Bebauungsplan Nr. 36
„Qualifizierung Treff-8-Center“
Wobtwarjenski plan čo. 36
„Kwalifikowanje Centera Treff 8“

Begründung

Entwurf vom September 2026

1. Städtebauliche Planung/ Ziele

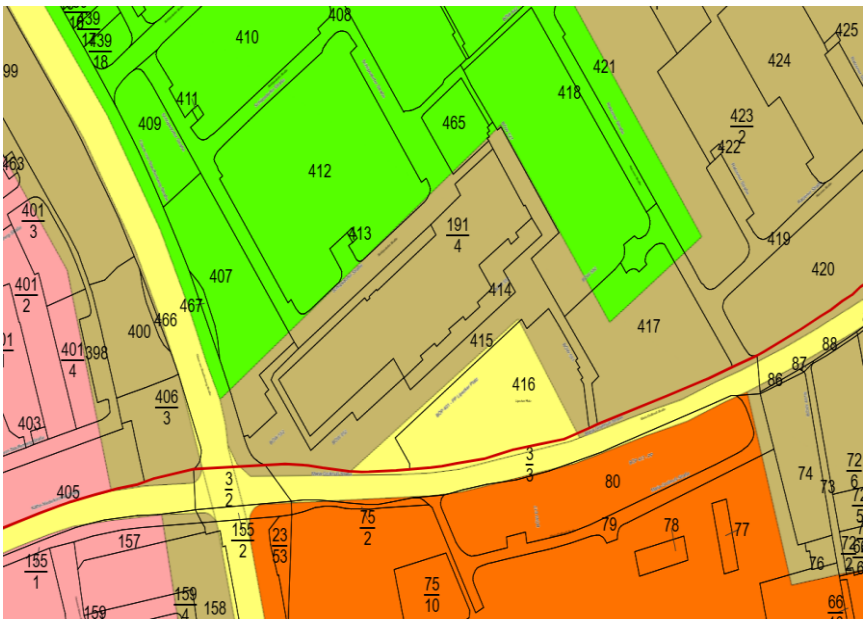
Das Plangebiet befindet sich in der Neustadt von Hoyerswerda gegenüber dem Lausitzer Seenland Klinikum.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28.10.2025 als Grundlage für diesen Bebauungsplan das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) beschlossen. In diesem Konzept ist das Treff-8-Center als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Lipezker Platz“ festgesetzt.

Das „Nahversorgungszentrum Lipezker Platz“ befindet sich auf dem Flurstück 191/4 der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6. Auf diesem Grundstück sind in 2 Gebäudeteilen ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb, ein kleiner Textildiscounter, ein Sanitätshaus, ein Blumenfachgeschäft, ein Fleischer, eine Apotheke, ein Zeitungsladen, ein Fitnessstudio, drei gastronomische Einrichtungen, Friseure und gesundheitliche Einrichtungen ansässig. Der Standort erweist sich folglich als Nahversorgungszentrum, verfügt jedoch auch über einige Leerstände. Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden sich Wohngebäude sowie ein öffentlicher Parkplatz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich derzeit als ungeordnete Gemengelage dar.

Ziele dieser Planung sind die städtebauliche Ordnung durch Festsetzung eines Baugebietes i. S. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie die Sicherung und Qualifizierung des Nahversorgungszentrums i. S. d. EHK. Mit diesem Bebauungsplan werden großflächige Lebensmittelvollsortimenter-Einzelhandelsbetriebe mit einer maximal 1.200 m² Verkaufsfläche sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von jeweils weniger als 800 m² zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das EHK der Stadt Hoyerswerda umgesetzt und die Nahversorgungsfunktion des Treff-8-Center qualifiziert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Grundsätze nach § 1 Abs. 4 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. d. BauNVO beachtet und damit die städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert.

Im Flächennutzungsplan, Stand 2020 wird der Geltungsbereich dieses B-Planes als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 36 auf Grundlage § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.



Auszug Flächennutzungsplan 2020

2. Verfahren

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 11.075 m². Diese liegt damit unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Bei Aufstellung dieses B-Planes besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung i. S. d. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG).

Es handelt sich hier um eine innerstädtisch geprägte und bebaute Fläche. Der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert. Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung und damit vollständige Ausnutzung des vorhandenen Baugebietes.

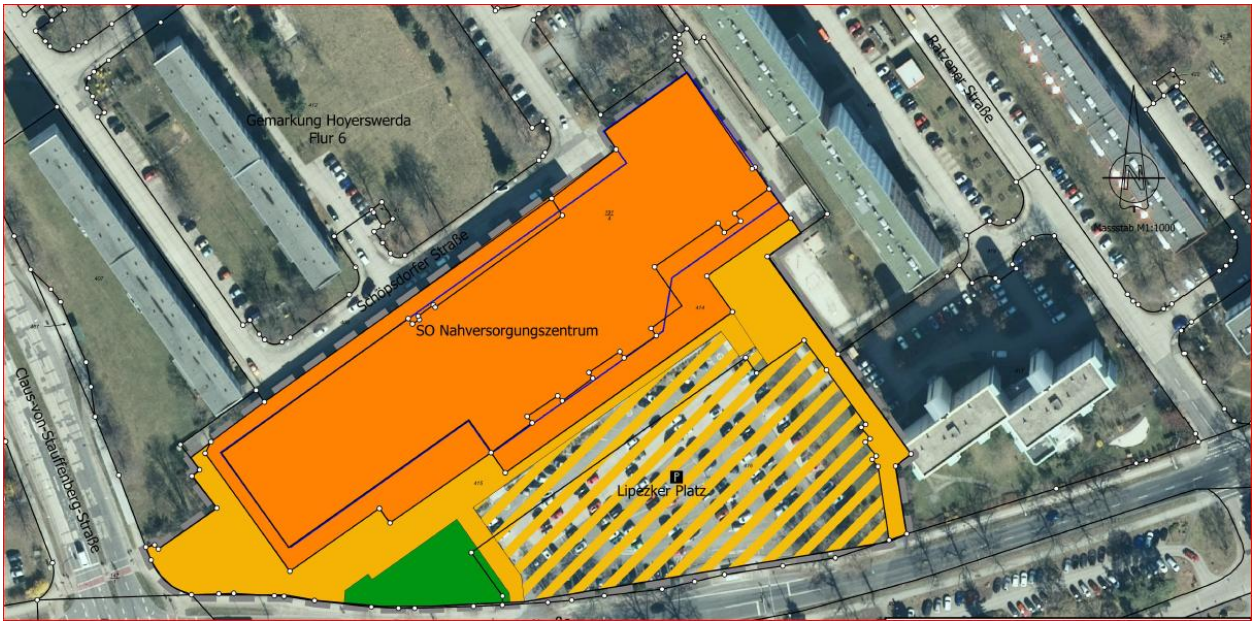
Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wird aufgrund des vereinfachten Verfahrens abgesehen. Aufgrund der unter Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen eingegrenzten Verkaufsflächenzahl des Lebensmittel Einzelhandelbetriebes von weniger als 1.200 m², ist eine Umweltprüfung bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6 i. V. m. Nr. 18.8 nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 191/4, 414, 416 und T. v. 415 der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6.



B-Plan mit Luftbild

3.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ i. S. d. 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um an dieser Stelle ein Nahversorgungszentrum entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda zu sichern.

Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl für einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb orientiert sich grundsätzlich am bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet. Die neben den Handelseinrichtungen zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke erweitern die Angebotsvielfalt des Nahversorgungszentrums für die Anwohner.
Die weiteren Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschreiten. Eine Zulassung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben widerspricht der Ausrichtung eines Nahversorgungszentrums und damit dem EHK der Stadt Hoyerswerda.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, da dieses Baufeld bereits jetzt zu 80% überbaut ist. Mit dem Ziel der Nachverdichtung werden geringfügige Erweiterungen des Nahversorgungszentrums, insbesondere zur Schaffung erforderlicher Stellplätze möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde aufgrund des derzeitigen Bestandes festgesetzt. Eine Änderung der Anzahl der Vollgeschosse ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

4. Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet ist vollständig erschlossen.

5. Umweltauswirkungen/ Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Belastungen oder Beeinträchtigungen der Naturgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, der biologischen Vielfalt, des Klimas sowie des Menschen (Lärm, Luftqualität, Erholung und Gesundheit). Ebenso sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Lärm, Erholung, Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten, da das Plangebiet bereits bebaut ist. Auch mögliche negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Naturgütern können infolge der Aufstellung ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden zudem keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²
Geltungsbereich	22.666
Sonderbaufläche	11.075
Verkehrsfläche	10.774
öffentliche Grünfläche	817