

Standortpolitik und Kommunikation

IHK Dresden • Langer Weg 4 • 01239 Dresden



Stadt Hoyerswerda
FG Stadtentwicklung
Postfach 1264
02962 Hoyerswerda

Hausanschrift
IHK Dresden
Langer Weg 4
01239 Dresden

Telekontakte
Telefon (0351) 2802-0
Telefax (0351) 2802-280
service@dresden.ihk.de
meinert.maximilian@dresden.ihk.de
www.dresden.ihk.de

Ihre Nachricht/ Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Gesprächspartner	Durchwahl Tel./Fax	Datum
16.10.2023	mein	Herr Meinert	132 / 7132	16.11.2023

Entwurf des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Hoyerswerda, Stand 13.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit der Aufhebung des alten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Jahr 2022 fehlte es an einer stadtplanerischen Bewertungsgrundlage für Ansiedlungsbegehren sowie einer gesamtstädtische Strategie zur nachhaltigen Steuerung des Einzelhandels. Mit der Neuerarbeitung wird jetzt einer Forderung nachgekommen, die u.a. auch von der Industrie- und Handelskammer mit Stellungnahme vom 09.06.2023 an die Stadt Hoyerswerda herangetragen wurde. Dass sich die Verwaltung zu diesem Schritt entschlossen hat, ist zunächst ausdrücklich zu begrüßen und angesichts des umstrittenen Vorhabens „Neue Kühnichter Heide“ auch notwendig und folgerichtig.

Eine überdurchschnittlich hohe Einzelhandelsausstattung, seit Jahren rückläufige und auch zukünftig abnehmende Einwohnerzahlen, ein stetig steigende Konkurrenz durch den Onlinehandel und die derzeitige Kaufzurückhaltung der Kunden sorgen bereits heute für einen hohen Wettbewerbsdruck. Zu dieser Feststellung kommt auch das Einzelhandelskonzept, welches aufgrund der genannten Herausforderungen von „perspektivisch restriktiven Rahmenbedingungen“ für den Einzelhandel in Hoyerswerda spricht (S. 33).

Auch wenn sich die Situation für den periodischen Bedarf etwas differenzierter darstellt, ist das vom Gutachterbüro ermittelte, deutliche Entwicklungspotenzial nicht nachvollziehbar. Und selbst der im Einzelhandelskonzept benannte Spielraum von 3.100 qm Verkaufsfläche wird durch das geplante Vorhaben „Neue Kühnichter Heide“ deutlich überschritten. Dies wäre lediglich dann hinnehmbar, wenn es ausschließlich zulasten städtebaulich nicht-integrierter Lagen geht (S. 90). Da allerdings aus Sicht der IHK Dresden mit wesentlichen Auswirkungen insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich „Neustadt“ sowie das Nahversorgungszentrum Treff 8 zu rechnen ist, würde das Vorhaben in der derzeit geplanten Dimensionierung den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts eindeutig widersprechen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Nachfragepotenzial zukünftig sinken wird und es „vor allem darauf ankommt, bestehende Strukturen vor Ort zu stärken und nachhaltig abzusichern“ (S.49). Die geplante Neuentwicklung von 5.600 qm Verkaufsfläche in Kühnicht stellt hierzu das genaue Gegenteil dar. Statt die bestehenden, integrierten Einzelhandelslagen zu schützen, wird durch die Schaffung eines neuen Konkurrenzstandorts ein massiver Verdrängungswettbewerb befördert.

Auffallend ist, dass im Einzelhandelskonzept selbst Zweifel an der Verträglichkeit des Vorhabens geäußert werden. So wird mit Blick auf das noch ausstehende Endergebnis der projektbezogenen Auswirkungsanalyse auf die mögliche Notwendigkeit einer Verkaufsflächenreduzierung hingewiesen (S.117). Dass das Vorhaben deutlich überdimensioniert erscheint, hatte die Industrie- und Handelskammer bereits mit Stellungnahme vom 09.06.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans „Neue Kühnichter Heide“ betont. Dieser Standpunkt wird nach wie vor vertreten. Eine moderate Einzelhandelsentwicklung zur Versorgung des geplanten Stadtquartiers auf der neuen Kühnichter Heide erscheint vertretbar, mit Blick auf die aktuelle Projektierung mit insgesamt 5.600 qm Verkaufsfläche bestehen aber erhebliche Bedenken.

Nicht nachvollziehbar sind die Ausführungen zum Treff 8. Die nach wie vor sehr hohe Nahversorgungsbedeutung für die umliegende Wohnbevölkerung – insbesondere auch für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen – lässt sich nicht von der Hand weisen und wird im Einzelhandelskonzept verkannt. Demnach leben mehr als 5.200 Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet. Neben zahlreichen Einzelhandelsgeschäften existieren auch mehrere Gastronomiebetriebe, Dienstleistungsanbieter und Arztpraxen. Es sollte im Sinne der Stadt sein, diesen multifunktionalen und städtebaulich integrierten Standort zu erhalten, den ansässigen Gewerbetreibenden eine Perspektive zu bieten und den Einwohnern ein breites Versorgungsangebot vor der eigenen Haustür zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund vermisst die Industrie- und Handelskammer eine konstruktive und ergebnisoffene Diskussion. Statt den Standort schlichtweg abzuschreiben und quasi seinem Schicksal zu überlassen, wäre es vielmehr zielführend, Lösungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Ansonsten entsteht der Eindruck, dass eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation der umliegenden Wohnbevölkerung billigend in Kauf genommen wird.

Sicherlich ist für das Center ein nicht unerheblicher Sanierungsstau und eine hohe Leerstandsquote festzustellen. Nach Kenntnisstand der Industrie- und Handelskammer bestehen derzeit jedoch konkrete Pläne für eine bauliche und nutzungsseitige Aufwertung des Centers. So plant Netto eine Erweiterung der Verkaufsfläche und auch das ansässige Fitnessstudio strebt eine Vergrößerung an. Zudem ist das Centermanagement in fortgeschrittenen Gesprächen mit weiteren potenziellen Mietinteressenten. Dem Treff 8 die Zukunftsfähigkeit abzuspochen, erscheint angesichts dieser Entwicklungen als vorschnell und nicht gerechtfertigt. Vor diesem Hintergrund sollte das Vorhaben auf der neuen Kühnichter Heide einer kritischen Bewertung unterzogen werden.

Mit Blick auf den zentralen Versorgungsbereich „Neustadt“ betont das Einzelhandelskonzept die Bedeutung der großflächigen und sogkräftigen Magnetbetriebe als bedeutende Frequenzbringer für die übrigen Läden (S. 112). Bei der nachfolgenden Aufzählung werden zuvorderst die beiden Betriebe Aldi und Rossmann genannt. Diese haben als Ankermieter einen herausragenden Anteil an der Frequentierung des Einkaufszentrums. Folglich sollte versucht werden, diese Anbieter im Center zu halten anstatt ihnen an einem Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs den roten Teppich auszurollen.

Dass beide Betriebe sich an den geplanten Vorhabenstandort „Neue Kühnichter Heide“ ansiedeln würden, wenn sich ihnen dazu die Gelegenheit bietet, kann ihnen angesichts der sich dort bietenden Standortvorteile nicht einmal verübelt werden. Es ist absolut legitim, als Wirtschaftsunternehmen die eigene Marktposition verbessern zu wollen. Durch die Entwicklung des neuen Standorts in Kühnicht werden die Unternehmen jedoch erst dazu eingeladen, ihren Standort zu verlagern.

Durch den möglichen Wegzug des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarkts würde das Lausitzcenter zweifellos erheblich geschwächt werden. Die Industrie- und Handelskammer warnt vor einem Dominoeffekt. Durch zunehmenden Leerstand würde die Attraktivität deutlich sinken und die Suche nach möglichen Nachmietern zusätzlich erschwert werden. Aus diesem Grund ist das Vorhaben auf der Kühnichter Heide in seiner derzeit geplanten Dimension als schädigend für den zentralen Versorgungsbe- reich in der Neustadt zu werten.

Das im Einzelhandelskonzept vorgebrachte Argument der qualitativen Versorgungslücke ist nicht nach- vollziehbar. Im Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Größe ist in Hoyerswerda eine ausgewogene Mi- schung von Betriebsgrößen und Betriebsformen festzustellen. Mit zwei Rewe-Supermärkten, Kaufland und Globus sind mehrere Vollsortimentsmärkte mit einem breiten und qualitativ hochwertigen Angebot im Stadtgebiet vorhanden. Ein Angebotsdefizit lässt sich objektiv nicht feststellen.

Schlussbemerkung

Dass ein Einzelkonzept bei der Bewertung des Vorhabens Neue Kühnichter Heide zum gleichen Ergebnis kommt wie das projektbezogene Verträglichkeitsgutachten ist angesichts der Tatsache, dass beide Pa- piere aus einer Feder stammen, wenig überraschend. Hier wäre es aus Gründen der Objektivität sicherlich wünschenswert gewesen, ein anderes Gutachterbüro zu beauftragen. So muss man sich den Vorwurf ge- fallen lassen, dass voreingenommen und einseitig argumentiert wird. Um Bedenken auszuräumen, emp- fiehlt die IHK das Einholen einer zweiten Meinung zum Entwurf des Einzelhandelskonzepts. Das könnte in Form einer gutachterlichen Stellungnahme durch ein anderes Gutachterbüro erfolgen.

Mit dem Vorhaben sind tiefgreifende Entscheidungen verbunden, die – wenn sie einmal getroffen sind – im Nachgang kaum zu korrigieren sind. Um Fehlplanungen und nachteilige städtebauliche Folgen zu ver- meiden, sollte eine breite Beteiligung zum Einzelhandelskonzept erfolgen – zusammen mit der Öffent- lichkeit, den Behörden und den Träger öffentlicher Belange, mit Unternehmen und Stadtpolitik.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Dresden
Geschäftsbereich Standortpolitik und Kommunikation



Maximilian Meinert
Referent für Landes-, Regional- und Bauleitplanung