024	2030
Königswartha	Zone 1	3.387	3.380
Nahbereich	Zone 2a	3.124	2.930
Umland	Zone 2b	3.107	3.050
Einzugsgebiet	Gesamt	9.618	9.360

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

Tabelle 5: Marktgebiet des Königswarthaer Einzelhandels

Über das Einwohnerpotenzial im definierten Marktgebiet hinaus ist noch mit einem gewissen **Streukundenpotenzial** zu rechnen. Diese Streukunden setzen sich aus außerhalb des Marktgebiets lebenden Personen zusammen. Hierzu zählen auch Touristen, Durchreisende, Zufallskunden und Pendler³¹, welche nur gelegentlich in Königswartha einkaufen. In diesem Zusammenhang kann der örtliche Einzelhandel – auch aufgrund der Lage Königswarthas an einer bedeutenden Pendlerachse (B 96) – grundsätzlich von zusätzlichen, angesichts der eher geringen Tourismusbedeutung Königswarthas aber überschaubar ausfallenden Umsatzpotenzialen durch Kunden profitieren, die zwar außerhalb des Marktgebiets von Königswartha leben, die Gemeinde aber dennoch sporadisch aufsuchen oder passieren und ihren Versorgungseinkauf z.B. gelegentlich

²⁹ Für die weiteren Betrachtungen und insbesondere hinsichtlich der Ableitung von zukünftigen Entwicklungspotenzialen für den örtlichen Einzelhandel wurde ausschließlich auf den raumordnerisch definierten Nahbereich des Grundzentrums Königswartha (Zonen 1 und 2a des Marktgebiets) abgestellt. Damit ist gewährleistet, dass die ermittelten Entwicklungspotenziale auf raumordnungskonformen Annahmen fußen und vollständig von raumordnerisch „ungewollten“ Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs unabhängig sind.

³⁰ Wie für die Gemeinde Königswartha ist auch für die Gemeinden Ralbitz-Rosenthal, Lohsa, Neschwitz und Puschwitz von einem Rückgang der Bevölkerungsplattform bis zum Jahr 2030 auszugehen. Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Umlandgemeinden, welche die Zonen 2a und 2b des Marktgebiets bilden, wurde, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Einwohnerentwicklung in den vergangenen Jahren, dabei ebenfalls auf die mittlere Variante 2 der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis zum Jahr 2040 abgestellt.

³¹ Der deutlich überwiegende Teil der Einpendler stammt von außerhalb des Königswarthaer Marktgebiets.

mit dem Arbeitsweg koppeln. Dieses zusätzliche Umsatzpotenzial durch Streukunden kann allerdings nur dann gehoben werden, wenn die örtlichen Angebotsstrukturen modern und leistungsfähig aufgestellt sind, eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Visibilität aufweisen und für ortsfremde Verbraucher somit auch tatsächlich sichtbar und interessant sind.

4.2 Nachfragepotenzial der Gemeinde Königswartha

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes³² errechnet sich für 2024 ein **einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial** über alle Sortimente³³ innerhalb des Marktgebiets von **rd. 65 Mio. €**.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Gemeinde Königswartha jährlich im Einzelhandel ausgeben – in der Gemeinde Königswartha selbst und an anderen Versorgungsstandorten (z.B. in umliegenden Oberzentren wie Bautzen) bzw. über andere Einkaufskanäle (v.a. den Online-Handel).

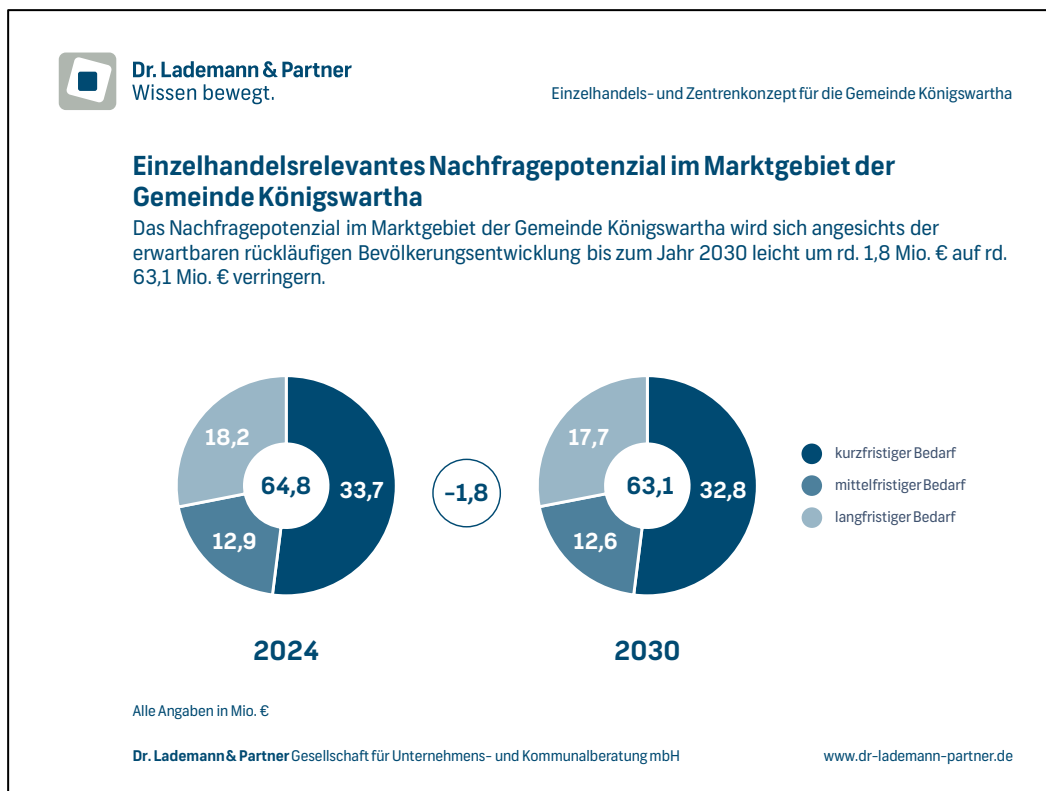


Abbildung 15: Nachfragepotential im Marktgebiet der Gemeinde Königswartha

³² Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023. Über alle Sortimente liegt der Pro-Kopf-Ausgabesatz bei 7.463 €.

³³ Die Sortimente werden nach Sortimenten des kurzfristigen (v.a. Lebensmittel), mittelfristigen (Sortimente, die für die Innenstadt und die Zentren von Bedeutung sind) und langfristigen (Sortimente, die aufgrund ihrer Spezifikationen nicht auf die Zentren zu verweisen sind) Bedarf gegliedert.

Unter Berücksichtigung der abnehmenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Gemeinde Königswartha für den Prognosehorizont 2030 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von **rd. 63,1 Mio. €**, wovon sortimentsbezogen der überwiegende Teil auf den kurzfristigen Bedarf bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente entfällt.

Hinzu kommt noch das Potenzial der nur sporadisch auf die Einzelhandelsangebote in Königswartha orientierten Streukunden, welches die Gutachter auf eine Größenordnung in Höhe von etwa 10 % vom kommunalen Gesamtumsatz ansetzen. Unter den Streukunden werden Durchreisende, Touristen und Berufspendler, die außerhalb des Marktgebiets von Königswartha leben, zusammengefasst, wobei Touristen von geringer und Berufspendler von größerer Bedeutung sein dürften.

Bei dem für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial muss weiterhin darauf hingewiesen werden, dass aktuell etwas mehr als 13 % der einzelhandelsrelevanten Nachfrage im Bundesgebiet vom nicht-stationären Handel gebunden werden. Je nach Branche variieren die Marktanteile des Online-Handels jedoch erheblich. So fließen im Segment Bekleidung/Schuhe im Bundesschnitt beispielsweise mehr als 40 % der Nachfrage in den Online-Handel ab. Das Segment des periodischen Bedarfs ist dahingegen aktuell (noch) weitgehend onlineresistent. Hier fließen aktuell lediglich rd. 5 % der Nachfrage ab – im ländlichen Raum dürften es noch deutlich weniger sein, da in Klein- und Mittelstädten wie Königswartha (anders als in Großstadtregionen) kaum ein Angebot für online gehandelte Lebensmittel besteht, da sich dieses in der Fläche nicht rentabel betreiben lässt.

Das Marktgebiet der Gemeinde Königswartha umfasst neben dem eigenen Gemeindegebiet auch die südlich/südwestlich an Königswartha angrenzenden und zum Nahbereich zählenden Gemeinden Neschwitz und Puschwitz sowie die westlich benachbarte Gemeinde Ralbitz-Rosenthal und die Ortsteile Groß Särchen und Koblenz der nördlich angrenzenden Gemeinde Lohsa. Im Marktgebiet leben derzeit rd. 9.620 Personen – mit leicht abnehmender Tendenz.

Vor diesem Hintergrund wird es zukünftig vor allem darauf ankommen, die bestehenden Angebote vor Ort zu stärken und zielgerichtet zu ergänzen, um über eine moderate Erhöhung der Nachfragebindung das Kaufkraftvolumen in der Stadt zu stabilisieren. Dem Königswartha zugewiesenen grundzentralen Versorgungsauftrag entsprechend, sollte der Fokus dabei auf eine bedarfsgerechte Qualifizierung des Grundversorgungsangebots gelenkt werden.

4.3 Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung

Im August 2024 wurde in Königswartha und im unmittelbaren Umland eine telefonische Haushaltsbefragung mit einer Stichprobe von 180 Haushalten durchgeführt.³⁴ Diese repräsentative Befragung liefert u.a. wichtige Hinweise

- zur Einkaufsorientierung der Verbraucher,
- zur Bewertung, was dem Einzelhandelsstandort Königswartha aus Verbrauchersicht noch fehlt.

Im Gegensatz zu einer Passantenbefragung vor Ort, werden im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung auch die Verbraucher angesprochen bzw. einbezogen, die heute nur selten oder gar nicht in Königswartha einkaufen.

4.3.1 Einkaufsorientierung der Verbraucher im Raum

Anhand der Frage nach den Haupteinkaufsorten ausgewählter kurzfristiger, mittelfristiger und langfristiger Sortimente lassen sich wichtige Anhaltspunkte für die spätere Nachfragestromanalyse gewinnen.

Die Orientierung der Verbraucher aus dem Gemeindegebiet von Königswartha auf einzelne Einkaufsstandorte zeigt folgendes Bild:

- Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren) zeigt sich erwartungsgemäß die höchste Einkaufsorientierung auf den eigenen Einzelhandel vor Ort. Dies gilt mit rd. 85 % jedoch ausschließlich für das Segment Lebensmittel. Die wichtigsten Stellenwerte erlangen dabei die beiden örtlichen Lebensmitteldiscounter Disca und Netto entlang der Hauptstraße³⁵. Da es derzeit keinen Drogeriemarkt in Königswartha gibt, lässt sich im Segment Drogeriewaren eine starke Orientierung auf die umliegenden Zentralen Orte (Bautzen, Kamenz, Hoyerswerda) erkennen. Hier befinden sich die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte.
- Im mittelfristigen Bedarfsbereich (v.a. repräsentiert durch das Segment Modeartikel sowie Spiel-/Schreib-/ und Haushaltswaren) fallen die Einkaufsorientierungen unterschiedlich aus. Während rd. 50 % der befragten Verbraucher das Sortiment Spiel-/Schreib-/ und Haushaltswaren in Königswartha nachfragen, gab im Bereich Modeartikel keiner der Befragten Königswartha als Einkaufsstandort an. Dies ist angesichts des weitgehend fehlenden örtlichen Angebots im Modebereich (siehe Kapitel 5) sachlogisch. Der Bedarf nach den innenstadttypischen Segmenten wird

³⁴ Konkret befragt wurden 90 Haushalte in Königswartha sowie je 30 Haushalte in Neschwitz, Puschwitz und Ralbitz-Rosenthal.

³⁵ Auffällig ist, dass keiner der befragten Verbraucher aus Königswartha angegeben hat, den nahkauf-Supermarkt in Neschwitz für den Einkauf von Lebensmitteln aufzusuchen. Dies deutet darauf hin, dass bei einem gezielten Besuch eines Lebensmittelvollsortimenters höhere Fahrzeiten in Kauf genommen werden, um ein noch umfangreicheres Sortiment vorfinden zu können.

vor allem in den nahegelegenen Zentralen Orten Bautzen, Hoyerswerda und Kamenz, aber auch in Dresden gedeckt. Zudem verdeutlichen die Befragungsergebnisse, dass der Online-Handel einen bedeutenden Einkaufskanal darstellt.

- Im Hinblick auf die Segmente **des langfristigen Bedarfs** bzw. den Bereich Bau- und Einrichtungsbedarf zeigt sich, dass Königswartha als Einkaufsstandort aufgrund fehlender Angebote keine Rolle spielt. Stattdessen werden derartige Waren im Wesentlichen in den sonstigen Orten im Umland (v.a. in Wittichenau, wo ein kleiner Baumarkt verortet ist) und in den umliegenden Zentralen Orte (mehrheitlich in Bautzen, aber auch in Hoyerswerda) konsumiert.

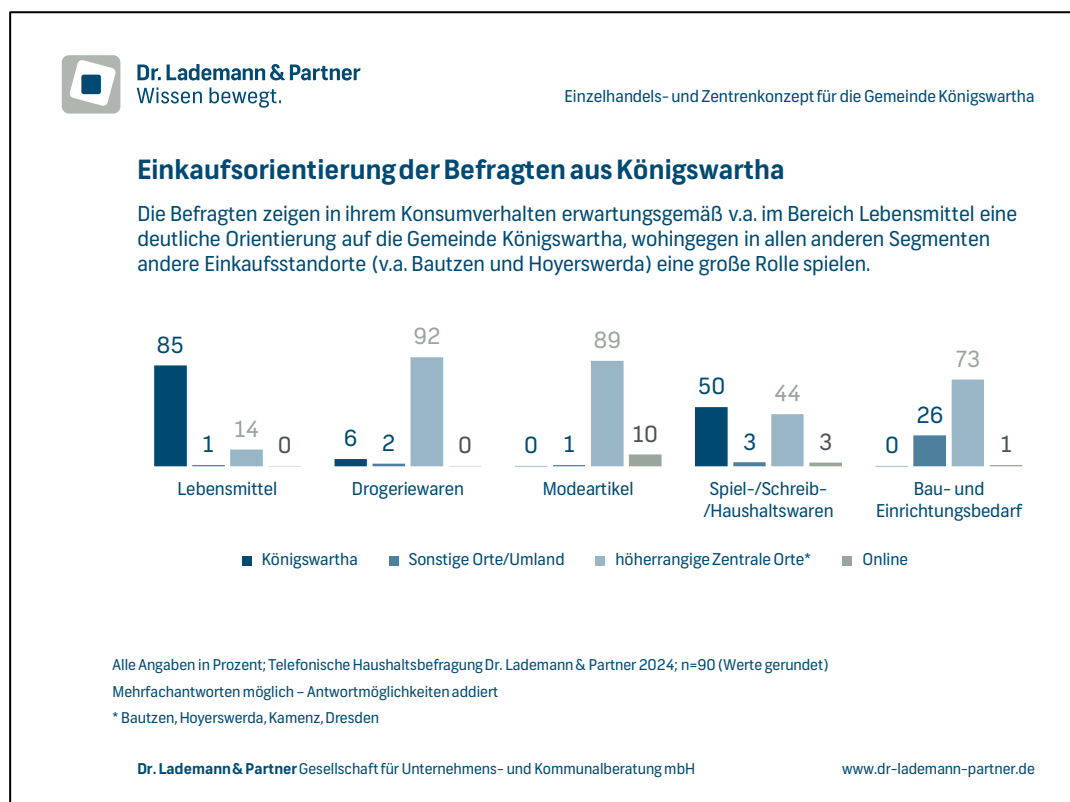


Abbildung 16: Einkaufsorientierung der Bevölkerung von Königswartha

Bei den **Befragten aus dem Umland** lässt sich (in den beiden überhaupt relevanten Sortimenten) erwartungsgemäß eine schwächere Einkaufsorientierung auf den Einzelhandel in Königswartha konstatieren. So werden Lebensmittel zwar auch in Königswartha noch in signifikantem Umfang (von rd. 19 % der befragten Personen) nachgefragt, bevorzugt werden Lebensmittel jedoch an Standorten im Königswarthaer Umland (v.a. in Neschwitz – nahkauf-Supermarkt) eingekauft. Im Hinblick auf alle weiteren Sortimente fördert die Befragung der Haushalte im Umland ähnliche Ergebnisse zu Tage wie jene der Königswarthaer Haushalte. In diesen Branchen stellen die höherrangigen Zentralen Orte die dominanten Einkaufsstandorte dar und nimmt auch der Online-Handel (v.a. im Modesegment) an Bedeutung zu. Dies verwundert angesichts fehlender Angebotsbestände im Marktraum Königswartha jedoch nicht.

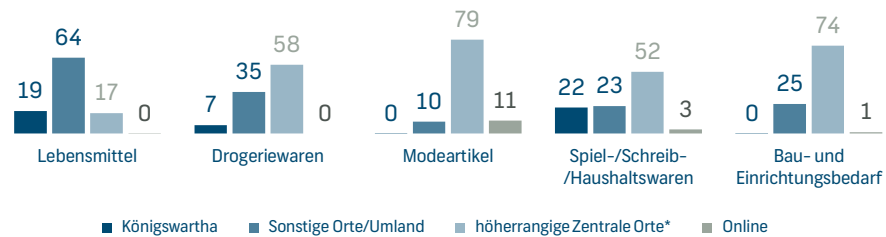


Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Königswartha

Einkaufsorientierung der Befragten aus dem Umland

Die Befragten aus dem Umland zeigen in den Segmenten Lebensmittel sowie Spiel-/Schreib-/Haushaltswaren eine geringere Einkaufsorientierung auf Königswartha, was v.a. mit der Präsenz eines nahkauf-Supermarkts in Neschwitz zusammenhängt. Bevorzugte Einkaufsstandorte sind die höherrangigen Zentralen Orte im Umland.



Alle Angaben in Prozent; Telefonische Haushaltsbefragung Dr. Lademann & Partner 2024; n=90 (Werte gerundet)

Mehrfachantworten möglich – Antwortmöglichkeiten addiert

* Bautzen, Hoyerswerda, Kamenz, Dresden

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 17: Einkaufsorientierung der Umlandbevölkerung

Insgesamt lässt sich aus den Ergebnissen der Befragung einerseits ableiten, dass der Einzelhandel in Königswartha derzeit nur im Segment Lebensmittel dazu in der Lage ist, größere Teile der örtlich vorhandenen Nachfrage zu binden, wobei auch hier gewisse Teile der Kaufkraft an attraktive Versorgungsalternativen im Umland abfließen. In allen anderen Bereichen bestehen hingegen massive Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte im Umland, was überwiegend auch für jene Sortimente gelten dürfte, die kein Teil der Befragung waren. Andererseits zeigt sich, dass die Verbraucher aus den in die Befragung einbezogenen Umlandkommunen Lebensmittel zwar durchaus in Königswartha einkaufen und deren Zuordnung zum Marktgebiet des Königswarthaer Einzelhandels damit gerechtfertigt ist. Als bevorzugte Einkaufsalternativen stellen sich jedoch Angebotsstandorte im Umland (v.a. in Neschwitz) heraus. Gleiches gilt (erwartungsgemäß) im Hinblick auf alle weiteren Sortimente, wobei hier die höherrangigen Zentralen Orte Bautzen und Hoyerswerda die klar dominante Rolle spielen.

Lediglich im Segment Lebensmittel, welchem bei der grundzentralen Versorgung der Bevölkerung die größte Bedeutung beizumessen ist, konnte eine deutliche Einkaufsorientierung auf die lokalen Einzelhandelsangebote in Königswartha festgestellt werden. In allen anderen Sortimentsgruppen spielt Königswartha als Einkaufsstandort allenfalls eine untergeordnete Rolle.

4.3.2 Angebotswünsche für den Einzelhandelsstandort Königswartha

Um ein Gefühl dafür zu erhalten, welche Angebotslücken der Einzelhandelsstandort Königswartha aus Verbrauchersicht derzeit aufweist, wurde den befragten Haushalten in Königswartha selbst sowie in den Umlandkommunen die Möglichkeit gegeben, eigene Wünsche zu äußern. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Abbildung aufbereitet und zeigen folgendes Bild:

Zunächst lässt sich klar erkennen, dass die **Verbraucher aus Königswartha** ein großes Interesse an einem Drogeriewarengeschäft haben. So gab fast die Hälfte der befragten 90 Haushalte an, dass sie sich einen Drogeriewarenfachanbieter zur Ergänzung des örtlichen Einzelhandelsangebots wünschen. Dies verdeutlicht, dass die Betriebsschließungen in der Vergangenheit (Schlecker) eine merkliche Angebotslücke hinterlassen haben. Die Verbraucher aus Königswartha müssen derzeit relativ hohe Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen, um einen spezialisierten Drogeriewarenanbieter mit breitem und tiefem Sortiment vorfinden zu können. Weitere Angebotsformate, die sich die Verbraucher für Königswartha wünschen, sind ein Baumarkt sowie ein Bekleidungsgeschäft. Als Ergänzung zum derzeitigen Handelsbesatz sind aus Verbrauchersicht zudem Gastronomieangebote und eine Tankstelle³⁶ wünschenswert.

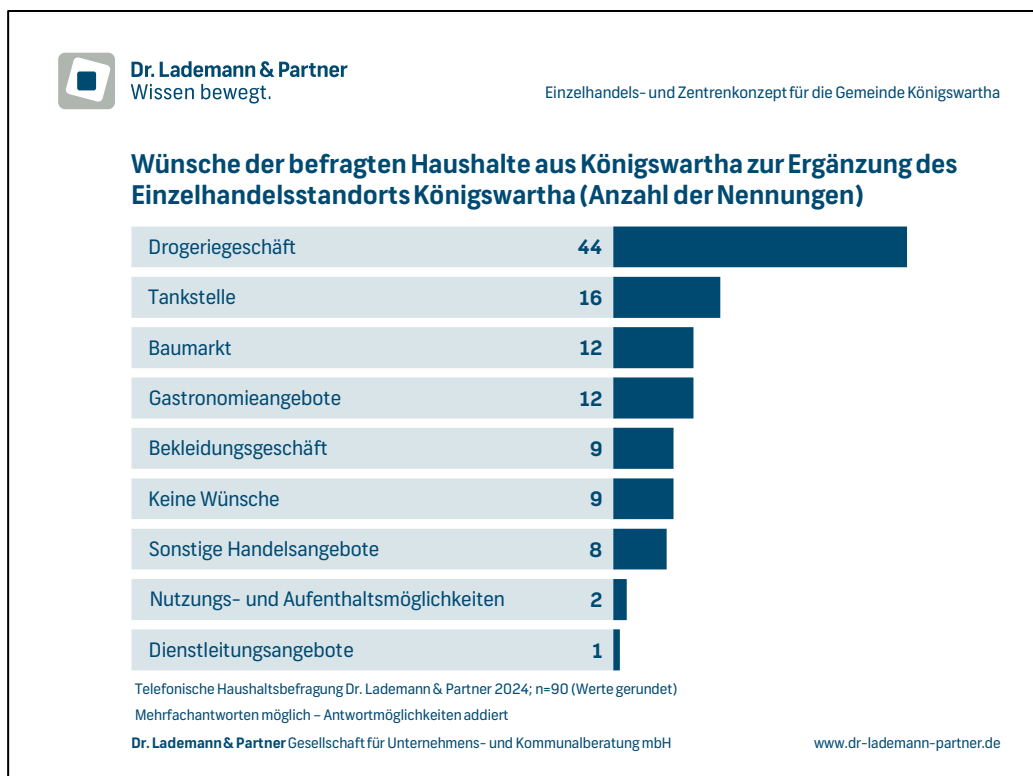


Abbildung 18: Ergänzungswünsche für den Einzelhandelsstandort Königswartha (Königswartha)

³⁶ Bei einer Tankstelle handelt es sich nicht um einen Einzelhandelsbetrieb im klassischen Sinne. Hier dürfte der Wunsch der Verbraucher darauf abzielen, eine Möglichkeit im Ort vorfinden zu können, ihr Kfz mit Kraftstoff zu versorgen.

Im Hinblick auf die Ergebnisse der **Verbraucherbefragung im Königswarthaer Umland** zeigt sich ein ähnliches Bild. Der am häufigsten genannte Ergänzungswunsch für den Einzelhandelsstandort Königswartha stellt ein Drogeriewarengeschäft dar, was darauf schließen lässt, dass die Ansiedlung eines solchen die Einkaufsorientierung der Verbraucher aus dem Umland auf Königswartha signifikant verstärken würde. Zudem sehen auch die Verbraucher aus dem Umland einen Baumarkt als gefragtes Angebotsformat. Eine Ergänzung des örtlichen Gastronomieangebots und eine Tankstelle würde die Umlandkunden überdies dazu bewegen, häufiger nach Königswartha zu kommen. Dass ein relativ großer Teil der befragten Personen überhaupt keine Wünsche geäußert hat, könnte darauf hindeuten, dass Königswartha für Teile der Umlandbewohner als Einkaufsstandort ohnehin keine große Rolle spielt und hier bereits eine ausgeprägte Einkaufsorientierung auf die umliegenden höherrangigen Zentralen Orte besteht.

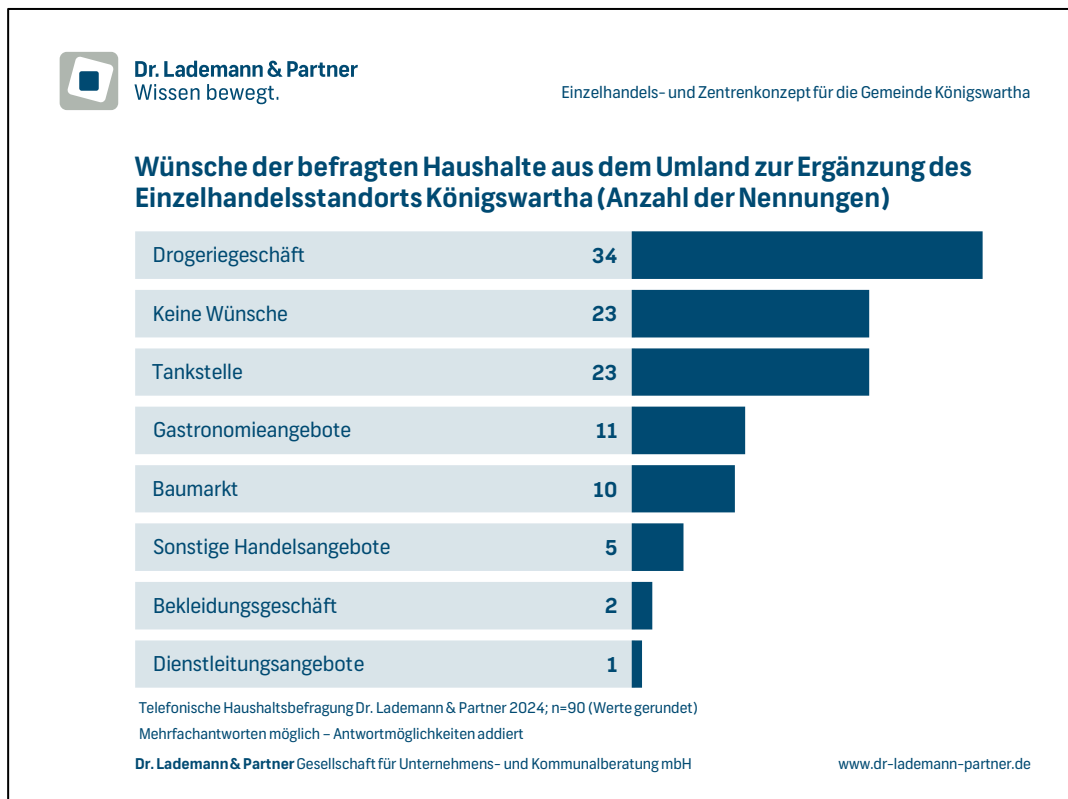


Abbildung 19: Ergänzungswünsche für den Einzelhandelsstandort Königswartha (Umland)

Aus Verbrauchersicht wäre eine Ergänzung des Königswarthaer Einzelhandelsangebots insbesondere durch Anbieter aus den Bereichen Drogeriewaren, Baumarktbedarf und Mode wünschenswert. Hierdurch könnte sowohl die Nachfragebindung in Königswartha als auch die Nachfrageabschöpfung aus dem Umland gesteigert werden. Zudem wünschen sich die befragten Haushalte vermehrte Gastronomieangebote und eine Tankstelle.

5 Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Königswartha

5.1 Verkaufsflächen- und Branchenstruktur

Im Juli 2024 verfügte die Gemeinde Königswartha in 17 Einzelhandelsbetrieben über eine aktiv betriebene³⁷ einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 3.380 qm.

Die Differenzierung nach Branchengruppen zeigt, dass der Sortimentsschwerpunkt, wie für Grundzentren typisch und funktionsgerecht, eindeutig auf den kurzfristigen Bedarf entfällt. Im mittelfristigen Bedarf weist Königswartha derzeit kaum Verkaufsflächen auf. Im langfristigen Bedarf fällt das Angebot insgesamt ebenfalls sehr überschaubar aus, wobei sich dieses auf das Segment Bau- und Gartenbedarf³⁸ konzentriert. Die Unterteilung nach einzelnen Sortimentsbereichen zeigt folgendes Bild:

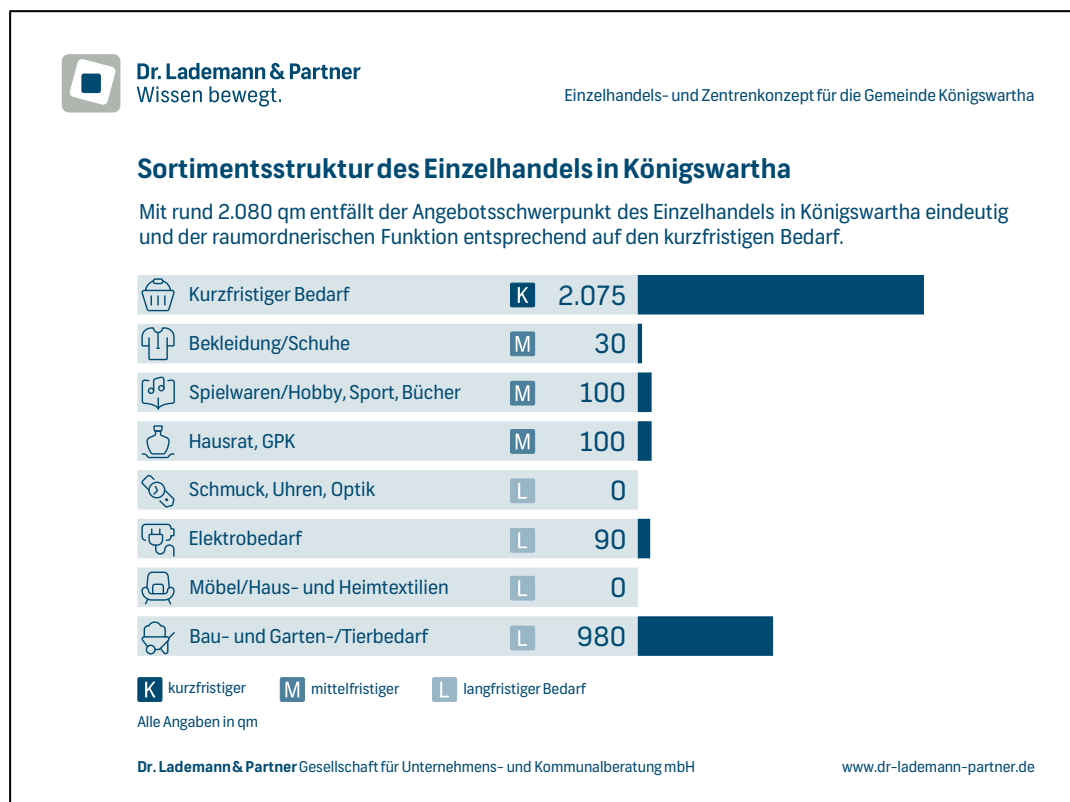


Abbildung 20: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Königswartha

³⁷ Ohne Leerstände.

³⁸ Der überwiegende Anteil der Verkaufsfläche entfällt auf den flächenextensiven Blumenhandel Zenker an der Eutricher Straße.

Insgesamt gesehen weist der Einzelhandel in Königswartha eine Branchenstruktur auf, die deutlich durch Verkaufsflächen des kurzfristigen Bedarfs geprägt ist:

- Mit rd. 2.080 qm entfallen rd. 61 % der Gesamtverkaufsfläche auf den **periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf**. Der Anteil der Betriebe liegt bei 59 %. Damit bedient mehr als die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe in Königswartha den kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Mit rd. 230 qm entfallen rd. 7 % auf den **mittelfristigen Bedarf** und stellt dabei die schwächste Branchengruppe in der Einzelhandelsstruktur in Königswartha dar. Der Anteil gemessen an der Anzahl der Betriebe beläuft sich auf lediglich rd. 18 %.
- Auf den **langfristigen Bedarf** konzentriert sich ein Anteil von rd. 32 % an der Gesamtverkaufsfläche (rd. 1.070 qm), wovon allerdings allein rd. 870 qm auf den Blumenhandel Zenker und somit auf das Teilsegment Gartenbedarf entfallen.³⁹ Dieser Anbieter verfügt (gartenmarkttypisch) über größere Präsentationsflächen im Außenbereich, die nach der gängigen und rechtlich abgesicherten Verkaufsflächendefinition als Verkaufsfläche zu bewerten sind. Gemessen an der Anzahl der Betriebe beträgt der Anteil rd. 24 %.

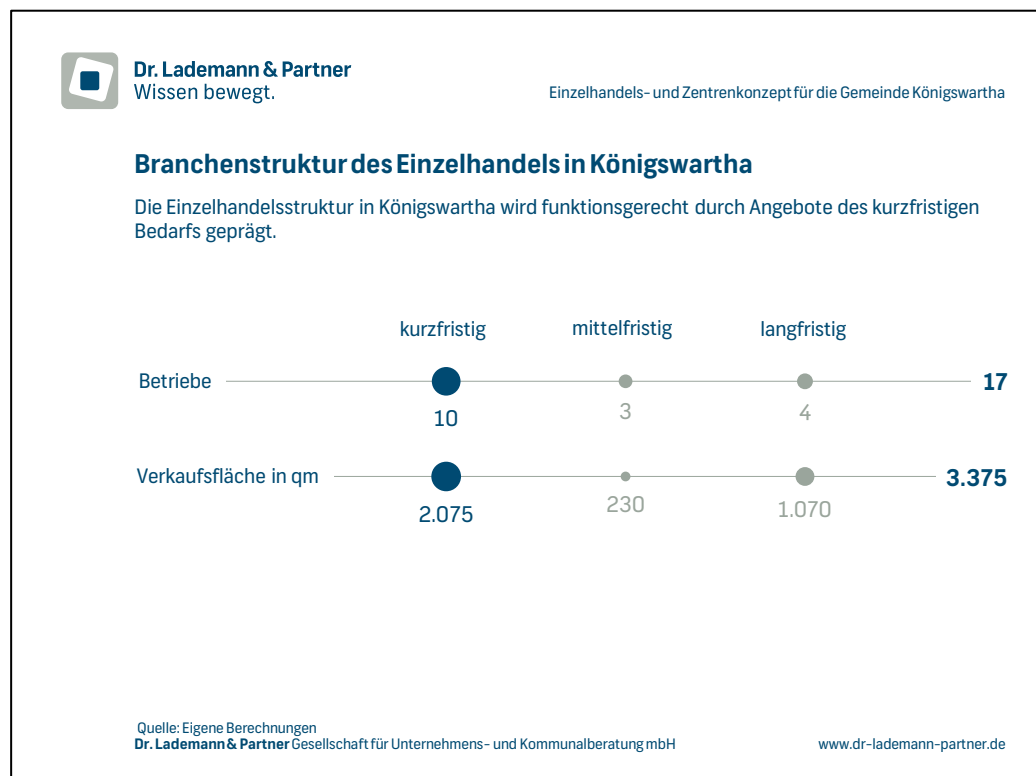


Abbildung 21: Branchenstruktur des Königswarthaer Einzelhandels

³⁹ An der Eutricher Straße 11 (gegenüber des Blumenhandels Zenker) befindet sich mit „Möbelhamster“ ein Anbieter von Möbeln aus überwiegend „zweiter Hand“ (Rest- und Sonderposten). Es handelt sich hierbei allerdings eher um eine Sonderform des Einzelhandels, da das Geschäft nur temporär geöffnet hat und auch im Bereich des Großhandels aktiv ist. Daher wurde der Betrieb aus der vorliegenden Untersuchung ausgeklammert, zumal die Inhalte des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts keinen wesentlichen Einfluss auf dessen Fortbestand und Entwicklungsmöglichkeiten haben.

5.2 Raumstruktur des Einzelhandels

Im Hinblick auf eine der zentralen Fragestellungen des Einzelhandelskonzepts bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels an verschiedenen Standortlagen wurden die Daten der Flächenerhebung räumlich differenziert aufbereitet.

Bezogen auf die einzelnen Lagebereiche zeigt sich folgendes Bild in der örtlichen Einzelhandelsstruktur:

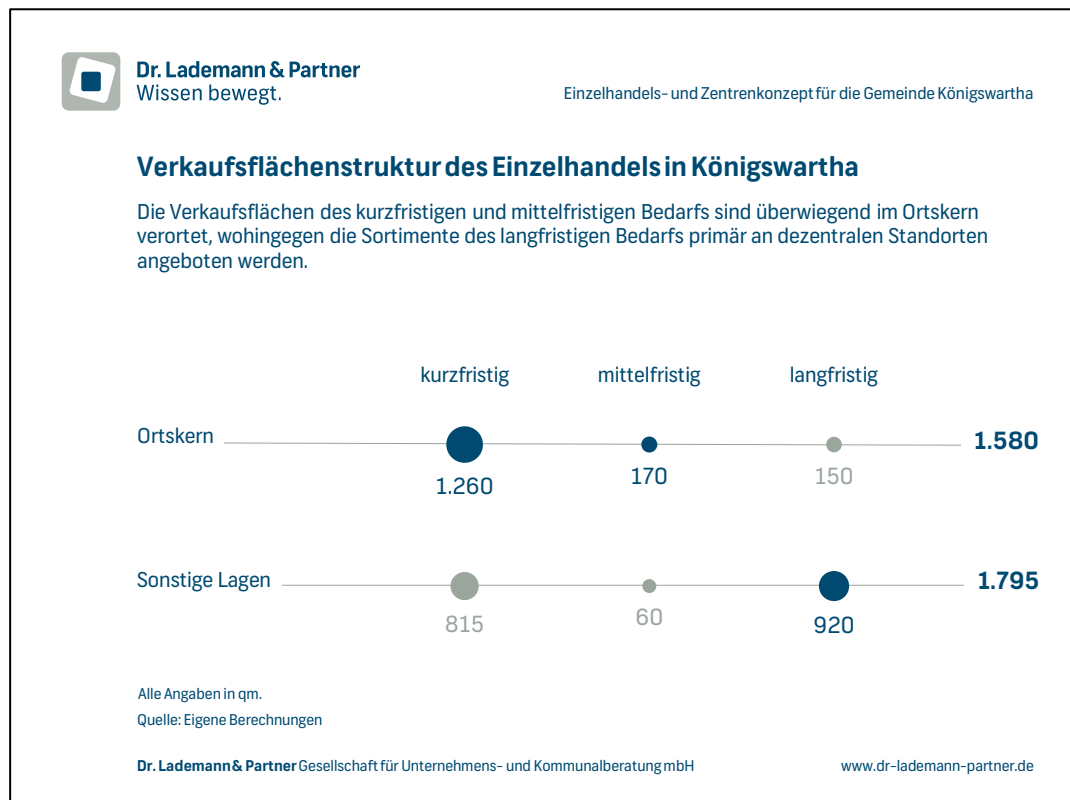


Abbildung 22: Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels in Königswartha

Die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenanteile verteilen sich auf folgende Standortlagen:

- Knapp 47 % der Gesamtverkaufsfläche in Königswartha werden im **Ortskern** vorgehalten. Der größte Anteil hiervon entfällt auf einen Netto-Lebensmitteldiscounter, der sich zugleich verantwortlich dafür zeigt, dass der Angebotsschwerpunkt deutlich im Bereich des kurzfristigen Bedarfs liegt. Hinsichtlich der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung spielt der Ortskern dementsprechend eine bedeutende Rolle. Darüber hinaus konzentrieren sich im Ortskern angesichts der kleinteiligen Bebauungs- und Ladenstrukturen kleinere Einzelhandelsgeschäfte unterschiedlicher Branchen.
- Unter den **sonstigen Lagen** werden die übrigen Angebotsstandorte erfasst. Dabei handelt es sich vor allem um solitäre Lagen, die sich innerhalb der Kerngemeinde

verteilen. Mit einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in Königswartha von rd. 53 % ist der leicht überwiegende Anteil des örtlichen Verkaufsflächenbestands an dezentralen Standorten konzentriert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei der Lebensmitteldiscounter Diska sowie der Blumenhandel Zenker, welche sich aufgrund ihrer Verkaufsflächendimensionierungen nicht in die kleinteiligen Bebauungsstrukturen des Ortskerns integrieren lassen würden.

5.3 Betriebsgrößenstruktur

Hinsichtlich der **Betriebsgrößen** weist der Einzelhandel in der Gemeinde Königswartha eher kleinteilige Strukturen auf. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rd. 200 qm Verkaufsfläche. Besonders kleinteilig sind die Strukturen dabei im Ortskern von Königswartha. Hier liegt die durchschnittliche Betriebsgröße bei lediglich rd. 140 qm Verkaufsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Betriebsgröße durch den an der Hauptstraße ansässigen Netto-Lebensmitteldiscounter getrieben wird. Würde man diesen Anbieter aus der Betrachtung ausklammern, läge die durchschnittliche Ladengröße im Ortskern bei lediglich rd. 50 qm. Außerhalb des Ortskerns bewegt sich die durchschnittliche Betriebsgröße auf einem deutlich höheren Niveau, da die dortigen Handelsstrukturen wesentlich durch den Diska-Markt sowie den Blumenfachhandel Zenker geprägt sind.

Nach Standortbereichen ergibt sich damit folgendes Bild:

Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Königswartha nach Standortbereichen

Sortimentskategorie	Ortskern Königswartha		Streulage		Gesamt	
	Anzahl Betriebe	Durchschnitt. Größe	Anzahl Betriebe	Durchschnitt. Größe	Anzahl Betriebe	Durchschnitt. Größe
kurzfristig	7	180	3	238	10	198
mittelfristig	2	85	1	60	3	77
langfristig	2	-	2	510	4	293
Summe	11	144	6	299	17	199

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 6: Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Königswartha nach Standortbereichen

In der Gemeinde Königswartha gibt es derzeit **zwei Betriebe, die die Schwelle zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 qm) überschritten haben**. Dabei handelt es sich zum einen um den Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortskern, der seine Verkaufsfläche erst im Jahr 2018 in die Großflächigkeit hinein erweitert hat, sowie zum anderen um den Blumenhandel Zenker an der Eutricher Straße westlich des Kernorts. Die Verkaufsfläche des Diska-Markts bewegt sich (leicht) unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Die größten Einzelhandelsbetriebe sind somit einerseits dem kurzfristigen und andererseits dem langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen.

Die Sortimente des **mittelfristigen Bedarfs**, die in Königswartha ohnehin nur in überschaubarem Umfang angeboten werden, entfallen vollständig auf kleinteilige

Angebote, die sich überwiegend auf den Ortskern konzentrieren. Es gibt in Königswartha keinen Einzelhandelsbetrieb, der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs auf mehr als 100 qm Verkaufsfläche anbietet.

Sortimente des **langfristigen Bedarfsbereichs** bietet neben vereinzelten kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben im Wesentlichen der Blumenfachhandel/Gartenmarkt Zenker an. Sonstige flächenextensive Formate (z.B. Baumärkte oder Möbelanbieter), wie sie für den langfristigen Bedarf üblicherweise prägend sind, sind in Königswartha nicht vorhanden. Dies ist vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion Königswarthas und der überschaubaren Nachfrageplattform im Marktgebiet aber auch keineswegs verwunderlich. Ohnehin sei darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des mittel- und langfristigen Bedarfs nach den in Sachsen aktuell gültigen Zielen der Raumordnung gemäß LEP 2013 (Z 2.3.2.1 Konzentrationsgebot) nicht zulässig ist. Eine Ansiedlung flächenextensiver Angebotsformate des aperiodischen Bedarfs wäre in Königswartha also nicht raumordnungskonform umsetzbar.

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in Königswartha rd. 3.380 qm, wobei der Angebotsschwerpunkt (funktionsgerecht) auf den kurzfristigen Bedarf entfällt. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rd. 200 qm Verkaufsfläche, wobei vor allem der traditionelle Ortskern von Königswartha (insbesondere ohne Berücksichtigung des großflächigen Netto-Discounters) sehr kleinteilig strukturiert ist.

Knapp 47 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots entfallen auf den Ortskern. Dieser erlangt v.a. im kurzfristigen Bedarfsbereich ein signifikantes versorgungsstrukturelles Gewicht und ist somit auch hinsichtlich der Wahrnehmung des grundzentralen Versorgungsauftrags der Gemeinde Königswartha von großer Relevanz. Außerhalb des Ortskerns wird die Handelsstruktur durch einen weiteren Lebensmittelmarkt (Diska) und einen großflächigen Blumenfachhandel geprägt.

5.4 Leerstandssituation

Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Begehungen standen im Ortskern vereinzelte Immobilien bzw. Geschäftseinheiten, die in der Vergangenheit augenscheinlich durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Nutzungen (z.B. Dienstleistungen) belegt waren, leer. Bei den leerstehenden Ladeneinheiten handelt es sich vorwiegend um relativ kleine Flächen von schätzungsweise jeweils 30 bis 50 qm potenzieller Verkaufsfläche.

Die Leerstandssituation im Ortskern von Königswartha ist insgesamt als moderat zu bewerten, auch weil viele der um den Marktplatz gruppierten Gebäude überhaupt keine Ladenflächen im Erdgeschoss aufweisen. Dennoch sind die vorhandenen Leerstandsflächen mehrheitlich durch baulich-funktionale Mängel gekennzeichnet, was die Nachvermietung erschwert. Dies wirkt sich sowohl negativ auf die Einkaufs- und Aufenthaltsqualität als auch auf das Erscheinungsbild des Ortskerns aus. Eine strukturelle Leerstandsproblematik kann insgesamt jedoch nicht festgestellt werden.



Abbildung 23: Eine sanierungsbedürftige Immobilie im Ortskern von Königswartha

Grundsätzlich gilt es, die Leerstandssituation im Blick zu behalten, da diese v.a. in den identifikationsstiftenden Zentren negativ wahrgenommen werden kann. So gilt es den Leerstand innerhalb des Ortskerns möglichst abzubauen und entsprechende Nachnutzungen zu fördern, um weiteren Trading-down-Effekten vorzubeugen. Allerdings dürfte sich die Nachvermietung als schwierig erweisen, da die leerstehenden Flächen, soweit einsehbar, nur über geringe Verkaufsflächengrößen verfügen und dementsprechend den heutigen Ansprüchen der Betreiber kaum noch genügen. Leistungsfähige Nahversorgungsformate, die als Frequenzbringer und Magnetbetriebe des Ortskerns fungieren könnten, werden sich in die aktuell leerstehenden Ladenlokale nicht integrieren lassen. Es kämen allenfalls kleinere und stärker spezialisierte Nahversorgungsformate (z.B. Bäcker) in Frage, die im Ortskern aber schon heute z.T. vertreten sind.

Grundsätzlich stellen Flächenzusammenlegungen von benachbarten Geschäften hinsichtlich der Beseitigung struktureller Leerstände sowie der Schaffung größerer und marktgerechter Ladenlokale ein geeignetes städtebauliches Instrument dar, welches in vielen kleineren Gemeinden z.T. sehr erfolgreich genutzt wird. Dabei müssen jedoch einige Voraussetzungen erfüllt sein, wobei insbesondere die Verfügbarkeit und Beschaffenheit der jeweiligen Ladenlokale den Erfolg einer Flächenzusammenlegung maßgeblich beeinflusst. Aufgrund der ausgeprägten Kleinteiligkeit der Bebauungs- und Geschäftsstrukturen im Ortskern von Königswartha würde es kaum ausreichen zwei benachbarte Ladenlokale zu vereinen, um eine attraktive und zeitgemäß dimensionierte Geschäftsfläche erzeugen zu können. Eine zusätzliche Erschwernis stellt die Tatsache dar, dass zwischen den Handelsimmobilien regelmäßig eine Diskontinuität des Ladenbesatzes durch reine Wohnnutzungen zu beobachten ist. Für erfolgreiche Flächenzusammenlegungen müssten stärker raumgreifende und mehrere Geschäftseinheiten umfassende bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Ohnehin ist zu berücksichtigen, dass die finanziellen und eigentumsrechtlichen Aspekte umso stärker in den Vordergrund rücken, je mehr verschiedene Flächen von der Maßnahme tangiert werden.

Die Belebung des Ortskerns allein mit attraktiven Einzelhandelsangeboten wird sich auch unter zusätzlicher Berücksichtigung der aufgezeigten Entwicklungstrends im Einzelhandel und der eher restriktiven sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Königswartha zukünftig kaum realisieren lassen. Deshalb sollte auch auf eine Nachnutzung leerstehender Ladenlokale durch zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleistungen und Gastronomie hingearbeitet werden. Aber auch das Thema innerstädtisches Wohnen kann an hierfür geeigneten Standorten eine noch stärkere Rolle spielen. Zudem sollten sich die Maßnahmen auf einzelne Bereiche innerhalb des Ortskerns konzentrieren, die auch heute noch einen zentrentypischen Nutzungsbesatz aufweisen.

Außerhalb des Ortskerns sei einerseits auf eine markante Immobilie an der Neudorfer Straße im östlichen Bereich des Kernorts hingewiesen, die aktuell vollständig von der Deutschen Post angemietet ist. Das Objekt wurde zuletzt von einem Diska-Markt belegt, der seinen Standort jedoch an die Hauptstraße (ehem. Netto-Immobilie) verlagert hat. Wenngleich sich das seit dem Auszug von Diska handelsfremd genutzte Gebäude in siedlungsstrukturell integrierter Lage befindet und über eine großdimensionierte Stellplatzanlage verfügt, ist die verkehrliche Anbindung als nicht optimal zu bewerten. So besteht eine Anbindung an die frequenzstarke B 96 nicht. Zudem entspricht die Dimensionierung des Objekts nicht mehr den modernen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel. Dass das Objekt in Zukunft wieder durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden kann, halten Dr. Lademann & Partner daher für unwahrscheinlich. Die Belegung der Immobilie durch eine andersartige Handelsnutzung (z.B. einen Fachmarkt mit aperiodischen Kernsortimentern) ist aufgrund der Lage abseits der B 96 und eines fehlenden Agglomerationsumfelds ebenfalls wenig wahrscheinlich, zumal mit dem aktuellen Nutzer ein langfristiges Mietverhältnis besteht.



Abbildung 24: Markanter Leerstand an der Neudorfer Straße im Kernort

Andererseits befindet sich an der Neudorfer Straße noch eine weitere, kleiner dimensionierte und freistehende Immobilie, die in der Vergangenheit einzelhandelsseitig genutzt worden ist. Während dort ehemals eine Filiale der insolventen Schlecker-Drogeriehandelskette verortet war, wurde in dem Ladenlokal seit dem Jahr 2019 Angelbedarf verkauft. Das Fachgeschäft („DD-Tackle“) hat seinen Betrieb mittlerweile allerdings wieder eingestellt, sodass entlang der Neudorfer Straße ein weiterer Geschäftsleerstand besteht. Die Nachnutzungsperspektive des Objekts ist unklar, eine erneute Handelsnutzung scheint unter den aktuellen Rahmenbedingungen unwahrscheinlich.

5.5 Umsatzsituation des Einzelhandels in Königswartha

Die Umsätze des örtlichen Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach beläuft sich der **Bruttoumsatz** aller Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Königswartha aktuell auf insgesamt

rd. 12,2 Mio. €.

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** von etwa 3.600 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr. Die Flächenleistung wird dabei insbesondere von dem tendenziell umsatzstarken kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsbereich getrieben. Dämpfend auf die erzielbare durchschnittliche Flächenleistung wirkt neben dem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau in der Gemeinde Königswartha auch der Blumenhandel Zenker, für welchen bedingt durch eingeschränkte Öffnungszeiten (der Betrieb ist an zwei Werktagen geschlossen) und größere sowie tendenziell produktivitätsschwache Verkaufsflächen im Außenbereich von einer niedrigen Flächenleistung auszugehen ist.

Wie die Analyse des Einzelhandelsumsatzes nach Branchengruppen zeigt, entfällt der Umsatzschwerpunkt im Grundzentrum Königswartha funktionsgerecht deutlich auf den **periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf**. Der Anteil am Gesamtumsatz des Einzelhandels in Königswartha beträgt dabei rd. 83 % (rd. 10 Mio. €). Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei etwa 4.900 € je qm Verkaufsfläche und fällt damit im Branchenvergleich erwartungsgemäß vergleichsweise hoch aus. Diese wird dabei vor allem von den umsatzstarken Lebensmittelmärkten (Netto und Disca) sowie kleinteiligen Fachbetrieben mit niedrigen Verkaufsflächendimensionierungen getrieben.

Da der Angebotsbestand bei den **mittelfristigen Sortimenten** insgesamt sehr niedrig ausfällt, liegt auch der Umsatzanteil bei relativ geringen rd. 5 % (rd. 0,6 Mio. €). Die Flächenleistung beträgt hier durchschnittlich rd. 2.800 Mio. € je qm Verkaufsfläche. Insgesamt spielt der mittelfristige Bedarf in der Umsatzstruktur des Einzelhandels in Königswartha eine deutlich untergeordnete Rolle.

Auf den **langfristigen Bedarf** entfällt mit rd. 1,4 Mio. € etwas weniger als ein Fünftel des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes, wobei der Blumenhandel Zenker den größten Teil auf sich vereint. Die kleinteiligen Angebotsstrukturen (z.B. Elektro Schreiber) im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter fallen dahingegen deutlich weniger stark ins Gewicht. Die Flächenleistung beträgt hier durchschnittlich rd. 1.300 € je qm Verkaufsfläche, wobei v.a. für den Blumenfachhandel Zenker von einer vergleichsweise niedrigen Flächenleistung auszugehen ist.

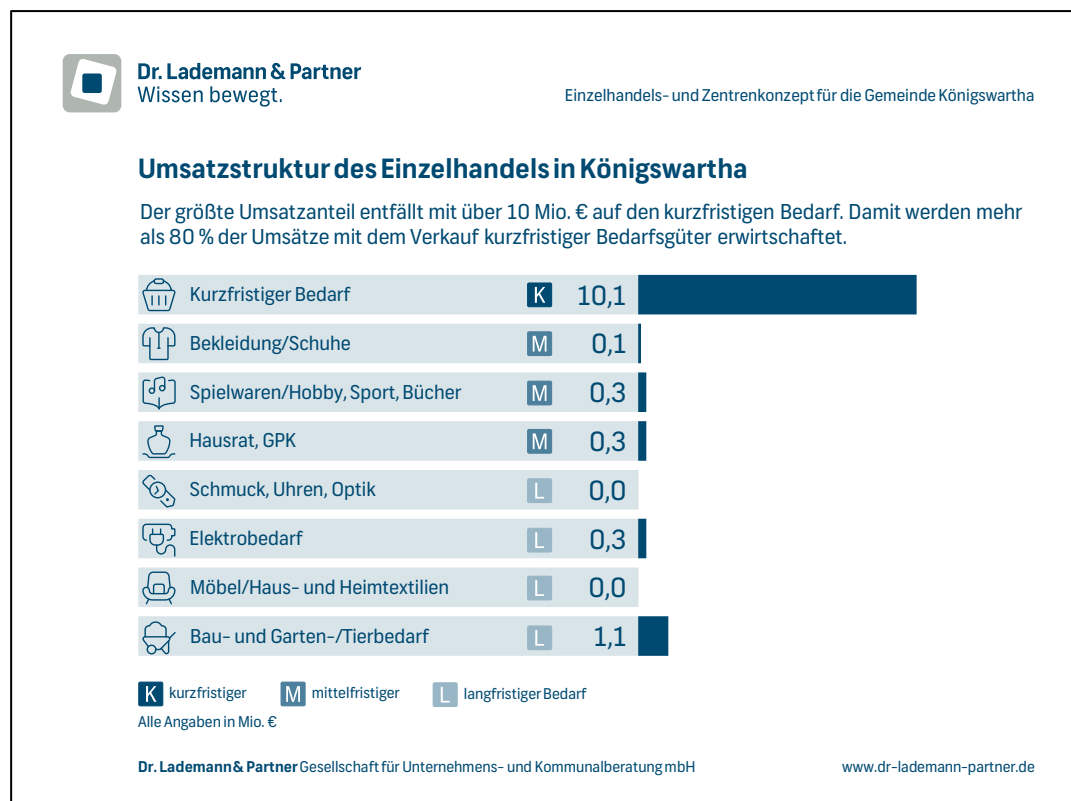


Abbildung 25: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels

Nach **Standortlagen** betrachtet, werden von dem gesamten in Königswartha generierten Umsatzvolumen rd. 60 % (rd. 7,3 Mio. €) im **Ortskern** erwirtschaftet. Diesem kommt im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge somit auch umsatzseitig eine bedeutende Rolle zu. Da der im Ortskern erzielte Einzelhandelsumsatz zum deutlich überwiegenden Teil mit dem Verkauf von periodischen Bedarfsgütern erzielt wird (rd. 6,4 Mio. €), stellt er einen zentralen Träger der grundzentralen Versorgungsfunktion Königswarthas dar. Der Netto-Discounter an der Hauptstraße 12 präsentiert sich als umsatz- und produktivitätsstärkster Anbieter im gesamten Gemeindegebiet. Eine vergleichsweise hohe Umsatzleistung ist zudem dem Disca-Markt an der Hauptstraße 56a zu attestieren, welcher die Umsatzstruktur an den Standorten außerhalb des Ortskerns (insgesamt rd. 4,9 Mio. €) maßgeblich prägt.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Königswarthaer Einzelhandels

Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Flächenpro- duktivität*
Kurzfristiger Bedarf	2.075	10,1	4.900
Nahrungs- und Genussmittel	1.695	8,8	5.200
Gesundheits- und Pflegeartikel	160	0,9	5.400
<i>Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	110	0,5	4.200
<i>pharmazeutischer und medizinischer Bedarf</i>	50	0,4	8.000
Tiernahrung	70	0,2	3.400
Schnittblumen	150	0,2	1.600
Mittelfristiger Bedarf	230	0,6	2.800
Bekleidung/Wäsche	0	0,0	-
Schuhe, Lederwaren	30	0,1	2.700
Spielwaren, Hobbybedarf	60	0,2	2.700
Sportbedarf, Camping	0	0,0	-
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	40	0,1	2.900
Hausrat, GPK	100	0,3	2.800
Langfristiger Bedarf	1.070	1,4	1.300
Optik	0	0,0	-
Schmuck, Uhren	0	0,0	-
Elektrobedarf	90	0,3	3.200
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	0	0,0	-
Möbel	0	0,0	-
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	980	1,1	1.100
Summe/Mittelwert	3.375	12,2	3.600

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *€ je qm Verkaufsfläche.

Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Bedarfsbereichen

5.6 Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Königswartha

Auf einem weitläufigen und sich unmittelbar südlich an die Bebauungsstrukturen des Königswarthaer Kernorts anschmiegenden Areal östlich der B 96 (Hauptstraße) besteht die Planung zur Entwicklung eines **neuen Wohngebiets samt Einkaufszentrum**. Das Projektareal umfasst ca. 18 Hektar, ist derzeit noch vollständig unbebaut und grenzt nördlich an das Gelände der früheren Schweinemastanlage an. Diese ist seit vielen Jahren ungenutzt und stellt einen prägnanten städtebaulichen Missstand in Ortseingangslage dar, der im Zuge der Vorhabenrealisierung behoben werden könnte. Denn das Gelände bietet die für eine Flächenversiegelung notwendigen Ausgleichsflächen und könnte daher eine Renaturierung erfahren.

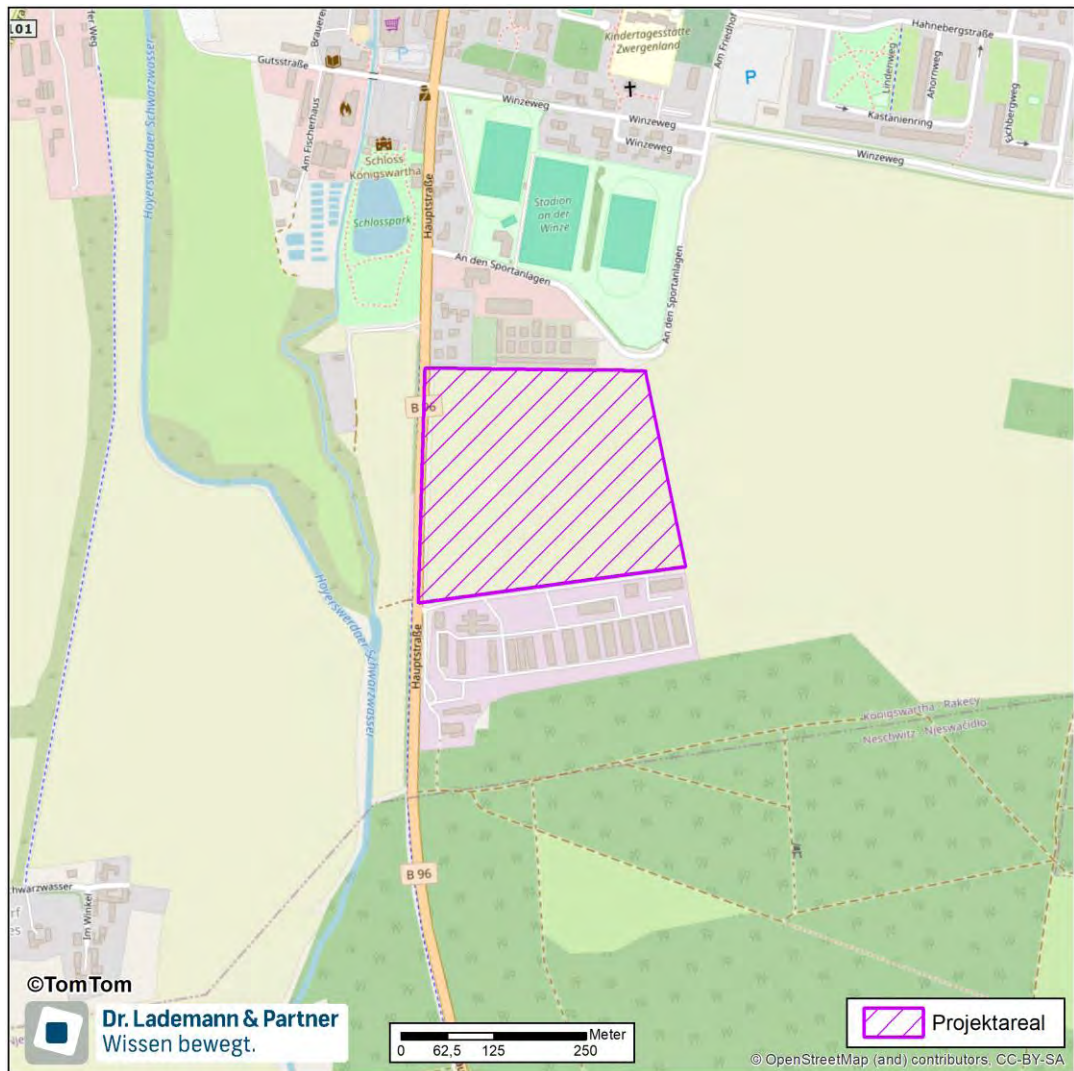


Abbildung 26: Verortung des Planareals östlich der B 96 in Königswartha

Ein konkretes Planungskonzept für das Vorhaben, welches im Wege der Bauleitplanung realisiert werden soll, liegt derzeit noch nicht vor. Fest steht lediglich, dass am Standort

ein Zusammenspiel aus Wohnen und Einzelhandel realisiert werden soll. So wünscht sich die Gemeinde explizit ein neues Wohngebiet, da sich die angestrebte Entwicklung eines solchen im Ortsteil Neudorf als nicht umsetzbar herausgestellt hat. Im Hinblick auf die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ist grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts – ergänzt durch kleinere Fachmärkte (auch mit aperiodischen Kernsortimenten) – denkbar. Es ist eine zentrale Aufgabe des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, auf der Grundlage der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation im Marktgebiet von Königswartha auszuloten, welche Handelsformate in welchen Größenordnungen am Planstandort konkret denkbar wären.

Umsatzseitig wird der Königswarthaer Einzelhandel funktionsgerecht sehr deutlich durch den kurzfristigen Bedarf dominiert, wobei dem Ortskern im örtlichen Einzelhandelsgefüge die bedeutendste Rolle zuzuschreiben ist.

Freie Umsatzpotenziale bestehen in Form derzeit leerstehender Ladenlokale, die im Ortskern durch eine ausgeprägte Kleinteiligkeit gekennzeichnet sind und entlang der Neudorfer Straße größere Dimensionierungen erreichen. Die Nachnutzungsperspektiven sind aufgrund standort-, objekt- und marktseitiger Restriktionen derzeit als eher ungünstig zu bewerten. Die ehem. durch Diska genutzte Immobilie wird mittlerweile anderweitig genutzt, befindet sich in einem langfristigen Mietverhältnis und ist damit ohnehin „vom Markt“.

Stattdessen besteht aktuell die Planung, auf einem brachliegenden, unmittelbar südlich an die Siedlungsstrukturen des Kernorts angrenzenden und direkt an der B 96 gelegenen Areal ein neues Einkaufszentrum samt Wohngebiet zu entwickeln. Mit diesem Planvorhaben ist sich im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept auseinanderzusetzen.

6 Versorgungslage und Zentralitätsanalyse

6.1 Verkaufsflächendichten in der Gemeinde Königswartha

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Stadt bzw. einer Gemeinde. Nach der nachfolgenden Übersicht erreicht die Verkaufsflächendichte in der Gemeinde Königswartha einen Wert von

rd. 1.000 qm je 1.000 Einwohner (1,0).

Differenziert nach den unterschiedlichen Sortimentsgruppen fällt die Angebotssituation des Einzelhandels in Königswartha allerdings sehr unterschiedlich aus:

Flächendichte der Gemeinde Königswartha im Vergleich

Branchen	Flächendichte*		
	Königswartha	Spannbreite Grundzentren**	Freistaat Sachsen***
periodischer Bedarf	613	570-1000	550
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	9	130-320	180
Sonstige Hartwaren	59	140-370	190
Elektrobedarf/elektronische Medien	27	20-70	70
Möbel/Haus- und Heimtextilien	0	50-290	240
Bau- und Gartenbedarf	289	90-420	370
Summe	996	1220-2690	1.660

Quelle: Eigene Berechnungen.

* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

** Vergleichswerte aus anderen Grundzentren von Dr. Lademann & Partner

**** Vergleichswerte aus dem Handelsatlas Sachsen 2022

Tabelle 8: Verkaufsflächendichten im Vergleich

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts liegt die durchschnittliche Verkaufsflächendichte in Deutschland über alle Städte und Gemeinden bei rd. 1.800 qm je 1.000 Einwohner (im Freistaat Sachsen bei etwa 1.660 qm je 1.000 Einwohner). Damit liegt die Flächenausstattung in Königswartha rein rechnerisch sowohl deutlich unter dem Bundesschnitt als auch deutlich unter dem Landesschnitt des Freistaats Sachsen. Allerdings liegen die Verkaufsflächendichten von Grundzentren – in Abhängigkeit von der Größe des überörtlichen Marktgebiets des Einzelhandels und der interkommunalen Wettbewerbssituation – oftmals unterhalb der bundesdeutschen Durchschnittswerte. Für den unteren Bereich der Spannbreite für Grundzentren haben Dr. Lademann &

Partner einen Wert von rd. 1.220 qm je 1.000 Einwohner ermittelt. Selbst diesen Wert kann die Gemeinde Königswartha aktuell jedoch bei weitem nicht erreichen. Mit Ausnahme des Segments Bau- und Gartenbedarf (Blumenhandel Zenker) liegen die segmentspezifischen Werte im mittel- und langfristigen Bedarf allesamt auf einem sehr niedrigen Niveau und dabei entweder außerhalb der dargestellten Spannbreiten oder an deren unterem Ende. Für den periodischen Bedarf ergibt sich hingegen ein Wert, der zwar leicht über dem Durchschnittswert für den Freistaat Sachsen, jedoch am unteren Ende der für Grundzentren typischen Spannbreite rangiert.

Berücksichtigt man zusätzlich, dass die Gemeinde Königswartha auch auf einen raumordnerisch zugewiesenen überörtlichen Verflechtungsbereich zugreifen kann (Gemeinden Neschwitz und Puschwitz), welcher sich nicht mit dem Verflechtungsbereich anderer zentraler Orte überlappt und für welchen das Grundzentrum Königswartha die gleichen Grundversorgungsaufgaben wahrnehmen soll wie für das eigene Gemeindegebiet, ist die ermittelte Verkaufsflächendichte etwas zu relativieren. Bezogen auf den gesamten grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich) beläuft sich die Verkaufsflächendichte nur auf knapp 445 qm je 1.000 Einwohner.⁴⁰

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion lassen sich für den Einzelhandel in Königswartha grundsätzlich noch gewisse **Ausbaupotenziale** ableiten. Als Grundzentrum hat Königswartha dabei den Anspruch bzw. den Auftrag, die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung sowie der Bevölkerung im überörtlichen Verflechtungsbereich adäquat und nachhaltig sicherzustellen. Dabei wird der örtliche Einzelhandel durch den interkommunalen Wettbewerb sowie den Online-Handel aber unter Druck gesetzt, was die Entwicklungsmöglichkeiten desselben einschränkt. **Umso wichtiger erscheint es, das örtliche Angebot so zu attraktivieren, dass die Kaufkraft möglichst im Ort gehalten werden kann.** Dementsprechend lassen sich noch Spielräume für die Verkaufsflächenentwicklung in Königswartha ableiten, die vor allem zur Sicherung, Stärkung und Entwicklung grundzentraler Angebote (kurzfristiger Bedarf) eingesetzt werden sollten.

Die Verkaufsflächendichte in Königswartha liegt mit rd. 1.000 qm je 1.000 Einwohner sowohl unter dem Bundes- als auch unter dem Landesschnitt und ist dabei unter Berücksichtigung des überörtlichen Verflechtungsbereichs sogar noch zu relativieren. Dies gilt auch für den kurzfristigen Bedarf, für den sich noch gewisse Entwicklungsspielräume zur Sicherung und zur Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion ableiten lassen.

⁴⁰ Hierbei bleiben Verkaufsflächenbestände im Nahbereich bzw. in den Gemeinden Puschwitz und Neschwitz allerdings unberücksichtigt. Wenngleich sich in Puschwitz nur ein sehr rudimentärer Einzelhandelsbestand wiederfinden lässt, befindet sich in der Gemeinde Neschwitz ein nahkauf-Supermarkt. Faktisch wird die Verkaufsflächendichte bezogen auf den grundzentralen Verflechtungsbereich somit leicht höher ausfallen.

6.2 Bedeutung des Ortskerns im Einzelhandelsgefüge

Zum Zeitpunkt der Erhebungen verfügte der Ortskern von Königswartha in insgesamt elf Ladengeschäften⁴¹ über eine aktiv betriebene Verkaufsfläche von **rd. 1.580 qm**. Der Einzelhandelsumsatz im Ortskern beläuft sich auf **rd. 7,3 Mio. €**.

Branchenseitig zeigt der Einzelhandel im Ortskern von Königswartha folgendes Bild:

- Mit rd. 1.260 qm entfallen rd. 80 % der Gesamtverkaufsfläche des Ortskerns auf den **kurzfristigen Bedarf**, wobei der Netto-Lebensmitteldiscounter den mit Abstand größten Anbieter darstellt.
- Lediglich rd. 11 % der vorgehaltenen Verkaufsfläche sind dem **mittelfristigen Bedarfsbereich** zuzuordnen. Damit entfällt nur ein Bruchteil der Gesamtverkaufsfläche auf die klassischen zentrenrelevanten Sortimentsangebote, wobei eine kleinteilige Fachgeschäftsstruktur prägend ist.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden rd. 150 qm Verkaufsfläche (rd. 9 % der Gesamtverkaufsfläche im Ortskern) innerhalb des Ortskerns vorgehalten, womit der geringste Angebotsbestand auf diesen Bedarfsbereich entfällt.

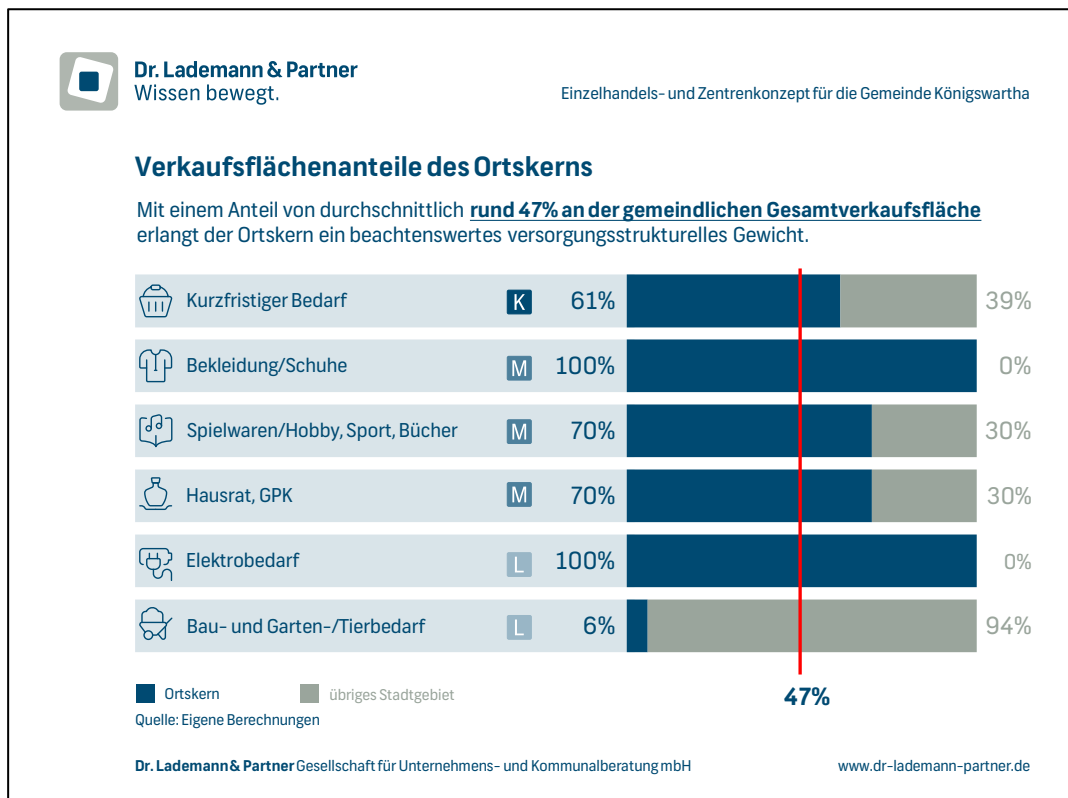


Abbildung 27: Verkaufsflächenanteil des Ortskerns an der Gesamtgemeinde

⁴¹ Die räumliche Abgrenzung des Ortskerns wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

Wie bereits dargestellt, ist das Angebot im Ortskern von Königswartha insgesamt **sehr kleinteilig** strukturiert. Lediglich der Netto-Discounter stellt einen größeren Einzelhandelsbetrieb dar. Ohne Netto liegt die durchschnittliche Betriebsgröße bei lediglich rd. 50 qm. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass einige Ladeneinheiten, neben der ohnehin suboptimalen Verkaufsflächengröße, nicht mehr den Ansprüchen an moderne und leistungsfähige Immobilien entsprechen. Dies trübt die Nachnutzungsperspektive leergefallender (oder künftig möglicherweise leerfallender) Ladenlokale. Ohnehin ist darauf hinzuweisen, dass sich innerhalb des Ortskerns von Königswartha nur eine begrenzter Anzahl an Laden- bzw. Handelsimmobilien finden lässt und das Wohnen schon heute eine dominante Nutzungsart darstellt.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen lassen sich im historischen Ortskern von Königswartha (Bereich rund um den Marktplatz) keine größeren Ladeneinheiten ausmachen. Der Standort des Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich direkt an der Hauptstraße und ist etwas abseits des Marktplatzes (aber noch in räumlicher Nähe zu diesem) gelegen. Der Netto-Markt fungiert derzeit als einziger Magnetbetrieb und Frequenzbringer. Aufgrund des Mangels an innerhalb des Ortskerns gelegenen und ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen wird ein Angebotsausbau im Ortskern künftig nur sehr bedingt möglich sein. Die Ansiedlung großflächiger und sogkräftiger Einzelhandelsbetriebe ist nicht möglich. Zur Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion müsste somit zwangsläufig auf Flächenpotenziale außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden.

Bei der Betrachtung des **Verkaufsflächenanteils des Ortskerns** an der Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde Königswartha zeigt sich mit knapp 47 % ein erfreulich hoher Wert, der die bedeutende Rolle des Ortskerns im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge verdeutlicht. Dies gilt insbesondere für den kurzfristigen Bedarfsbereich, wo mit rd. 61 % der Gesamtverkaufsfläche der überwiegende Teil auf den Ortskern entfällt. Hierzu hat die in jüngerer Vergangenheit erfolgte Verlagerung des Netto-Markts an seinen jetzigen Standort entscheidend beigetragen. Hinsichtlich der Wahrnehmung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Königswartha ist der Ortskern bzw. der hier ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter von großer Bedeutung.

Dass der Besatz an Fachgeschäften mit aperiodischen Angeboten im Königswarthaer Ortskern nur geringfügig ausgeprägt ist, ist für eine Kleinstadt im ländlichen Raum grundsätzlich nicht untypisch. Durch die demografischen Entwicklungen im ländlichen Raum und die Wachstumsdynamik des Online-Handels wird der kleinteilige Nonfood-Fachhandel zunehmend unter Druck gesetzt. Ein Angebotsausbau in diesen Bereichen erscheint auch deshalb unrealistisch. Es sollte daher darauf abgezielt werden, den bestehenden Handelsbesatz möglichst im Ortskern zu halten. In diesem Zusammenhang wäre auch eine stärkere Arrondierung des Handelsangebots durch handelsergänzende bzw. konsumnahe Nutzungen wünschenswert, wobei der Bereich rund um den Marktplatz als „traditionelle Ortsmitte“ priorisiert werden sollte.

Einzelhandelsstruktur des Ortskerns von Königswartha

Sortiment	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Kurzfristiger Bedarf	1.260	6,4
Nahrungs- und Genussmittel	1.050	5,6
Gesundheits- und Pflegeartikel	110	0,6
<i>Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	60	0,2
<i>pharmazeutischer und medizinischer Bedarf</i>	50	0,4
Tiernahrung	50	0,2
Schnittblumen	50	
Mittelfristiger Bedarf	170	0,5
Bekleidung/Wäsche	-	0,0
Schuhe, Lederwaren	30	0,1
Spielwaren, Hobbybedarf	60	0,2
Sportbedarf, Camping	-	0,0
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	10	0,0
Hausrat, GPK	70	0,2
Langfristiger Bedarf	150	0,4
Optik	-	0,0
Schmuck, Uhren	-	0,0
Elektrobedarf	90	0,3
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	-	0,0
Möbel	-	0,0
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	60	0,1
Summe/Mittelwert	1.580	7,3

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 9: Einzelhandelsstruktur des Königswarthaer Ortskerns

Der Ortskern von Königswartha verfügt mit rd. 1.580 qm in elf Ladengeschäften über einen Anteil von rd. 47 % am gesamtgemeindlichen Verkaufsflächenangebot und erlangt damit eine durchaus bedeutende Rolle im örtlichen Einzelhandelsgefüge. Dies gilt insbesondere für die kurzfristigen Sortimente, was den Ortskern zu einem zentralen Träger der grundzentralen Versorgungsfunktion macht. Angesichts mangelnder Flächenpotenziale (und vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen für den Nonfood-Fachhandel) wird sich ein Angebotsausbau im Ortskern künftig schwierig gestalten, sodass auch Flächenpotenziale außerhalb des Ortskerns zur Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion in den Blick zu nehmen sind.

6.3 Nahversorgungssituation in Königswartha

Eines der zentralen Ziele der Einzelhandels- und Stadtentwicklung ist die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Für Grundzentren wie Königswartha gilt dies in besonderem Maße, da ihnen diese Aufgabe vonseiten der Raumordnung explizit zugewiesen wird.

Im Gemeindegebiet von Königswartha sind mit Stand Juli 2024 insgesamt zwei strukturprägende Lebensmittelbetriebe (Netto und Disca) mit insgesamt knapp 1.750 qm Verkaufsfläche⁴² ansässig. Der Netto-Lebensmitteldiscounter überschreitet dabei auch die Grenze zur Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche. Hinzu kommen noch insgesamt vier Backshops und eine Fleischerei. Inklusive aller Kleinflächen (u.a. Lebensmittelhandwerk) liegt die Flächendichte im kurzfristigen Bedarf bei

ca. 610 qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner, bezogen auf das Gemeindegebiet.

Die gemeindegebietsbezogene Verkaufsflächendichte liegt damit leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von rd. 560 qm je 1.000 Einwohner⁴³ sowie leicht oberhalb des gesamtsächsischen Durchschnitts von rd. 550 qm je 1.000 Einwohner⁴⁴ und lässt unter quantitativen Gesichtspunkten zunächst nicht auf eine Unterversorgung schließen. Allerdings muss die Verkaufsflächendichte vor dem Hintergrund relativiert werden, dass die südwestlich angrenzenden Gemeinden Puschwitz und Neschwitz dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Königswartha ebenfalls vollständig zugeordnet ist und dieser somit eine überörtliche Ausdehnung erfährt. Es ist davon auszugehen, dass auch die Verbraucher aus den Gemeinden Puschwitz und Neschwitz auf Versorgungsangebote in Königswartha orientiert sind bzw. ist dies von raumordnerischer Seite so vorgesehen. Bezogen auf den gesamten grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich) beläuft sich die Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf nur auf knapp 320 qm je 1.000 Einwohner.⁴⁵ Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner sagt aber ohnehin noch nichts über die **Qualität der Nahversorgung** sowie über die **räumliche Verteilung des Angebots** aus.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der räumlichen Verteilung des Angebots wurden die – aktuell betriebenen – Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet ab einer Verkaufsfläche von 400 qm kartiert. Die 1.000m-Isochronen um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei durchschnittlich rd. 10 bis 15 Gehminuten. Die innerhalb

⁴² Inklusive aperiodischer Randsortimente.

⁴³ Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

⁴⁴ Vgl. Handelsatlas Freistaat Sachsen 2022. Ohne PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher.

⁴⁵ Auch bei dieser Betrachtung bleiben Verkaufsflächenbestände im Umland bzw. in den Gemeinden Puschwitz und Neschwitz unberücksichtigt. Wenngleich die Verkaufsflächendichte bezogen auf den Verflechtungsbereich unter Berücksichtigung des nahkauf-Supermarkts in Neschwitz faktisch höher ausfallen würde, lässt sich dieser nicht als ein Betrieb einordnen, der die grundzentrale Versorgungsfunktion von Königswartha stützt. Es handelt sich vielmehr um einen „klassischen“ Nahversorger, dessen Ausstrahlungskraft (zumindest planerisch) auf den nicht-zentralen Ort Neschwitz beschränkt ist und der keinen raumordnerischen Anspruch darauf hat, Kaufkraft aus dem gesamten grundzentralen Verflechtungsbereich von Königswartha abzuschöpfen.

dieser Radien lebenden Einwohner finden in einem fußläufigen Bereich mindestens einen signifikanten Anbieter vor, sodass die Nahversorgung grundsätzlich gegeben ist.

Wie die nachfolgende Karte zeigt, ist der kompakte Kernort von Königswartha **räumlich derzeit sehr gut versorgt**. Es können alle Verbraucher aus den dortigen Wohnsiedlungsgebieten einen strukturprägenden Nahversorger in fußläufiger Entfernung vorfinden. Hierzu trägt in erster Linie der Netto-Markt an der Hauptstraße 12 und damit der Ortskern von Königswartha bei. Doch auch der Diska-Markt nördlich des Ortskerns ist für nahezu alle Verbraucher aus dem Kernort fußläufig zu erreichen. **Insgesamt wird eine wohnortsbezogene fußläufige Versorgung im Kernort von Königswartha von zwei Lebensmittelmärkten flächendeckend gewährleistet.** Damit zeigt sich auch, dass der in der jüngeren Vergangenheit erfolgte Marktaustritt des Lebensmittelmarkts an der Neudorfer Straße 20a nicht zur Entstehung einer räumlichen Versorgungslücke geführt hat, auch wenn sich die Fußwegdistanz für die Wohnbevölkerung im Umfeld der aktuell leerstehenden bzw. handelsfremd genutzten Immobilie etwas erhöht hat.

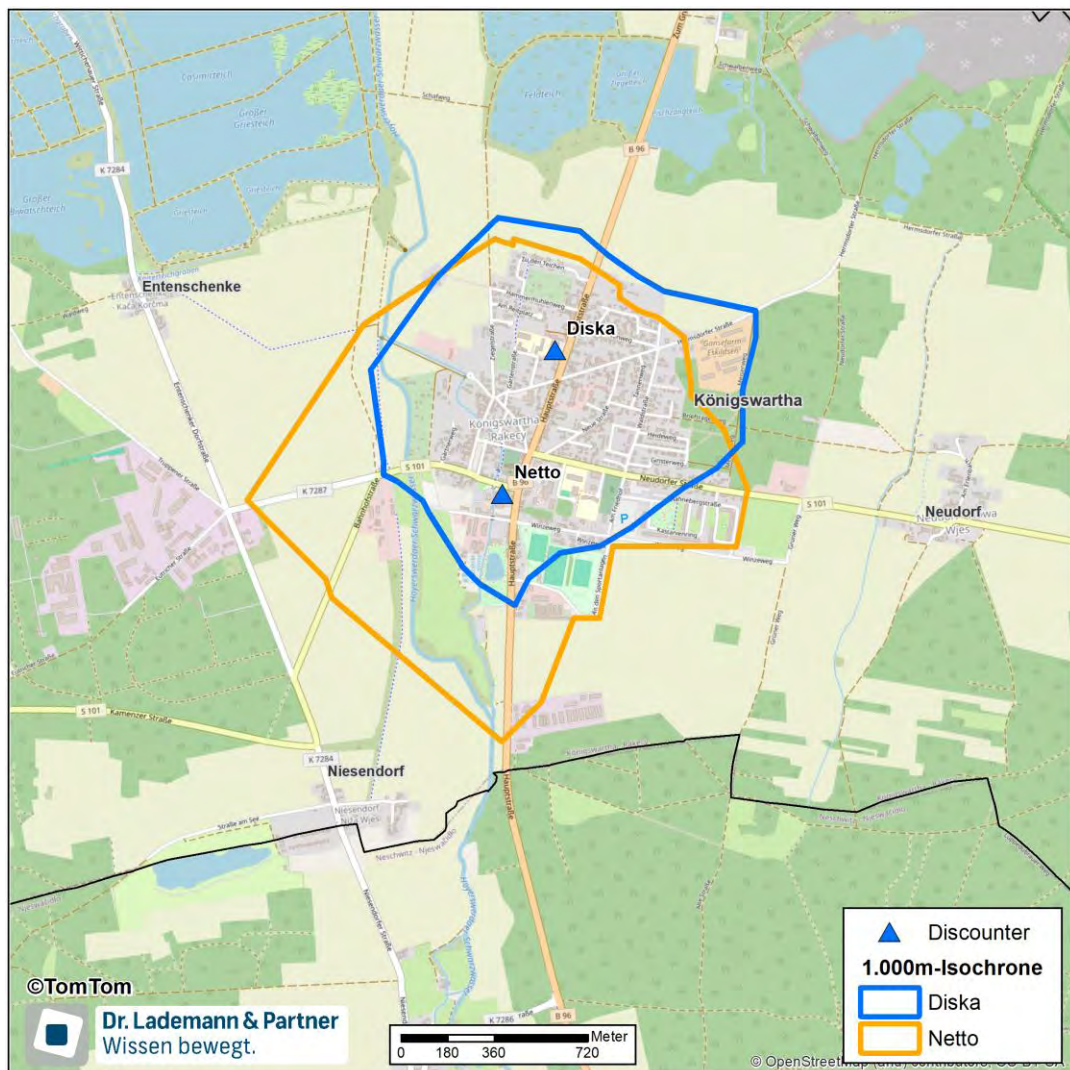


Abbildung 28: Nahversorgungssituation in Königswartha

Es zeigt sich weiterhin, dass in den dörflich geprägten Ortsteilen der Gemeinde Königswartha, die sich relativ dispers um den Kernort verteilen, Versorgungslücken bestehen. Diese werden angesichts wenig kompakter Siedlungsstrukturen und der z.T. abgelegenen Lage der Ortsteile auch künftig kaum zu schließen sein. Wenngleich es grundsätzlich Formate gibt, die ausschließlich auf die Nahversorgung der Bevölkerung in kleinen Einzugsbereichen ausgerichtet sind (u.a. Nahkauf als Format der Rewe-Gruppe), ist die Ansiedlung eines solchen Anbieters v.a. aufgrund der stark begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenziale in den peripheren Ortsteilen unrealistisch. Hier kommt es darauf an, alternative Nahversorgungsangebote für die nicht-motorisierte Bevölkerung zu schaffen sowie die örtlichen verkehrlichen Erreichbarkeiten, und dabei insbesondere den ÖPNV⁴⁶ zu sichern und ggf. zu ertüchtigen.

Als alternatives Versorgungsmodell lässt sich beispielsweise ein Nachbarschafts- bzw. Bürgerladen anführen, der sich dadurch auszeichnet, dass er auf ehrenamtlicher Basis von den örtlichen Bewohnern (z.B. im Rahmen eines Vereines oder einer Genossenschaft) betrieben wird, keine Gewinnabsichten verfolgt und auf kleiner Fläche ein Sortiment der Grundversorgung (v.a. Lebensmittel) anbietet. Um das Angebot dabei auch tatsächlich auf die örtliche Nachfrage zuschneiden zu können, können engagierte Bürger bei der Sortimentsgestaltung und Preispolitik mitwirken. Damit verbunden soll auch erreicht werden, dass sich die Bürger in hohem Maße mit ihrem Laden identifizieren und dort bevorzugt einkaufen, denn eine hohe Kaufkraftabschöpfung im Ort ist die Basis der wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Bürgerladens. Letztlich hat die Gemeinde Königswartha allerdings nur sehr begrenzten Einfluss auf die Etablierung eines solchen Ladens, da hierfür ein großes und dauerhaftes Engagement seitens der örtlichen Bevölkerung notwendig ist.

Ein neuartiges und zuletzt auch medial präsentenes Konzept aus dem Bereich der stationären Lebensmittelversorgung stellen teil- oder vollautomatisierte und permanent geöffnete Supermärkte dar. Die entsprechenden Verkaufsstellen, die v.a. in ländlich geprägten Regionen, aber z.T. auch an Frequenzstandorten (z.B. Bahnhof, Innenstädte) eingerichtet wurden, kennzeichnen sich durch ein begrenztes (Basis-)Angebot an Lebensmitteln (und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs) auf kleiner Fläche, einen „Rund-um-die Uhr-Betrieb“ und einen sehr geringen Personalaufwand (keine permanent anwesenden Mitarbeiter). Das aktuell bekannteste Konzept wurde von der Handelskette tegut („tegut teo“) ins Leben gerufen und nach einer Testphase mittlerweile an mehr als 30 Standorten im Bundesgebiet verwirklicht. Wie das Absatzgebiet der Handelskette tegut selbst ist jedoch auch das Expansionsgebiet dieses Kleinflächenkonzepts regional beschränkt und umfasst in den Neuen Bundesländern (zumindest bisher) nur den Freistaat Thüringen. Im Freistaat Sachsen ist jedoch kürzlich ebenfalls

⁴⁶ Vor dem Hintergrund der schrumpfenden Bevölkerungsplattform und der gleichzeitig fortschreitenden demografischen Alterung wird es perspektivisch v.a. darauf ankommen, bedarfsorientierte Formen des ÖPNV (z.B. Rufbusse oder Sammeltaxis) zu etablieren, um eine gute verkehrliche Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote für alle Teile der Bevölkerung aufrechtzuerhalten bzw. verbessern zu können.

ein neues und vollautomatisiertes Verkaufskonzept „an den Start gegangen“. So hat am Hainer See (Gemeinde Neukieritzsch südlich von Leipzig) der erste Standort von „Box ´n´ Shop“ („Supermarkt im Container“) eröffnet. Allerdings sind auch solche Konzepte nur dann langfristig funktionsfähig, wenn ein ökonomisch tragfähiger Betrieb gesichert ist. Ob diese Voraussetzung in den eher nachfrageschwachen (und auch touristisch kaum bedeutsamen) Ortsteilen der Gemeinde Königswartha gegeben wäre, erscheint insgesamt doch sehr zweifelhaft.⁴⁷

Nicht-stationäre Versorgungsmodelle können eine weitere Alternative darstellen, um die Grundversorgung auch in dörflich geprägten Siedlungsbereichen und für weniger mobile Bevölkerungsgruppen sicherstellen zu können. Mobile Angebote sind dabei vor allem dort interessant, wo stationäre Versorgungsstrukturen an wirtschaftliche Tragfähigkeitsgrenzen stoßen. Die sog. „mobilen Supermärkte“ fahren zentral gelegene und wohnungsnahe Haltepunkte an und offerieren den Bewohnern ein Grundversorgungsangebot „aus dem Auto heraus“. Dabei besteht teilweise die Möglichkeit im Vorfeld bestimmte Artikel zu bestellen, da ein mobiler Supermarkt nur bedingt dazu in der Lage ist, den vollen Sortimentsumfang eines stationären Anbieters anzubieten. Das solche mobilen Versorgungsmodelle durchaus erfolgreich sein können, haben in den vergangenen Jahren Beispiele aus den Niederlanden gezeigt, wo sich Liederdienste für Lebensmittel einer hohen Akzeptanz erfreuen. Dort greifen nicht nur ältere und auf Bringdienste angewiesene Bevölkerungsgruppen, sondern regelmäßig auch jüngere Familien auf derartige Angebote zurück.

Weiterhin können auch durch Nachbarschaftshilfe getragene Versorgungsansätze dazu beitragen, allen Bevölkerungsschichten den Zugang zu Grundversorgungsangeboten zu ermöglichen. Bürgergetragene Fahrgemeinschaften stellen hierfür ein Beispiel dar. Wenngleich der Impuls zur Organisation einer solchen gemeinnützigen Fahrgemeinschaft („Bürgerbus“) grundsätzlich auch von der Kommune ausgehen kann, ist für den langfristigen Erhalt die Einsatzbereitschaft der örtlichen Bevölkerung zwingend erforderlich. Hierauf kann die Gemeinde wiederum nur bedingt einwirken.

Bei den strukturprägenden Lebensmittelmärkten im Gemeindegebiet von Königswartha handelt es sich um zwei Lebensmitteldiscounter (Netto und Disca). **Unter qualitativen Gesichtspunkten** wird die Nachfrage nach periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Gütern (ohne Berücksichtigung der kleinteiligen Angebote) somit derzeit ausschließlich von discountbasierten Anbietern bedient. Wie die nachstehende Tabelle zeigt, liegt der Anteil vollsortimentierter Angebote im bundesdeutschen Schnitt bei rd. 44 % gemessen an der Anzahl der Betriebe bzw. rd. 62 % gemessen an der Verkaufsfläche der Betriebe. Wenngleich die discountbasierte Versorgungsstruktur ein Stück weit auch auf das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau in Königswartha bzw. in der Region zurückzuführen ist, ist vor diesem Hintergrund derzeit eine **gravierende**

⁴⁷ Hinzu kommt noch, dass diese Konzepte u.a. aufgrund des fehlenden Personals verstärkt auf digitale Technologien setzen, was v.a. ältere Menschen, die mit solchen Technologien weniger vertraut sind, durchaus vor gewisse Herausforderungen stellen kann.

Schieflage zulasten vollsortimentierter Angebote in Königswartha erkennbar, die auf einen Nachholbedarf hinweist.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*

	Anteil Königswartha	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	0%	44%	-44%
Discounter	100%	56%	44%
Summe	100%	100%	0,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2021. *Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*

	Anteil Königswartha	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	0%	62%	-62%
Discounter	100%	38%	62%
Summe	100%	100%	0,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2021. *Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 10: Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels

Weiterhin fällt auf, dass es im Grundzentrum Königswartha derzeit **keinerlei spezialisierte Drogeriewarenanbieter** gibt. Drogeriewaren werden aktuell (in deutlich begrenztem Umfang) nur als Randsortiment von den beiden Lebensmittelmärkten angeboten. Im Hinblick auf das Drogeriewarensegment kann Königswartha seiner grundzentralen Versorgungsfunktion daher nur bedingt nachkommen. Es muss davon ausgegangen werden, dass ein ganz erheblicher Teil der im raumordnerisch definierten Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft an umliegende Versorgungsstandorte (v.a. in Bautzen und Hoyerswerda) abfließt. Dass dies der Fall ist und die Verbraucher aus dem Nahbereich/Marktgebiet von Königswartha ein spezialisiertes Angebot aus dem Drogeriewarenbereich vermissen, zeigen die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung.

Ein Vergleich mit üblichen **Betriebsgrößen** lässt darauf schließen, dass die in Königswartha ansässigen Lebensmitteldiscounter, welche für einen zeitgemäßen Marktauftritt mittlerweile überwiegend zwischen 1.000 und 1.200 qm Verkaufsfläche benötigen, derzeit nur noch zum Teil zeitgemäß aufgestellt sind. Wenngleich der Diska-Markt an der Hauptstraße 56a seinen aktuellen Standort erst in der jüngeren Vergangenheit bezogen hat und seine Verkaufsfläche damit verbunden auf rd. 700 qm vergrößern konnte, verbleibt diese noch immer recht deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von etwa 800 qm. Den modernen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discountsegment im Speziellen wird der Diska-Markt in seiner derzeitigen Dimensionierung nicht gerecht. Für den Netto-Markt an der Hauptstraße 12 im Ortskern von Königswartha gilt hingegen Gegenteiliges, da er sein Warensortiment auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.050 qm präsentiert und damit marktdäquat – und auch im Hinblick auf den Ladenbau und die Warenpräsentation modern – aufgestellt ist.

Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Gemeinde Königswartha

Betrieb	Adresse	Typ	Bewertung Größe	ZVB / Ergänzungsstandort	Einwohner im 1.000m-Radius
Netto Markendiscount	Hauptstraße 12	DC	+	Ortskern Königswartha	1.853
Diska	Hauptstraße 56A	DC	-	Streulage	1.456

Quelle: Dr. Lademann & Partner. DC = Discounter

+ = entsprechend der Betriebsform/Betriebslinie marktgängige Dimensionierung;

o = für Betriebsform/Betriebslinie übliche Verkaufsfläche;

- = für Betriebsform/Betriebslinie unterdurchschnittliche Dimensionierung

Tabelle 11: Übersicht über die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Königswartha

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, verfügen die beiden im Kernort ansässigen Lebensmittelmärkte jeweils über eine Einwohnerzahl im 1.000m-Einzugsgebiet von mindestens 1.400 Personen, was im ländlichen Raum durchaus beachtlich ist. Nichtsdestotrotz lassen sich hinsichtlich der Bedeutung der beiden Anbieter für die wohnortnahe Grundversorgung gewisse Unterschiede feststellen. So kann der Netto-Markt im Ortskern in seinem fußläufigen Einzugsbereich auf eine Bevölkerungsplattform zurückgreifen, die etwa 400 Personen mehr umfasst als jene des Diska-Markts. Zudem leben im fußläufigen Einzugsbereich des Diska-Markts keine Personen, die nicht bereits durch den Netto-Markt im Ortskern fußläufig versorgt wären (siehe Abbildung 28). Dem Netto-Markt kann im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen, fußläufigen Grundversorgung im Kernort von Königswartha somit der strategisch bessere Standort attestiert werden, wenngleich auch Diska als Nahversorger zu bezeichnen ist.

In Anbetracht der Tatsache, dass sich die fußläufigen Einzugsgebiete der beiden Märkte erheblich überschneiden, wäre die fußläufige Nahversorgung im Kernort auch dann noch grundsätzlich gesichert bzw. auch dann nicht substantiell beeinträchtigt, wenn einer der beiden Anbieter seinen Betrieb einstellen würde. Da sich der Netto-Markt hinsichtlich der Sicherung der Nahversorgung aber als nochmals etwas „wertvoller“ darstellt und zudem als Magnetbetrieb und Frequenzbringer des Ortskerns fungiert, sollte auf dessen langfristigen Fortbestand dringend hingewirkt werden. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb (zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung, moderner Marktauftritt) bringt der Anbieter ohnehin mit.

Rein quantitativ und bezogen auf das Gemeindegebiet wird in Königswartha derzeit ein angemessenes Nahversorgungsangebot vorgehalten, wobei der Kernort auch räumlich gut versorgt ist. Unter Berücksichtigung des zugewiesenen überörtlichen Versorgungsauftrags und unter qualitativen Gesichtspunkten (einseitige Betriebstypenstruktur, Angebotsdefizite im Lebensmittelvollsortiment und im Drogeriesegment) bestehen allerdings noch gewisse Entwicklungspotenziale.

6.4 Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in Königswartha

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die **Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts** im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Auf Basis der Nachfragestromanalyse sowie der Umsatzschätzung errechnet sich für Königswartha eine einzelhandelsrelevante Zentralität von

rd. 55 %.

Der getätigte Umsatz vor Ort liegt demnach rd. 45 % unterhalb der am Ort vorhandenen Nachfrage. Dies deutet darauf hin, dass ein erheblicher Teil der lokalen Nachfrage an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Gemeindegebiets von Königswartha abfließt.⁴⁸ Mit anderen Worten: Derzeit kann **nur etwas mehr als die Hälfte der lokalen Nachfrage von Einzelhandelsbetrieben in Königswartha gebunden werden.** Da Königswartha als Grundzentrum jedoch vorwiegend auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet sein soll, sind Kaufkraftabflüsse in den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs raumordnerisch keinesfalls zu beanstanden. Vielmehr ist es durchaus „gewollt“, dass ein wesentlicher Teil der Nachfrage nach Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung/Schuhe) in umliegende Mittel- und Oberzentren (v.a. nach Bautzen und Hoyerswerda) abfließt. Die vor Ort vorhandene Nachfrage in allen Branchen vollständig zu binden, kann und sollte vor dem Hintergrund der zugewiesenen Versorgungsfunktion und der dynamischen Entwicklung des Online-Handels auch zukünftig kein erklärtes Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Königswartha sein. **Vielmehr sollte eine sortimentspezifische, der grundzentralen Versorgungsfunktion von Königswartha entsprechende Erhöhung der Nachfragebindung angestrebt werden.**

Die einzelnen **Branchenzentralitäten** geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels der Gemeinde Königswartha sowie über die branchenspezifische interkommunale Konkurrenzsituation.

⁴⁸ Zu beachten ist dabei allerdings, dass bereits ein erheblicher Teil der Kaufkraft (aktuell etwa 13 %) in den Online-Handel abfließt und dem stationären Einzelhandel komplett entzogen wird.

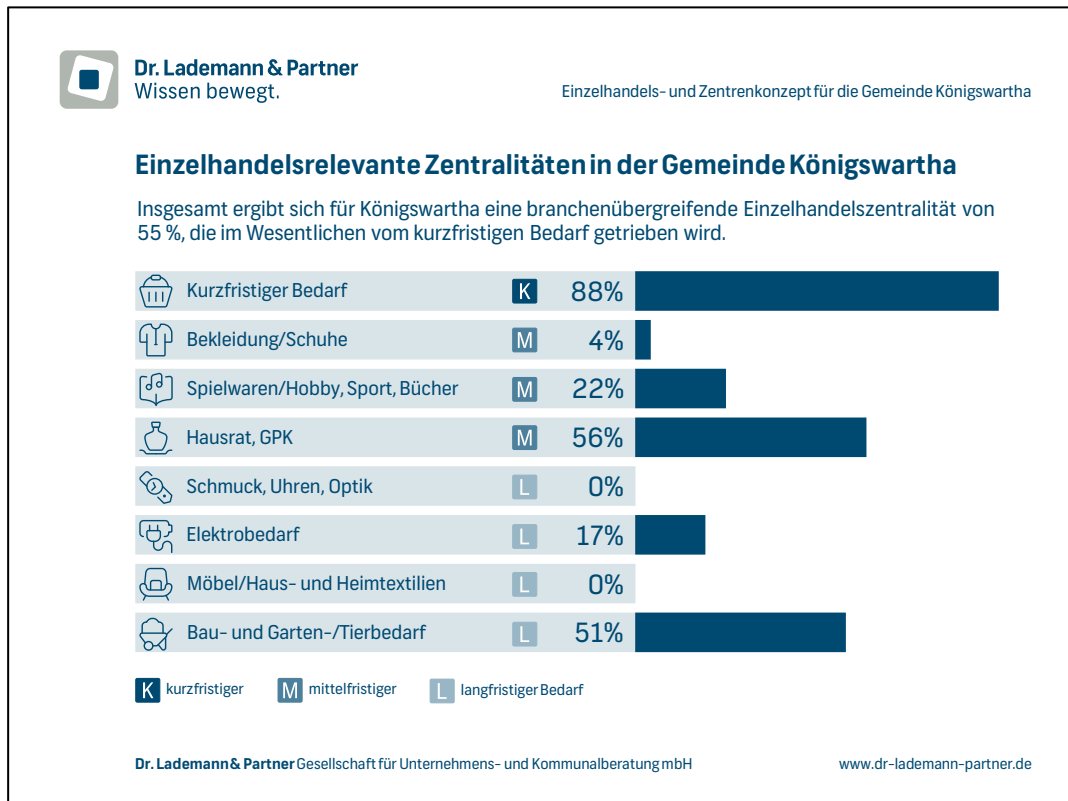


Abbildung 29: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in Königswartha

- Die Branchenzentralität innerhalb des **kurzfristigen Bedarfs** beträgt derzeit rd. 88 %. Sie stellt damit zwar den wesentlichen Treiber der sortimentsübergreifenden Einzelhandelszentralität in Königswartha dar, liegt aber dennoch auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und das, obwohl von (raumordnerisch so vorgesehene) Kaufkraftzuflüssen aus dem überörtlichen grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde Peschwitz und Nschwitz) auszugehen ist bzw. ausgegangen werden sollten. Diese Kaufkraftzuflüsse können die bestehenden Kaufkraftabflüsse in das Umland nicht kompensieren. Dies ist auch auf im periodischen Bedarf durchaus auf den interkommunalen Wettbewerb mit den benachbarten Zentralen Orten (u.a. Kamenz, Bautzen und Hoyerswerda) zurückzuführen. Dort befinden sich nahversorgungsrelevante Angebotsformate, die aufgrund ihrer Sogkraft von Nachfragezuflüssen aus Königswartha bzw. den bestehenden Angebotslücken in Königswartha profitieren⁴⁹. Diesem Umstand sollte mit einem attraktiven lokalen Angebot begegnet werden. Ziel sollte es sein, einen für ein Grundzentrum mit einem, wenn auch überschaubaren, überörtlichen Verflechtungsbereich angemessenen Zentralitätswert in Richtung 100 % bzw. im Optimalfall von leicht über 100 % zu erreichen.
- Die Sortimente des **mittelfristigen Bedarfs** weisen mit einer Einzelhandelszentralität von im Schnitt rd. 15 % einen sehr deutlich unterdurchschnittlichen Wert auf. Sortimentsbezogen wirkt sich dabei u.a. das Segment Bekleidung/Schuhe (rd. 4 %)

⁴⁹ Dies zeigt teilweise auch die durchgeführte telefonische Haushaltsbefragung.

dämpfend auf die Einzelhandelszentralität aus. Einzig im Segment Hausrat/GPK wird ein Wert von mehr als 50 % erreicht. Ein unterdurchschnittlicher Zentralitätswert im mittelfristigen Bedarf ist für Grundzentren jedoch nicht untypisch. Von raumordnerischer Seite sind Kaufkraftabflüsse in die nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren (z.B. Bautzen, Hoyerswerda) durchaus vorgesehen. Zudem ist auf die wachsende Bedeutung des Online-Handels zu verweisen, von welchem vor allem die innenstadttypischen Sortimente wie Bekleidung/Schuhe besonders stark betroffen sind. Es wird somit zukünftig gerade für kleine Grundzentren sehr schwer sein, die vor Ort vorhandene Nachfrage nach Gütern des mittelfristigen Bedarfs in einem größeren Umfang im lokalen stationären Einzelhandel zu binden. Vor diesem Hintergrund ist allenfalls nur noch eine geringfügige Zentralitätserhöhung als realistisches Ziel zu benennen.

- Der **langfristige Bedarfsbereich** verfügt mit rd. 22 % ebenfalls über eine unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität. Hier bestehen starke Kaufkraftabflüsse an andere Einkaufsstandorte. Dies ist v.a. auf den insgesamt niedrigen Angebotsbestand in den Teilsegmenten des langfristigen Bedarfs zurückzuführen. Da sich die Angebotsstruktur im Segment des langfristigen Bedarfs sehr stark auf große Fachmärkte mit weiträumigen Einzugsgebieten fokussiert, die in Kleinstädten wie Königswartha nur in Ausnahmefällen zu erreichen sind, wird es auch zukünftig schwer werden, die bestehenden Angebotslücken zu schließen. Stattdessen wird es im langfristigen Bedarf auch perspektivisch zu wesentlichen (und raumordnerisch auch so vorgesehenen) Nachfrageabflüssen an Versorgungsstandorte in höherrangigen Zentralen Orten (wie z.B. Bautzen und Hoyerswerda) kommen.

Per saldo fließen derzeit rd. 45 % der lokalen Nachfrage an Einkaufsstandorte außerhalb des Gemeindegebiets von Königswartha sowie in den Online-Handel ab. Zwischen den einzelnen Sortimenten sind jedoch deutliche Zentralitätsunterschiede zu konstatieren. Während die Nachfrageabflüsse im kurzfristigen Bedarf (funktionsgerecht) geringer ausfallen, fließen in den Teilsegmenten des mittel- und langfristigen Bedarfs große Teile der in Königswartha verfügbaren Kaufkraft ab.

6.5 Analyse der Nachfrageverflechtungen

Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Gemeinde Königswartha in das Umland. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung und Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung in Königswartha (eigene Bevölkerung) über alle Sortimente bei ca. 31 %, sodass die Abflüsse in den stationären und nicht-stationären Handel rd. 15 Mio. € p.a. betragen.

Dem steht ein **Brutto-Zufluss** von insgesamt etwa 5,6 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus dem Nachfragezufluss aus dem Umland (Nahbereich + weiteres Umland) nach Königswartha in Höhe von insgesamt rd. 4,4 Mio. € zuzüglich dem Streukundenpotenzial von etwa 10 % (rd. 1,2 Mio. €), welches sich aus Gelegenheitskunden, Pendlern und sonstigen Kunden von außerhalb des Königswarthaer Gemeindegebiet zusammensetzt. Hier spielen vor allem Berufspendler aus dem unmittelbaren Umland außerhalb des Nahbereichs eine Rolle.

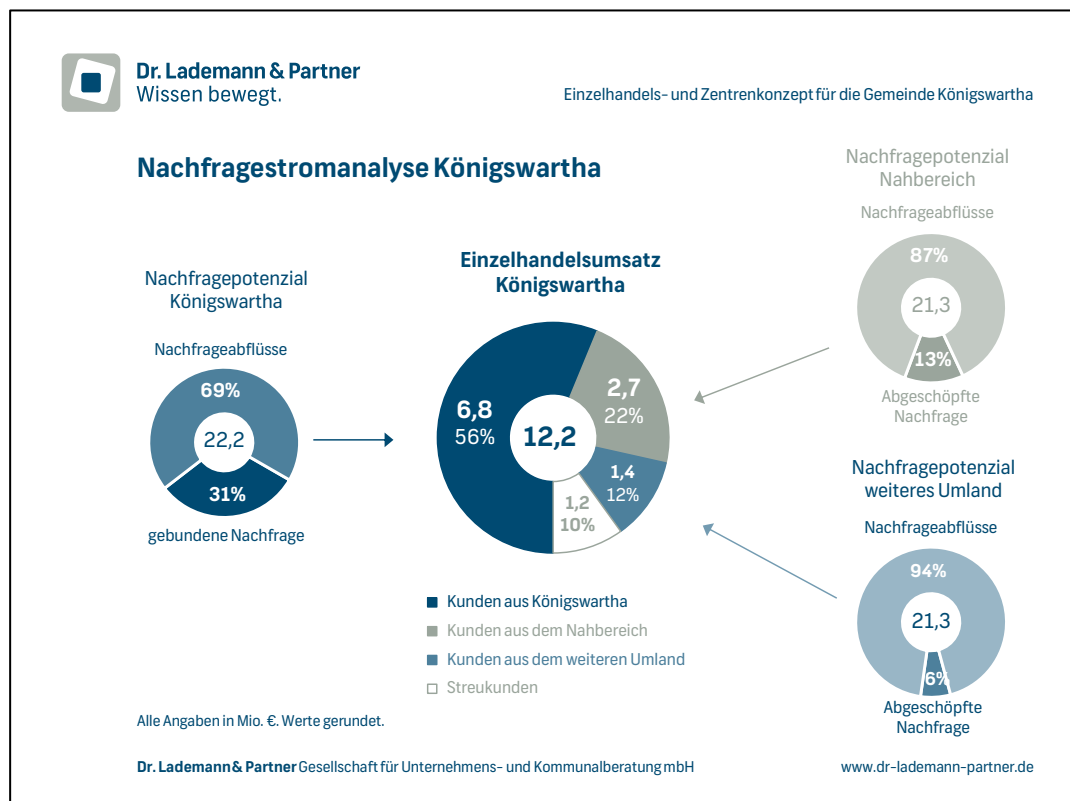


Abbildung 30: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Königswartha

Differenziert nach **Hauptwarengruppen** liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (kurzfristiger Bedarf) die Nachfragebindung in Königswartha mit derzeit rd.

50 % am höchsten, da nahversorgungsrelevante Einkäufe in der Regel wohnortnah getätigt werden. Dieser Wert zeigt jedoch zugleich, dass im Bereich der Nahversorgung durchaus noch Ausbaupotenziale bestehen. Bei den mittelfristigen (rd. 9 %) und langfristigen Hauptwarengruppen (rd. 10 %) liegt die Nachfragebindung erwartungsgemäß auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Hier bestehen zum Teil erhebliche Angebotslücken, die für Grundzentren jedoch nicht untypisch sind und raumordnerisch auch nicht zu beanstanden sind. Funktionsgerecht schöpfen die umliegenden Mittel- und Oberzentren einen erheblichen Teil des Kaufkraftvolumens ab. Zudem sind die Segmente des mittel- und langfristigen Bedarfs deutlich onlineaffiner (insbesondere im Mode- und Schuhsortiment), weshalb damit zu rechnen ist, dass ein bedeutender Teil der Nachfrage in den interaktiven Handel abfließt.

Der lokale Einzelhandel kann rd. 31 % der im Gemeindegebiet vorhandenen Nachfrage auch tatsächlich vor Ort binden. Darüber hinaus fließen rd. 5,6 Mio. € von außen zu (Nachfrageabschöpfung aus dem Nahbereich und den weiteren Teilen des Marktgebiets näheren Umfeld sowie Streukundenpotenzial in Höhe von etwa 10 %). Insbesondere im periodischen Bedarf lässt die derzeit erreichte Nachfragebindung noch auf Ausbaupotenziale schließen.

6.6 Zusammenfassende Stärken- und Schwächenanalyse für den Einzelhandelsstandort Königswartha

Die wichtigsten **Stärken** des Einzelhandelsstandorts Königswartha lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Der Gemeinde Königswartha wird bis zum Jahr 2030 **kein signifikanter Einwohnerrückgang** prognostiziert. Damit unterscheidet sie sich von zahlreichen Kommunen im Landkreis Bautzen bzw. im Freistaat Sachsen insgesamt. Dem örtlichen Einzelhandel wird in den kommenden Jahren also eine stabile Nachfrageplattform zur Verfügung stehen.
- Als Grundzentrum ist Königswartha als Standort für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten legitimiert. Zudem wird der Gemeinde Königswartha von raumordnerischer Seite ein **überörtlicher grundzentraler Verflechtungsbereich** zugewiesen, der überlappungsfrei ausfällt. Wenngleich dieser lediglich die beiden Gemeinden Neschwitz und Puschwitz umfasst und damit überschaubar dimensioniert ist, lässt sich hierüber ein zusätzliches Nachfragepotenzial für den Einzelhandel in Königswartha ableiten. Mit einem attraktiven Angebot vor

Ort kann dafür Sorge getragen werden, dass dieses auch verstärkt in Königswartha gebunden werden kann.

- Aufgrund der vergleichsweisen großen Distanzen zu den nächstgelegenen höher-rangigen Zentralen Orten (Kamenz, Hoyerswerda und Bautzen) ist die **interkommunale Wettbewerbssituation** grundsätzlich als moderat einzustufen, was die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Königswartha begünstigt. Dies gilt v.a. für jene Sortimente, bei deren Einkauf die Verbraucher besonders zeit- und distanzsensibel reagieren (periodische Sortimente).
- Die Gemeinde Königswartha verfügt v.a. im regionalen Kontext insgesamt über eine **sehr gute verkehrliche Anbindung**. Mit der Bundesstraße 96 (Hauptstraße im Gemeindegebiet) verläuft eine der bedeutendsten Nord-Süd-Verbindungen durch das Gemeindegebiet. Diese fungiert als Pendlersachse und bindet Königswartha u.a. sehr gut an die umliegenden Oberzentren Hoyerswerda und Bautzen an.
- Der **Ortskern von Königswartha erlangt im Einzelhandelsgefüge der Gemeinde ein relativ großes versorgungsstrukturelles Gewicht**. Es entfallen große Teile des gesamtgemeindlichen Handelsbesatzes auf den Ortskern, wobei dieser bezogen auf den kurzfristigen Bedarf sogar den dominanten Handelsstandort darstellt. Der modern aufgestellte Netto-Markt fungiert dabei als Magnetbetrieb und Frequenzbringer. Hinsichtlich der Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung und der Wahrnehmung der grundzentralen Versorgungsfunktion kommt dem Ortskern somit eine übergeordnete Bedeutung zu.
- Derzeit sind in der Gemeinde Königswartha zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig, womit sich eine Unterversorgung unter quantitativen Gesichtspunkten nicht ableiten lässt. **Zudem ist eine fußläufige Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Kernort flächendeckend gesichert**. Im Kernort lässt sich somit eine optimale räumliche Versorgung feststellen.

Die wesentlichen **Schwächen** des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Königswartha lassen sich aus unserer Sicht wie folgt zusammenfassen:

- Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** des Einzelhandels in Königswartha wirken sich teilweise restriktiv auf die einzelhandelsseitigen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet aus. So ist v.a. auf das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau und einen deutlich negativen Pendlersaldo zu verweisen. Insbesondere für den stationären Nonfood-Einzelhandel haben sich die Rahmenbedingungen in Folge des stetig wachsenden Online-Handels zudem erheblich verschlechtert. Dies ist unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsaufgabe der Gemeinde jedoch zu relativieren.
- Die **Nachfragebindung** im kurzfristigen bzw. periodischen Bedarf in der Gemeinde Königswartha erreicht einen Wert von lediglich rd. 50 %. Im Umkehrschluss fließt gegenwärtig etwa die Hälfte der örtlich vorhandenen Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs an Versorgungsstandorte außerhalb des Königswarthaer

Gemeindegebiets ab. Diese Kaufkraftabflüsse können auch nicht durch raumordnerisch vorgesehene Nachfragezuflüsse aus den Gemeinden Neschwitz und Puschwitz (Nahbereich im Sinne der Raumordnung) kompensiert werden. Diesbezüglich sei allerdings auch darauf verwiesen, dass in Neschwitz seit dem vergangenen Jahr ein großflächiger nahkauf-Supermarkt und damit ein Angebotsformat verortet ist, welches sich in einem nicht-zentralen Ort eigentlich nicht raumordnungskonform entwickeln lässt und welches sich faktisch restriktiv auf die erzielbare Nachfrageabschöpfung im Nahbereich auswirkt.

- Die beschriebenen Kaufkraftabflüsse werden in wesentlichem Maße aber auch dadurch begünstigt, dass sich das Nahversorgungsangebot durch eine **einseitige Betriebstypenstruktur** kennzeichnet. Während im Gemeindegebiet von Königswartha insgesamt zwei Lebensmitteldiscounter verortet sind, fehlt es derzeit an einem Lebensmittelvollsortimenter mit erhöhter Sortiments-, Service- und Frischekompetenz. Eine signifikante Erhöhung der Nachfragebindung könnte somit durch eine qualitative Ergänzung des Angebots erreicht werden. Eine Angebotsergänzung könnte dabei auch in anderen Sortimentsbereichen stattfinden, wobei aus Verbrauchersicht v.a. in den Segmenten Drogeriewaren, Baumarktbedarf und Mode noch Angebotslücken bestehen.
- Der traditionelle **Ortskern von Königswartha ist sehr kleinteilig strukturiert**, weshalb viele Ladeneinheiten suboptimale Verkaufsflächengrößen aufweisen und den Anforderungen an marktgerechte Immobilien nicht mehr gerecht werden können. Hieraus resultieren erhebliche (Nach-)Vermietungsschwierigkeiten. Flächenzusammenlegungen stellen grundsätzlich zwar ein probates städtebauliches Instrument dar, um diesen Missstand zu beheben, lassen sich angesichts der spezifischen örtlichen Gegebenheiten (u.a. von reinen Wohnnutzungen unterbrochener Geschäftsbesatz) aber nur sehr bedingt umsetzen. Im traditionellen Ortskern sind darüber hinaus auch **keine offensichtlichen Flächenpotenziale** für die Neuansiedlung moderner, großflächiger Betriebe vorhanden, weshalb es auch künftig kaum gelingen wird, das Einzelhandelsangebot im Ortskern auszubauen.

7 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Königswartha

7.1 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2030

7.1.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Königswartha als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Königswartha insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation heraus, zeichnen sich für Königswartha folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **Einwohnerzahlen** in Königswartha werden auf einem weitgehend stabilen Niveau verbleiben, womit das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial keinem signifikanten Rückgang unterliegen wird. Dem örtlichen Einzelhandel steht somit eine weitgehend stabile Nachfrageplattform zur Verfügung. Gleichwohl wird die fortschreitende **demografische Entwicklung** (Anstieg des Altersdurchschnitts) Veränderungen im Einkaufsverhalten bewirken. Damit steigt auch die Bedeutung einer fußläufigen, bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung.
- Auch wenn es in den letzten Jahren einen stetigen Zuwachs bei den Konsumausgaben für Waren des täglichen Bedarfs gegeben hat (u.a. steigendes Gesundheits- und Umweltbewusstsein der Verbraucher), der sich im Zuge der anhaltend hohen Inflation nochmals erheblich verstärkt hat, lassen Dr. Lademann & Partner die künftige Entwicklung der **Pro-Kopf-Ausgaben** aufgrund großer Prognoseunsicherheiten im Rahmen der vorliegenden Untersuchung unberücksichtigt. Bezogen auf das

Nonfood-Segment ist zudem davon auszugehen, dass der Online-Handel dem stationären Handel weiter Kaufkraft entziehen wird, womit steigende Verbraucherausgaben nicht zwingend zu zusätzlichen Entwicklungspotenzialen führen werden. Inflationsbedingte Ausgabezuwächse führen letztlich ohnehin nicht zu einem flächenseitigen Entwicklungspotenzial, womit sich über einen Anstieg von Verbraucherausgaben letztlich auch nur begrenzte zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale ableiten lassen.

- Die **Betriebstypendynamik** schlägt sich auch in der Gemeinde Königswartha nieder: So ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zugunsten der Großflächen⁵⁰ v.a. bei den nahversorgungsrelevanten Anbietern Verkaufsflächenpotenziale entstehen. In Bezug auf Königswartha ist diesbezüglich jedoch zu berücksichtigen, dass der im Ortskern ansässige Netto-Markt dem Betriebsformenwandel im Zuge seiner Standortverlagerung und Erweiterung bereits Rechnung getragen hat und schon heute über eine marktgängige Verkaufsflächen-dimensionierung verfügt. Die Bestandsentwicklung der letzten Jahre zeigt eine ansteigende durchschnittliche Verkaufsfläche je Betriebseinheit. Die Betriebstypendynamik erweist sich als stetiger Prozess.

Darüber hinaus sind **strukturelle Defizite** in Königswartha teilweise feststellbar:

- Die **Flächenausstattung** im Bereich der Grundversorgung liegt in Königswartha, verglichen mit der Flächenausstattung im Freistaat Sachsen, zwar auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau, im Vergleich mit anderen Grundzentren liegt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte jedoch am unteren Ende der Spannbreite. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass dem Grundzentrum Königswartha ein überörtlicher und überlappungsfreier Verflechtungsbereich zugewiesen ist, für welchen die gleichen Grundversorgungsaufgaben wahrzunehmen sind wie für das eigene Gemeindegebiet. Bezogen auf den gesamten Verflechtungsbereich liegt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Hieraus lassen sich noch Verkaufsflächenspielräume ableiten, die jedoch immer vor dem Hintergrund des grundzentralen Versorgungsauftrags von Königswartha, der sich zudem auf einen eher überschaubaren Verflechtungsbereich bezieht, zu sehen sind.
- Die **Einzelhandelszentralität** bewegt sich mit rd. 55 % auf einem auch für Grundzentren insgesamt niedrigen Niveau. In allen Sortimentsbereichen bestehen z.T. erhebliche Nachfrageabflüsse bzw. markante Zentralitätsdefizite. Während Nachfrageabflüsse im mittel- und langfristigen Bedarf, unter Würdigung des grundzentralen Versorgungsauftrags von Königswartha, raumordnerisch nicht zu beanstanden sind und sich für die betreffenden Segmente deshalb auch nur begrenzte Entwicklungsspielräume ableiten lassen, sollte primär auf eine Reduzierung der

⁵⁰ Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) v.a. im kurzfristigen Bedarfsbereich um etwa 0,5 % p.a. steigen wird.

bestehenden Kaufkraftabflüsse im kurzfristigen bzw. periodischen Bedarf hingewirkt werden. Wenngleich bereits heute ein solider Zentralitätswert erreicht wird und jedenfalls keine gravierende Unterversorgung festzustellen ist, könnte durch eine gezielte Aufwertung des Angebots eine Steigerung des Zentralitätswerts und eine stärkere Bindung der örtlichen Nachfrage erreicht und somit die verbraucher-nahe Versorgung verbessert werden bzw. die grundzentrale Versorgungsfunktion Königswarthas gestärkt werden.

- Die Analyse der Nahversorgungssituation hat ergeben, dass die im Kernort lebenden Menschen räumlich gut versorgt sind. In den dörflich geprägten Ortsteilen (z.B. Oppitz) sind aber zum Teil **räumliche Versorgungslücken** in der Nahversorgung gegeben. Diese werden aufgrund fehlender ökonomischer Tragfähigkeitspotenziale jedoch voraussichtlich nicht geschlossen werden können, weshalb sich hieraus auch keine zusätzlichen Entwicklungsspielräume ableiten lassen. In diesem Zusammenhang ist jedoch nochmal darauf hinzuweisen, dass im Zuge des demografischen Wandels und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt und somit zumindest eine adäquate ÖPNV-Anbindung der nicht fußläufig versorgten Ortsteile zu sichern ist.
- Derzeit besteht in der Nahversorgungsstruktur von Königswartha eine **Schiefelage zulasten vollsortimentierter Anbieter**. Die Nahversorgung in Königswartha wird aktuell ausschließlich durch zwei discountbasierte Anbieter gesichert und ist somit durch eine einseitige Betriebstypenstruktur gekennzeichnet. Während das Discountsegment dabei – v.a. aufgrund der Präsenz eines modernen Netto-Markts – auch qualitativ gut abgedeckt ist, fehlt es gegenwärtig vollständig an einem Vollversorger mit erhöhter Service- und Frischekompetenz. Dies geht mit beträchtlichen Kaufkraftabflüssen an Versorgungsstandorte im Umland von Königswartha einher. Im Lebensmittelvollsortiment besteht somit noch ein Ausbaupotenzial, wobei angesichts des begrenzten Marktraums aber nicht die Entwicklung eines Großflächenformats intendiert werden kann. Eine qualitative Versorgungslücke besteht zudem im Drogeriewarensegment, da in Königswartha kein spezialisierter Fachanbieter (mehr) ansässig ist. Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung haben gezeigt, dass im Segment Drogeriewaren große Teile der örtlichen Nachfrage abfließen. Hierüber ergeben sich Entwicklungsspielräume.

Über diesen weitgehend verdrängungsneutralen Entwicklungsrahmen hinaus ergeben sich zusätzliche Expansionspotenziale durch die **Berücksichtigung einer verträglichen Umsatzumverteilung**. Denn letztlich wird und kann ein Ansiedlungsvorhaben in einem verträglichen Umfang Nachfrage zu Lasten anderer Standorte in seinem Einzugsgebiet umverteilen (Umsatzumverteilung). Dabei setzen Dr. Lademann & Partner in einer vorsichtigen Betrachtung mit rd. 8 % eine Umsatzumverteilungsquote unter dem in der Rechtsprechung gängigen Schwellenwert von rd. 10 % an. Damit ist sichergestellt, dass in dieser pauschalen Betrachtung die prospektiven Auswirkungen nicht

mehr als unwesentlich sein werden. Bei konkreten Vorhaben ist ggf. eine Einzelfalluntersuchung zur Ermittlung und Bewertung der spezifischen Auswirkungen erforderlich.

Spielräume zum Ausbau des Einzelhandelsangebots ergeben sich damit v.a. aus folgenden Quellen:

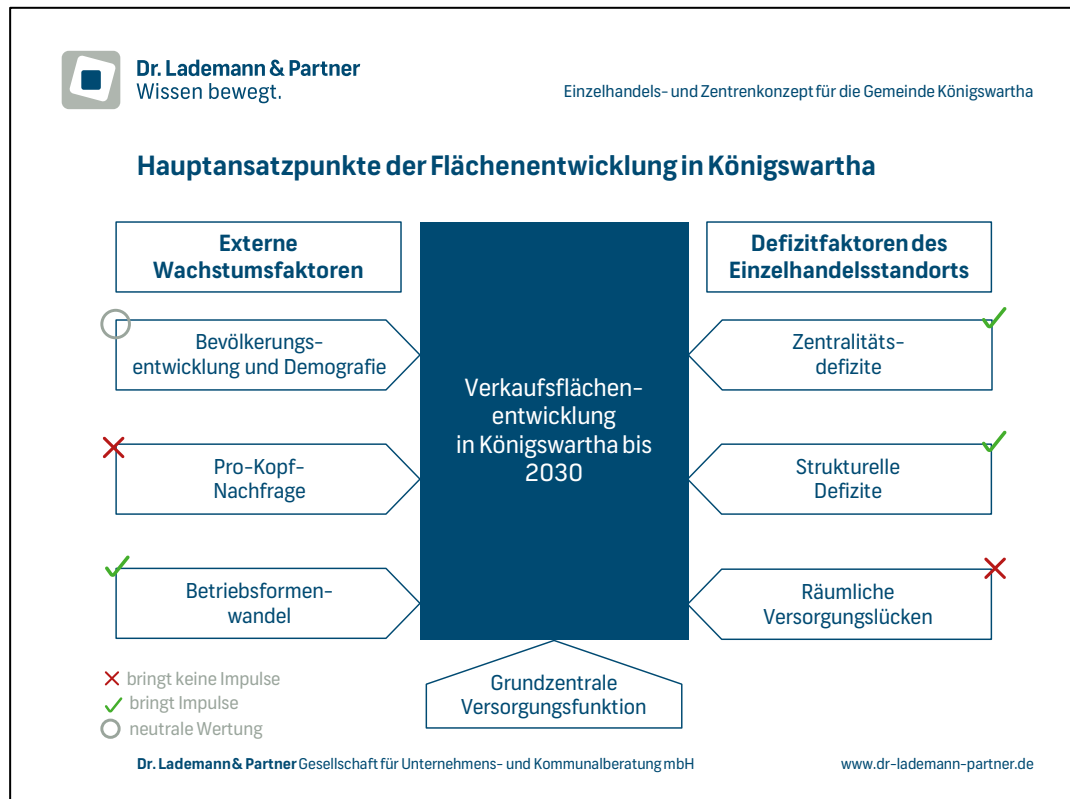


Abbildung 31: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Königswartha

7.1.2 Verkaufsflächenspielräume

Der Entwicklungsrahmen des Einzelhandels in Königswartha ergibt sich im Wesentlichen aus einer höheren Nachfragebindung im Marktgebiet bzw. im grundzentralen Verflechtungsbereich, welche durch eine Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots und eine damit verbundene stärkere Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Königswartha erreicht werden kann. Auch städtebauliche Aufwertungen, arrondierende Nutzungen und weitere städtebauliche Maßnahmen können darüber hinaus zu einer Erhöhung der Nachfragebindung beitragen.

Das gutachterlich definierte Marktgebiet des Königswarthaer Einzelhandels umfasst neben der Gemeinde Königswartha und den Gemeinden Puschwitz und Neschwitz, welche beide vollständig dem Nahbereich des Grundzentrums Königswartha zuzuordnen sind, auch noch die westlich angrenzende Gemeinde Ralbitz-Rosenthal und Teile der Gemeinde Lohsa (Ortsteile Groß Särchen und Koblenz). Die beiden letztgenannten

Gemeinden sind dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Königswartha raumordnerisch nicht zugeordnet, sodass Nachfragezuflüsse aus Ralbitz-Rosenthal und den nahe der B 96 gelegenen Ortsteilen der Gemeinde Lohsa nach Königswartha raumordnerisch nicht „gewollt“ sind. Um sicherstellen zu können, dass die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale vollständig auf raumordnungskonformen Annahmen beruhen, wurde für die Herleitung zusätzlicher Entwicklungsspielräume ausschließlich auf den grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich) und somit nur auf jene Nachfrage abgestellt, welche den Einzelhandelsbetrieben in der Gemeinde Königswartha von raumordnerischer Seite auch zugestanden wird. Von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Nahbereichs ist der ermittelte Entwicklungsrahmen somit vollständig unabhängig.

Derzeit liegt die Nachfragebindung in Königswartha über alle Sortimente bei lediglich rd. 30 %. Durch eine Stärkung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen und eine damit verbundene bessere Positionierung des stationären Einzelhandels im interkommunalen Wettbewerb sowie im Wettbewerb mit dem Online-Handel gehen Dr. Lademann & Partner davon aus, dass die Nachfragebindung in Königswartha um maximal rd. 20 %-Punkte auf dann rd. 50 % gesteigert werden könnte. Eine noch höhere Kaufkraftbindungsquote erscheint in Anbetracht der wettbewerblichen und planerischen Rahmenbedingungen jedoch nicht realistisch.

Die größte Steigerung der Nachfragebindung wird dabei im **periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf** möglich sein. Die derzeitige Nachfragebindung im kurzfristigen Bedarf liegt bei lediglich rd. 50 %, was für ein Grundzentrum zu wenig ist und in erster Linie aus den qualitativen Versorgungsdefiziten resultiert, die sich v.a. mit dem Fehlen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters einstellen. Hier besteht noch erheblicher Ausbaubedarf, wobei eine Nachfragebindung von 75 % erstrebenswert erscheint. Diese ist auch deshalb realistisch erreichbar, weil kurzfristige Bedarfsgüter nur geringfügig von Abflüssen in den Online-Handel betroffen sind⁵¹. Eine noch höhere Bindungsquote erscheint in Anbetracht des hohen Auspendlerüberschusses sowie der Tatsache, dass sich in den umliegenden höherrangigen Zentralen Orten Angebotsformate mit großer Sogkraft befinden, die auch weiterhin Kaufkraft aus Königswartha abziehen werden, aber nicht realistisch.

Im **mittel- und langfristigen Bedarf** sind der Erhöhung der Nachfragebindung deutlich engere Grenzen gesetzt – zum einen aufgrund der hohen Bedeutung des Online-Handels, zum anderen aufgrund der interkommunalen Wettbewerbssituation mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren. Im mittelfristigen Bedarf erscheint hier

⁵¹ Gemäß den aktuellen Daten des Handelsverbands Deutschland (Online-Monitor 2024) beläuft sich der Online-Anteil am Gesamtmarkt bei den kurzfristigen Bedarfsgütern (insbesondere Lebensmittel), trotz überdurchschnittlicher Zuwachsraten in den vergangenen Jahren, auf lediglich rd. 4,5 %. Mit anderen Worten: Über 95 % des Umsatzes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden noch immer im stationären Einzelhandel erwirtschaftet. Insofern ist davon auszugehen, dass auch in der Gemeinde Königswartha nur geringfügige Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel bestehen und der ganz überwiegende Teil der Nachfrage den stationären Einzelhändlern zur Verfügung steht. Wenn es gelingt, das städtische Grundversorgungsangebot weiter zu qualifizieren und Vertriebslinien in der Gemeinde zu etablieren, die es derzeit noch nicht in Königswartha gibt, kann die Nachfragebindung im periodischen Bedarf durchaus noch erheblich gesteigert werden.

allenfalls eine Erhöhung von aktuell sehr niedrigen 9 % auf künftig 25 % realistisch, im langfristigen Bedarf von aktuell 10 % auf künftig 19 %. Eine Kaufkraftbindung über 25 % scheint unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion Königswarthas und der damit einhergehenden raumordnerisch gewollten Kaufkraftabflüsse an übergeordnete Zentrale Orte auch nicht zielführend.

Der Einzelhandel in Königswartha kann derzeit rd. 13 % der gesamten einzelhandelsrelevanten Nachfrage bzw. rd. 20 % der Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs aus dem überörtlichen Teil des grundzentralen Verflechtungsbereichs (Zone 2a des Marktgebiets bzw. die Gemeinden Neschwitz und Puschwitz) abschöpfen. Da beide Gemeinden dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Königswartha vollständig zugeordnet sind und wesentliche (den periodischen Bedarf betreffende) Kaufkraftströme von Neschwitz und Puschwitz nach Königswartha somit von raumordnerischer Seite vorgeesehen sind, sind diese Werte als gering einzuschätzen.

Die begrenzte Nachfrageabschöpfung innerhalb des überörtlichen Verflechtungsbereichs ist v.a. darauf zurückzuführen, dass die Verbraucher aus Neschwitz und Puschwitz mit dem großflächigen nahkauf-Supermarkt in Neschwitz einen modernen Nahversorger in (z.T. unmittelbarer) Wohnortnähe vorfinden können. Zudem weist das Grundversorgungsangebot in Königswartha, wie bereits ausführlich beschrieben, qualitative Versorgungsdefizite auf, die dessen Sogkraft deutlich begrenzen. Um ihre Nachfrage nach Gütern des periodischen Bedarfs auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquat decken zu können, müssen die Verbraucher aus den Gemeinden Neschwitz und Puschwitz zwangsläufig auch andere Einkaufsstandorte aufsuchen, was sich negativ auf die derzeit erzielbare Nachfrageabschöpfung des Einzelhandels in Königswartha auswirkt.

Sofern es dem Königswarthaer Einzelhandel jedoch gelingt, seine Ausstrahlungskraft durch eine Qualifizierung bzw. punktuelle Ergänzung des grundzentralen Angebots zu erhöhen und damit eine stärkere Marktdurchdringung im Umland zu erreichen, gehen die Gutachter davon aus, dass die Nachfrageabschöpfung im Umland um sortimentsübergreifend rd. 7 %-Punkte auf dann rd. 20 % gesteigert werden könnte. Unter Beachtung des überörtlichen grundzentralen Versorgungsauftrags von Königswartha würde sich diese Steigerung v.a. aus einer erhöhten Nachfrageabschöpfung im kurzfristigen Bedarf speisen⁵². Entsprechend lassen sich v.a. für den periodischen Bedarf noch Steigerungspotenziale ableiten. Diese werden insbesondere von der Präsenz des nahkauf-Supermarkts in Neschwitz zwar zweifelsfrei begrenzt. Jedoch kann das Vorhandensein eines in einem nicht-zentralen Ort wie Neschwitz eigentlich unzulässigen Angebotsformats (Konzentrationsgebot) nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner im Rahmen einer solchen theoretischen Betrachtung kein Argument dafür sein, dass eine signifikante Erhöhung der Nachfrageabschöpfung im überörtlichen Nahbereich nicht

⁵² Für den periodischen Bedarf gehen die Gutachter davon aus, dass eine Erhöhung der Nachfragebindung von derzeit etwa 20 % auf dann rd. 30 % realistisch erscheint.

mehr möglich sein soll. Unter raumordnerischen bzw. zentralörtlichen Gesichtspunkten sind Kaufkraftströme aus Neschwitz und Puschwitz in Richtung Königswartha, die z.T. auch zulasten des nahkauf-Supermarkts in Neschwitz gehen, nicht nur nicht bedenklich, sondern sogar eindeutig legitimiert. Im aperiodischen Bedarf wird der ganz überwiegende Teil der Nachfrage aus dem überörtlichen Verflechtungsbereich aber auch zukünftig nicht abschöpfbar sein und stattdessen den umliegenden Mittel- und Oberzentren (und dem Online-Handel) zufließen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für Königswartha damit ein tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2030 von insgesamt

rd. 2.200 bis 2.500 qm Verkaufsfläche⁵³.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass Flächenbedarfsprognosen und/oder Rechenmodelle zur Bestimmung künftiger Verkaufsflächenzuwächse nach einem Urteil des EuGHs aus 2018 nicht mehr zulässig sind. Zwar verstoßen solche Prognosen allein noch nicht gegen Art. 14 Nr. 5 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie⁵⁴ (der EuGH hat klargestellt, dass Einzelhandel eine Dienstleistung ist und damit unter die Europäische Dienstleistungsrichtlinie fällt), da ein Einzelhandelskonzept keine rechtliche Verbindlichkeit entfaltet. Stützt sich jedoch ein Bebauungsplan auf die abgeleiteten Entwicklungskorridore, werden diese in die verbindliche Bauleitplanung überführt und unterliegen damit der Dienstleistungsrichtlinie.

Insofern sollte der ermittelte Expansionsrahmen lediglich als grober **Orientierungsrahmen** verstanden werden, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile **ggf. auch überschritten werden kann**. Dies gilt gerade im Hinblick auf Vorhaben im Königswarthaer Ortskern. Für solche Vorhaben ist eine (maßvolle) Überschreitung des ermittelten Flächenrahmens grundsätzlich denkbar und auch städtebaulich sinnvoll, da hiermit den zentralen Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts Rechnung getragen wird und Umsatzumverteilungseffekte zulasten dezentraler Standorte gehen würden. Keinesfalls sollte sich eine Bauleitplanung ausschließlich auf den ermittelten Expansionsrahmen stützen. Vielmehr ist im Rahmen der Bauleitplanung für ein Einzelhandelsvorhaben eine detaillierte, einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse notwendig.

Der Expansionsrahmen für die Gemeinde Königswartha entfällt in der sektoralen Differenzierung auf die in der Tabelle dargestellten Branchen:

⁵³ Die kleinere Zahl der Spannbreite entspricht dabei einem weitgehend verdrängungsneutralen Entwicklungsrahmen. Nimmt man bis zu rd. 8 % Umsatzumverteilung in Kauf, sind Flächenentwicklungen bis zum oberen Bereich der Spannbreite rechnerisch möglich. Will man den noch als vertretbar angesehenen Grenzwert von 10 % Umverteilung akzeptieren, so ergeben sich noch weitere Ansiedlungsspielräume, die jedoch sehr genau abgewogen werden sollten.

⁵⁴ Art. 14 Nr. 5 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie: Die Mitgliedstaaten dürfen die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit in ihrem Hoheitsgebiet nicht von einer der folgenden Anforderungen abhängig machen [...] einer wirtschaftlichen Überprüfung im Einzelfall, bei der die Erteilung der Genehmigung vom Nachweis eines wirtschaftlichen Bedarfs oder einer Marktnachfrage abhängig gemacht wird, oder der Beurteilung der tatsächlichen oder möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Tätigkeit oder der Bewertung ihrer Eignung für die Verwirklichung wirtschaftlicher, von der zuständigen Behörde festgelegter Programmziele; dieses Verbot betrifft nicht Planungserfordernisse, die keine wirtschaftlichen Ziele verfolgen, sondern zwingenden Gründen des Allgemeininteresses dienen; [...].

 Dr. Lademann & Partner Wissen bewegt.				
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Königswartha				
Entwicklungsrahmen* für die Weiterentwicklung des Königswarthaer Einzelhandels bis 2030				
	K kurzfristiger Bedarf	M mittelfristiger Bedarf	L langfristiger Bedarf	Summe
VKF-Bestand	2.075	230	1.070	3.375
Verdrängungsneutraler Expansionsrahmen	880	610	730	2.220
Potenziale aus der Umsatzumverteilung von max. 8 %	170	20	90	280
Summe 2030	1.050	630	820	2.500

*Werte gerundet. Alle Angaben in qm

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 32: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Königswartha

Untergliedert in die einzelnen Branchengruppen ist Folgendes festzuhalten:

Kurzfristiger bzw. periodischer Bedarf:

Für den kurzfristigen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf ergeben sich insgesamt Flächenpotenziale zwischen **rd. 880 und 1.050 qm** Verkaufsfläche. Dieser Entwicklungsrahmen sollte schwerpunktmäßig für die Bestandssicherung des Netto-Markts im Ortskern⁵⁵ sowie für den Abbau der identifizierten qualitativen Versorgungsdefizite genutzt werden. Dabei drängt sich in erster Linie die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelsortimenters mit hoher Service- und Frischekompetenz auf, da ein solcher Anbieter in der aktuell discountbasierten Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Königswartha vollständig fehlt, die Grundversorgung in Königswartha qualitativ erheblich aufwerten und den grundzentralen Versorgungsanspruch der Gemeinde Königswartha langfristig absichern würde.

Allerdings sei darauf hingewiesen, dass der ermittelte Flächenrahmen nicht dafür ausreicht, um einen modernen Vollversorger mit mindestens 1.500 qm Verkaufsfläche in Königswartha anzusiedeln. Die Ansiedlung eines solchen ließe sich nur dann in den Entwicklungsrahmen einfügen, wenn zugleich einer der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte aus dem Markt austreten würde. Da das Discountsegment in Königswartha

⁵⁵ Zwar besteht aufgrund der bereits zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung (rd. 1.050 qm) kein akuter Erweiterungsdruck, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Fa. Netto an ihrem Standort in Königswartha perspektivisch die Umsetzung ihres modernen Betriebskonzepts, für dessen Realisierung i. d. R. eine Verkaufsfläche von etwa 1.200 qm notwendig ist, anstreben wird.

derzeit ebenso durch zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte abgedeckt wird wie die fußläufige Grundversorgung im Kernort, wäre ein solcher Marktaustritt grundsätzlich hinnehmbar (siehe auch Kapitel 6.3). Standort- bzw. anbieterbezogen sei jedoch ausdrücklich darauf verwiesen, dass eine Betriebsaufgabe des Netto-Markts schon deshalb nicht in Kauf genommen werden sollte, weil dieser als einziger Magnetbetrieb des Ortskern fungiert. Zudem handelt es sich hierbei um einen zeitgemäß aufgestellten Anbieter, der die Versorgungsfunktion im Discountsegment noch besser wahrnehmen kann als der Diska-Markt, dessen Betriebsaufgabe auch an keiner Stelle im Gemeindegebiet zur Entstehung einer räumlichen Versorgungslücke führen würde. Insgesamt bleibt somit festzuhalten, dass sich in Königswartha (auf raumordnungskonformer Basis) wohl nur zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte gleichzeitig ökonomisch tragfähig betreiben lassen. Im Sinne einer auch qualitativ hochwertigen Grundversorgung würde sich die Präsenz je eines Anbieters aus dem Discountsegment sowie aus dem Lebensmittelvollsortiment dabei als optimal darstellen.

Um die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Königswartha zu stärken, wäre grundsätzlich auch die Ansiedlung eines spezialisierten Drogeriewarengeschäfts bzw. eines Drogeriefachmarkts erstrebenswert. Wenngleich der für den gesamten kurzfristigen Bedarf ermittelte Expansionsrahmen die Ansiedlung eines modernen Drogeriefachmarkts hergeben würde, ginge dies nur zu Lasten der Ansiedlung eines Vollversorgers. Die gleichzeitige Ansiedlung eines modernen Vollversorgers und eines modernen Drogeriefachmarkts ließe sich auch dann nicht in den Expansionsrahmen einfügen, wenn hierfür ein Discountformat aufgegeben werden würde. Da Lebensmittel das bedeutendste Gut der Grundversorgung darstellen und die Lebensmittelmärkte zumindest ein Basisangebot an Drogeriewaren vorhalten, empfehlen Dr. Lademann & Partner der Ansiedlung eines Vollversorgers Priorität einzuräumen. Ob die dann noch übrigbleibenden Flächenpotenziale dafür ausreichen, einen den modernen Marktstandards entsprechenden Drogeriemarkt zu etablieren, erscheint fraglich.⁵⁶ Über den Expansionsrahmen hinausgehende Entwicklungen würden zulasten der bestehenden Strukturen gehen und/oder raumordnerische Belange tangieren, weshalb dessen Überschreitung sorgfältig abzuwägen und durch ein vorhabensspezifisches Verträglichkeitsgutachten zu untersetzen ist.

Mittelfristiger Bedarf:

Den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs stehen insgesamt Verkaufsflächenspielräume von **maximal rd. 630 qm** zur Verfügung. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass derzeit in Königswartha im mittelfristigen Bedarfsbereich kaum Angebote bestehen und die Nachfrage aktuell entsprechend kaum vor Ort gebunden werden

⁵⁶ Durchaus denkbar wäre aber die ergänzende Ansiedlung eines Getränkefachmarkts und somit eines Handelsformats, welches in der Gemeinde Königswartha bzw. in deren grundzentralem Nahbereich derzeit ebenfalls noch nicht ansässig ist. Ein Getränkefachmarkt würde jedenfalls mit einer vergleichsweise geringen Verkaufsflächendimensionierung zurechtkommen. Gleichwohl müsste gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich eine Kombination aus einem Vollversorger und einem Getränkefachmarkt verträglich in die örtlichen Bestandsstrukturen einfügen ließe.

kann. Die ermittelten Potenziale reichen aber dennoch nicht dafür aus, großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, was raumordnerisch im Grundzentrum Königswartha ohnehin nicht vorgesehen ist. Sollte es gelingen, marktgängige Flächen im Ortskern zu schaffen, sollte der Flächenrahmen prioritär zur handelsseitigen Stärkung des Ortskerns genutzt werden.

Gleichwohl halten es Dr. Lademann & Partner aus Marktsicht für wenig wahrscheinlich, dass eine Belebung des Nonfood-Fachhandels im Ortskern gelingen kann. Um den örtlichen Verbrauchern dennoch ein Mindestmaß an mittelfristigen Bedarfsangeboten unterbreiten zu können, könnte stattdessen erwogen werden, die Ansiedlung eines (oder zweier) kleiner Fachmarktformate (z.B. Bekleidungsfachmarkt oder Nonfood-Discounter) zu fördern, wobei diese für Grundzentren nicht völlig untypisch sind, sich in den Flächenrahmen einfügen würden und im Umfeld der frequenzstarken Lebensmittelmärkte sinnvoll platziert wären bzw. ebendiese Standorte auch gezielt nachfragen würden. Insgesamt bleibt jedoch festzuhalten, dass ein Angebotsausbau im Bereich der mittelfristigen Sortimente nur in maßvollem Rahmen stattfinden kann.

Langfristiger Bedarf:

Der ermittelte Entwicklungsrahmen für den langfristigen Bedarf bewegt sich in einer Spannbreite **zwischen rd. 730 und rd. 820 qm**. Obwohl in Königswartha ein großflächiger Handelsbetrieb mit Sortimenten des langfristigen Bedarfs verortet ist (Blumenhandel Zenker), bewegt sich die aktuell erreichte Nachfragebindung auf einem sehr niedrigen Niveau. Vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion Königswarthas ist ein Angebotsausbau im langfristigen Bedarf dennoch nur maßvoll umsetzbar. Dabei wären lediglich **kleinere (und die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreitende)** Fachmarktformate (z.B. im Bereich Baumarktbedarf oder Tierbedarf) mit vergleichsweise geringer überörtlicher Ausstrahlung denkbar. Für die Ansiedlung eines solchen Formats würde das ermittelte Flächenpotenzial ausreichen. Da großvolumige Güter vorrangig mit dem Auto transportiert werden müssen, sollten solche Formate vorzugsweise an (einzelhandelsseitig vorgeprägten) Verkehrsachsen oder im Umfeld bestehender Agglomerationen mit Autokundenbezug platziert werden.

Der Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in Königswartha beträgt rd. 2.200 bis 2.500 qm Verkaufsfläche. Der größte Anteil hiervon entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Die ermittelten Verkaufsflächenspielflächen sollten vornehmlich zur Qualifizierung der lokalen Nahversorgungsstruktur und damit zur Absicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion genutzt werden. Im Bereich der aperiodischen Sortimente ist lediglich ein maßvoller Verkaufsflächenausbau und die Ansiedlung kleinflächiger Fachmarktformate denkbar.

7.2 Zur Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Königswartha

7.2.1 Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Analyse wurden die Versorgungsstandorte der Gemeinde Königswartha unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und im Hinblick auf ihre bisherige Einordnung in das hierarchische Zentrenmodell entsprechend den im Folgenden dargestellten Kriterien beurteilt. Das Zentrenmodell umfasst neben den eigentlichen Zentren (Innenstadt, Nebenzentren und Nahversorgungszentren) auch agglomerierte Standorte ohne Zentrenstatus (Sonderstandorte) sowie solitäre Nahversorgungsstandorte.

Die Begrifflichkeit der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger in den planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) verankert und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Im Jahr 2004 setzte das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) den Begriff in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) und in den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu fest (§ 34 Abs. 3 BauGB).

In der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Somit berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Hinsichtlich der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht, u.a. im § 34 Abs. 3 BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die „echten“ Zentrenstypen (Innenstadt, Ortsteil- und/oder Nahversorgungszentren) als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und somit schützenswert sind.

Es ist daher sinnvoll bzw. notwendig, die relevanten Zentren abzugrenzen, um diese bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung besonders berücksichtigen zu können. Der § 34 Abs. 3 BauGB sieht eine Prüfung von einzelhandelsrelevanten Ansiedlungsvorhaben bezüglich ihrer Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vor. Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

notwendig, da nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen.

Die **Rechtsprechung und die kommentierende Literatur**⁵⁷ haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. 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 oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Zugleich sind anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – möglich.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Kein zentraler Versorgungsbereich sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegener Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote in vielen Fällen. Obwohl besagte Fachmarkttagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.

Die im Folgenden näher erläuterten **funktionalen und städtebaulichen Kriterien** ermöglichen neben einer **hierarchischen Einordnung** auch eine Abgrenzung der

⁵⁷ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in xy:

- 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).

Entsprechende Standortbereiche müssen dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

7.2.2 Gesamtüberblick Zentren- und Standortstruktur für die Gemeinde Königswartha

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Königswartha konkretisiert die Entwicklungsvorstellungen für städtebaulich sinnvolle Standortlagen. Dabei wurden die Einstufung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche auf Basis der o.g. quantitativen als auch qualitativen Kriterien vorgenommen.

In Königswartha lässt sich lediglich ein Standortbereich identifizieren, der im Sinne des § 34 BauGB sämtliche Kriterien zur Einstufung eines **zentralen Versorgungsbereichs** vollständig erfüllen kann. Dabei handelt es sich um den tradierten **Ortskern von Königswartha**, der sich im Wesentlichen entlang der Haupt-, Neudorfer- und Bahnhofstraße sowie rund um den Marktplatz erstreckt und den wesentlichen Träger der örtlichen Grundversorgung darstellt. Mit seinem auf das gesamte Gemeindegebiet (und den Nahbereich) bezogenen Einzugsbereich, der Einbettung in Wohnstrukturen und seinem relativ ausgewogenen Nutzungsmix (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung) erlangt der Ortskern eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und zeichnet sich sowohl durch eine städtebaulich-integrierte Lage als auch eine erhöhte Multifunktionalität aus.

Das Ziel einer möglichst flächendeckenden, wohnortnahen und auch unter qualitativen Aspekten gut aufgestellten Grundversorgung lässt sich aber nicht allein durch diesen zentralen Versorgungsbereich erreichen. Dies gilt im Falle von Königswartha insbesondere auch deshalb, weil der Ortskern aufgrund flächenseitiger Restriktionen durch die überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur kaum mehr Entwicklungspotenziale vorweist. Zudem mangelt es in unmittelbarer Ortskernnähe an Flächenpotenzialen, die

einerseits ausreichend groß dimensioniert sind und andererseits jene Standortqualitäten bieten, die moderne Handelsformate nachfragen. Es bedarf daher weiterer, die Versorgungsfunktion des Ortskerns ergänzender Nahversorgungsstandorte.

Mit Blick auf die bestehenden (oder ehemaligen) Handelsstandorte im Gemeindegebiet lässt sich aktuell kein Bereich identifizieren, der nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner die Voraussetzungen zur Einstufung als hervorgehobene Nahversorgungslage mitbringt. Wenngleich dem **Diska-Markt** im nördlichen Teil des Kernorts eine gewisse Nahversorgungsfunktion nicht abzusprechen ist, steht dieser in keiner „echten“ Ergänzung zum Netto-Markt im Ortskern. Der Netto-Markt ist aus allen Teilen des kompakten Kernorts fußläufig zu erreichen und sichert der dortigen Bevölkerung somit bereits allein einen flächendeckenden fußläufigen Zugang zu strukturprägenden Nahversorgungsangeboten. Es kommt also zu einer vollständigen Überlagerung der fußläufigen Einzugsbereiche beider Lebensmittelmärkte. Mit anderen Worten: Im fußläufigen Einzugsbereich des Diska-Markts leben keine Personen, die nicht auch den Netto-Markt im Ortskern fußläufig erreichen könnten. Zudem ist sowohl Diska als auch Netto als Discountformat einzuordnen, sodass auch auf qualitativer Ebene keine wechselseitige Angebotsergänzung stattfindet. Im Gegenteil: Die beiden Lebensmittelmärkte stehen im Wettbewerb miteinander. Überdies ist der Diska-Markt im Gegensatz zum Netto-Markt kaum mehr zeitgemäß aufgestellt.

An der **Neudorfer Straße 20a** befindet sich eine ehemalige Handelsimmobilie, die in der Vergangenheit von einem Lebensmittelmarkt belegt wurde (zuletzt Diska) und mittlerweile von der Deutschen Post genutzt wird. Unabhängig von der Tatsache, dass das Objekt aufgrund des bestehenden langfristigen Mietverhältnisses bis auf Weiteres nicht zur Verfügung stehen wird, liegen aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner gewichtige Gründe vor, die gegen eine neuerliche Nutzung der Immobilie durch einen Lebensmittelmarkt sprechen. Einerseits befindet sich der Standort abseits der B 96 und somit abseits der stark frequentierten Hauptortsdurchfahrt. Auf die Verkehrs- und Pendlerströme entlang der B 96 könnte ein Anbieter in der Neudorfer Straße nicht zugreifen, was sich restriktiv auf dessen Umsatzerwartung auswirkt. Die von der Fa. Edeka forcierte Verlagerung ihres Diska-Markt von der Neudorfer Straße an die B 96 verdeutlicht dies. Andererseits entspricht die Immobilie den aktuellen Marktanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr und weist mutmaßlich auch einen erhöhten Investitionsbedarf auf. Eine Vergrößerung des Marktgebäudes unter Beibehaltung einer großzügig dimensionierten, ebenerdigen Stellplatzanlage, wie sie im ländlichen Raum zum „Pflichtprogramm“ eines Lebensmittelmarkts zählt, ist augenscheinlich nicht möglich. Da die Betriebsaufgabe des Diska-Markts an diesem Standort, wie bereits erwähnt, nicht zur Entstehung einer „echten“ räumlichen Versorgungslücke geführt hat, würden Dr. Lademann & Partner die Nachbelegung der Immobilie durch einen Lebensmittelmarkt auch dann nicht als ein prioritäres Ziel der örtlichen Einzelhandelsentwicklung ansehen, wenn diese zur Disposition stünde.

Zur nachhaltigen Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Königswartha, zur Sicherung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Versorgungslagen in den umliegenden Zentralen Orten und v.a. um den Bewohnern ein möglichst umfassendes und attraktives Grundversorgungsangebot offerieren zu können, erscheint eine qualitative Ergänzung des bestehenden Angebots jedoch erforderlich. Diesbezüglich sei nochmals auf die bestehende Schieflage zulasten vollsortimentierter Anbieter hingewiesen, welche Nachfrageabflüsse mit sich bringt bzw. wodurch Abschöpfungspotenziale im überörtlichen Teil des Nahbereichs begrenzt werden.

Wie in Kapitel 5.6 beschrieben, besteht auf einem derzeit unbebauten Grundstück unmittelbar südlich der kernörtlichen Siedlungsstrukturen und direkt an der B 96 die Planung zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets samt Einkaufszentrum. Als noch fehlender Baustein einer vollwertigen Lebensmittelversorgung könnte ein moderner Vollversorger als Magnetbetrieb eines solchen Einkaufszentrums etabliert werden und so dann eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion übernehmen. Da ein potenzieller Vollversorger – anders als der an der bestehende Diska-Markt – insbesondere in Angebotsergänzung zum Netto-Discounter im Ortskern treten würde, halten es Dr. Lademann & Partner für geboten, den Planstandort in das nachfolgend dargestellte Zentren- und Standortmodell der Gemeinde Königswartha aufzunehmen.

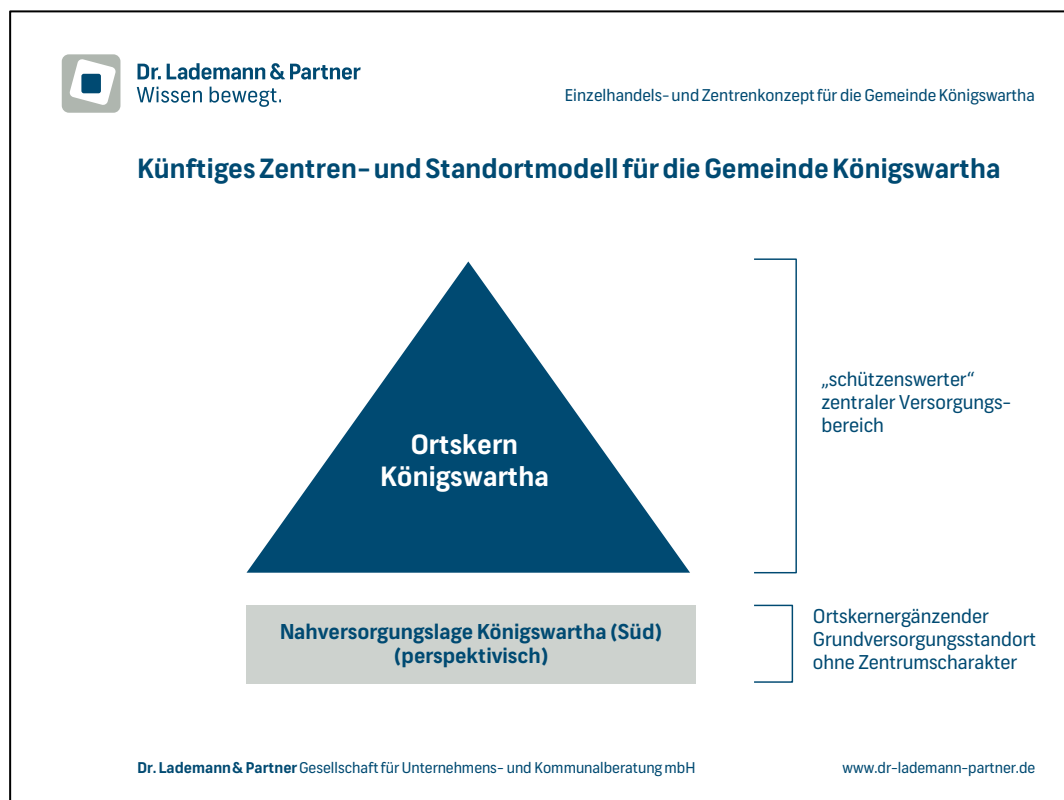


Abbildung 33: Hierarchisches Zentren- und Standortmodell für die Gemeinde Königswartha

Vor diesem Hintergrund wird in das hierarchische Zentren- und Standortmodell auch die **perspektivische Nahversorgungslage Königswartha (Süd)** integriert, die als

ortskernergänzender Standort zur Sicherung der grundzentralen Funktion von Königswartha zu positionieren ist. Dies impliziert, dass der Standortbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft wird. Wenngleich das neue Einkaufszentrum eine Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus entfalten und es sich nicht um einen solitären Lebensmittelmarkt handeln würde, würde es an einer für zentrale Versorgungsbereiche typischen Funktionsvielfalt und städtebaulichen Qualitäten fehlen. So unterstellen Dr. Lademann & Partner, dass am Projektstandort – auch um eine Duplizierung des Ortskernangebots zu vermeiden – ein monofunktionaler Handelsstandort mit Fachmarktprägung und funktionaler Architektur entstehen würde, der die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht in vollem Umfang erfüllen könnte.

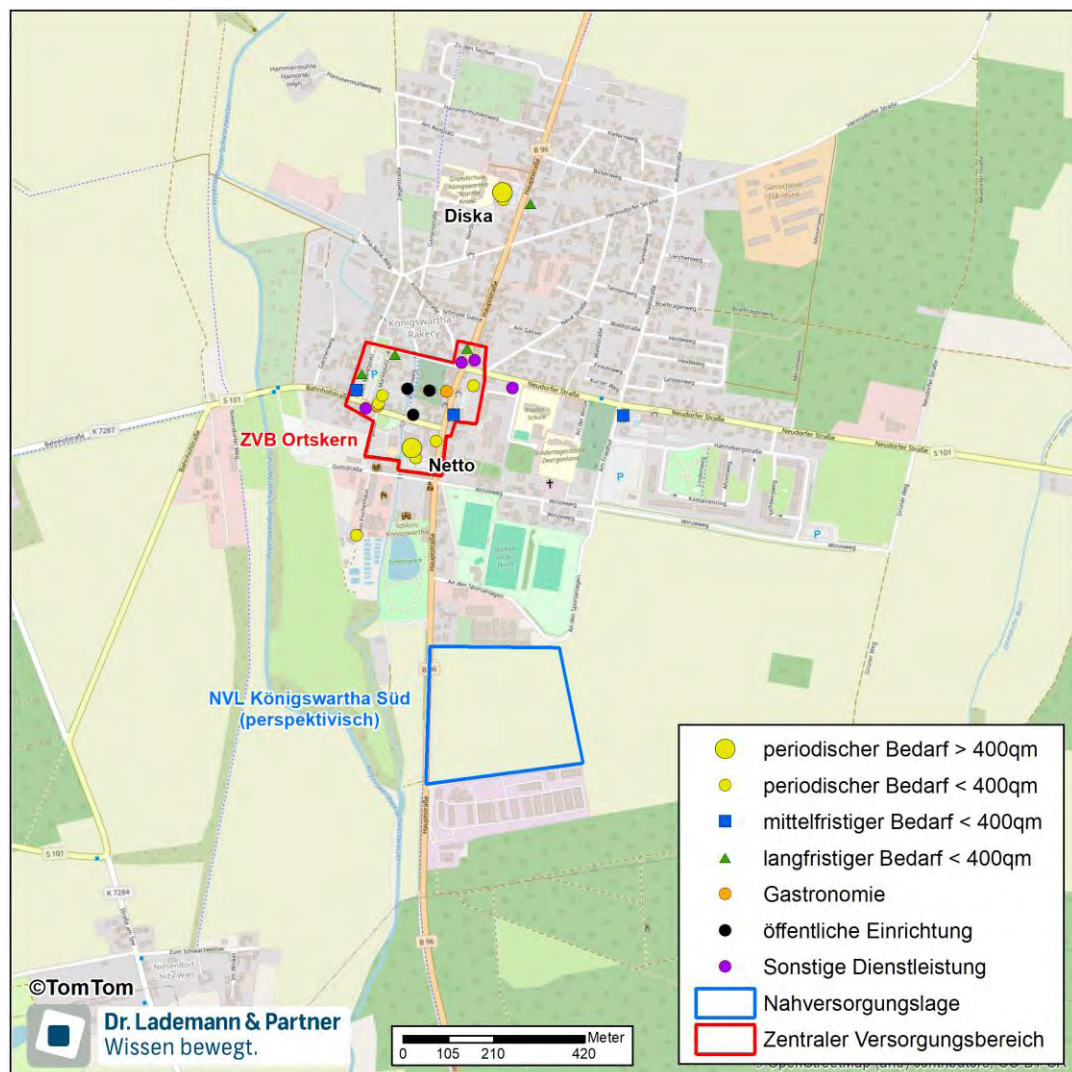


Abbildung 34: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Königswartha

Nachfolgend werden der Ortskern von Königswartha sowie die perspektivische Nahversorgungslage Süd einer gründlichen städtebaulichen und funktionalen Analyse unterzogen und kartografisch abgegrenzt.

7.2.3 ZVB Ortskern Königswartha

Zentrenpass

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Zentrale Lage in den Siedungsstrukturen 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



Verkaufsfläche und Umsatz:

rd. 1.580 qm

rd. 7,3 Mio. €

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

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

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. grundzentraler Verflechtungsbereich) der Gemeinde Königswartha



Abbildung 35: Der Marktplatz und der Lebensmitteldiscounter Netto im Ortskern Königswartha

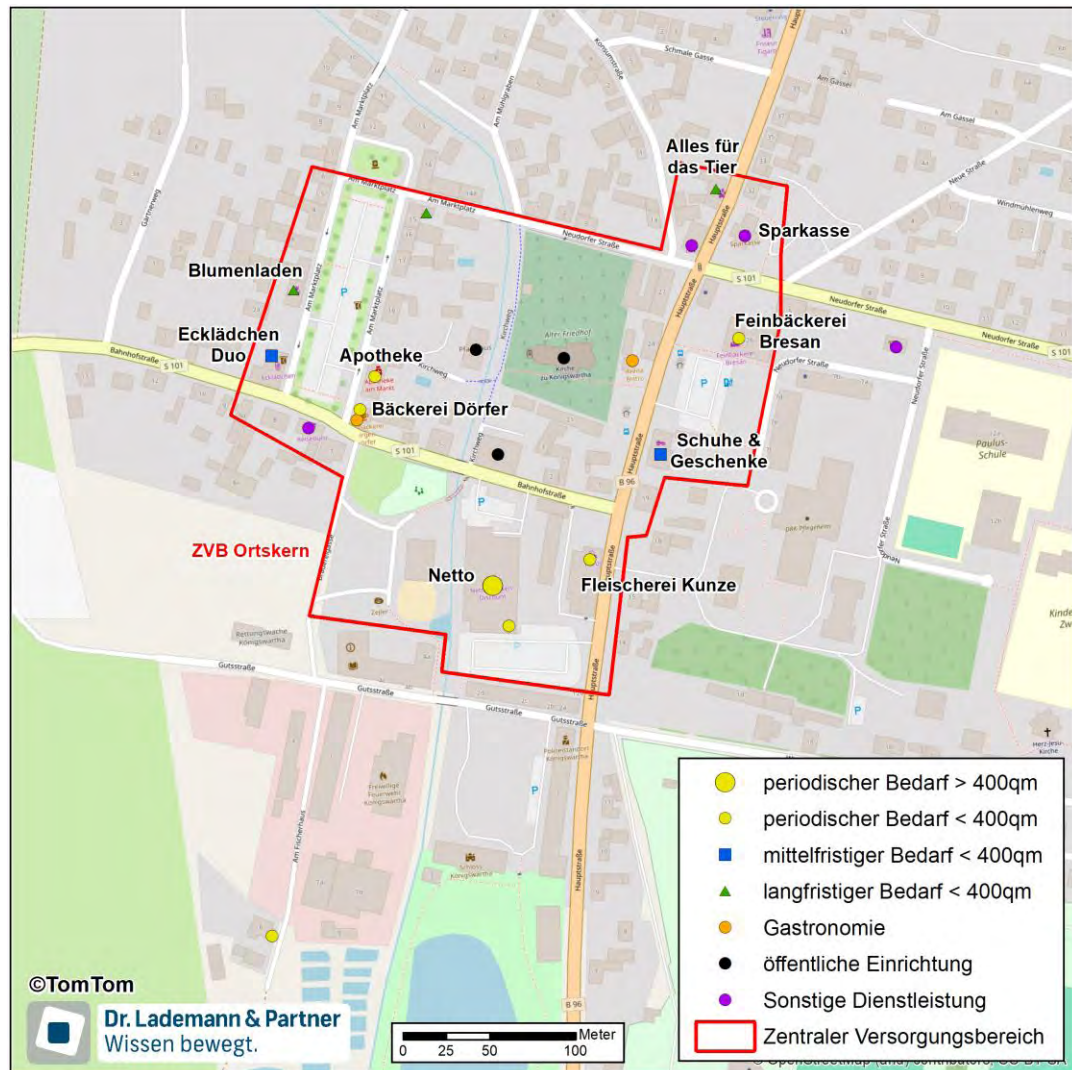


Abbildung 36: Räumliche Abgrenzung des ZVB Ortskern Königswartha

Der Ortskern von Königswartha lässt sich insbesondere im kleinstädtischen Kontext als ein funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich einstufen. Er stellt den dominanten Einzelhandelsstandort innerhalb des Gemeindegebiets dar (ca. 47 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche und ca. 61 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche in Königswartha entfallen auf den Ortskern) und ist zentraler Träger der grundzentralen Versorgungsfunktion Königswarthas. Hierzu trägt der an der Hauptstraße 12 ansässige, modern aufgestellte und als einziger Magnetbetrieb des Ortskerns fungierende Lebensmitteldiscounter Netto maßgeblich bei. Wenngleich der Netto-Markt am südlichen Rand des Ortskerns gelegen ist, profitieren von dessen Frequenzwirkung die weiteren kleinteiligen Nutzungen, die sich rund um den Marktplatz sowie entlang der Hauptstraße verteilen.

Im Umkehrschluss ist die Funktionsfähigkeit des Ortskerns jedoch eng an den Fortbestand des strukturprägenden Lebensmittelmarkts Netto geknüpft. Dies sollte im Rahmen der künftigen Einzelhandelsentwicklung zwingend beachtet werden.

7.2.4 Perspektivische Nahversorgungslage Königswartha Süd

Da der Ortskern keine marktgängigen Flächenpotenziale zur Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe bietet, in der Gemeinde Königswartha vor dem Hintergrund der identifizierten Angebotsdefizite aber Entwicklungspotenziale/Nachholbedarfe zur Absicherung bzw. Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und zur qualitativen Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur bestehen, bedarf es eines Standorts neben dem Ortskern, der für die Realisierung dieses versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Ziels geeignet ist. Dieser Standort sollte einen räumlich-funktionalen Bezug zu den Siedlungsbereichen des Kernorts aufweisen und darf den Ortskern in seiner Funktionsfähigkeit nicht nachhaltig beeinträchtigen bzw. sollte dessen Angebotsstruktur bedarfsgerecht ergänzen.

Als Entwicklungsstandort für den örtlichen Einzelhandel sieht die Gemeinde Königswartha ein derzeit unbebautes und ca. 18 Hektar umfassendes Areal vor, welches sich südlich an die Siedlungsstrukturen des Kernorts anschmiegt und direkt an der B 96 befindet. Dort soll neben einem Einkaufszentrum ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Die perspektivische Nahversorgungslage Königswartha Süd bildet das Planareal zum jetzigen Zeitpunkt in seiner vollen Ausdehnung ab, könnte nach erfolgter Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsstandorts jedoch an dessen Bebauungsgrenzen angepasst werden. In einem direkten Siedlungszusammenhang mit Wohnbebauung würde dieser allein schon deshalb stehen, weil in dessen direktem Umfeld neue Wohneinheiten entstehen sollen. Zudem grenzen kleinteilige Wohnstrukturen des Kernorts unmittelbar nördlich an das Planareal an. Der Standort verfügt somit sowohl über eine sehr verkehrsgünstige Lage – und ist damit für alle Verbraucher aus dem Gemeindegebiet von Königswartha sowie aus dem Nahbereich zügig erreichbar – als auch eine fußläufige Anbindung an Wohnstrukturen des Kernorts von Königswartha.



Abbildung 37: Blick entlang der B 96 in Richtung Süden auf die bisher unbebaute Fläche

Positiv hervorzuheben ist zudem, dass im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung ein markanter städtebaulicher Missstand in Ortseingangslage behoben werden kann, indem die unmittelbar südlich an das Planareal angrenzende, ehemalige

Schweinemastanlage zurückgebaut und renaturiert wird (Ausgleichsflächen für die Flächenversiegelung auf dem Planareal).



Abbildung 38: Blick auf die ehemalige Schweinemastanlage südlich des Planareals

Wie bereits beschrieben, halten es Dr. Lademann & Partner unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten für sinnvoll und geboten, einen modernen Vollversorger als Hauptkomponente des geplanten Einkaufszentrums zu platzieren. Dies würde maßgeblich dazu beitragen, die derzeit einseitige Betriebstypenstruktur aufzulösen und die Qualität der Nahversorgung in Königswartha zu erhöhen. Zur Schließung weiterer Angebotslücken könnten als Ergänzung des Vollversorgers kleinere Fachmarktformate in Frage kommen, wobei aperiodische Sortimente insgesamt jedoch nur bis zur Grenze der Großflächigkeit und somit in einem grundzentrentypischen Umfang vorgehalten werden sollten. Insgesamt würde die künftige Nahversorgungslage zwar auf Anhieb ein erhebliches versorgungsstrukturelles Gewicht erlangen, jedoch wird der dort vorgesehene Handelsbesatz im Wesentlichen in Angebotsergänzung zu den aktuell in Königswartha ansässigen discountorientierten Lebensmittelmärkten treten.

Im Gemeindegebiet von Königswartha lässt sich derzeit nur ein Standortbereich identifizieren, der die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich hinreichend erfüllen kann. Da zudem kein bestehender (oder ehemaliger) Handelsstandort die Voraussetzungen zur Einstufung als ortskernergänzende Nahversorgungslage mitbringt, ist das Zentren- und Standortmodell des Grundzentrums Königswartha aktuell auf den Ortskern ausgerichtet. Perspektivisch wird jedoch eine Nahversorgungslage hinzutreten, die in Ergänzung zum Ortskern stehen und primär einer qualitativen Aufwertung der Grundversorgung dienen wird.

8 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Königswartha

Im Folgenden werden Empfehlungen zur künftigen Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Königswartha dargestellt. Dafür ist zunächst die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente zu bestimmen, bevor standort- und sortimentspezifische Empfehlungen abgegeben werden können. In diesem Zusammenhang wird auch das in Kapitel 5.6 beschriebene einzelhandelsrelevante Planvorhaben in die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eingeordnet. Abschließend werden einige allgemeine Handlungsempfehlungen formuliert, die der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts dienen und der Gemeinde Königswartha im Rahmen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung neue Impulse geben können.

8.1 Zur Zentrenrelevanz der Sortimente

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente** zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es grundsätzlich, Ansiedlungsvorhaben mit innenstadttypischen Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche und auf städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell geeignete Standort zu lenken und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in Bebauungsplänen.

Die Einstufung der Sortimente erfolgte durch Dr. Lademann & Partner v.a. anhand der faktischen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Gemeindegebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität) wurden bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den stadträumlichen Lagen verbunden sind.⁵⁸

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung in Königswartha:

⁵⁸ Letztlich wurde sich auch an der Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (kurz: HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 03. April 2008 bzw. an der zugehörigen Anlage 1 orientiert. Diese weist verschiedenen Sortimenten einen unterschiedlichen Grad an Innenstadtrelevanz zu. Beispiel: Während dem Sortiment Möbel eine geringe Innenstadtrelevanz zugewiesen wird, ist für das Segment Bekleidung/Schuhe, Lederwaren von einer hohen Innenstadtrelevanz auszugehen.

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Königswarthaer Sortimentsliste")

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Antiquitäten/Kunst
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
Schnittblumen	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör
	Sportartikel und -bekleidung	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher	Gartenbedarf, Pflanzen
	Papier, Schreibwaren	Tierbedarf
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Spielwaren	Weißes Ware/Haushaltselektronik
	Baby- und Kinderartikel	Fahrräder und Zubehör
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Waffen und Jagdbedarf
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Tabelle 12: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Königswarthaer Sortimentsliste")

8.2 Steuerungsempfehlungen für die künftige Einzelhandelsentwicklungen in Königswartha

Die folgenden Steuerungsempfehlungen bzw. Ansiedlungsleitsätze zeigen auf, an welchen Standorten im Gemeindegebiet Einzelhandelsvorhaben mit welchen Sortimenten und welchen Größenordnungen im Sinne der Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zugelassen werden können⁵⁹.

Ein wesentliches mit der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts verbundenes Ziel ist die langfristige **Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion** der Gemeinde Königswartha sowie die damit eng verbundene **Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung** für die Bevölkerung im Gemeindegebiet sowie im raumordnerisch definierten Nahbereich.

Dies beinhaltet zum einen eine **möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung** ohne größere räumliche Versorgungslücken, um vor allem immobilen Bevölkerungsgruppen, aber auch der Bevölkerung im Allgemeinen, ein fußläufig gut zu

⁵⁹ Es handelt sich hierbei allerdings um rein theoretische Steuerungsempfehlungen. Ob sich mögliche Einzelhandelsvorhaben an den einzelnen Standorten vor dem Hintergrund der jeweiligen städtebaulichen Situation in der Praxis auch tatsächlich umsetzen lassen, kommt hierüber nicht zum Ausdruck.

erreichendes Grundversorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs anbieten zu können. Eine solche ist im Kernort bereits heute gegeben und dringend zu sichern. Die Einsparung von Zeit- und Wegekosten beim Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs erhöht nicht nur den Wohnkomfort in der Gemeinde Königswartha, sondern ist auch im Sinne einer ressourcenschonenden Gemeindeentwicklung zu begrüßen.

Gleichwohl wird es aus ökonomischen Gründen nicht möglich sein, allen Bewohnern der aus zahlreichen Ortsteilen bestehenden Gemeinde Königswartha ein fußläufiges Nahversorgungsangebot offerieren zu können. Denn in den diffus um den Kernort verteilten und dünn besiedelten Ortsteilen reicht die Einwohnerbasis nicht aus, um konventionelle Nahversorgungsformate hier ökonomisch tragfähig betreiben zu können. Umso mehr kommt es darauf an, die strukturprägenden Nahversorger an verkehrlich gut erreichbaren Standorten zu platzieren und durch ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz die nicht-versorgten Bereiche des Siedlungsgebiets anzubinden.

Da die Verbraucher differenzierte Ansprüche an das nahversorgungsrelevante Angebot haben, ist in Königswartha (bzw. in Grundzentren im Allgemeinen) zum anderen auf eine möglichst vielfältige Angebotsstruktur Wert zu legen, die die unterschiedlichen Erwartungen und Bedürfnisse der Konsumenten berücksichtigt. Ziel sollte daher die Sicherung bzw. Entwicklung eines möglichst breiten Angebots- und Betriebsformenspektrums sein. Im strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel sind neben Lebensmitteldiscountern auch vollsortimentierte Super- und/oder Verbrauchermärkte unerlässliche Träger einer qualitativ hochwertigen Grundversorgung. Kleinteilige und spezialisierte Anbieter (z.B. Bäcker, Fleischer, Obst- und Gemüsehändler, Kioske, Apotheken, Drogerien) stehen regelmäßig in Ergänzung zu den „klassischen“ Nahversorgern und sind bei Verbrauchern nach wie vor gefragt.

In der Gemeinde Königswartha ist es aus städtebaulichen Gründen (mangelnde Flächenpotenziale innerhalb und unmittelbar außerhalb des Ortskerns) nicht möglich, einen solch vielfältigen Betriebstypenmix an nur einem Standort zu konzentrieren. Es können somit auch Einzelhandelsentwicklungen an Standorten außerhalb des Ortskerns (perspektivische Nahversorgungslage Königswartha Süd) dem oben bezeichneten übergeordneten Ziel des Einzelhandelskonzepts zuträglich sein, sofern diese nachfragegerecht und ortskernverträglich (es sind ortskernergänzende und nicht ortskernersetzende Entwicklungen geboten) von Statten gehen. Insofern empfehlen Dr. Lademann & Partner die künftige Einzelhandelsentwicklung am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes zu orientieren.

In diesem Zusammenhang empfehlen Dr. Lademann & Partner der Gemeinde Königswartha die folgende Ausrichtung der einzelnen, in Kapitel 7 definierten Standortbereiche anzusteuern:

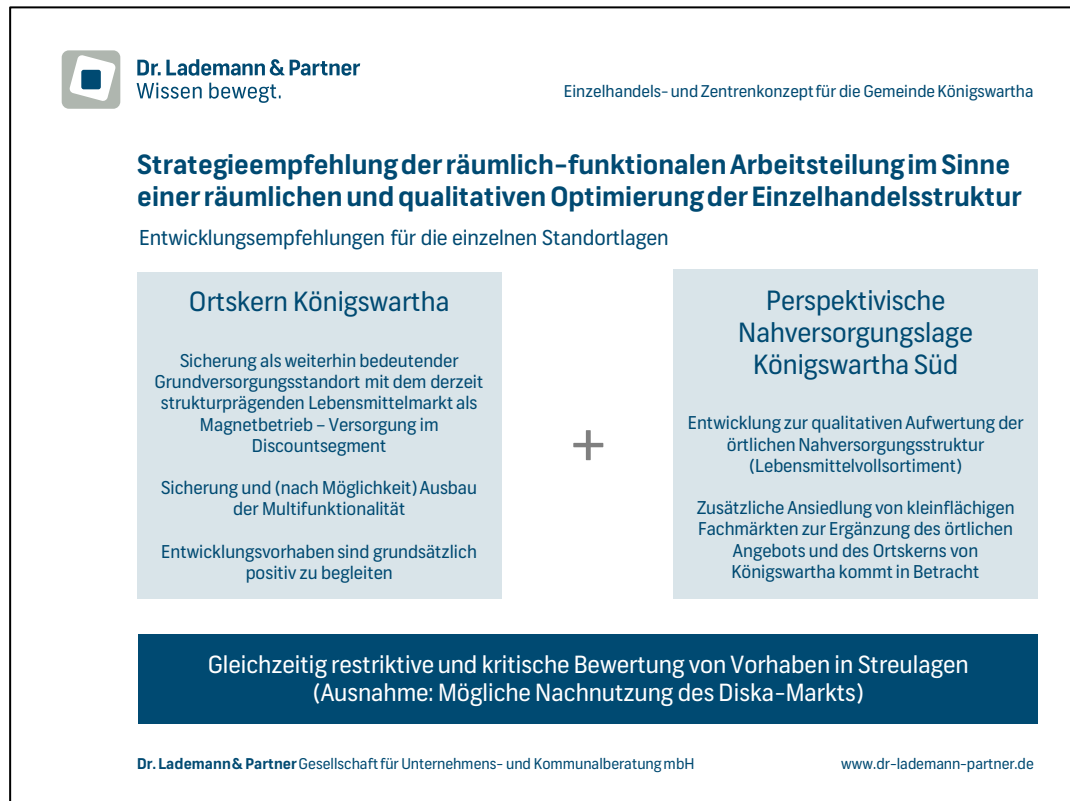


Abbildung 39: Strategieempfehlung zur räumlich-funktionalen Arbeitsteilung

- Positionierung und **Sicherung des Ortskerns als bedeutender Grundversorgungsstandort innerhalb des Kernorts von Königswartha**. Dabei ist insbesondere darauf hinzuwirken, dass der Ortskern auch künftig über einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb verfügt. Denn ein Lebensmittelmarkt bildet das „Rückgrat“ eines kleinstädtischen Ortskerns, ist Träger der Nahversorgungsfunktion desselben und wirkt sich als Frequenzbringer positiv auf die Zukunftsfähigkeit kleinteiliger Nutzungen aus. Dem im Ortskern ansässigen Lebensmittelmarkt sollten in diesem Zusammenhang grundsätzlich Entwicklungsspielräume eingeräumt werden, wenngleich dieser bereits heute zeitgemäß aufgestellt ist und damit zumindest kein akuter Modernisierungs-/Erweiterungsdruck besteht. Gleichzeitig sind Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb des Ortskerns sorgfältig im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen gegenüber dem Ortskern von Königswartha zu untersuchen.

Darüber hinaus sollte die Multifunktionalität des Ortskerns dringend gesichert und nach Möglichkeit weiter ausgebaut werden. Den bestehenden Mix aus einem großflächigen Lebensmittelmarkt und kleinteiligem Fachhandel zu erhalten, stellt dabei ebenso ein zentrales Ziel dar wie die Sicherung eines angemessenen Umfangs an den Einzelhandel arrondierenden und ortskerntypischen Komplementärnutzungen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich die Grundversorgungsfunktion des Ortskerns eben nicht allein am nahversorgungs-

relevanten Einzelhandel bemisst, sondern ein breiteres Spektrum der Daseinsvorsorge (u.a. Verwaltungsfunktion) abdeckt.

- Die Ausweisung der **perspektivischen Nahversorgungslage Königswartha Süd** ist mit dem klaren Ziel verbunden, dort ein Angebotsformat (Lebensmittelvollsortimenter) zu etablieren, welches bisher nicht im Gemeindegebiet von Königswartha vertreten ist und sich aufgrund seines erhöhten Flächenbedarfs nicht in den baulich verdichteten Ortskern integrieren lässt. **Somit steht an diesem Standort die qualitative Aufwertung der gesamtgemeindlichen Grundversorgungsstruktur im Fokus**, welche der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Königswartha entspricht. Der Standort soll also im Wesentlichen in funktionale Ergänzung zum Ortskern treten (Discount vs. Vollsortiment). Um dieses Ziel nicht zu konterkarieren und einer „Kopie“ des Ortskernangebots vorzubeugen, sollten weder kleinteiliger Fachhandel noch handelsergänzende Nutzungen zum Angebotsspektrum dieses neuen Einzelhandelsstandorts zählen. Derartige Angebote sollten dem Ortskern vorbehalten bleiben. Denkbar ist dahingegen eine Ergänzung des potenziellen Vollversorgers durch kleinflächige Fachmärkte (auch mit aperiodischen Kernsortimenten), wie es sie in Königswartha derzeit noch nicht gibt, wie sie im Ortskern nicht unterzubringen sind und wie sie durchaus auch in Grundzentren vorkommen. Hierbei sollten jedoch die begrenzten ermittelten Expansionsrahmen für den mittel- und langfristigen Bedarf beachtet werden.
- Wie in Kapitel 7 beschrieben, ist es wahrscheinlich, dass der **Diska-Markt** im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts aus dem Markt ausscheiden wird. Um einen strukturellen Leerstand der Handelsimmobilie zu verhindern, sollte auf eine Nachnutzung hingewirkt werden. Hierfür kommt (im Sinne der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung verschiedener Standortbereiche und wenn sich hierfür ein Betreiber finden lässt) insbesondere ein kleineres/kleinflächiges Fachmarktformat mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Frage. So stellt ein Baumarkt ein von den Verbrauchern gewünschtes Angebotsformat dar.
- Darüber hinaus sollte eine **restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen** erfolgen, um eine Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben handeln sollte, die eindeutig der wohnortnahen Grundversorgung dienen (v.a. in Ortsteilen von Königswartha).

Zusammenfassend bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass im Hinblick auf das übergeordnete Ziel des Einzelhandelskonzepts künftig weniger der quantitative Ausbau des Grundversorgungsangebots als vielmehr die qualitative Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur im Fokus stehen sollte. Dies wird insbesondere durch gezielte Neuansiedlungen von derzeit noch nicht in Königswartha vorhandenen Betriebsformen möglich sein. Dabei ist aber in jedem Falle darauf zu achten, dass der Königswarthaer Ortskern seine bereits ausgeprägten Grundversorgungsfunktionen nicht verlieren und nicht nachhaltig geschwächt werden wird.

8.3 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Standortbezogen ist zunächst festzuhalten, dass sich moderne Handelsformate mit ihren entsprechenden Platzbedarfen nur schwerlich in den bereits dicht bebauten Ortskern bzw. dessen Umfeld integrieren lassen. Zur Erreichung des übergeordneten versorgungsstrukturellen Ziels, die Grundversorgung im Gemeindegebiet qualitativ aufzuwerten, muss somit auf einen Standort außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden. Der hierfür vorgesehene Standort eignet sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der ausreichend vorhandenen Flächenpotenziale grundsätzlich für die Ansiedlung von modernen Einzelhandelsbetrieben.

Zudem schließt sich der Planstandort unmittelbar an die Siedlungsstrukturen des Kernorts an. Damit ist er für einen Teil der Bewohner Königswarthas schon heute fußläufig erreichbar. Da das Einzelhandelsvorhaben an die geplante Entwicklung eines neuen Wohngebiets geknüpft ist, wird künftig in jedem Fall ein Siedlungszusammenhang mit Wohnbebauung bestehen. Besonders wünschenswert wäre eine Platzierung des Einzelhandelsstandorts im nördlichen Teil des Planareals, da dieser sodann von zwei oder grad drei Seiten von (Wohn-)Siedlungsstrukturen umgeben wäre.

Die Analyse der (Nah-)Versorgungsstruktur hat ergeben, dass in Königswartha derzeit ein qualitatives Versorgungsdefizit besteht. Mit der Ansiedlung eines Vollversorgers am Planstandort könnte in Königswartha ein Betriebstyp etabliert werden, der derzeit noch nicht im Gemeindegebiet vertreten ist. Während aktuell ausschließlich discountorientierte Anbieter mit entsprechender Preisfokussierung und einem eher überschaubaren Sortimentsumfang die örtliche Nahversorgung tragen, würde künftig ein hochwertigeres Format mit breiterem und tieferem Sortiment und einer erhöhten Service- und Frischekompetenz in den Markt eintreten. So zählen u.a. Frischebedientheken (Käse/Wurst/Fleisch), eine breite Palette regionaler und bio-zertifizierter Produkte und ein umfassenderes Getränkesortiment zum „Fundus“ eines modernen Vollversorgers. **Die Qualität der örtlichen Nahversorgung würde sich somit deutlich erhöhen,** mit der positiven Folge, dass die Verbraucher aus Königswartha nicht mehr zwingend auf längere Versorgungsfahrten angewiesen wären, um ein ausgewogenes und vollwertiges Grundversorgungsangebot vorfinden zu können.

Sofern ein Vollversorger die Hauptkomponente des Vorhabens darstellen würde, wäre die geplante Entwicklung einer neuen Nahversorgungslage am südlichen Ortseingang insgesamt als **Angebotsergänzung** zu verstehen. Ein potenzieller Vollversorger würde sich im Hinblick auf das Sortimentskonzept, die Warenpräsentation, die Preispolitik und die Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe nämlich nicht unerheblich von dem im Königswarthaer Ortskern ansässigen Netto-Markt unterscheiden.

Wie in Kapitel 7.1 beschrieben, ließe sich ein moderner Verbrauchermarkt mit einer mindestoptimalen Verkaufsfläche von 1.500 qm (bzw. rd. 1.420 qm im periodischen Bedarf) aber nicht in den für den kurzfristigen Bedarf ermittelten Expansionsrahmen einfügen. Das Nachfragepotenzial reicht (unter Ansetzung realistischer Bindungs- und Abschöpfungsquoten) nicht dafür aus, um zwei Discountformaten und einem modernen Vollversorger die ökonomische Tragfähigkeit zu sichern. Es ist daher wahrscheinlich, dass einer der beiden Discountmärkte dem Vollversorger weichen müsste. Während der Netto-Markt im Ortskern als unverzichtbarer Teil des örtlichen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsgefüges anzusehen ist, wäre ein Marktaustritt von Diska aus den in Kapitel 7 genannten Gründen hinnehmbar. **So würde die örtliche Grundversorgung künftig durch je einen Discounter (Netto) und Vollversorger gesichert werden, was sich im grundzentralen Kontext als idealtypisch einstufen lässt.**

Wenngleich sich der potenzielle Vollversorger unter der Voraussetzung eines Diska-Marktaustritts in den ermittelten Expansionsrahmen einfügen würde und er große Teile seines Umsatzes verdrängungsneutral gegenüber dem bestehenden örtlichen Einzelhandel generieren könnte, würde es dennoch zu einer Umverteilung von gemeindeinterner Kaufkraft kommen. Obgleich eine solche zur Erreichung der übergeordneten versorgungsstrukturellen Ziele in Kauf genommen werden kann, wäre im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen, dass die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu einer Beeinträchtigung des Königswarthaer Ortskerns führen oder die verbrauchernahe Versorgung an anderer Stelle im zu definierenden Untersuchungsraum gefährdet wird. Ein derartiger Nachweis kann im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und anhand der theoretischen Ermittlung des Expansionsrahmens nicht erbracht werden.

Vorbehaltlich einer solchen detaillierten Verträglichkeitsanalyse, die sich u.a. auch mit der Umsatzherkunft des konkreten Vorhabens auseinandersetzen muss, lässt sich konstatieren, dass das Nachfragepotenzial in der Gemeinde Königswartha bzw. im raumordnerisch definierten Nahbereich ausreichen würde, um neben einem modernen Discountformat auch einem zeitgemäß dimensionierten Vollversorger die ökonomische Tragfähigkeit zu sichern. Es bedarf insofern keiner mehr als unwesentlichen und raumordnerisch nicht vertretbaren Kaufkraftabzüge aus den umliegenden zentralen Orte bzw. den Verflechtungsbereichen der umliegenden zentralen Orte. **Die potenzielle Ansiedlung eines Vollversorgers würde damit eindeutig dazu dienen, die örtliche Kaufkraft auch verstärkt vor Ort zu halten.**

Im Zuge der Auflösung der gegenwärtig einseitigen Betriebstypenstruktur könnte an einem künftig siedlungsstrukturell-integrierten Standort insgesamt also eine stärkere Bindung der örtlichen Nachfrage, eine entsprechende Reduzierung von Zeit- und Wegeaufwänden beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs und letztlich eine wesentliche (qualitative) Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung erreicht werden. **Damit entspräche des Vorhaben sowohl dem raumordnerischen Leitbild, gleich-**

wertige Lebensverhältnisse in allen Teilen des Bundes-bzw. Landesgebiets zu schaffen und zu sichern, und zugleich auch den übergeordneten Zielstellungen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Um die ortskernergänzende und zielkonforme Funktion der perspektivischen Nahversorgungslage aber auch auf anderen Ebenen sicherzustellen, sollte die Ansiedlung von kleinteiligem Fachhandel und von handelsergänzenden Nutzungen unterbunden werden. Dies sollte auch bauplanungsrechtlich fixiert werden, um das Risiko, dass ortskerntypische Funktionen aus dem Ortskern „herausgezogen“ werden, langfristig zu minimieren und die Multifunktionalität des Ortskerns zu erhalten.

Stattdessen wäre eine ergänzende Ansiedlung solcher Handelsformate denkbar, die sich im Ortskern nicht etablieren lassen, die Angebotslücken in der örtlichen Einzelhandelsstruktur schließen und die die Grundversorgungsfunktion der perspektivischen Nahversorgungslage zugleich nicht in Frage stellen würden. In Betracht kämen somit v.a. kleinere Fachmarktformate mit periodischen und auch aperiodischen Sortimenten. Diesbezüglich sind vom Vorhabenträger aber einzelfallbezogene Verträglichkeitsnachweise zu erbringen, wobei die branchenspezifisch ermittelten Entwicklungsspielräume eine erste Orientierung im Hinblick auf umsetzbare Größenordnungen darstellen.

8.4 Allgemeine Empfehlungen zur Umsetzung des Konzepts

Alle zukünftigen Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Königswartha sollten darauf hinsteuern, die Kaufkraftbindung im Grundzentrum Königswartha zu festigen und zielgerichtet auszubauen. Generell sollte eine Reihe allgemeiner Maßnahmen zur Profilierung der Gemeinde Königswartha als attraktiver grundzentraler Einzelhandelsstandort sowohl von den Händlern/Gewerbetreibenden als auch vonseiten der Verwaltung ergriffen bzw. fortgeführt und intensiviert werden. Der folgende Maßnahmenkatalog enthält auch Aktivitäten, die schon durchgeführt werden, deren Wichtigkeit aber noch einmal betont werden soll, damit sie nicht aus den Augen verloren werden bzw. damit weiterhin Mittel dafür zur Verfügung stehen. Insgesamt ist es zum einen für den Erfolg der Maßnahmen von besonderer Wichtigkeit, dass klare Verantwortlichkeiten festgelegt werden. Zum anderen sind aber auch eine Zusammenarbeit aller Beteiligten bzw. ein aktiver Dialog erforderlich.

Verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts

Der erste und wichtigste Schritt ist die verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts z.B. durch einen entsprechenden Gemeinderatsbeschluss. Damit werden die angestrebten Entwicklungsziele und Leitlinien kommuniziert und als Planungswille festgeschrieben. Nur so kann das Konzept als städtebauliches

Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Gleichzeitig dient eine verbindliche Verabschiedung des Konzepts der Planungssicherheit der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer sowie potenzieller Investoren.

Darüber hinaus entfaltet eine verbindliche Verabschiedung des Konzepts auch eine Schutzwirkung. So kann Einzelhandelsvorhaben im Umland, die negative Auswirkungen auf den Königswarthaer Einzelhandel erwarten lassen, mit dem Verweis auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept und die darin festgeschriebenen Entwicklungsziele und den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich erfolgsversprechender entgegengetreten werden.

Demnach gilt es zunächst auf einen entsprechenden Gemeinderatsbeschluss vonseiten der Verwaltung hinzuarbeiten. Dabei sollte möglichst das Gesamtkonzept – inkl. der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Sortimentsliste sowie der Ziel- und Strategieaussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung – beschlossen werden, um den Empfehlungen für die Einzelhandelssicherung und für die strategische Einzelhandelsentwicklung in den nächsten Jahren Außenwirkung zu verleihen.

Baurechtliche Absicherung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts

Der Gemeinde Königswartha ist grundsätzlich eine Steuerung des Einzelhandels über die Aufstellung von Bebauungsplänen anzuraten. Grundsätzlich gilt es, im Sinne des Einzelhandelskonzepts städtebaulich „gewünschte“ Standorte für Planvorhaben entsprechend abzusichern und „unerwünschte“ Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen.

- **Gewünschte Ansiedlungsvorhaben** sollten gemäß den im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, Größenordnungen und Lagen planungsrechtlich vorbereitet werden. **Hierfür sollten bestehende Bebauungspläne entweder überarbeitet oder neue Bebauungspläne aufgestellt werden.** Nur in Ausnahmefällen sollten großflächige Einzelhandelsvorhaben ohne Bauleitplanung auf der Basis von § 34 BauGB umgesetzt werden.
- An Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für künftige Einzelhandelsvorhaben (vor allem zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Vorhaben) dauerhaft **nicht mehr in Frage kommen sollen**, gilt es die u. U. bestehenden Bebauungspläne entsprechend zu überarbeiten bzw. neue Bebauungspläne aufzustellen. Diesbezüglich sei explizit auch auf die Möglichkeit hingewiesen, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Rahmen von **einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB** Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Das Einzelhandelskonzept stellt hierfür den wesentlichen Begründungszusammenhang her.

- In **Gewerbegebieten** empfiehlt sich ein konsequenter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel, um diese Gebiete für den Entwicklungsbedarf des höherwertigen und produzierenden Gewerbes vorzuhalten und um bestehende Standorte nicht zu schwächen.

Zur Umsetzung der Ziele des beschlossenen Einzelhandelskonzepts kann es darüber hinaus erforderlich werden, für „Verdachtsbereiche“ im unbeplanten Innenbereich, in denen großflächiger Einzelhandel nach § 34 Abs. 1 BauGB als zulässig bewertet werden kann, diesen mit den Instrumenten der Bauleitplanung (durch einen Aufstellungsbeschluss⁶⁰ für einen Bebauungsplan) auszuschließen.

Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Verbindung mit dem entsprechenden politischen Beschluss bezieht. Ebenso gilt es, die Strategieempfehlungen als Abwägungsgrundsätze sowie die Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne zu übernehmen.

Wesentliches Instrument der Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannten Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können.

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen oder zur Sicherung eines zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt werden, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der jeweilige zentrale Versorgungsbereich namentlich genannt und ggf. ergänzend zeichnerisch dargestellt werden.

Umgang mit bestehenden Leerstandsflächen

Angesichts der demografischen Entwicklungen und der weiterhin wachsenden Bedeutung des Online-Handels sowie der Nachfolgeproblematik im Fachhandel ist damit zu rechnen, dass es in der deutschen Handelslandschaft zu weiteren Marktaustritten von vor allem kleineren, inhabergeführten Fachgeschäften kommen wird. Vor diesem Hintergrund ist auch Kleinstädten grundsätzlich zu empfehlen, ein Flächen-/Leerstandsmanagement aufzubauen, um im Falle einer Geschäftsschließung schneller und aktiver reagieren zu können.

Die oberste Priorität sollte einer langfristigen und zukunftsfähigen Nachnutzung leerstehender Ladenlokale beigemessen werden. Kleinteilig strukturierte Leerstandsflächen sind für eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung generell jedoch als kaum mehr marktfähig zu bewerten. Hier sollten die Eigentümer auch eine anderweitige Nutzung

⁶⁰ Der Aufstellungsbeschluss dürfte sich allerdings nicht nur darauf beschränken, welche Bauvorhaben künftig unzulässig sein sollen. Vielmehr muss daneben erläutert werden, welche positiven Konzeptionen die Gemeinde mit dem Bebauungsplan verfolgt und aus welchem Grund ein Planungserfordernis besteht

als die Einzelhandelsnutzung in Betracht ziehen (z.B. gewerbliches Wohnen, Dienstleistungen). Dies gilt vor allem für die Leerstände im Ortskern von Königswartha.

Die (wenigen) Leerstandsflächen innerhalb des Ortskerns könnten unter Einsatz von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jedoch durchaus noch einer potenziellen Einzelhandelsnachnutzung zugeführt bzw. als Einzelhandelslokal langfristig aufrechterhalten werden. Hierbei empfehlen die Gutachter auch eine Prüfung, ob durch Zusammenlegung bzw. immobilienseitige Neugestaltung attraktive und moderne Flächenzuschnitte geschaffen werden können. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten könnten hier beispielsweise der Abriss nicht erhaltungswürdiger Bausubstanz und die Einbeziehung daran angrenzender Nachverdichtungsflächen eine Möglichkeit sein. Um dieser Zielsetzung bei erhaltungswürdigen Gebäuden gerecht werden zu können, muss es sich um ausreichend groß dimensionierte Objekte handeln, die im Einzelfall den Nutzungsanforderungen vollständig gerecht werden.

Gleichwohl erscheint es nicht realistisch, dass die Leerstände kurzfristig und allesamt beseitigt werden können bzw. dass es gelingen wird möglicherweise leerfallende Geschäftslokale umgehend wieder zu beleben. Um das Erscheinungsbild des Ortskerns jedoch nicht (weiter) zu belasten, empfiehlt es sich, die entsprechenden Flächen in geeigneter Form zwischenzunutzen. So können die Verkaufsräume oder zumindest die Schaufenster für Werbemaßnahmen von Gewerbetreibenden im Ort genutzt werden. Zumindest sollten die Schaufenster in irgendeiner Form dekoriert werden, um deren eigenes Erscheinungsbild und das des Ortskerns aufzuwerten. Grundsätzlich geht es darum, die Leerstandsflächen von außen in einem sauberen Zustand zu halten und sie als solche nicht sofort erkennbar zu machen, um funktionale Lücken zu minimieren und die Bausubstanz zu pflegen. Gebäude mit stark maroder Bausubstanz sollten bei Sanierungsmaßnahmen prioritär behandelt werden, da sie sich stark negativ auf die Wahrnehmung des Ortskerns auswirken.

Adressat dieser Empfehlung sind die Eigentümer der leerstehenden Ladeneinheiten. Die Gemeinde Königswartha sollte allerdings aktiv darauf hinwirken und die Eigentümer von der Notwendigkeit einzuleitender Schritte überzeugen. Auch erscheint es denkbar, dass die Gemeinde als Vermittler zwischen Eigentümern und potenziellen Ausstellern/Werbenden fungiert.

Aktive Ansprache möglicher Investoren und Einzelhändler

Um das hergeleitete einzelhandelsseitige Entwicklungspotenzial ausschöpfen zu können, ist eine aktive und gezielte Ansprache möglicher Investoren und Einzelhändler notwendig. Auf Basis des vorliegenden Konzepts bzw. dessen zentraler Ergebnisse ließe sich ein Exposé verfassen, welches die Stärken und wesentlichen Entwicklungsziele der Gemeinde Königswartha zusammenfassend darstellt. Ein Ausblick auf mögliche städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen sollte dabei ebenso enthalten sein wie eine

Übersicht leerstehender Ladeneinheiten und potenzieller Flächen für Neubauten bzw. bereits bestehender einzelhandelsrelevanter Planvorhaben.

Mit diesem Exposé gilt es vor allem, Projektentwickler sowie lokale/regionale, aber auch national tätige Filialbetriebe und Franchisenehmer gezielt anzusprechen, von den Standortvorteilen der Gemeinde Königswartha zu überzeugen und Frequenzbringer zu akquirieren. Erfahrungen aus anderen Kommunen haben gezeigt, dass es auch für Mittel- und Kleinstädte bei entsprechendem Einsatz möglich sein kann, attraktive Einzelhandelsanbieter zu gewinnen. Gleichwohl ist nochmals zu betonen, dass es sich hierbei vorwiegend nur um Formate handeln kann, die auf die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet sind. Ein übermäßiger Angebotsausbau im mittel- und langfristigen Bedarf wird in Königswartha auch zukünftig nicht realistisch sein. Neben Einzelhändlern erscheint zudem die Ansprache von regional tätigen Gastronomen oder aber von im Bundesgebiet agierenden Franchise-Konzepten aus der Systemgastronomie sinnvoll. Dies kann die Aufenthaltsqualität des Ortskerns verbessern und damit die Verweildauer im Zentrum erhöhen, was wiederum dem lokalen Einzelhandel zugutekommt.

Generell erscheint es ratsam, die Bemühungen um neue Einzelhandelsanbieter zwischen der Gemeinde und den Eigentümern leerstehender Ladeneinheiten bzw. potenzieller Ansiedlungsflächen zu koordinieren und potenzielle Investoren und Einzelhändler gemeinsam anzusprechen.

Weiterhin ist der für ein Grundzentrum spezifische Nahversorgungscharakter zur marktfähigen Positionierung gegenüber den umliegenden zentralen Orten zu stärken (z.B. durch eine qualitative Verbesserung des Angebots, die Ansiedlung sogkräftiger Nahversorgungsformate und die Ansiedlung arrondierender Angebote). Das Grundzentrum Königswartha sollte sich dabei hinsichtlich seiner Angebotsausstattung sowie der angebotenen Sortimentsbreite und -tiefe vor allem gegenüber den umliegenden Grundzentren wettbewerbsfähig aufstellen.

Einzelbetriebliche Maßnahmen und Engagement der Gewerbetreibenden

Eine vom breiten Engagement der Gewerbetreibenden getragene Einzelhandels- und Stadtentwicklung wirkt einerseits identitätsstiftend. Andererseits können so Alleinstellungsmerkmale zu anderen Einkaufsorten weiter ausgebaut werden: Neben den angebotenen Sortimenten spielen vor allem qualitative Merkmale der Ortskernangebote, wie das Erscheinungsbild der Ladenlokale, eine wichtige Rolle. Es können bereits mit einfachen und kurzfristig realisierbaren Maßnahmen, wie mit einem neuen Anstrich der Fassade, positive Wirkungen auf das Umfeld induziert werden.

Die Verbesserung des Marktauftritts und des gesamten Erscheinungsbilds der Einkaufslagen stärken nicht nur die einzelnen Betriebe, sondern auch den Einzelhandels-

standort Königswartha insgesamt. Dabei sind folgende Kriterien besonders zu berücksichtigen:

- Das Leistungsspektrum des jeweiligen Betriebs spiegelt sich in der Schaufenstergestaltung wider. Insbesondere im Bereich des Spontankaufs bildet das Schaufenster den attraktivsten und effektivsten Werbeträger eines Unternehmens. Das Schaufenster soll dabei einen Überblick über das angebotene Warenspektrum geben und saison- und anlassgerechte Kaufanregungen geben. Wichtig sind dabei: Ausleuchtung, Attraktivität der Blickfänge, Auszeichnung und Preisschilder, Präsentation der angebotenen Waren und Gesamtwirkung.
- Der Eingangsbereich eines Geschäfts sollte besonders ansprechend gestaltet sein, um den Passanten zum Einkaufen einzuladen und diesen in das Geschäft „hinein zu locken“. Die häufigsten Mängel sind dabei zugestellte Eingänge mit hohem Hemmschwellencharakter oder eine unattraktive Gestaltung bzw. schlechte Einsehbarkeit des Eingangsbereichs.
- Auch die Innengestaltung eines Ladenlokals hat einen großen Einfluss auf das Kaufverhalten der Kunden. Spontane Kaufentscheidungen werden vor allem in einer entspannten Einkaufsatmosphäre angeregt, die durch eine attraktive Warenpräsentation, eine gute Übersichtlichkeit und Kundenführung sowie die optische und funktionale Gliederung der Bereiche geschaffen werden kann. Neben einer ausreichenden Grundausleuchtung wirkt auch die gezielte und akzentuierte Ausleuchtung einzelner Warengruppen und Sortimente stimulierend auf die Verbraucher. In einem Lebensmittelmarkt wirkt sich beispielsweise eine besonders ansprechende Präsentation von frischen Artikeln (wie Obst und Gemüse) äußerst positiv auf das Kaufverhalten der Verbraucher aus.
- Darüber hinaus sollte konsequent an der individuellen Service- und Beratungsqualität gearbeitet werden. Während der Online-Handel vor allem durch den Preisvergleich in Verbindung mit der Bequemlichkeit punktet, wird es zukünftig noch mehr darum gehen, die Stärken des stationären Handels auszubauen und zu vermarkten (Erlebnis, Haptik, Verfügbarkeit, Service). Wichtig wäre auch die Schaffung eines angenehmen Einkaufsklimas für die Kunden durch einheitliche Kernöffnungszeiten („verlässliches“ Einkaufen).
- Auch lokale Händler können vom Online-Handel profitieren, ohne einen eigenen Online-Shop aufbauen zu müssen. So bietet es sich z.B. an, auf Marktplätzen wie Amazon, eBay oder real.de Waren anzubieten und damit den potenziellen Kundenkreis zu erweitern. Zwingende Voraussetzung im Zeitalter der Digitalisierung ist aber die Online-Auffindbarkeit (z.B. bei Google/Maps). Um sich bestmöglich zu präsentieren, existiert im besten Fall eine entsprechende Verlinkung auf die unternehmenseigene Homepage.

Abschließende Handlungsempfehlungen allgemeiner Natur

Darüber hinaus lassen Empfehlungen zur allgemeinen Stadtentwicklung abgeben, die als handelsexogene Rahmenbedingungen die Entwicklungsmöglichkeiten des Königswarthaer Einzelhandels positiv beeinflussen können. Zudem können gezielte Maßnahmen auf eine Stabilisierung der Nachfrageplattform hinwirken:

- Sicherung und Ausbau der Gemeinde als **Arbeitsplatzstandort**; dabei insbesondere Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie zusätzliche Ansiedlung weiterer Betriebe zur Reduzierung des negativen Pendlersaldos und dem Ausbau der Arbeitsplatzzentralität; vor dem Hintergrund der häufigen Kopplungsbeziehung zwischen Arbeitsweg und Versorgungseinkauf können so Nachfrageabflüsse reduziert werden.
- Profilierung der Gemeinde als interessanter **Wohnstandort** der Region, um die Einwohnerzahlen in Königswartha auch tatsächlich auf einem stabilen Niveau zu halten bzw. einen möglicherweise setzenden Rückgang auszubremsen. Mit der geplanten Entwicklung eines neuen Wohngebiets soll attraktiver Wohnraum geschaffen werden, womit insbesondere der Zuzug von (jungen) Familien gefördert werden kann.
- Ausbau und Modernisierung der Beherbergungskapazitäten und **touristischer Attraktionen**, um den Tourismus in der Region auszubauen und zusätzliche Kaufkraftpotenziale zu generieren. Die umfassende Sanierung des Königswarthaer Schlosses stellt hier einen Baustein dar und kann touristische Impulse setzen.
- Kontinuierliche **Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur** (auch ruhender Verkehr und insbesondere ÖPNV), sodass auch Kunden aus den dörflich geprägten Ortsteilen Königswarthas die Einzelhandelsangebote im Kernort bequem erreichen können. Damit können Kaufkraftabflüsse an umliegende Versorgungsstandorte abgeschwächt werden.
- Schaffung/Sicherung eines **investitions- und wirtschaftsfreundlichen** Klimas, sodass im bestehenden Einzelhandel auch die Bereitschaft erhöht wird, notwendige Anpassungsmaßnahmen (z.B. Ladengestaltung, Warenpräsentation) regelmäßig vorzunehmen, aber auch Planungssicherheit für mögliche Neuansiedlungen besteht.

9 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha Folgendes festhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Gemeinde Königswartha sind differenziert zu bewerten. Während die voraussichtlich kaum rückläufige Bevölkerungsentwicklung dem örtlichen Einzelhandel eine stabile Nachfrageplattform sichert, wirken sich das im regionalen Vergleich unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau und der deutlich negative Pendlersaldo restriktiv auf die einzelhandelsrelevanten Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet aus. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Lebensmitteleinzelhandel vom wachsenden Online-Handel und der aktuell beobachtbaren „Kauf- bzw. Konsumzurückhaltung“ nur randlich tangiert wird, einer Entwicklung des Nonfood-Handels aber enge Grenzen gesetzt sind.

Vonseiten der Raumordnung wird der Gemeinde Königswartha eine grundzentrale Versorgungsfunktion zugewiesen. Als Grundzentrum soll Königswartha die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen. Darüber hinaus ist dem Grundzentrum Königswartha ein überörtlicher grundzentraler Verflechtungsbereich zugewiesen, für welchen die gleichen Grundversorgungsaufgaben wahrzunehmen sind wie für das eigene Gemeindegebiet. Wenngleich dieser nur die südlich angrenzenden Gemeinden Neschwitz und Puschwitz umfasst und damit überschaubar ausfällt, sichert dies dem Einzelhandel in Königswartha zusätzliche Umsatzpotenziale. Gleichzeitig wird die Gemeinde aber auch vor die Herausforderung gestellt, adäquate Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung im gesamten Nahbereich (Königswartha + Neschwitz und Puschwitz) bereitzustellen.

Das Marktgebiet des Einzelhandels in Königswartha umfasst neben dem eigenen Gemeindegebiet auch die beiden südlich angrenzenden Gemeinden Neschwitz und Puschwitz (= grundzentraler Verflechtungsbereich), die westlich angrenzende Gemeinde Ralbitz-Rosenthal und die beiden vom Kernort deutlich abgesetzten und an der bzw. nahe der B 96 gelegenen Ortsteile Groß Särchen und Koblenz der nördlich an Königswartha angrenzenden Gemeinde Lohsa. Im Marktgebiet leben aktuell insgesamt etwa 9.620 Personen, wovon rd. ein Drittel der Einwohner auf die Gemeinde Königswartha selbst entfällt. Während für die Gemeinde Königswartha von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung auszugehen ist, werden die zum Marktgebiet zählenden Umlandkommunen in den kommenden Jahren voraussichtlich Einwohnerverluste hinnehmen müssen. Damit verbunden wird das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial bis zum Jahr 2030 auf rd. 63 Mio. € absinken, wovon ein beträchtlicher Teil in den Online-Handel (v.a. in den Nonfood-Segmenten) abfließt, der perspektivisch wohl weiter an Bedeutung gewinnen wird und die Entwicklungsperspektiven des über den periodischen Bedarf hinausgehenden Einzelhandels zusätzlich einschränkt.

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in der Gemeinde Königswartha rd. 3.380 qm. Der Großteil des Angebots entfällt funktionsgerecht auf den kurzfristigen Bedarf. Die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs spielen, wie für Grundzentren typisch, eine deutlich untergeordnete Rolle und werden in geringem Umfang vorgehalten. Auf den Ortskern von Königswartha entfallen beachtliche rd. 47 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots. Bezogen auf den kurzfristigen Bedarf, der für die Wahrnehmung der grundzentralen Versorgungsfunktion maßgeblich ist, beläuft sich der Verkaufsflächenanteil des Ortskerns sogar auf rd. 61 %. Damit kommt dem Ortskern sowohl hinsichtlich der Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung als auch im Hinblick auf die Wahrnehmung der grundzentralen Versorgungsaufgaben eine übergeordnete Bedeutung zu, welche unbedingt gesichert bleiben sollte.

Gleichwohl werden die Entwicklungspotenziale im Ortskern dadurch eingeschränkt, dass dieser durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur gekennzeichnet ist, die eine Ansiedlung moderner Handelsformate erheblich erschwert. Insofern konzentrieren sich auf den Ortskern v.a. beratungsintensive Fachgeschäfte sowie handelsergänzende Angebote (v.a. diverse konsumnahe Dienstleistungen). Als einziger sogkräftiger Magnetbetrieb fungiert ein Netto-Lebensmitteldiscounter, welcher allerdings modern aufgestellt ist. Der bestehende Nutzungsbesatz, der sich v.a. entlang der Hauptstraße und am Marktplatz konzentriert, ist zudem nicht durchgängig ausgeprägt, sondern wird von Leerständen und reinen Wohnnutzungen durchsetzt. Es wird zukünftig zunehmend schwieriger werden, die leerstehenden Ladenlokale erfolgreich mit Einzelhandelsnutzungen zu belegen. Insofern wird es auf eine Sicherung des bestehenden Handelsangebots und einen Ausbau der Multifunktionalität ankommen.

Verglichen mit anderen Grundzentren weist die Verkaufsflächendichte in Königswartha (insgesamt rd. 1.000 qm VKF/1.000 Einwohner) flächendeckend unterdurchschnittliche Werte auf. Dies gilt auch für den kurzfristigen Bedarf, wenngleich im Bundes- und Landesvergleich ein leicht überdurchschnittlicher Wert erreicht werden kann, der zumindest keine gravierende Unterversorgung nahelegt. Dieser Wert ist allerdings vor dem Hintergrund des überörtlichen Verflechtungsbereichs (Neschwitz und Puschwitz), dessen Kaufkraftpotenzial für periodische Sortimente von raumordnerischer Seite vollständig dem Grundzentrum Königswartha zugeordnet ist, zu sehen.

Der Brutto-Umsatz des Einzelhandels in Königswartha beläuft sich auf rd. 12,2 Mio. €. Die Analyse der Nachfrageströme im Raum hat ergeben, dass gegenwärtig nur etwa 30 % der in Königswartha vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfrage auch vom Einzelhandel vor Ort gebunden werden können, wohingegen knapp zwei Drittel der Kaufkraft an Versorgungsstandorte außerhalb des Gemeindegebiets (v.a. Bautzen und Hoyerswerda) und in den Online-Handel abfließt. Unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde sind Kaufkraftabflüsse im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich jedoch grundsätzlich nicht zu beanstanden.

Allerdings kann auch bezogen auf den kurzfristigen Bedarf nur etwa die Hälfte der vor Ort vorhandenen Nachfrage tatsächlich im örtlichen Einzelhandel gebunden werden. Die nahversorgungsrelevante **Einzelhandelszentralität** beläuft sich auf rd. 88 %, womit diese Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Gemeindegebiets von Königswartha auch nicht durch die „gewollten“ Kaufkraftzuflüsse aus dem überörtlichen Nahbereich (Neschwitz und Puschwitz) kompensiert werden können. Ursächlich hierfür sind v.a. qualitative Angebotsdefizite. So kennzeichnet sich die Nahversorgung durch eine **einseitige Betriebstypenstruktur**. Bei den strukturprägenden Lebensmittelmärkten handelt es sich ausschließlich um Discountformate, wohingegen es an einem Vollversorger mit erhöhter Sortiments-, Service- und Frischekompetenz fehlt. Aufgrund dieses **qualitativen Versorgungsdefizits** müssen die örtlichen Verbraucher erhöhte Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen, um sich vollwertig mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können.

Gleichwohl sind die bestehenden Lebensmittelmärkte dazu in der Lage, im Kernort eine **flächendeckende fußläufige Grundversorgung** sicherzustellen. Diesbezüglich ist der Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortskern besonders hervorzuheben, da er eine räumlich optimale Versorgung der Bevölkerung im Kernort bereits allein abdeckt und zudem einen modernen Marktauftritt und eine für Discountformate adäquate Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Der im nördlichen Teil des Kernorts ansässige Diska-Markt versorgt hingegen keine Personen, die nicht auch durch den Netto-Markt fußläufig versorgt wären und ist nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellt.

Für die Gemeinde Königswartha errechnet sich bis zum Jahr 2030 ein **Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel** zwischen 2.200 und 2.500 qm zusätzlicher Verkaufsfläche. Während die Expansionsspielräume im mittel- und langfristigen Bedarf aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion Königswarthas, den damit verbundenen vorgesehenen Kaufkraftabflüssen an umliegende Mittel- und Oberzentren und der dynamischen Entwicklung des Online-Handels in diesen Bedarfsgruppen begrenzt sind, ergibt sich das größte Entwicklungspotenzial mit rd. 880 bis rd. 1.050 qm für den kurzfristigen Bedarf. Diese Entwicklungsspielräume sollten primär dafür genutzt werden, die grundzentrale Nahversorgungsstruktur qualitativ aufzuwerten und die lokale Nachfrage damit stärker im Gemeindegebiet von Königswartha zu binden.

Räumlich gesehen wäre ein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots bzw. die Ansiedlung sogkräftiger und frequenzerzeugender Magnetbetriebe im Ortskern von Königswartha grundsätzlich wünschens- und erstrebenswert. Angesichts der sehr kleinteiligen Bebauungsstrukturen und des Mangels an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen innerhalb und unmittelbar außerhalb des Ortskerns wird dies perspektivisch aber nicht gelingen können. Damit sich Königswartha im interkommunalen Wettbewerb mit den umliegenden Zentralen Orten aber konkurrenzfähig positionieren und die **grundzentrale Versorgungsfunktion langfristig absichern kann**, ist es ein Anliegen der Gemeinde und auch eine versorgungsstrukturelle Notwendigkeit,

welche sich aus der Analyse der Nachfrage- und Angebotssituation ableiten lässt, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel weiterzuentwickeln. Hierfür muss auf einen geeigneten Standort außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden.

Das künftige **Standort- und Zentrenmodell des Königswarthaer Einzelhandels** sieht daher neben dem Ortskern, der den einzigen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 BauGB darstellt, noch eine perspektivische Nahversorgungslage Königswartha Süd vor. Das direkt an der B 96 gelegene und sich unmittelbar südlich an die Siedlungsstrukturen des Kernorts anschließende Areal ist derzeit unbebaut und stellt ausreichend große Flächenpotenziale zur Ansiedlung marktgängiger Handelsbetriebe zur Verfügung. Die Ausweisung dieses **ortskernergänzenden Standorts zur Sicherung der Grundversorgung** ist mit dem Ziel verbunden, dort ein Angebotsformat zu etablieren, welches derzeit noch nicht in Königswartha vertreten ist und für welches im Ortskern kein Ansiedlungspotenzial besteht. Ein unmittelbarer Siedlungszusammenhang mit Wohnbebauung wird dabei allein schon dadurch gesichert, dass am Standort zusätzlich ein neues Wohngebiet entwickelt werden soll.

Die **grundsätzliche Entwicklungsstrategie** für den Einzelhandel orientiert sich somit am Prinzip der **räumlich-funktionalen Arbeitsteilung** unterschiedlich profilierter Angebotsstandorte. Während der Ortskern von Königswartha auch weiterhin als zentraler Grundversorgungsstandort mit einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb positioniert werden und zugleich in seiner Multifunktionalität gestärkt werden soll, steht am neuen Grundversorgungsstandort Königswartha Süd die qualitative Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur im Fokus.

Das Planvorhaben steht also dann im Einklang mit den Zielen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, wenn es eine **ortskernergänzende und keine ortskernersetzende Funktion** entfaltet. Dies impliziert auch, dass von der Entwicklung eines kleinteiligen Nutzungsbesatzes (beratungsintensive Fachgeschäfte + handelsergänzende Nutzungen), wie er weite Teile des Ortskerns prägt, Abstand genommen wird. Stattdessen käme die Ansiedlung von kleinflächigen Fachmarktformaten in Betracht, die sich in den Ortskern nicht integrieren lassen und für die gewisse, aber begrenzte Entwicklungspotenziale bestehen.

Hamburg/Dresden, 02. Oktober 2024

Jonas Hopfmann

Erik Burkhardt

Dr. Lademann & Partner GmbH

I Glossar⁶¹

Betriebstypen im Einzelhandel:

Food-Einzelhandel

■ Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm (im Einzelfall auch höhere Verkaufsfläche), der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

■ Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.

■ Verbrauchermarkt, klein

Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

■ Verbrauchermarkt, groß

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der aufgrund der Flächenbedarfe meist an Pkw-orientierten Standorten auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm geführt wird.

■ SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (bis zu 50 % der Artikel), die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden.

■ Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, welcher ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil von ca. 30 % anbietet und durch größere Bedienungstheken gekennzeichnet ist. Das Angebot konzentriert sind im Wesentlichen auf den Periodischen Bedarf (Lebensmittel) mit einem Umfang von mind. 12.000 Artikeln, ergänzt um ein Non-Food Sortiment von etwa 10 bis 15 %. SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte sind regelmäßig als Vollsortimenter zu bezeichnen. Supermärkte erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortimentstiefe und -breite.

⁶¹ Die Definitionen sind in Anlehnung an folgende Quellen formuliert: Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 1995; Katalog E Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft; Metro-Handelslexikon 2009/2010; Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2014

Nonfood-Einzelhandel

■ Fachgeschäft

Einzelhandelsbetrieb mit i.d.R. deutlich weniger als 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf einen Warenbereich beschränktes Nonfood-Sortiment in tiefer Gliederung mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (Fremd- und Selbst-bedienung, Vorwahl) und oft weiteren Service- und Beratungsleistungen verkauft.

■ Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb mit meist über 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes, preisorientiertes Nonfood-Sortiment mit eingeschränkten Service- und Beratungsleistungen an Pkw-orientierten Standorten anbietet.

■ Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit umfassendem Sortiment aus unterschiedlichen Warengruppen, der mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (oft in Fremdbedienung mit Vorwahl) geführt wird und sich in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren befindet.

■ Kaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus mehreren Nonfood-Branchen, davon mindestens eine in tieferer Gliederung, und unterschiedlichen Bedienungs- und Servicekonzepten verkauft. Verortet sind Kaufhäuser in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren (umfasst z.B. auch Textilkaufhäuser) befindet.

■ Sonderpostenmarkt/Nonfood-Discounter

Discountorientierter Fachmarkt, der nicht an spezielle Warengruppen oder Bedarfsbereiche ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für den discountorientierten Impulskauf anbietet. Die Waren werden zu niedrigen Preisen als Rest- und Sonderposten verkauft. Das Sortiment wechselt demnach häufig.

Begriffe aus dem Bauplanungsrecht

■ Großflächigkeit

Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet die Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kerngebiet i.S.v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind, sofern die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO nicht widerlegt werden kann, die von negativen Auswirkungen (u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung) ausgeht. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 qm beginnt.

■ Zentraler Versorgungsbereich

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich kann sich sowohl aus planerischen Festsetzungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Voraussetzung ist, dass dieser sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Isolierte Standorte bilden keinen zentralen Versorgungsbereich.

Sonstige Definitionen

■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

■ Ausgabesatz

Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentsspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

■ Einzelhandelsrelevantes Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

Als einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell netto zur Verfügung steht. Man unterscheidet dabei „Nachfragepotenzial im engeren Sinne“ (stationärer Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk) und „Nachfragepotenzial im weiteren Sinne“ (inkl. Ausgaben im nicht-stationären Handel).

■ Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität misst das Verhältnis zwischen dem erzielten Brutto-Umsatz zur eingesetzten Verkaufsfläche und kann als Durchschnittswert für ein Verkaufslokal insgesamt, aber auch für einzelne Sortimente ermittelt werden.

■ Periodischer Bedarf

Unter dem periodischen Bedarf werden die Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zusammengefasst. Der periodische Bedarf entspricht somit weitgehend dem Lebensmitteleinzelhandel und ist in erster Linie auf die tägliche Versorgung ausgerichtet.

■ Aperiodischer Bedarf

Unter dem aperiodischen Bedarf werden alle übrigen Branchen zusammengefasst, die auf die mittel- bis langfristige Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind.

■ Nahversorgung

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint, häufig ergänzt um einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Post, Bank, Frisör, Ärzte etc. Was unter einer fußläufigen Entfernung zu verstehen ist, ist nicht einheitlich und verbindlich definiert. Häufig wird eine Entfernung von etwa 10 Gehminuten für angemessen erachtet, was ca. 500 bis 800m Laufweg entspricht.