



Gemeindeverwaltung Königswartha

Gmejske zarjadnistwo Rakecy

Beschlussvorlage

TOP 8

Amt:	Bauverwaltung	Datum:	16.10.2024
Einreicher:	Frau Nytsch-Menzel		

Vorstellung, Beratung und Beschluss eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Königswartha

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Königswartha beschließt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Königswartha in der vorliegenden Fassung vom 02.10.2024.

Begründung:

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.05.2024 (Beschluss 18/V/2024) wurde die Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Königswartha an die Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH beauftragt. Dieses liegt nun in der Fassung vom 02.10.2024 vor.

In der folgenden Zusammenfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird der Sachverhalt zusammengefasst.

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 rück-läufige 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 Rabitz-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 On-line-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 Bbauungsstruktur 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 auf-gestellt 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 Einzelhandelsnut-zungen 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 ortskerneretzende 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.

In der Sitzung des Ausschusses für Technische und Verwaltungsangelegenheit am 01.10.2024 wurde dieses Konzept vorgestellt und vorberaten. Der ATV empfiehlt dem Gemeinderat die Beschlussfassung.

Anlage:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Königwartha

Königwartha, den 16.10.2024

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Gemeinderatsmitglieder: 15 + 1

anwesend:

Ja – Stimmen

Nein – Stimmen

Stimmenthaltung

Bürgermeister

Siegel