

Entwurf

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 33**
„Neue Kühnichter Heide“

**na předewzaće so počahowacy
Wobtwarjenski plan č. 33**
„Nowa Kinajtska hola“

Begründung
Teil 1 – städtebauliche Betrachtung
Teil 2 - Umweltbericht

Stadt Hoyersweda
Město Wojerecy

Stand: 06/2026

Impressum

Planungsträger: **Stadtverwaltung Hoyerswerda**
Salomon-Gottlob-Frenzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Vorhabensträger: **Halsdorfer + Ingenieure**
Weserstraße 8
31303 Burgdorf

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**
Karl-Wiechert-Allee 1b
30625 Hannover

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Michael Brinschwitz
M. Sc. Alexander Derksen

Bearbeitungszeitraum: Oktober 2022 – laufend

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	1
1.3	Gegenstand des Geltungsbereiches	2
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
2.1	Planverfahren	3
2.1.1	Rechtliche Grundlagen	3
2.1.2	Verfahrensablauf	3
2.1.3	Wesentliche inhaltliche Auseinandersetzungen zu Einzelhandelsthemen	3
3	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	4
3.2	Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien	6
3.3	Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)	8
3.4	Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG	8
3.5	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	8
3.6	Gesamtstädtisches & regionales Entwicklungs- & Handlungskonzept	10
3.7	Flächennutzungsplan	11
4	Einzelhandelsentwicklung	12
4.1	Bewertung des Planvorhabens „Neue Kühnichter Heide“	12
4.1.1	Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung	12
4.1.2	Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems	14
4.1.3	Städtebauliche Empfehlungen für die „Neue Kühnichter Heide“	15
4.2	Eignung der Fläche „Kühnichter Heide“ zur Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen	16
4.3	Anpassung der einzelrelevanten Zielsetzungen des Nebenzentrums	17
4.4	Sortimentsliste der Stadt Hoyerswerda	17

		Seite
5	Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung des Einzelhandelsstandortes „Neue Kühnichter Heide“	18
5.1	Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013	18
5.2	Fazit	20
6	Städtebauliche Konzeption und Ausgangssituation	21
6.1	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	21
6.2	Alternativbetrachtung / Entwicklungsmöglichkeiten	21
6.3	Städtebauliche Konzeption und Erschließung	22
6.3.1	Verkehrsuntersuchung	24
7	Vorliegende Rahmenbedingungen	25
7.1	Grund und Boden	25
7.2	Grundwasserverhältnisse	25
7.3	Verkehrliche Anbindung	26
7.4	Umweltrelevante Sachverhalte	26
7.5	Entwicklungschancen	27
8	Inhalte des Bebauungsplans	27
8.1	Art der baulichen Nutzung	28
8.1.1	Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO	28
8.2	Maß der baulichen Nutzung	29
8.2.1	Grundfläche	29
8.2.2	Gebäudehöhen	29
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	30
8.3.1	Bauweise	30
8.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	30
8.4	Straßenverkehrsflächen	30
8.5	Werbeanlagen	30
8.6	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports	31
8.7	Ver- und Entsorgung	31
8.7.1	Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung	31
8.7.1.1	Bewertung Bilanz	31
8.7.1.2	Hydraulische Betrachtung	32
8.7.1.3	Vergleichsbetrachtung	32

	Seite
8.7.1.4	Bewertung der Ergebnisse 32
8.7.1.5	Geplante Entwässerung 33
8.7.2	Leitungsrechte 34
8.7.3	Versorgungsleitungen 34
8.8	Immissionsschutz 34
8.8.1	Rahmenbedingungen 34
8.8.2	Fazit 35
8.8.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 36
8.9	Grünordnerische Festsetzungen 36
8.10	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 36
8.10.1	SPE-Flächen 1- Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse 36
8.10.2	SPE-Flächen 2 – Lückenschluss durch natürliche Sukzession 37
8.10.3	SPE-Flächen 3 – Obstbaumwiese 37
8.10.4	SPE-Flächen 4 – Heckenpflanzungen und Blühwiese 37
8.11	Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen 37
8.12	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 38
8.12.1	Zeitraum 38
8.12.2	Pflanzliste 38
8.13	Externe Kompensationsmaßnahmen 39
8.13.1	E1 – Anlage extensiver Streuobstwiese 39
8.13.2	E2 – Aufwertung einer Freileitungstrasse 39
8.13.3	Silbergrasrasen – Ersatzmaßnahme 41
8.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 42
8.14.1	Gestaltungsanforderungen 42
8.14.2	Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel 42
8.15	Flächenbilanz 43
9	Hinweise 43
9.1.1	Kampfmittel 43
9.1.2	Denkmalschutz 43
9.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 44
9.1.4	Brand- und Katastrophenschutz 44
9.1.5	Abfallwirtschaft und Bodenschutz 45

10	Umweltbelange	Seite 45
10.1	Klimaschutz	45
10.2	Abarbeitung der Eingriffsregelung	45
10.3	Artenschutzrechtliche Belange	45
10.3.1	Artenschutzfachbeitrag	45
10.3.2	Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel	46
10.4	Umweltbericht	46
10.4.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
10.4.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	48
10.5	Auswirkungen der Planungen	48
10.5.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	48
10.5.2	Schutzgut Boden	48
10.5.3	Schutzgut Wasser	49
10.5.4	Schutzgut Klima und Luft	49
10.5.5	Schutzgut Landschaft	49
10.5.6	Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter	49
10.5.7	Schutzgut Fläche	49
10.5.8	Verkehrliche Belange	50
11	Durchführungsvertrag – vorhabenbezogener Bebauungsplan	50
12	Rechtliche Grundlagen	51
13	Anlagen	52

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 – Lage des Plangebietes (o. M.) Quelle Stadt Hoyerswerda	1
Abb. 2 – Auszug aus dem Regionalplan für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (o.M.)	7
Abb. 3 – Auszug aus dem Raumbild B „Zukunftsorientierte Wertschöpfung & Forschung (Quelle: Gesamtstädtisches & regionales Entwicklungs- & Handlungskonzept, DSK/UMS Stadtstrategien April 2025 - o. M.)	11
Abb. 4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda (o.M.)	12
Abb. 5: Funktionsabstimmung Zentren- und Standortkonzept der Stadt Hoyerswerda (Quelle „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Hoyerswerda S. 91)	14

	Seite
Abb. 6 – Standortstruktur Hoyerswerda (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Hoyerswerda, Drees & Sommer, BBE)	16
Abb. 7 – Darstellung des Vorhabens (Auszug aus dem Vorhaben und Erschließungsplan - o.M.) – Quelle halsdorfer + ingenieure projekte gmbh – Feb. 2026)	23
Abb. 8 – Schematische Darstellung der Planung der Ersatzmaßnahme 2 auf dem Flurstück 1058 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 (unmaßstäbliche Darstellung)	40
Abb. 9 – Schematische Darstellung der Planung der Ersatzmaßnahme 2 auf dem Flurstück 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 (unmaßstäbliche Darstellung)	41
Abb. 10 – Schematische Darstellung Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6; blau schraffiert; Größe 1.223 m ² (unmaßstäbliche Darstellung)	42
Abb. 11 - Biotoptypenkarte mit Bestands- und Konfliktdarstellung (unmaßstäbliche Darstellung) – eine vergrößerte Darstellung ist der Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.	47

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der sächsischen Stadt Hoyerswerda soll auf einer Fläche, die aufgrund von städtebaulichen Rückbaumaßnahmen aktuell brachliegt, an der Spremberger Chaussee im nordöstlichen Stadtgebiet ein neues Stadtquartier entstehen. Die Rahmenbedingungen haben sich in Hoyerswerda, im Rückblick auf die Annahmen aus vergangenen Jahren, deutlich zum positiven entwickelt. Die Bevölkerungsentwicklung ist deutlich besser als prognostiziert, so dass das Thema Rückbau nicht mehr deutlich im Vordergrund stehen soll, sondern auch zur weiteren Stärkung von Hoyerswerda neue Angebote zu schaffen sind.

Während der südliche Teilbereich des Gesamtareals für Wohnnutzungen vorgesehen ist, soll im nördlichen Abschnitt an der Spremberger Chaussee ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum realisiert werden. Geplant ist hier die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Strukturen sowie eines Einrichtungsmarktes, die ein attraktives Angebot sichern und weiterentwickeln wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 hat das Vorhaben der Errichtung eines Einkaufszentrums zum Planungsgegenstand.

Der Standort ist eingebettet in durch Wohnnutzungen geprägte Siedlungsstrukturen, verfügt über die Claus-von-Stauffenberg Straße und die B 96 über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.

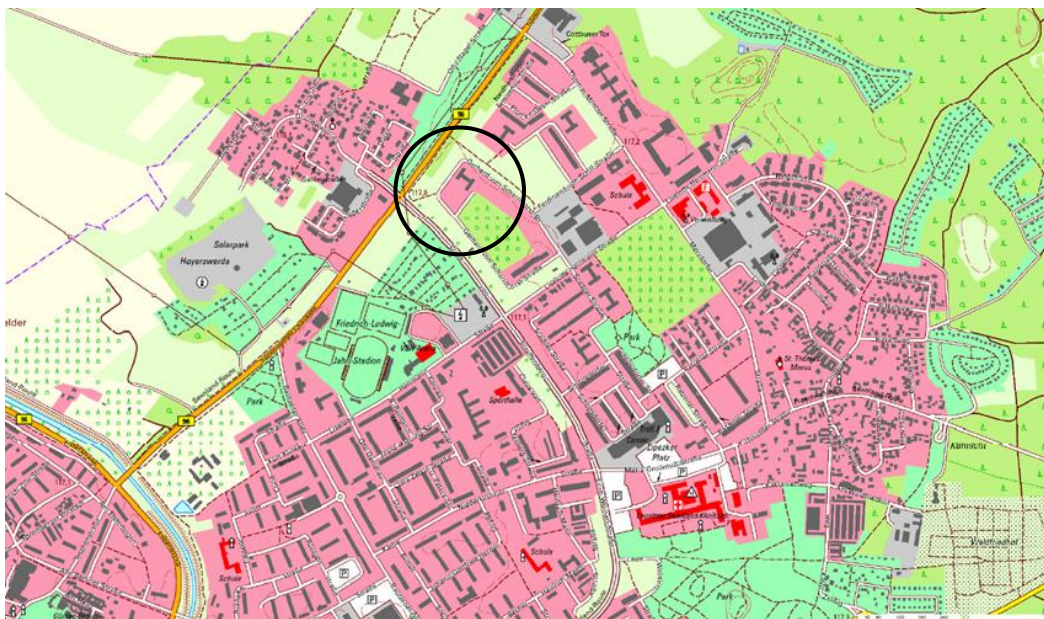


Abb. 1 – Lage des Plangebietes (o. M.) Quelle Stadt Hoyerswerda

1.2 Lage und Umgebung

Hoyerswerda zeichnet eine heterogene Stadtstruktur mit zwei klar unterscheidbaren Teilräumen aus. Der westlich der B 96/B 97 gelegene Stadtkern ist durch eine kleinteilige und historische Blockrandbebauung geprägt, welche sich in Richtung Westen auflockert und in Einfamilienhaussiedlungen und großflächige Kleingartenanlagen übergeht. Das östliche Stadtgebiet hingegen wird vor allem durch großmaßstäbliche und in großen Teilen vielgeschossige Siedlungsstrukturen in Plattenbauweise gekennzeichnet, welche lediglich in den Randgebieten durch Einfamilienhäuser ergänzt werden. Die offene Bauweise in der dem

industriellen Wohnungsbau zwischen 1955 und den 1990er Jahren hervorgegangenen „sozialistischen Stadt“ Hoyerswerda Neustadt wird neben den mehrstöckigen Wohngebäuden und den in die Siedlungsstrukturen eingebetteten Versorgungszentren vor allem auch durch großdimensionierte Grün- und Abstandsflächen geprägt. Der flächenhafte Rückbau von Wohneinheiten hat das Stadtbild dabei insbesondere im nordöstlichen Stadtgebiet stark aufgelockert.

Das Standortumfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen in Geschosswohnungsbauweise geprägt, die nördlich, östlich und südlich um das Vorhabenareal verortet sind. Dazwischen finden sich immer wieder auch soziale Einrichtungen sowie gewerblich genutzte Einheiten, wo sich einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe befinden. Viele Flächen stehen allerdings auch leer. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Claus-von-Stauffenberg-Straße findet sich eine Kleingartenanlage. Nordwestlich der B 96 befindet sich im Bereich des Grünewaldtrings eine Ein- und Zweifamilienhaussiedlung. Das rd. 150 m entfernte, westlich hinter der B 96 liegende Einkaufszentrum „Grünewald Passage“ und der Netto-Standort an der Lieselotte-Hermann-Straße stellen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte dar. Der Betrachtungsbereich „Neue Kühnichter Heide“ und die „Grünewald-Passage“ sind Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches. Rund einen Kilometer nördlich des Vorhabenareals an der B 96 befindet sich mit einem Penny-Discounter und einem Getränkemarkt eine weitere Einzelhandelsagglomeration. Rd. 800 m südöstlich entlang der Claus-von-Stauffenberg-Straße befindet sich noch das „Treff 8 Center“, in dem neben einem Netto-Discounter noch einige Dienstleister und weitere kleinteilige Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Das „Lausitz-Center“ befindet sich rd. 1,5 km südwestlich vom Vorhabenareal. Mit über 60 Geschäften ist das „Lausitz-Center“ der größte und bedeutendste Einzelhandelsstandort in Hoyerswerda.

Weiterführende Aussagen zur Ausgestaltung der einzelnen Standorte sind dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2025 der Stadt Hoyerswerda (09.09.2025) für den neuen Standort zu entnehmen.

1.3 Gegenstand des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich, welcher durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 planungsrechtlich gesichert wird, befindet sich in der Gemarkung Hoyerswerda, der Flur 6. Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke:

1195/4 teilweise, 1216/2 teilweise, 1214 teilweise, 147/1 teilweise, 1216/1 teilweise

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 zu entnehmen.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Vorhabenareal besteht aktuell kein Bebauungsplan. Die Vorhabenrealisierung soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Damit unterliegt die Planung unter anderem den Prüfmaßstäben des § 1 BauGB, § 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Sachsen.

Für die Stadt Hoyerswerda liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gesamtstadt 2025 (Drees & Sommer, BBE) vor, in dem der Betrachtungsbereich als zentraler Versorgungsbereich (B-Zentrum-Nebenzentrum) definiert ist. Es findet neben einer intensiven Auseinandersetzung der aktuellen Situation in Hoyerswerda in der Gesamtschau, auch eine Auseinandersetzung mit den Planungen zur „Neuen Kühnichter Heide“, statt. Diese Ergebnisse werden in die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit eingebunden.

2.1 Planverfahren

2.1.1 Rechtliche Grundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Damit verbunden ist auch die Erarbeitung eines Umweltberichts und die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der Darstellung der Kompensation des Eingriffs.

2.1.2 Verfahrensablauf

Die Planungen für den Raum zwischen der Spremberger Straße, der Claus-von-Stauffenberg-Straße, der Liselotte-Herrmann-Straße und der Gerhard-von-Scharnhorst-Straße begannen mit der Betrachtung als Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“, der den beschriebenen Raum als Gesamtfläche beinhaltete. Das Ziel der Planung waren dabei die Schaffung eines urbanen Gebietes, um ein attraktives, gemischtes Quartier im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu sichern und im nördlichen Bereich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein Nahversorgungszentrum zu schaffen.

Mit dieser Abgrenzung fand im Zeitraum vom 19.12.2023 bis zum 26.01.2024 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die in der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten in der weiteren Ableitung der Zielerreichung und der damit verbundenen weiterführenden Auseinandersetzungen mit den unterschiedlichen Belangen dazu, dass die unterschiedlichen Planungsziele innerhalb des Betrachtungsraumes in zwei eigenständigen Verfahren aufgeteilt wurden. Zum einen der mittlerweile rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 "Gerhard-von-Scharnhorst-Straße", der sich mit dem südöstlichen Teil auseinandergesetzt hat und sich weiterführend mit der Schaffung eines gemischten Quartiers auseinandergesetzt hat. Der Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ weitergeführt.

Im nächsten Verfahrensschritt wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie Stellungnahmen, die umweltrelevante Informationen beinhalten, veröffentlicht. Parallel findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

2.1.3 Wesentliche inhaltliche Auseinandersetzungen zu Einzelhandelsthemen

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 mit der planungsrechtlichen Zielsetzung zur Sicherung eines Versorgungsbereiches drehten sich die zentralen Anregungen um die Auswirkungen eines entsprechenden Vorhabens auf die Einzelhandelsstruktur in Hoyerswerda. Daraus ist von Seiten der Stadt die Notwendigkeit eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gesamtstadt erarbeiten zu lassen, abgeleitet worden. Diese Ergebnisse liegen vor und sind in die weiteren Planungen des Vorhabens und bei der Definition der Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit eingeflossen.

Es fand eine kritische Auseinandersetzung mit den Nutzungsstrukturen des Einzelhandelsbesatzes und der neu zu schaffenden Verkaufsfläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes statt. Die ursprünglich vier unterschiedlichen Nahversorgungsnutzungen Lebensmittelvollsortimentmarkt, Einzelhandel für Tierbedarf, ein Drogeriemarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter sind angepasst worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht nunmehr einen Lebensmittelvollsortimentmarkt, einen Einzelhandel für Möbel und Einrichtungsgegenstände und einen Lebensmitteldiscounter vor. Die Verkaufsfläche reduziert sich von ursprünglich 5.596 m² auf 4.400 m².

Die Reduzierung der Verkaufsfläche führt weiterhin dazu, dass mehr Flächen unversiegelt bleiben und kleinteilige ergänzende Maßnahmen wie die Errichtung einer Obstbaumwiese, der Schaffung von Heckenstrukturen oder Blühstreifen, mehr Fläche eingeräumt werden kann.

3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

„Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“¹

Unter Berücksichtigung der Ziele des Entwicklungsgebietes sind folgende Ziele und Grundsätze herauszustellen:

Z 1.3.1 - Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Z 1.3.5 - Die Ausübung von zentralörtlichen Funktionen im zentralörtlichen Verbund von Gemeinden ist nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die Aufgabenwahrnehmung funktionsteilig erfolgt.

Z 1.3.6 - Oberzentrum in Funktionsteilung ist der Oberzentrale Städteverbund Bautzen/Budyšin-Görlitz/Zhorjela-Hoyerswerda/Wojerecy. Die Oberzentren sind als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiterzuentwickeln.

Bewertung:

Durch die gleichzeitig vorgesehene Nutzungsmischung, vor allem in Bezug auf die Entwicklung des gesamten Stadtquartiers der „Neuen Kühnichter Heide“, können Flächen für Dienstleistung und Gewerbe ebenfalls gesichert und somit Raum für Arbeitsplätze vorgehalten werden.

Ferner dient die Planung dazu, die verbrauchernahe Versorgung im zentralörtlichen Verflechtungsbereich des oberzentralen Städteverbundes, konkret hier des zugewiesenen Mittelbereiches, zu stärken.

G 2.2.1.1 - Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. **Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft** ist zu vermeiden.

Bewertung:

Die Betrachtungsfläche ist als Konversionsfläche einzustufen, so dass keine neuen Acker- oder Freiflächen für eine Entwicklung herangezogen werden.

¹ Landesentwicklungsplan 2013

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt werden; Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet, die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

Bewertung:

Eine Brachfläche wird aufgrund vorhandener Entwicklungsimpulse für die Stadt Hoyerswerda wieder einer Nutzung zugeführt, so dass dem Grundsatz zur Entwicklung der Städte und der Sicherung der Daseinsvorsorge Rechnung getragen wird. Vorhandene Siedlungsstrukturen werden ergänzt und durch die neuen Nutzungen gestärkt. Weiterhin sind die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen bereits vorhanden, so dass diese zu Teilen nicht erst wieder neu hergestellt werden müssen, sondern noch genutzt werden können. Ein Mix aus Wohnen und Arbeiten bezieht die Entwicklung und Stärkung von Quartieren mit kurzen Wegen mit ein.

großflächigen Einzelhandelseinrichtungen

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:

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

Z 2.3.2.2 (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 (Beeinträchtigungsverbot)

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 der 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.

Bewertung

Die intensive Behandlung der einzelnen Sachverhalte werden im vorhandenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gesamtstadt Hoyerswerda 2025 (Drees & Sommer, BBE) aus gesamtstädtischer Sicht, aber auch fokussiert zum Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Unter Berücksichtigung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Rahmenbedingungen, sowie der Auswirkungsanalyse durch BBE (Stand 30.01.2026) steht einer Entwicklung des Betrachtungsraumes nichts entgegen. Weitere Ausführung sind unter Kapitel 4 der Begründung abgebildet.

3.2 Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien

Der Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien (10/2023) konkretisiert den Landesentwicklungsplan auf regionaler Ebene. Die Stadt Hoyerswerda wird hier als Oberzentrum im oberzentralen Verbund Hoyerswerda – Bautzen – Görlitz dargestellt. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Siedlungsgebiets von Hoyerswerda. Für den Geltungsbereich werden unter anderem folgende Aussagen getroffen, die für die vorgesehene Entwicklung von Bedeutung sind:

1.1 Regionale Raum- und Siedlungsstruktur

Der Oberzentrale Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum in Funktionsteilung (vgl. Ziel 1.3.6 LEP 2013) bestimmt.

Z 1.1.1

Zentrale Orte sind als Ziel- und Verknüpfungspunkte des ÖPNV auszubauen. Die überörtliche Verkehrsbedienung ist innerhalb der zentralörtlichen Verflechtungsbereiche auf die Versorgungs- und Siedlungskerne zu konzentrieren.

Oberzentraler Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda

Z 1.1.2

Die Städte des Oberzentralen Städteverbundes sind in ihrer Funktion als gemeinsames Oberzentrum und als Entwicklungskerne für die Region Oberlausitz-Niederschlesien zu festigen und auszubauen. Dazu sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Stärkung ihrer oberzentralen Funktionen als Verkehrs-, Wirtschafts-, Kultur-, Bildungs- und Wissenschaftszentrum von überregionaler Bedeutung zu schaffen.

G 1.1.3

Der Oberzentrale Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda soll als Oberzentrum in Funktionsteilung die überregionale Wahrnehmung der Region stärken und unter Beachtung einer eigenständigen Entwicklung der drei Städte Verantwortung für die Regionalentwicklung übernehmen.

Z 1.1.7

Hoyerswerda soll sich insbesondere zum Zentrum des Lausitzer Seenlandes entwickeln. Dazu soll die Wohn- und Freizeitqualität aufgewertet und die Ausstrahlung der Stadt in den Bereichen Gesundheit, Kultur, Bildung, Wohnen, Einkaufen und Arbeitsmarkt verbessert werden.

Bewertung:

Das Vorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Oberzentrums mit Teilfunktionen Hoyerswerda bei, indem gewerbliche Entwicklungen fortgeführt werden, um die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Hoyerswerda sowie der gesamten Region zu stärken. Hierbei werden bestehende Entwicklungspotenziale genutzt und erschlossen.

Durch die vorliegende Planung werden aktuell mindergenutzte Flächen im Stadtgebiet in Anspruch genommen.

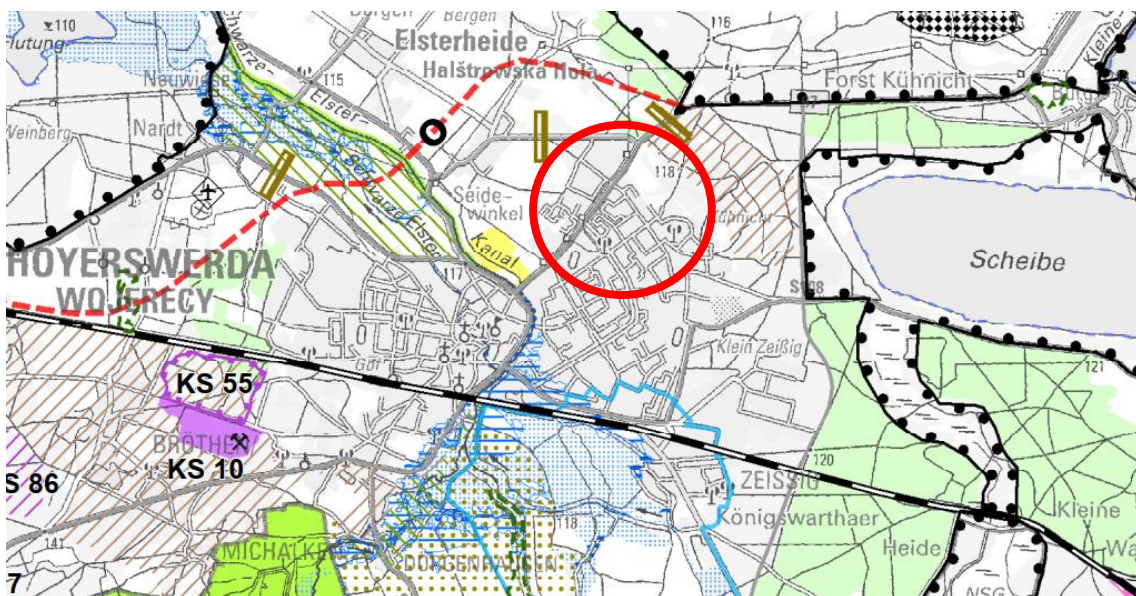


Abb. 2 – Auszug aus dem Regionalplan für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (o.M.)

Der Regionalplan für die Region Oberlausitz-Niederschlesien 2023 hat mit Verweis auf die bestehende, erhebliche Regelungsdichte des gültigen LEP 2013 keine vertiefenden Regelungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung in der Planungsregion aufgenommen. Das im Absatz 3.3 (Handel und Dienstleistungen) verankerte Ziel bezieht sich auf den oberzentralen Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und lautet wie folgt:

Z. 3.3.1

Die Innenstädte und Stadtteilzentren des OZSV Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und der Mittelzentren sind entsprechend ihres zentralörtlichen Verflechtungsbereiches mit den Instrumenten der Bauleitplanung und Stadtentwicklung als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Dabei ist auf die Sicherung und Belebung des innenstadtnahen kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Ein ergänzender Grundsatz, dem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda Rechnung trägt.

G 3.3.2

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

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gesamtstadt Hoyerswerda 2025 dient die Planung dazu, die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Hoyerswerda zu sichern und weiterzuentwickeln. Ferner dient die Planung dazu, die verbrauchernahe Versorgung im zentralörtlichen Verflechtungsbereich des oberzentralen Städteverbundes, konkret hier des zugewiesenen Mittelbereiches, zu stärken.

3.3 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützte Teile von Natur und Landschaft festzustellen. Auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen keine Schutzgebiete und auch keine geschützten Teile von Natur und Landschaft auf (siehe Landschaftsrahmenplan 2007).

3.4 Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG zu verzeichnen. Darüber hinaus sind auch keine dieser geschützten Bereiche in der naheliegenden Umgebung festzustellen (siehe Landschaftsrahmenplan 2007).

3.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die länderübergreifende Raumordnungsplanung für den Hochwasserschutz definiert drei wesentliche Betrachtungsebenen:

Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Bewertung:

Es ist mit Blick auf die Lage des Betrachtungsgebietes abzuleiten, dass sich das Gebiet außerhalb von Risikogebieten von Überschwemmungsgebieten befindet.

Es handelt sich um eine brachliegende Fläche, auf der vor dem Rückbau eine Wohnsiedlung mit entsprechenden versiegelten Flächen bestand, so dass die Fläche grundsätzlich bereits entwässert werden konnte. Mit der Entwicklung des Gebietes sind die Kanäle und Abflusssysteme zu prüfen und dem geplanten Bedarf anzupassen, so dass mit dieser neuen Betrachtung auch Puffer für Starkregenereignisse mitberücksichtigt werden.

Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Bewertung:

Entwässerungstechnische Prüfungen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind im Rahmen der Umsetzung sicherzustellen.

Dafür ist im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes im Zuge der Entwässerungskonzeption über 157,7 l/s hinausgehende Niederschlagsabflüsse abgeleitet, dass diese auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten sind. Festgehalten wird auch, dass eine Versickerung nur in Betracht kommt, soweit sie wasserrechtlich zulässig und von der zuständigen Wasserbehörde genehmigt ist.

Grenzüberschreitende Koordinierung

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwassern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

Bewertung:

Das Gebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Fließgewässer, noch in direkter Nachbarschaft zu einer Landesgrenze oder einer kommunalen Grenze, so dass weder

Hochwasserschutzanlagen in direkter Nachbarschaft vorgesehen noch diese in ihrer Entwicklung weiterführend abzustimmen sind.

3.6 Gesamtstädtisches & regionales Entwicklungs- & Handlungskonzept

Das Konzept für Hoyerswerda verfolgt eine proaktive, integrierte Stadtentwicklung, die nicht mehr nur auf Schrumpfung reagiert, sondern gezielt Zukunftsperspektiven schafft. Grundlage sind thematische Raumbilder, die räumliche Schwerpunkte, Zukunftsorte und Potenzialräume benennen. Potenzialräume sind dabei bewusst als strategische Entwicklungsansätze gedacht, die unterschiedliche Handlungsfelder bündeln und zur Neupositionierung der Stadt beitragen sollen.

Fokus Raumbild B: „Zukunftsorientierte Wertschöpfung & Forschung“

Raumbild B setzt den Schwerpunkt auf die Verknüpfung von Wirtschaft, Innovation, Forschung und Fachkräftesicherung. Es benennt konkrete Zukunftsorte wie das Smart Mobility Lab, das Zentrum für Bauen & Wohnen, ein Science Center sowie ein Willkommenscenter. Ziel ist es, Hoyerswerda als innovativen Standort zu profilieren und neue wirtschaftliche Impulse mit Bildungs-, Forschungs- und Ansiedlungsstrategien zu verbinden.

Dabei geht es nicht nur um klassische Gewerbeentwicklung, sondern um eine wissensbasierte Stadtentwicklung, bei der wirtschaftliche Räume, Infrastruktur und städtische Identität zusammengedacht werden. Ergänzend wird in den Umsetzungsaufgaben ausdrücklich auf die Entwicklung kleinteiliger Innovationskerne verwiesen – darunter ausdrücklich auch das „Urbane Quartier“.

Potenzialraum „Urbanes Quartier“

Der Potenzialraum „Urbanes Quartier“ ist im Konzept ein besonders wichtiger Baustein, weil er die wirtschaftlich-innovative Ausrichtung von Raumbild B mit städtebaulicher und wohnungsbezogener Entwicklung verbindet. Er steht für ein neues urbanes Entwicklungsfeld, in dem Wohnen, Arbeiten, Innovation, urbane Dienstleistungen und Aufenthaltsqualität enger zusammengeführt werden sollen.

Inhaltlich lässt sich daraus ableiten, dass das „Urbane Quartier“:

- als Innovationskern für neue Formen von Wertschöpfung dienen soll,
- Raum für moderne, nachhaltige und möglicherweise modellhafte Bau- und Wohnformen bietet,
- zur funktionalen Verknüpfung von Alt- und Neustadt beitragen kann,
- und ein sichtbares Signal für den Wandel Hoyerswerdas hin zu einer zukunftsorientierten, urbanen Stadt setzt.

Der Potenzialraum ist damit nicht nur ein bauliches Projekt, sondern ein strategischer Entwicklungsraum: Er soll neue wirtschaftliche Dynamik, innovative Quartiersentwicklung und städtische Attraktivität zusammenführen. Gerade im Zusammenhang mit Raumbild B wird deutlich, dass das „Urbane Quartier“ als Schnittstelle zwischen Forschung, neuen Arbeitsformen, nachhaltigem Bauen und urbanem Leben gedacht ist. Den Zielsetzungen vorgenannter Konzeption wird durch die Bebauungspläne Nr. 33 und 35 Rechnung getragen, indem eine moderne, nachhaltige Quartiersentwicklung einschließlich Sicherung der Versorgung verfolgt wird.

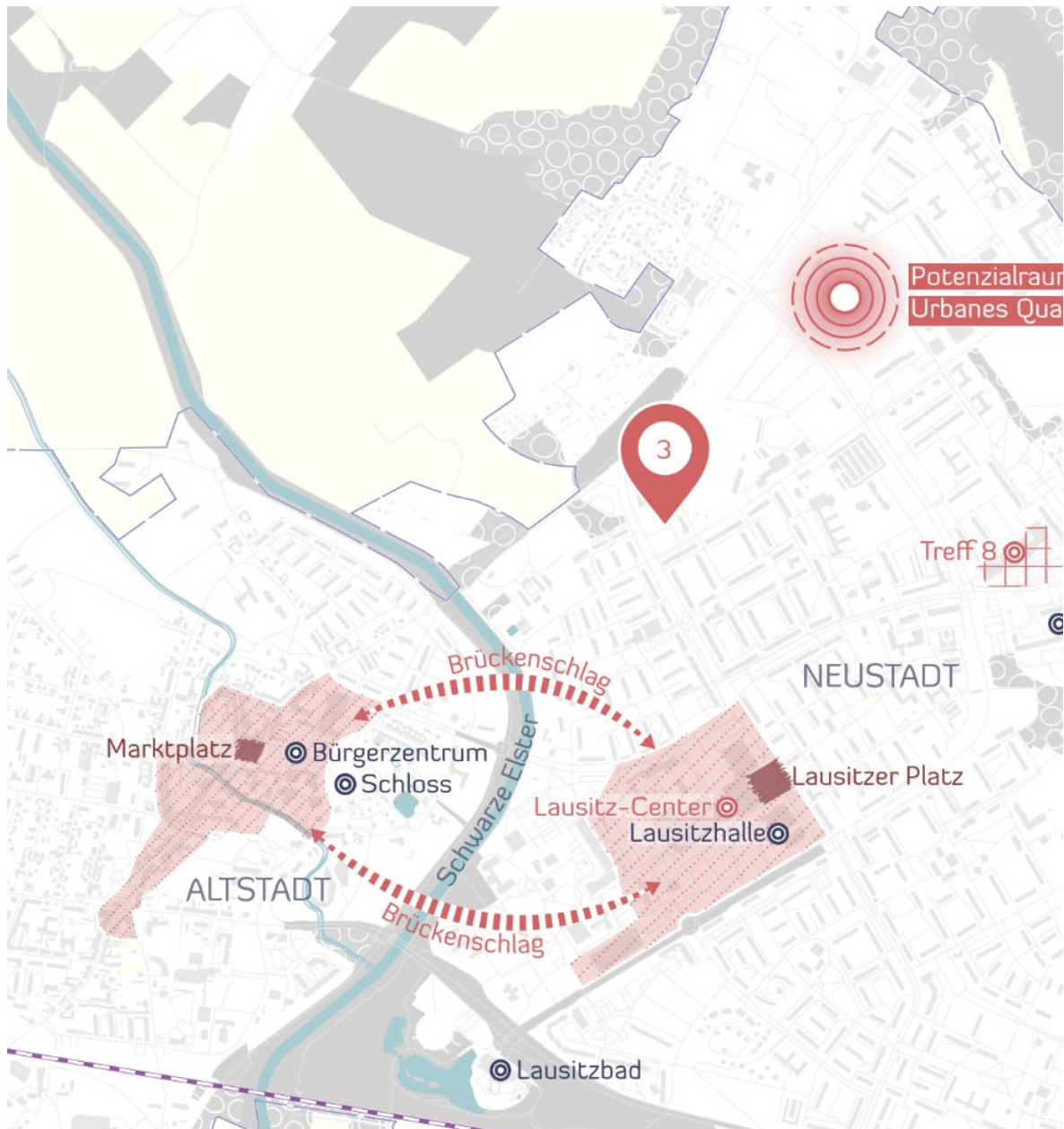


Abb. 3 – Auszug aus dem Raumbild B „Zukunftsorientierte Wertschöpfung & Forschung (Quelle: Gesamtstädtisches & regionales Entwicklungs- & Handlungskonzept, DSK/UMS Stadtstrategien April 2025 - o. M.)

3.7 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda stellt die Fläche als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie als „Fläche zum Ausgleich“ mit der Zweckbestimmung „Landschaftsparkartige Freiflächengestaltung nach Gebäudeückbau“ dar.

Die Darstellung entspricht somit nicht mehr den Zielsetzungen der Stadt Hoyerswerda für diese Fläche, die als neue Zielsetzung die Sicherung einer Sonderbaufläche definiert, um daraus die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 ableiten zu können.

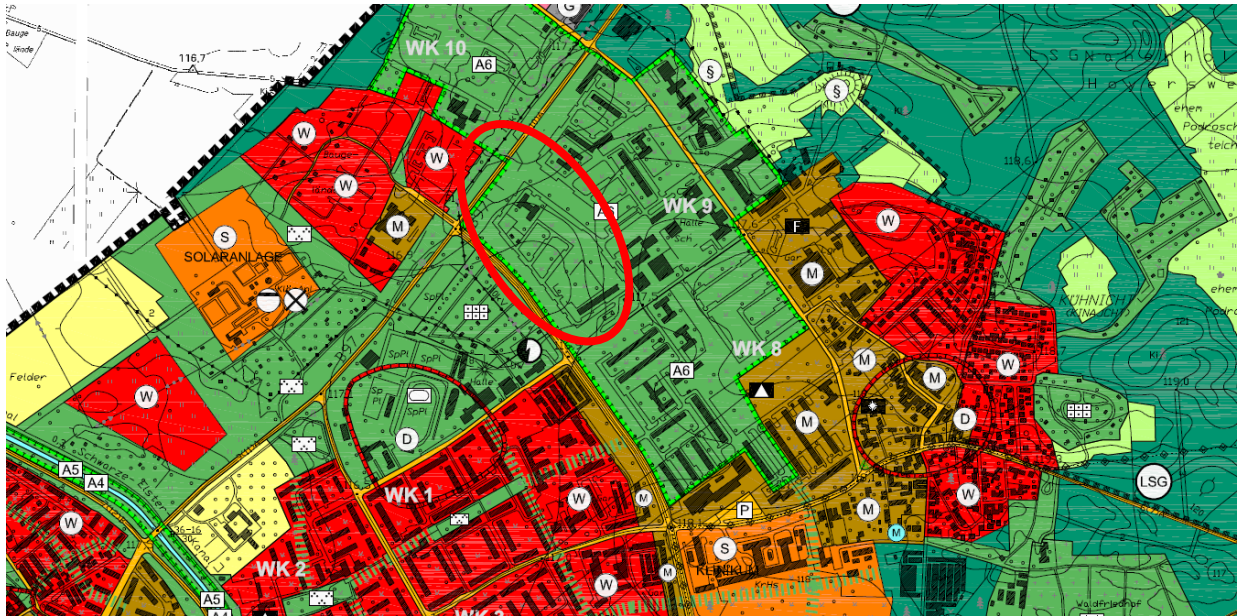


Abb. 4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda (o.M.)

Um den Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt ableiten zu können, wird der Betrachtungsraum im laufenden Änderungsverfahren Nr. 7 des gesamten Flächennutzungsplanes der Stadt Hoyerswerda mit behandelt und eine Darstellung einer Sonderbaufläche in diesem FNP-Änderungsverfahren mitberücksichtigt. Diese hat das Ziel neue Entwicklungsimpulse der Stadt Hoyerswerda planungsrechtlich vorzubereiten und die Grundlage für die Errichtung eines Versorgungsbereiches durch die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan zu schaffen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind weiterführende Aussagen zur übergeordneten Entwicklung formuliert worden, die eine Grundlage zur Umsetzung der neuen konzeptionellen Ideen darstellt.

4 Einzelhandelsentwicklung

Für die Stadt Hoyerswerda liegt ein durch den Rat der Stadt Hoyerswerda beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (erarbeitet durch Drees & Sommer, BBE mit Stand vom 09.09.2025) vor, welches sich neben der gesamtstädtischen Betrachtungsebene auch mit dem Standort „Kühnichter Heide“ auseinandergesetzt hat. Im Folgenden werden wesentlichen Aussagen aus dem Gutachten dargestellt und ansonsten auf das Gesamtkonzept „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Hoyerswerda“ verwiesen.

4.1 Bewertung des Planvorhabens „Neue Kühnichter Heide“

4.1.1 Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung

Einbindung des Projektvorhabens ins Standortkonzept / Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

Aus der vorstehenden Modellrechnung mit reduziertem Vorhaben gegenüber der ursprünglichen Planung im Einzelhandelskonzept lassen sich somit zwar starke wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ableiten. Im Detail sind die Ergebnisse wie folgt städtebaulich zu bewerten:

Entwicklung eines Nebenzentrums in Ergänzung der beiden A-Zentren

- Das Vorhaben „Neue Kühnichter Heide“ mit einem modernen Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Fachmarkt Möbel und Einrichtungsgegenstände im kann Versorgungsfunktionen für das Oberzentrum im Verbund Hoyerswerda in Ergänzung zu den beiden A-Zentren wahrnehmen.
- Mit dem Vorhaben wird ein zentrenbasierter Grundversorgungsschwerpunkt entwickelt, der Versorgungsfunktionen für das direkte Umfeld hat und darüber hinaus eine gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung erzielt. Dabei wird in besonderem Maße Kaufkraft von städtischen Randlagen sowie den beiden Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Globus und Kaufland), an einen städtebaulich integrierten Standort gebunden.
- Durch das Vorhaben besteht zudem die Chance, die nahegelegene Grünewald-Passage aufzuwerten. Insbesondere für kleinteilige Angebotsstrukturen und Dienstleister ist die Passage in Ergänzung zum Planvorhaben attraktiv. Die Abgrenzung des Nebenzentrums (B-Zentrum) inkl. Nutzungskartierung im direkten Umfeld ist Abschnitt 7.2.3 zu entnehmen.

Reduziertes Vorhaben führt zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung von Hoyerswerda

- Existenzielle Wirkungen sind auch mit reduziertem Vorhaben ohne Drogeriemarkt für den Penny-Markt am Cottbusser Tor mit einer Umverteilungsquote von 23,5 % zu erwarten. Die Immobilie ist bereits im Ist-Zustand von Leerständen gekennzeichnet, präsentiert sich in veraltetem Zustand und hat neben der Lage am Stadtrand auch eine schwierige Anfahrtssituation. Voraussichtlich wird dieser Discounterstandort auch unabhängig vom Vorhaben „Neue Kühnichter Heide“ aufgegeben. Vor dem Hintergrund der Standortbedingungen ist eine Nachvermietung durch einen Lebensmittelmarkt nicht realistisch.

Städtebaulich negative Wirkungen sind bei der Schließung des Penny-Marktes jedoch nicht gegeben, da das neue Nebenzentrum die fußläufigen Versorgungsfunktionen des Penny-Marktes weitgehend übernehmen könnte, wie die Karte auf der nächsten Seite verdeutlicht.

- Bis auf den Großen Supermarkt Kaufland liegen die Umverteilungsquoten für alle Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Schließung des Penny-Marktes unterhalb einer Umverteilungsquote von 10 %. Existenzielle Wirkungen durch das Vorhaben sind für diese Lebensmittelmärkte entsprechend auszuschließen.

Beim Kaufland führt auch eine Umverteilungsquote oberhalb der 10 %-Schwelle nicht zu einer existenziellen Gefährdung, keinesfalls sind aber städtebauliche Folgewirkungen aus Wettbewerbseffekten gegenüber diesem dezentralen Standort abzuleiten. Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und verfügt mit weniger als 300 Personen in einer 10 Minuten-Gehzeit aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet auch nur über geringe Nahversorgungsfunktionen.

4.1.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Das Zentrenkonzept fokussiert auf die beiden A-Zentren Altstadt und Neustadt mit multifunktionalen Nutzungen, dem ergänzenden B-Zentrum „Neue Kühnichter Heide“ als zentrenbasierter Grundversorgungsschwerpunkt mit gesamtstädtischer und regionaler Ausrichtung sowie dem Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) Lipezker Platz. Alle weiteren, im Zentrenkonzept ausgewiesenen Standortstrukturen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen.

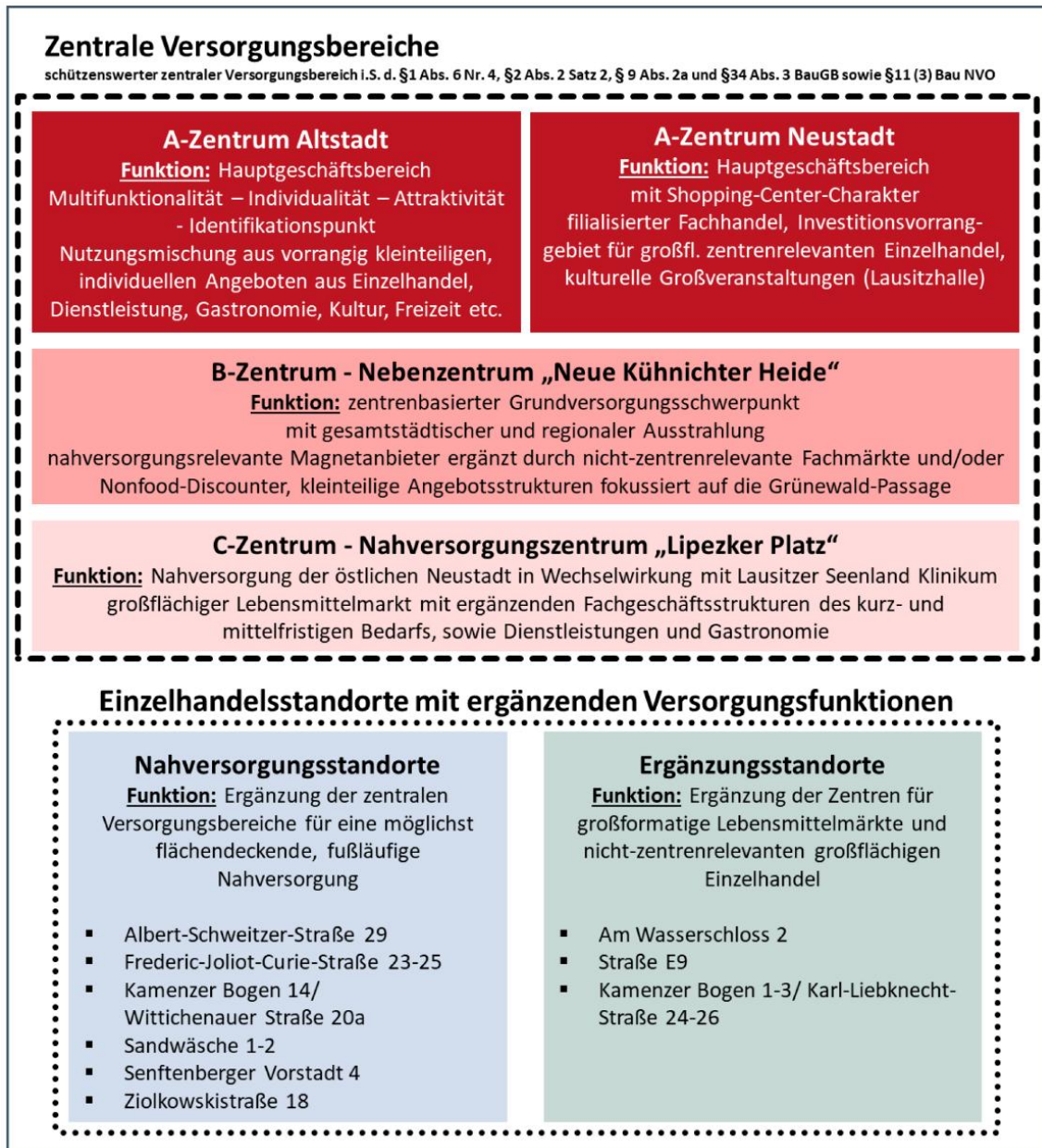


Abb. 5: Funktionsabstimmung Zentren- und Standortkonzept der Stadt Hoyerswerda
(Quelle „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Hoyerswerda S. 91)

Der Standort „Neue Kühnichter Heide“ wird gemäß des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes wie folgt eingeordnet:

B-Zentrum „Neue Kühnichter Heide“

- Nebenzentrum zu den beiden A-Zentren
- zentrenbasierter Grundversorgungsschwerpunkt mit Versorgungsfunktionen für direktes Umfeld und gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung
- integrierte Lage nördlich des A-Zentrums Neustadt
- Angebotsausrichtung: nahversorgungsrelevante Magnetanbieter mit Vollsortimenter mit 2.300 m² Verkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter mit 1.050 m² ergänzt durch nicht-zentrenrelevante Fachmärkte und/oder Nonfood-Discounter
- kleinteilige Angebotsstrukturen fokussiert auf die Grünwald-Passage, Ergänzung durch Dienstleister und Gastronomen

4.1.3 Städtebauliche Empfehlungen für die „Neue Kühnichter Heide“

Mit der Entwicklung der „Neuen Kühnichter Heide“ bietet sich die Chance, die durch die Rückbaumaßnahmen entstandene Lücke zu schließen und den Brückenschlag über die B 96 / Spremberger Chaussee wiederherzustellen. Diese Verbindung wird durch die Grenzen des neu definierten B-Zentrums strategisch gestärkt, das sowohl die Grünwald-Passage nördlich der Spremberger Chaussee als auch den geplanten Versorgungsstandort südlich der Spremberger Chaussee in der „Neuen Kühnichter Heide“ umfasst. Darüber hinaus soll diese Verknüpfung auf räumlicher Ebene durch die Verbesserung der Fußgängerwege und die Aufwertung der Grünwald-Passage gefördert werden.

Aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive soll ein urbanes Mischquartier im Sinne der 15-Minuten-Stadt geschaffen werden. Dabei sollen vielfältige Wohnraumangebote mit höherer Dichte geschaffen werden, um verschiedene Nutzergruppen anzuziehen. Diese Bebauungsmaßnahmen werden zur großflächigen Versiegelung der derzeit unbebauten grünen Wiese führen. Daher ist es von zentraler Bedeutung, die durch die Bebauungsmaßnahmen entstehenden Auswirkungen zu kompensieren, indem qualifizierte öffentliche Grünflächen geschaffen werden, die zusätzlich neue Nutzungsangebote (z.B. Spiel- und Sportanlagen) für die Nachbarschaft bieten.

Das Konzept soll so ausgereift sein, dass gewährleistet werden kann, dass durch die Entwicklung attraktiver Wohnraum für Zuzügler und die Bewohnerinnen und Bewohner von Hoyerswerda geschaffen wird, um die derzeitige Einwohnerzahl zu stabilisieren.

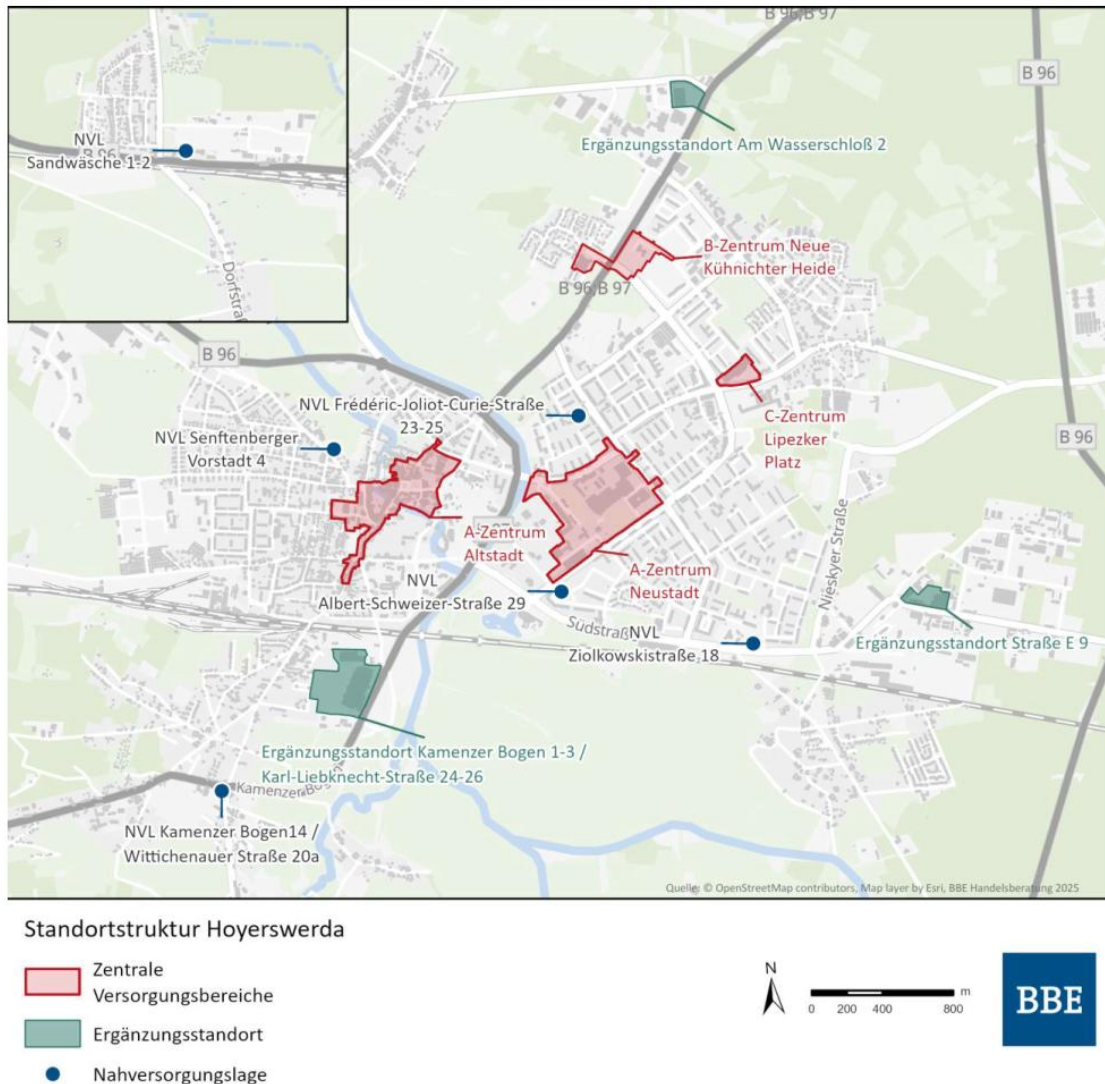


Abb. 6 – Standortstruktur Hoyerswerda (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Hoyerswerda, Drees & Sommer, BBE)

4.2 Eignung der Fläche „Kühnichter Heide“ zur Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die der Gesamtstadt Hoyerswerda beschäftigt sich intensiv mit den Entwicklungsmöglichkeiten und der grundsätzlichen Eignung der Fläche „Kühnichter Heide“ für die Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen. Dabei wird deutlich gemacht, welche Rahmenbedingungen für eine verträgliche Ansiedlung einzuhalten sind, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Grundsätzlich ist abzuleiten, dass bei einer Berücksichtigung der Vorgaben der gesamtstädtischen Konzeption einer Bauleitplanung zugunsten der hier vorgesehenen Nutzungen nichts entgegensteht, sondern diese vielmehr den v.a. im Einzelhandelskonzept näher definierten städtebaulichen Zielsetzungen entspricht.

4.3 Anpassung der einzelrelevanten Zielsetzungen des Nebenzentrums

Der Vorhaben- und Erschließungsplan verdeutlicht, dass die Ergebnisse des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes, in Bezug auf die Größe der Verkaufsflächen der einzelnen Einzelhandelsstrukturen in die Planung des Standortes eingeflossen sind.

Negative Auswirkungen auf die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche können gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung und den Aussagen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes nicht abgeleitet werden.

4.4 Sortimentsliste der Stadt Hoyerswerda

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hoyerswerda (2025, Drees & Sommer, BBE) wird die „Hoyerswerdaer Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wie folgt dargestellt:

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) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	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)

5 Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung des Einzelhandelsstandortes „Neue Kühnichter Heide“

Für das Einzelvorhaben im Bereich der „Neuen Kühnichter Heide“ ist durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erarbeitet worden (Stand 30.1.2026). Die Analyse ist als Anlage Bestandteil der Begründung und kann dort in seiner Gesamtheit eingesehen werden. Folgend werden die wesentlichen Aspekte aus der Studie zusammenfassend und in Auszügen dargestellt:

5.1 Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013

Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) überein (I).

- **Ziel 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 vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.“²
 - Gemäß des Landesentwicklungsplanes Sachsen wird der Stadt Hoyerswerda die Funktion eines Oberzentrums im Verbund mit Bautzen und Görlitz zugewiesen. Somit ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche der verbrauchsnahe Versorgung dienen, unter Beachtung der weiteren Vorgaben der Ziele und Grundsätze grundsätzlich möglich.
 - **Das Konzentrationsgebot wird aufgrund der oberzentralen Funktion der Stadt Hoyerswerda eingehalten.**
- **Ziel 2.3.2.3 und Grundsatz 2.3.2.6: Integrationsgebot**
 - „Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“
 - Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“³
 - Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs B-Zentrum „Neue Kühnichter Heide“, damit entspricht das Vorhaben dem Integrationsgebot. Durch die Lage

² Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): S. 72 ff

³ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): S. 72 ff

inmitten von Plattenbausiedlungen und künftiger Wohnbauvorhaben können rd. 3.500 Menschen den Projektstandort fußläufig erreichen.

- Die im Umfeld bestehenden Haltestellen „Kühnichter Heide“ (ca. 450 m Entfernung) und „Grünewaldring“ (ca. 350 m Entfernung) sichern die
 - ÖPNV-Anbindung für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen ab.
 - **Damit wird das Ziel 2.3.2.3 und der Grundsatz 2.3.2.6 vom Planvorhaben gewahrt.**
- **Ziel 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 Ortes wesentlich überschreitet.“⁴
 - Der mittelzentrale Verflechtungsbereich umschließt neben der Stadt Hoyerswerda auch die Städte und Gemeinden Bernsdorf, Elsterheide, Lauta, Lohsa, Spreetal und Wittichenau.
 - **Der Einzugsbereich des Planvorhabens umfasst das Stadtgebiet von Hoyerswerda und angrenzende Gemeindeteile des Mittelbereiches (Elsterheide, Spreetal und Wittichenau), überschreitet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht. Demnach bleibt das Kongruenzgebot des Zieles 2.3.2.4 im Planvorhaben gewahrt.**
 - **Ziel 2.3.2.5: Beeinträchtigungsverbot**
 - „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 Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.“⁵
 - Das Planvorhaben stärkt mit den Magnetanbietern EDEKA, ALDI zum einen die verbrauchernahe Versorgung, trägt zum anderen in der Gesamtkonstellation zur Weiterentwicklung der Hoyerswerdaer Angebotsstruktur bei, insbesondere durch die Herausbildung des B-Zentrums „Neue Kühnichter Heide“. In Ergänzung zu den beiden A-Zentren der Stadt kann das neue B-Zentrum Versorgungsfunktionen für das Oberzentrum im Verbund wahrnehmen.
 - Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte sind dabei nicht zu erwarten.
 - **Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten, die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht gestört. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, wonach die Entwicklung eines B-Zentrums in Funktionsabstimmung mit den bestehenden Zentren von Hoyerswerda erfolgt. Zentren anderer zentraler Orte werden nicht berührt.**

⁴ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): S. 72 ff

⁵ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): S. 72 ff

5.2 Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen, dass sich mit der Realisierung des Planvorhabens „Neue Kühnichter Heide“ mit ca. 4.400 m² Verkaufsfläche gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, jedoch keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Der Projektstandort ist im zentralen Versorgungsbereiches „Neue Kühnichter Heide“, dem B-Zentrum von Hoyerswerda, eingebunden.
- Mit der geplanten Ansiedlung der drei nahversorgungs- und einrichtungsrelevanten Magnetanbieter (EDEKA, ALDI, JYSK) auf insgesamt 4.400 m² Verkaufsfläche erfolgt eine qualitative sowie quantitative Aufwertung und Stärkung der nördlichen Hoyerswerdaer Neustadt in Funktionsabstimmung mit den beiden A-Zentren der Stadt.
- Die Kundschaftsbindung konzentriert sich entsprechend der Standortfunktion sehr stark auf das Stadtgebiet und die nördlich und östlich angrenzenden Gemeinden des Mittelbereiches. Beispielgebend ist hierfür die Umsatzherkunft der drei Magnetanbieter, rd. 88% ihres prognostizierten Umsatzes resultieren aus dem dargelegten Einzugsgebiet.
- Für das Planvorhaben wird ein Umsatz von insgesamt ca. 19,1 Mio. € prognostiziert. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Grundversorgung in Hoyerswerda und in Nachbarkommunen können ausgeschlossen werden.
- Die Umsatzumverteilung des Vorhabens gegenüber bestehenden Wettbewerbern summiert sich auf 16,12 Mio. €. Die Realisierung des Planvorhabens ist dennoch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Marktentwicklungen (ALDI-Schließung mit Kundschaftsumorientierung auf Alternativenanbieter, Penny-Schließung in 2027) und durch die optimistische Nachfrageentwicklung bis 2028 für keinen Wettbewerbsstandort mit städtebauliche relevanten Folgewirkungen verbunden.
- Knapp ein Drittel der gesamten Umverteilungen betreffen die beiden peripheren Ergänzungsstandorte an der Straße E9 und Kamenzer Bogen 1-3 / Karl-Liebknecht-Straße 24-26, die jedoch ohne städtebauliche Relevanz verbleiben, da sie zudem keine Schutzwürdigkeit aufweisen.
- Im A-Zentrum Neustadt ergeben sich mit dem derzeit einzigen Supermarkt der Neustadt intensive Wettbewerbswirkungen, die dennoch angesichts der exponierten Lage innerhalb des dominanten Einzelhandelsstandortes in Hoyerswerda auf verträglichem Niveau bleiben. Mit dem Planvorhaben erfolgt eine funktionsabgestimmte Entwicklung des B-Zentrum, ohne die Versorgungsfunktion der A-Zentren zu beeinträchtigen.
- Die Nahversorgungsfunktion der durch das Planvorhaben betroffenen Nahversorgungslagen in der Hoyerswerdaer Neustadt, insbesondere der Frédéric-Joliot-Curie-Straße 23-25, bleiben trotz der bestehenden Wettbewerbseffekte erhalten.
- Die mit der Ansiedlung des JYSK-Marktes verbundenen Effekte verbleiben für die betreffenden Möbelmärkte in Hoyerswerda auf verträglichem Niveau.
- Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens erfolgt eine Neuausrichtung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsschwerpunkte zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches.

- Im Gegenteil zu negativen städtebaulich relevanten Auswirkungen trägt das Vorhaben sogar maßgeblich zur Stärkung und Weiterentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches bei. Die drei Magnetanbieter des Planvorhabens werden zukünftig wichtige Funktionsträger des zentralen Versorgungsbereiches „Neue Kühnichter Heide“ wobei die gutachterlichen Analysen die Verträglichkeit und Positiveffekte der durch die Festsetzungen zugelassenen Nutzungen insgesamt belegen.
- Das Planvorhaben ist grundsätzlich konform mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen. Es stärkt die Versorgungsfunktionen von Hoyerswerda, wird eingebunden in einen zentralen Versorgungsbereich und führt raumordnerisch zu keinen relevanten Beeinträchtigungen der Angebotsstrukturen in Hoyerswerda.
- Die Umsetzung des Planvorhabens „Neue Kühnichter Heide“ entspricht zudem den städtebaulichen Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Großen Kreisstadt Hoyerswerda aus dem Jahr 2025. Mit dem Vorhaben werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Hoyerswerda umgesetzt. Eine gezielte Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt war ein vordringliches Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welche das vorliegende Planvorhaben aufgreift. Das Planvorhaben trägt zur forcierten Entwicklung des B-Zentrums und dem Ausbau der Nahversorgung an städtebaulich integrierten Lagen bei.

In Summe ist festzustellen, dass das Planvorhaben „Neue Kühnichter Heide“ im B-Zentrum von Hoyerswerda zur Stärkung der Nahversorgungsstruktur und zur Entwicklung des Hoyerswerdaer Nebenzentrums beiträgt. Schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind auszuschließen.

6 Städtebauliche Konzeption und Ausgangssituation

6.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Vorhabenareal für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welches sich im nordöstlichen Stadtgefüge von Hoyerswerda befindet, erstreckt sich über ein rd. 40.000 qm großes Areal zwischen der Claus-von-Straußenberg-Straße, der Gerhard-von-Scharnhorst-Straße, der Liselotte-Herrmann-Straße sowie der B 96.

Das Vorhabenareal umfasst eine Fläche, die ehemals mit großmaßstäblichen Wohngebäuden bebaut war, die vor einigen Jahren zurückgebaut worden sind. Im Nordwesten befindet ein Gebäude mit öffentlicher Nutzung, welches das unmittelbare Umfeld prägt. Es handelt sich insgesamt um ein mindergenutztes Areal, welchen im Zuge der Entwicklung einer neuen Nutzung und vor allem einer neuen stadt-räumlichen Qualität zugeführt werden soll.

Die Stadt Hoyerswerda sieht die Chance eine städtebaulich mindergenutzte Fläche wieder einer neuen und für die Stadt wichtigen Versorgungsfunktion zuführen zu können.

6.2 Alternativbetrachtung / Entwicklungsmöglichkeiten

Innerhalb der Stadt Hoyerswerda wurden alternative Entwicklungsmöglichkeiten für die Realisierung eines Nahversorgungszentrums geprüft. Maßgeblich für die Alternativenprüfung waren insbesondere (1) der Grundsatz der Innenentwicklung und ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden, (2) die Verfügbarkeit einer zusammenhängenden Fläche in der erforderlichen Größenordnung sowie mit

geeignetem Zuschnitt für Baukörper, Stellplätze und Andienung, (3) eine gute Erreichbarkeit für MIV, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr zur Reduzierung zusätzlicher Infrastrukturanlagen sowie (4) die Einbindung in die städtische Zentren- und Quartiersentwicklung.

Die Planung am Standort „Neue Kühnichter Heide“ nutzt eine durch städtebauliche Rückbaumaßnahmen vorgeprägte, aktuell brachliegende Fläche und verfolgt damit das Ziel, keine neuen, bislang nicht baulich geprägten Flächen in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig wird eine Größenordnung planungsrechtlich gesichert, die für das Vorhaben funktionsnotwendig ist: Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,1 ha (40.673 m²) und enthält die erforderlichen Sondergebietsflächen für das Nahversorgungszentrum (SO 1–SO 3 zusammen 21.457 m²) sowie die notwendigen Verkehrs- und Grünflächenanteile. Die Festsetzungen sind zudem auf die beabsichtigten Einzelhandelsbausteine zugeschnitten (u. a. max. Verkaufsflächen in den Teilgebieten).

Alternativen, die diese Kombination aus (i) bereits vorgeprägter Innenentwicklungsfläche, (ii) erforderlicher zusammenhängender Flächenverfügbarkeit und (iii) kurzfristiger Realisierbarkeit ohne erhebliche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erreichen, stehen im Stadtgebiet nicht in vergleichbarer Qualität zur Verfügung. Insbesondere wäre bei anderen potenziellen Entwicklungsoptionen regelmäßig entweder eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme/Versiegelung bislang nicht baulich geprägter Bereiche zu erwarten oder es ergäben sich Einschränkungen durch unzureichenden Flächenzuschnitt bzw. fehlende Möglichkeiten für eine konfliktarme Anordnung von Andienung und Stellplätzen.

Hinzu kommt, dass die Planungsabsicht zur Entwicklung an diesem Standort aktiv durch die Stadt verfolgt wird und funktional mit der angrenzenden Quartiersentwicklung verknüpft ist. Die Erschließung und die städtebauliche Gesamtentwicklung werden in enger Verzahnung mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 35 (urbanes Gebiet) betrachtet; die Behandlung in zwei Bebauungsplänen dient dabei der passgenauen Sicherung des Nahversorgungsbereichs über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag). Damit ist das Nahversorgungszentrum nicht isoliert, sondern als wesentlicher Baustein einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung vorgesehen.

6.3 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Die Beschreibung der städtebaulichen Konzeption für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 ist im Zusammenhang mit den Planungen und städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 35 vorzunehmen. In der Gesamtheit der beiden Bauleitpläne soll ein neues Stadtquartier planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 35, der sich unmittelbar südlich an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anschließt, beinhaltet die Planungen für ein neues urbanes Gebiet, in dem neue Wohnungen und die Möglichkeit zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen ermöglicht werden soll. Das neue Quartier dockt im südlichen Bereich direkt an die bestehende Wohnbebauung an der Liselotte-Herrmann-Straße an und führt diese fort. Dabei ist ein Mix aus Mehrfamilienhäusern und einer gemischten Nutzung sowie der Schaffung eines Angebotes zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 ergänzt die Quartiersentwicklung durch die Planungen zur Errichtung eines neuen Versorgungsbereiches. Die städtebauliche Konzeption des Nahversorgungsbereiches sieht die Errichtung von mehreren, zueinander ausgerichteten Gebäuden vor. Im zentralen Bereich wird eine Stellplatzanlage vorgehalten.

Die verkehrliche Anbindung des gesamten Quartiers erfolgt über die Claus-von-Stauffenberg-Straße, welche als zentrale Verkehrsachse für Hoyerswerdas Neustadt fungiert, sowie die Gerhard-von-Scharnhorst-Straße, die im südöstlichen Bereich an die Liselotte-Herrmann-Straße anschließt. Die öffentliche Erschließung des Quartiers wird im Bebauungsplan Nr. 35 planungsrechtlich gesichert, was die gemeinsame Entwicklungskonzeption und enge Verzahnung der beiden Verfahren verdeutlichen. Diese sichert die Erschließung des neuen Nahversorgungszentrums. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat

lediglich die neu anzulegende Einfahrtsituation und Zufahrt von der Claus-von-Stauffenberg-Straße zum Gegenstand der Planung. Alle weiteren inneren Erschließungen des neuen Quartiers sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 35.

Im Durchführungsvertrag wird vertraglich geregelt, dass der Vorhabenträger die innere Haupterschließung des gesamten Quartiers übernimmt. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenareals über den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist somit gesichert.

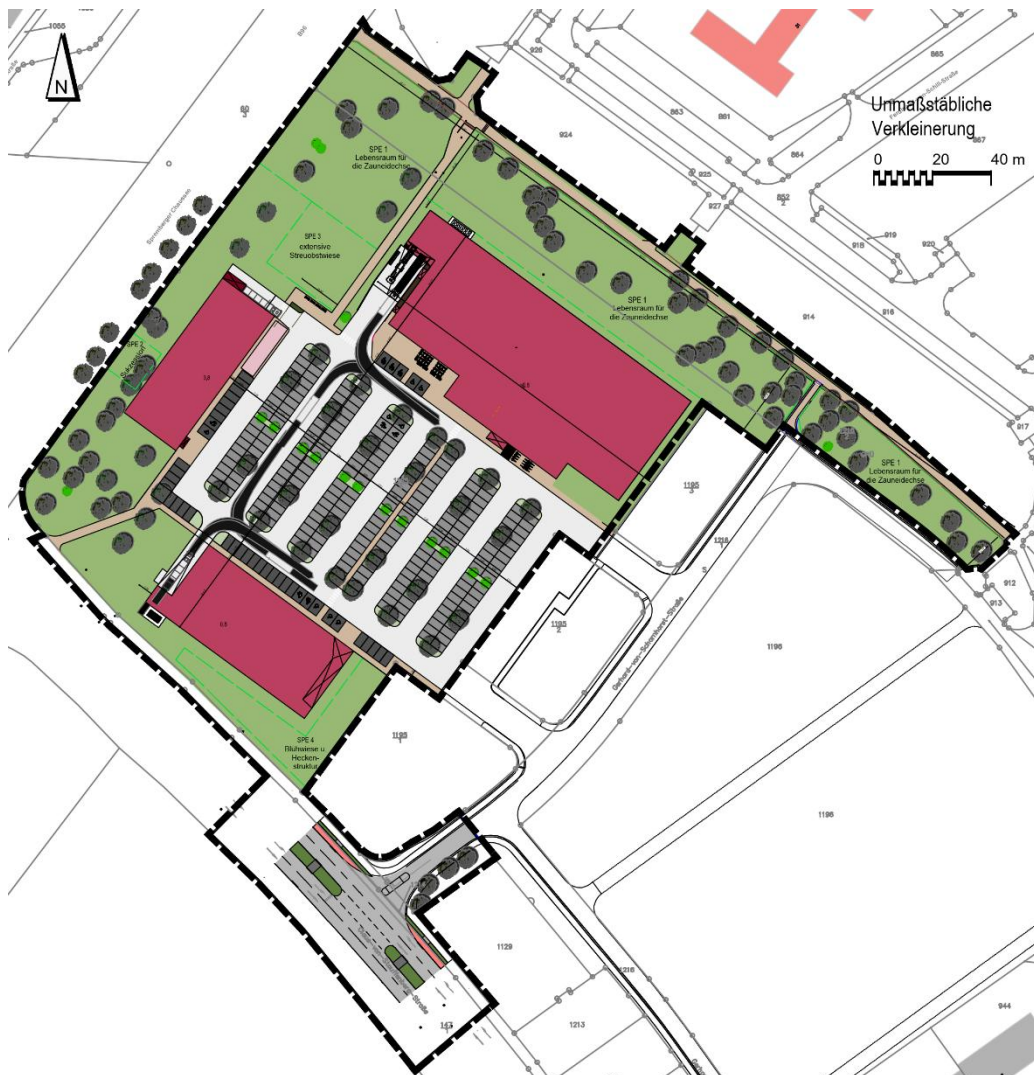


Abb. 7 – Darstellung des Vorhabens (Auszug aus dem Vorhaben und Erschließungsplan - o.M.) – Quelle halsdorfer + ingenieure projekte gmbh – Feb. 2026)

Auch die Anbindung an das lokale öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) ist durch mehrere Busanbindungen gesichert. Hierbei sind insbesondere die westlich der B 96 gelegene Haltestelle „Grünwaldring“ mit der Buslinie 4 als auch die unmittelbar südlich an das Vorhabenareal angrenzende Haltestelle „Kühnichter Heide“ mit der Buslinie 1 zu nennen. Die Linien bieten eine regelmäßige Anbindung an die umliegenden Siedlungsstrukturen als auch den Bahnhof von Hoyerswerda. Für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen ist der Standort auch fußläufig gut erreichbar. Die Entwicklungsplanung für das Grundstück sieht zudem neue Wegeverbindungen vor, was die fußläufige und radwegebezogene Erreichbarkeit des Standorts zusätzlich stärkt.

6.3.1 Verkehrsuntersuchung

Eine „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Einzelhandelsnutzung Gerhard-von-Scharnhorst-Str./ Claus-von-Stauffenberg-Str. in der Stadt Hoyerswerda“ durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen (04.06.2026) durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung sind die verkehrlichen Auswirkungen und der sich ggf. ergebende Ausbaubedarf auf dem umgebenden Straßennetz ermittelt worden.

Die Anbindung für den Kfz-Verkehr erfolgt im Wesentlichen direkt an die Claus-von-Stauffenberg-Straße. Die Verkehrsbelastung auf der Claus-von-Stauffenberg-Straße ist nur gering. Nördlich der Kreuzung mit der Maria-Grollmuß-Straße/ Käthe-Niederkirchner-Straße liegt die Verkehrsbelastung gemäß einer Modellrechnung der Stadt Hoyerswerda nur bei rund 3.000 Kfz/ Tag.

Gemäß einer Zählung der Stadt Hoyerswerda vom Februar 2023 wird die Claus-von-Stauffenberg-Straße an einem Werktag sogar nur von maximal 1.462 Kfz befahren. Unter Berücksichtigung der Schwerverkehre (Lkw und Bus > 3,5 t) errechnet sich eine Belastung leicht über 1.500 Pkw-Einheiten. Der Anteil des Schwerverkehrs ist demnach nur gering (1 Pkw = 1 Pkw-Einheit; ein normaler Lkw = 2 Pkw-Einheiten). Auf der B97 liegt die Verkehrsbelastung nach Auswertung der letzten allgemeinen Straßenverkehrszählung (SVZ) aus dem Jahr 2021 bei 7.710 Kfz/ Tag, bei einem Schwerverkehrsanteil von 9,3%.

Unter Berücksichtigung der künftigen geplanten Einzelhandelsnutzungen ergeben sich die folgenden Kfz-Zufahrten (und entsprechende Kfz-Abfahrten/ Werktag). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Nutzungen im Laufe der Zeit ändern können. Angenommen wurden deshalb abweichend von den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan die nachfolgend aufgeführten Nutzungen.

Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) in den Stufen A bis F angegeben. Die Stufe A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, die Stufe F eine Überlastung der Verkehrsanlage. Im Allgemeinen wird eine Stufe D als ausreichend angesehen.

Es wird vereinfacht davon ausgegangen, dass sämtlicher Fahrten über eine Anbindung verlaufen. In der Spitzenstunde werden 10 % der Kfz-Zu- und Kfz-Abfahrten mit Bezug zu den Einzelhandelsnutzungen angenommen. Die Verteilung der Kfz-Fahrten nach Norden und Süden wird mit jeweils 50 % angesetzt.

Für die Claus-von-Stauffenberg-Straße werden als deutlich überhöhter Wert 5.000 Kfz/ Werktag und in den Spitzenstunde jeweils 250 Kfz/ h und Fahrtrichtung angenommen (10 % der angesetzten Werktags Belastung als Spitzenstundenwert). Der Anteil des Schwerverkehrs wird für alle Fahrten (im Zuge der Hauptstraße und mit Bezug zur Einzelhandelsnutzung) mit pauschal 10 % in die Berechnungen eingegeben und liegt damit ebenfalls auf der sicheren Seite.

Der Ausbauzustand der Einmündung wird ohne Linksabbiegestreifen, separate Rechtsabbieger oder getrennte Ausfahrten berücksichtigt. Mit diesen auf der deutlich sicheren Seite liegenden Annahmen ergibt sich eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Für die Anbindung ist eine einfache Einmündung ohne Linksabbiegestreifen o.ä. ausreichend.

Weitere Betrachtungen der umliegenden Knotenpunkte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsmengen sowie des Ausbauzustandes der Knotenpunkte nicht erforderlich.

Die Knotenpunkte Claus-von-Stauffenberg-Straße/ B97/ Grünewaldring und Claus-von-Stauffenberg-Straße/ Liselotte-Herrmann-Straße sind sehr gut mit separaten Fahrstreifen für einzelne Verkehrsströme ausgebaut und signal geregelt. Mängel oder Probleme oder gar Überlastungserscheinungen sind an diesen Kreuzungen durch die geplante Einzelhandelsnutzung nicht zu erwarten.

Weitere Aussagen sind der Verkehrsuntersuchung, als Anlage zur Begründung, zu entnehmen.

7 Vorliegende Rahmenbedingungen

7.1 Grund und Boden

Der Landkreis Bautzen – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde – gibt für den Betrachtungsraum folgende Hinweise:

Im untersuchten Bereich ist im Zuge der Abrissarbeiten des Wohnkomplexes großflächig Bauschutt eingebaut und in den Boden eingebracht worden. Nach den einschlägigen Bewertungshilfen und Richtlinien kann dabei aus heutiger Sicht nicht von einer schadlosen Abfallverwertung ausgegangen werden.

Das Material, welches zur Befüllung genutzt wurde, ist nur eingeschränkt tragfähig und muss ausgetauscht/entsorgt werden. Hier ist eine Verwertung vor einer Deponierung zu fordern. Im Sinne der Gewerbeabfallverordnung ist zu prüfen, ob eine Trennung/Aufbereitung vor Ort möglich ist oder dies in einer externen Aufbereitungsanlage erfolgen kann. Nach der Trennung sollten natürliche Bodenbestandteile wieder im Baugelände verwertet werden, wenn die Eignung analytisch nachgewiesen wurde.

Materialien, die wiederverwertet bzw. nicht aus bautechnischen Gründen ausgetauscht werden müssen und die später die Funktionen einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Freiflächen/Vegetation) übernehmen sollen, sind auszutauschen, wenn der Bauschuttanteil bei über 10 % liegt oder die Kriterien für einen uneingeschränkten offenen Einbau im Sinne der LAGA-TR Boden und der BBodSchV nicht erfüllt werden.

Die Hinweise sind in den weiterführenden Planungen und vor allem im Zuge der Umsetzung des Projektes zu berücksichtigen.

7.2 Grundwasserverhältnisse⁶

Der Planungsbereich befindet sich im Wirkungsbereich dieser Horizontalfilterbrunnen. Die Horizontalfilterbrunnen sind bislang genehmigungsrechtlich mit 15,7 m³/min als mittlere Förderrate bestätigt. Der zukünftige Betreiber und die zukünftige optimierte Fahrweise werden erst in den nächsten Jahren zum Tragen kommen können. Der aktuell vorliegende Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt im Betrachtungsbereich bei +111,3 m NHN, Stand: 10/2022. Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter im Anfragebereich wie folgt einstellen:

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen mit 15,7 m³/min und Betreiben des Wasserwerkes Zeißen: bei +112,0 m NHN,
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes Zeißen: bei +113,6 m NHN.

Ob diese derzeit genehmigte Förderrate oder die Variante ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und damit sich prognostisch einstellende höhere Grundwasserstände vom Vorhabenträger/Bauherrn zu Grunde gelegt werden, obliegt ganz allein deren eigenen Verantwortung und Vorsorge.

⁶ Stellungnahme des LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft)

Es wird darauf hingewiesen, dass bis dato kein Rechtsanspruch Dritter an den zukünftigen Betreiber, an den dauerhaften Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und den zu hebenden Grundwassermengen besteht.

Die Angaben zu den prognostizierten Grundwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand. Es sind Mittelwerte unter Ansatz von mittleren meteorologischen Verhältnissen und gemittelten geohydrologischen Parametern. Die Angaben basieren dabei auf den Ergebnissen von hydrogeologischen Großraummodellen. Diese werden entsprechend den Erfordernissen ständig angepasst (SAM = ständig arbeitendes Modell). Die LMBV übernimmt diesbezüglich keine Haftung.

Unter zu Grunde legen einer durchschnittlichen Geländehöhe von +117,5 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, rein rechnerisch

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen ca. 5,5 m,
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen ca. 3,9 m.

Zu beachten ist, dass die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation Vor-Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund, möglich sind.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern, sind zu berücksichtigen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Einzugsgebiet der zur Grundwasserniederhaltung in Hokerswerda betriebenen Horizontalfilterbrunnen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Maßnahmen zu vermeiden sind, die zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung führen. Eine Niederschlagsversickerung ist nur nach Einzelfallprüfung durch die zuständige Wasserbehörde genehmigungsfähig. Da der Planungsbereich nicht von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV beeinflusst ist und außerhalb der aktuellen bergbaubedingten Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG nicht erforderlich.

7.3 Verkehrliche Anbindung

Das Betrachtungsareal ist durch die vorhandenen Infrastrukturen sehr gut an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Durch Ausgestaltung dieser Infrastruktur kann diese die Verkehre aus dem neuen Quartier gut aufnehmen.

7.4 Umweltrelevante Sachverhalte

Für die umweltrelevanten Sachverhalte ist im Zuge der Bauleitplanung ein Umweltbericht, als Teil II der Begründung, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, erarbeitet worden. Dieser setzt sich intensiv mit den vorhandenen Biotopen und artenschutzrechtlichen Sachverhalten auseinander und stellt die aktuellen Rahmenbedingungen dar. Weiterhin kann die Karte mit der Darstellung der Biotope im Angang der Begründung zum Bebauungsplan herangezogen werden.

7.5 Entwicklungschancen

Für den gesamten Betrachtungsbereich zwischen der Claus-von-Stauffenberg-Straße und der Gerd-von-Scharnhorst-Straße strebt die Stadt Hoyerswerda an, ein neues gemischtes Quartier zu entwickeln. Neben Flächen für Wohnnutzung können ebenfalls Flächen für das Arbeiten und Dienstleistungsnutzungen bereitgestellt werden. Das neue Quartier soll um ein neues Einkaufszentrum, das die langfristige, hochwertige Versorgung der umgebenden Stadtquartiere sicherstellen soll, ergänzt werden.

Die bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen im Erhebungsbezirk 3 sind aktuell noch nicht so weit fortgeschritten, dass für den gesamten Bereich östlich der Claus-von-Stauffenberg bereits von einer fertig hergestellten attraktiven Grün- und Freifläche oder von einem grünen Saum des Siedlungsbereiches von Hoyerswerda gesprochen werden kann. Vielmehr sind noch vereinzelte oder gruppierte Gebäudebestände vorhanden, die den Bereich immer noch prägen. So unter anderem das mehrgeschossige Wohnhaus an der Liselotte-Herrmann-Straße oder das Solitärgebäude einer ehemaligen Kita, welches zentral im Gebiet gelegen ist. Aber auch weiterführend Richtung Thomas-Müntzer-Straße sind weitere mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden, so dass hier nicht von einem vollständigen Rückbau gesprochen werden kann. Dieses ist bereits weit entwickelt und definiert eine stadträumliche Grenze, die sich auf gleicher Höhe befindet, wie die Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Stadt Hoyerswerda sieht in der Betrachtungsfläche die Chance eine Stadtreparatur durchzuführen und die beiden Teilbereiche westlich und östlich der B 96 stadträumlich zusammenzuführen und somit den Siedlungsraum abzurunden. Für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums und im Zuge der Gesamtentwicklung des Quartiers sieht die Entwicklung die Schaffung von neuem Wohnraum vor. Eine aktuell im Stadtgefüge minder genutzte Fläche bietet sich dafür an.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gesamtstadt Hoyerswerda 2025 wird der Betrachtungsraum als B-Zentrum Neue Kühnichter Heide definiert.

8 Inhalte des Bebauungsplans

Die Stadt Hoyerswerda beabsichtigt insbesondere die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachfragegerechte Nachnutzung des in Rede stehenden Standorts zwischen der Claus-von-Stauffenberg-Straße und der Gerhard-von-Scharnhorst-Straße im Zuge der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers zu schaffen. Die Entwicklung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 sieht dabei die Teilaufgabe zur Errichtung von Einzelhandel vor.

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 ergibt sich aus der durch die Stadt Hoyerswerda definierten städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Dies findet auf einer vor Jahren zurückgebauten Fläche statt, um die positiven Entwicklungsimpulse der Stadt weiter zu fördern und neue Angebote schaffen zu können. Zusätzlich kann mit der Entwicklung des Bereiches eine Zielsetzung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda (2025 Drees & Sommer, BBE) gefolgt werden, dass für den Betrachtungsraum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches vorsieht, um eine hochwertige Versorgung für die Stadt Hoyerswerda sicherstellen zu können und der zentralörtlichen Versorgungsfunktion im Verbund mit Bautzen und Görlitz im zentralen Verflechtungsbereich gerecht zu werden.

Die örtliche Situation und die vorgesehenen Entwicklungsinhalte innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedingen die Durchführung einer Bauleitplanung.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird somit ein vorhandenes Standortpotenzial in integrierter Lage Hoyerswerda genutzt, um die bedarfsgerechte Ansiedlung von Betrieben sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen in ortsangemessener und funktional integrierter Art und Weise zu ermöglichen und die Quartiersentwicklung in Form eines urbanen Gebietes in der Nachbarschaft zu ergänzen.

Als Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“. Das Sondergebiet sichert die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarkt inkl. Backshop, einem Einzelhandel für Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie einem Lebensmitteldiscounter. Grund für die Ausweisung der Sondergebiete ist, dass die vorgesehenen, oben genannten Nutzungen klar abgrenzbar sein sollen und sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet dient gem. § 11 Abs. 2 BauNVO insbesondere der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen mit dessen unterschiedlichen Flächenzuweisungen der maximalen Verkaufsfläche und der max. Grundfläche.

Durch die Festsetzung von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und der „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ werden ökologischen Qualitäten gesichert bzw. neue Flächen mit Aufwertungspotenzial geschaffen.

Die genaue Lage und der Zuschnitt der festgesetzten einzelnen sonstigen Sondergebiete können der Planzeichnung entnommen werden. Für die Sicherung der Art der baulichen Nutzungen im Betrachtungsgebiet und des Ausschlusses von dem Gebiet nicht zuträglichen Nutzungen sind im Detail die nachfolgenden Festsetzungen getroffen worden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ und den drei Teilgebieten SO 1 bis SO 3 festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie auf nachgeordnetem Flächenanteil der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit anderen Hauptsortimenten.

Eine Ergänzung der Festsetzung um den Zusatz, dass nachrangig großflächiger Einzelhandel mit anderem Hauptsortiment zugelassen wird, ist für die Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes für Möbel und Einrichtungsgegenstände entscheidend und entspricht der Funktionszuweisung des B-Zentrums gemäß Einzelhandelskonzept.

Mit den ergänzenden Festsetzungen zu den einzelnen Teilgebieten erfolgt eine Steuerung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Einrichtungen des Einzelhandels, bei gleichzeitiger Sicherung der Einpassung in die gegebenen Rahmenbedingungen und den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gesamtstadt. Gleichzeitig erfolgt durch die Festsetzungen eine Gliederung innerhalb der Betrachtungsfläche, dessen Nutzungsmöglichkeiten somit eindeutig definiert sind. Die Unterteilung stellt sich dabei wie folgt dar:

Sondergebiet 1 (SO 1):

Großflächiger Lebensmittelmarkt inkl. Backshop mit max. 2.300 m² Verkaufsfläche, davon mindestens 90% nahversorgungsrelevante Sortimente, gemäß der unter Nr. 1.2 aufgeführten Sortimentsliste.

Die Festsetzung regelt klar die Funktion als großflächiger Nahversorger.

Sondergebiet 2 (SO 2):

Großflächiger Einzelhandel für Möbel und Einrichtungsgegenstände mit max. 950 m² Verkaufsfläche und 100 m² Außenverkaufsfläche, davon zentrenrelevante Sortimente ausschließlich aus der Sortimentsgruppe "Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände", gemäß der unter Nr. 1.2 aufgeführten Sortimentsliste.

Die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes bezüglich der Ansiedlungskriterien werden hier sogar enger gefasst, der Fokus ausschließlich auf einrichtungsrelevante Fachmärkte gelegt, die aufgrund ihrer Sortimentsstruktur eine günstige Zentrenverträglichkeit aufweisen.

Sondergebiet 3 (SO 3):

Großflächiger Lebensmittelmarkt mit max. 1.050 m² Verkaufsfläche, davon mindestens 90% nahversorgungsrelevante Sortimente, gemäß der unter Nr. 1.2 aufgeführten Sortimentsliste.

Die Festsetzung regelt klar die Funktion als großflächiger Nahversorger.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste "Hoyerswerdaer Liste" gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda aus dem Jahr 2025, die unter Kapitel 4.4 aufgeführt wird.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den sonstigen Sondergebieten (SO) wird über die Festsetzung der maximal zur Verfügung stehenden Grundflächen für die drei Teilgebiete SO 1 bis SO 3 reguliert. Die Vorgaben sind der Planzeichnung zu entnehmen.

8.2.1 Grundfläche

Für die Sondergebiete SO 1 – SO 3 wird eine GRZ von jeweils 0,8 festgesetzt. Bei der Festlegung der GRZ von 0,8 für die Sondergebiete wurden die einschlägigen Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO beachtet. Dies gewährleistet die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich Nutzungsdichte und städtebaulicher Gliederung und Flexibilität.

8.2.2 Gebäudehöhen

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind Bauformen und Baukörper geplant, die nicht der klassischen Geschossbauweise zugeordnet werden können, so dass keine Geschossigkeit, sondern die maximale Gebäudehöhe festgesetzt wird. Die Höhe bezieht sich auf den definierten Höhenbezugspunkt,

der sich etwas südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet und eine Höhe von 117,36 über NHN aufweist.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 wird keine Bauweise festgesetzt, um eine gute Entwicklungsmöglichkeit zu sichern. Gleichzeitig definiert der Vorhaben- und Erschließungsplan, als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die weitere Ausnutzung des Grundstücks.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht baukörperbezogen festgesetzt, orientieren sich aber an den geplanten Gebäudekubaturen. Ein Spielraum für die Stellung der Gebäude soll somit eingeräumt werden. Gleichzeitig stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan die städtebauliche Struktur dar. Somit sind durch diese beiden Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Vorhaben i.V.m. dem Durchführungsvertrag eindeutig definiert.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangüberdachung, Gebäudetechnik, Sonnenschutzelemente bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität in der Planung gesichert werden.

8.4 Straßenverkehrsflächen

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im südlichen Bereich die Fläche für den neuen Anschluss an die Claus-von-Stauffenberg-Straße als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzend werden weiterführend Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Weiterhin wird zur Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindung im nördlichen Bereich ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über den neu zu schaffenden Knotenpunkt, dessen Flächenbedarf im Geltungsbereich verortet ist. Die weiterführende innere Erschließung des Quartiers wird planungsrechtlich im benachbarten Bebauungsplanes Nr. 35 gesichert.

Die Herstellung der Erschließungsinfrastruktur für das Quartier erfolgt durch den Vorhabenträger. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dieser Sachverhalt vertraglich gesichert.

8.5 Werbeanlagen

Für die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Aussagen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zu berücksichtigen und die Behörde in weiteren Planungen zur Aufstellung von Werbeanlagen mit einzubinden.

Das Verbot für Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Anbauverbotszone (20m), gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahnkante der B 96) bleibt auch dann bestehen, wenn der Bebauungsplan die Anforderungen des § 9 Abs. 7 FStrG erfüllt.

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone fallen in den Geltungsbereich des § 9 Abs. 2 Pkt. 1 FStrG. Nach Inkrafttreten des B-Planes ist eine Entscheidung der Straßenbaubehörde gem. § 9 Abs. 8 FStrG zur Errichtung von Werbeanlagen in der Anbauverbotszone erforderlich.

8.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Die Stellplätze für die Nutzungen innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 werden innerhalb der Sondergebietsflächen sichergestellt. Eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze wird in die Planzeichnung mit aufgenommen. Die Größe der Fläche ist für die Sicherung der notwendigen Stellplatzzahlen ausreichend dimensioniert.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage zulässig ist. Die Stellplatzthematik kann somit flexibler gehandhabt werden.

Unter Berücksichtigung, dass innerhalb einer Stellplatzanlage eines Lebensmittelmarktes auch ergänzende Nutzungen errichtet werden, wird weiterhin für die Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, dass Landstationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig sind.

8.7 Ver- und Entsorgung

8.7.1 Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung

Für die Entwässerung ist ein Gutachten durch das Ingenieurbüro Horst Alte GmbH durchgeführt und mit dem Versorgungsträgern grundsätzlich abgestimmt worden. Die zentralen Inhalte werden folgend dargestellt und können der „Wassertechnischen Untersuchung“ im Detail entnommen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Konzeption auf die Entwicklung des gesamten neuen Quartiers bezieht, um einen ganzheitlichen Ansatz abzuleiten.

8.7.1.1 Bewertung Bilanz

In 2005 waren ca. 28.940 m² befestigter Flächen (einschließlich Gebäude) – Gesamtbetrachtungsraum für Bebauungsplan Nr. 35 und Bebauungsplan Nr. 33 an das vorhandene Entwässerungsnetz der Regenentwässerung angeschlossen. Mit den erfolgten Rückbaumaßnahmen wurden diese Fläche im erheblichen Umfang reduziert. Mit der geplanten Entwicklung des Gebietes sind über die verbliebenen baulichen Anlagen hinaus umfangreiche Neubebauungen vorgesehen. Nach Flächenermittlung ist innerhalb der beiden Bebauungspläne mit einer Entwicklung von ca. 43.400 m² befestigter Oberfläche (einschließlich geplanter Gebäude) auszugehen.

Die mögliche individuelle Bebauung auf den für Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehenen Grundstücken (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33) bleibt dabei unberücksichtigt, da diese Grundstücke nicht an das zentrale Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Ein Anschluss aller dieser Flächen (ca. +14.000 m² gegenüber dem ursprünglichen Zustand) führt ohne erhebliche zusätzliche bauliche Maßnahmen der RW-Rückhaltung und Abflussdrosselung zu einer Überlastung des vorhandenen Entwässerungssystems.

8.7.1.2 Hydraulische Betrachtung

Die bestehenden Stränge des vorhandenen RW-Netzes schlagen in 2 Hauptsammler, die das Planungsgebiet umschließen ab:

- Hauptstrang 1: RW-Strang parallel der Claus-von-Stauffenberg-Straße
- Hauptstrang 2: RW-Strang südlich der ehemaligen Häuserfront parallel der B 96

Beide Stränge werden im Kontrollschacht RW0R1534 (Höhe KP Stauffenberg-Straße / Spremberger Chaussee) zusammengeführt und über den fortführenden Hauptsammler DN 1000 abgeleitet und dem RW-Pumpwerk Spremberger Chaussee zugeführt.

8.7.1.3 Vergleichsbetrachtung

Grundlage für die hydraulische Berechnung ist die DIN EN 752. Hiernach ist die anzusetzende Regenspende entsprechend den Sicherheitserfordernissen der angrenzenden Flächen zu wählen. Da sich im Einzugsbereich der Regenwasserkanäle keine besonderen zu schützenden Objekte / Bereiche befinden, wird mit einer Regenspende von $q_{15\text{Abs. 1}}$ gerechnet, was einem 15-Minutenregen mit einem jährlichen Wiederkehrintervall entspricht. Gemäß KOSTRA-Atlas beträgt $q_{15\text{Abs. 1}} = 111,1 \text{ l/s*ha}$ (Regendaten für Bereich Hoyerswerda).

Als Abflussbeiwerte werden berücksichtigt: Asphalt, Beton $\Psi = 1,0$; Dächer $\Psi = 1,0$; Pflaster $\Psi = 0,9$.

Die vergleichsweise stationäre Betrachtungsweise ergibt damit folgendes Ergebnis:

- Abfluss aus Entsorgungsgebiet bis 2005 ca. 322 l/s
- Abfluss mit Umsetzung Entwicklungskonzept ca. 311 l/s
- Max. Abfluss bei Vollerfüllung letzter Haltung 350 l/s

8.7.1.4 Bewertung der Ergebnisse

Die vorliegenden hydraulischen Betrachtungen dienen der Festlegung des umzusetzenden Entwässerungskonzeptes im Planungsgebiet und stellen keine hydraulische Netzberechnung für das gesamte Einzugsgebiet nach instationären Berechnungsmethoden dar. Im Vergleich der geplanten Abflüsse mit den ursprünglichen Abflüssen ist festzustellen, dass bei Umsetzung einer teilweisen Flächenversickerung keine Erhöhung in der Summe der Abflüsse erzeugt. Beide Hauptstränge des Entsorgungsgebietes verbleiben auch weiterhin in Betrieb.

Beide Stränge werden im Kontrollschacht RW0R1534 und fortführend in das RW-Pumpwerk Spremberger Chaussee abgeleitet. Bei Vollerfüllung des weiterführenden Sammlers DN 1000 können aus dem Entsorgungsgebiet max. 350 l/s abgeleitet werden. Im Hauptstrang 1 (parallel Stauffenberg-Straße) wird der Rohrquerschnitt im Schacht RN0R1533 von DN 1800 auf DN 1000 reduziert. Damit werden die theoretischen Ablaufmengen bei Vollerfüllung von 2.139 l/s auf 631 l/s reduziert.

Im Zuge von Beobachtungen durch den Planverfasser konnten keine Überstauerscheinungen an diesem Haltungsstrang festgestellt werden. Daraus sind zwei Schlussfolgerungen möglich:

1. Die tatsächlichen Abflussmengen belaufen sich am Schacht RW0R1534 ≤ 350 l/s oder
2. Die vorgeschalteten Haltungen fungieren als Stauraumkanal und bieten ausreichen Stauvolumen

Hauptstrang 2 führt im Wesentlichen die Oberflächenwasser aus dem Quartier Geyer-Str. / Gneisenau-Str. ab. Auch hier fanden umfangreiche Rückbaumaßnahmen statt, die zu einer Reduzierung der Ableitungen im Vergleich zum Zeitpunkt vor 2005 führten. Strang 2 besitzt gegenüber Strang 1 eine geringere Kapazität. Stark schwankende Sohlgefälle reduzieren den Abfluss in einzelnen Haltungen bis auf 257 l/s. Grundsätzlich wird eingeschätzt, dass die Gesamtkapazität des Netzes für die Einleitung der berechneten Einleitmenge von 310 l/s ausreichend dimensioniert ist.

8.7.1.5 Geplante Entwässerung

Schmutzwasserentwässerung Kreuzungsbereich

Die Entwässerung erfolgt als geschlossene Entwässerung. Das Oberflächenwasser wird über neu zu errichtende Abläufe, Anschlussleitungen und Sammelleitungen an die vorhandene zentrale RW-Kanalisation angeschlossen.

Schmutzwasserentwässerung Nahversorgungszentrum

Die Schmutzwässer vom Areal des Sondergebietes sollen in den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300 Stz der VBH eingebunden werden, welcher im nordwestlichen Randbereich der künftigen Parkplatzfläche vor den geplanten Gebäuden 2 / 3 in Richtung Claus-von-Stauffenberg-Straße verläuft.

Der Anschlusspunkt befindet sich am vorhandenen Schacht SNOS2424. Hier werden beidseitig des Schachtes zwei seitliche Anschlüsse DN 200 nachgerüstet, welche auf Grund des Platzmangels im Schacht als außen liegende Abstürze ausgebildet werden.

Am Zulauf der kurzen Anschlussleitungen werden jeweils ein Kontrollschacht DN 800 als „Hausanschluss- / bzw. Übergabeschacht“ (ASW 01, ASW 02) angeordnet. Diese Schächte stellen den Übergang zwischen zentralen / öffentlichen Abwasseranlagen und privaten Abwasseranlagen des Flächeneigentümers dar.

Der Anschluss der einzelnen Gebäude erfolgt über private Anschlusskanäle an die benannten Anschlusschächte ASW 01 bzw. ASW 02.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Für das Gebiet ist mit dem Versorger/Entsorger abgestimmt, dass aus dem Betrachtungsgebiet (B-Plan Nr. 33 und Nr. 35) insgesamt nicht mehr als 250 l/s Oberflächenwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz eingespeist werden dürfen.

In Bezug auf die zulässige Gesamteinleitmenge können aus den einzelnen Flächen / Grundstücken folgende Abflüsse über das zentrale Netz abgeleitet werden:

- Öffentliche Verkehrsflächen: 52,3 l/s
- **Bebauungsplan Nr. 33: 157,7 l/s**
- Wohnblockbebauung: 40,0 l/s
- private Wohnbebauung: 0,0 l/s

Dabei sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 die hervorgehobenen Bereiche zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Neuentwicklung des Gebietes und der geplanten Entwässerungskonzeption ist durch entsprechende entwässerungstechnische Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen, dass eine Einflussmenge von 157,7 l/s nicht überschritten wird.

Oberflächenentwässerung Versorgungszentrum

Das Grundstück der Einzelhandelsflächen erhält zwei Anschlüsse an die öffentliche RW-Kanalisation. Über diese beiden Anschlüsse können maximal 157,7 l/s Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Darüber hinaus anfallende Wassermengen sind entweder breitflächig in das angrenzende Grundstücksgelände abzuleiten und in diesem zu versickern, anderweitigen Versickerungsanlagen zuzuführen oder Rückzuhalten und verzögert in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für das Thema Entwässerung keine ergänzenden Ausweisungen von Flächen, die für die Regenwasserrückhaltung benötigt werden, notwendig. Maßnahmen können bei Bedarf im Bereich der Stellplatzanlage umgesetzt werden. Die Entwässerung ist somit gesichert.

8.7.2 Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Kanäle und Leitungen vorhanden, die erhalten bleiben müssen, da sie eine wichtige Funktion für die Entwässerung und die Ver- und Entsorgung des Areals und darüber hinaus haben. Diese sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechenden Fahr- und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert.

Nachrichtliche Übernahme Schutzstreifen

Für die Gasleitung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist der erforderlich Schutzabstand von 15 m nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

8.7.3 Versorgungsleitungen

Zur Sicherung einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Weiterhin sind Ver- und Entsorgungsleitungen so zu verlegen, dass eine Begrünung im Straßenraum umgesetzt werden kann.

8.8 Immissionsschutz

8.8.1 Rahmenbedingungen

Für die Entwicklungsfläche ist eine schalltechnische Untersuchung durch 3L Akustik GmbH (Stand 26.01.2026) erarbeitet worden. Die schalltechnischen Aspekte in der Ausgestaltung des Planungsrechts zu berücksichtigen. Folgende Sachverhalte lassen sich aus dem benannten Gutachten zusammenfassend entnehmen:

Situationsbeschreibung

In den ausgewiesenen Sondergebieten des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungseinheiten geplant / vorgesehen (folgend wird die Summe der Nutzungseinheiten auch Anlage genannt):

- Nutzungseinheit 1: Vollsortimenter (z.B. EDEKA) (N1)
- Nutzungseinheit 2: Lebensmittel-Discounter (z.B. ALDI) (N2)
- Nutzungseinheit 3: Möbel- und Einrichtung-Fachmarkt (N3)

Anmerkung 1: Die optionalen Konzessionäre im Bereich des Vollsortimenters (z.B. Bäcker, Apotheke und Textil) werden auf Grund der geringen Größe nicht explizit als eigenständige Nutzungseinheiten erfasst und der Nutzungseinheit N1 mit zugeordnet.

Für das Nahversorgungszentrum hat der Auftraggeber eine konkrete Planung übergeben, die als beispielhafte Nutzung zusammen mit weiteren Erwägungen aus Erfahrungswerten vergleichbarer Nutzungen den gutachterlichen Ermittlungen zugrunde gelegt wurde. Die mit dem Betrieb der Anlage im Zusammenhang stehenden Emissionen sind zu benennen und die Immission mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 zu vergleichen. Entsprechend der Angaben des Auftraggebers wird mit einer Ladenöffnungszeit des Nahversorgungszentrum an Werktagen von 06:00 bis 21:30 Uhr gerechnet. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Luft- und Klimatechnik eine Betriebszeit von 00:00 bis 24:00 Uhr aufweist, so dass in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die Beurteilungszeiträume tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr, hier lauteste Nachtstunde) betrachtet werden. Sollten sich hierdurch schalltechnische Konflikte ergeben, werden diese im Ergebnis der Berechnung aufgezeigt und ggf. Beschränkungen ausgewiesen. Eine optionale Öffnungszeit des eventuell vorhandenen Backshops an Sonntagen von 07:00 bis 12:00 Uhr wird nicht betrachtet, da der Sonntagsbetrieb deutlich geringere Emissionen aufweist (z.B. keine Lkw-Anlieferungen, deutlich geringere Parkplatzfrequentierung, keine Einkaufswagenutzung, geringere Öffnungszeiten). Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte an Werktagen für die Gesamtanlage, ist der Sonntagsbetrieb rechnerisch immer möglich. Im Rahmen dieser Untersuchung werden daher ausschließlich die Beurteilungspegel an Werktagen berechnet.

Die zur Untersuchung herangezogenen Zeiten sind im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Durchführungsvertrag geregelt und können zudem im Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Vorhaben und Nutzungen zulässig. Die Einzelheiten der Betriebsführung, insbesondere Anlieferungs-, Betriebs- und Öffnungszeiten, werden im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verbindlich geregelt und sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten.

Die Ausführungen zu den immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen erfolgen mit dem Verweis auf die mitgeltende schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr.: 7394 vom 26.01.2026 des Ingenieurbüros 3L Akustik GmbH. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 gelegenen Immissionsorte sind unabhängig davon zudem passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzt worden.

8.8.2 Fazit

Es wurden sowohl die verkehrlichen Belange als auch die vorhandenen und geplanten Nutzungsstrukturen im Umfeld mitberücksichtigt. Die detaillierten Aussagen können dem Gutachten, als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Untersuchungsschwerpunkte waren dabei:

Verkehrslärm: Straßenverkehr

- Konflikte: Es sind auf Grund der geplanten Nutzungen **keine Konflikte** durch den Straßenverkehr zu erwarten.

Gewerbelärm

- Konflikte: Es sind auf Grund der geplanten Nutzungen und übergeben technischen Angaben zu den Nutzungen **keine Konflikte** durch das Gewerbe vorhanden.

8.8.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

„Mit Umsetzung gewerblichen Anlagen im Plangebiet ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm umliegend eingehalten werden. Die Einhaltung der TA Lärm ist auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan immer zwingend erforderlich, so dass hieraus keine konkreten Festsetzungen für den Bebauungsplan resultieren.“⁷

8.9 Grünordnerische Festsetzungen

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 ist bei Stellplatzanlagen je zehn angefangenen Stellplätzen mind. ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, um kleinteilige grünräumliche Strukturen auf den Stellplätzen sicherstellen zu können.

8.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplanes werden in den nordöstlichen und nordwestlichen Randbereichen sowie im Süden des Geltungsbereiches Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) im Bebauungsplan festgesetzt.

8.10.1 SPE-Flächen 1- Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse

Innerhalb der SPE-Fläche 1 sind bereits Maßnahmen zur Schaffung von Habitaten für die Zauneidechse durchgeführt worden. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises. Die Maßnahmen sind zu sichern und folgende Pflegemaßnahmen innerhalb der Fläche zu berücksichtigen:

Pflege der Ersatzlebensräume der Zauneidechse

- Haufwerke sind alle 2 bis 3 Jahre von der aufkommenden Vegetation, wie z.B. Brombeere, manuell freizulegen. Spätestens alle 3 Jahre sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege der Haufwerke zu realisieren.
- Auf den sonstigen Flächen erfolgt die Pflege alle 1 bis 2 Jahre unter der Verwendung von Balkenmähern. Die Mahd ist in den Wintermonaten zwischen November und Februar des Folgejahres durchzuführen.
- Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Der Rhythmus der Pflegearbeiten richtet sich nach der Wüchsigkeit des Standortes. Spätestens alle 2 Jahre sind die Pflegemaßnahmen zu realisieren.

⁷ Quelle: Schalltechnische Untersuchung 3L Akustik GmbH

8.10.2 SPE-Flächen 2 – Lückenschluss durch natürliche Sukzession

Innerhalb der SPE-Flächen 2 ist ein Lückenschluss des vorhandenen Gehölzbestandes durch natürliche Sukzession durchzuführen.

Es sind Pflegemaßnahmen zum gezielten Rückschnitt nach dem Einstellen eines entsprechendem Gehölzaufwuchses 2x jährlich durchzuführen und mind. die drei darauffolgenden Jahre umzusetzen.

8.10.3 SPE-Flächen 3 – Obstbaumwiese

Innerhalb der SPE-Fläche 3 ist eine Pflanzung von 12 Obstgehölzen (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche) vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

8.10.4 SPE-Flächen 4 – Heckenpflanzungen und Blühwiese

Auf der SPE 4 Fläche ist entlang der südöstlichen Grenze eine Heckenpflanzung aus verschiedenen Straucharten der Artenliste 1 der im Plan aufgeführten Pflanzlisten durchzuführen. Diese ist mit einer Breite von mind. 3 m anzulegen. Die Sträucher werden in einem Abstand von 1 m innerhalb der Reihe gepflanzt. Zwischen den Reihen wird ein Pflanzabstand von 1,5 m vorgesehen. Die Pflanzscheiben sind mit Rindenmulch auszustatten. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stellplätze zu pflanzen.

Im Bereich außerhalb der Heckenpflanzung ist Anlage einer extensiv genutzten Blühwiese durchzuführen. Dazu ist die Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung standorttypischer Segetalvegetation zu nutzen.

Mahd, Düngung, Kalkung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf dieser Fläche sind unzulässig. Eine Bodenbearbeitung ist für mindestens 2 Jahre auszusetzen.

Für die Entwicklung einer artenreichen Blühwiese auf der vorhandenen Freileitungstrasse sowie der Fläche SPA-4 und um einer Verbuschung und Gehölzsukzession entgegenzuwirken ist eine regelmäßige Mahd einzuplanen. Zur Förderung der Charakterarten im von mageren Böden geprägten Gebiet ist der Mahdrhythmus auf eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd zu beschränken und das Mahdgut abzutransportieren.

8.11 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

In Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde sind bereits im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

- 4x Nistkasten mit ovalem Flugloch U-Oval
- 2x Nistkasten für Kleinmeisen M2-27
- 2x Nistkasten mit 32 mm Rundloch R-32
- 6x Nistkasten für Starte und Gartenrotschwänze STH
- 6x Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel
- 2x Fledermausspaltenquartier FSPK

Somit ist im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanes keine weiteren Sachverhalte zu berücksichtigen bzw. das Thema der artenschutzrechtlichen Betrachtungen erfüllt.

Die Sicherung der Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist ergänzend im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert.

8.12 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Reihen von Bäumen. Diese sind in der weiteren Entwicklung des Areals zu sichern und zu erhalten, so dass diese mit einer Fläche mit Bindung zum Erhalt der Bäume versehen wird.

8.12.1 Zeitraum

Um sicherzustellen, dass die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auch zeitnah umgesetzt werden, wird eine Festsetzung mit aufgenommen, die der Vorhabenträger verpflichtet, nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Pflanzungen zeitnah durchzuführen.

8.12.2 Pflanzliste

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzlisten durchzuführen. So kann sichergestellt werden, dass heimische Gehölze zur Anwendung kommen und sich das gesamte Gebiet, mit Blick auf die grünräumlichen Strukturen, ins Umfeld einfügt.

Artenliste 1 - Standortgerechte, einheimische Strauchgehölze:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Bibemellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Roter Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hundsrose Alpen	<i>Rosa canina</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
zweigrieffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
eingrieffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Artenliste 2 - Groß- und kleinkronige Bäume im Bereich der Verkehrsflächen/Stellplätze:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hängelbuche	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

8.13 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes reichen nicht aus, um die Eingriffe in Natur und Landschaft komplett kompensieren zu können. Deshalb sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die Kompensation zu sichern. Die Stadt Hoyerswerda stellt für den Ausgleich der auszugleichenden Wertpunkte Flächen zur Verfügung bzw. benennt einen bestehenden Kompensationspool, in dem entsprechende Maßnahmen bereits umgesetzt worden sind.

Die Maßnahmen für die Kompensation werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben und sichergestellt, dass die Flächen durch die Stadt auf Dauer zur Verfügung gestellt werden können.

8.13.1 E1 – Anlage extensiver Streuobstwiese

Auf dem Flurstück 90 der Gemarkung Zeißig Flur 1 erfolgte im Mai 2023 die Pflanzung von 49 Obstgehölzen (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche) auf einer Fläche von 2.500 m². Die zuständige Untere Natur-schutzbehörde wurde über die Maßnahmenumsetzung informiert.

Entsprechend der durchgeführten Abstimmungen erfolgt die Anrechnung der Pflanzung für dieses Vorhaben.

Gemäß der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) ergibt sich für den Ausgangszustand Sportanlage, Nebenflächen ein Biotopwert von 5 Werteinheiten und für die Anlage einer Streuobstwiese ein Planungswert von 22 Werteinheiten. Somit erfolgt mit Umsetzung der Ersatzmaßnahme auf einer Fläche von 2.500 m² eine Aufwertung um 42.500 WE.

8.13.2 E2 – Aufwertung einer Freileitungstrasse

Auf dem Flurstück 1058 und einer Teilfläche des Flurstücks 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 ist die Aufwertung der vorhandenen Freileitungstrasse vorgesehen. Die Maßnahmenfläche stellt sich gegenwärtig als Ruderalflur mit dichtem Grasbestand dar. Gemäß der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) ergibt sich für den Ausgangszustand Ruderalflur ein Biotopwert von 15 Werteinheiten.

Auf einer Fläche von insgesamt 11.440 m² (10.890 m² Flurstück 1058; 550 m² Flurstück 642/6) ist die Anlage einer extensiv genutzten Blühwiese geplant. Dazu ist die Einsaat einer standortspezifischer Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung standorttypischer Segetalvegetation vorgesehen. Mahd, Düngung, Kalkung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf dieser Fläche sind zu vermeiden. Zudem ist die Bodenbearbeitung für mindestens 2 Jahre auszusetzen. Anschließend kann eine Bodenbearbeitung und die Neuansaat derselben Fläche erfolgen.

Gemäß der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) ergibt sich für das mesophile Grünland in der Ausprägung einer Blühwiese ein Planungswert von 21 Werteinheiten. Demnach erfolgt eine Aufwertung dieser Teilflächen um 68.640 Werteinheiten.

Des Weiteren ist auf dem genannten Flurstück die Anlage einer 3-reihigen und mind. 5 m breiten Feldhecke auf einer Fläche von 920 m² vorgesehen. Zur Anlage sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden, wobei mehrere Arten gemischt werden können. Entsprechend der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) ergibt sich für die Feldhecke ein Planungswert von 22 Werteinheiten. Demnach erfolgt eine Aufwertung dieser Teilfläche um 6.440 Werteinheiten.

Auf einer Fläche von 2.415 m² ist die Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen insbesondere durch die Pflanzung von Sträuchern geplant. Hierbei sind die vorhandene Leitungen sowie der entsprechende

Schutzstreifen zu beachten. Mit einem Planungswert von 21 Werteinheiten (SMUL 2009) wird die Teilfläche um 14.490 Werteinheiten aufgewertet.

Die Anlage der extensiv genutzten Blühwiesen in Bereich der externen Maßnahme E2 (Flurstück 1058 und einer Teilfläche des Flurstücks 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6) ist mit einer jährlich 1 bis 2 schürigen Mahd mit Abtransport des Mahdgutes dauerhaft zu pflegen

Die detaillierten Angaben zu Gehölzarten, Pflanzqualitäten, Pflanzabstände und Pflanzschemen erfolgen in der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung.

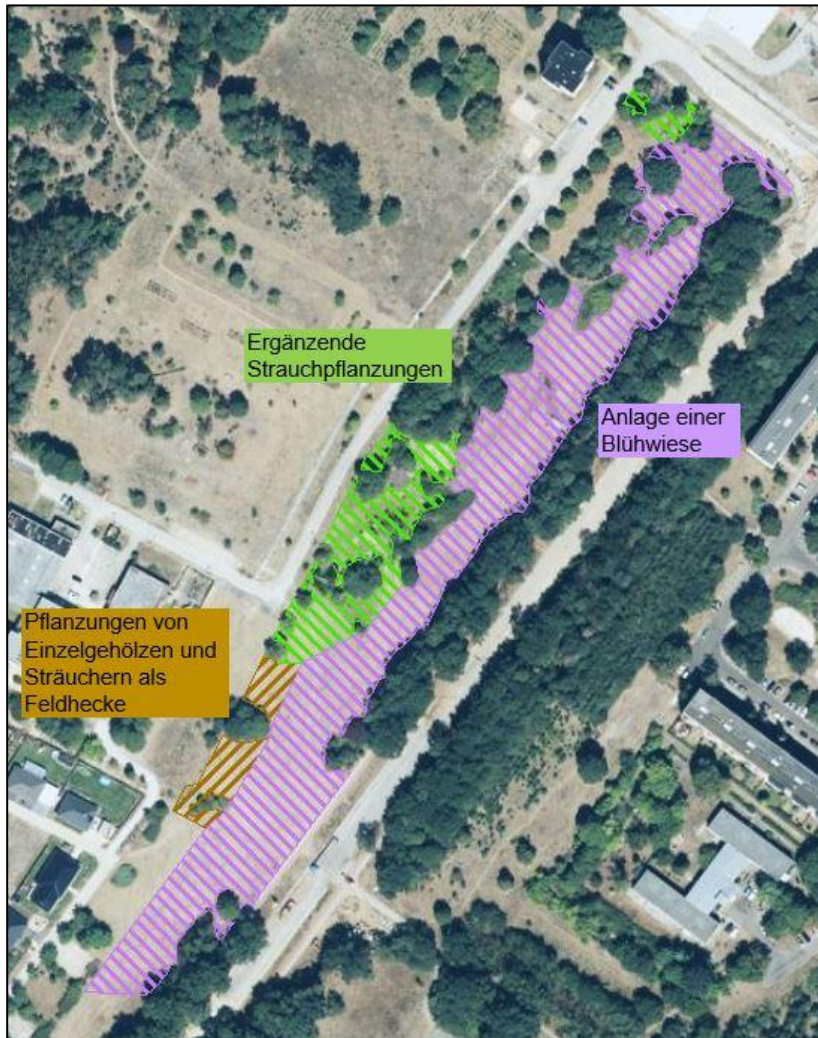


Abb. 8 – Schematische Darstellung der Planung der Ersatzmaßnahme 2 auf dem Flurstück 1058 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 (unmaßstäbliche Darstellung)



Abb. 9 – Schematische Darstellung der Planung der Ersatzmaßnahme 2 auf dem Flurstück 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 (unmaßstäbliche Darstellung)

Neben der Umsetzung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen SPE-Flächen erfolgt mit Anlage einer Streuobstwiese (E1) und Aufwertung einer Freileitungstrasse (E2) durch die oben beschriebenen Maßnahmen die vollständige Kompensation der geplanten Eingriffe. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme sind keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

8.13.3 Silbergrasrasen – Ersatzmaßnahme

Die Biotoptypenkartierung, die in 2022 durchgeführt worden ist, hatte noch keinen Bestand an Silbergrasrasen festgestellt, so dass keine Beschäftigung mit diesem Biotoptyp, als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatschG erforderlich war. Im Zuge der der Offenlage (2026) weist eine Stellungnahme auf das nunmehr vorhandene geschützte Biotop in einer Flächengröße von 450 m² hin. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit zum Verbleib der Fläche im Entwicklungsraumes des Bebauungsplanes ist eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Die Ersatzmaßnahme soll auf einem Teilbereich des Flurstücks 642/6 erfolgen. Es steht für den Ausgleich der 450 m² großen Fläche und einem Ausgleichsfaktor von 1,5 insgesamt 1.223 m² zur Verfügung, so dass die erforderlich Flächengröße von 675 m² dort umgesetzt werden kann. Ein Maßnahmen- und Pflegekonzept ist der Anlage zur Begründung beigelegt.

Die Berücksichtigung ist im Durchführungsvertrag, als Teil des vorhandenbezogenen Bebauungsplanes verankert. Im Zuge des laufenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgt der Antrag zur Ausnahmegenehmigung zur Durchführung der Ersatzmaßnahme.

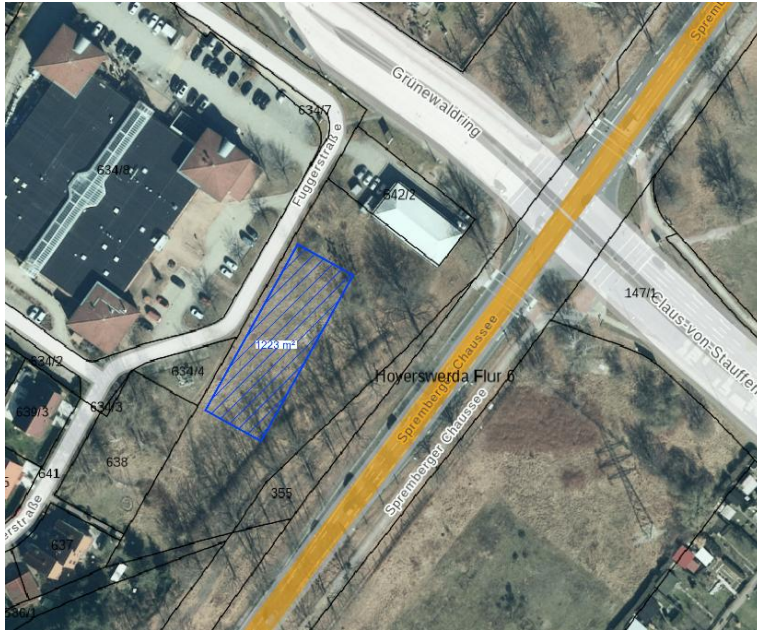


Abb. 10 – Schematische Darstellung Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6; blau schraffiert; Größe 1.223 m² (unmaßstäbliche Darstellung)

Weitere Aussagen können dem Umweltbericht, als Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden.

8.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.14.1 Gestaltungsanforderungen

Die Gestaltungsanforderungen werden neben der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch Inhalte des Durchführungsvertrages geregelt, so dass auf weiterführende Gestaltungs- festsetzungen verzichtet werden kann.

Es wird lediglich mit ergänzend aufgenommen, dass thermische und elektrische Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig sind.

8.14.2 Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel

Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen (SCHMID et al. 2008, HUEMER et al. 2010, 2011). Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren sind solche mit dem Farbton „warmweiß“ zu nutzen. Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäude- beleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, sind die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig zu halten und eine horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel zu vermeiden. Die Lichtquellen sind geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt zu errichten.

8.15 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,1 ha. Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Art der Nutzung	Größe (in m²)	Prozentualer Anteil in %
Gesamt	40.673	100
SO 1	10.953	27
SO 2	8.604	21
SO 3	1.900	5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.410	6
Straßenverkehrsfläche	3.777	9
Private Grünfläche	13.029	32
Überlagernde Darstellung		
SPE 1	7.853	
SPE 2	178	
SPE 3	719	
SPE 4	1.479	
Fläche mit Bindung zum Erhalt von Baumstrukturen	2.645	

9 Hinweise

Für den Bebauungsplan wird eine Reihe von Hinweisen mit aufgenommen, die mit Blick auf die Umsetzung, die Sicherung von vorhandenen grünräumlichen Strukturen und anderen Sachverhalten entsprechende Rahmenbedingungen definieren bzw. Aussagen zur Umsetzung treffen.

9.1.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

9.1.2 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 20 Abs. 1 Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

9.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Baustelleneinrichtung

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Beim Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Reptilien und Vögel vermieden werden.

Bauzeitenregelung

Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

Vor Rodungs- und Abrissarbeiten ist daher eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Arten durch einen geeigneten Gutachter durchzuführen.

Baubegleitung Artenschutz

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, so ist vor der Baufeldfreimachung eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere Brutvogelarten, durchzuführen. Vor jeglichen Abriss- und Fällarbeiten ist eine generelle Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten durchzuführen und freizugeben.

Erfolgt ein aktueller Brutnachweis europäischer Vogelarten, ist der Bereich von den Arbeiten auszusparen, bis die Brut beendet ist und die Tiere das Nest verlassen haben. Bei Besatz mit Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen, bis die Tiere die Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlassen haben. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.

Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die bspw. erst im Zuge dieser „Baubegleitung Artenschutz“ nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie ein Ausgleich in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu schaffen. Dies gilt auch für aktuell nicht besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beispielsweise aufgrund von Nistmaterial- oder Fledermauskotfunden nachgewiesen werden.

9.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405.

Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

9.1.5 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Bei Feststellung von Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorten (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstigen Boden- bzw. Grundwasser-verunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen ist die untere Bodenschutz-behörde sofort zu benachrichtigen.

10 Umweltbelange

10.1 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und der Erhalt von O₂-aufnehmenden Naturbestandteilen wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei. Diesem Ansatz wird durch die vorliegende Planung insofern entsprochen, dass sich das Plangebiet als Konversionsmaßnahme auf einer bereits erschlossenen Fläche im Zusammenhang eines zentralen Bereiches von Hoyerswerda befindet. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kann damit vermieden werden.

Durch die Lage im bestehende Siedlungsgefüge kann der motorisierte Individualverkehr reduziert werden, da die Einzelhandelsstrukturen über kurze Wege erreichbar sind. Durch den Einbezug von bestehenden Verkehrsflächen in die äußere Erschließung des Plangebietes wird eine ansonsten umfangreichere Versiegelung mit ihren Folgen für das Klima vermieden.

10.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Es findet eine dezidierte Behandlung der Eingriffstatbestände statt und die Kompensationsmaßnahmen sind den Kapiteln 8.10. bis 8.13 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Ableitung der Kompensationsnotwendigkeit und die daraus abzuleitende Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht, als Teil der Begründung zum Bebauungsplan, zu entnehmen.

10.3 Artenschutzrechtliche Belange

10.3.1 Artenschutzfachbeitrag

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ermittelt, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Bauleitplanung berührt werden. Dazu wurde ein Artenschutzfachbeitrag durch das Büro MEP Plan GmbH (23.09.2022) nach § 44 BNatSchG erarbeitet. Für die Ausführlichen Darstellungen und Ergebnisse wird auf den Anhang zur Begründung verwiesen, wo der artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit Bestandteil der Unterlagen ist.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Sachverhalte im Artenschutzfachbeitrag sind entsprechende Maßnahmen auf dem Gelände bereits durchgeführt worden bzw., so dass die artenschutzrechtlichen Sachverhalte als abgearbeitet bzw. umgesetzt, bewertet werden können.

Ein entsprechendes Protokoll, das die Abnahme der umgesetzten Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde dokumentiert, liegt ebenfalls der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Ebenfalls Bestandteil der Anlage zur Begründung ist eine ausführliche Darstellung des Fachbüros zum Umgang mit den Zauneidechsen im Gesamtbetrachtungszeitraum.

10.3.2 Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel

Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen (SCHMID et al. 2008, HUEMER et al. 2010, 2011). Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren sind solche mit dem Farbton „warmweiß“ zu nutzen. Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, sind die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig zu halten und eine horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Licht-pegel zu vermeiden. Die Lichtquellen sind geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt zu errichten.

Ein entsprechender Hinweis ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

10.4 Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB unter Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht werden die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dienen insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gegenstand sind.

Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt. Es wird hierauf verwiesen. Formalrechtlich ist er jedoch Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zusätzlich wird die Umsetzung der Maßnahmen fachlich begleitet und überwacht. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die geplanten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen wirksam sind und mögliche negative Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt werden.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei konsequenter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen mit den Belangen von Natur und Umwelt vereinbar ist.

10.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ betrifft insgesamt eine Fläche von rd. 4,1 ha. Im Ausgangszustand und nach Durchführung der externen Maßnahmen ergibt sich für die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet ein Gesamtflächenwert von 407.648 Wertpunkten. Mit Umsetzung der Planung entsteht nach dem Eingriff ein Gesamtflächenwert von 276.356 Wertpunkten. Damit wird für die Aufstellung des B-Plans Nr. 33 ein Kompensationsbedarf von insgesamt 131.292 Wertpunkten erforderlich, welcher durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Die weiterführenden Ausarbeitungen sind dem Umweltbericht, als eigenständigen Teil der Begründung, zu entnehmen.

10.5 Auswirkungen der Planungen

10.5.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Realisierung der geplanten Entwicklung wird eine brachliegende Fläche im Siedlungsbereich von Hoyerswerda herangezogen. Der Artenschutzfachbeitrag stellt die Sachverhalte zum Artenschutz ausführlich dar und leitet notwendige Maßnahmen ab, so dass mit der Umsetzung der definierten Maßnahmen keine negativen Beeinträchtigungen abzuleiten sind.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen noch geschützte Landschaftsbestandteile betroffen. Der zukünftige Umgang mit einem geschützten Biotop ist in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet und im Durchführungsvertrag gesichert worden. Auswirkungen sind somit nicht abzuleiten.

10.5.2 Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung und die Neuanlage von Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten Bereichen sowie im Bereich der Erschließungsanlagen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen stark gestört werden. Insofern sind erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Allerdings werden planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate und damit der Regelungsfunktion des Bodens werden planungsbedingt vermieden, da das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser vor Ort bestmöglich versickert werden soll. In Bezug auf die Grundwasserneubildung ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass aufgrund der ehemaligen Tagebauaktivitäten Grundwasserneubildung in bestimmten Bereich nicht zuträglich ist.

Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass das Gebiet zu großen Teilen auch einmal mit einem umfänglichen Gebäudebestand besetzt war und erst durch den Rückbau diese Freifläche entstanden ist.

10.5.3 Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung und Erschließung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Aufgrund von bergbaulichen Aktivitäten im Umfeld von Hoyerswerda besteht allerdings eine intensive Grundwasserbewirtschaftung bzw. Absenkung, so dass weiterführende Konzepte zur Ableitung des Oberflächenwassers von Straßen usw. mit den entsprechenden Versorgungsbetrieben abgestimmt sein muss und eine Versickerung nur eingeschränkt möglich ist. Eine Versicherung von Oberflächenwasser kann hier ggf. sogar nicht erwünscht sein, da durch die Bergbaulandschaft die Wasserbewirtschaftung eine wichtige Rolle spielt.

10.5.4 Schutzgut Klima und Luft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten, da die Fläche keine besonderen klimatischen Funktionen aufweist. Weitere größere Freiflächen sind im Umfeld vorhanden.

10.5.5 Schutzgut Landschaft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um ein Stadtquartier, dass einmal ein Stadtquartier war und aufgrund von Bevölkerungsverlusten in den vergangenen Jahrzehnten zurückgebaut wurde. Somit ist der Gesamtbereich durch entsprechende Bebauungen bereits vorgeprägt gewesen bzw. es stehen noch bauliche Strukturen auf dem Gelände, so dass von einer Beeinträchtigung eines Landschaftsraumes nicht auszugehen ist.

10.5.6 Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Durch die Planungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und sonstiger Sachgüter zu rechnen. Die Verkehrsinfrastruktur um das Gebiet ist bereits vorhanden und mit der Schaffung von neuem Wohnraum in direkter Nachbarschaft von bestehendem Wohnraum sind keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten. Das Nahversorgungszentrum wird zu einer Belebung beitragen aber aufgrund der Entfernung zu bestehenden Wohnquartieren sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen abzuleiten.

Es sind keine Baudenkmäler im Gebiet selbst oder im Umfeld vorhanden.

10.5.7 Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Entwicklung erfolgt eine Inanspruchnahme einer brachliegenden, mindergenutzten Fläche im Stadtgebiet. Insofern werden sich zwar Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben, da ein Nahversorgungszentrum eine Nachverdichtung darstellt. Die Auswirkungen sind allerdings unter Berücksichtigung der Vorprägung des Areals als gering einzustufen, da das Quartier schon baulich besetzt war.

Die Belange zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen und der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung werden in diesem Fall höher gewichtet als die Zielsetzung der Reduzierung des Flächenverbrauchs, zumal die Schaffung von neuem Wohnraum aktuell ein sehr wichtiges Ziel ist.

10.5.8 Verkehrliche Belange

Die Planungen werden zu einer stärkeren verkehrlichen Entwicklung im Umfeld des Areals und auf dem Areal selbst führen. Die Infrastruktur im Umfeld ist allerdings so ausgeprägt, dass keine wesentlichen Auswirkungen abzuleiten sind.

11 Durchführungsvertrag – vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorliegend handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB. Mithin wird die zulässige Nutzung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan samt Vorhaben- und Erschließungsplan sowie sodann konkret maßgeblich durch die Vorhabenbeschreibung im Durchführungsvertrag bestimmt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind insofern vorliegend nur solche Vorhaben nach dem Bebauungsplan zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag konkret verpflichtet hat.

12 Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BAGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV): In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SÄCHSBO): In der Fassung vom 02. April 2014; SächsGVBl. S. 260, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG): in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. v. 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

13 Anlagen

- D1 Biotoptypenkartierung mit Bestands- und Konfliktdarstellung
- Artenschutzfachbeitrag MEP Plan GmbH; 23.09.2022
- Maßnahmenkonzept - Ersatzlebensräume MEP Plan GmbH; 21.02.2023
- Artenschutzfachbeitrag MEP Plan GmbH - ergänzendes Protokoll zur Umsetzung der Maßnahmen; 25.09.2023
- Stellungnahme zum Artenschutzfachbeitrag MEP Plan GmbH; 14.06.2026
- D2 Wassertechnische Untersuchung Stand Januar 2023 (Ingenieurbüro Horst Alte GmbH – Maukendorf am Wald 38, 02997 Wittichenau)
- D3 Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ – Stand 26.01.2026 (3L Akustik GmbH; Handelsplatz 1, 04319 Leipzig)
- D4 Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung des Einzelhandelsstandortes „Neue Kühnichter Heide“ in der Stadt Hoyerswerda; Stand 30.01.2026 (BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig)
- D5 Verkehrsuntersuchung zur geplanten Einzelhandelsnutzung Gerhard-von-Scharnhorst-Str./ Claus-von-Stauffenberg-Str. in der Stadt Hoyerswerda; 04.06.2026 (Büro Zacharias Verkehrsplanungen Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover)