

Wissen schafft Zukunft.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hoyerswerda

Ergebnispräsentation Bürgerversammlung
15. Mai 2025

Dr. Ulrich Kollatz
Roxana Dähn

Thierry Nolmans
Zoe Freudenberger

BBE Handelsberatung GmbH / DREES & SOMMER SE

Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Städtebauliche Zielvorstellungen und Einzelhandelsentwicklung bedingen sich gegenseitig

- Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten
- Funktionsbündelung für attraktive Erlebnisräume mit hoher Aufenthaltsqualität

Erhalt und Stärkung des Einzelhandelsstandorts Hoyerswerda

- Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des Versorgungsnetzes unter Berücksichtigung der Funktion als Oberzentrum im zentralörtlichen Verbund

Identifikationswirkung der Versorgungszentren

- multifunktionale und erlebbare Standorte entfalten eine Stadtidentität
- Handel-Dienstleistungen-Gastronomie-Funktionsergänzungen als frequenzbringendes Gesamtsystem

Entwicklung eines räumlich-funktionalen Konzeptes

- schwerpunktmäßige Ausrichtung auf die Zentren der Altstadt und Neustadt in Funktionsteilung
- Sicherung der Nahversorgung mit zentrenintegrierten Nahversorgungsangeboten und ergänzenden Nahversorgungslagen
- Großflächiger Einzelhandel in Funktionsabstimmung zu den Zentren an Ergänzungsstandorten
- funktionsgerechte Einbindung des Projektvorhabens „Neue Kühnichter Heide“ in die Standort- und Zentrenstruktur

Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit

- konzeptionelle Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels schafft Wettbewerbstransparenz
- Basis für attraktive und städtebaulich verträgliche Ansiedlungspolitik

Partizipationskonzept „Lebendiges Hoyerswerda“

Baustein 1: Online-Umfrage (Digitales Forum):

Online-Umfrage zur städtischen Einzelhandelssituation und der Ausprägung der einzelnen Handelsstandorte

Laufzeit: 5 Wochen (24.10.2024 bis 30.11.2024)

Teilnahme: 535 Beiträge

Zielsetzung: Breites und möglichst repräsentatives Stimmungsbild

Baustein 2: Vor-Ort-Beteiligung (Marktstand):

Gesprächsstand auf dem Lausitzer Platz mit moderiertem, offenem Format zu den einzelnen Handelsstandorten

Datum: 02. November 2024 (7:30 – 12:30 Uhr)

Teilnahme: ca. 80 Beiträge von ca. 60 Teilnehmenden

Zielsetzung: Direkter Bürgerkontakt & erstes Stimmungsbild, auf den Prozess des EZH- und Zentrenkonzepts aufmerksam machen

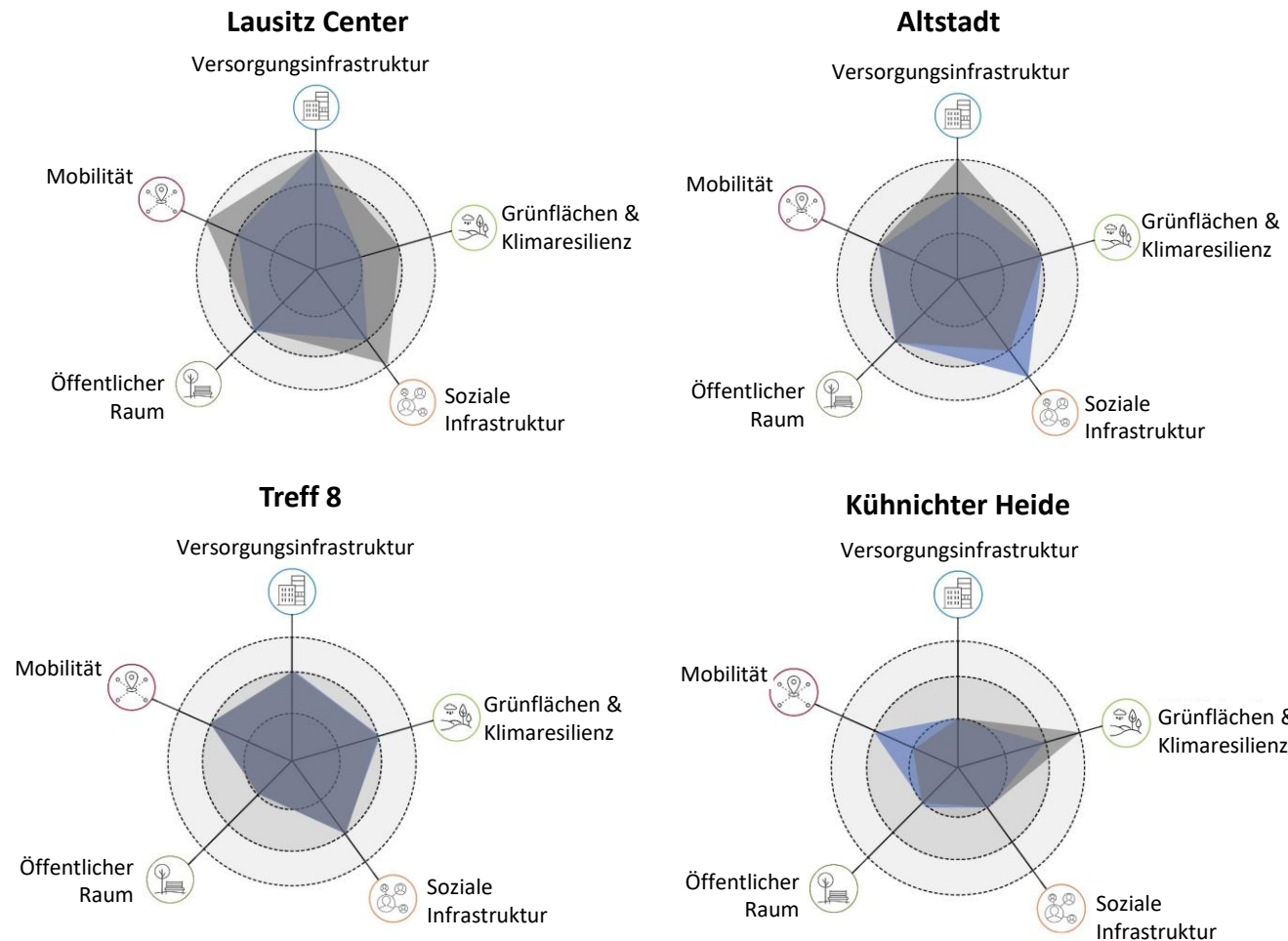
Arbeitskreis 1 (02.12.2024): Diskussion der Analyseergebnisse - Konsequenzen für die Zentren- und Standortstruktur

Arbeitskreis 2 (20.01.2025): Funktionsabstimmung und Entwicklungsperspektiven der Hoyerswerdaer Angebotsstandorte – Einbindung „Neue Kühnichter Heide“

Arbeitskreis 3 (20.02.2025): Entwurf des Zentrenkonzeptes - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und integrierter Nahversorgungsstandorte, Funktionsabstimmung mit großflächigen Ergänzungsstandorten, Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes etc.

Zusammenfassung der Auswertung

Schlüsselaussagen der Partizipation



- Ein Großteil der Teilnehmenden wünscht sich ein **breiteres und vielfältigeres Handelsangebot** in Hoyerswerda, wobei die Hauptwünsche in den **Bereichen Mode, Kinderwaren und Gastronomie** lagen.
- Die Menschen bewegt die **schleichende Reduzierung des lokalen Angebots** (Leerstand, Abwanderung von Geschäften, Reduzierung der Marktstände, etc.).
- An vielen Standorten wird **der öffentliche Raum** als **unzureichend gestaltet und unbelebt** wahrgenommen (fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten, ungestaltete Grünflächen, mangelndes Sicherheitsgefühl usw.).
- Die **Altstadt und das Lausitz Center** wurden von den Teilnehmenden **überwiegend als gut bis mittel** bewertet.

Zusammenfassung der Auswertung

Schlüsselaussagen der Partizipation



Online Umfrage: Wünsche hinsichtlich des allgemeinen Handelsangebotes



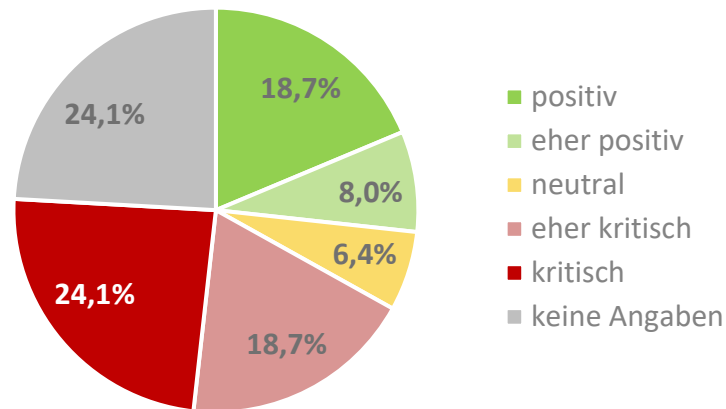
Online Umfrage: Verbesserungsvorschläge (Handelstechnisch & Räumlich) für das Lausitzer Center

- In der **Altstadt** wünschen sich die Teilnehmenden eine **Belebung der Haupteinkaufsstraßen** durch **vielfältigen Einzelhandel** sowie eine **Aktivierung des Marktplatzes** durch **Außengastronomie**.
- Im **Lausitz Center** soll die **Sicherheit und die Aufenthaltsqualität** verbessert sowie der **Leerstand behoben** werden.
- Das **Treff8** wurde überwiegend als **mittel bis schlecht** bewertet, wobei eine hohe Nichtbeteiligung festgestellt wurde, da es für viele nur als Quartierszentrum dient. Insbesondere in Bezug auf die **Sicherheit und Sauberkeit, und der Attraktivität des Standortes** sehen die Teilnehmenden Handlungsbedarf.
- Für das **Bahnhofsumfeld** wünschen sich viele **kleinteilige Einzelhandelsangebote** wie z.B. einen **Kiosk** oder ein **Café**.
- Das Vorhaben **Kühnichter Heide** wurde von einer knappen Mehrheit als **eher negativ** bewertet. Jedoch ergibt sich keine **eindeutige Meinung** der Teilnehmenden.

Zusammenfassung der Auswertung

Räumlicher Schwerpunkt Neue Kühnichter Heide

Breites Stimmungsbild:



Online Umfrage: Verbesserungsvorschläge (Handelstechnisch & Räumlich) für die Neue Kühnichter Heide

Dafür:

- Durch die Bebauung können **neuer Wohnraum, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätze** entstehen.
- Dies **belebt** die Stadt und verbessert das Umfeld.
- **Ungenutzte Flächen können funktional aufgewertet** werden und so **neue Bewohner anziehen**.

Dagegen:

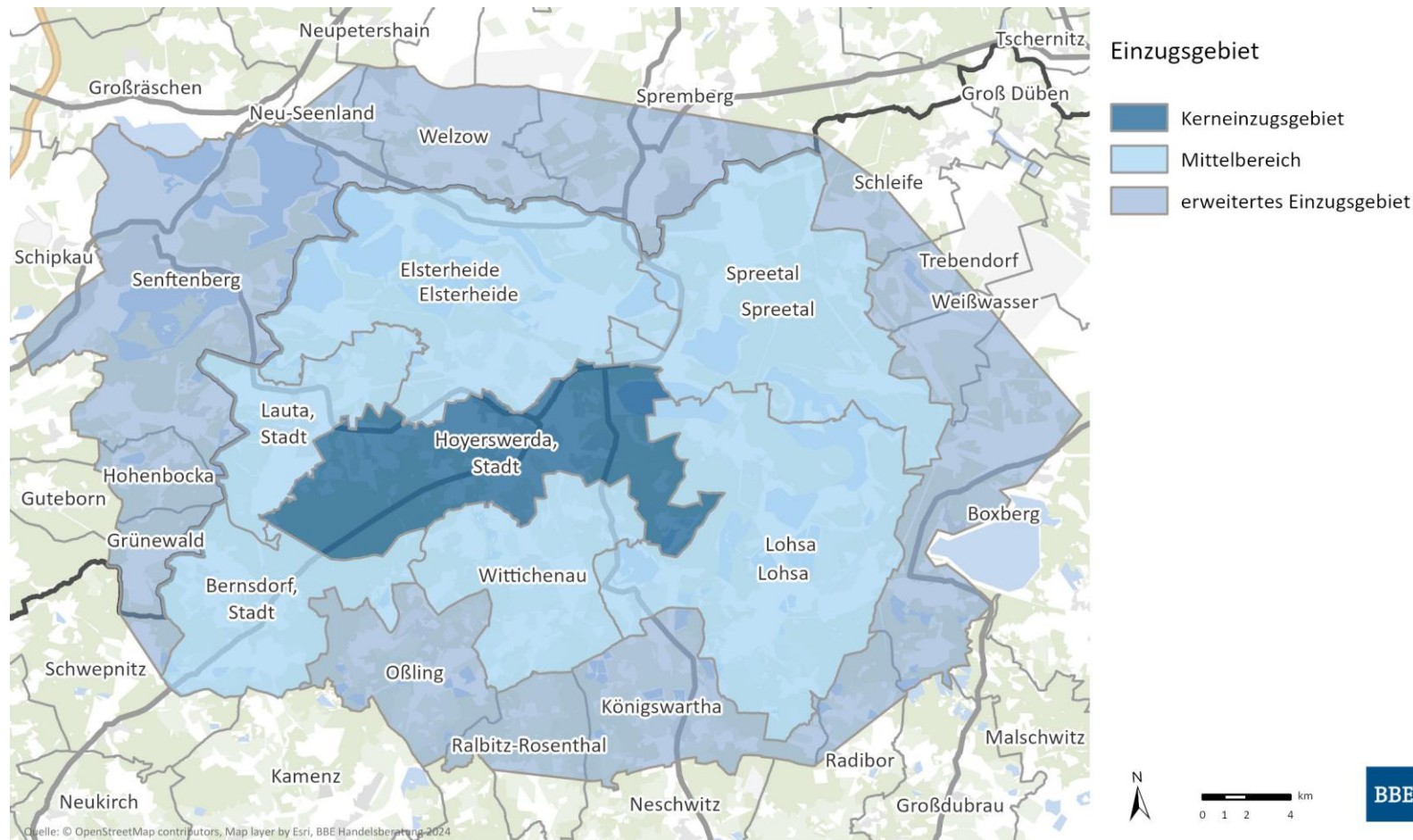
- Die Entwicklung entspricht **nicht den Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung**, da sie Grünflächen versiegelt.
- Priorität sollte es sein, andere Zentren zu stärken, um Gefahren für andere Standorte zu vermeiden.
- Der Standort ist **ungünstig am Stadtrand gelegen**.

Potentiale:

- Entwicklung von **Grünflächen mit Freizeitmöglichkeiten**, die Schaffung einer **Nahversorgung in Kombination mit kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie** sowie eine **Wohnbebauung** der Kühnichter Heide.

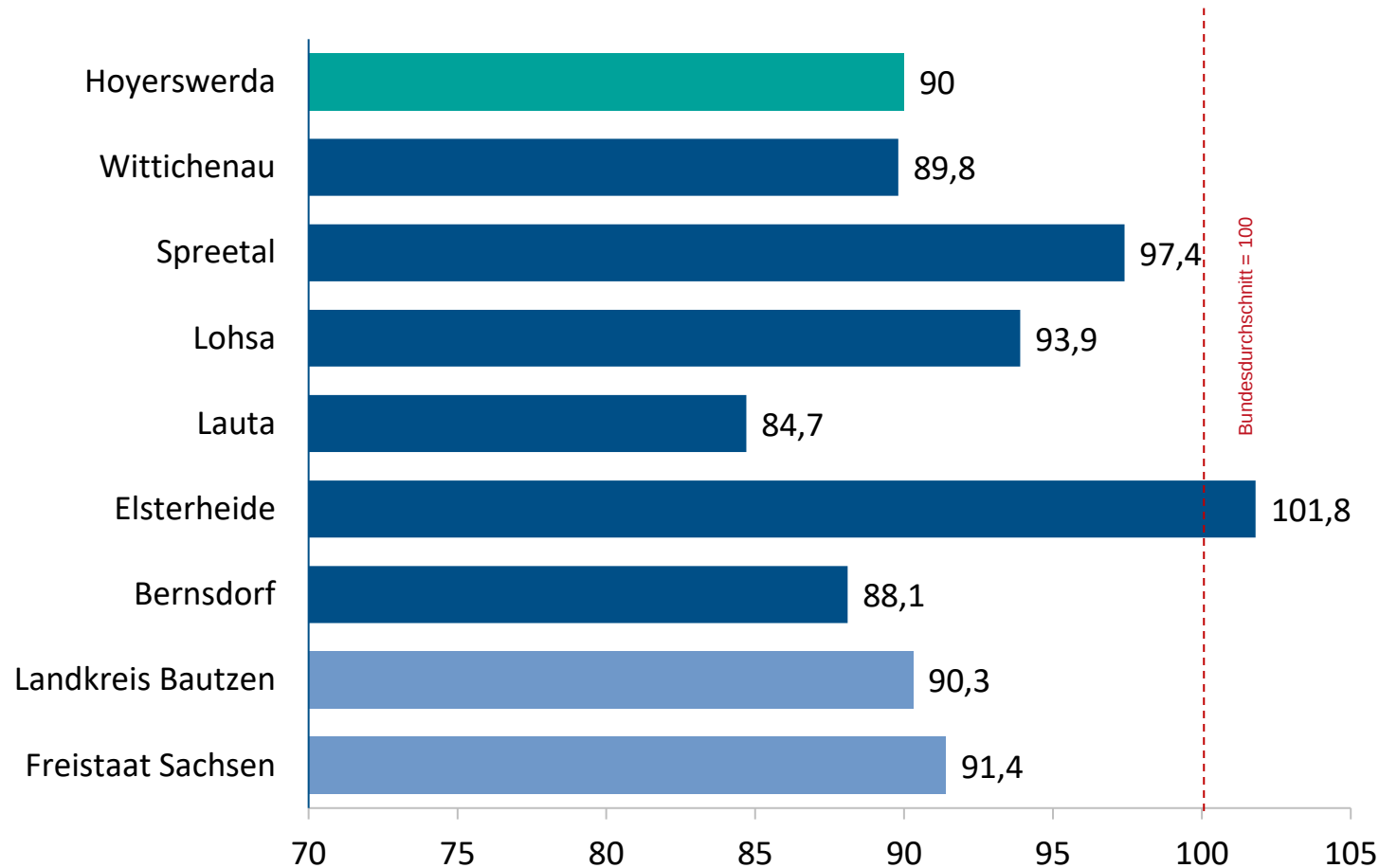
Einzelhandelsstandort Hoyerswerda

Regionales Einzugsgebiet an der Landesgrenze von Sachsen und Brandenburg



- Hoyerswerda ist mit ca. 31.400 Personen Teil des Oberzentralen Städteverbundes mit Bautzen und Görlitz
 - zum Mittelbereich gehören die Gemeinden Elsterheide, Spreetal, Lohsa, Lauter, Bernsdorf und Wittichenau
 - im Mittelbereich leben ca. 30.200 Personen
 - das erweiterte Einzugsgebiet umfasst rd. 43.200 Personen
- **104.800 Personen im gesamten Einzugsgebiet**

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

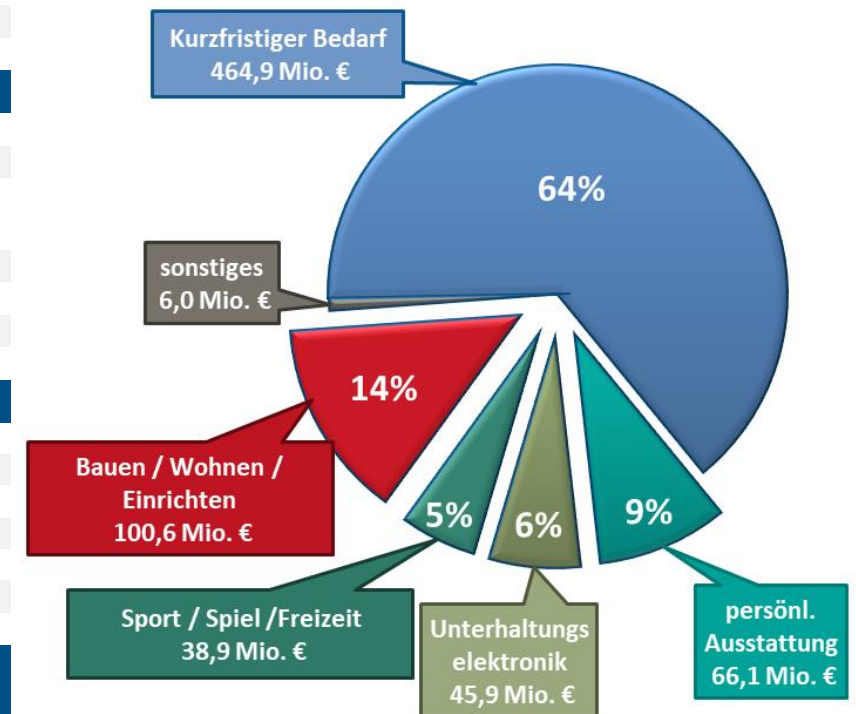


- Stadt Hoyerswerda: 10 Indexpunkte unter dem Bundesdurchschnitt und 1,4 Indexpunkte unterhalb des Durchschnitts des Freistaats Sachsen
- Kaufkraft von Hoyerswerda fügt sich in regionale Lage ein
- Durchschnittswert Landkreis Bautzen bei 90,3

Quelle: CIMA!BBE!MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023

Einzelhandelsrelevante Nachfrage im Einzugsgebiet

Sortimentsgruppe	Stadt Hoyerswerda Nachfrage- potenzial in T€	Mittelbereich gesamt Nachfrage- potenzial in T€	erweitertes Einzugsgebiet Nachfrage- potenzial in T€	Einzugsgebiet gesamt Nachfrage- potenzial in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	89.290	84.450	120.940	294.680
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	11.130	10.480	15.170	36.780
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	2.140	2.110	3.100	7.350
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	31.210	28.710	41.250	101.170
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2.970	2.780	3.940	9.690
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	2.820	2.620	3.710	9.150
Blumen	1.640	1.910	2.520	6.070
überwiegend kurzfristiger Bedarf	141.200	133.060	190.630	464.890
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	14.940	14.190	20.220	49.350
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	3.020	2.940	4.080	10.040
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	10.090	11.740	15.440	37.270
Gartenbedarf / Pflanzen	3.650	4.270	5.630	13.550
Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltsgegenstände	1.820	1.830	2.560	6.210
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.800	1.980	2.830	6.610
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	5.850	6.420	8.710	20.980
überwiegend mittelfristiger Bedarf	41.170	43.370	59.470	144.010
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	2.410	2.350	3.230	7.990
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	10.730	10.560	14.320	35.610
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	4.650	4.400	6.290	15.340
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	9.080	8.840	12.640	30.560
Foto / Optik	3.500	3.220	4.550	11.270
Uhren / Schmuck	2.000	1.970	2.760	6.730
sonstiger Einzelhandel	1.800	1.740	2.450	5.990
überwiegend langfristiger Bedarf	34.170	33.080	46.240	113.490
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	216.540	209.510	296.340	722.390
Bevölkerung	31.404	30.210	43.176	104.790



Angebotssituation und -struktur in Hoyerswerda

Verkaufsfläche und Umsätze nach Standortstrukturen

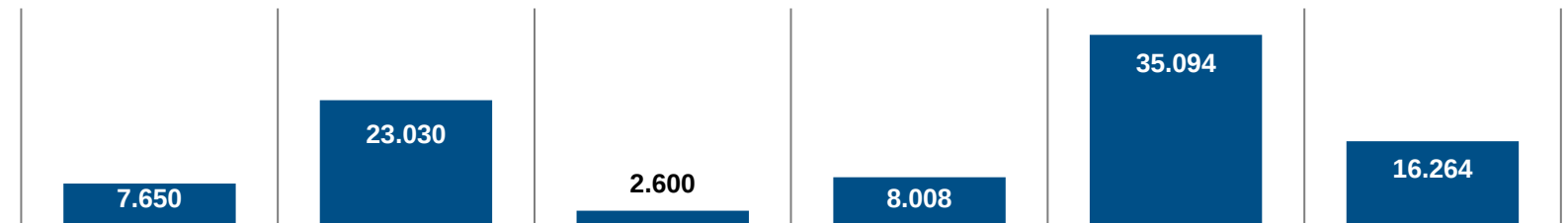
Aktueller Einzelhandelsbesatz 2024:

- 193 Anbieter
- ca. 92.600 m² Verkaufsfläche
- 312,7 Mio. € Umsatz
- Verkaufsflächenbesatz:
Einzelhandel gesamt 2,95 m² je Person
(Ø Freistaat Sachsen 1,66 m²/Person)
Lebensmittel 0,72 m² je Person
(Ø Freistaat Sachsen 0,46 m²/Person)
- Kaufkraftbindung:
kurzfristiger Bedarf 145%
mittelfristiger Bedarf 176%
langfristiger Bedarf 110%
Einzelhandel gesamt 146%

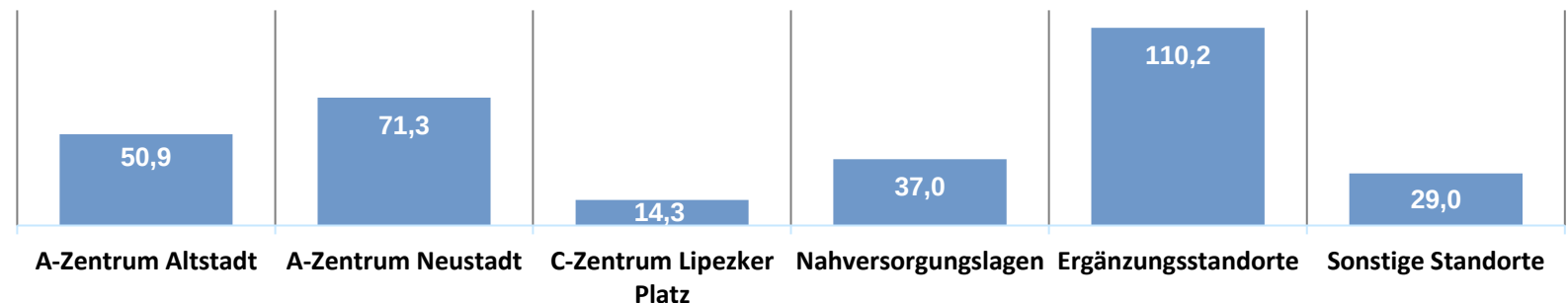
Anzahl Betriebe:



Verkaufsflächenstruktur in m²:



Umsatzstruktur in Mio. €:



Angebotssituation und -struktur

Ausstattung mit Lebensmittelmärkten 2024 im Stadtgebiet Hoyerswerda

Region	Bevölkerung Anzahl	Objekte Anzahl	VKF gesamt in m ²	VKF je Objekt in m ²	Personen je Objekt Anzahl	VKF je 1.000 Personen in m ²	DICHTE- INDEX in %
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	84.669.326	26.862	25.400.000	946	3.152	300	100
Stadt Hoyerswerda	31.147	13	13.258	1.020	2.396	426	142
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	84.669.326	1.988	9.000.000	4.527	42.590	106	100
Stadt Hoyerswerda	31.147	2	11.690	5.845	15.574	375	353
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	84.669.326	28.850	34.400.000	1.192	2.935	406	100
Stadt Hoyerswerda	31.147	15	24.948	1.663	2.076	801	197

VKF = Verkaufsfläche

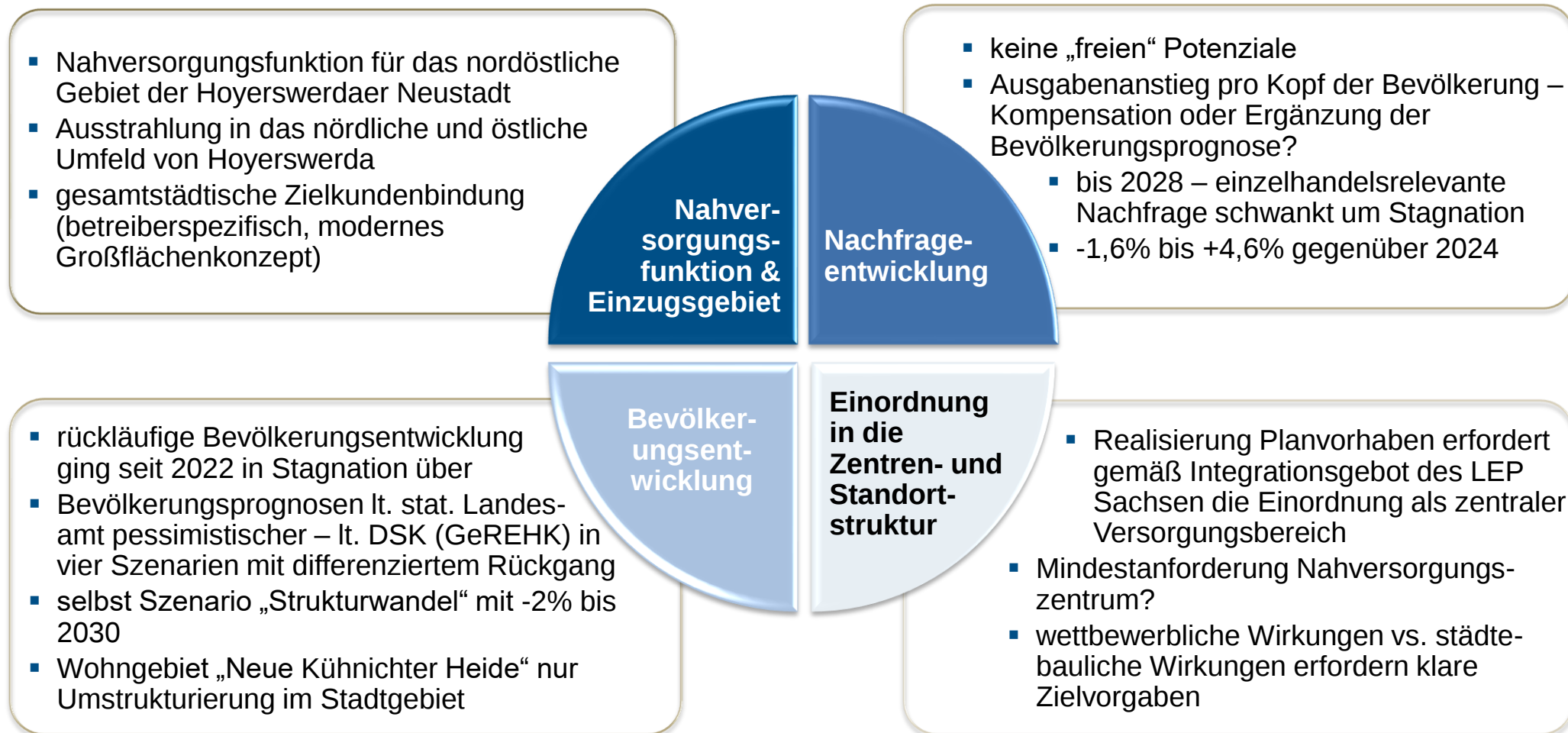
¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

» Verkaufsfläche von 794 m² je 1.000 Personen - Stadt Hoyerswerda mit deutlich überdurchschnittlicher Flächenausstattung (196%)
Großbetriebsformen tragen vorrangig zur überdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte bei (350%)

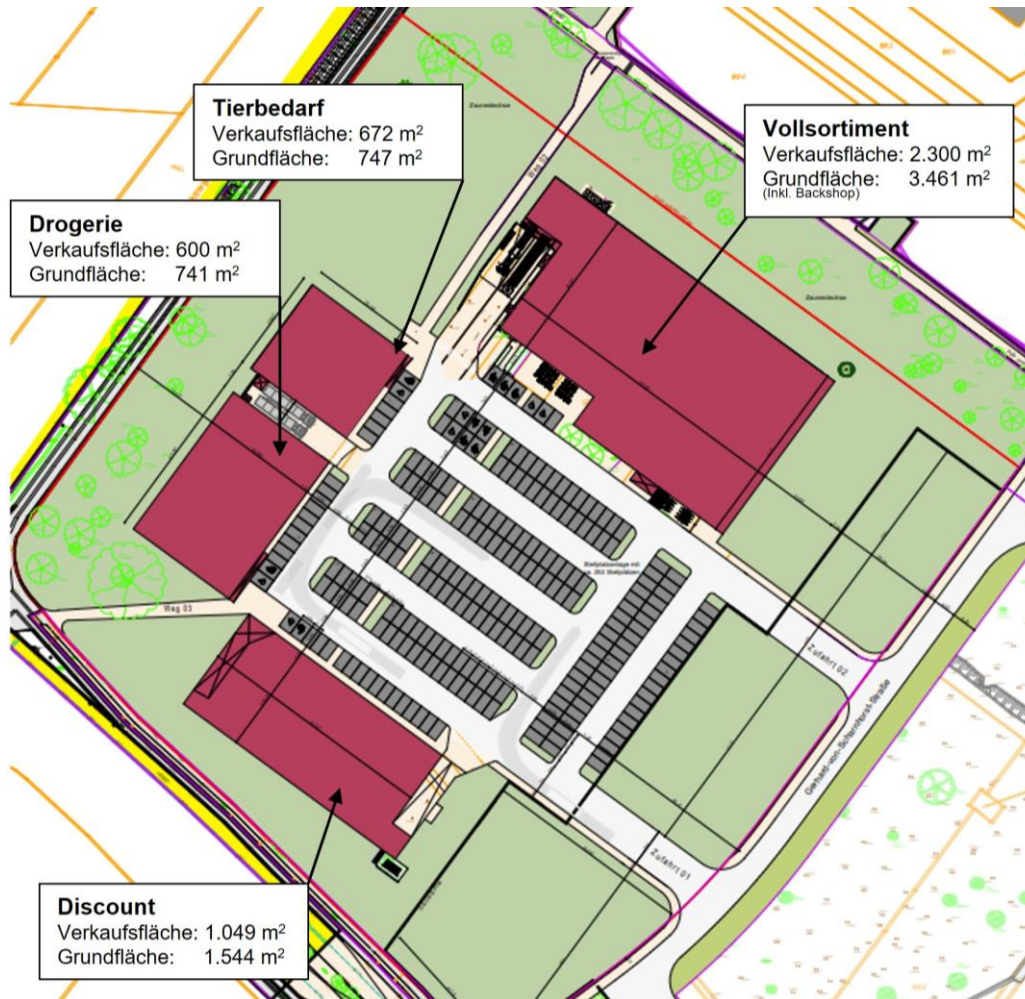
Prämissen für Vorhaben NVZ „Neue Kühnichter Heide“

Rahmenbedingungen und Kernaussagen zur zukünftigen Ausrichtung



Vorhaben „Neue Kühnichter Heide“

Vier Fachmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten



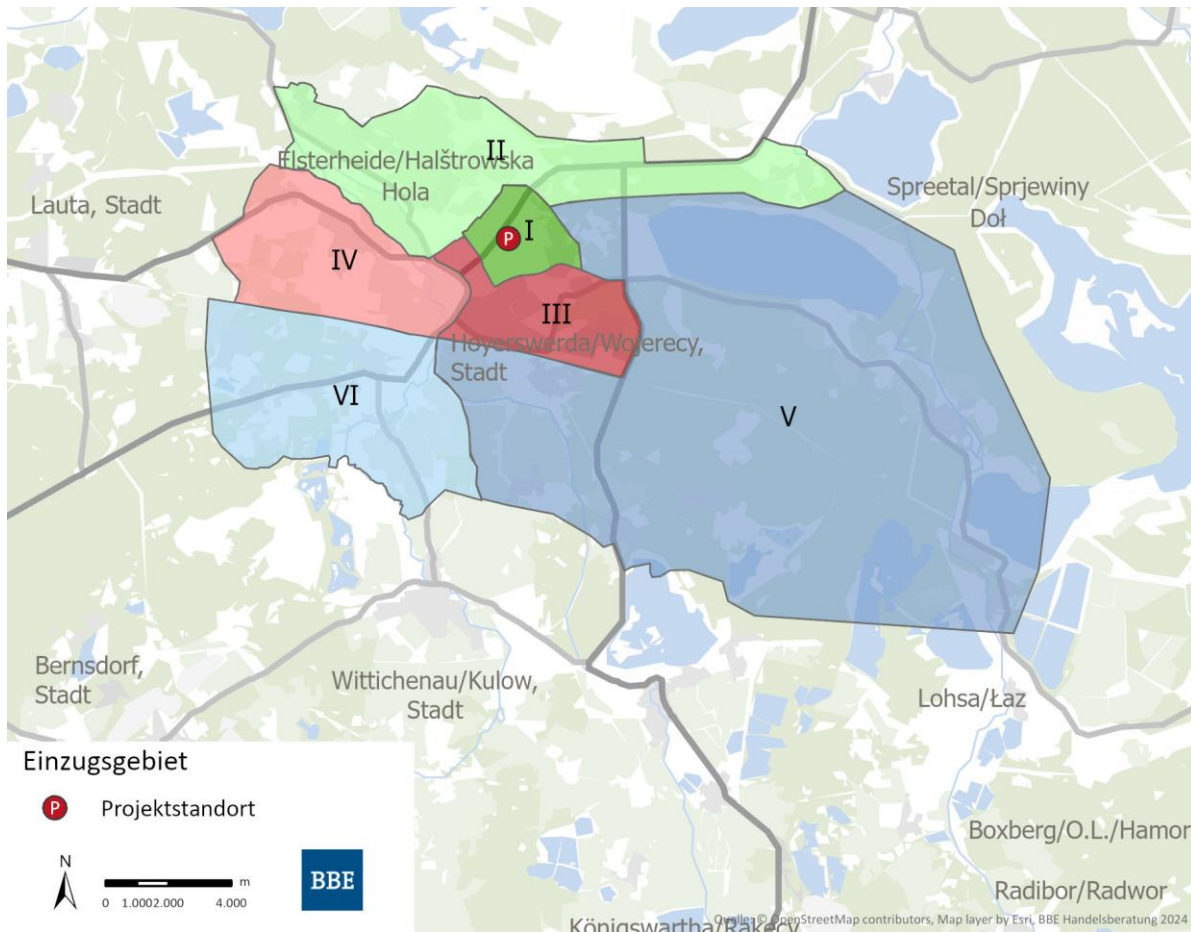
Quelle: halsdorfer + ingenieure projekt gmbh

- Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens: 4.621 m²
- Entwicklung der Verkaufsfläche unter Berücksichtigung Verlagerung Lebensmitteldiscounter: 3.841 m²
- alle vier Anbieter auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet

Vorhaben		Verkaufs- fläche
Bestand	Lebensmitteldiscounter	780 m ²
	Vollsortimenter	2.300 m ²
Plan	Lebensmitteldiscounter	1.049 m ²
	Drogeriemarkt	600 m ²
	Tierfachmarkt	672 m ²
Entwicklung gesamt		3.841 m ²

Einzugsgebiet eines NVZ „Neue Kühnichter Heide“

Differenzierung des Einzugsgebietes nach Zonen unterschiedlicher Marktstellung und Kundschaftsbindung



- **Zone I:** Kerneinzugsgebiet - Nahversorgungsfunktion „Neue Kühnichter Heide“
- **Zone II:** nördlich angrenzende Gemeinden Elsterheide (Bergen, Neuwiese, Seidewinkel) und Spreetal (Burg, Zerre)
- **Zone III:** sonstige Neustadt
- **Zone IV:** Altstadt von Hoyerswerda und südwestliche Gemeindeteile von Elsterheide (Nardt)
- **Zone V:** Hoyerswerdaer Ortsteil Zeißig, die Ortschaft Knappenrode sowie angrenzende Orts- und Gemeindeteile der Gemeinden Wittichenau (Spohla, Maukendorf) und Lohsa (Dreiweibern, Riegel, Tiegling und Weißkollm)
- **Zone VI:** südliches Stadtgebiet von Hoyerswerda mit den Ortsteilen Bröthen, Dörghenhausen, Gross Neida und Michalken

Modellrechnung zur Umsatzumverteilung

Schrittweise Bewertung einer städtebaulichen Verträglichkeit



Modellrechnung in drei Szenarien

- Basisszenario: zu erwartende Wettbewerbseffekte beim Markteintritt des Planvorhabens auf die aktuellen Angebotsstrukturen
- Schließung des PENNY-Marktes am Cottbusser Tor – absehbar für Mitte 2027
- Nachfrage für nahversorgungsrelevante Sortimente bis 2028 in der städtebaulich angestrebten Strukturwandel-Prognose gemäß des Gesamtstädtischen und regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (GeREHK)



Umsatzherkunft des Plan- vorhabens in den Szenarien

- Umsatzumverteilung in Hoyerswerda max. 14,63 Mio. € (ca. 66%),
- Bestandsumsatz ALDI im Lausitz-Center 4,7 Mio. € (ca. 21%),
- Streuumsätze Lebensmittel, Drogeriewaren, Heimtierbedarf 0,99 Mio. € (ca. 4%),
- Umsätze mit Nonfood II – Sortimente 1,15 Mio. € (ca. 5%),
- Wettbewerb der Vorhaben untereinander 0,63 Mio. € (ca. 3%)
- gegebenenfalls Nachfrageentwicklung



Konsequenzen für das Planvorhaben

- Verzicht auf den Drogeriemarkt nach den Empfehlungen, Abstimmungen und Diskussionen im 2. Arbeitskreis

Umsatzumverteilung bei Verzicht auf Drogeriemarkt

Ergebnis des 2. Arbeitskreises – KEIN Drogeriemarkt

Lage	aktueller Umsatz Food & Nonfood I	Umverteilung Vollsortimenter		Umverteilung Discounter		Umverteilung Heimtier-FM		Umverteilung gesamt		Szenario Schließung Standort Cottb. Tor		Szenario opt. Nachfrageentw. 2028	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €
A-Zentrum Altstadt, REWE/ALDI	15,36	13,0%	2,00	0,7%	0,10	1,0%	0,15	14,6%	2,25	9,0%	1,38	5,0%	0,77
A-Zentrum Altstadt, dm	4,04	1,0%	0,04					1,0%	0,04	1,0%	0,04		
A-Zentrum Altstadt, LIDL	8,39	2,0%	0,17					2,0%	0,17	1,2%	0,10		
A-Zentrum Altstadt, Sonstige	4,14												
A-Zentrum Neustadt, REWE	7,66	14,5%	1,11			0,5%	0,04	15,0%	1,15	9,2%	0,70	5,0%	0,38
A-Zentrum Neustadt, ROSSMANN	3,84	1,5%	0,06					1,6%	0,06	1,5%	0,06		
A-Zentrum Neustadt, Sonstige	4,76	1,0%	0,05					1,1%	0,05				
C-Zentrum Lipezker Platz	5,50	8,0%	0,44	2,5%	0,14	0,5%	0,03	11,1%	0,61	6,5%	0,36	3,5%	0,19
NVL Albert-Schweitzer-Straße 29	3,81	8,0%	0,30	2,0%	0,08			10,0%	0,38	7,0%	0,27		
NVL Frédéric-Joliot-Curie-Straße 23-25	4,66	9,6%	0,45	2,0%	0,09	0,5%	0,02	12,0%	0,56	7,0%	0,33	4,0%	0,19
NVL Kamenzer Bogen 14/ Wittichenauer Straße 20a	4,88	2,0%	0,10			6,1%	0,30	8,2%	0,40	8,0%	0,39	4,5%	0,22
NVL Sandwäsche 1-2	4,84												
NVL Senftenberger Vorstadt 4	5,41	3,0%	0,16					3,0%	0,16	2,5%	0,14		
NVL Ziolkowskistraße 18	5,26	5,0%	0,26	1,0%	0,05			5,9%	0,31	4,5%	0,24	2,5%	0,13
Ergänzungsstandort Am Wasserschloß 2	0,01												
Standort Cottbusser Tor 1	3,70	13,5%	0,50	10,0%	0,37			23,5%	0,87	100,0%	3,70	100,0%	3,70
Ergänzungsstandort Straße E 9	19,32	14,0%	2,70	1,0%	0,19	1,1%	0,20	16,0%	3,09	13,5%	2,60	7,0%	1,35
Ergänzungsstandort Kamenzer Bogen 1-3 / Karl-Liebknecht-Straße 24-26	44,51	2,8%	1,25			0,5%	0,22	3,3%	1,47	3,0%	1,32	1,6%	0,73
sonstige	5,66	1,8%	0,10					1,8%	0,10	1,0%	0,06		
Umsatzumverteilung durch die Planvorhaben			9,69		1,02		0,96		11,67		11,67		7,66
Bestandsumsatz (ALDI im A-Zentrum Neustadt)					4,70				4,70		4,70		4,70
(zusätzliche) Streuumsätze Food + Nonfood I			0,56		0,07		0,24		0,87		0,87		0,87
(Mehr-)Umsätze sonstige Nonfood-Sortimente			0,60		0,13				0,73		0,73		0,73
Wettbewerb der Vorhaben untereinander (max. 3%)			0,35		0,18				0,53		0,53		0,53
Partizipation opt. Nachfrageentwicklung bis 2028													4,02
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			11,20		6,10		1,20		18,50		18,50		18,50

Zentren- & Standortstruktur 2025

Funktionsabstimmung in der Zentren- und Standortstruktur

Zentrale Versorgungsbereiche

schützenswerter zentraler Versorgungsbereich i.S. d. §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB sowie §11 (3) Bau NVO

A-Zentrum Altstadt

Funktion: Multifunktionalität – Individualität – Attraktivität - Identifikationspunkt
Nutzungsmischung aus vorrangig kleinteiligen, individuellen Angeboten aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Freizeit etc.

A-Zentrum Neustadt

Funktion: Hauptgeschäftsbereich mit Shopping-Center-Charakter
filialisierter Fachhandel, Investitionsvorranggebiet für großfl. zentrenrelevanten Einzelhandel, kulturelle Großveranstaltungen (Lausitzhalle)

B-Zentrum - Nebenzentrum „Neue Kühnichter Heide“

Funktion: zentrenbasierter Grundversorgungsschwerpunkt mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung
nahversorgungsrelevante Magnetanbieter ergänzt durch nicht-zentrenrelevante Fachmärkte und/oder Nonfood-Discounter, kleinteilige Angebotsstrukturen fokussiert auf die Grünwald-Passage

C-Zentrum - Nahversorgungszentrum „Lipezker Platz“

Funktion: Nahversorgung der östlichen Neustadt in Wechselwirkung mit Lausitzer Seenland Klinikum
großflächiger Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Fachgeschäftsstrukturen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, sowie Dienstleistungen und Gastronomie

Einzelhandelsstandorte mit ergänzenden Versorgungsfunktionen

Nahversorgungsstandorte

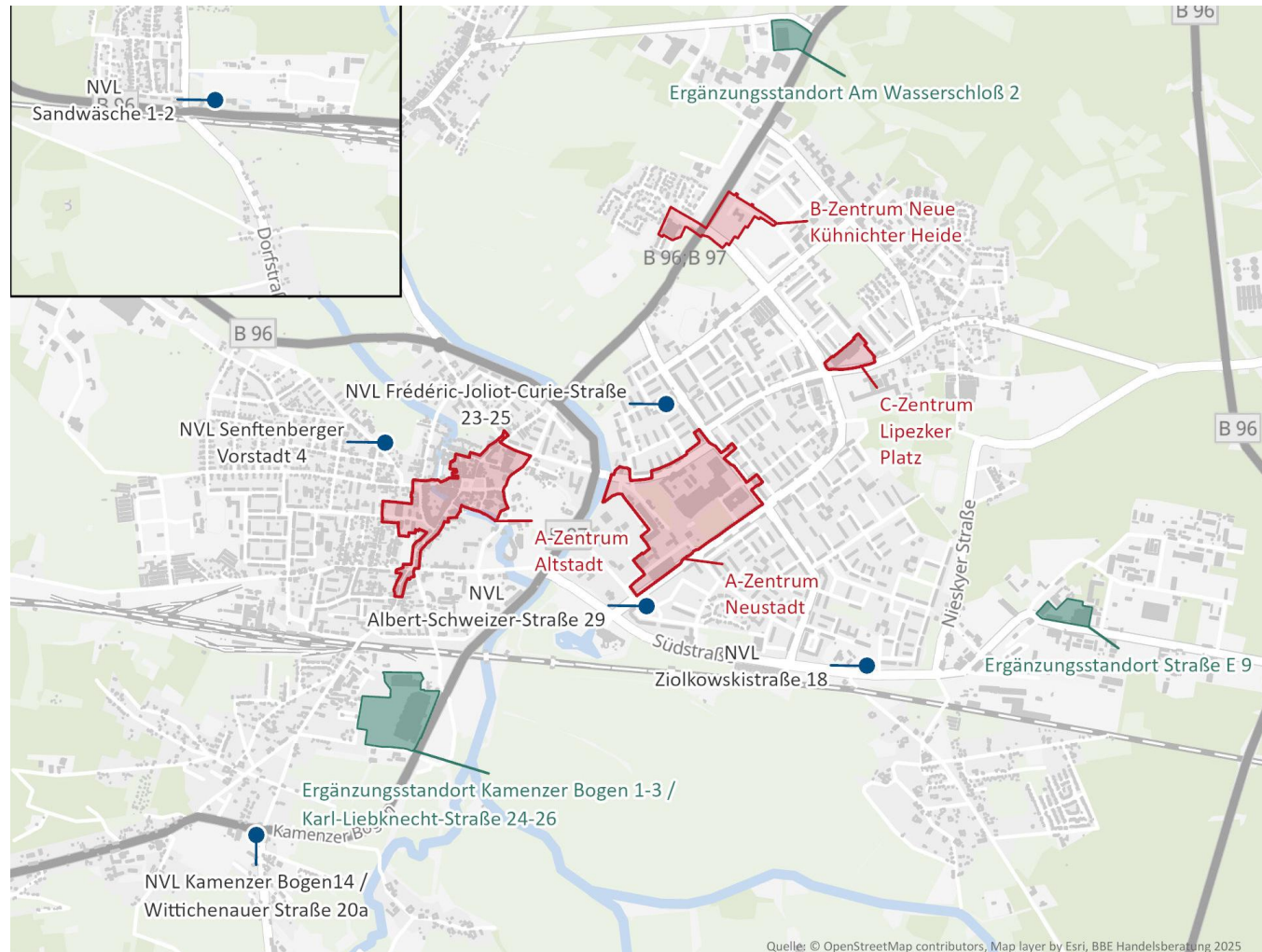
Funktion: Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche für eine möglichst flächendeckende, fußläufige Nahversorgung

Ergänzungsstandorte

Funktion: Ergänzung der Zentren für großformatige Lebensmittelmärkte und nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel

Zentren- & Standortstruktur 2025

Räumliche Struktur im Stadtgebiet Hoyerswerda



Standortstruktur Hoyerswerda

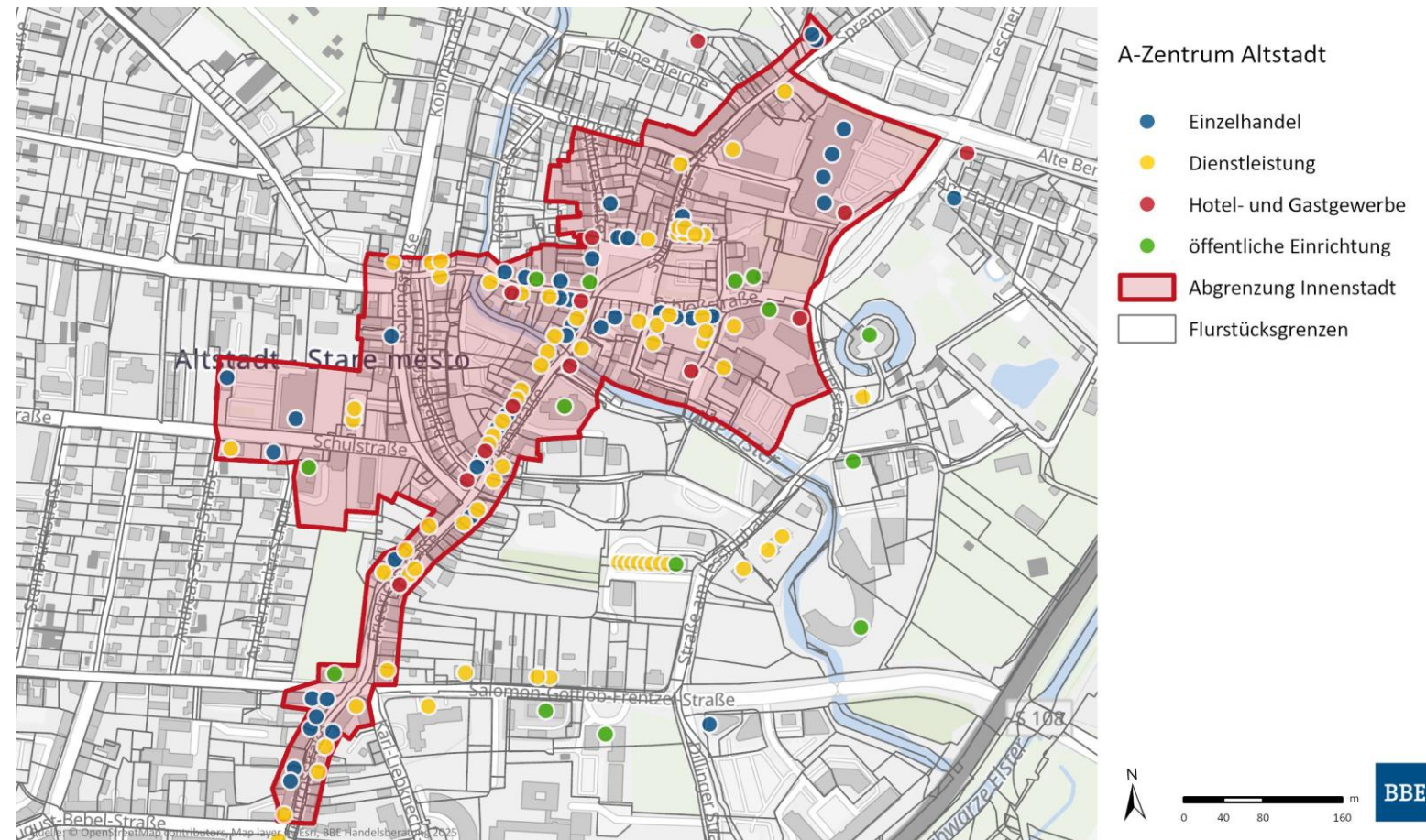
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Ergänzungsstandort
- Nahversorgungslage



A-Zentrum Altstadt

Hauptgeschäftszentrum – historische Altstadt

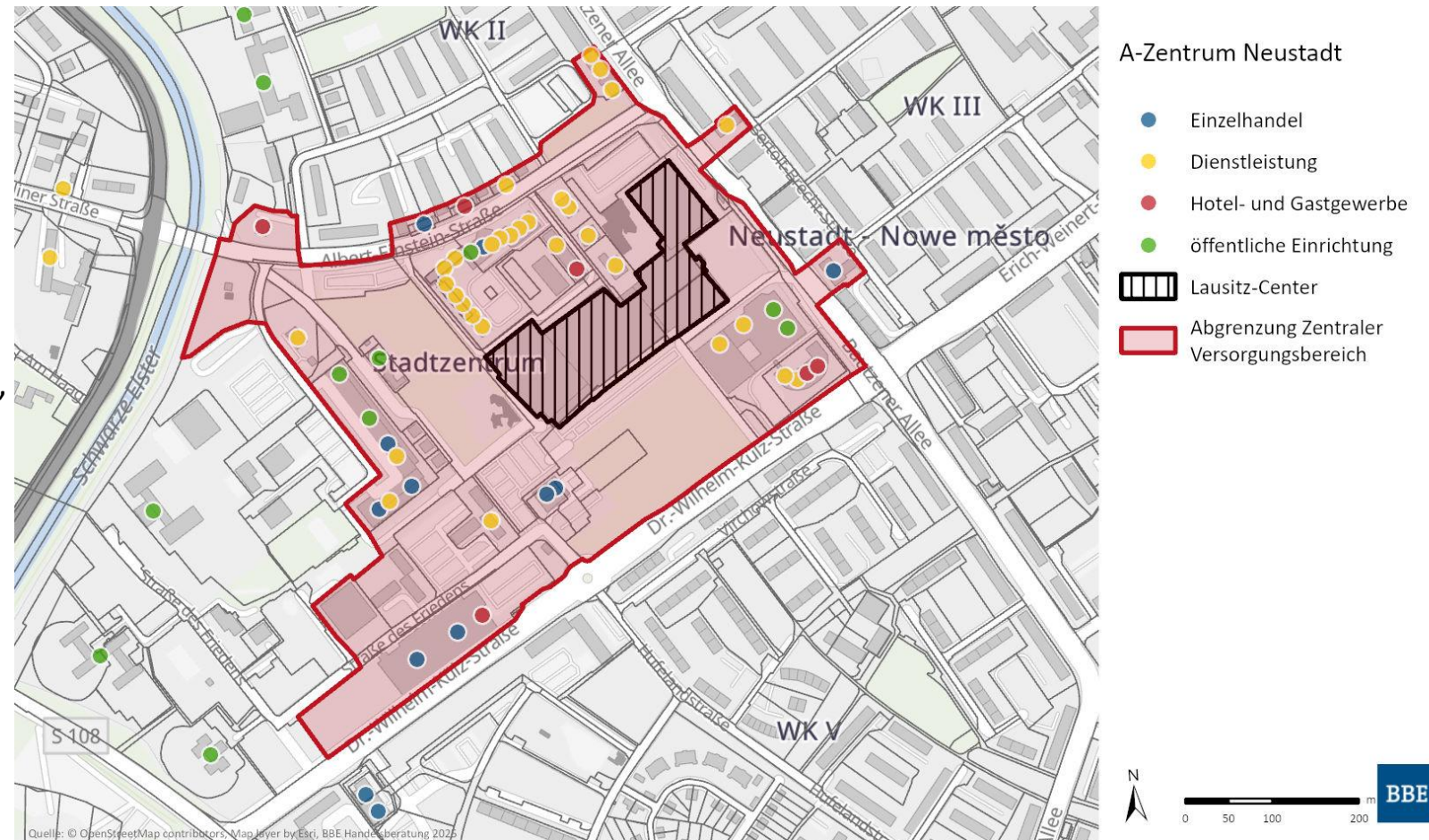
- hohe städtebauliche Qualität durch historische Gebäude und Alte Elster
- identitätsstiftender Raum, der zu höherer Verweildauer und zum Flanieren einlädt
- Schwerpunkt bei individuellen, kleinflächigen Fachgeschäften
- Nutzungsvielfalt wird zusätzlich von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen (u.a. für Kultur und nahegelegenen Zoo) getragen
- Potenzialflächen für die Altstadt in Grundstückstiefen und kleinteiligen Bestandsflächen
- Einbindung Standort LIDL-Markt als westlicher Schwerpunkt



A-Zentrum Neustadt

Hauptgeschäftszentrum – Lausitz-Center und Umfeld

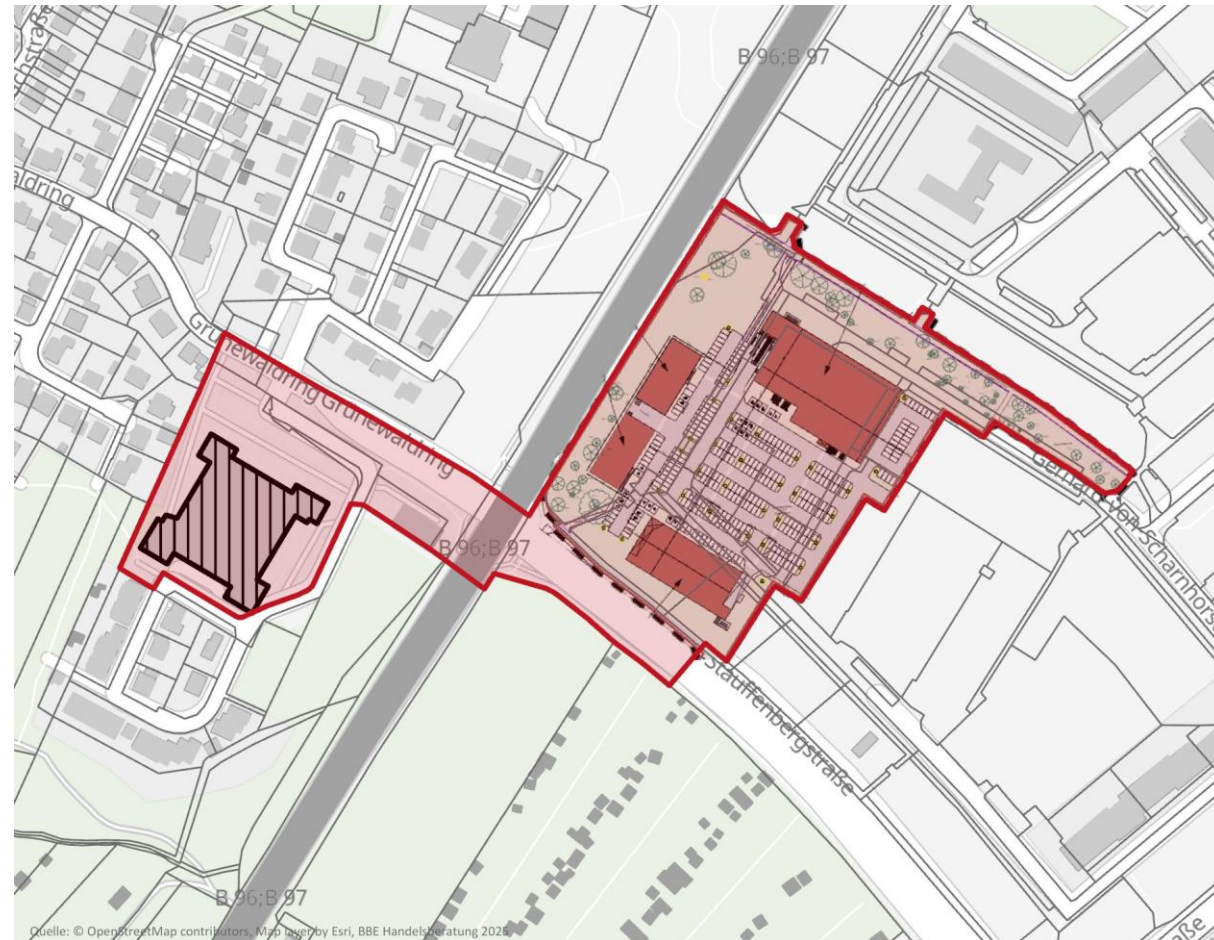
- seit Jahrzehnten gelernter Einkaufsstandort, seit 1995 als Lausitz-Center
- Hauptgeschäftsbereich für Neustadt in Wechselwirkung zum A-Zentrum Altstadt
- hauptsächlich bundesweit filialisierte Konzepte mit vorwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Ergänzung durch Möbelhaus
- starke Ausstrahlung auch auf das regionale Umfeld mit rd. 23.000 m² Verkaufsfläche und Lausitzhalle
- Verwaltungs- und Bürostandort
- hohe Bevölkerungsdichte im Umfeld



B-Zentrum „Neue Kühnichter Heide“

Nebenzentrum – Projektvorhaben Neue Kühnichter Heide und Grünewald-Passage

- Nebenzentrum zu den beiden A-Zentren
- Angebotsausrichtung auf Fachmärkte in Ergänzung der beiden Hauptzentren
- Magnetanbieter sind ein Vollsortimenter mit rd. 2.300 m² Verkaufsfläche und ein Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.050 m², diese stärken zentrenintegrierte Nahversorgung
- ergänzt durch nicht-zentrenrelevante Fachmärkte, kleinteilige Angebotsstrukturen fokussiert auf die Grünewald-Passage zur Revitalisierung
- Einbindung der Grünewald-Passage mit Sonderpreis-Baumarkt, Sanitätsschule, Griechisches Restaurant, Personalvermittlungsfirma, Zahnarztpraxis, Podologie, zahlreiche Leerstände



B-Zentrum
Neue Kühnichter Heide

- Abgrenzung ZVB
- Neue Kühnichter Heide
- Grünewald-Passage

C-Zentrum Lipezker Platz

Nahversorgungszentrum – Treff 8

- ergänzendes Nahversorgungszentrum in der Neustadt
- seit Jahrzehnten gewachsener Handelsstandort nördlich des Lausitzer Seenland Klinikums
- Magnetanbieter ist derzeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter (rd. 1.200 m²)
- Ergänzung der Angebotsstruktur durch Dienstleistungsanbieter (Sparkasse, Fitnessstudio und Friseur) und Gastronomie
- Ausrichtung auf das unmittelbare Wohnumfeld der nördlichen Neustadt



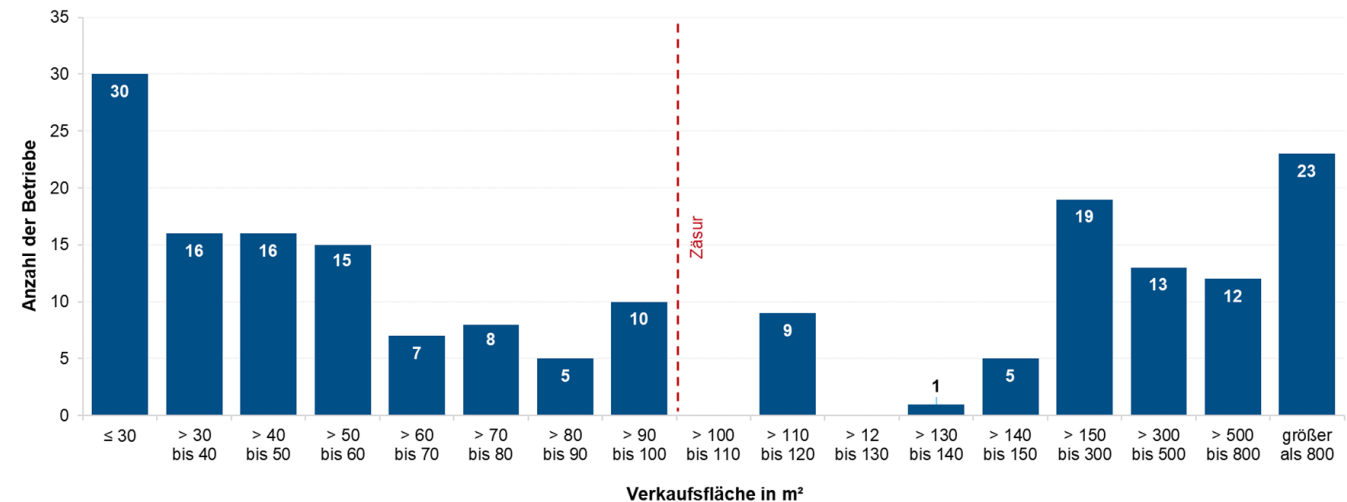
Nachbarschaftsladen Hoyerswerda

Ziel:

Zulässigkeit der Nachbarschaftsläden (z.B. Bäcker, Fleischer, Apotheken etc.) im Wohnumfeld, aber Steuerung strukturprägender Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche.

Typische Art der baulichen Nutzung mit folgender Charakteristik:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 100 m²
- gesamtstädtisch anzufinden sowohl in der gesamten Zentren- und Standortstruktur als auch an weiteren städtebaulich integrierten Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld
- traditionell als Funktionsunterlagerung in Wohn- und Geschäftshäusern
- breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Schuhreparatur)
- zielt auf eine verbrauchernahe Grundversorgung ab, im Sinne einer erweiterten Grundversorgung auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (keine Spezialgeschäfte)
- unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Hoyerswerda
- unterstützt die Abstimmung der städtebaulichen Ziele eines Zentrumschutzes und der verbraucher-nahen Grundversorgung



Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsstandorte

Hoyerswerdaer Sortimentsliste

- Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels dient städtebaulicher Zielsetzung zum Erhalt und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
- Fahrräder sind als zentrenrelevant einzustufen
- Sortimentsliste klassifiziert nach Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11)
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

zentrenrelevante Sortimente

Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)
	Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)
	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0)
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41)
	Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42)
Foto, Optik	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1),
	Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51)
	Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9)
	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)
	Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Handlungsschwerpunkte zur Umsetzung

- Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der Entwicklung der A-Zentren mit aufeinander abgestimmten Funktionen**
- Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche in hierarchischer Funktionsabstimmung (A-Zentrum Altstadt, A-Zentrum Neustadt, B-Zentrum Neue Kühnichter Heide, C-Zentrum Lipezker Platz)**
- Handlungsschwerpunkt 3 – Ergänzung einer flächendeckenden Nahversorgung durch die Nahversorgungslagen**
- Handlungsschwerpunkt 4 – Zulässigkeit des Hoyerswerdaer Nachbarschaftsladens**
- Handlungsschwerpunkt 5 – Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**
- Handlungsschwerpunkt 6 – Planungsrechtliche und/oder genehmigungsrechtliche Absicherung der Ergänzungsstandorte**
- Handlungsschwerpunkt 7 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**

Ihre Ansprechpartner



Dr. Ulrich Kollatz
Regionalleitung Ost

Mobil +49 170 1688183



Roxana Dähn
Junior Consultant

Mobil +49 151 14321982



Thierry Nolmans
Consultant (D&S)

Mobil +41 79 58081789



Zoe Freudenberger
Junior Consultant (D&S)



BBE Handelsberatung

Uferstraße 21

04105 Leipzig

www.bbe.de