

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bischofswerda – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Standortbereich Drebitzer Weg / Neustädter Straße

Auftraggeber:

Stadt Bischofswerda
Altmarkt 1
01877 Bischofswerda

Projektleitung:

Dipl.-oec. Mathias Vlcek
Gesamtverantwortung:
Dr. Ulrich Kollatz
BBE Handelsberatung GmbH
Futterstraße 14
99084 Erfurt
Telefon: +49 361 77 80 660
E-Mail: vlcek@bbe.de

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Stuttgart · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

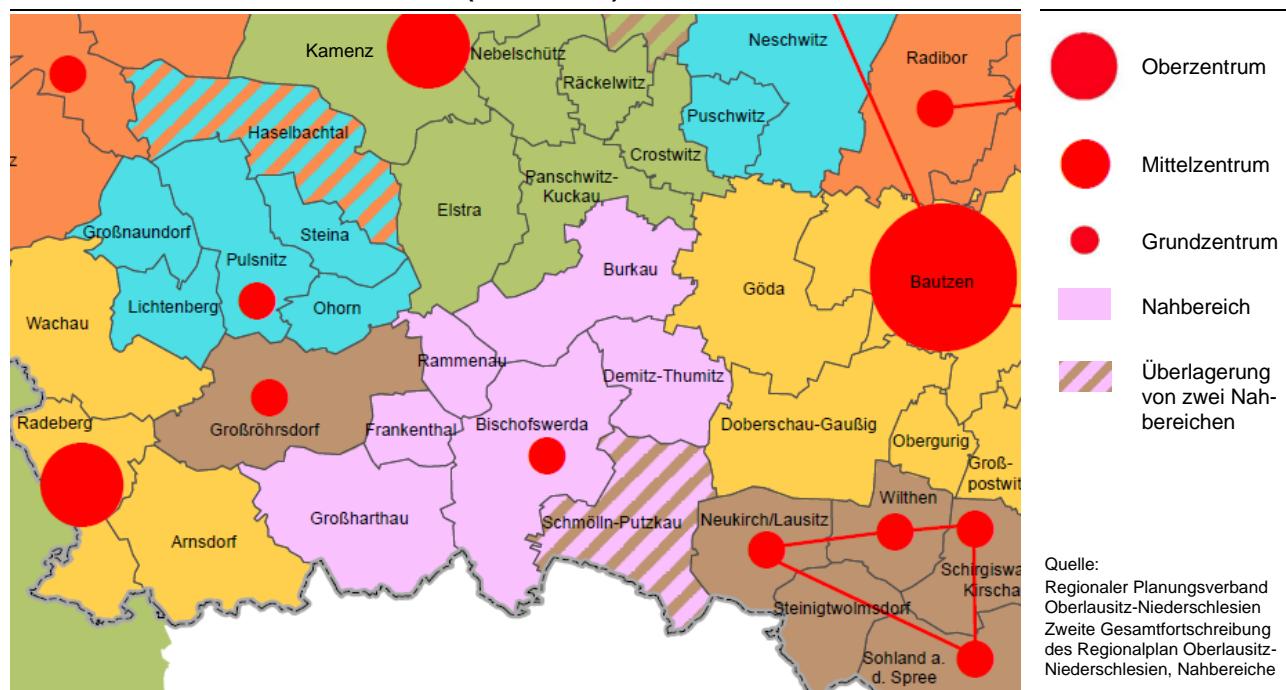
1. Ausgangslage	3
2. Einzelhandelsanalyse Bischofswerda	5
2.1. Einzelhandelsbestand.....	5
2.2. Sortimentsspezifische Einzelhandelsausstattung	6
2.3. Räumliche Angebotsstruktur	8
2.4. Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels	13
3. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes.....	18
3.1. Ausweisung eines weiteren zentralen Versorgungsbereiches	18
3.2. Projektdarstellung des Entwicklungsbereiches Neustädter Straße.....	19
3.3. Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Neustädter Straße.....	23
3.4. Fortgeschriebenes Zentren- und Standortkonzept Bischofswerda	25
3.5. Nahversorgungskonzept für Bischofswerda	28
3.6. Anpassung der Bischofswerdaer Sortimentsliste	31
4. Zusammenfassung	34

1. Ausgangslage

Die Große Kreisstadt Bischofswerda verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das im April 2021 vom Stadtrat als Grundlage zur weiteren **Einzelhandelsentwicklung** beschlossen wurde. Das vorliegende Konzept basiert auf einer Standortanalyse und zeigt handelsseitige Entwicklungsperspektiven für die Stadt auf. Innerhalb von Bischofswerda wurden die Innenstadt und die sog. Schiebock-Passage als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Ferner wurde eine Sortimentsliste zur Definition der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente erstellt.

Bischofswerda (rd. 10.600 Einwohner) wird gemäß dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien als **Grundzentrum** ausgewiesen. Grundzentren sollen als Ergänzung zu den höherstufigen zentralen Orten als übergemeindliche Versorgungs- und Dienstleistungszentren fungieren und für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Sicherung der Daseinsvorsorge übernehmen, wozu auch die Einzelhandelsversorgung zählt.

Karte 1: Raumstruktur Ostsachsen (Ausschnitt)



Der ausgewiesene **Verflechtungsbereich** von Bischofswerda¹ bezieht sich auf den Umgriff der Kommune selbst und umfasst zusätzlich die Gemeinden Burkau, Demitz-Thumitz, Frankenthal, Großharthau und Rammendorf. In dem grundzentralen Verflechtungsbereich leben **rd. 21.200 Personen**, somit zeigt sich für Bischofswerda – unter Berücksichtigung der eigenen Bevölkerung – eine sehr hohe zu versorgende Einwohnerzahl.² Darüber hinaus wurde die Gemeinde Schmölln-Putzkau (ca. 2.970 Ew.) dem Nahbereich von Bischofswerda partiell zugeordnet, so dass sich die Einwohnerzahl in dem Grundversorgungsbereich weiter erhöht.³

1 vgl. Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien, Zweite Gesamtfortschreibung vom 26. Januar 2023, Anhang 1 zu Kapitel 1.1.

2 In den benannten Orten sind keine größeren Einzelhandelsansiedlungen – mit Ausnahme von Lebensmittelanbietern - vorzufinden. Demzufolge kommt Bischofswerda eine herausragende Bedeutung bei der Versorgung dieser Gemeinden mit Einzelhandelsgütern zu.

3 Die Einwohnerzahl des Verflechtungsbereiches zuzüglich der Gemeinde Schmölln-Putzkau liegt bei rd. 24.100 Personen (31.12.2023). Die Einwohnerzahl in dem ausgewiesenen Verflechtungsbereich korrespondiert mit der Bevölkerung in dem Einzugsgebiet des Bischofswerdaer Einzelhandels; das Einzelhandelskonzept stellt eine Übereinstimmung zwischen beiden räumlichen Kategorien fest. vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Seite 38/39.

Unter Berücksichtigung der zu versorgenden Einwohnerzahl und auch mit Blick auf die zentrale Lage innerhalb des Grundversorgungsbereiches übernimmt Bischofswerda eine **wichtige Versorgungsfunktionsfunktion**. So sind derzeit bereits Kaufkraftbewegungen aus dem Umland nach Bischofswerda ausgeprägt, hierauf deutet auch die Kaufkraftbindungsquote⁴ der Stadt von 123 % hin.

Perspektivisch möchte sich Bischofswerda und auch das Umland weiter dynamisch entwickeln, dies wird auch im **Regionalen Entwicklungskonzept für das Bischofswerdaer Land** begründigt. Neben weiteren Gewerbeansiedlungen sind auch Wohnbauprojekte angedacht, die zu einer demographischen Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen führen sollen. Beispielhaft ist auch der Umzug der Landesuntersuchungsanstalt für das Gesundheits- und Veterinärwesen Sachsen (LUA) mit rd. 350 Mitarbeitern nach Bischofswerda zu benennen, ferner sind u.a. drei größere Wohnbauprojekte im südlichen Kernstadtgebiet angedacht.

Die Stadt Bischofswerda beabsichtigt die Weiterentwicklung ihres Einzelhandelsangebots. Konkret soll der Standortbereich **Drebitzer Weg/Neustädter Straße** – derzeit mit einer Brachfläche ein städtebaulicher Missstand – einer handelsseitigen Nutzung zugeführt werden. Die zukünftige Sortimentsausprägung soll überwiegend mit Handel aus dem nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich erfolgen, ergänzend sollen auch komplementäre Einrichtungen und weiterer Handel angesiedelt werden.

Mit der Inwertsetzung des benannten Areals ist eine **Stadtreparatur** innerhalb dieses Siedlungsgebiets verbunden; vor allem wird eine optische Aufwertung dieses Standortbereiches angestrebt, der in zentraler und exponierter Lage zwischen den beiden wichtigsten Hauptverkehrsachsen zwischen nördlicher und südlicher Kernstadt adressiert ist.

Der Standortbereich Drebitzer Weg/Neustädter Straße soll perspektivisch ergänzend zu dem Nahversorgungszentrum Schiebock-Passage als zweiter **zentraler Versorgungsbereich** für das südliche Stadtgebiet fungieren, da der vorgenannte Einzelhandelsstandort die Versorgungsfunktion für diesen Siedlungsbereich nicht vollumfänglich erfüllen kann. Ferner sind in diesem Siedlungsgebiet verschiedene Wohnbauprojekte (Wohngebiet Putzkauer Straße, Wohngebiet Bergstraße/Süßmilchstraße, Wohngebiet Gartenstraße) geplant, so dass mit einer steigenden Zahl an Verbrauchern zu rechnen ist. Im Ergebnis soll eine Anpassung des Einzelhandelshandelskonzeptes erfolgen, um den Entwicklungspolitischen Willen für dieses Stadtgebiet zu manifestieren.

Im Rahmen der vorliegenden **Untersuchung** erfolgte eine Aufnahme aller lokalen Handelsbetriebe und deren Verkaufsflächen. Nach einer Analyse der Einzelhandelsstrukturen in Bischofswerda wurde eine Abgrenzung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen, darüber hinaus erfolgte eine Einordnung dieses Bereiches in das Bischofswerdaer Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

4 Eine Kaufkraftbindungsquote von über 100 % drückt aus, dass eine Stadt mehr Einzelhandelsumsatz bindet, als aus ihrem Einwohnerpotential zu erwarten ist. Bei einer Kennziffer von unter 100 % besteht per Saldo ein Umsatzabfluss in andere Orte und zum Online-Handel.

2. Einzelhandelsanalyse Bischofswerda

2.1. Einzelhandelsbestand

Für die vorliegende Analyse wurden im Februar 2024 alle Einzelhandelsbetriebe mit ihren Verkaufsflächen in Bischofswerda erfasst und entsprechend ihrem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Handelsbranche zugeordnet. In Bischofswerda sind knapp 100 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks tätig. Diese Unternehmen verfügen über eine **Verkaufsfläche** von ca. 33.900 m². Die durchschnittliche Flächengröße aller Handelsbetriebe liegt bei rd. 350 m² je Betrieb und hat sich in den letzten Jahren – dem deutschlandweiten Trend folgend – sukzessive erhöht.

Mit Blick auf die **Flächenentwicklung** ist in den letzten knapp zehn Jahren – per Saldo – ein nahezu gleichbleibender Einzelhandelsbesatz vorhanden. Die Verkaufsfläche lag zwischen 33.000 bis 34.000 m² und hat sich gegenüber dem jeweiligen Erhebungszeitpunkt nur unwesentlich verändert.

In Bischofswerda ist – wie auch in vergleichbaren Städten bzw. bundesweit⁵ – ein **Rückgang der Handelsbetriebe** zu beobachten. Insbesondere kleinere und mittelständische Unternehmen aus verschiedenen Branchen haben einen Marktaustritt vollzogen, was mit einem fühlbaren Rückgang der Ladeneinheiten einherging. Hierbei haben sich meist kleinere Läden – vor allem in der Bischofswerdaer Innenstadt und in Nebenlagen – abgesiedelt. Die Flächenverluste infolge der Absiedlung kleinerer Unternehmen wurde vor allem durch die Expansion großformatiger Betriebe – speziell des Lebensmittelhandels – aufgefangen.

Tabelle 1: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Bischofswerda im Zeitvergleich

	Verkaufsfläche m ²	Betriebe abs.	Ø Betriebsgröße m ² /Betrieb	Verkaufsflächendichte m ² /Einwohner
2015	33.380			2,9
2020	32.800	109	~300	3,0
2022	33.175			3,1
2024	33.860	96	~350	3,2

Quelle: Handelsatlas für den IHK-Bezirk Dresden 2015 + 2022 / Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021 / BBE Handelsberatung, eigene Erhebung, Februar 2024

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen zu dem jeweiligen Zeitpunkt

Anmerkung: In dem Flächenwert 2024 ist bereits die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes (2.000 m²) in der Stolpener Straße inkludiert; der Markt wird aktuell gebaut und soll im September 2024 eröffnet werden.

Die **einwohnerspezifische Verkaufsflächendichte** von Bischofswerda rangiert mit 3,2 m² je Einwohner oberhalb des bundesdeutschen Ausstattungswerts von rd. 1,5 m² je Einwohner, so dass für die lokale Bevölkerung eine attraktive Ausstattung mit Handelsfläche besteht. Der Wert der Flächenausstattung deutet auf eine stadtübergreifende Ausstrahlung des örtlichen Handels hin.

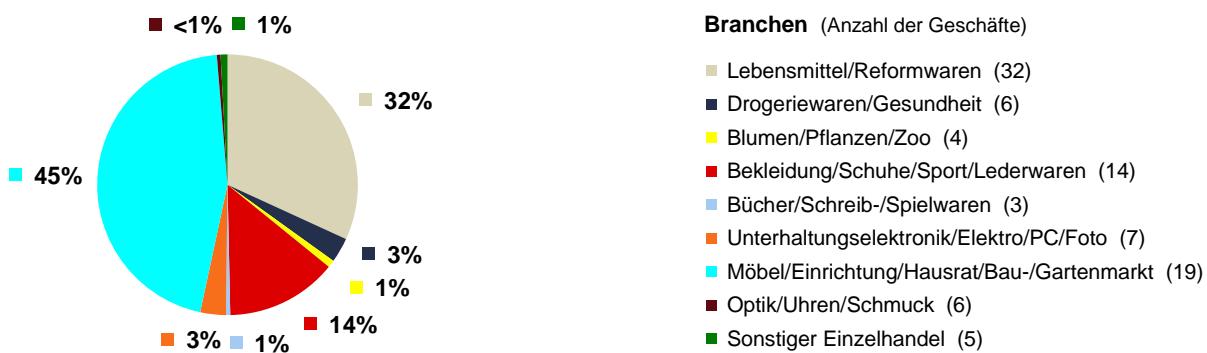
Zentrale Orte weisen i.d.R. eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächendichte auf. Diese Orte übernehmen auch eine Versorgungsfunktion für ihren umliegenden Raum und halten somit meist höhere Flächenangebote vor. Dies ist auch in Bischofswerda der Fall, da in dem **grundzentralen Verleistungsbereich** der Stadt insgesamt rd. 21.200 Personen wohnen und Bischofswerda auch für diese Einwohner eine partielle Versorgungsfunktion besitzt. Ferner wird die hohe Flächenausstattung in Bischofswerda maßgeblich durch die flächenintensive Möbel- bzw. Bau- und Gartenmarktbranche und auch die Lebensmittelbranche getragen, die einen hohen spezifischen Flächenverbrauch aufweisen.

⁵ Die Angebotserosion in Bischofswerda ist vor allem auf den allgemeinen Strukturwandel im deutschen Einzelhandel zurückzuführen; im bundesweiten Trend ist die Zahl an Handelsbetrieben zwischen 2010 und 2020 deutlich um -20 % gesunken.
Quelle: Handelsverband Deutschland, Zahlsenspiegel 2023.

2.2. Sortimentsspezifische Einzelhandelsausstattung

Auf Basis der Vollerhebung aller Einzelhandelsflächen in Bischofswerda (rd. 33.900 m² VK) werden die einzelnen Betriebe nach ihrem Sortimentsschwerpunkt bzw. ihrer Hauptwarengruppe der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet. Die lokale **Verkaufsflächenstruktur** bildet die folgende Graphik ab.

Abbildung 1: Branchenstruktur des Bischofswerdaer Einzelhandels



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Februar 2024 / Zuordnung der Betriebe nach der jeweiligen Hauptbranche

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** stellt die Lebensmittelbranche mit rd. 10.800 m² Verkaufsfläche einen flächenseitigen Angebotsschwerpunkt dar. Einerseits wird diese Branche durch sieben großformatige Lebensmittelmärkte (zzgl. des im Bau befindlichen Edeka-Marktes in der Stolpener Straße) geprägt, andererseits sind zahlreiche kleinere Lebensmittelanbieter (v.a. Ladenhandwerker, Spezialgeschäfte, SB-Anbieter) und Getränkemärkte vorhanden.

Die Drogeriewarenbranche wird durch einen Drogeriemarkt und zwei kleinformatige Betriebe vertreten, ferner sind dieser Branche drei Apotheken hinzuzurechnen. Im Segment Blumen sind vier attraktive Floristikanten aktiv.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** stellt die Angebotspalette an modischen Sortimenten (Oberbekleidung, Wäsche, Sportartikel, Schuhe, Lederwaren) hinsichtlich ihrer Magnetfunktion einen wichtigen Attraktivitätsbaustein für eine Stadt dar. Im Segment Bekleidung und Schuhe sind in Bischofswerda drei großformatige Textilmärkte (Adler, KIK, NKD) und zwei Schuhmärkte (Deichmann, Mayers) ansässig, dieses Angebot wird durch kleinere Modeanbieter arrondiert, so dass für kleinstädtische Verhältnisse eine attraktive Auswahlvielfalt besteht.

Die Branche Papier-/ Büro-/ Schreibwaren und Bücher wird durch kleinere Fachgeschäfte repräsentiert. Im Bereich Spielwaren ist kein spezieller Anbieter in Bischofswerda vorzufinden.

Die Güter des **langfristigen Bedarfsbereichs** sind durch eine seltene bzw. aperiodische Nachfrage gekennzeichnet. In Bischofswerda ist in der Branche Elektrowaren/Unterhaltungselektronik mit expert ein Fachmarkt ansässig, weitere Fachgeschäfte ergänzen dieses Angebot.

In der Möbelbranche sind vier Anbieter in Bischofswerda vertreten, so dass für die Stadtgröße ein ansprechendes Angebot offeriert wird. In der flächenintensiven Branche Bau-/Gartenmarkttartikel/Raumausstattung sind ein größerer Baumarkt (Hagebau) und ein preisorientierter Anbieter (Sonderpreis Baumarkt) aktiv; ein Gartenfachmarkt und kleinere Betriebe arrondieren dieses Angebot. Dem Bereich Haushaltwaren/Hausrat sind zwei Multisortimentsmärkte (Thomas Philipps, Pfennigpfeiffer) zugehörig, ferner existieren vereinzelte kleinformatige Anbieter.

In den Branchen Optik und Uhren/Schmuck existieren jeweils drei branchenübliche kleinformatige Anbieter, die in Summe ein attraktives Sortiment präsentieren.

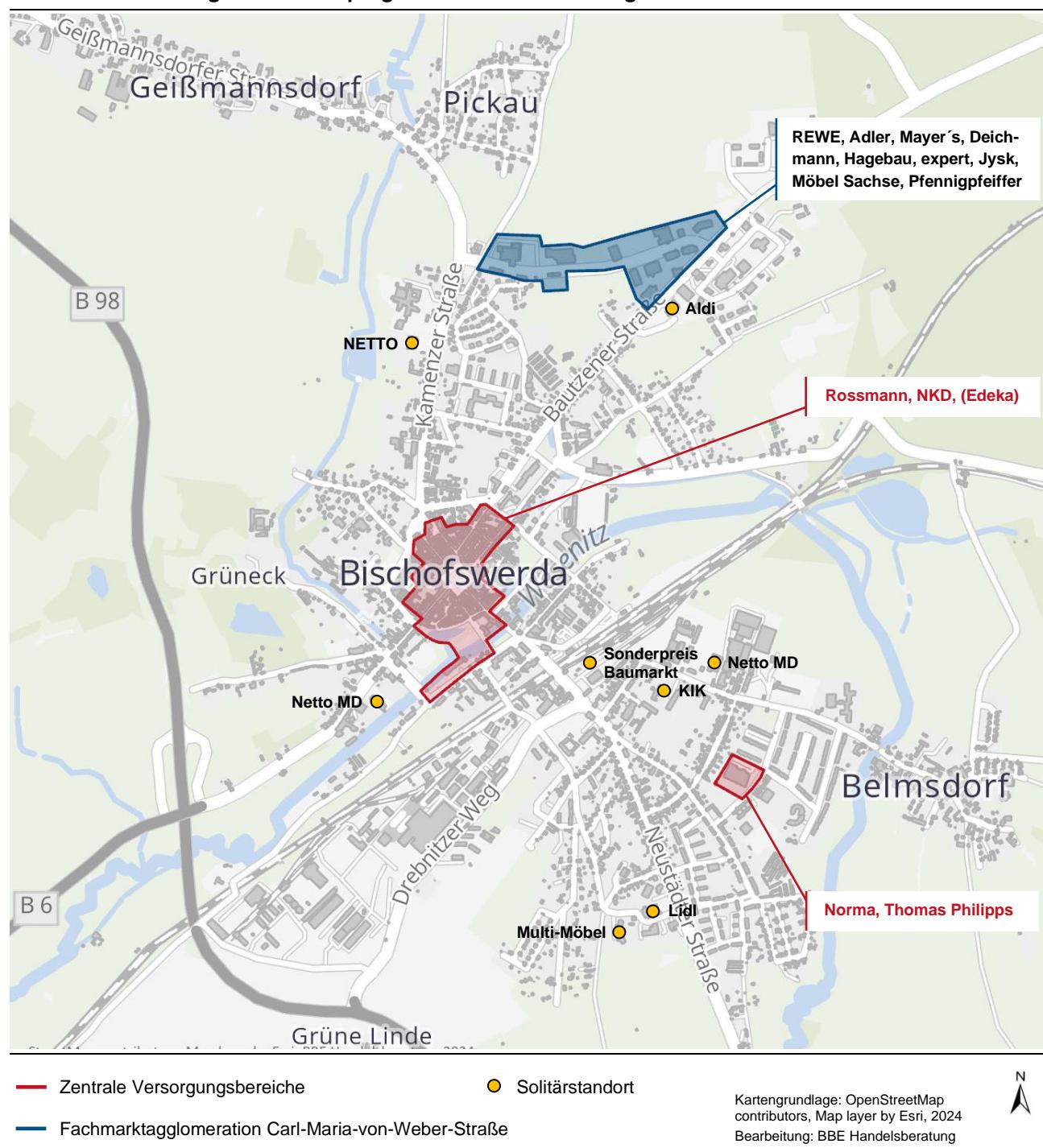
Den restlichen Sortimenten sind verschiedene kleinformatige Anbieter verschiedenster Branchen (u.a. Fahrrad, Sanitätswaren, Kfz-Zubehör) zuzuordnen.

Zusammengefasst zeigt sich für die Stadtgröße von Bischofswerda in fast allen Branchen eine **attraktive Auswahlvielfalt**. Das Angebot zeichnet sich durch eine gut durchmischte Betriebstypenstruktur innerhalb der verschiedenen Branchen aus, die einen Mix aus großformatigen, i.d.R. filialisierten Betrieben und zahlreichen, meist mittelständischen und kleineren Fachanbietern aufweist.

2.3. Räumliche Angebotsstruktur

Die **räumliche Verteilung** des Einzelhandelsangebots in Bischofswerda zeigt eine Angebotskonzentration in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich (Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept) und in der Fachmarktagglomeration an der Carl-Maria-von-Weber-Straße, darüber hinaus sind verschiedene Betriebe in Streulagen ansässig. Folgende Karte skizziert die strukturprägenden Einzelhandelsstandorte in Bischofswerda, wobei das Angebot maßgeblich in der Kernstadt konzentriert ist.

Karte 2: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in Bischofswerda



Die Bischofswerdaer **Einkaufsinnenstadt** – dieser zentrale Versorgungsbereich umfasst den Marktplatz und die hier abgehenden Straßenzüge zuzüglich den räumlich abgesetzten Standortbereich des im Bau befindlichen Edeka-Marktes an der Stolpener Straße⁶ – weist aktuell einen gemessenen Flächenbestand von rd. 3.200 m² auf. Nach der Eröffnung von Edeka (geplant September 2024) wird sich die Verkaufsfläche um rd. 2.000 m² auf dann 5.200 m² erhöhen, dies entspricht einem Anteil von 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die innerstädtische Angebotsmasse fällt relativ niedrig aus und ist zudem maßgeblich durch den Edeka-Markt geprägt, der räumlich abgesetzt der Einkaufsinnenstadt errichtet wird.

Abbildung 2: Exemplarische städtebauliche Situation in der Bischofswerdaer Innenstadt



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

In dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich sind 41 Handelsbetriebe⁷ etabliert, was einem hohen Anteil von 43 % aller Bischofswerdaer Einzelhändler entspricht. Die Einkaufsinnenstadt stellt somit den funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt in Bischofswerda dar.

Mit Blick auf die Sortimentsabdeckung reißt die Bischofswerdaer Innenstadt ein relativ breites Warenpektrum an; in fast allen innenstadtprägenden Sortimenten ist ein Angebot vorzufinden, wenngleich eine höhere Sortimentstiefe wünschenswert wäre. Die innerstädtischen Magnetbranchen sind die Textilbranche (rd. 1.200 m²) und die Drogeriewarenbranche (rd. 900 m²), in den restlichen Sortimenten ist jeweils ein deutlich geringeres Angebot vorzufinden.

Die Entwicklung des innerstädtischen Handelsbestands ist in den letzten Jahren rückläufig. Laut dem Einzelhandelskonzept⁸ waren zur damaligen Verkaufsflächenerhebung im Jahr 2020 in der Innenstadt 57 Ladengeschäfte adressiert, der Bestand hat sich zum heutigen Zeitpunkt um rd. 28 % vermindert. Die Angebotsabschmelzung hat sich vor allem bei kleineren Handelsbetrieben vollzogen, der Substanzverlust wird in verschiedenen Leerständen sichtbar.

Der Einzelhandel in der Altstadt ist hauptsächlich in kleinformatigen Geschäften organisiert, was auf die kleinstrukturierte Bebauung der Innenstadt zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Ladenfläche (ohne Edeka) liegt bei knapp 80 m² je Geschäft, wobei mit Rossmann (rd. 700 m²) und NKD (rd. 300 m²) lediglich zwei größere Betriebe vorzufinden sind. Insgesamt mangelt es der Altstadt an weiteren und vor allen an größeren und leistungsfähigen Fachgeschäften mit einer überörtlichen Ausstrahlung. Dieses Manko senkt nicht nur die Strahlkraft, die Reichweite und die Frequentierung der Bischofswerdaer Altstadt, sondern limitiert auch die Innovationskraft und das Investitionsvermögen der Bestandsbetriebe ebenso wie die Resistenz gegenüber aperiodischen Umsatzschwankungen.

6 Der ursprünglich an diesem Standort befindliche Diska-Markt (Nachnutzung des geschlossenen Penny-Marktes) wurde bereits rückgebaut.

7 In den Betrachtungen ist der im Bau befindliche Edeka-Markt jeweils mit eingeflossen.

8 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Seite 61.

Neben den Handelsbetrieben existieren in dem zentralen Versorgungsbereich über 60 komplementäre Angebote⁹ (v.a. Dienstleistungen, Gastronomie, Büros), ferner dient die Innenstadt auch als Wohnstandort und ist Sitz der Stadtverwaltung. In Summe wird eine hohe Multifunktionalität erreicht.

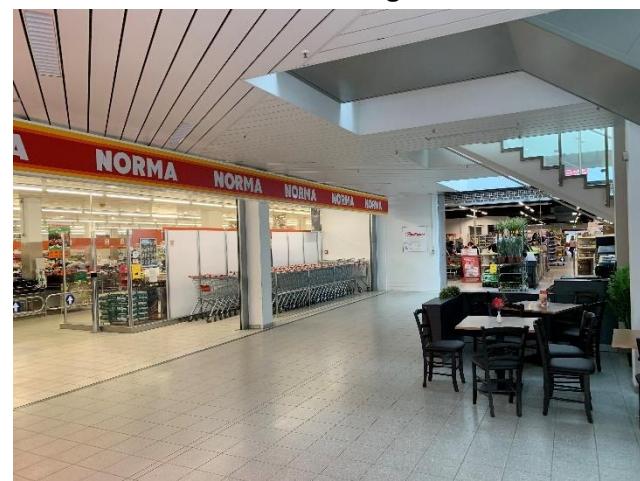
Die innerstädtische Hauptgeschäftsfläche bilden die Handelslagen am Markt, in der Bautzener Straße und der Kirchstraße. Eine rückläufige Angebotsdichte zeigt sich in der Bahnhofstraße, der Dresdener Straße und der Kamenzer Straße. In diesen Geschäftsbereichen ist der Gewerbebesatz zusehends ausgedünnt und keine durchgängige Schaufensterfront mehr vorhanden, da vermehrte Funktionsunterbrechungen durch Wohnnutzungen und leerstehende Gewerbeblächen zu verzeichnen sind. In allen benannten Geschäftslagen besteht eine durchgehende heterogene Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern; die Erdgeschosszonen sind überwiegend mit Handels- und Kleingewerbenutzungen belegt.

Leerstehende Ladenflächen haben eine hohe Signalwirkung und belasten das Erscheinungsbild einer Innenstadt in besonderem Maße. Der aktuelle Leerstand¹⁰ in der Altstadt umfasst 27 Ladengeschäfte, die durchschnittliche Flächengröße liegt bei etwa 40 m² je Laden und somit unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen; nur zwei Leerstandsflächen haben augenscheinlich eine Fläche von über 100 m².

Eine qualifizierte Nachnutzung durch Handelsbetriebe ist daher bei einem Großteil der Leerstandsflächen unwahrscheinlich, zumal auch bereits Leerstandsflächen in Wohnflächen (dauerhaft) umgebaut werden. Ein struktureller Nachteil der Bischofswerdaer Altstadt besteht somit in dem Mangel an mittleren und größeren Potenzialflächen. Aktuell steht mit dem Reno-Markt in der Stolpener Straße – außerhalb der Altstadt – lediglich eine größere Fläche von knapp 400 m² leer; der Markt wird allerdings abgerissen und die Fläche als Kundenparkplatz für den neuen Edeka-Markt genutzt.

Im südöstlichen Stadtgebiet befindet sich eine Großwohnsiedlung, hier übernimmt in zentraler Lage die sog. **Schiebock-Passage** (als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen) eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Diese zweigeschossige Einkaufspassage beherbergt drei Handelsbetriebe¹¹ mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.800 m²; das Angebot wird durch die discountorientierten Märkte von Norma und von Thomas Philipps im Erdgeschoss geprägt. Norma zeigt auf fast 1.200 m² ein großzügig präsentiertes Lebensmittelangebot, der Multisortimentsmarkt von Thomas Philipps (rd. 1.600 m² VK) zeichnet sich durch eine breite Warenpalette mit einer hohen Sortimentsvielfalt aus. Im Ausgangsbereich der beiden Märkte sind noch ein Fleischer und ein Imbiss ansässig.

Abbildung 3: Exemplarische städtebauliche Situation im NVZ Schiebock-Passage



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

⁹ Hierbei wurden lediglich die Nutzungen bzw. Betriebe erfasst, die eine Gewerbebläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses belegen.

¹⁰ Es wurden nur die leerstehenden Gewerbeeinheiten berücksichtigt, die auch tatsächlich mit einer Handelsnutzung belegt werden können.

¹¹ Das sog. Sozialkaufhaus im Obergeschoss der Schiebock-Passage ist nicht als „klassischer“ Handelsbetrieb einzustufen, sondern fungiert als Wiederverkäufer von gebrauchten Waren.

Die Einkaufspassage ist durch funktionale Mängel gekennzeichnet, was sich auch in der Aufgabe der ehemals zahlreichen kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe zeigt. Die hohe Leerstandsquote wurde mit dem Einzug von Thomas Philipp Ende 2019 und der partiellen Flächenzusammenlegung jedoch reduziert, ferner wurden Investitionen im Innenbereich und an der Außenfassade getätigt. Mit dem Einzug von Thomas Philipp war eine erhöhte Frequentierung und Kundenakzeptanz dieses Handelsstandortes zu beobachten; die vormals einsetzenden Trading-down-Tendenzen konnten gestoppt werden.

Im Obergeschoss der Schiebock-Passage ist kein Einzelhandel mehr vorzufinden, wobei – mit Ausnahme einer Bürofläche – alle Gewerbeeinheiten an sechs komplementäre Betriebe vermietet sind. Ein erneute Wiederbelegung mit Handel scheidet auf Grund fehlender Frequenzen und der größtenteils kleinformatigen Gewerbeflächen mit hoher Sicherheit aus.

Als Standortvorteil der Schiebock-Passage ist die hohe Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich zu sehen, da diese Einkaufsdestination inmitten einer Großwohlsiedlung verortet ist. Folglich können die Betriebe bereits im Nahbereich auf eine hohe Nachfrage zurückgreifen. Für motorisierte Kunden steht eine ausreichend dimensionierte Parkplatzanlage vor der Passage zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung; an der Ernst-Thälmann-Straße ist zudem eine Bushaltestelle („Südschule“) eingerichtet.

Im nördlichen Kernstadtbereich ist in einer Gewerbegebietslage eine **Fachmarktagglomeration** hervorzuheben. Im westlichen Bereich der Carl-Maria-von-Weber-Straße befindet sich ein zweigeschossiges Einkaufszentrum, in dessen direkten Umfeld mit einem Baumarkt (Hagebau), einem Schuhmarkt (Deichmann), einem Getränkemarkt (Fristo) und einer Apotheke/ Sanitätshaus weitere Handelsbetriebe adressiert sind.

In dem angesprochenen Einkaufszentrum agiert im Obergeschoss ein attraktiver REWE-Markt, der auf knapp 2.000 m² Verkaufsfläche ein Lebensmittelvollsortiment offeriert. In der Vorkassenzone sind ein Schuhmarkt (Mayer's) und vereinzelte kleinere Handelsbetriebe eingemietet. Das Untergeschoss wird vollständig von Adler Mode belegt; der Filialist hatte den Modemarkt von dem vormaligen Betreiber Kressner im Zuge einer Übernahme im Jahr 2015 auf das betriebseigene Konzept umgeflaggt.

Im östlichen Teil der Carl-Maria-von-Weber-Straße sind verschiedene Fachmärkte ansässig. Neben drei Märkten mit Möbeln/Einrichtungsbedarf sind hier weiterhin ein Multisortimentsmarkt (Pfennigpfeiffer) und ein Elektromarkt (expert) bereits langjährig aktiv.

Die vorstehend skizzierte Fachmarktagglomeration ist durch funktionale, fachmarktypische Gebäudestrukturen geprägt. Die Betriebe sind direkt an der Carl-Maria-von-Weber-Straße situiert und durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit geprägt; die Handelslage fokussiert auf Grund der dezentralen Lage vorwiegend auf Autokunden. In Summe ist eine hohe Angebotsmasse von rd. 14.500 m² Verkaufsfläche vorzufinden, wobei die Betriebe untereinander Kopplungen und Synergien auslösen und maßgeblich zur Einzelhandelszentralität der Stadt Bischofswerda beitragen.

Ergänzend zu den benannten strukturprägenden Einzelhandelslagen agieren weitere Handelsunternehmen in **Streulagen**¹². Dieses Angebot umfasst – neben zahlreichen kleineren mittelständischen Betrieben – fünf Lebensmittelmärkte (Aldi, Lidl, 2x Netto Marken-Discount, NETTO) und verschiedene Non-Food-Anbieter (u.a. Multi-Möbel, Sonderpreis Baumarkt, KIK, Teppich Scheune). Auf Grund dieser großformatigen Fachmarktanbieter erreichen die Streulagen einen hohen summierten Flächenanteil von 30 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche.

Außerhalb der Bischofswerdaer Kernstadt ist in den peripheren **Ortsteilen** nur ein geringer Handelsbestand vorzufinden, der sich maßgeblich auf einen großformatigen Gartenmarkt im Ortsteil Goldbach bezieht. Die Ausprägung von umfänglichen und komplexen Handelsstrukturen ist in den einzelnen Ortsteilen auf Grund der jeweils geringen Bevölkerungszahl und des daraus folgenden niedrigen Nachfragevolumens – auch zukünftig – nicht möglich.

12 Als Streulagen sind nicht-zentrale Einzelhandelslagen zu definieren, die nur durch einen geringen bzw. vereinzelten Durchsatz mit Einzelhandelsbetrieben gekennzeichnet sind.

Abschließend wird in der Tabelle 2 die **räumliche Angebotsstruktur** des Bischofswerdaer Einzelhandels synoptisch abgebildet.

Tabelle 2: Verkaufsflächen und Handelsbetriebe in Bischofswerda nach Standortkategorien

	Verkaufsfläche		Betriebe		$\bar{\sigma}$ Betriebsgröße m ² /Betrieb
	m ²	%	abs.	%	
Innenstadt (zVB)	5.160	15	41	43	~130
NVZ Schiebock-Passage (zVB)	2.830	8	3	3	~940
Sonderstandort C.-M.-v.-Weber-Straße	14.510	43	16	17	~910
Streulagen Kernstadt	10.180	30	30	31	~340
Dezentrale Ortsteile	1.180	4	6	6	~200
Gesamt	33.860	100	96	100	~350

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Februar 2024 / zVB = zentraler Versorgungsbereich, NVZ = Nahversorgungszentrum

2.4. Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels

Das Bischofswerdaer Einzelhandelskonzept sieht für die Stadt einen **flächenseitigen Entwicklungsrahmen**¹³ von rd. 1.000 bis 3.300 m² Verkaufsfläche. Hierbei kann die Kaufkraftbindung des lokalen Handels im eigenen Stadtgebiet weiter gesteigert werden, ebenso auch die Nachfrageabschöpfung im überörtlichen Einzugsgebiet. Für Bischofswerda zeigt sich laut dem Konzept ein großer Marktbeschaffungsbereich, da der örtliche Einzelhandel von den weiten räumlichen Distanzen zu umliegenden zentralen Orten profitiert und so ein großes Einzugsgebiet erschließen kann. Dieser Marktbeschaffungsbereich ist raumordnerisch abgesichert, da sich das Einzugsgebiet innerhalb des ausgewiesenen grundzentralen Verflechtungsbereiches der Stadt bewegt.

Im **Marktbeschaffungsbereich des Bischofswerdaer Einzelhandels**¹⁴ werden im Jahr 2030 gemäß Einzelhandelskonzept etwa 22.400 Personen leben, unter Berücksichtigung der dann örtlichen Einwohnerzahl von rd. 9.980 Personen übersteigt das überörtliche Konsumentenpotenzial die Einwohnerzahl von Bischofswerda. Folglich nimmt Bischofswerda – wie bereits heute schon – eine herausragende Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden ein, wobei innerhalb der umliegenden Gemeinden – mit Ausnahme des Lebensmittelhandels – nur ein deutlich limitiertes Einzelhandelsangebot ausgebildet ist.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept kann vor dem Hintergrund der bereits ausgeprägten starken Einkaufsorientierungen der Umlandbewohner nach Bischofswerda die Attraktivität des lokalen Handels durch eine weitere **Attraktivierung des lokalen Einzelhandelsangebots** erreicht werden.

In der Zielperspektive soll „vor allem darauf ankommen, die bestehenden Angebote vor Ort zu stärken, nachhaltig abzusichern und zielgerichtet zu ergänzen, um über eine moderate Erhöhung der Nachfragebindung das Kaufkraftvolumen in der Stadt zu stabilisieren. Dem Bischofswerda zugewiesenen grundzentralen Versorgungsauftrag entsprechend, ist der Fokus dabei auf eine weitere, bedarfsgerechte Qualifizierung des Grundversorgungsangebots zu lenken.“¹⁵

Für einen großen Teil der im Einzelhandelskonzept skizzierten Ansiedlungspotenziale ist eine Entwicklung im Bischofswerdaer Zentrum wünschenswert. Als Potenzialflächen kommen u.a. **Leerstandsobjekte** in Frage, wobei diese Gewerbeobjekte größtenteils in kleinteilig organisierten Immobilien untergebracht sind. In der Bischofswerdaer Innenstadt sind 27 freie Ladenlokale sichtbar. Ein großer Teil der Angebotsreserven befindet sich in einem augenscheinlich ordentlichen Zustand und könnte sofort durch eine Einzelhandelsnutzung belegt werden.

Abbildung 4: Innerstädtische Leerstandsflächen – sofort nutzbar (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

13 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Punkt 7.1.2.

14 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Tab. 6.

15 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Seite 41.

Neben zahlreichen sofort beziehbaren Ladenflächen sind in der Innenstadt auch vereinzelte Gewerbeeinheiten vorzufinden, die einer kompletten bzw. auch nur einer teilweisen Überarbeitung bedürfen. Diese Betriebe stehen für eine kurzfristige Nutzung nicht zur Verfügung, zumal es partiell auch einer Komplettsanierung der Immobilie bedarf.

Abbildung 5: Innerstädtische Leerstandsflächen – sanierungsbedürftig (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Der aktuelle Leerstand in der Altstadt umfasst 27 Ladengeschäfte mit einer geschätzten Fläche von 1.000 bis 1.100 m². Mit Ausnahme von zwei größeren Leerstandsflächen mit knapp über 100 m² zeigen sich die restlichen Angebotsreserven ausschließlich sehr kleinteilig. Die durchschnittliche Leerstandfläche beträgt lediglich etwa 40 m² je Geschäft und liegt folglich unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen. Demnach ist eine qualifizierte Nachnutzung eines Großteils des Leerstands durch Handelsbetriebe sehr unwahrscheinlich; speziell für kleinere Gewerbeträger kommen lediglich einzelhandelsfremde Nutzungen in Frage.

Des Weiteren befindet sich ein großer Teil der Leerstände in auslaufenden Geschäftslagen der Bautzener Straße, der Hans-Volkmann-Straße, der Kirchstraße, der Kamenzer Straße und der Dresdener Straße. Da in diesen Bereichen bereits ein deutlich ausgedünnter Geschäftsbesatz zu beobachten ist und zudem auch die Kundenfrequenzen – teilweise deutlich – zurückgehen, ist eine Nachbelegung dieser kleinen Geschäftseinheiten mit Handelsbetrieben teilweise auch auf Grund mangelnder Ertragsaussichten betriebswirtschaftlich nicht machbar. Darüber hinaus werden derzeit auch Läden in Erdgeschosslagen zu Wohnungen umgebaut, dieser Trend dürfte auch in der Folgezeit verstärkt anhalten.

Als Möglichkeit der Inwertsetzung von kleineren Leerstandsflächen bzw. auch zur Schaffung von größeren Ladeneinheiten ist lediglich die Zusammenlegung von Geschäften in Betracht zu ziehen, wobei im Einzelfall aus zwei benachbarten Leerständen eine marktgängige Ladeneinheit geschaffen werden kann. Diese Möglichkeit erscheint offenkundig bei einem Großteil der innerstädtischen Leerstandsflächen baulich nicht durchführbar und gestaltet sich auch meist hinsichtlich der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse schwierig, zumal die Leerstandsflächen größtenteils räumlich nicht beieinander liegen. Die Zusammenlegung von disfunktionalen Kleinflächen zu größeren Einheiten erfordert ferner i.d.R. eine größere Investition, die sich auf Grund der Mietpreissituation in Bischofswerda – wie auch in vergleichbaren Kleinstädten – oft nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Diese Maßnahmen zur Schaffung von größeren Ladeneinheiten ist folglich objektiv gesehen nicht möglich.

Im Fazit besteht ein struktureller Nachteil der Bischofswerdaer Altstadt in dem Mangel an mittleren und größeren Handelsflächen, die nach einer Neubelegung durch Einzelhandel eine Reichweite und Frequenz erzeugen könnten, an welcher die gesamte Altstadt und insbesondere die kleineren Bestandsanbieter partizipieren könnten. Die eingeschränkten Flächenentwicklungsressourcen in der Bischofswerdaer Altstadt stehen einem für ein Grundzentrum adäquaten weiteren Ausbau des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes

entgegen. Zudem werden auf Grund des Angebotsüberhangs an Ladenflächen mieterseitig – speziell von Filialisten – oft nur Geschäfte ohne jegliche funktionale Mängel und mit einer ausreichenden Mietfläche in frequentierten Hauptgeschäftslagen akzeptiert.

Bei einer flächenseitigen Erweiterung des Innenstadthandels ist neben der Nutzung von Leerstandsreserven auch eine **Bebauung von Potenzial-/ Brachflächen** bzw. die Schließung von Baulücken in Betracht zu ziehen. In der Bischofswerdaer Altstadt können jedoch auf Grund der überwiegend kleinteiligen, historisch geprägten und meist geschlossenen Baustuktur (vgl. folgende Karte 3) keine verwertbaren Potenzialflächen identifiziert werden, die beispielsweise durch ein größeres Wohn- und Geschäftshaus – mit einer Handelsnutzung im Erdgeschoss – bebaut werden könnten. Die flächenseitigen Ansiedlungsmöglichkeiten für potentielle Handelsbetriebe sind daher als eingeschränkt zu bewerten, zumal auf Basis der Grundflächen nur kleinformatige Gewerbeeinheiten entwickelt werden könnten.

Karte 3: Baustuktur der Bischofswerdaer Altstadt



— Zentraler Versorgungsbereich (nur Bereich Altstadt)

Kartengrundlage: Esri Basemaps, 2024
Bearbeitung: BBE Handelsberatung



Derzeit werden zahlreiche innerstädtische Gewerbeeinheiten durch **einzelhandelsfremde Nutzungen** belegt, oft auch als Nachnutzung von leergezogenen Handelsbetrieben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einer erhöhten Nachfrage nach Handelsflächen diese Potenziale einer Einzelhandelsnutzung wieder zugeführt werden könnten. Wie im Fall der Leerstandsflächen ist jedoch zu konstatieren, dass der Großteil dieser Gewerbeinheiten nur eine geringe Verkaufsfläche besitzt und für eine Belegung mit leistungsfähigen Handelskonzepten nicht geeignet ist.

Im **Ergebnis** der vorstehenden Diskussion ist eine Unterbringung von größeren Handelsbetrieben in der Bischofswerdaer Altstadt tendenziell unwahrscheinlich. Der innerörtliche Immobilienbestand setzt sich aus einer fast vollständig geschlossenen sowie kleinteiligen und kompakten Bebauungsstruktur zusammen; dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Ladengröße von ca. 80 m² Verkaufsfläche je Geschäft wider.

Die Leerstandsflächen liegen überwiegend unter der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße der Altstadt.¹⁶ Es bestehen keine Angebotsreserven an größeren Gewerbeinheiten, da nur kleinteilige Ladengeschäfte leer stehen (vgl. Abb. 4/5). Diese sind speziell für die Ansiedlung von modernen und zeitgemäßen Handelskonzepten nicht geeignet; vor allem auch nicht für überregional agierende Filialisten, die als Frequenzbringer oder Magnetbetriebe fungieren würden. Somit sind einer möglichen Weiterentwicklung des Altstadthandels – auch auf Grund des Fehlens von Potenzialflächen für eine Neubebauung – deutliche Grenzen gesetzt.

Südlich der Altstadt wurde der vom Zentrum räumlich abgesetzte Bereich des ehemaligen Diska-/ Reno-Marktes dem zentralen Versorgungsbereich mit hinzugeschlagen, in diesem Bereich wurde die **einzig größere Potenzialfläche** in der Innenstadt identifiziert. Der Laufweg zum Marktplatz beträgt knapp über 400 Meter, zwischen beiden Standortbereichen bestehen auf Grund der unattraktiven Fußwegebeziehung keine signifikanten Kundenaustauschbeziehungen. Mit dem Neubau des Edeka-Marktes und der Nutzung dieser ausgewiesenen Potenzialfläche¹⁷ soll jedoch eine Belebung der Verbindungsachse zwischen dem in Bau befindlichen Supermarkt und der Altstadt erfolgen.

Neben der nicht-gegebenen Flächenverfügbarkeit von größeren und langfristig zukunftsfähigen Handelsflächen zeigen sich trotz der im Einzelhandelskonzept ermittelten Ansiedlungspotenziale auch mit Blick auf potentielle Gewerbetreibende gewisse Einschränkungen. Problematisch stellt sich in den letzten Jahren gerade die **Betreiberverfügbarkeit in Klein- und Mittelstädten** dar. Überregional agierende Handelsunternehmen benötigen oft große und optimal zugeschnittene Handelsflächen, die in den Innenstädten kleinerer Kommunen nicht vorhanden sind. Somit werden potentielle Ansiedlungschancen in diesen Bereichen oft nur durch mittelständische Betreiber genutzt.

Die Einzelhandelslandschaft unterliegt jedoch seit Jahren einem **Strukturwandel**, der sich von inhabergeführten Fachgeschäften hin zu Filialisten, Franchisesystemen und fachmarktorientierten Vertriebsformen vollzogen hat. Seit etwa zwei Dekaden tritt zudem verstärkt die Konkurrenz des Online-Handels hinzu, der zusehends das „typische“ Fachgeschäft in kleineren und mittleren Städten ablöst.¹⁸

Diese Entwicklung setzt bestehende Fachgeschäfte nicht nur unter wirtschaftlichen Druck, sondern limitiert auch die Weiterführung bestehender Handelsbetriebe im Zuge eines Generationenwechsels, ebenso wie die Neugründung von Geschäften.¹⁹ Folglich stehen immer häufiger keine Betreiber als Nachfolge für ausscheidende Betriebe zur Verfügung, ebenso ist die Zahl der Existenzgründungen im Handel vor allem in kleineren Orten seit Jahren rückläufig. Folglich ist eine maßgebliche Weiterentwicklung des Bischofswerdaer Innenstadthandels auch unter diesem Blickwinkel schwierig, wenngleich alle Anstrengungen zur Erhöhung der innerstädtischen Handelsdichte zu unternehmen sind.

16 Die hohe Zahl an kleinen Leerstandsflächen ist ein Indiz für eine fehlende Nachfrage, da Handelsbetriebe (bis auf sehr wenige Ausnahmen) auf diesen Kleinstflächen keine kostendeckenden Umsätze erzielen können. Theoretisch wäre auf diesen Flächen eine überdurchschnittlich hohe Flächenleistung notwendig, um eine zufriedenstellende bzw. existenzsichernde Rentabilität zu erreichen.

17 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Abb. 33.

18 Die Angebotserosion in der Bischofswerdaer Innenstadt ist vor allem auf den allgemeinen Strukturwandel im deutschen Einzelhandel zurückzuführen, wobei im bundesweiten Trend die Zahl an Handelsbetrieben zwischen 2010 und 2020 um -20 % gesunken ist.

Quelle: Handelsverband Deutschland, ZahlenSpiegel 2023.

19 Diese Problematik wird auch bei zahlreichen Non-Food-Filialisten deutlich, da sich eine Vielzahl von Handelsketten – speziell aus der Modebranche – in deutlichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten befindet.

Die Stadt Bischofswerda initiiert zur Verringerung des innerstädtischen Leerstandes aktuell ein **Leerstandsmanagement**. Hierbei werden alle Leerstände in der Innenstadt erfasst; die Eigentümer der Gebäude werden von der Stadt angeschrieben, um die Details zu den Leerstandssobjekten zu eruieren. Die Stadt möchte die Eigentümer dahingehend unterstützen, dass einerseits Leerstände beseitigt werden, aber auch Mietennahmen durch die Hauseigentümer generiert werden können. Aktuell zeigt sich bereits eine Tendenz des Umbaus von Leerstandsflächen zu Wohnungen.

Ferner wird ein Gestaltungskonzept für den Altmarkt erarbeitet, ebenso erfolgt die Aufstellung eines Innenstadtentwicklungskonzeptes. Dadurch soll u.a. auch die Aufenthaltsqualität der Innenstadt langfristig verbessert werden, ebenso ist ein Ziel die Belebung aller Handelsgeschäfte und auch von sonstigen Innenstadtbetrieben.

Im Fazit sind die folgenden Fakten für die **handelsseitige Weiterentwicklung der Bischofswerdaer Altstadt** zusammenzufassen:

- Die Unterbringung von flächenseitig größeren Handelsbetrieben in der Altstadt ist auf Grund fehlender Potenzialflächen (Baulücken, Freiflächen) unrealistisch.
- Die Weiterentwicklung, die Attraktivierung der Bischofswerdaer Altstadt und die überwiegende Nutzung von kleinformativen Leerstandsflächen durch zusätzliche Handelsnutzungen sind tendenziell unwahrscheinlich. Für zahlreiche bestehende Leerflächen sind alternative, einzelhandelsfremde Nutzungen auszuarbeiten.
- Die Betreiberverfügbarkeit für eine Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften in der Bischofswerdaer Innenstadt ist gering.

Bei einer gesamtstädtischen Angebotsausweitung im Handel – hauptsächlich mit großformatigen Betrieben – sind alternative Standorte im Kernstadtgebiet zu identifizieren, die für eine Ansiedlung mit Handelsbetrieben prädestiniert sind.

Nachgelagert zu dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich kommt die Ansiedlung von Handelsbetrieben – speziell mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – auch in dem **zentralen Versorgungsbereich Schiebock-Passage** in Frage. Dieses Nahversorgungszentrum weist einen eingeschränkten Besatz an Handelsmietern auf und wird nur von einem Lebensmittelmarkt, einem Multisortimentsmarkt und einem Fleischer genutzt. Im Erdgeschoss zeigen sich keine freien Flächen, so dass eine flächenseitige Weiterentwicklung nicht möglich ist.

Im Obergeschoss der Schiebock-Passage waren ursprünglich Einzelhandelsbetriebe ansässig, die sich jedoch komplett aus diesem Bereich abgesiedelt haben. Alle Gewerbeeinheiten – mit Ausnahme einer Bürofläche – sind an sechs komplementäre Betriebe vermietet. Ein erneute Wiederbelegung mit Einzelhandel scheitert auf Grund fehlender Kundenfrequenzen und der größtenteils kleiformatigen Gewerbeflächen mit hoher Sicherheit aus.

Zusammengefasst ist auf Grund der vorstehenden Ausführungen eine handelsseitige Erweiterung der Schiebock-Passage unrealistisch. In der Einkaufspassage sind keine Potenzialflächen für eine Belegung mit Handel vorzufinden, eine flächenseitige Weiterentwicklung dieses Handelsstandortes ist objektiv nicht möglich.²⁰

20 vgl. auch Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Seite 113.

3. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes

3.1. Ausweisung eines weiteren zentralen Versorgungsbereiches

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Bischofswerda wird an verschiedenen Stellen auf eine **Sicherung und bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Einzelhandels**, speziell im periodischen Bedarf hingewiesen. Ebenso wird ausgeführt, dass durch eine gezielte Sicherung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des Einzelhandelsangebots die Stadt Bischofswerda noch stärker in den Fokus der Umlandkunden rücken kann, die Kaufkraftbindung im grundzentralen Versorgungsbereich sollte erhalten bzw. weiter erhöht werden.²¹

Mit Blick auf bestehende Potenzialflächen innerhalb der beiden **zentralen Versorgungsbereiche** wird deutlich, dass in der Altstadt zwar eine Angebotsreserve von etwa 1.000 bis 1.100 m² besteht, diese Fläche verteilt sich jedoch auf insgesamt 27 Gewerbeeinheiten. Unter Berücksichtigung der einzelnen Flächengrößen erscheint die Ansiedlung von großformatigen Betrieben nicht möglich. In dem angegliederten Bereich der Stolpener Straße wird die hier ausgewiesene Potenzialflächen aktuell bebaut und perspektivisch durch einen Edeka-Supermarkt (Eröffnung September 2024) genutzt. Im Nahversorgungszentrum Schiebock-Passage sind keine realisierbaren Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Handelsbetriebe sichtbar.

Prinzipiell sollten Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden, hier zeigen sich allerdings deutlich **limitierte Entwicklungsmöglichkeiten** (vgl. vorstehenden Punkt 2.4). Ein Einzelhandelskonzept ist daher angehalten, auch auf Grund der europaweiten Niederlassungsfreiheit für potenzielle Ansiedlungsbetriebe etwaige Entwicklungsbereiche vorzuhalten.

Eine **reine Beschränkung der zentralen Versorgungsbereiche auf ihren jeweiligen Bestand** ist auch im Sinne der EU-Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG so nicht zulässig. Dies ist auch im Zusammenhang einer EuGH-Entscheidung²² zu sehen, so dass die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche bzw. anderer Vorranggebiete für Einzelhandelsentwicklungen in kommunalen Einzelhandelskonzepten großzügiger erfolgen muss, d.h. es müssen Potenzialflächen für eine Ansiedlung von Handelsbetrieben ausgewiesen sein.

Im Ergebnis der vorstehenden Ausführungen plant die Stadt Bischofswerda einen weiteren zentralen Versorgungsbereich. Hierbei handelt es sich um ein bebaubares Areal im Bereich der Neustädter Straße / Drebitzer Weg / Süßmilchstraße mit etwa 20.000 m². Dieses Gebiet soll zum „**Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum Neustädter Straße**“ entwickelt werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren wurde am 27.06.2023 vom Bischofswerdaer Stadtrat²³ gefasst.

Die Ausweisung des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums erfolgt auch vor dem Hintergrund des zu erwartenden **Bevölkerungsaufwuchses im Umfeld der Neustädter Straße**. Der naheliegende Bereich für das Wohngebiet Bergstraße/Süßmilchstraße²⁴ mit 14 Baugrundstücken ist bereits vollständig erschlossen, aktuell läuft die Vermarktung des Geländes. Weiterhin ist das Wohngebiet Putzkauer Straße²⁵ in Planung, hier ist die Erschließung von 15 Einfamilienhausgrundstücken und sieben Mehrfamilienhäusern (jeweils mit 4 Etagen) geplant. Darüber hinaus ist an der Gartenstraße die Entwicklung von weiterem Wohnungsbau angedacht.

21 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, u.a. Seite 60, 74, 80 und 161.

22 vgl. Urteil EuGH [Rs. C-31/16] vom 30.01.2018.

23 vgl. Große Kreisstadt Bischofswerda, Beschlussvorlage Nr. 514/2023.

24 vgl. Stadt Bischofswerda, Bebauungsplan Nr. 41 (rechtskräftig).

25 vgl. Stadt Bischofswerda, Bebauungsplan Nr. 8-1 (Satzungsbeschluss vorgesehen).

3.2. Projektdarstellung des Entwicklungsbereiches Neustädter Straße

Das **Vorhabenareal** war ursprünglich ein Gewerbestandort, der vorwiegend mit verschiedenen Lager- und Gewerbehallen belegt war. Nach dem Rückbau der einzelnen Gewerbeobjekte in den 2010er Jahren wurde der Drebitzer Weg verlängert und als Verbindungsachse zwischen Neustädter Straße und Süßmilchstraße errichtet. Hierfür wurde seitens des Grundstücksinhabers eine Teilfläche dem Landkreis Bautzen für die Realisierung dieser Straßenverbindung – als eine Kreisstraße (K7260) ausgewiesen – zur Verfügung gestellt.

Der Großteil der Liegenschaft liegt aktuell brach und verfällt zusehends, lediglich ein langgestrecktes sanierbares Bestandsgebäude im südlichen Bereich wird durch das Bildungswerk der sächsischen Wirtschaft (BSW) als Berufsschule und Förderschule genutzt. Auf dem Areal befindet sich ein weiteres Gebäude, das aktuell keiner qualifizierten Nutzung unterliegt. Der gesamte Bereich wirkt inhomogen und unattraktiv und stellt einen **städtischen Missstand** dar.

Abbildung 6: Städtebauliche Situation auf dem Potenzialgrundstück Neustädter Straße



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Nach der Inwertsetzung des in Rede stehenden Areals ist von einer städtebaulichen Neuordnung und vor allem einer **optischen Aufwertung** dieses Gebietes auszugehen, das in exponierter Lage zwischen den beiden wichtigsten Verbindungsstraßen zwischen nördlicher und südlicher Kernstadt adressiert ist. Die Stadtreparatur dieses Siedlungsbereiches wird sich auch auf umliegende Bereiche positiv auswirken.

Hinsichtlich des **Nutzungsspektrums** ist seitens der Stadt eine Belegung aus den Segmenten Handel, Dienstleistung und Bildung angedacht.²⁶ Der Handel soll im westlichen Teil der Liegenschaft etabliert werden, wobei mit einem Lebensmittel- und einem Drogeriemarkt der Fokus auf der Nahversorgung liegt. Im

26 Ursprünglich war an dem Standort eine Pflegeeinrichtung geplant. Die Vorababfrage bei verschiedenen Betreibern hat jedoch ergeben, dass kein Interesse an einer derartigen Einrichtung besteht. Offensichtlich sind die bestehenden Einrichtungen in Bischofswerda und Umgebung für den Bedarf langfristig ausreichend. Daher musste diese Projektidee verworfen werden.

südlichen Bereich verbleibt das schon ansässige Bildungswerk BSW, dessen Immobilie bereits umfassend saniert wurde. Im östlichen Teil des Areals sind in einem zweigeschossigen Büro- und Geschäftshaus vor allem Dienstleistungsangebote (z.B. Büros, Praxen) angedacht.

Abbildung 7: Visualisierung des geplanten Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums Neustädter Straße



Lageplan: Saller Unternehmensgruppe

Die Handelsnutzung an dem Projektstandort soll im Wesentlichen auf Wunsch der Stadt auf zwei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten basieren. Als Ankerbetrieb soll ein **Lebensmittelmarkt** fungieren, wobei es sich um die Verlagerung der Filiale von Netto Marken-Discount aus der Belmsdorfer Straße handelt. Die Netto-Filiale (rd. 750 m² VK zzgl. Backshop) ist an diesem Standort in einer Gewerbegebietslage etabliert; die Standortqualität zeigt sich suboptimal, wenngleich südlich des Marktstandortes eine verdichtete Wohnbebauung vorzufinden ist. An dem Planstandort an der Neustädter Straße kann Netto jedoch eine konzeptkonforme Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² entwickeln und vor allem in dem Neubau die aktuellen betreiberspezifischen Maßgaben umsetzen.²⁷

Mit Blick auf die Auswirkungen der Netto-Verlagerung wird auf die Aussagen im Bischofswerdaer Einzelhandelskonzept²⁸ zurückgegriffen:

„Da sich das Vorhabengrundstück in räumlicher Nähe zum Netto-Bestandsstandort an der Belmsdorfer Straße befindet und die im fußläufigen Einzugsbereich des bestehenden Netto-Markts befindlichen Wohnbereiche auch vom zentral gelegenen Norma-Markt in der Schiebock-Passage abgedeckt werden, wird es auch in Verbindung mit diesem Verlagerungsvorhaben nicht zur Entstehung einer räumlichen Versorgungslücke kommen. Die flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im südlichen Kernstadtgebiet wird auch weiterhin gewährleistet werden. Da der Netto-Markt seine Verkaufsfläche im Kontext mit der geplanten Standortverlagerung nur marginal erweitern wird, ist zudem nicht davon auszugehen, dass die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere das Nahversorgungszentrum Schiebock-Passage) durch das

27 Für den Netto-Markt wurde im Jahr 2018 eine Baugenehmigung für eine Verkaufsfläche von 800 m² ausgesprochen.

28 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Seite 140.

Vorhaben in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. Insofern steht auch dieses Vorhaben im Einklang mit den zentralen Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.“

Die vorstehende Aussage zur städtebaulichen Verträglichkeit des Netto-Verlagerungsvorhabens an die Neustädter Straße wird auch durch eine Auswirkungsanalyse²⁹ gestützt, wenngleich diese bereits im Jahr 2018 erstellt wurde. Das Ergebnis korrespondiert mit der Einschätzung des Einzelhandelskonzeptes.

Hinsichtlich der Nachnutzung des Netto-Standortes in der Belmsdorfer Straße ist nicht mit einer Nachbelebung durch Handel zu rechnen, gemäß Einzelhandelskonzept ist eine Nutzung im gewerblichen Bereich zu erwarten. Folglich geht mit der Verlagerung des Netto-Marktes nur ein verhältnismäßig geringer Flächenaufwuchs einher, da die Netto-Bestandsfläche an der Belmsdorfer Straße „vom Markt“ genommen wird.³⁰

Neben der Verlagerung des Netto-Marktes wird seitens der Stadt die Ansiedlung eines **Drogeremarktes** favorisiert, konkret steht die Eröffnung eines dm-Marktes mit rd. 650 m² Verkaufsfläche im Raum. Hierzu wurde bereits eine konkrete Auswirkungsanalyse erstellt, welche die handelswirtschaftlichen Effekte eines derartigen Betriebes untersucht hat. Das Ergebnis der Untersuchung³¹ weist eine Verträglichkeit des geplanten Marktes nach:

„In der Gesamtbetrachtung entspricht die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes an der Neustädter Straße den Vorgaben und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bischofswerda. Die ermittelten Umsatzumlenkungen führen zu einem Umsatzniveau, welches für ein Bestehen der Marktteilnehmer im ZVB „Innenstadt“ noch auskömmlich ist. Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur der Stadt konnten nicht ermittelt werden.“

Auf Basis der zitierten Auswirkungsanalyse sind nach dem Hinzutreten eines zweiten Drogeremarktes in Bischofswerda keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und auf bestehende Nahversorgungslagen zu erwarten.

Entgegen dem ursprünglichen Einzelhandelskonzept 2021 wird in dem vorliegenden fortgeschriebenen Konzept das Sortiment Drogierwaren als sog. nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft; die ursprüngliche Eingruppierung bei Dr. Lademann als sog. nicht-zentrenrelevantes Sortiment³² ist aus gutachterlicher Sicht nicht korrekt (vgl. folgenden Punkt 3.6).

Gemäß dem Einzelhandelskonzept 2021 von Dr. Lademann ist die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten neben der Innenstadt auch in Nahversorgungszentren möglich.³³ Folglich ordnet sich die Ansiedlung eines Drogeremarktes im perspektivischen Nahversorgungszentrum Drebitzer Weg / Neustädter Straße in dieses städtebauliche Entwicklungskonzept ein, da diese wohnortnahen Standortbereiche für die Versorgung der Bevölkerung mit diesen Sortimenten prädestiniert sind.

Zusätzlich zu den beiden „Nahversorgern“ könnten maximal drei weitere **Fachmärkte** angesiedelt werden. Hierbei sind Fachmarktkonzepte der Branchen Bekleidung oder Schuhe, ein Getränkemarkt, ein

29 „In der Gesamtbetrachtung ist eine Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters auf ca. 1.100 m² VK aus gutachterlicher Sicht als städtebaulich verträglich einzustufen. Schädliche Auswirkungen auf Einzelbetriebe, die wohnungsnahe Versorgungsstruktur oder auf Geschäfte in Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bischofswerda wurden nicht festgestellt.“
vgl. CIMA, Städtebauliche Verträglichkeit der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Bischofswerda, Neustädter Straße (September 2018).

30 „Im Falle einer Netto-Ansiedlung auf dem beschriebenen Areal am Drebitzer Weg ist nicht damit zu rechnen, dass die Firma Netto den Bestandsmarkt an der Belmsdorfer Straße auch weiterhin als Netto-Markt betreiben wird. Wenngleich dies von baurechtlicher Seite nicht ausgeschlossen ist (im Zuge der Baugenehmigung für den neuen Netto-Markt wurde der Weiterbetrieb des bestehenden Netto-Märkte nicht untersagt), sprechen wesentliche marktseitige Aspekte dagegen.
Der „neue“ Netto-Standort am Drebitzer Weg ist lediglich rd. 500 Meter vom Bestandsstandort entfernt, sodass es zu wesentlichen Einzugsgebieteüberschneidungen der beiden Märkte und damit verbundenen Kannibalisierungseffekten im eigenen Netto-Standortnetz kommen würde. Die beiden Märkte würden sich ihre Umsätze gegenseitig „wegnehmen“. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nördlich der Bahntrasse (Standort Dresdener Straße 45) ein weiterer Netto-Markt betrieben wird. Insgesamt drei Netto-Standorte innerhalb der Stadt Bischofswerda sind, auch angesichts zahlreicher weiterer Discountmärkte im Stadtgebiet (u.a. Aldi und Lidl) und trotz des überörtlichen Verflechtungsbereichs der Stadt Bischofswerda, wirtschaftlich nicht tragfähig. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass der Netto-Altstandort einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden würde.“
vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Seite 57.

31 vgl. CIMA, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Bischofswerda (Januar 2022).

32 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Abb. 40.

33 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Abb. 41 bzw. auch Anlage 1.

Multisortimentsmarkt oder Betriebe mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Baumarktartikel oder Zoo-/Tierbedarf möglich; die Verkaufsfläche dieser Betriebe wird jeweils 800 m² nicht überschreiten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird seitens der Stadt Bischofswerda als Planträger die Zulässigkeit der Sortimente und Flächen geregelt, dies erfolgt auch auf Basis einer zu erstellenden Auswirkungsanalyse für das Vorhaben.

Für das in Rede stehende Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum Neustädter Straße ist eine **Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.200 bis 3.600 m²** zu veranschlagen. Unter Berücksichtigung der Verkaufsfläche der beiden Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Netto + dm) und deren Magnetfunktion fokussiert das Handelsangebot auf die Nahversorgung.

3.3. Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Neustädter Straße

Bei einem **zentralen Versorgungsbereich** handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁴ Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Handelsfunktion ergänzen, so dass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche – vor allem mit dem ÖPNV und für Fußgänger – verkehrsgünstig erreichbar. Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus.³⁵

Einem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, das die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann.

Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Hierarchiestufen bzw. Typen von Versorgungsbereichen (Innenstadt-/ Neben-/ Nahversorgungszentrum)³⁶ geben.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass das geplante Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum Neustädter Straße nach seiner Errichtung den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches entspricht. Dies ergibt sich aus folgenden **funktionalen Kriterien**:

- Der geplante Einzelhandel weist mit rd. 3.200 bis maximal 3.600 m² Verkaufsfläche eine – für ein Nahversorgungszentrum – ausreichende Angebotsmasse auf und ist als tragfähig einzustufen. Es kann eine attraktive und leistungsfähige Einzelhandelsstruktur geschaffen werden.³⁷
- Der Angebotsschwerpunkt liegt im nahversorgungsrelevanten (periodischen) Bedarfsbereich, wobei mit einem Lebensmittel- und einem Drogeriemarkt eine attraktive Grundversorgung abgebildet werden kann. Die beiden angedachten Unternehmen Netto Marken-Discount und dm sind als Magnetbetriebe zu bewerten.
- Das Angebotsspektrum kann durch Betriebe mit weiteren zentren und auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erweitert werden, so dass eine ansprechende Angebotsvielfalt erreicht wird.
- Neben der Handelsnutzung ist mit der Berufsschule bereits eine komplementäre Nutzung vorhanden. In einem Büro- und Geschäftshaus an der Neustädter Straße ist ferner die Ansiedlung von ergänzenden Komplementären (z.B. Praxen, Büros, Dienstleistungen) geplant, so dass der Standort eine gewisse Multifunktionalität aufweisen wird.
- Der Handelsstandort übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für den südlichen Kernstadtbereich. Auf Grund der kleinstädtischen Siedlungsstrukturen in Bischofswerda erreicht das Nahversorgungszentrum – wie auch andere größere Handelsbetriebe in Bischofswerda – ebenfalls eine gesamtstädtische und auch partiell überörtliche Strahlkraft.

Neben den aufgeführten funktionalen Kriterien entspricht der Standort auch unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** einem zentralen Versorgungsbereich:

- Das Vorhabenareal befindet sich in zentraler Kernstadtlage unmittelbar zwischen nördlicher und südlicher Kernstadt und ist aus dem gesamten Stadtgebiet gut erreichbar.
- Der Planstandort ist als städtebaulich integriert einzustufen.

34 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

35 vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

36 vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

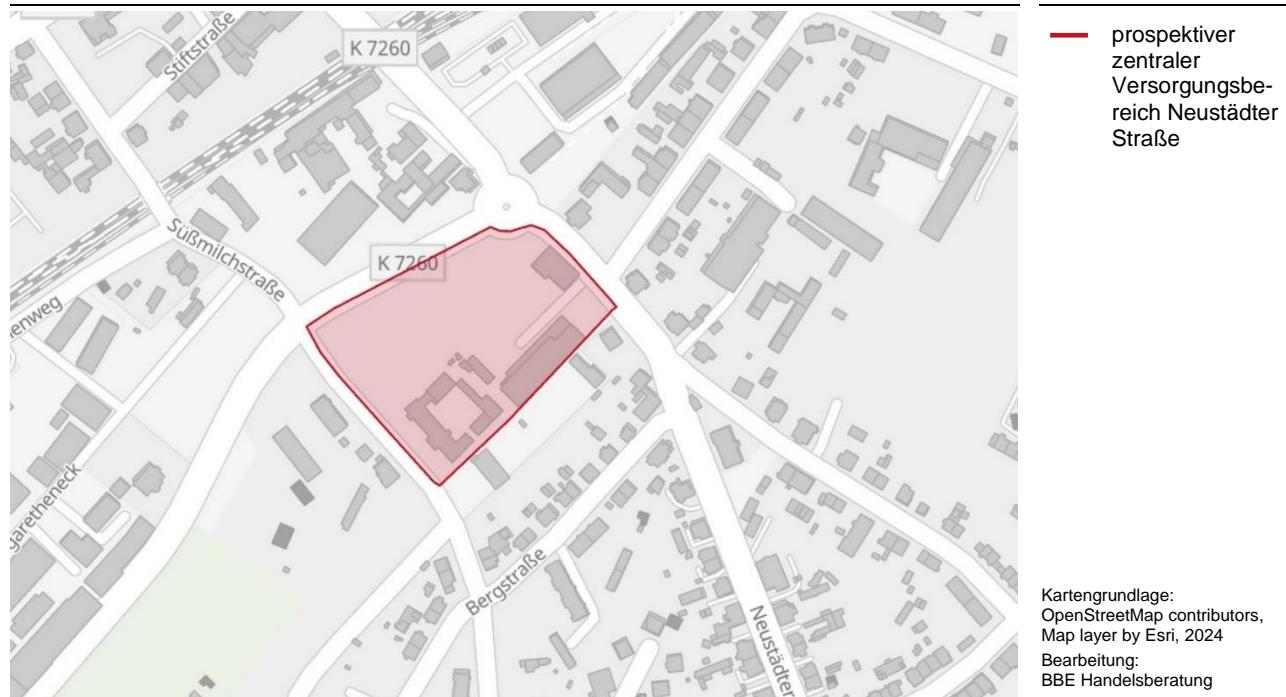
37 Als Vergleich ist der zentrale Versorgungsbereich Schiebock-Passage heranzuziehen; hier sind drei Handelsbetriebe mit rd. 2.800 m² ansässig (vgl. Tab. 2).

- Mit Ausnahme in nördlicher Richtung ist der Standort von einer Wohnbebauung – zum Teil mit eingestreuten Kleingewerbebetrieben – umgeben. Im fußläufigen Umfeld ist eine hohe Wohnbevölkerung vorzufinden, speziell in südlicher Richtung zeigt sich eine verdichtete Wohnbebauung.
- Nordwestlich des Vorhabenstandortes – etwa 100 Meter von den geplanten Handelsmärkten entfernt – ist eine Haltestelle des Stadtbusverkehrs („Gewerbepark“) eingerichtet. Der Laufweg zum Bahnhof beträgt rd. 400 Meter. Der Planstandort besitzt somit einen ortsüblichen ÖPNV-Anschluss.
- Die verkehrliche Erschließung des Projektstandortes wird über die Neustädter Straße, die Süßmilchstraße und den Drebitzer Weg erfolgen. In dem Nahversorgungszentrum kann ein ausreichendes Stellplatzangebot für motorisierte Kunden geschaffen werden. Ferner ist der gesamte Standortbereich fußläufig über Zugänge aus den vorstehend benannten Straßenzügen gut erreichbar.
- Die Handelsmärkte werden in einer modernen Architektursprache errichtet. Es ist von attraktiven baulichen Strukturen auszugehen, so dass hierdurch auch das Standortumfeld aufwerten wird.
- Das gesamte Gebiet liegt langjährig brach und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Mit der Inwertsetzung erfolgt eine städtische Aufwertung dieses Standortbereiches, der in exponierter Lage an den beiden Hauptverbindungsstraßen zwischen nördlicher und südlicher Kernstadt liegt.

Im Fazit ist unter städtebaulichen und auch versorgungsstrukturellen Aspekten der zu entwickelnde Handelsstandort perspektivisch als ein zentraler Versorgungsbereich zu kategorisieren. Der Standort kann zur Sicherung und Erhaltung des gesamtstädtischen Einzelhandels beitragen und erlaubt die Entwicklung von großformatigen Handelsflächen, für deren Ansiedlung in der Altstadt auf Grund der hier bestehenden kleinstrukturierten Bebauung keine Potenzialflächen vorhanden sind.³⁸

Folgende Karte stellt die Abgrenzung des prospektiven zentralen Versorgungsbereichs Neustädter Straße dar, dessen räumliche Abgrenzung sich an dem Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 45 orientiert.

Karte 4: Räumliche Abgrenzung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs Neustädter Str.



38 Auf der anderen Seite sollte die Ansiedlung von kleinteiligen Handelsbetrieben ausgeschlossen werden, um die kleinteilige Handelsstruktur der Altstadt an diesem Standort nicht erneut abzubilden und um eine direkte Konkurrenzsituation zwischen beiden Handelslagen zu vermeiden.

3.4. Fortgeschriebenes Zentren- und Standortkonzept Bischofswerda

Für Bischofswerda wird ein **abgestuftes Netz von Versorgungsbereichen** ausgewiesen, um der gesamt- und auch überörtlichen Versorgungsfunktion als Grundzentrum, aber auch den versorgungsstrukturellen Anforderungen an den jeweiligen mikroörtlichen Siedlungs- bzw. Wohnbereich gerecht zu werden.

Das künftige **Zentrenleitbild** für die Einzelhandelsentwicklung von Bischofswerda beinhaltet nachfolgende funktionale Gliederung, die auf Basis der sortiments- und lagespezifischen Einzelhandelsanalyse und der lokalen Standortrahmenbedingungen bzw. auch aus der bereits erstellten Zentrenkonzeption³⁹ abgeleitet wurde. Innerhalb von Bischofswerda sind vier strukturprägende Einzelhandelslagen auszubilden.

Abbildung 8: Modell der prospektiven Zentrenstruktur von Bischofswerda

Innenstadt Bischofswerda (zVB)	Nahversorgungs- zentren (zVB) - Schiebock-Passage - Neustädter Straße	Grundversorgungs- standorte	Sonderstandort Carl-Maria-von- Weber-Straße
gesamtstädtischer Angebotschwerpunkt, vor allem für zentren- relevante Sortimente	vor allem stadtteilbe- zogene Versorgung mit nahversorgungsre- levanten Sortimenten, ergänzt durch weitere Bedarfsbereiche	vor allem quartiers- bezogene Versorgungsfunktion mit Lebensmitteln	vor allem ergän- zende Versorgungs- funktion in allen Sortimentsbereichen, vordringlich mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung / zVB = zentraler Versorgungsbereich

Der Stadt Bischofswerda wird die Ausweisung der **Einkaufsinnenstadt** weiterhin als zentraler Versorgungsbereich (Innenstadtzentrum) empfohlen. Mit der Fokussierung des Einzelhandels und komplementärer Funktionen auf diesen Bereich⁴⁰ wird einer weiteren Streuung des Angebots über das gesamte Bischofswerdaer Stadtgebiet entgegengewirkt; ferner soll eine Stärkung der Innenstadt durch die räumliche Bündelung des Angebots erreicht werden.⁴¹

Die Flächenverfügbarkeit ist in der Bischofswerdaer Innenstadt begrenzt, speziell sind keine Flächen für großformatige Handelsbetriebe vorzufinden. Um einer optimalen gesamtstädtischen, aber auch der grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht zu werden, können nachgelagert zur Einkaufsinnenstadt auch Einzelhandelsbetriebe – vordringlich mit nahversorgungsrelevanten, aber auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – in

- dem **Nahversorgungszentrum Schiebock-Passage⁴²** und
- dem zu **entwickelndem Nahversorgungszentrum Neustädter Straße**

angesiedelt werden.

39 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Abb. 30.

40 vgl. räumliche Abgrenzung bei Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Abb. 33.

41 Dies ist auch unter dem Aspekt zu sehen, dass dieser Bereich bereits heute den anzahlmäßig größten zusammenhängenden Einzelhandelsstandort bildet.

42 vgl. räumliche Abgrenzung bei Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Abb. 36.

Das Angebot in den skizzierten zentralen Versorgungsbereichen wird durch **Grundversorgungsstandorte** arrondiert. Die Grundversorgungsstandorte sind durch die Existenz eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters gekennzeichnet, dessen Angebot u.U. durch andere Lebensmittelanbieter ergänzt werden kann. Die Grundversorgungsstandorte befinden sich in einer für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren Lage und verfügen über eine – für die jeweiligen lokalen Gegebenheiten – hohe Mantelbevölkerung im direkten fußläufigen Umfeld. Andere Einzelhandelssortimente außerhalb von Nahrungs- und Genussmitteln sollten an diesen Standorten nicht angesiedelt werden, um die funktionsteilige Angebotsstruktur zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und diesen Standorten nicht zu unterlaufen.

Die Grundversorgungsstandorte⁴³ erfüllen nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, stellen jedoch hinsichtlich ihrer integrierten Lage einen wesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel dar. Diese Standorte⁴⁴ genießen auch einen Schutz, der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO formuliert wird.

Neben den dargestellten Versorgungsbereichen existiert ein weitere Einzelhandelslage, die als **Sonderlage** zu klassifizieren sind. Dieser Standortbereich⁴⁵ an der Carl-Maria-von-Weber-Straße besitzt hinsichtlich der Ausprägung und der Lagequalität nicht die Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches. Die Betriebe in dieser Lage sollten vor allem eine Ergänzungsfunktion zu den bereits beschriebenen Einzelhandelslagen darstellen und nicht in einer direkten Konkurrenzsituation zu dem Handel in zentralen Versorgungsbereichen oder an den Grundversorgungsstandorten stehen.

43 Grundversorgungsstandorte werden – anders als zentrale Versorgungsbereiche – nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines Grundversorgungsstandortes bezieht sich immer auf seine ausgeübte Funktion als Grund- bzw. Nahversorger in seinem funktionalen Versorgungsgebiet. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion).

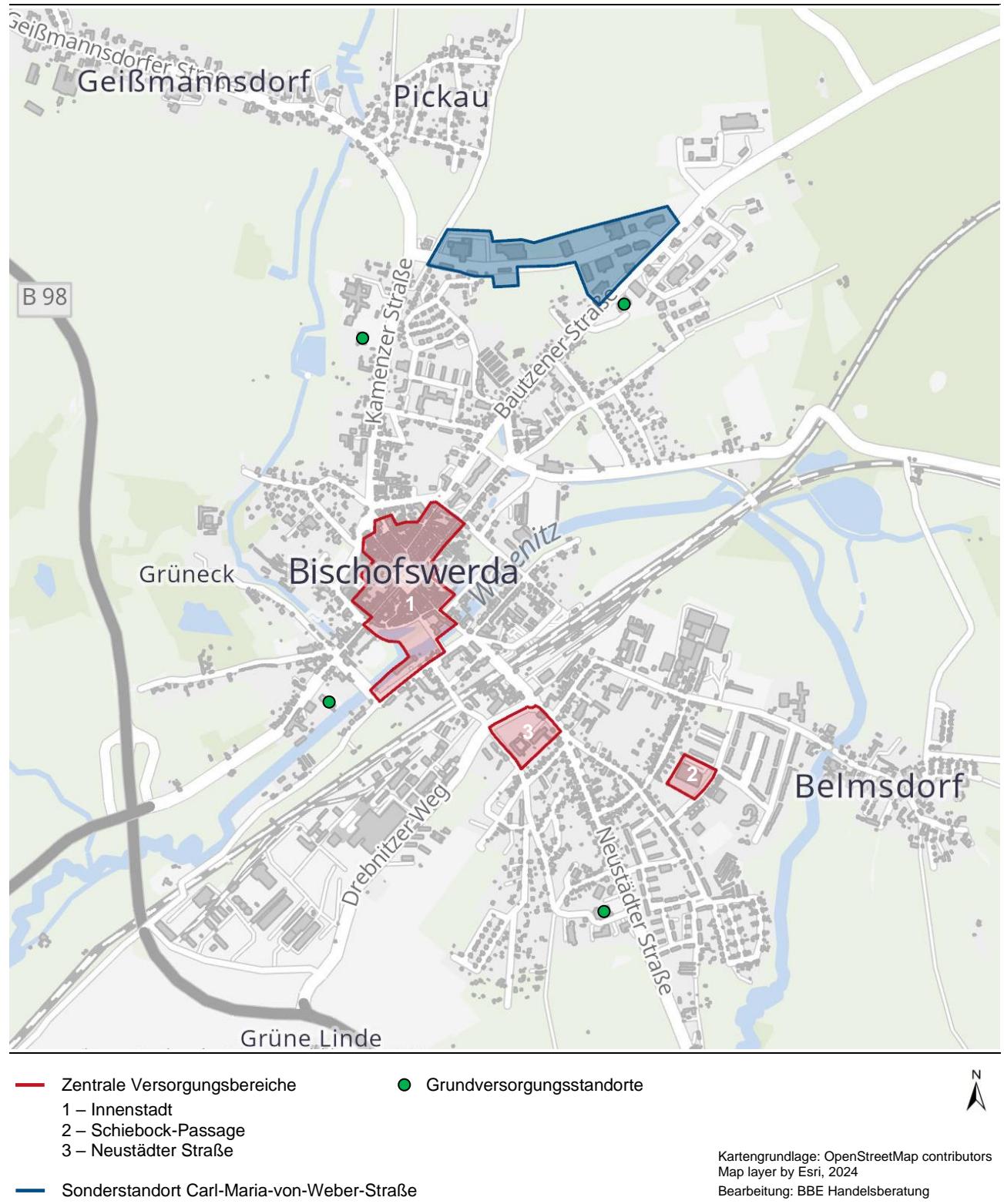
44 Perspektivisch werden vier Grundversorgungsstandorte ausgewiesen. Diese Standorte werden durch Aldi (Bautzener Straße), NETTO (Kamenzser Straße), Netto Marken-Discount (Dresdener Straße) und Lidl (Friedrich-List-Straße) belegt.

45 vgl. räumliche Abgrenzung bei Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Abb. 37.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bischofswerda –
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Standortbereich Drebitzer Weg / Neustädter Straße

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen stellt die folgende Karte das fortgeschriebene **Standortstrukturkonzept** für den Einzelhandel in Bischofswerda (Zielkonzept) überblicksartig dar.

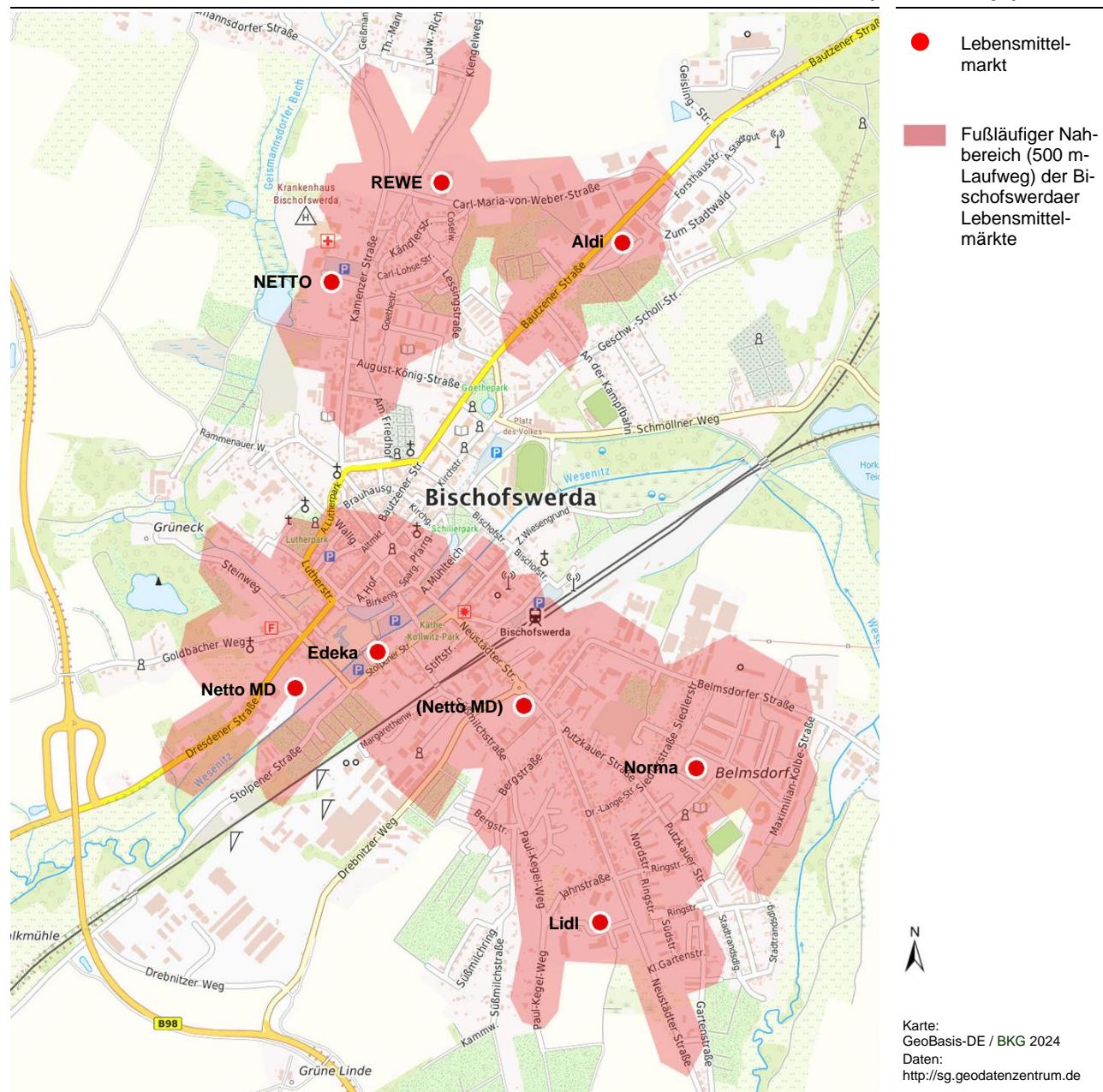
Karte 5: Fortgeschriebenes Zentren- und Standortkonzept Bischofswerda



3.5. Nahversorgungskonzept für Bischofswerda

Die **strukturprägenden Anbieter des Lebensmittelhandels** liegen in der Bischofswerdaer Kernstadt weitgehend gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, so dass eine gute fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes aus großen Teilen des Kernstadtgebiets möglich ist. Eine räumliche Lücke zeigt sich lediglich im Bereich der südlichen Bautzener- bzw. Kamenzer Straße, aus diesem Gebiet müssen die Bewohner einen leicht erhöhten Fußweg zum Erreichen eines Lebensmittelmarktes zurücklegen. Unter Berücksichtigung eines erweiterten Laufwegs von rd. 800 Meter⁴⁶ zeigt sich jedoch auch für diesen Bereich eine wohnortnahe Lebensmittelversorgung.

Karte 6: Standorte und Nahbereiche der Bischofswerdaer Lebensmittelmärkte (Ziel-Konzept)



46 Als fußläufiger Nahbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten bei Lebensmittelmärkten ein Laufweg von 500 m bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht. In ländlich geprägten Orten können bis 1.000 Meter unterstellt werden.

In der Bischofswerdaer Kernstadt kann für den Großteil der Bevölkerung eine fußläufige Nahversorgung bereitgestellt werden. Insgesamt wohnen in den **Nahbereichen** der Lebensmittelmärkte – unter Berücksichtigung der Überschneidungsbereiche – ca. 5.600 Personen. Demnach ist eine wohnortnahe Versorgung des überwiegenden Teils der örtlichen Bevölkerung möglich, da 68 % der Bewohner der Kernstadt einen Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen können. Diese Quote stellt einen guten Versorgungsgrad dar, wenngleich prinzipiell kleinräumige Optimierungsbedarfe vorhanden wären; eine grundlegende räumliche Änderung der bestehenden Angebotsstrukturen ist jedoch nicht notwendig.

Tabelle 3: Einwohner im Nahbereich aller kernstädtischen Lebensmittelmärkte (Abdeckungsgrad)

	Einwohner	Einwohner Nahbereich	Abdeckungsgrad
	abs.	abs.	%
Kernstadt Bischofswerda	8.230	5.630	68

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung und Berechnungen

Die Zahl der Einwohner in den Nahbereichen⁴⁷ der einzelnen Lebensmittelmärkte unterscheidet sich hinsichtlich der Standortqualität und auch des städtebaulichen Umfelds des jeweiligen Betriebes. So haben Lebensmittelmärkte in integrierten Lagen tendenziell eine hohe Einwohnerzahl im fußläufigen Umfeld. Dies wird vor allem bei den beiden geplanten Märkten von Edeka und Netto deutlich, ebenso bei Anbietern in hoch verdichteten Siedlungsbereichen (Norma); die benannten Betriebe weisen hinsichtlich ihrer guten fußläufigen Hinwendung zu Wohnquartieren hohe Bevölkerungsanteile in ihrem Nahbereich auf.

Tabelle 4: Einwohner in den fußläufigen Nahbereichen der Bischofswerdaer Lebensmittelmärkte

Betreiber/Standort	Einwohner Nahbereich Personen		
REWE (Carl-Maria-von-Weber-Straße)	360		
Aldi (Bautzener Straße)	270		
NETTO (Kamenzer Straße)	520		
Edeka (Planstandort Stolpener Straße)	1.130		
Netto Marken-Discount (Dresdener Straße)	870		
Netto Marken-Discount (Planstandort Neustädter Straße)	1.360		
Norma (Ernst-Thälmann-Straße)	1.690		
Lidl (Friedrich-List-Straße)	1.040		
Durchschnitt	900		

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen / - sehr geringes - sehr hohes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich (ca. 500 Meter Laufweg)

Um die **Nahversorgung mit Lebensmitteln** weiter zu optimieren, wäre eine (Neu-)Ansiedlung einer Lebensmittelmarktes in den unversorgten Gebieten (vgl. Karte 6) notwendig. Die Bewohner dieser Bereiche müssen jedoch nur eine geringfügig längere Laufstrecke zur Deckung der fußläufigen Lebensmittelnachfrage in Kauf nehmen, so dass der Markteintritt eines weiteren Lebensmittelmarkts nicht zu empfehlen ist. Grundsätzlich sollten die ansässigen Lebensmittelanbieter – hauptsächlich in wohnsiedlungsintegrierten Lagen – gestärkt werden, um das aktuelle Netz an Lebensmittelmärkten zu sichern (Bestandssicherung).

⁴⁷ Als Nahbereich wurde der tatsächliche Laufweg, nicht der Radius um einen Lebensmittelmarkt angesetzt. Daher finden auch Barrieren, topographische Hindernisse o.ä. Berücksichtigung.

Die **Bestandssicherung** beinhaltet die Schaffung optimaler Standortvoraussetzungen für die einzelnen Märkte. Hierzu zählt aus Betreibersicht u.a. die Gewährleistung

- der guten verkehrlichen und fußläufigen Erreichbarkeit der Märkte,
- ein optimaler verkehrlicher Zugang auf die Parkplatzanlage der Märkte,
- der barrierefreie Zugang zu den Märkten aus dem Umfeld,
- die Schaffung von attraktiven Angebotsstrukturen im jeweiligen Standortumfeld,
- eine optische Werbewirksamkeit der Märkte bzw. eine Sichtachse zu (Haupt-)Verkehrsträgern,
- die Möglichkeit einer attraktiven baulichen Positionierung der Märkte und auch
- die Sicherung einer angemessenen und marktkonformen Verkaufsfläche dieser Betriebe.

In den nicht-verstädterten bzw. den ländlich geprägten **Ortsteilen** von Bischofswerda ist kein Lebensmittelmarkt ansässig. Bezuglich der limitierten Einwohnerzahlen in diesen dezentralen Ortsteilen ist der wirtschaftliche Betrieb sowohl von Lebensmittelmärkten als auch von größeren SB-Märkten schwierig.

Das Fehlen von größeren Lebensmittelanbietern ist vor allem auf die geringe Mantelbevölkerung in den peripheren Ortsteilen und das hieraus resultierende niedrige Nachfragepotenzial zurückzuführen.⁴⁸ Ferner wird die Lebensmittelversorgung bereits durch die verschiedenen Märkte der Bischofswerdaer Kernstadt übernommen, so dass auch zukünftig in den einwohnerseitig kleineren Ortsteilen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht realistisch ist.⁴⁹

48 Als Untergrenze benötigt ein Lebensmittelmarkt von rd. 800 m² VK i.d.R. eine Einwohnerzahl von minimal rd. 3.000 Personen. Der größte Bischofswerdaer Ortsteil ist Großdrebritz (rd. 860 Ew.), alle restlichen Ortsteile haben eine Einwohnerzahl von unter 500 Personen.

49 Neben den strukturellen Nachteilen von kleineren SB-Geschäften besteht grundsätzlich das Problem der Betreiberverfügbarkeit. Da diese Geschäfte i.d.R. nur einen geringen Gewinn erwirtschaften, stellt sich der Betrieb oft wenig lukrativ dar. Aus diesem Grund findet auch selten die Übernahme eines Bestandsbetriebes statt, da es sich meist um sog. Grenzertragsbetriebe handelt. Die Ansiedlung in Orten mit einer geringen Mantelbevölkerung ist oft nicht umsetzbar.

3.6. Anpassung der Bischofswerdaer Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste stellt einen wesentlichen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzepts dar und ist als Steuerungsinstrument im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Festlegung von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich. Nachfolgender **Kriterienkatalog** dient zur Unterscheidung dieser beiden Sortimentsgruppen.

Abbildung 9: Kriterienkatalog zur Unterscheidung zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente

zentrenrelevante Sortimente

- geringer spezifischer Flächenanspruch, räumliche Integration dieser Betriebe ist grundsätzlich in zentrale Versorgungsbereiche möglich
- hohe Ausstrahlungskraft
- überwiegend leichter bzw. problemloser Abtransport, ein Kfz ist i.d.R. nicht notwendig
- häufige Nachfrage, auch im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen und meist in Abhängigkeit von anderen Frequenzbringern
- lösen positive Agglomerations- bzw. Verdichtungseffekte aus
- prägen die städtebaulich-funktionale Struktur von zentralen Versorgungsbereichen
- ziehen Besucher an und sind für einen attraktiven Branchenmix notwendig
- meist hohe Flächenproduktivität

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Angebot dieser Waren erfolgt auf Grund der Größe und Beschaffenheit i.d.R. an dezentralen, vorwiegend autokundenorientierten Standorten
- zum Warenabtransport wird überwiegend ein zusätzliches Transportmittel benötigt
- keine Eignung für zentrale Lagen, da hoher Flächenbedarf
- erzeugen eine eigene Besucherfrequenz und werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe Kopplungen mit anderen Aktivitäten
- keine prägende Funktion für zentrale Innenstadtlagen
- i.d.R. niedrige Flächenproduktivität

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Zentrenrelevante Sortimente tragen maßgeblich zur Attraktivität städtebaulich integrierter Versorgungszentren bei und können positive Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte auslösen. Diese Sortimente können im Verbund eine hohe Ausstrahlungskraft induzieren, was sich positiv auf Besucherfrequenzen auswirkt. Die Sortimente sind ferner durch einen meist geringen Flächenanspruch geprägt und lassen sich i.d.R. in bestehende innerörtliche Bebauungsstrukturen integrieren. Zentrenrelevante Sortimente sind i.d.R. bereits in zentralen Versorgungsbereichen etabliert und prägen städtebaulich-funktional die Bestandsstruktur.

Zu der Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente zählen auch die **nahversorgungsrelevanten Sortimente**, die überwiegend der kurzfristigen bzw. periodischen Grundversorgung dienen (v.a. Lebensmittel, Drogeriewaren, Pharmaziewaren) und durch eine häufige Konsumentennachfrage gekennzeichnet sind. Auf diese Warengruppen treffen auch die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Da in innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen oft die flächenseitigen Voraussetzungen zur Installation von diesen meist großformatigen Anbietern nicht gegeben sind, ist eine Ansiedlung auch außerhalb dieser Bereiche im Sinne einer wohnungsnahen und engmaschigen Bedarfsabdeckung möglich.

Die **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** besitzen i.d.R. hohe Flächenansprüche, die in zentralen Versorgungsbereichen meist nicht darstellbar sind. Bei diesen Sortimenten handelt es sich um Waren, die zentrale Versorgungsbereiche nicht prägen und hier i.d.R. bezüglich ihrer Größe und Beschaffenheit nicht angeboten werden können. Somit besitzt diese Sortimentsgruppe für die Attraktivität von zentralen Versorgungsbereichen eine untergeordnete Bedeutung. Darüber hinaus ist zum Abtransport dieser meist großvolumigen Waren ein Kfz erforderlich.

Bei der Definition der Sortimentsgruppen ist auf eine **ortstypische Sortimentsliste** abzustellen, die sich auf die gemeindespezifischen Verhältnisse und auch auf mögliche Entwicklungsperspektiven bezieht und somit auf die konkreten lokalen städtebaulichen Erfordernisse abgestimmt ist. Ein genereller Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen von Sortimenten – wie dies z.T. in Landes- oder Regionalentwicklungsplänen der Fall ist – reicht im Rahmen einer bauleitplanerischen Steuerung nicht aus und wurde in der Rechtsprechung bereits als fehlerhaft beurteilt.⁵⁰

Für die **Beurteilung der Zentrenrelevanz** der Sortimente wurden

- die räumliche Verteilung der einzelnen Sortimente innerhalb von Bischofswerda, speziell der aktuelle sortimentsspezifische Bestand in den beiden zentralen Versorgungsbereichen,
- die bereits erfolgte Eingruppierung der Sortimente bzw. deren Herleitung im Einzelhandelskonzept 2021 und
- mögliche Entwicklungsperspektiven innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen

beachtet. Unter Berücksichtigung der bereits erstellten Sortimentsliste⁵¹ zeigt sich, dass diese – mit Ausnahme eines Sortiments – aktuell und auf Grund der tatsächlichen Bestandssituation plausibel und nachvollziehbar ist.

Abweichend von der definierten Sortimentsliste wird aus gutachterlicher Sicht jedoch die Eingruppierung des Sortiments **Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel** als nahversorgungsrelevantes Sortiment empfohlen. Diese Warengruppen werden – gemeinsam mit Lebensmitteln, Getränken, Zeitungen/Zeitschriften, Pharmaziewaren und Blumen – häufig bzw. periodisch nachgefragt und sind für den Erhalt und die Stärkung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche – sowohl der Innenstadt als auch der beiden Nahversorgungszentren – unabdingbar. Darüber hinaus weisen Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel (hierzu zählen auch Wasch- und Putzmittel) die Merkmale zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente auf (vgl. Seite 31).

50 vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7A D 92/99.NE] vom 03.06.2002.
vgl. Urteil VGH Baden-Württemberg [3 S 1259/05] vom 30.01.2006.

51 vgl. Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Abb. 40.

Folgende Abbildung 10 stellt die fortgeschriebene Bischofswerdaer Liste dar, die durch den Stadtrat beschlossen werden sollte.

Abbildung 10: Fortschreibung der «Bischofswerdaer Sortimentsliste»

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Bischofswerdaer Sortimentsliste")

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

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

Quelle: Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Abb. 40
Bearbeitung: BBE Handelsberatung

4. Zusammenfassung

Die Große Kreisstadt Bischofswerda (rd. 10.600 Ew.) ist im östlichen Teil des Freistaats Sachsen und hier im Landkreis Bautzen verortet. Bischofswerda ist in der Regionalplanung als **Grundzentrum** ausgewiesen; auf Grund des ländlich geprägten Umfelds verfügt die Stadt über einen großen Verflechtungsbereich. Im ausgewiesenen Nahbereich leben rd. 21.200 Personen (zzgl. Schmölln-Putzkau im Überschneidungsbereich).

Der lokale **Einzelhandelsbestand** beträgt rd. 33.900 m² Verkaufsfläche, mit einer Verkaufsflächendichte von 3,2 m² je Einwohner zeigt sich in Bischofswerda für eine grundzentrale Einzelhandelsstruktur – auch im Vergleich mit umliegenden Städten – ein überdurchschnittlicher Flächenwert. Die Flächenausstattung relativiert sich jedoch unter Einbezug der zahlreichen kleinen Orte im Verflechtungsbereich der Stadt, da hier – mit Ausnahme von Lebensmittelanbietern – keine größeren Einzelhandelsansiedlungen vorzufinden sind.

Das leistungsstarke Bischofswerdaer Einzelhandelsangebot deutet auf eine hohe Eigenversorgungsquote und auch eine **stadtübergreifende Ausstrahlung** des lokalen Handels hin, so dass Bischofswerda sowohl die eigene Bevölkerung als auch einen Teil der Einwohner des Umlands funktionsgerecht mit Handelsgütern versorgen kann.

Der Flächenbestand ist in Bischofswerda in der Vergangenheit (per Saldo) fast gleich geblieben. Jedoch hat sich die **Zahl der Einzelhändler** in den letzten Jahren – dem bundesweiten Trend folgend – deutlich vermindert. Es haben sich meist kleinere Läden – vor allem in der Bischofswerdaer Innenstadt und in Nebenlagen – abgesiedelt. Der fühlbare Rückgang der innerstädtischen Ladeneinheiten zeigt sich u.a. in verschiedenen Leerständen und einer verstärkten Nachnutzung dieser Flächen durch komplementäre Betriebe.

Die **Sortimentsstruktur** wird in Bischofswerda durch die flächenintensiven Betriebe des Lebensmittelhandels und der Branche Bau-/ Gartenmarkartikel/ Möbel getragen, diese Branchen belegen bereits 77 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche. Die Modebranche – Indikatorbranche einer Stadt – ist flächenseitig mit einem Anteil von 14 % ebenfalls gut ausgeprägt.

Der **innerstädtische Handelsbesatz** ist in Bischofswerda auf ca. 5.200 m² organisiert und nimmt einen Anteil von 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein. In der Innenstadt ist die höchste zusammenhängende Zahl an Handelsbetrieben vorzufinden. Hierzu gruppieren sich zahlreiche Komplementärangebote, so dass dieser Bereich eine hohe Multifunktionalität besitzt.

Der flächenseitige Angebotsschwerpunkt befindet sich in Bischofswerda mit rd. 14.500 m² Verkaufsfläche an **Carl-Maria-von-Weber-Straße**. Das Angebot ist durch zahlreiche großformatige und fachmarktypische Anbieter geprägt, wobei diese leistungsfähige Handelsagglomeration maßgeblich die Einzelhandelszentralität der Stadt trägt und eine hohe Strahlkraft auch auf Umlandkommunen besitzt.

Bischofswerda möchte perspektivisch seine **handelsseitige Versorgungsfunktion** stabilisieren und weiter maßvoll ausbauen. Die Bischofswerdaer Altstadt sollte als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente positioniert werden. Die Entwicklungspotenziale im Zentrum sind jedoch – speziell für großformatige Betriebe – sehr eingeschränkt, so dass in zentraler Kernstadtlage an der Neustädter Straße ein weiterer Handelsstandort eröffnet werden soll. Dieser (zu entwickelnde) zentrale Versorgungsbereich soll arbeitsteilig mit dem Nahversorgungszentrum Schiebock-Passage eine Grundversorgung für den südlichen Kernstadtbereich übernehmen und kann auch auf Grund seiner zu erwartenden Leistungsfähigkeit – wie auch andere großformatigen Betriebe in Bischofswerda – eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen.

Für Bischofswerda wird ein **abgestuftes Netz von Versorgungsbereichen** ausgewiesen, um der gesamt- und auch überörtlichen Versorgungsfunktion als Grundzentrum, aber auch den versorgungsstrukturellen Anforderungen an den jeweiligen mikroörtlichen Siedlungs- bzw. Wohnbereich gerecht zu werden. Das Einzelhandelssystem setzt sich aus dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, zwei Nahversorgungszentren und einer Sonderlage zusammen; die wohnortnahe Versorgung wird ergänzend durch Grundversorgungsstandorte abgesichert. Speziell die drei vorstehend genannten zentralen Versorgungsbereiche können hierbei i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 2d) BauGB im Flächennutzungsplan der Stadt Bischofswerda dargestellt werden,

bei Wiederaufnahme des Bebauungsplans Nr. 39 zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels werden diese drei zentralen Versorgungsbereiche auch dort verankert.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur **Steuerung der Einzelhandels- und der Zentrenentwicklung** gedacht und wird durch den Beschluss des Bischofswerdaer Stadtrats für die Verwaltung bindend. Der Beschluss (Nr. 028/2024) wurde in der Stadtratssitzung am 24.09.2024 gefasst, vorab erfolgte eine Auslegung bzw. eine Öffentlichkeitsbeteiligung.

BBE Handelsberatung

Erfurt, 7. August 2024

Anlage 1: Steuerungsempfehlungen zur Entwicklung des Bischofswerdaer Einzelhandels


Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Steuerungsempfehlungen

	Nahversor-gungsrelevante Sortimente		Zentren-relevante Sortimente		Nicht-zentren-relevante Sortimente		Anmerkung
	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	
	✓ zulässig	○ eingeschränkt zulässig	✗ unzulässig	○ eingeschränkt zulässig	✗ unzulässig	○ eingeschränkt zulässig	
Hauptzentrum/ Innenstadt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	All Sortimente und Größen zulässig
Nahversorgungs-zentrum	✓	✓	○	○	✓	✓	Bestandssicherung und ggf. Weiterentwicklung mit Fokus auf den täglichen Bedarf
Sonderstandorte	✗	○	✗	○	✓	✓	v.a. Bestandssicherung (Aktivierung von Leerständen)
Sonstige Lagen	✗	○	✗	✗	○	○	Möglichst geringfügiger Angebotsausbau

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind bis maximal 10 % des Gesamtvorhabens zulässig. Agglomerations- und Gemengelagen kleinflächiger Betriebe sind kumuliert zu betrachten

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

www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 41: Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Quelle: Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021, Abb. 41

Anmerkung: Zur Anwendung und zur Verbindlichkeit von Ansiedlungsregeln in Einzelhandelskonzepten ist grundsätzlich anzumerken, dass diese Regeln **keine rechtsverbindliche Wirkung haben**, sondern Grundsätze bzw. Ziele für die politische Entscheidungsfindung und für die Bauleitplanung darstellen; für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Branchenstruktur des Bischofswerdaer Einzelhandels	6
Abbildung 2: Exemplarische städtebauliche Situation in der Bischofswerdaer Innenstadt.....	9
Abbildung 3: Exemplarische städtebauliche Situation im NVZ Schiebock-Passage	10
Abbildung 4: Innerstädtische Leerstandsflächen – sofort nutzbar (Auswahl)	13
Abbildung 5: Innerstädtische Leerstandsflächen – sanierungsbedürftig (Auswahl)	14
Abbildung 6: Städtebauliche Situation auf dem Potenzialgrundstück Neustädter Straße	19
Abbildung 7: Visualisierung des geplanten Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums Neustädter Straße.....	20
Abbildung 8: Modell der prospektiven Zentrenstruktur von Bischofswerda	25
Abbildung 9: Kriterienkatalog zur Unterscheidung zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente	31
Abbildung 10: Fortschreibung der «Bischofswerdaer Sortimentsliste»	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Bischofswerda im Zeitvergleich	5
Tabelle 2: Verkaufsflächen und Handelsbetriebe in Bischofswerda nach Standortkategorien.....	12
Tabelle 3: Einwohner im Nahbereich aller kernstädtischen Lebensmittelmärkte (Abdeckungsgrad)	29
Tabelle 4: Einwohner in den fußläufigen Nahbereichen der Bischofswerdaer Lebensmittelmärkte	29

Kartenverzeichnis

Karte 1: Raumstruktur Ostsachsen (Ausschnitt)	3
Karte 2: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in Bischofswerda	8
Karte 3: Baustruktur der Bischofswerdaer Altstadt	15
Karte 4: Räumliche Abgrenzung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs Neustädter Str. ...	24
Karte 5: Fortgeschriebenes Zentren- und Standortkonzept Bischofswerda	27
Karte 6: Standorte und Nahbereiche der Bischofswerdaer Lebensmittelmärkte (Ziel-Konzept)	28

Anlageverzeichnis

Anlage 1: Steuerungsempfehlungen zur Entwicklung des Bischofswerdaer Einzelhandels	36
--	----