



Ergänzung und Anpassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Görlitz 2025

AUFTRAGGEBER: Stadt Görlitz

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat

PROJEKTBEARBEITUNG: M. Sc. Geogr. Angela Uhlmann

Dresden, den 09.04.2025

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Deckblatt: Foto GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0351 56355 611
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Görlitz aus dem Jahr 2021 wird hiermit angepasst, da mehrere Anfragen bzw. bekannte Veränderungsplanungen in der Einzelhandelslandschaft der Stadt vorliegen und einer gesamtstädtischen Einordnung in die Standort- und Zentrenstruktur des Einzelhandels bedürfen. Auch weitere Rahmenbedingungen (u. a. in der Digitalisierung, Online-Handel) und neue wirtschaftliche sowie städtebauliche Situationen werden berücksichtigt, soweit dies ohne größeren Recherche- und Aufbereitungsaufwand möglich ist. Es steht die Innenstadt als erhaltenswerter bzw. zu stärkender multifunktionaler Standort sowie auch die Sicherung der wohnortnahen Versorgung mehr denn je im Fokus der Einzelhandelsentwicklung.

Mit der Anpassung sollen die Ziele und Handlungsempfehlungen auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung und Bewertung überprüft und an die neuen Herausforderungen angepasst werden. Dabei werden die bereits genehmigten wie auch bekannten bzw. mit der Stadt diskutierten Planungsabsichten für Veränderungen im städtischen Einzelhandel mit in den Blick genommen und im Standortkonzept berücksichtigt.

Die dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen aktualisiert, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Aktualisierung der Verkaufsflächen geht dabei auf eine Überprüfung und Aktualisierung durch die Stadt selbst zurück. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Görlitz und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Stadtrat dar.

Das Konzept lehnt sich weitestgehend an die Fassung vom 25.02.2021, beschlossen am 29.04.2021, an. Einzelne Erläuterungen zu allgemeinen Trends oder standortunabhängigen Aussagen wurden soweit als möglich aktualisiert, z. T. auch konzentrierter dargestellt und somit weiter plausibilisiert für ein Einzelhandelskonzept. Neue Aussagen zur Abgrenzung des Einzugsgebietes, der Infrastruktur und Verflechtungsbeziehungen zum Nachbarstaat Polen und andere Regionen wurden nicht getroffen, da dies für die städtebaulichen aktuellen Entscheidungen nicht als relevant anzusehen ist.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 09.04.2025
DTE / UNA

Inhaltsverzeichnis**Seite**

I. Grundlagen	7
1. Aufgabenstellung	7
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	8
3. Methodische Vorgehensweise	9
4. Raumrelevante Trends im Einzelhandel	10
4.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe	12
4.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel	12
4.3 Besondere Rolle der Grund- und Nahversorgung	13
4.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung	15
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	16
5.1 Bundesgesetzliche Regelungen und Landesplanung	16
5.2 Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien	16
5.3 Bauplanungsrecht	17
5.3.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	18
5.3.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	18
5.3.3 Besonderes Städtebaurecht	18
6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Görlitz	19
7. Regionale und überregionale Wettbewerbsstrukturen	25
II. Angebots- und Nachfragesituation	26
1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Görlitz	26
2. Einzelhandelsbestand in den Stadt- und Ortsteilen	29
3. Einzelhandelsbestand nach Branchen	31
4. Verkaufsflächen je Einwohner nach Branchen	31
5. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)	32
6. Nachfragesituation	34
6.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Görlitz	34
6.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Görlitz	36

7. Ausgewählte Versorgungs- und Zentralitätskennziffern	38
7.1 Ausstattungskennziffern des Görlitzer Einzelhandels	38
7.2 Zentralitätskennziffern des Görlitzer Einzelhandels	38
III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Görlitz	41
1. Bevölkerungsprognose	41
2. Kaufkraftprognose für den Görlitzer Einzelhandel bis zum Jahr 2030	41
3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	41
IV. Einzelhandelskonzept Görlitz	45
1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	45
2. Sortimentskonzept	46
2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	47
2.2 Sortimentsliste für die Stadt Görlitz	48
3. Standortkonzept	51
3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	51
3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	52
3.3 Zentren- und Standortstruktur in Görlitz	53
3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich „Zentrale Innenstadt“	58
3.3.2 Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße	68
3.3.3 Stadtteilzentrum Schlesische Straße	72
3.3.4 Perspektivisches Stadtteilzentrum Weinhübel	75
3.3.5 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Innenstadt West	77
3.4 Sonstige Standortlagen in Görlitz	80
3.4.1 Nahversorgungsstandorte	80
3.4.2 Ergänzungsstandorte	81
4. Nahversorgungskonzept	83
4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Görlitz	83
4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Görlitz	84
5. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung	86
5.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	86
5.1.1 Hauptzentrum Innenstadt	87
5.1.2 Stadtteil- und Nahversorgungszentren	87

5.2 Steuerungsregeln außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	87
5.2.1 Nahversorgungsstandorte	87
5.2.2 Sonderstandorte	88
5.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	88
5.2.4 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	88
5.2.5 Randsortiments- und Kleinflächenregelung	89
5.3 Fazit zu den Steuerungsregeln	89
V. Fazit und Zusammenfassung	91

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

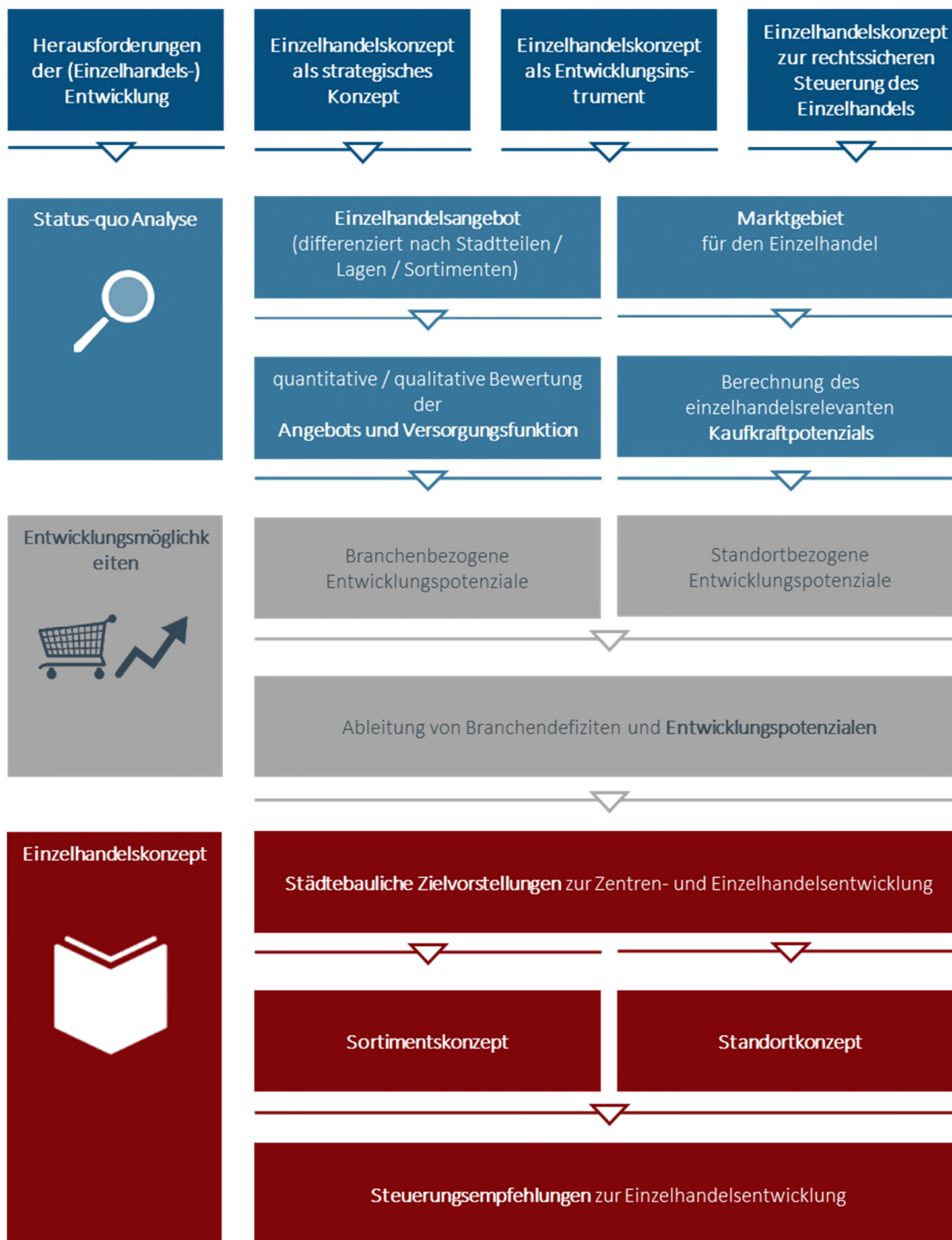
Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen in Görlitz sowie aktuellen Einzelhandelsplanungen im Stadtgebiet wurde eine **Anpassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Görlitz** aus dem Jahr 2021 als erforderlich erachtet. Mit der teilweisen Aktualisierung behält die Stadt das informelle Planungsinstrument, welches als „Anpassung Einzelhandelskonzept für die Stadt Görlitz 2025“ die aktuelle und zukünftige Ergänzung und Anpassung des Einzelhandels am Standort erörtert und Rahmenbedingungen definiert.

Dabei werden die wesentlichen Aussagen aus dem Jahr 2021 (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Ausweisung der Sonderstandorte, Sortimentsliste für die Stadt Görlitz) überprüft, deren Grundlagen aktualisiert und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet.

Mit dem Konzept werden im Wesentlichen **folgende Schwerpunkte** dargestellt und teilweise aktualisiert:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland (Aktualisierung)
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel (teilweise Anpassung)
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Görlitz (Aktualisierung)
- /// Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Görlitz (Anpassung)
- /// Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Görlitz
- /// Überprüfung und Anpassung der Empfehlungen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Görlitz (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption)
- /// Überprüfung der Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Überprüfung und ggf. Ergänzung von zentralen Versorgungsbereichen
- /// Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur und zur Ausweisung der Nahversorgungsstandorte inklusive Steuerungsempfehlungen
- /// Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Darstellung 2025

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) regelt die künftige Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren

Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des Stadtrates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Um das Gewicht des Einzelhandelskonzeptes nicht zu mindern, soll die Stadt bei zukünftigen Entscheidungen zur Einzelhandelssteuerung konsequenterweise nicht oder allenfalls nur im begründeten Ausnahmefall abweichen, um das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung nicht in Frage zu stellen.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen¹. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA mit dem Handelsatlas des Freistaates Sachsen 2022 erfasst und durch die Stadt Görlitz nochmals per Januar 2025 aktualisiert wurde². Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen sowie Datenmaterial der Stadt Görlitz zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Auswertungen** kurz vorgestellt.

Die Analyse der Verkaufsflächen erfolgt auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 - 4 CN 7.11 und OVG NRW, Urteil vom 28.01.2014 - 10 A 152/13.

² Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4C 10.04 und 4C 14.04.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

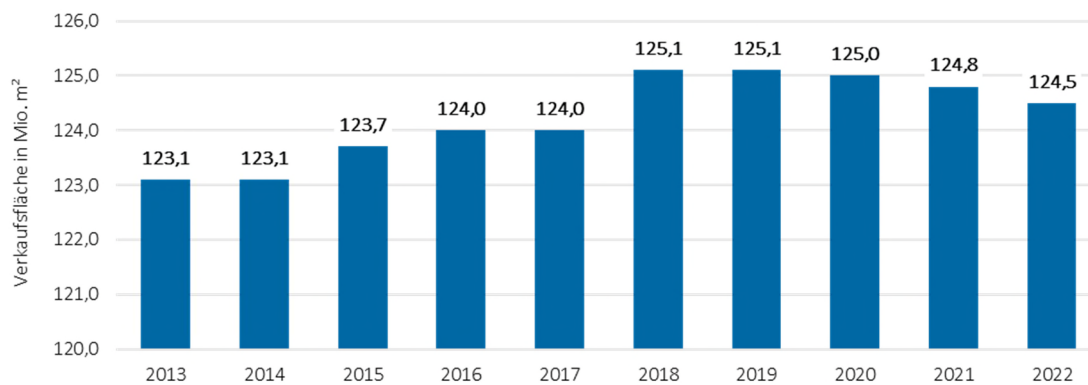
Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Fisch, Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Sanitätswaren, Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne Spiele-Software), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Unterhaltungselektronik / Multimedia	Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spielekonsolen, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Elektrohaushaltsgeräte	sog. weiße Ware wie Spül- oder Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde etc.
Haushaltswaren, Heimtextilien	Glas / Porzellan / Keramik, Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe
Möbel, Einrichtung	Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Augenoptik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2025

4. Raumrelevante Trends im Einzelhandel

Stiegen in Deutschland die Verkaufsflächen des stationären Einzelhandels bis 2018 noch kontinuierlich an, ist seitdem eine stagnierende bzw. seit 2020 rückläufige Tendenz wahrnehmbar. Verstärkt wurde die rückläufige Flächennachfrage in den letzten drei Jahren zusätzlich durch die Corona-Pandemie. Die große Herausforderung der Einzelhandelsentwicklung liegt heute in der Sicherung des bestehenden Angebots unter Berücksichtigung der seit Jahren parallel wachsenden Bedeutung des Onlinehandels gegenüber dem stationären Einzelhandel.

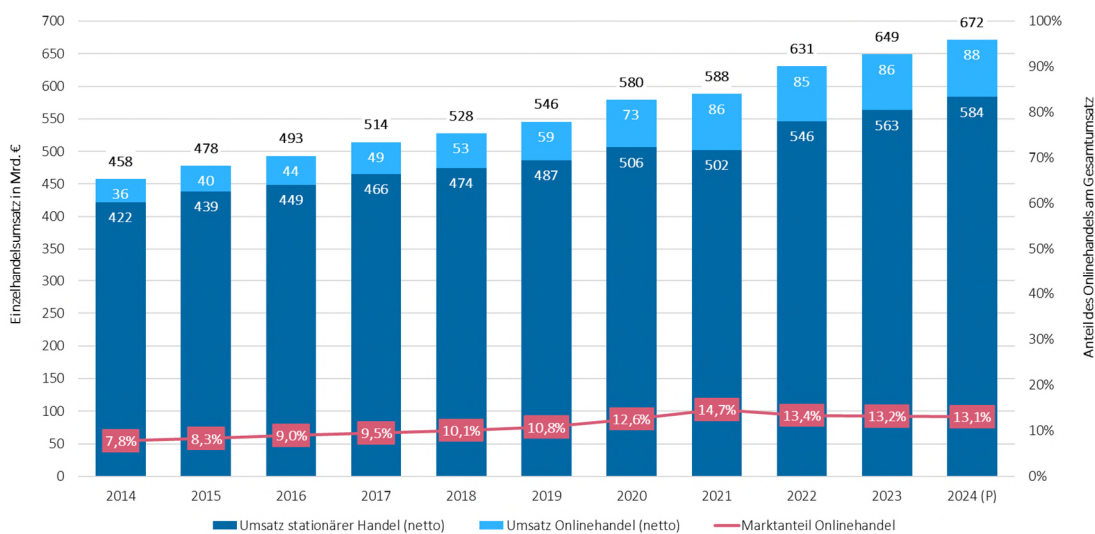
Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2022



Quelle: GMA 2025 auf Datenbasis von EHI Handelsdaten aktuell 2023 sowie HDE Zahlenspiegel 2023

Konnte der digitale Vertriebskanal bis 2019 jährlich gut ein halbes Prozent zum jeweiligen Vorjahr zulegen, stieg der Onlinemarktanteil insbesondere von 2019 auf 2021 sprunghaft (+ 3,9 Prozentpunkte) an (vgl. Abb. 3). Zurückzuführen ist diese Entwicklung maßgeblich auf die Corona-Pandemie mit den damit verbundenen Einschränkungen des Vor-Ort-Einkaufens (Lockdown, Ladenschließung).

Abbildung 3: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2004 und 2024



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2024, GMA-Bearbeitung 2025

Inwiefern sich die Kunden an das digitale Einkaufen „gewöhnt“ haben und ob der aktuelle Rückgang der Onlinemarktanteile nur eine „Pause“ oder einen Abschwung darstellt, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Fest steht jedoch, dass der digitale Handel als Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient. In diesem Zusammenhang wird außerdem mit einem steigenden Flächenbedarf für Lager und Logistik zu rechnen sein, während der Flächenbedarf des Einzelhandels tendenziell weiter sinkt.

4.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe

Neben dem wachsenden Marktanteil des Onlinehandels sind zunehmend auch durch die geopolitischen Entwicklungen negative Folgen zu erwarten. Gemäß Handelsverband Deutschland (HDE) führt die Krisensituation zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher aufgrund steigender Inflation und Verbraucherpreise in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine Konsumzurückhaltung resultiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Verbraucherpreisindex im Januar 2024 im Vergleich zum Vorjahresmonat für Lebensmittelsortimente bei 4,2 % und ist damit jüngst nicht mehr so stark gestiegen wie im Vorjahr.³

Die zunehmende Nutzungssegmentierung und -verschiebung in deutschen Innenstädten birgt jedoch nur auf den ersten Blick eine Gefahr für die Weiterentwicklung zentraler Einzelhandelslagen. Bei näherer Betrachtung stellen diese strukturellen Veränderungen Chancen für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten innerstädtischen Lagen durch Nutzungsdurchmischung dar. Diese Chancen können nur mit einer aktiven Begleitung des Strukturwandels positiv genutzt werden („change management“). Die vergangenen Jahre waren deutschlandweit durch einen Rückgang des Mietniveaus für innerstädtische Handelsimmobilien geprägt.⁴ Anstelle großflächiger Handelsbetriebe (Stichwort: Galeria-Schließungen) treten zunehmend Mixed-Use-Objekte auf den Markt, die neben (verkleinerten) Handelsflächen Raum für alternative Nutzungen wie Büros, Wohnungen, Hotels, Fitness- und Freizeitangebote oder medizinische Angebote bieten.

Gleichzeitig ist der wesentliche Treiber der Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung die Nahversorgung: dort zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Anbieter um attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte, an die nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt werden, Erfolg hatten. Einer verbrauchernahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ in Verbindung mit einer „Verkehrsmengenreduzierung“ somit auch zukünftig eine hohe Bedeutung zu.

4.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Non-food-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgeben haben.

Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die Online-Händler i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**.⁵

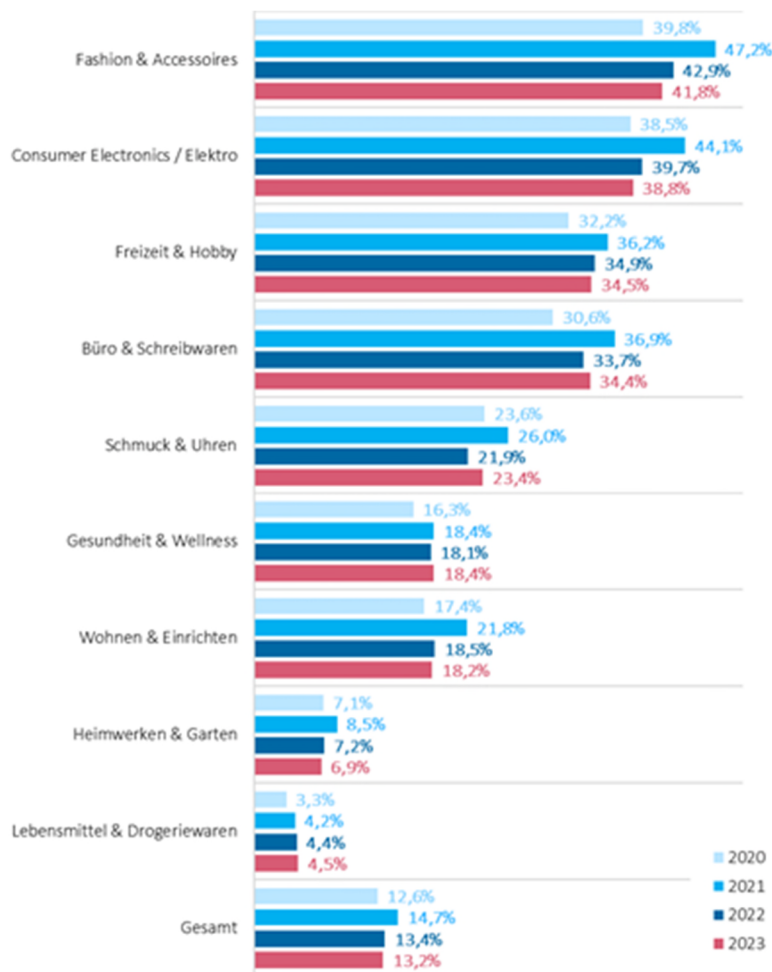
Lieferdienste wie Picnic bündeln Lieferungen in größeren Städten entlang einer Route.

³ Quelle: Statistisches Bundesamt (2024) Verbraucherpreisindex für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke (Stand: 9. Februar 2024).

⁴ vgl. hierzu DZ HYP (2023): Immobilienmarkt Deutschland 2023/2024.

⁵ z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

Abbildung 4: Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt



Quelle: GMA-Berechnungen 2025 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre.

Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Online-Lebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.⁶ Aktuell versucht eine Reihe von Unternehmen im ländlichen Raum kleinteilige Spezialkonzepte ohne Personal, also SB-Läden in standardisierter Bauweise zu etablieren, welchen die Kunden per App oder mit Giro- und Kreditkarte betreten können und auf diese Weise auch bezahlen (z. B. teo von tegut oder Tante Enso). Ob dieser Trend nachhaltig andauert, werden die kommenden Jahre zeigen.

4.3 Besondere Rolle der Grund- und Nahversorgung

Mit dem Thema Nahversorgung wird heute mehr als nur die reine Bedarfsdeckung verbunden. Die Nahversorgung stellt die Grundlage für Lebensqualität am Wohnstandort dar und übernimmt wichtige soziale Bindungs- und räumliche Orientierungsfunktionen.

⁶ Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

Während die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch als Grundversorgung bezeichnet wird, stellt der Nahversorgungsbegriff ein um den Faktor „Entfernung“ und deren Überwindung erweitertes Verständnis der Grundversorgung dar. Mit „Nah“ wird dabei eine woh-nortnahe, möglichst auch fußläufige Erreichbarkeit umschrieben, wobei ein enger Zusammenhang mit den Leitbildern und Zielen der Stadtentwicklung besteht.

Nahversorgung lässt sich wie folgt charakterisieren:

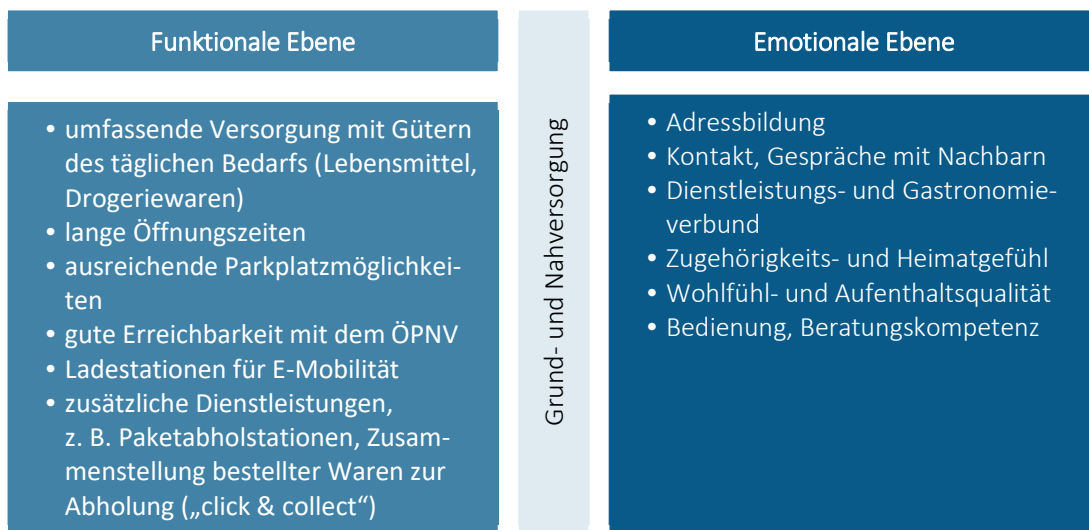
- /// Idealerweise existiert ein zentral gelegenes, auch fußläufig erreichbares Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- /// Lebensmittel- und Drogeriewarenangebote stehen im Mittelpunkt der Nahversorgung.
- /// Dienstleistungen und Angebote der medizinischen Versorgung stellen ergänzende Bestandteile der Nahversorgung dar.
- /// Nahversorgung ist die Grundlage für Lebens- und Standortqualität durch soziale Treffpunkte im Alltag, Kopplungseffekte mit anderen Anbietern und Belebung des öffentlichen Raumes.

Mittelfristig ist mit folgenden Veränderungen auf der **Anbieterseite** zu rechnen:

- /// Alle relevanten Betreiber im Lebensmittel- und Drogeriehandel werden weiterhin ihre Standortnetze konsequent optimieren und modernisieren, bei sich fortsetzenden Konzentrations- und Übernahmetendenzen. Das beinhaltet neben der Erschließung neuer Standorte vor allem die Optimierung des Bestandes durch Modernisierung. Priorität haben überwiegend Standorte in den Ballungsräumen, wenngleich der ländliche Raum ebenfalls im Fokus steht, dies allerdings nur bei passenden Standortbedingungen.
- /// Grundsätzlich ziehen sich die Themen Bio, regionale Produkte, internationale Produkte, zunehmend auch fair gehandelte Produkte durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Betreiber entsprechende Sortimente an. Gleichzeitig hat sich bereits der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ herausgebildet, der zumindest mittelfristig zur Reduzierung kleinflächiger „Bioläden“ führen wird. Darüber hinaus werden kleinere Verpackungsgrößen und die Weiterentwicklung von Convenience ihren Beitrag zur Flächenentwicklung haben, ergänzt um breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen (Stichwort: Barrierefreiheit).
- /// Strukturveränderungen werden sich letztlich auch aus dem Thema „Onlinehandel“ ergeben. Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, insbesondere vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.
- /// Durch Start-Ups ebenso wie durch die großen Ketten im Lebensmittelhandel wird die Technisierung und Digitalisierung des Handels vorangetrieben. So treten unter Stichworten wie autonomer Supermarkt, 24/7-Markt und Smart Store derzeit verstärkt neue Angebotsformate auf den Markt.

Demgegenüber werden auf der **Nachfrageseite** folgende Aspekte für „gute Nahversorgungsstandorte“ definiert:

Abbildung 5: Anforderungen an Nahversorgungsstandorte



Quelle: GMA-Darstellung 2025

4.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung

Wie sich der stationäre Einzelhandel im **Verhältnis zum Onlinehandel** entwickeln wird, lässt sich angesichts der aktuellen Situation kaum prognostizieren. Stadtzentren werden in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln und die Multifunktionalität des Angebotes im Stadtzentrum (u. a. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen, öffentlichen Einrichtungen) herauszustellen.

Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

- // Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren von Metropolen und Großstädten konnten lange eine anhaltende Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien grundsätzlich noch vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- // Eine differenzierte Betrachtung ist für Mittelstädte vorzunehmen. Hier sind die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am deutlichsten nachzuvollziehen. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die besten Entwicklungschancen zugesprochen, die ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorhalten (ähnlich wie Großstädte).
- // Die Handelsbedeutung von Kleinstädten wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur-, Kur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich noch stärker auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.), d. h. ein Angebot mit Gütern des kurz- und teilweise mittelfristigen Bedarfs konzentrieren.

Die Stadt Görlitz wird daher vor dem Hintergrund des weiter dynamisch wachsenden Online-Handels und der starken Wettbewerbsstrukturen im Umfeld auch in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf im stationären Handel weiterzuentwickeln.

Entwicklungen im Einzelhandel, die in den Zentren weder integrierbar noch für deren Struktur förderlich wären (z. B. großformatige Möbelhäuser, Baumärkte, Fachmärkte, die autokundenorientierte Standorte benötigen) sind für die Weiterentwicklung des Versorgungsstandor-

tes Görlitz insgesamt an ergänzenden, sinnvollen Standorten unterzubringen bzw. – wenn nötig – weiterzuentwickeln. Zudem sind attraktive zukunftsfähige Grundversorgungsstandorte „nahe bei den Verbrauchern“, wo unter Versorgungsgesichtspunkten sinnvoll, zu befördern.

Gesellschaftliche sowie demografische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, so die im Rahmen der Demografieentwicklung prognostizierte Schrumpfung der Bevölkerung durch das niedrige Geburtenniveau, die steigende Lebenserwartung und die demographische Alterung oder die wachsende Zahl der Haushalte, begleitet von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Des Weiteren lässt sich in vielen Regionen Deutschlands eine Land-Stadt-Migration feststellen. So verzeichnen Metropolregionen hohe Zuwanderungsgewinne, viele ländliche Räume hingegen Abwanderungsverluste. Als anhaltender Trend ist die Abwanderung aus den neuen in die alten Bundesländer zu verzeichnen. Da sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken⁷ (s. dazu Pkt. III 1.)

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bundesgesetzliche Regelungen und Landesplanung

Für die **raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten** in Sachsen sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Sachsens 2013 sowie und die Aussagen der Handlungsanleitung zu Einzelhandelsentwicklungen in Sachsen⁸ heranzuziehen.

Nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche⁹ in der Regel die **Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes** erforderlich. **Im Vordergrund stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.**

5.2 Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Mit der Verabschiedung der Rechtsverordnung durch die Staatsregierung ist der **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** in Kraft getreten und ersetzt die vorherige Fassung. Als überörtliches, fachübergreifendes Planungsinstrument legt er die räumlichen Entwicklungsziele des Freistaates fest und bildet den strategischen Rahmen für eine nachhaltige Raumentwicklung. Grundlage sind das Landesplanungsgesetz Sachsen (SächsLPlG) sowie das Raumordnungsgesetz (ROG). Der LEP 2013 berücksichtigt aktuelle Herausforderungen, um eine ausgewogene Siedlungs-, Infrastruktur- und Wirtschaftsstruktur zu gewährleisten, und ist eng mit dem Landesverkehrsplan verzahnt.

⁷ Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

⁸ Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 19. November 2024.

⁹ Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Als generelle Aufgabe der sächsischen Landesplanung wird mit Bezug auf den Einzelhandel definiert, in allen Gemeinden des Freistaates eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu sichern. Der LEP Sachsen (2013) formuliert dies konkret im Abschnitt Z 6.1.3 und 6.1.4 folgendermaßen:

„Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“

„Die Zentralen Orte sollen die zentralörtliche Daseinsvorsorge eigenverantwortlich sichern.“

Abschnitt 2.3.2 Handel des LEP Sachsen (2013) konkretisiert die vorstehenden allgemeinen Zielsetzungen unter Bezugnahme auf die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe:

„Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.“

Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.

G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien wurde in der zweiten Gesamtfortschreibung bis 2023 überarbeitet und am 26. Januar 2023 durch die Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung erfolgte am 25. August 2023. Mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG trat der Regionalplan am 26. Oktober 2023 in Kraft.

5.3 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

5.3.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO)
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung.

Die konkrete Prüfung hat zweistufig zu erfolgen:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

5.3.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen. Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.3.3 Besonderes Städtebaurecht

Das **Besondere Städtebaurecht** mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sa-

nierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Görlitz

Die Stadt Görlitz (ca. 56.220 Einwohner)¹⁰ liegt im äußersten Osten des Freistaates Sachsen, und ist gemäß Landesentwicklungsplan als Teil des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda¹¹ ausgewiesen, der in Kooperation gemeinsam die Aufgaben eines Oberzentrums erfüllt (vgl. Karte 1). Vor diesem Hintergrund kommt der Stadt im Hinblick auf kulturelle, soziale und wirtschaftliche Einrichtungen sowohl eine gesamtstädtische als auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu. Görlitz ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises Görlitz, der weite Teile Ostsachsens bzw. der Oberlausitz umfasst.

Die nächstgelegenen, mit Görlitz gleichrangigen Städte sind die Verbundpartner im Oberzentralen Städteverbund - die Stadt Bautzen (ca. 50 km westlich) und die Stadt Hoyerswerda (ca. 90 km nordwestlich) als Teil des Oberzentralen Städteverbundes mit Görlitz.¹² Die Landeshauptstadt Dresden liegt rd. 100 km westlich.

Weitere bedeutende Städte im weiteren Umfeld sind Cottbus (ca. 100 km nördlich), das polnische Breslau (Wrocław, ca. 170 km östlich) und das tschechische Reichenberg (Liberec, ca. 50 – 60 km südlich). Görlitz, als die östlichste Stadt Deutschlands, liegt direkt an der Grenze zur Republik Polen und ist durch die Lausitzer Neiße von der polnischen Schwesterstadt Zgorzelec getrennt.

Die regionale und überregionale **Erreichbarkeit** von Görlitz für den Individualverkehr ist durch die Lage an der Autobahn A 4 (Dresden – Görlitz – Breslau) sowie den Anschluss an drei Bundesstraßen als gut einzustufen. So führen die Bundesstraße B 6 (Richtung Bautzen / Dresden), die B 99 (Richtung Zittau) und die B 115 (Richtung Niesky / Land Brandenburg) durch das Stadtgebiet und stellen die regionale Anbindung her. Weiterhin verlaufen die Staatsstraßen S 111, S 125 und S 128 sowie einige Kreisstraßen durch das Stadtgebiet und binden umliegende Kommunen sowie die Ortsteile an Görlitz an.

Durch das **Schienennetz** ist Görlitz mit Verbindungen u.a. nach Dresden, Bischofswerda, Zittau, Cottbus sowie ins polnische Ausland (Breslau, Grünberg, Hirschberg) angebunden. Der öffentliche Stadtverkehr wird durch den kommunalen Verkehrsbetrieb (GVB) gewährleistet, welcher zwei Straßenbahnlinien sowie sieben Stadtbuslinien betreibt. Dabei verkehrt eine Stadtbuslinie auch grenzüberschreitend und verknüpft die Stadtzentren von Görlitz und Zgorzelec. Regional verkehren mehrere Buslinien, welche Görlitz mit dem Umland verbinden.

¹⁰ Quelle: Amt für öffentliche Ordnung - SG Einwohnermeldewesen, Einwohnermelderegister, Kommunale Statistikstelle: Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz, Stand Dezember 2024; nur Einwohner am Hauptwohnsitz.

¹¹ Vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), Z. 1.3.6.

¹² Alle Entfernungsangaben in Straßenkilometern, ermittelt mit Google Maps

Die **Stadtstruktur von Görlitz** wird dominiert durch einen baulich kompakten Bereich, der aus insgesamt neun Stadtteilen besteht (ca. 53.000 bzw. 94 % der Einwohner)¹³. Dieser Bereich wird ergänzt durch sieben ländlich geprägte Ortsteile. Vor allem die zentralen Stadtteile sind durch eine historisch wertvolle Bausubstanz aus verschiedenen Epochen geprägt. Insgesamt besitzt Görlitz fast 4.000 Denkmale. Die Siedlungsstruktur des Stadtteiles Innenstadt (ca. 17.590 Einwohner) weist die Typik der gründerzeitlichen Blockrandbebauung auf. Auch der Stadtteil Südstadt (ca. 9.560 Einwohner) ist durch Gründerzeitbauten gekennzeichnet. Die ältesten Stadtteile, Historische Altstadt (ca. 2.520 Einwohner) und Nikolaivorstadt (ca. 1.670 Einwohner) besitzen die geschichtlich und touristisch wertvollste Bausubstanz. Während die Historische Altstadt mit ihren repräsentativen Bauten den Mittelpunkt der Stadt darstellt, ist die Nikolaivorstadt ein von Wohnnutzung dominiertes Gebiet mit vorstädtischem Charakter.

Größere verdichtete Wohngebiete in Plattenbauweise, die v. a. zwischen 1960 und 1990 entstanden, befinden sich in den Stadtteilen **Königshufen** (ca. 7.500 Einwohner) und **Weinhübel** (ca. 5.040 Einwohner). In den Görlitzer Stadtteilen **Biesnitz** (ca. 3.730 Einwohner), **Rauschwalde** (ca. 5.630 Einwohner) und **Klingewalde** (ca. 610 Einwohner) sind durchmischte Wohngebiete aus Mehrfamilienhäusern und kleinteiligen Siedlungsbereichen verortet. Darüber hinaus gehören auch die Ortsteile (insg. ca. 3.100 Einwohner) Hagenwerder, Tauchitz, Kleinneundorf, Kunnerwitz, Ludwigsdorf, Ober-Neundorf und Schlauroth mit überwiegend dörflichem Charakter zum Görlitzer Stadtgebiet (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Einwohner nach Stadt- / Ortsteilen in Görlitz per 31.12.2024

	Stadtteil	Einwohner	Anteil in %
Stadtteile (insg. rd. 53.120 EW)	Biesnitz	3.730	6,6
	Historische Altstadt	2.519	4,4
	Innenstadt	17.591	31,0
	Klingewalde	611	1,1
	Königshufen	7.501	13,2
	Nikolaivorstadt	1.669	2,9
	Rauschwalde	5.631	9,9
	Südstadt	9.256	16,3
	Weinhübel	5.043	8,9
Ortsteile (insg. rd. 3.100 EW)	Hagenwerder	944	1,7
	Klein Neundorf	131	0,2
	Kunnerwitz	531	0,9
	Ludwigsdorf	760	1,3
	Ober-Neundorf	265	0,5
	Schlauroth	395	0,7
	Tauchritz	191	0,3
	Görlitz gesamt	56.220	100,0

Quelle: Kommunale Statistikstelle: Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz, Stand Dezember 2024; nur Einwohner am Hauptwohnsitz

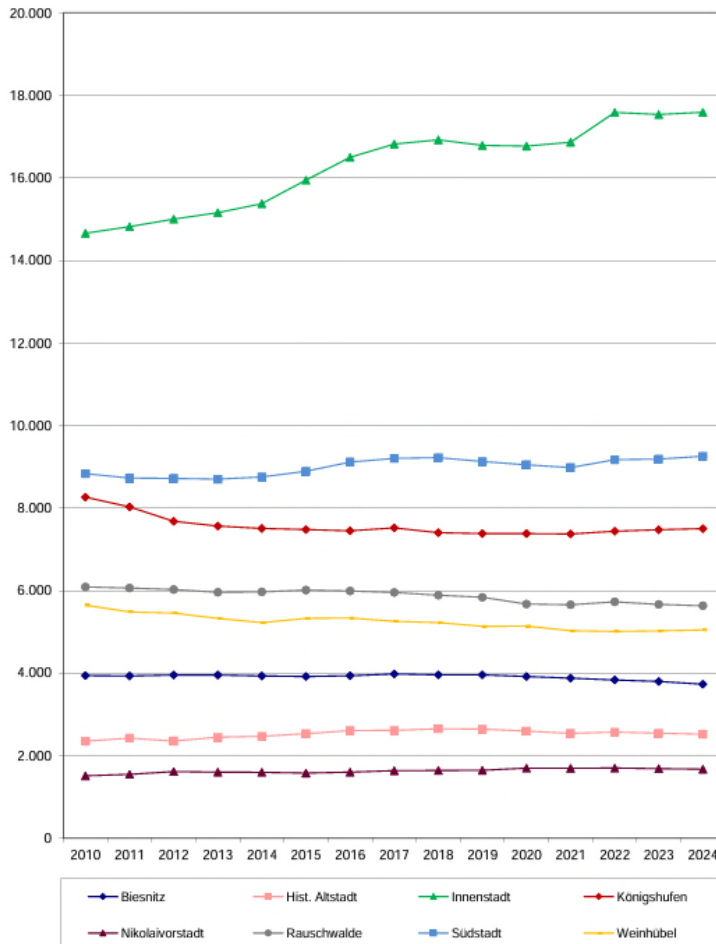
GMA-Darstellung 2025, ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich

¹³ Quelle Einwohnerangaben: Kommunale Statistikstelle: Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz, Stand Dezember 2024; nur Einwohner am Hauptwohnsitz.

Die **Entwicklung der Bevölkerung** in der Gesamt-Stadt stagnierte zwischen 2010 und 2021. Die Bevölkerungszahl ging lediglich um 77 Einwohner von 55.596 auf 55.519 zurück. Görlitz weist für 2024 ca. 56.220 Einwohner aus.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Stadtteilen, wird deutlich, dass die Kernstadt mit Innenstadt, historischer Altstadt, Nikolaivorstadt und Südstadt in den letzten Jahren an Einwohnern gewonnen haben. Die Stadtteile Königshufen, Rauschwalde, Weinhübel und Biesnitz hingegen haben an Einwohnern verloren (s. Tab. 4).

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Stadtteilen von Görlitz 2010 – 2024



Quelle: Kommunale Statistikstelle: Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz, per Dezember 2010 - 2024; nur Einwohner am Hauptwohnsitz

Gemäß der amtlichen **Einwohnerprognose** wird bis zum Jahr 2024 noch durch die bekannten Zuzugstendenzen eine Steigerung auf 57.050 Einwohner ausgewiesen (Variante 1). Dann geht man jedoch wieder von einer rückläufigen Entwicklung aus und weist für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 53.580 aus. In der pessimistischsten Variante 3 geht man von ca. 51.280 Einwohnern in 2040 aus.¹⁴

In Görlitz sind derzeit etwa 22.750 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte¹⁵ am Arbeitsort registriert. Eine große **Bedeutung des Arbeitsmarktes von Görlitz** wird auch im Pendlersaldo deutlich: 10.740 Einpendlern stehen etwa 6.510 Auspendler gegenüber. Somit ist ein positiver

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 8. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung; für den Freistaat Sachsen, Basisjahr der Prognose ist 2021.

¹⁵ keine neue Recherchen, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019.

Pendlersaldo von 4.230 Personen zu konstatieren. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Görlitz liegt bei ca. 8,3 % und damit über dem Vergleichswert von 5,7 % für den Freistaat Sachsen und von 5,3 % für die Bundesrepublik Deutschland.¹⁶

In Bezug auf die **Wirtschaftsstruktur** existiert in Görlitz ein breites Branchenspektrum. Die wichtigsten Arbeitgeber im Ort sind in verschiedenen Branchen zu verorten. Neben den großen Industriebetrieben aus den Bereichen des Anlagen, Maschinen- und Schienenfahrzeugbaus (z. B. Siemens) sind zahlreiche mittelständische Betriebe ansässig (SKAN Deutschland GmbH, Stahlbau GmbH, Birkenstock Productions Sachsen GmbH u.a.). Auch in der Medizintechnik und Gesundheitsbranche (z.B. Sysmex Partec GmbH, Indi Implant Systems GmbH), der Kommunikationsbranche (z. B. Call-Center wie Teleperformance Deutschland, TELforYOU GmbH & Co. KG), bei IT-Dienstleistungen (z.B. CIDEON Software GmbH & Co. KG, Quanteo GmbH) sowie im Bildungssektor sind durch die Hochschule Zittau / Görlitz mit dem Standort Görlitz eine Vielzahl an Wirtschaftszweigen vertreten. Von Bedeutung sind auch die touristischen Einrichtungen der Stadt, große öffentliche Verwaltungseinrichtungen sowie der Einzelhandel.

Im Hinblick auf den **Tourismus** ist die Stadt Görlitz besonders durch ihre historische Altstadt bekannt. Zudem hat Görlitz auch als Filmstadt einen guten Ruf. Die Stadt verfügt über zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Museen, wie den Kaisertrutz, die Dreifaltigkeitskirche oder das Jugendstilkaufhaus. Die Vielzahl historischer Einzeldenkmale aus Gotik, Renaissance, Barock, Jugendstil und Historismus vereinigen sich zu einem einzigartigen Gesamtensemble, das maßgeblich das touristische Potenzial der Stadt bestimmt. Görlitz verfügt seit 2004 über eine Fußgängerbrücke ins benachbarte Zgorzelec („Altstadtbrücke“).

Die Bedeutung des Tourismus spiegelt sich auch in den Übernachtungen der Hotelbetriebe und privaten Unterkünfte wider. Diese werden maßgeblich von der Bedeutung von Görlitz als Tourismus- und Kulturstadt beeinflusst. Im Jahr 2024 konnten die gewerblichen Betriebe in Görlitz 147.454 Gäste begrüßen und damit 321.226 Übernachtungen generieren. Das entspricht einem leichten Minus von 2,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Ankünfte dagegen stieg um 0,4 Prozent. Das Wachstum verteilte sich konstant über alle Monate des Jahres. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag stabil bei 2,2 Tagen.¹⁷

Die **Einzelhandelsstruktur in Görlitz** wird durch mehrere Agglomerationsbereiche geprägt. Auf folgende wesentliche Einzelhandelslagen ist hinzuweisen:¹⁸

- 
Innenstadt Görlitz: Der innerstädtische Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Achse Berliner Straße – Postplatz – An der Frauenkirche – Demianiplatz – Steinstraße – Obermarkt. Den dichtesten Einzelhandelsbesatz weisen die Berliner Straße, das Einkaufszentrum „CityCenter Frauentor“, die „Straßburgpassage“ und die Steinstraße auf. In der Innenstadt sind mehrere großflächige Leitbetriebe sowie zahlreiche kleinteilige Fachgeschäfte aller Branchen und Bedarfsbereiche ansässig.
- 
Einzelhandelsagglomeration Nieskyer Straße: Nordwestlich der Innenstadt, an der Nieskyer Straße, ist ein ausgedehntes Fachmarktzentrum (FMZ) mit Betrieben des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs angesiedelt. Als größte Magnetbetriebe sind

¹⁶ keine neuen Recherchen, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Januar 2020

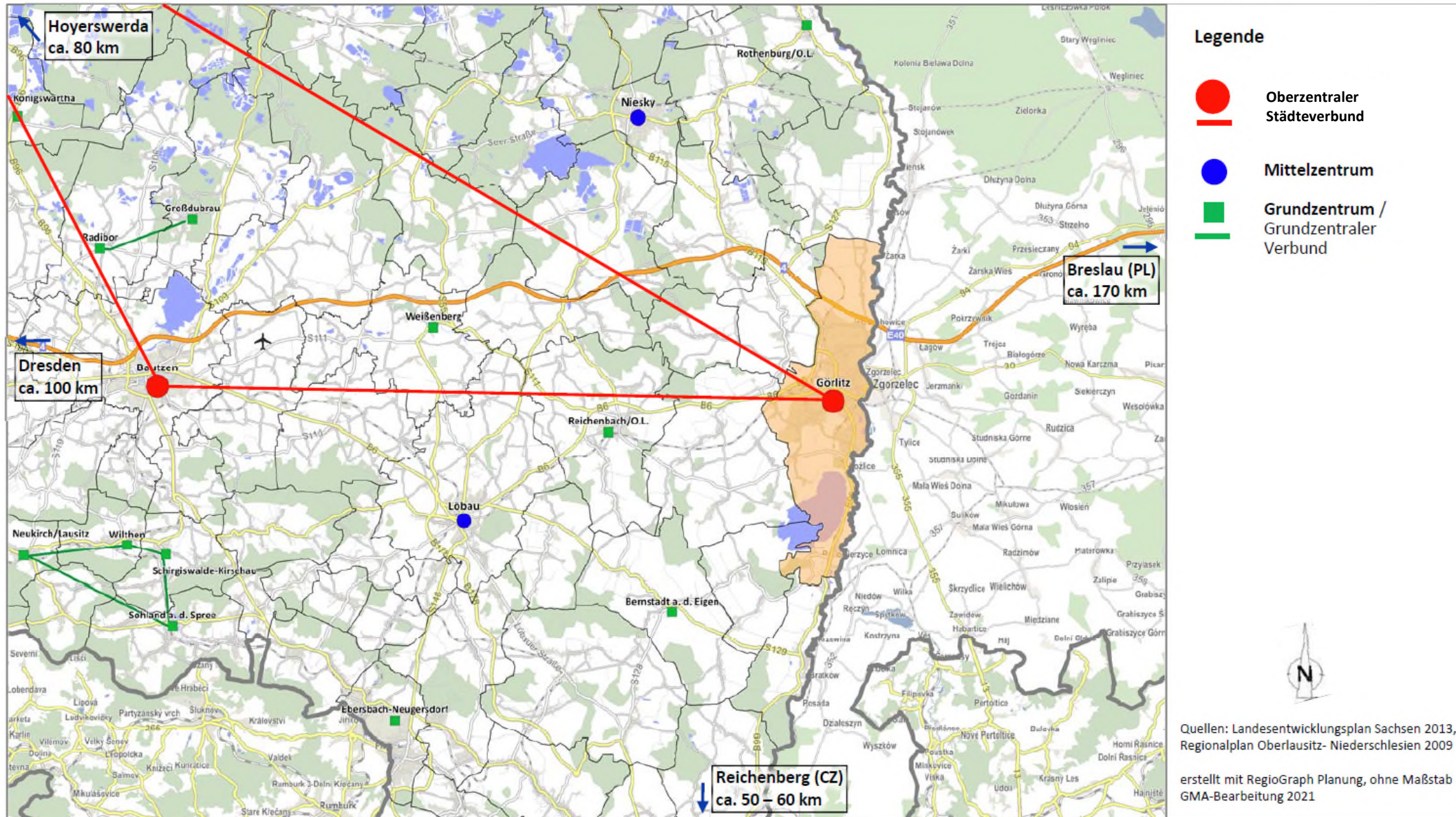
¹⁷ Quelle: <https://www.goerlitz.de/Tourismus-1.html>.

¹⁸ Vgl. auch Zentren- und Standortstruktur Kapitel IV. 3. und Karte 2 in Kapitel II. 1.

Möbel Roller, toom Baumarkt und das SB-Warenhaus Marktkauf zu nennen. Auch zentrenrelevante Branchen, wie Drogeriewaren, Bekleidung / Schuhe / Sport und Elektrowaren, sind am Standort stark vertreten. Hinsichtlich der Verkaufsfläche stellt das Fachmarktzentrum Nieskyer Straße noch vor der Innenstadt den flächengrößten Standort in Görlitz dar. Damit weist die Einzelhandelsagglomeration Nieskyer Straße eine hohe Ausstrahlungskraft auf das gesamte Stadtgebiet sowie auch darüber hinaus auf.

- /// **Gewerbegebiet „An der Autobahn“:** Im nördlichen Stadtgebiet sind in Gewerbegebietslage an der Robert-Bosch-Straße mehrere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt angesiedelt. Vor allem die Anbieter Porta Möbel, Hornbach, Möbel Boss, Fliesen Lehmann und XXL Küchen Ass prägen diesen Standort.
- /// **Stadtteilzentrum Schlesische Straße:** Nördlich der Innenstadt, im Stadtteil Königshufen an der Schlesischen Straße / Lausitzer Straße gelegen, sind neben einem Netto Lebensmittelmart innerhalb der Ladenpassage „Kö-Passage“ einige gastronomische, Dienstleistungs- und medizinische Einrichtungen ansässig. Die Versorgungsfunktion des Standortes beschränkt sich auf die umliegenden Bereiche des Stadtteils Königshufen und ist aktuell auch nicht stark ausgeprägt. Durch die zentrale Wohngebietslage mit überörtlich gut ausgeprägte Anbindung (PKW und ÖPNV) sind jedoch städtebaulich gute Voraussetzungen zum Erhalt dieses STZ gegeben.
- /// **Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße:** Im westlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Rauschwalde konzentrieren sich mehrere Fachmärkte sowie kleinere Anbieter an zwei Bereichen entlang der Reichenbacher Straße. Im Umfeld des Lidl Lebensmittelmarktes sind u. a. ein Bekleidungs- und ein Drogeriefachmarkt ansässig. Weiter westlich sind im Umfeld des Discounters Aldi mehrere kleinteilige Geschäfte etabliert. Die Einzelhandelsbetriebe des Stadtteilzentrums übernehmen im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil. Auch gewerbliche bzw. Nutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. ATU Autoservice, PitStop, Küchenmarkt) sind ansässig.
- /// **Scultetusstraße (Königshufen) und Zittauer Straße (Weinhübel):** Die Standorte verfügen jeweils über ein Kaufland SB-Warenhaus inkl. der Geschäfte und Nutzungen des Vorkassenbereiches. Beide Standorte übernehmen derzeit sowohl Nahversorgungsfunktion für das jeweilige Umfeld als auch gesamtstädtische/überörtliche Versorgungsfunktionen.
- /// **Christoph-Lüders-Straße:** Mit der Entwicklung des ehemaligen Waggonwerks I zu einem Rewe-Supermarkt ergibt sich in Verbindung mit dem nördlich davon anliegenden Lidl-Markt eine neue Einzelhandelsagglomeration, die als **Nahversorgungszentrum Innenstadt West** entwickelt werden kann.
- /// **Sonstige Standorte und Nahversorgungsstandorte:** Im Stadtgebiet sind noch weitere überwiegend solitär gelegene Lebensmittelmärkte ansässig. Sie übernehmen zum Teil Nahversorgungsfunktionen für die im jeweiligen Umfeld lebende Wohnbevölkerung.

Karte 1: Lage von Görlitz und zentralörtliche Struktur der Region



7. Regionale und überregionale Wettbewerbsstrukturen

Die **überregionale Wettbewerbsstruktur** für den Görlitzer Einzelhandel wird v. a. durch die Einzelhandelsstandorte Bautzen, Zittau und Dresden geprägt. Diese Standorte wirken im Wesentlichen als einzugsgebietsbegrenzend für den Handelsplatz Görlitz.

Bautzen als Teil des oberzentralen Städteverbundes weist mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 120.000 m¹⁹ und einer Einzelhandelszentralität²⁰ von 165 eine hohe Ausstrahlungskraft auf die umliegende Oberlausitz auf. Zudem verfügt Bautzen über die Autobahn A 4 und die hier kreuzenden Bundesstraßen B 6, B 96 und B 156 über eine sehr gute regionale Erreichbarkeit. Bedeutende Einzelhandelsagglomerationen sind z. B. der Standort Niederkainaer Straße, der über rd. 21.200 m² VK verfügt. Mit diesem innerstädtischen Einkaufszentrum Kornmarkt-Center (ca. 8.100 m² VK) verfügt die Stadt über einen leistungsstarken Innenstadtmagneten mit mehreren Fachmärkten.

Das **Mittelzentrum Zittau** verfügt insgesamt über ca. 87.000 m² VK und weist eine Einzelhandelszentralität von rd. 140 auf. V. a. die größeren Einkaufszentren „Humboldtzentrum“ (ca. 14.000 m² VK) mit den Anbietern toom-Baumarkt und Rewe-Center sowie der Standort Kaufland an der Christian-Keimann-Straße (ca. 9.600 m² VK) tragen zur regionalen Ausstrahlungskraft bei.

Darüber hinaus ist auf die **Landeshauptstadt Dresden** hinzuweisen, die für den gesamten ost-sächsischen Raum inkl. der Lausitz v. a. im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs Magnetwirkung besitzt. Mit rd. 910.000 m² VK (Zentralität 108) erstreckt sich das Einzugsgebiet auch bis nach Görlitz. Neben der Dresdner Innenstadt mit Einkaufszentren, Warenhäusern und zahlreichen leistungsfähigen Fachmärkten entfalten auch die peripheren Einkaufszentren (v. a. Elbe-Park, Dresden-Kaditz) eine Sogwirkung für ein überregionales Einzugsgebiet.

Im **regionalen Wettbewerbsumfeld** ist auf die Mittelzentren **Weißwasser** (u. a. Südpassage, ca. 8.000 m² VK, Saschowa-Wiese, ca. 4.800 m² VK), **Niesky** (u. a. Fachmarktzentrum Niesky-Süd, rd. 6.500 m² VK), **Löbau** (u. a. Fachmarktstandort Rumburger Straße, ca. 5.000 m² VK) und die Stadt **Ebersbach-Neugersdorf** (Gewerbegebiet Johann-Andreas-Schubert-Straße u. a. mit den Anbietern Kaufland und OBI) hinzuweisen. Zum Teil liegen die genannten Städte innerhalb des Görlitzer Marktgebietes, entfalten aber ihrerseits in einen kleineren Einzugsbereich Marktwirkungen v. a. im kurz- mittelfristigen Bedarf.

Darüber hinaus ist auf die Bedeutung des Einzelhandels in der polnischen **Schwesterstadt Zgorzelec** bzw. im benachbarten Lagow einzugehen. Hier konzentrieren sich mehrere groß-flächige Einzelhandelsagglomerationen im Bereich der östlichen Umgehungsstraße. Neben dem SB-Warenhaus-Standort Kaufland, Armii Krajowej sind im Bereich der östlich tangierenden Landesstraße (Droga krajowa 30) weitere Einkaufszentren und SB-Warenhäuser sowie ein Baumarkt verortet. Zu nennen sind hier das SB-Warenhaus auch an (französische Handelskette) am ehem. real-Standort, die Galeria Słowiańska (u. a. Carrefour-SB-Warenhaus, Deichmann, CCC-Schuhe) und die Zgorzelec Plaza (u. a. Media-Expert, Rossmann, H&M). Mit Bezug auf das polnische Einzugsgebiet des Görlitzer Einzelhandels wirken hier auch die Städte Reichenberg (Liberec, CZ), Liegnitz (Legnica) und Breslau (Wroclaw) einzugsgebietsbegrenzend.

Insgesamt ist der Handelsplatz Görlitz damit als regionaler Einzelhandelsmagnet für den zugehörigen Landkreis Görlitz einzuschätzen, allerdings begrenzen insbesondere die leistungsfähigen Einkaufsstädte Bautzen und Dresden das Marktgebiet.

¹⁹ keine neuen Recherchen, deshalb Quelle aller Verkaufsflächen und Zentralitätswerte im Kapitel: IHK-Handelsatlas 2015

²⁰ Berechnung Zentralität: = Umsatz des Einzelhandels der Gemeinde / Kaufkraft in der Gemeinde x 100.

II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Görlitz

Im Januar 2025 wurden durch die Stadt Görlitz **Bestandsdaten des Einzelhandels in Görlitz** nochmals überprüft und hinsichtlich Schließungen, Neueröffnungen sowie partiell auch bekannter Verkaufsflächenerweiterungen angepasst (vgl. Tabelle 3).

Die **Ermittlung der Umsatzleistung** erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebstypentypischen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Görlitz (u. a. Ausstattungskennziffern, Kaufkraftniveau, zentralörtliche Funktion, regionale- und überregionale Wettbewerbssituation) sowie die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten (u. a. Lage, Umfeld, Erreichbarkeit) angepasst wurden.

Zum Zeitpunkt der Aktualisierung gab es in der Stadt Görlitz insgesamt:

- /// 385 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 126.775 m² Verkaufsfläche
- /// ca. 350,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung²¹ p. a.

Der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind zugeordnet:

- /// 109 Betriebe (= ca. 28 % aller Betriebe)²²
- /// ca. 29.305 m² Verkaufsfläche (= ca. 23 % der Gesamtverkaufsfläche)²³
- /// ca. 165,6 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 47 % des Gesamtumsatzes)²⁴

Auf die Hauptwarengruppe Nichtlebensmittel entfallen:

- /// 276 Betriebe (= ca. 72 % aller Betriebe)
- /// ca. 97.470 m² Verkaufsfläche (= ca. 63 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 184,8 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 53 % des Gesamtumsatzes).

Die **Einzelhandelsstruktur in Görlitz** wird durch mehrere Agglomerationsbereiche geprägt (vgl. Karte 2). Mit insgesamt 267 Betrieben (ca. 69 %) und einer Verkaufsfläche von rd. 36.245 m² VK (ca. 29 %) nimmt die **Innenstadt** im weiteren Sinne²⁵ quantitativ hinsichtlich der Zahl der Einzelhandelsbetriebe eine bedeutende Stellung ein (vgl. Kapitel IV. 3.3.1). Im Anteil der Verkaufsfläche von knapp einem Drittel an Gesamt ist aber deutlich nach Branchen und Verteilung zu differenzieren. Das Einzelhandelsangebot umfasst alle Bedarfsbereiche, wobei der Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf zu finden ist. So sind zahlreiche Bekleidungsanbieter, aber auch größere Geschäfte für Nahrungs- und Genussmittel, Elektrowaren, Spielwaren und Hausrat vorhanden. Darüber hinaus sind weitere kleinere hauptsächlich inhabergeführte Geschäfte aus nahezu allen Branchen in der Innenstadt ansässig.

²¹ Jährlicher Umsatz der Ladengeschäfte insgesamt inkl. MwSt. Die Umsatzermittlung erfolgte einzelbetrieblich anhand betriebstypen- und betreiberüblicher Verkaufsflächenleistungen (Umsatz je m² Verkaufsfläche), angepasst an einzelbetriebliche Besonderheiten wie z. B. Lage, Agglomerationseffekte, Wettbewerb, Marktauftritt.

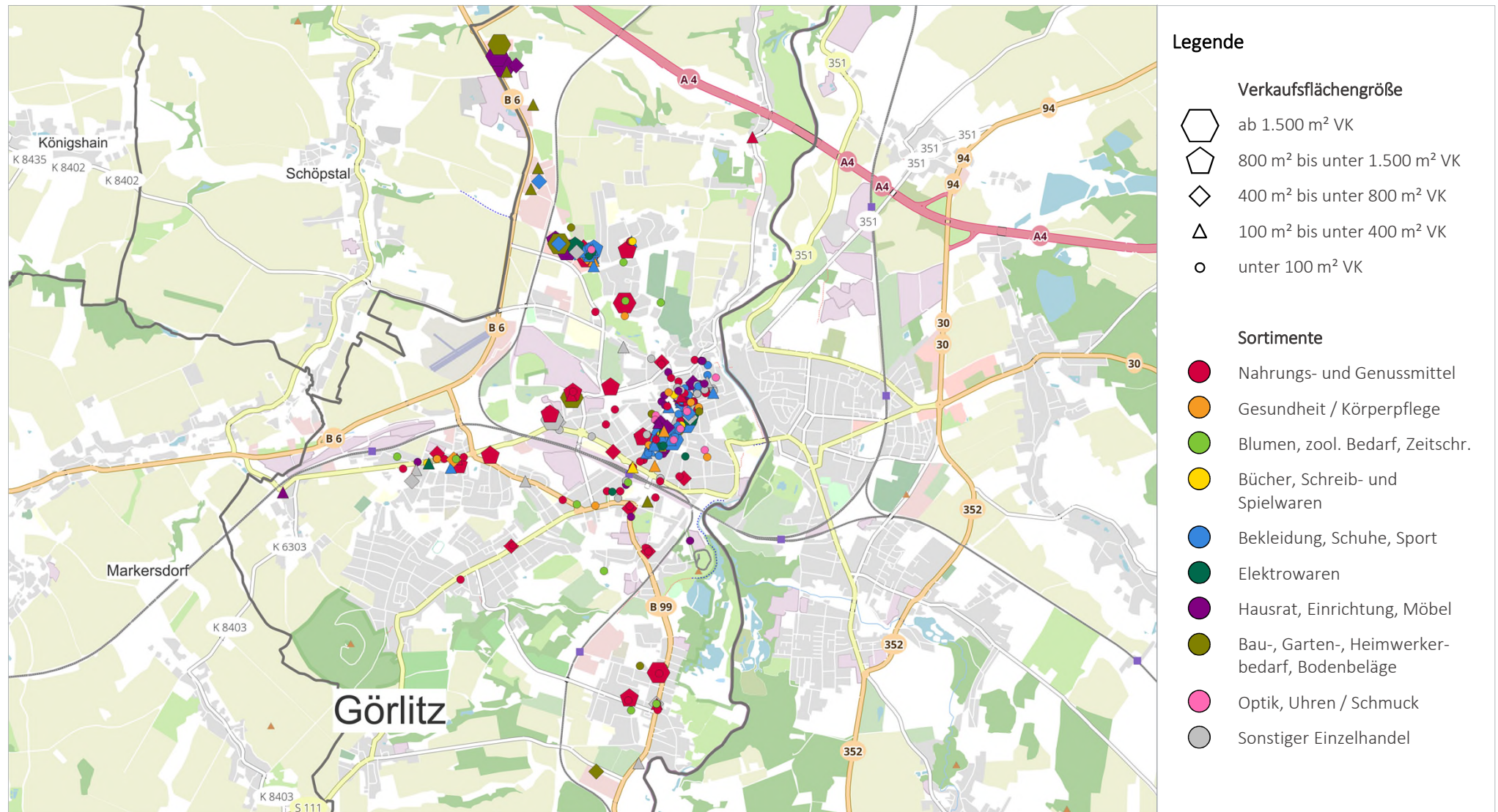
²² Zuordnung der Betriebe nach Verkaufsflächenschwerpunkt.

²³ Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen nach Teilsortimenten aufgeteilt.

²⁴ Umsätze von Mehrbranchenunternehmen nach Teilsortimenten aufgeteilt.

²⁵ inkl. historischer Altstadt und Randbereiche der Kernstadt außerhalb des unmittelbaren Einkaufsbereiches

Karte 2: Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet Görlitz



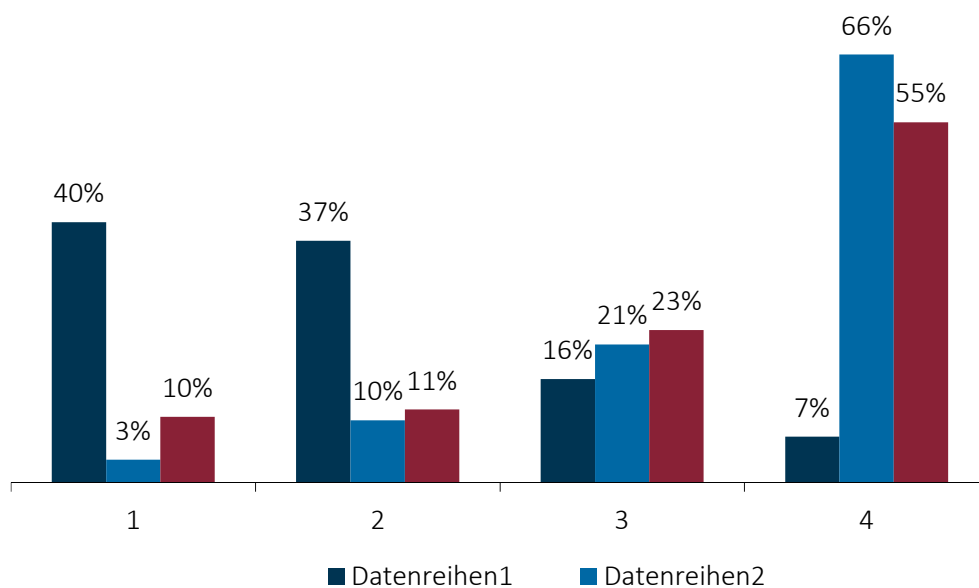
Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Bei den für Innenstädte attraktivitätsbestimmenden Warengruppen (u. a. Bekleidung, Bücher, Schreib-, Spielwaren, Elektrowaren, Optik / Uhren, Schmuck) sind Verkaufsflächenanteile zwischen 53 % (Elektrowaren) und 78 % (Papier / Bücher / Schreib- und Spielwaren) in der Innenstadt von Görlitz verortet²⁶. In den letzten Jahren (seit 2020) haben jedoch mehrere gerade auch kleinere Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt geschlossen (ca. 45), jedoch auch neu überwiegend Fachgeschäfte eröffnet (ca. 38).

Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch der realisierten Umsatzleistung ist der **Agglomerationsstandort FMZ Nieskyer Straße**²⁷ mit insgesamt 31 Betrieben bzw. ca. 32.000 m² VK, u. a. mit den Magnetbetrieben SB-Warenhaus Marktkauf, toom-Baumarkt und Roller Möbel, ein weiterer bedeutender Einzelhandelsstandort der Stadt. Im nördlichen Stadtgebiet in **Gewerbegebietslage „An der Autobahn“** sind weitere ca. 30.000 m² VK verortet (Magnetbetriebe Porta Möbel, Hornbach, Möbel Boss). Darüber hinaus bestehen in den Stadtteilen Königshufen und Weinhübel zwei großflächige **Kaufland SB-Warenhäuser** (Scultetusstraße, Zittauer Straße). Weitere Einzelhandelsschwerpunkte sind die Reichenbacher Straße (Rauschwalde), die Schlesische Straße (Königshufen).

Im weiteren Stadtgebiet von Görlitz sind zudem mehrere überwiegend **solitär gelegene Lebensmittelmärkte** (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) vorhanden, die zum Teil durch weitere Betriebe ergänzt werden. Zahlreiche kleinteilige Anbieter ergänzen die Angebotsstrukturen in der Stadt. In den räumlich abgesetzten Ortsteilen von Görlitz sind dagegen nahezu keine Einzelhandelsstrukturen bzw. Nahversorgungsbetriebe ansässig.

Abbildung 7: Betriebsgrößenstruktur in Görlitz



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2025

²⁶ Prozentzahlen auf Verteilung innerhalb der Warengruppe bezogen

²⁷ Der Standortbereich „Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld“ umfasst sowohl die Geschäfte im Umfeld des Marktkauf-Centers als auch die Betriebe „Am Hopfenfeld“ (vgl. Kapitel IV. 3.4.2). Der verlagerte Aldi-Markt bzw. die Umstrukturierungen im Jahr 2017 sind ihrer aktuellen Größe berücksichtigt.

Die **Betriebsgrößenstruktur** im Stadtgebiet von Görlitz weist einen Mix aus kleineren und größeren Betrieben auf (vgl. Abbildung 9). Die rechnerische Durchschnittsgröße (Mittelwert) der Betriebe in Görlitz liegt bei rd. 330 m² Verkaufsfläche. Dieser Wert liegt oberhalb des Bundesdurchschnitts von ca. 250 m², was besonders für ostdeutsche Städte, aufgrund ihrer kleinstrukturierten innerstädtischen Gebäude bzw. Ladenlokale eine Besonderheit ist.

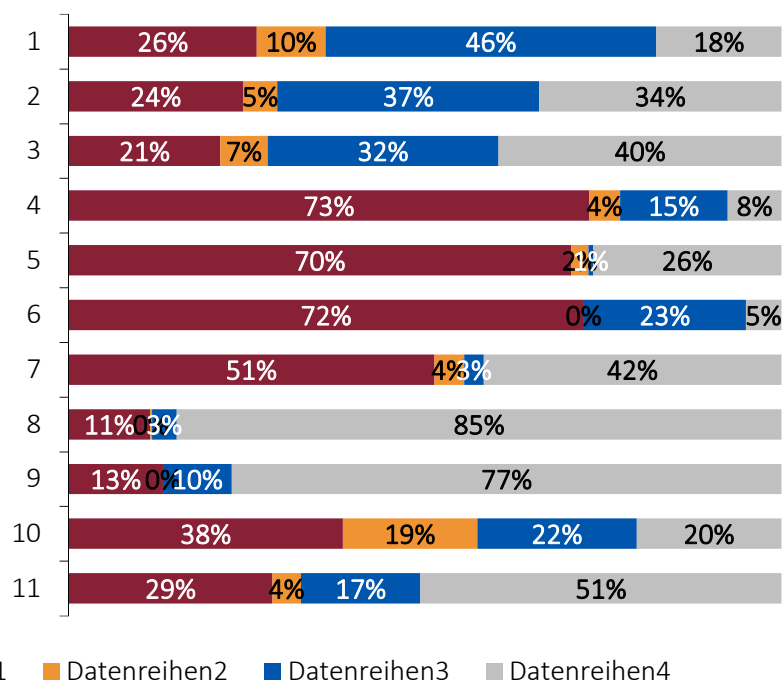
In einer Detailbetrachtung der Betriebsgrößenstruktur verfügen ca. 40 % der Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m². Diese Betriebe stellen allerdings nur einen kleinen Verkaufsflächenanteil von etwa 3 %. Demgegenüber weisen 7 % der Betriebe Verkaufsflächen von mindestens 800 m² auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt bei ca. 66 % des Gesamtbestandes. Darüber hinaus weisen ca. 37 % der Betriebe Verkaufsflächen zwischen 50 und 199 m², sowie 16 % der Geschäfte Verkaufsflächen zwischen 200 und 799 m² auf.

2. Einzelhandelsbestand in den Stadt- und Ortsteilen

Auch in der teilräumlichen Betrachtung des Görlitzer Einzelhandels fallen einige Besonderheiten nach Standortlagen auf (vgl. Abbildung 10):

- /// Große Bedeutung besitzen in Görlitz **autokundenorientierte bzw. dezentrale Standortlagen**. Obwohl dieser Kategorie nur 13 % der Betriebe zuzuordnen sind, entfallen rd. 51 % der Verkaufsfläche auf diese Lage (ca. 64.215 m²). Dominierend sind hier Bau- und Möbelmärkte sowie weitere Fachmärkte (Elektro, Drogerie, Fahrräder, aber auch Bekleidung).
- /// In der Standortkategorie **Streu- und Nebelagen** sind in Görlitz ca. 11 % der Betriebe etabliert. Sie repräsentieren lediglich einen Verkaufsflächenanteil von ca. 17 % an der Gesamtstadt. Bei den Betrieben dieser Standortkategorie handelt es sich überwiegend um kleinteiligen Fachhandel sowie Anbieter des Lebensmittelsektors (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte).
- /// Eine spezifische Versorgungsbedeutung in Görlitz haben **Stadtteilzentren** und **Nebenzentren**. Sie repräsentieren einen Betriebsanteil von nur 7 % und einen Verkaufsflächenanteil von ebenfalls 4 %. In Görlitz können aktuell zwei Stadtteilzentren (Reichenbacher Straße, Schlesische Straße) definiert werden (vgl. Kapitel IV. 3.3).
- /// Der Einzelhandel in der **Görlitzer Innenstadt** nimmt – wie bereits beschrieben – mit 267 Betrieben quantitativ eine bedeutende Stellung ein. Hinsichtlich des Verkaufsflächenbesatzes ist eine differenzierte Ausstattung nach Branchen vorhanden. Wie aus Abbildung 10 ersichtlich, weisen die Warengruppen Bücher, Schreib-/ Spielwaren und Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Uhren / Optik / Schmuck flächenseitig einen hohen Besatz in der Innenstadt auf, was durch die je nach Branche bzw. Sortiment differenzierten Absatzstrategien zu erklären ist.

Abbildung 8: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (Anteil Verkaufsfläche)



GMA- Berechnungen 2025

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Stadt- und Ortsteilen *

Stadtteil	Nahrungs- und Genussmittel		Nichtlebensmittel	
	Anzahl Betriebe	VK in m ²	Anzahl Betriebe	VK in m ²
Altstadt	20	745	55	4.280
Biesnitz	3	790	0	0
Innenstadt	45	9.245	135	26.385
Klingewalde	k. A. **	k. A.	9	31.090
Königshufen	10	8.430	41	29.120
Ludwigsdorf	k. A.	k. A.	0	0
Nikolaivorstadt	k. A.	k. A.	0	0
Ober-Neundorf	k. A.	k. A.	0	0
Rauschwalde	11	3.620	14	3.160
Schlauroth	0	0	1	230
Südstadt	10	1.795	11	645
Tauchritz	0	0	2	100
Weinhübel	7	4.495	8	2.460
gesamt	109	29.305	276	97.470

*) Zuordnung der Verkaufsflächen nach Umsatzschwerpunkt (d. h., auch Randsortimente werden den Betrieben mit entsprechender Branchenzuordnung dieser Hauptbranche zugerechnet)

**) kein Ausweis, da weniger als zwei Betriebe, 0 = kein Angebot

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

In der Verteilung haben die Innenstadt sowie die Altstadt den höchsten Anteil an der Anzahl von Einzelhandelsbetrieben, jedoch nur den zweitgrößten Anteil an Verkaufsfläche (ca. 36.000 m²). Königshufen weist mit ca. 37.500 m² die größte und dann Klingewalde mit ca. 31.000 m² Verkaufsfläche die drittgrößte Standortagglomeration aus.

3. Einzelhandelsbestand nach Branchen

Mit der Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts können die Erhebungen aus dem Jahr 2020 mit der Erhebung von 2025 abgeglichen werden. Seitdem sind Änderungen eingetreten, die den Rückgang bestimmter Ladeneinheiten nach Branche und Größe widerspiegeln. Einzig in der Branche Nahrungs- und Genussmittel ist eine nennenswerte Steigerung der Verkaufsfläche zu verzeichnen (s. Tabelle 4).

Tabelle 4: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Görlitz 2019 – 2025

Branchen	Betriebe	VK in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	109	32.025
Gesundheit, Körperpflege	25	3.110
Blumen, zool. Bed., Zeitschr.	23	1.745
Bücher, Schreib- / Spielwaren	14	1.485
Bekleidung, Schuhe, Sport	78	18.925
Elektrowaren, Medien, Foto	19	3.625
Hausrat, Einrichtung, Möbel	45	34.500
Bau-, Heimw.-, Gartenbedarf	16	23.050
Optik / Uhren, Schmuck	21	850
Sonstige Sortimente*	35	7.460
Görlitz insgesamt	385	126.775

*) Autozubehör (ohne Multimedia), Sportgeräte / Fahrräder, Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Görlitz, GMA- Berechnungen 2025.

Zwischen 2020 und 2025 ist der Einzelhandelsbesatz in Görlitz insgesamt um ca. 12.000 m² VK zurückgegangen. Dabei sind alle Branchen von einem moderaten Rückgang betroffen, ohne generelle strukturelle Veränderungen in diesem Zeitraum identifizieren zu können.²⁸

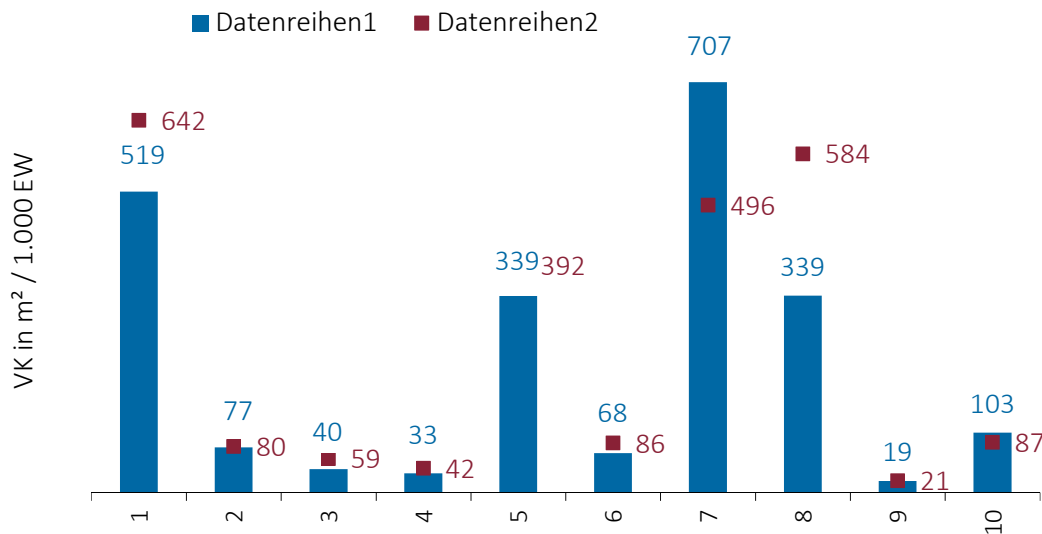
4. Verkaufsflächen je Einwohner nach Branchen

Zur Bewertung der quantitativen Versorgungssituation werden ausgewählte Versorgungskennziffern herangezogen. Am besten analysierbar ist die Verkaufsfläche je Einwohner, um so auch für unterschiedlich große Städten entsprechend vergleichbare Werte zu erhalten. Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl ergibt sich in Görlitz gemäß aktueller Einzelhandelserhebung eine Verkaufsflächenausstattung, die nur im Bereich Bau-/ Heimwerker und leicht in sonstigen Sortimenten über dem Niveau der Verkaufsflächenausstattung in vergleichbar großer Städten liegt.²⁹ Damit ist in Görlitz eine insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen.

²⁸ Eine exakte Ausdifferenzierung der Entwicklung nach Branchen ist nicht nachvollziehbar, da z. T. unterschiedliche Zuordnungen zu den jeweiligen Erhebungszeitpunkten nach Branchen erfolgten

²⁹ Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2023.

Abbildung 9: Vergleich Verkaufsflächen nach Branchen



Quelle: Erhebung GMA und Stadt Görlitz 2025

5. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)

Die Analyse des **Einzelhandelsbestandes** im Lebensmittelbereich in Görlitz zeigt in rein quantitativer Hinsicht insgesamt zwar eine **nur leicht unterdurchschnittliche Angebotssituation**. Es ist hinsichtlich der Verkaufsflächendichte in Görlitz im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine eher unausgewogene Ausstattung festzustellen. Mit den SB-Warenhäusern Marktkauf und Kaufland (2x) gibt es nennenswerte Angebotskonzentrationen an der Peripherie der Innenstadt. Dominierend sind zahlreiche Lebensmitteldiscounter im gesamten Stadtbereich. Zwei Supermärkte ergänzen das überdurchschnittlich hohe Discount-orientierte Angebot, was im Vergleich zu anderen Städten dieser Größenordnung als unterdurchschnittlich erscheint.

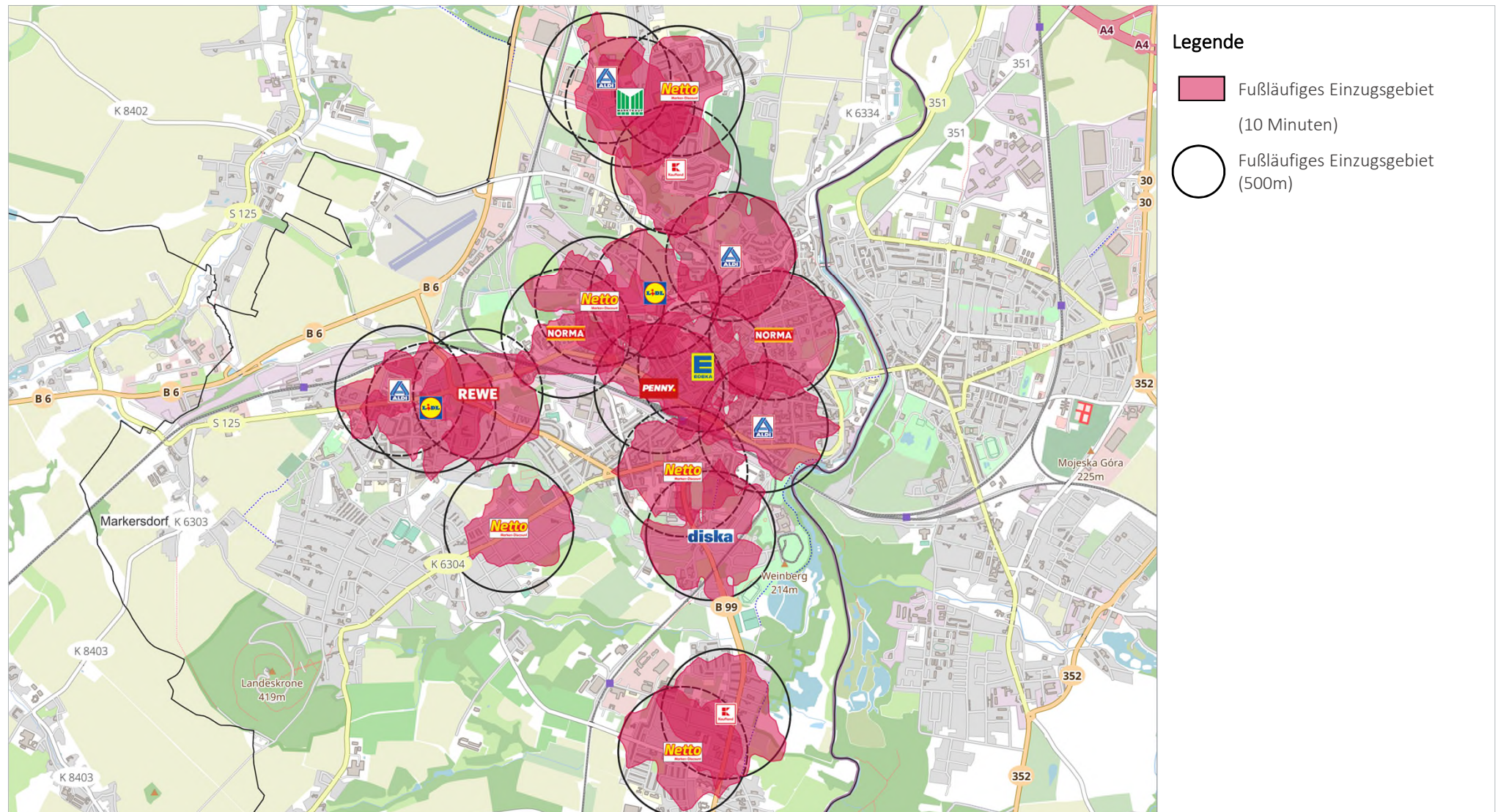
Die **aktuelle räumliche Nahversorgungsstruktur** in Görlitz ist in Karte 3 dargestellt. Hier wurden für die wesentlichen Lebensmittelmärkte Radien für ein sogenanntes Naheinzugsgebiet von ca. 500 m angesetzt. Bei der gewählten Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die Märkte noch fußläufig von Kunden u. a. aus dem Wohnumfeld aufgesucht werden.³⁰

Damit ist insbesondere für die Stadtteile von Görlitz eine **nahezu flächendeckende Nahversorgung** gewährleistet. **Versorgungslücken** bestehen allenfalls im Bereich Südstadt (Umfeld Reichertstraße) und im kleinteilig strukturierten Siedlungsgebiet Biesnitz. Die ländlichen Görlitzer Ortsteile verfügen dagegen nur im Ausnahmefall über einzelne kleinere Lebensmittelanbieter mit allenfalls Ergänzungsfunktion.

³⁰

Der Nahbereich kann aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein soll, was Radien von 500 bis ca. 1.000 m entspricht. In einer kompakten Stadt wie Görlitz mit der fortschreitenden Überalterung werden 500m als wohnortnah angesetzt. Damit wird dem Ziel "Stadt der kurzen Wege" Rechnung getragen.

Karte 3: Nahversorgungssituation in Görlitz



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

6. Nachfragesituation

6.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Görlitz

Die **Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsstandortes Görlitz** stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Görlitz wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Görlitz
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Görlitz
- /// Sondersituation durch die Grenzlage zur Republik Polen
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Görlitz und im Umland und damit in Verbindung stehende Zeit-Distanz-Werte

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Görlitz, der regionalen Wettbewerbssituation, der Grenzlage zu Polen und den geographischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung im Kern (Zone I) auf das Görlitzer Stadtgebiet selbst erstreckt. Zone II umfasst darüber hinaus das nördliche, westliche und südliche Umland im Umkreis von ca. 20 – 30 km innerhalb der Bundesrepublik Deutschland (vgl. Karte 4).

Eine Besonderheit stellt die Lage von Görlitz als Grenzstadt zum östlich benachbarten Polen dar. So ist durch die günstige Erreichbarkeit der Stadt u. a. über die Autobahn A 4 aus Richtung Breslau / Wrocław und die Landesstraße 30 (Droga krajowa 30) aus Richtung Lauban (Lubań) mit einem Einzugsgebiet auf polnischer Seite zu rechnen, welches sich bis Bunzlau (Bolesławiec) und Greiffenberg (Gryfów Śląski) und damit bis zu ca. 40 km nach Osten erstreckt (vgl. Karte 4).

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel in Görlitz folgendes Marktgebiet abgrenzen:

- /// Zone I Stadt Görlitz ca. 56.320 Einwohner
- /// Zone II im Wesentlichen Teile des Landkreises Görlitz ca. 78.820 Einwohner
- /// Einzugsgebiet BRD ca. 135.150 Einwohner
- /// Polnisches Einzugsgebiet Westliche Teile der Wojewodschaft Niederschlesien (Dolnoslaskie) ca. 205.750 Einwohner
- /// Einzugsgebiet insg. ca. 340.900 Einwohner

[illegible]

info@gma.biz / www.gma.biz

Die Ausdehnung des Görlitzer Marktgebietes erschöpft sich damit mit zunehmender Distanz zur Stadt. Es wird stark durch die Einzugsgebiete der Städte Zittau im Süden und Bautzen im Westen begrenzt. Insbesondere die Stadt Bautzen als bedeutender regionaler Einzelhandelsmagnet (Zentralität ca. 166) ist als direkter Wettbewerbsstandort im Hinblick auf die Einzugsgebietsabgrenzung für Görlitz zu werten. Innerhalb des Görlitzer Einzugsgebietes sowie in Richtung Norden (u. a. Weißwasser) sind mehrere Städte (Mittelzentren) gelegen, die ihrerseits Marktgebiete erschließen und die Kaufkraftabschöpfung des Görlitzer Einzelhandels v. a. im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich begrenzen.

Mit Blick auf das deutsche Einzugsgebiet (Zone I und II insgesamt) stammen rd. 40 % der Einwohner aus der Stadt Görlitz selbst, während rd. 60 % der Einwohner im Einzugsgebiet von außerhalb des Stadtgebietes stammen. In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, v. a. durch Touristen und Pendler auszugehen (Streuumsätze).

6.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Görlitz

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen der GMA liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland **derzeit bei ca. € 6.864**.

Davon entfallen auf

	Nahrungs- und Genussmittel	ca. € 2.930 p. a.
	Nichtlebensmittel	ca. € 3.934 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Görlitz liegt dieser mit 84,9 unter dem bundesdeutschen Durchschnitt³¹. Die Gemeinden in Zone II des Einzugsgebietes weisen eine sehr hohe Bandbreite an Kaufkraftkoeffizienten zwischen 83,2 (Herrnhut) und 102,3 (Schöpstal) auf. Im Vergleich zu den genannten Orten liegt der Kaufkraftkoeffizient von Görlitz damit im unteren Bereich.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für Görlitz ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 329,7 Mio. €. Insgesamt ist im deutschen Marktgebiet von Görlitz (Zonen I und II) ein Kaufkraftpotenzial von

ca. 866,05 Mio. €

vorhanden.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Görlitz und das Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle 5 dargestellt.

³¹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2024: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im deutschen Marktgebiet Einzelhandel in Görlitz 2024

Branchen	Zone I	Zone II	Zone I + II
Nahrungs- und Genussmittel	140,75	228,93	369,68
Gesundheit, Körperpflege	22,38	36,41	58,79
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	9,90	16,10	26,00
Bücher, Schreib- / Spielwaren	11,58	18,83	30,41
Bekleidung, Schuhe, Sport	33,05	53,76	86,81
Elektrowaren, Medien, Foto	28,25	45,94	74,19
Hausrat, Einrichtung, Möbel	30,89	50,24	81,13
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	26,32	42,82	69,14
Optik / Uhren, Schmuck	7,73	12,58	20,31
Sonstige Sortimente	18,88	30,71	49,59
Nichtlebensmittel insg.	188,98	307,39	496,37
Einzelhandel insg.	329,73	536,32	866,05

GMA-Berechnungen 2025, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.

Für das polnische Einzugsgebiet wurden folgende Einwohner- und Kaufkraftwerte angesetzt:³²

Tabelle 6: Einwohner und Kaufkraft im polnischen Einzugsgebiet

Powiat / Landkreis	Einwohner des Powiat	davon im Einzugsgebiet		Kaufkraft insg. in Mio. €
		Einwohner	in %	
Powiat zgorzelecki (Zgorzelec)	92.000	67.990	33	181,8
Powiat lubariski	55.750	51.460	25	110,1
Powiat bolestawiecki	90.320	76.330	37	166,9
Powiat lwówecki	46.860	9.970	5	20,9
polnisches Einzugsgebiet	284.930	205.750	100	479,7

Quelle: Główny Urząd Statystyczny, Stand 30.06.2015, Kaufkraftwerte nach GfK-Marktdaten 2016. GMA-Berechnungen 2017 / 2021, ca.-Werte gerundet, keine Neuberechnung ggü. EHK 2021

Es ist davon auszugehen, dass zwar aus Polen Einkaufsbeziehungen nach Görlitz bestehen, diese aber nur gering ausgeprägt sind und sich nur auf ausgewählte Warengruppen beziehen. Die erzielbaren Marktanteile über alle Branchen dürften nach GMA-Schätzung bei unter 5 % für das dargestellte polnische Einzugsgebiet liegen (also max. ca. 25 Mio. € Kaufkraftzufluss).

Insgesamt sind damit rd. 890 Mio. € Kaufkraftpotenzial, davon ca. 25 Mio. € aus dem polnischen **Einzugsgebiet für Görlitz** vorhanden.

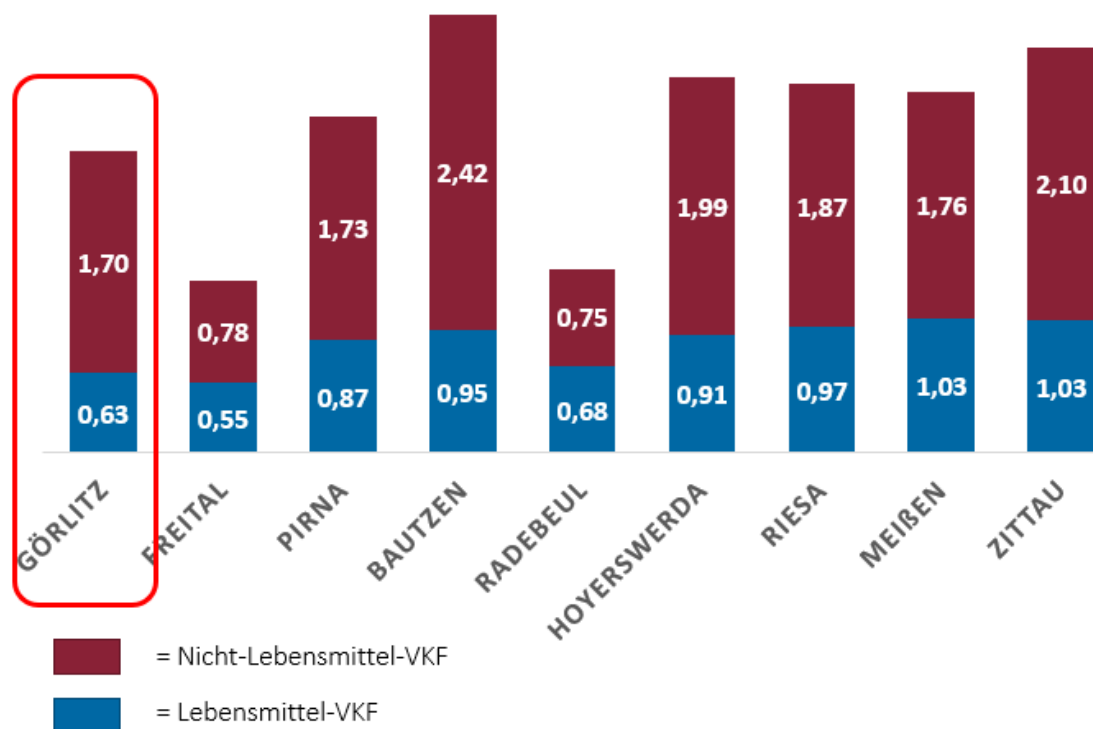
³² Keine neuen Berechnungen, für die polnischen Landkreise (Powiat) bzw. Gemeinden (Gminia) im Görlitzer Einzugsgebiet liegt die durchschnittliche Pro-Kopf Kaufkraft zwischen rd. 2.670 € und 2.140 € und damit bei rd. der Hälfte der bundesdeutschen Kaufkraft.

7. Ausgewählte Versorgungs- und Zentralitätskennziffern

7.1 Ausstattungskennziffern des Görlitzer Einzelhandels

Die **vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern** ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Görlitz. Dieser Kennziffernvergleich kann aber lediglich als Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes dienen. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besonders Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Abbildung 10: Verkaufsflächenausstattung von Görlitz im Vergleich (Verkaufsfläche in m² pro Einwohner)



Quelle: Handelsatlas Sachsen 2022

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 2,33 m² je Einwohner belegt Görlitz im Vergleich unter den Städten der Region einen eher unterdurchschnittlichen Rang (vgl. Abbildung 7). Dies bezieht sich auf die Lebensmittel-Verkaufsfläche je Einwohner ebenso wie für die Non-Food-Sortimente in Summe.

7.2 Zentralitätskennziffern des Görlitzer Einzelhandels

Die für Görlitz laut Sekundärstatistiken **ausgewiesene Einzelhandelszentralität**³³ in Höhe von **121,9**³⁴ zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Görlitz ein Kaufkraftzufluss

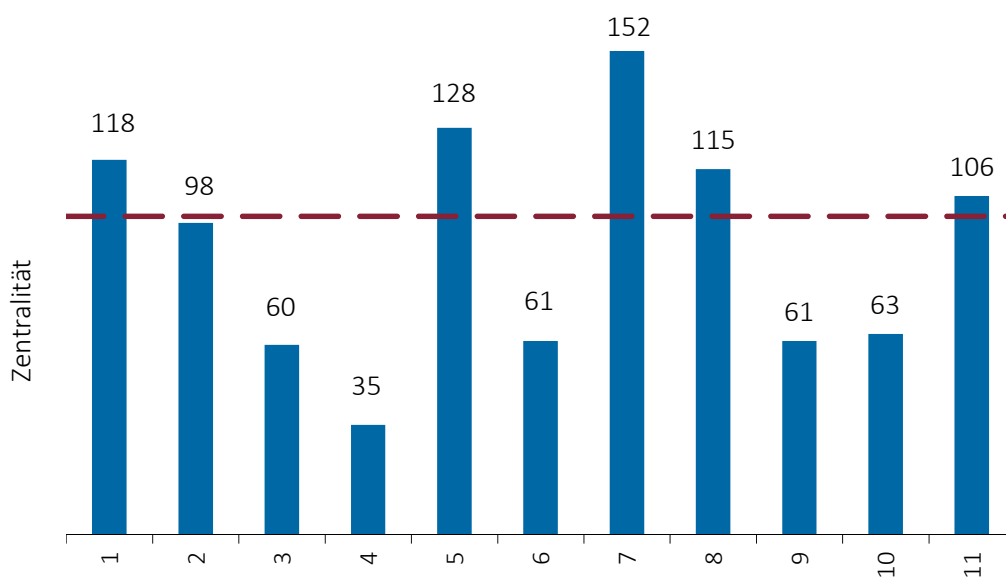
³³ Quelle: MB Research 2024, Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zur vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im betrachteten Untersuchungsgebiet (Stadt) dar (Einzelhandelsumsatz ./ Kaufkraft in der Stadt). Die Kennziffern werden jedoch unter Einbezug der Online-Umsätze (der Einwohner am Wohnort) gebietsbezogen, d. h. unter Berücksichtigung der Einkommensunterschiede je Region (deshalb Vergleich von Umsatzindex zu Kaufkraftindex) ermittelt.

³⁴ Werte über 100 weisen darauf hin, dass per Saldo entsprechend mehr Umsatz in der Stadt realisiert wird, als Kaufkraft von den Einwohnern vorhanden ist (hier: +6%). Werte unter 100 weisen entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss per Saldo hin.

vorliegt. In dieser Berechnung sind jedoch sowohl in der Kaufkraft als auch im Einzelhandelsumsatz (jeweils als Index zur Berechnung der Zentralität zugrunde gelegt) die Online-Kaufkraft und Online-Umsätze enthalten. Online-Umsätze werden i.d.R. jedoch nicht am Standort realisiert, fließen also schon ab. Bei Gegenüberstellung der am Wohnort vorhandenen Kaufkraft (von allen Einwohnern der Stadt) zum tatsächlich im lokalen Einzelhandel realisierten Umsatz ergibt sich somit ein geringerer Zentralitätsquotient. Diese Kennziffer kann über realisierte Umsätze auch nach Branchen aus den ermittelten Verkaufsflächen am Standort auch direkt ermittelt werden. In der Sekundärstatistik wird diese Quote als „Kaufkraftbindungsquote“ ausgewiesen.³⁵

Die (lokale) **Kaufkraftbindungsquote** beträgt **insgesamt 106** (s. Abb. 11). Differenziert nach Branchen sind jedoch gravierende Unterschiede festzustellen.

Abbildung 11: Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Görlitz



Werte über 100 weisen auf Kaufkraftzuflüsse per Saldo in dieser Warengruppe hin („Bedeutungsüberschuss“), Werte unter 100 hingegen auf Kaufkraftabflüsse per Saldo („Angebotsdefizite“); 100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, gerundet)

Beide Kennziffern, die Einzelhandelszentralität sowie die Kaufkraftbindungsquote, sind im Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Größenordnung in der Region als unterdurchschnittlich zu werten (s. Tab. 7).

³⁵

MB Michael Bauer Research 2024, Erläuterungen zur Einzelhandelszentralität

Tabelle 7: Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Vergleichsstädten

Stadt	Einwohner 2024	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024 in Mio. Euro	Einzelhandelsumsatz 2024 in Mio. Euro	Einzelhandelsumsatz in Euro pro Kopf	Zentralitätskennziffer	Kaufkraftbindungsquote in %
Plauen	64.564	426,34	482,66	7.476	129,9	113
Frankfurt (Oder)	58.192	400,80	386,45	6.641	110,6	96
Görlitz	56.567	362,53	385,05	6.807	121,9	106
Gotha	45.977	303,30	332,60	7.234	125,8	110
Pirna	39.032	264,84	285,45	7.313	123,7	108
Bautzen	37.835	248,58	360,54	9.529	166,4	145
Wernigerode	31.800	229,69	271,21	8.528	135,5	118

Quelle: MB Research 2024

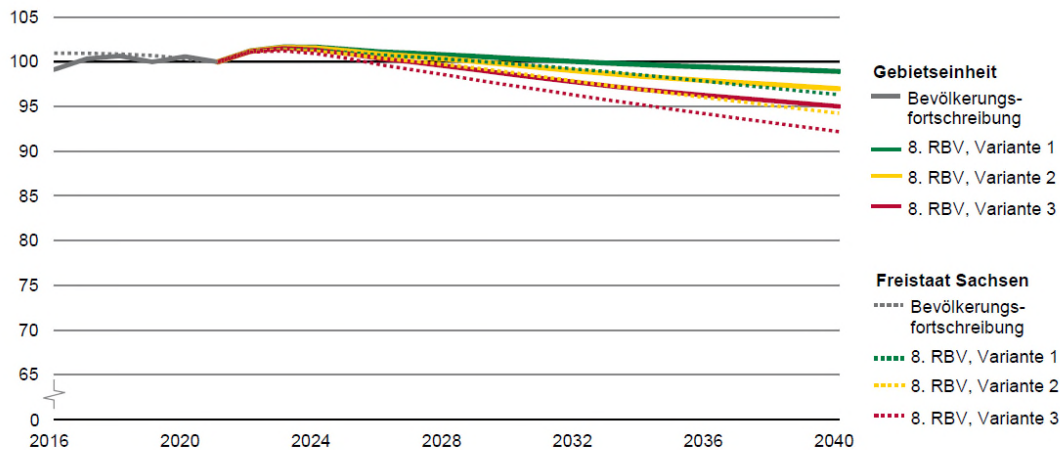
In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten profitiert der Görlitzer Einzelhandel von einer höheren Kaufkraftbindungsquote als in den meisten anderen Sortimenten (bis auf Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Hausrat/Einrichtung) und damit von Kaufkraftzuflüssen aus den Umlandgemeinden. Auch für Einrichtung/Möbel wird (gerade noch) durch Umsatzzuflüsse aus dem Umland eine Zentralität von über 100 erreicht. Insgesamt sind Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel sowie in andere Orte, vor allem nach Bautzen und Dresden zu vermuten, die zu diesen unterdurchschnittlichen Zentralitäten und Bindungsquoten führen.

III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Görlitz

1. Bevölkerungsprognose

Für den Zeitraum zwischen 2014 und 2024 ist für die Stadt Görlitz ein Bevölkerungszuwachs um etwa 5,3 % zu verzeichnen. Bis zum Prognosejahr 2040 ist für Görlitz selbst in der optimistischsten Variante 1 noch von einem Bevölkerungsrückgang auf ca. 53.580 Personen auszugehen, was seit 2021 einem Rückgang um ca. – 3,5 % entspricht.³⁶

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung 2016 – 2040 Sachsen und Stadt Görlitz



Für die Kommunen im Landkreis Görlitz werden in dieser Zeit von 2021 – 2040 noch größere Einwohnerrückgänge um ca. – 12 % prognostiziert, was auf einen überdurchschnittlich hohen Rückgang der Kaufkraftpotenziale im Marktgebiet schließen lässt.

2. Kaufkraftprognose für den Görlitzer Einzelhandel bis zum Jahr 2030

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina in der Stadt Görlitz bis zum Jahr 2030 ist neben der Bevölkerungsvorausberechnung vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum zu prognostizieren. Hier besteht in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, sodass Vausberechnungen für einzelne Branchen nur Trends aufzeigen können. Nicht zuletzt die Entwicklung des Onlinehandels wird hier in einzelnen Branchen zu strukturellen Veränderungen führen (vgl. Abbildung 4 in Kapitel I.4).

Vor dem Hintergrund der aktuellen Unwägbarkeiten ist eine belastbare Kaufkraftprognose nicht möglich. Es ist allerdings insgesamt von einer **bestenfalls konstanten Kaufkraftentwicklung auszugehen**.

3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Durch die Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Görlitz konnte aufgezeigt werden, dass trotz der bereits in zahlreichen Branchen guten Einzelhandelsausstattung noch Entwick-

³⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Vausberechnung von 2021 bis 2040, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

lungspotenziale für eine **gezielte Weiterentwicklung der bestehenden Branchenstruktur** vorhanden sind. Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Görlitz die in nachfolgender Übersicht 1 dargestellten Bewertungen und Empfehlungen zu treffen. Hierbei ist zu beachten, dass der Festlegung von pauschalen Verkaufsflächenobergrenzen (auch sortimentsbezogen) anhand von Angebots- und Nachfragekennziffern i. S. einer Bedarfsplanung mittlerweile enge Grenzen gesetzt sind (vgl. Urteil des EuGH 2018 zur Dienstleistungsrichtlinie). Grundsätzlich sind darüber hinaus die Entwicklungsspielräume aufgrund der aktuellen Einwohnerprognose begrenzt. Gleichwohl bedeutet dies keinen Stillstand im Einzelhandel. Vielmehr kommt der gezielten Steuerung von Einzelhandelsvorhaben eine wichtige Bedeutung zu, um die Entwicklungsziele gem. Einzelhandelskonzept zu erreichen. Dabei gibt das Konzept den grundsätzlichen Rahmen für Einzelvorhaben vor, ohne konkrete Flächenvorgaben zu reglementieren, sondern vorrangig den Einzelhandel räumlich besser zu steuern.

Übersicht 1: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	- quantitativ und qualitativ insgesamt gute Ausstattung - überwiegend räumlich nachhaltige Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Sinne der Nahversorgung - einige Netzlücken, u. a. in der Südstadt und Biesnitz - alle Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet von Görlitz vorhanden, flächenmäßig dominierende Anbieter sind Kaufland (2x) und Marktkauf	- Sicherung und Erhalt der wohnortnahen Versorgung - Modernisierung von Lebensmittelmärkten mit Nachholbedarf prüfen - Vergrößerung / Ansiedlung / Verlagerung von Lebensmittelmärkten nur in ausgewählten Potenzialräumen zur Sicherung der dortigen Nahversorgung (Innenstadt, historische Altstadt, Südstadt, Nikolaivorstadt, Weinhübel) im Einzelfall prüfen - Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im potenziellen Stadtteilzentrum Weinhübel (vgl. Kapitel IV. 3.3.4) - Verbesserung der wohnortnahen Versorgung durch Absicherung neuer (perspektivischer) Nahversorgungszentren und -standorte bis in die Ortsteile (vgl. Kapitel IV. 3.3. und 3.4.)
Gesundheit, Körperpflege	- insgesamt angemessene Ausstattung in Görlitz - innerstädtischer Drogeriefachmarkt (dm), ergänzt durch Bioläden, die dieses Sortiment mit anbieten sowie zwei weitere im Stadtgebiet ansässige Parfümerien - mehrere Apotheken, Sanitätshäuser und Spezialgeschäfte im Stadtgebiet ansässig	- Sicherung des Bestandes und der wohnortnahen Versorgung, kein akuter Handlungsbedarf - Prüfung von Neuansiedlungen und damit auch qualitativen Verbesserungen der Nahversorgung innerhalb der zentralen (Nah-)Versorgungsbereiche
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	- quantitativ leicht unterdurchschnittliche Ausstattung - im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen einige Fachgeschäfte vorhanden - Angebot im zoologischen Bedarf konzentriert sich auf Fachmärkte an den Standorten Nieskyer Straße und Reichenbacher Straße, ergänzend Randsortimente der Lebensmittelmärkte (hier hauptsächlich Tierfutter)	kein akuter Handlungsbedarf; Konzentration auf Bestandssicherung/-optimierung
Bücher, Schreib- und Spielwaren	- quantitativ und qualitativ derzeit gute bzw. leicht überdurchschnittliche Ausstattung - bei Spielwaren lediglich nur drei kleinere Spezialgeschäfte in der Innenstadt, ergänzt durch Randsortimente in den Verbrauchermärkten - Mehrere Buchhandlungen in der Innenstadt vorhanden (u. a. Thalia, Comenius, Presse & Buch Zentrum) - vereinzelt kleinere Geschäfte im Bereich Presse / Bürobedarf und bei Schreibwaren in der Stadt vorhanden	- Konzentration auf Bestandssicherung/-optimierung, v. a. der Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen - Neuansiedlung Spielwaren in Kombination mit anderen Sortimenten (z. B. Multimedia, Bücher) wünschenswert

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Bekleidung, Schuhe, Sport	- quantitativ insgesamt nur unterdurchschnittliche Ausstattung, Nachholbedarf erkennbar - Verkaufsflächen im Wesentlichen innerhalb der Innenstadt (größere Fachmärkte und kleinere inhabergeführte Geschäfte) und am Standort FMZ Nieskyer Straße (v. a. Fachmärkte) etabliert - im Bereich Schuhe mehrere Filialisten ansässig (u. a. Deichmann, Schuhhof, Leiser), ergänzend auch Fachgeschäfte, Schwerpunkt bildet die Innenstadt - bei Sportwaren einige Anbieter in der Innenstadt ansässig (u. a. Intersport, Muskelkater)	- Stärkung des Angebotes in der Einkaufsinnenstadt durch Ansiedlung neuer und Ausbau bestehender Anbieter, sowohl größerer Magnetbetriebe als auch kleiner Fachgeschäfte, Verfügbarkeit auch großer Ladenflächen prüfen - Möglichkeiten bietet z. B. die Wiederbelebung des Jugendstilkaufhauses, die Revitalisierung soll Priorität haben und unterstützt werden - kein weiterer Ausbau von Betrieben der Branchen Bekleidung, Schuhe, Sport in dezentralen Standortlagen
Elektrowaren, Medien, Foto	- quantitativ und qualitativ durchschnittliche Ausstattung - zwei größere Fachmärkte für Unterhaltungselektronik vorhanden (Innenstadt, FMZ Nieskyer Straße) - mehrere Spezialanbieter (Mobilfunk, Sat. / Hi-Fi) - Angebot durch kleine, auch inhabergeführte Geschäfte ergänzt (u. a. Hausgeräte, Computer)	- Sicherung des Bestandes, Ausbau oder Ausweitung des Angebotes allenfalls punktuell im kleinteiligen Bereich, mit Vorrang der Innenstadt - Insgesamt kein akuter Handlungsbedarf
Hausrat, Einrichtung, Möbel	- quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung v. a. durch drei leistungsfähige Möbelmärkte, ergänzend mittelgroße Möbelspezialisten und kleine Fachgeschäfte - bei Hausrat/Einrichtung und Heimtextilien zahlreiche Fachmärkte und Fachgeschäfte mit differenzierten Sortimenten - überwiegende Zahl der Geschäfte mit VK < 200 m²	kein akuter Handlungsbedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung v. a. im Vollsortiment durch zwei große Baumärkte (u. a. toom Baumarkt schließt jedoch in 9/2025, Hornbach), mehrere große Spezialmärkte (u. a. Fliesen, Baustoffe, Gartenbau), zahlreiche kleinteilige Nischenanbieter	durch Schließung Toom-Baumarkt (Sep. 2025) entsteht große Lücke im Bau- und Heimwerkersortiment, die es wieder zu schließen gilt
Optik, Uhren / Schmuck	- quantitativ und qualitativ angemessene Ausstattung - räumliche Verteilung mit Schwerpunkt auf der Innenstadt	kein akuter Handlungsbedarf
sonstige Sortimente	- quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung - Mix aus Spezialanbietern (u. a. Fahrräder) und Sonderpostengeschäften bzw. Second Hand Aktionshaus Wreesmann, Filiale von TEDi sowie Trödel / An- und Verkauf	kein akuter Handlungsbedarf

GMA-Darstellung 2017 / 2021

IV. Einzelhandelskonzept Görlitz

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Görlitz ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren:

Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Görlitz

- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

Schutz und Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage

- Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt

Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs

- Stärkung der Innenstadt auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zur Versorgung der Einwohner im gesamten Stadtgebiet
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 13):

 **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

 **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

 **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung:** Konkrete räumliche und Sortimentsbezogene Vorgaben dienen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben, wobei der Fokus auf großflächigen Betrieben liegt.

Abbildung 13: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2025

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die **branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung** bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebstypenstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- / Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- / Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der **Nahversorgung** der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollen sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese **Sortimente sind als nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.

- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Sortimente als **zentrumrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- eine Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen
- für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- hohe Flächenansprüche bestehen
- die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche **Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz** und entsprechende Prüfmaßstäbe zugrunde gelegt.

Tabelle 8: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
2. Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
3. Bedeutung für Attraktivität und Branchen-mix in den zentralen Versorgungsbereichen	Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
4. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
5. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
6. Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	städtebauliche Zielsetzungen, Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt / in den zentralen Versorgungsbereichen

GMA-Darstellung 2025

- / Das erste Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- / Das zweite Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.
- / Als drittes Kriterium gibt die **„Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt“** Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Produktes. Weist der Artikel eine hohe Alltagstauglichkeit und breite Zielgruppenansprache auf, ist er dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen oder regt der Artikel zu Spontankäufen an, weist der Artikel eher zentrenrelevante Eigenschaften auf.
- / Das vierte Kriterium **„Magnetfunktion“** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität (z. B. „Filialisten“) tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- / Als fünftes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Mit zunehmender Spezialisierung eines Sortimentes nimmt in der Regel die Intensität von Kopplungskäufen ab.
- / Als sechstes Bewertungskriterium sind die stadtentwicklungspolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Görlitz bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen einzelner Standortlagen zu bewerten.

2.2 Sortimentsliste für die Stadt Görlitz

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Görlitz dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Görlitz orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung

aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als unkritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente hat lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Möbel oder Baumärkte meist auch zentrenrelevante Sortimente als Untersortimente führen. Diese bleiben dann weiterhin den Regelungen nach deren Zentrenrelevanz unterworfen.

Die Sortimentsliste der Stadt Görlitz baut dabei auf der Liste des Jahres 2021 laut damaligem Einzelhandelskonzept auf, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Görlitz, zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechungen sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen überprüft und ergänzt wurden. Zur Görlitzer Sortimentsliste aus dem Jahre 2021 sind lediglich einige Detaillierungen in den Sortimenten, weitere Ergänzungen und nur keine inhaltlichen Verschiebungen vorgenommen worden (s. Übersicht 2).

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich auch ohne entsprechende weitergehende Sortimentshinweise (z. B. Klassifizierung des Wirtschaftszweig-Nomenklatur) als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Übersicht 2: Görlitzer Sortimentsliste 2025

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
Nahversorgungsrelevante Sortimente // Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren // Drogeriewaren inkl. Wasch- /Putz- und Reinigungsmittel, Kosmetika // Arzneimittel und apothekenübliche Waren // Schnittblumen // Zeitungen, Zeitschriften	// Zooartikel, Tierbedarf, Tiernahrung, lebende Tiere // Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel // Bedarfsartikel für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel // Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik) // Bau- und Heimwerkerbedarf, Anstrichmittel // Wohnmöbel // Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf // Antennen / Satellitenanlagen // Tapeten und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche) // Sport- und Freizeitboote und Zubehör // Büromöbel und Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung), Büroorganisationsmittel // Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse // Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör // Krafträder, Kraftradteile und -zubehör // Garagen, Gewächshäuser und Baubuden
Zentrenrelevante Sortimente // Bekleidung, Wäsche // Schuhe und Lederwaren // Bücher, Papier- und Schreibwaren // Spielwaren und Bastelartikel // Baby-, Kinderartikel // Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren // Sport- und Campingartikel, Sportbekleidung // Heimtextilien, Haushaltstextilien (Bettwaren, Haus- und Tischwäsche) sowie Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren // Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel // Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel // Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck // Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente // Foto-, Video- und optische Erzeugnisse // Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software // Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone // Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör // Antiquitäten und Gebrauchtwaren	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

GMA-Übersicht 2025

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- // die **positive Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- // die **negative Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Görlitz zukünftig gesteuert werden kann. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Görlitz als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“. Anschließend werden die bestehenden Einkaufslagen in Görlitz in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen verankert. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs³⁷:

- 
§ 11 Abs. 3 BauNVO weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- 
§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- 
§ 34 Abs. 3 BauGB knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- 
§ 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.
- 
 Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung in **§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG** verankert. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

³⁷

Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt³⁸. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat³⁹.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärztinnen und Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung⁴⁰ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- 
Städtebaulich integrierte Lage: Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- 
Zusammenhängende Versorgungslage: Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken im Besatz, z. B. durch reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- 
Magnetbetriebe: Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu (großflächige) Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden⁴¹ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben⁴².

³⁸ vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

³⁹ vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

⁴⁰ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

⁴¹ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

⁴² d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

-  In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
-  **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen Versorgungsbereich als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Teilraum als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

3.3 Zentren- und Standortstruktur in Görlitz

In Görlitz besteht ein Hauptzentrum in der zentralen Innenstadt, das durch Nahversorgungszentren auch im Sinne von Stadtteilzentren, verkehrsorientiert gelegenen Fachmarktstandorten als Ergänzungsstandorte und mehrere Nahversorgungsstandorte ergänzt wird. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Zentrale Innenstadt“ in Görlitz sowie die Zentrenstruktur mit weiteren zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteilzentren, STZ) und Nahversorgungsstandorten basieren auf dem beschlossenen Einzelhandelskonzept 2021. Bereits damals sowie in den letzten Jahren zeichnen sich durch weitere Entwicklungsabsichten von Handelsunternehmen so genannte perspektivische Nahversorgungszentren sowie perspektivische Nahversorgungsstandorte ab. Auch diese sind als städtebauliche Absicht in die Zentrenstruktur bereits einzubeziehen. Eine Sonderstellung nimmt die Festlegung des Ergänzungsbereiches Tourismus und Kultur in der Altstadt von Görlitz ein. Ergänzt wird die Standortbestimmung von Einzelhandelsagglomerationen durch Ergänzungs- bzw. Sonderstandorte des Einzelhandels. Folgende Standorte sind so in die Strukturierung aufgenommen worden:

-  ZVB „Zentrale Innenstadt“
-  STZ Reichenbacher Straße und Schlesische Straße
-  Potenzielles STZ Weinhübel
-  Potenzielles Nahversorgungszentrum (NVZ) Innenstadt West
-  Mehrere Nahversorgungsstandorte
-  Ergänzungsstandort „Am Hopfenfeld und Fachmarktzentrum Nieskyer Straße“ sowie „An der Autobahn“

Die Abgrenzungen bestehender STZ sind weitestgehend wie im Einzelhandelskonzept 2021 festgelegt nicht verändert worden.

Abbildung 14: Einzelhandelsstruktur Görlitz

Hauptzentrum	Stadtteil- und Nahversorgungszentren	Nahversorgungsstandorte	Sonderstandorte
Zentrale Einkaufs-Innenstadt Görlitz	Stadtteilzentrum (STZ) Reichenbacher Straße STZ Schlesische Straße Perspektivisches STZ Weinhübel und perspektivisches Nahversorgungszentrum (NVZ) Innenstadt West	Diverse Standorte von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet (s. Karte 5 und Tab. 5)	Fachmarktzentrum „Nieskyer Straße“ und „Am Hopfenfeld“
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung	autokundenorientierte Standorte des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

GMA-Darstellung 2025

/// **Stadtteilzentren (STZ)** bzw. Nebenzentren versorgen einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte. Hier wird regelmäßig ein zumindest breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, gegebenenfalls auch den langfristigen Bedarf angeboten.⁴³ Diese Bereiche umfassen in Görlitz im Wesentlichen den jeweiligen Stadtteil bzw. daran angrenzende Gebiete, insofern ausreichendes Einwohnerpotenzial vorhanden ist und die Ausstattung mit Einzelhandel und komplementären Angeboten den Anforderungen eines Stadtteilzentrums für Görlitz entspricht. So sind neben einem Lebensmittelmarkt zwingend auch weitere Angebote des kurz- und auch teilweise mittelfristigen Bedarfs und teilweise auch langfristigen Bedarfs wünschenswert. Gemäß dieser Kriterien sind aktuell **zwei Stadtteilzentren in Görlitz** als zentrale Versorgungsbereiche und ein weiterer Bereich als perspektivisches (in der Entwicklung befindliches) Stadtteilzentrum im Stadtteil Weinhübel auszuweisen (vgl. Kapitel IV 3.3.2 bis 3.3.4).

/// **Grund- und Nahversorgungszentren** umfassen einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte beziehungsweise gesamte kleinere Orte. Sie versorgen regelmäßig überwiegend mit Waren für den kurzfristigen Bedarf und gegebenenfalls auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs. So sind neben Lebensmittelmärkten auch das Lebensmittelhandwerk, Blumenladen, Apotheke oder Lotto / Tabakladen und weitere ergänzende Nutzungen wie Frisör, Reinigungsannahme oder Sparkasse / Bank, Gastronomie erforderlich.⁴⁴ Auf Grund aktueller städtebaulicher

⁴³ Vgl. Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 19. November 2024

⁴⁴ ebenda

Entwicklungen ist ein **perspektivisches Nahversorgungszentrum** Innenstadt West auszuweisen (vgl. Kapitel IV 3.3.5).

Nahversorgungsstandorte (NVS) dienen der Ergänzung der Stadtteilzentren, wenn diese nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung der Stadt wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Ein Indikator für eine (überwiegende) Nahversorgungsfunktion stellt der Grad der Umsatzbindung aus dem unmittelbaren (wohnortnahen) Einzugsbereich dar. Wird der Umsatzanteil zum überwiegenden Teil aus diesem Nahbereich „rekrutiert“, so kann dem jeweiligen Markt eine vorrangige Nahversorgungsfunktion attestiert werden. Begründete Ausnahmefälle für eine Nahversorgungsfunktion sind möglich⁴⁵. Für Görlitz sind mehrere Nahversorgungsstandorte zu identifizieren (vgl. Kapitel IV 3.4.1).

Bei den **Ergänzungsstandorten** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors besteht.

Aufgrund der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der in der Regel fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Ergänzungsstandorte sollen als vorrangige Standorte für die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich maximal auf dem bisher genehmigten Niveau bestehen und darüberhinausgehende Ansiedlungsbegehren ausgeschlossen werden.⁴⁶

Aktuell ist in Görlitz der Ergänzungsstandort Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld auszuweisen. Der Standortbereich umfasst Betriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die in der Vergangenheit weiterentwickelt (zuletzt 2017) und bisher nur auf der Seite Nieskyer Straße (Nieskyer Straße 100) baurechtlich neu den tatsächlichen Flächenpotenzialen angepasst wurden (vgl. Kapitel IV. 3.4.2). In dieser Einzelhandelsagglomeration sollen künftig grundsätzlich folgende Ziele bzw. daraus resultierende Prinzipien verfolgt werden:

- Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben zu einem Fachmarktzentrum mit einheitlicher Erschließung und gemeinsam nutzbaren Parkmöglichkeiten
- Flächen für zentrenrelevante Sortimente entsprechend den bestehenden Bebauungsplänen und Baugenehmigungen reduzieren unter baurechtlicher Fixierung der Obergrenzen hierfür (insbesondere Gebiet Am Hopfenfeld Sicherung durch Bebauungsplan)

Weiterhin ist auf den Fachmarktstandort „An der Autobahn“ hinzuweisen. An diesem Standort sind lediglich großflächige Betriebe aus dem Bau-, Heimwerker- und Möbelbereich mit zentrenrelevanten Randsortimenten verortet, welche mit ihrer Verkaufs-

⁴⁵ Auch bei kleineren Umsatzanteilen aus der Kaufkraft im Nahbereich wird eine teilweise Nahversorgungsfunktion z. B. dann begründet, wenn der Markt zwar gesamtstädtische Versorgungsfunktion hat, aber dennoch integriert in einem größeren Wohnumfeld etabliert ist.

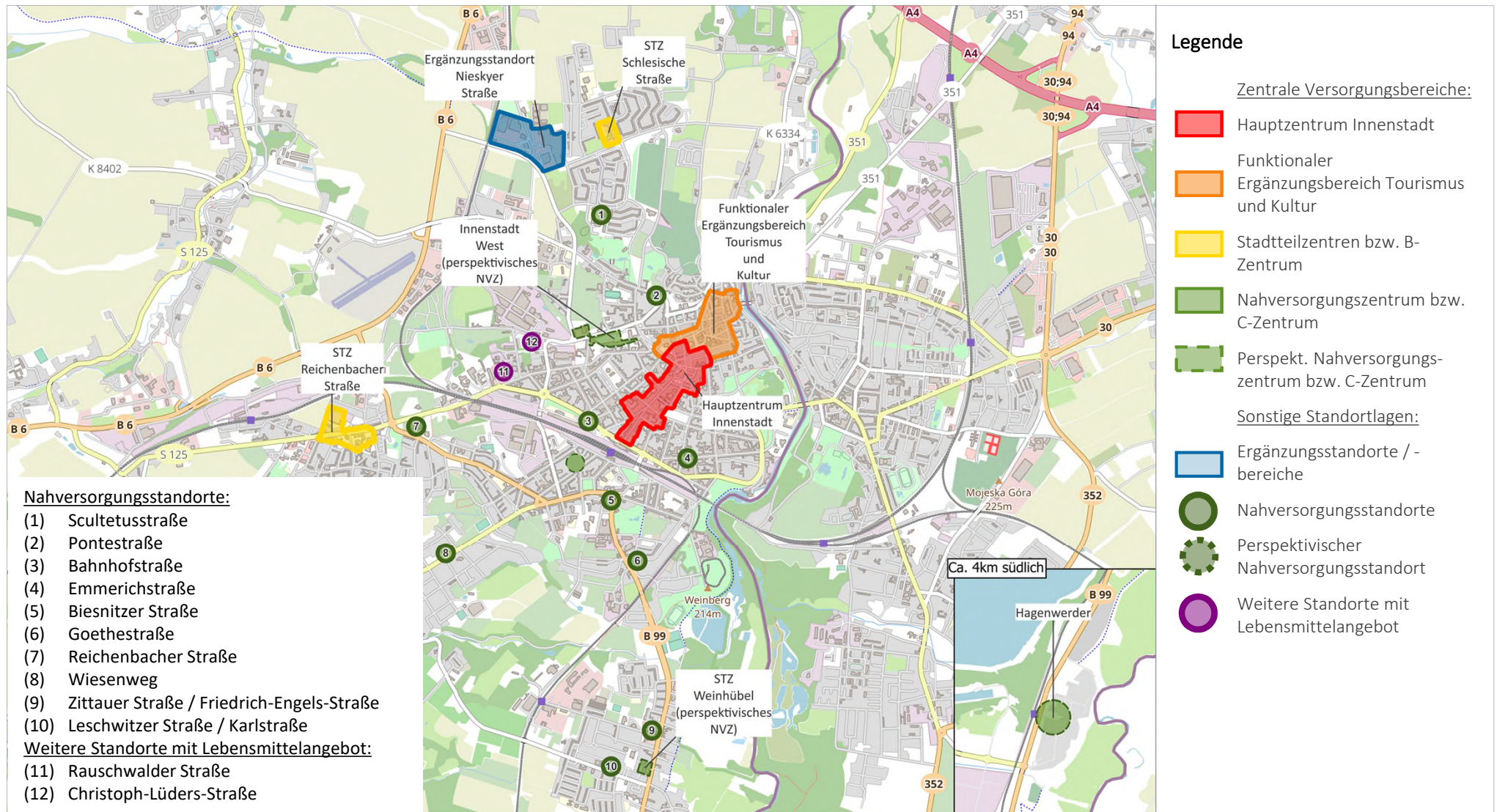
⁴⁶ vgl. Kapitel IV. 3.4.2 zur Begrenzung bei zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

fläche die baurechtlichen Möglichkeiten voll ausschöpfen und so keine Entwicklungsspielräume zulassen. Weiterhin ist der Standort stark peripher gelegen, so dass dem näher an der Kernstadt Görlitz gelegenen Ergänzungsstandort Fachmarktzentrum Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld der Vorzug zur weiteren Entwicklung gegeben werden sollte (vgl. zu den Entwicklungsmöglichkeiten Kapitel IV. 5.2.2.).

- Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Streu- bzw. Nebenlagen** wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen.

Karte 5 stellt die Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Görlitz im Überblick dar.

Karte 5: Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Görlitz



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich „Zentrale Innenstadt“

Räumliche Situation

-  Der **innerstädtische Hauptgeschäftsbereich der Görlitzer Innenstadt** umfasst in der Nord-Süd-Richtung Teile der kernstädtischen Stadtteile Historische Altstadt und Innenstadt. Dazwischen spannt sich die Hauptgeschäftslage entlang der Achse Berliner Straße / Postplatz / Demianiplatz / Marienplatz / Steinstraße / Obermarkt inkl. angrenzender Straßenabschnitte und Plätze auf.
-  Einen zentralen Punkt bildet der Demianiplatz mit dem aktuell leerstehenden Jugendstilkaufhaus und dem Einkaufszentrum „CityCenter Frauentor“. Umliegend befinden sich südlich der Postplatz und nördlich der Marien- / Elisabethplatz. Weiter nach Norden verbindet die Steinstraße den Marienplatz am „Dicken Turm“ mit dem Obermarkt. Die Straßburgpassage verbindet im südlichen Abschnitt die Berliner Straße mit der Jakobstraße am Wilhelmsplatz. Weitere angrenzende Straßen bzw. Straßenabschnitte innerhalb des abgegrenzten ZVB sind u. a. die Struvestraße und die Bismarckstraße im Nordosten, die Theaterpassage und die Annengasse im Nordwesten sowie zum Teil die Salomonstraße, Dresdener Straße, Hospitalstraße, Schulstraße und Jakobstraße im südlichen Bereich. Insgesamt umfasst der ZVB „Zentrale Innenstadt“ damit in seiner Nord-Süd- Ausdehnung rd. 900 - 1.000 m.
-  Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Zentrale Innenstadt“ Görlitz orientiert sich an den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, welche im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung sowie der Vor-Ort-Besichtigung durch die GMA erfasst wurden. Die Zentrenabgrenzung erfolgte überwiegend parzellenscharf, jedoch nicht grundstücksgenau.

Angebotssituation

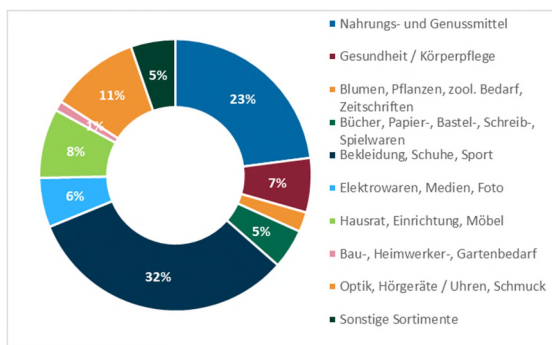
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	39	22,9	3.575	14,1
Gesundheit, Körperpflege	11	6,5	960	3,8
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	4	2,4	150	0,6
Bücher, Schreib- / Spielwaren	8	4,7	1.125	4,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	55	32,4	13.040	51,5
Elektrowaren, Medien, Foto	10	5,9	1.830	7,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	14	8,2	2.070	8,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	1,2	590	2,3
Optik / Uhren, Schmuck	18	10,6	700	2,8
Sonstige Sortimente	9	5,3	1.260	5,0
langfristiger Bedarf insgesamt	53	31,2	21.725	85,9
Einzelhandel insgesamt	170	100,0	25.300	100,0

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

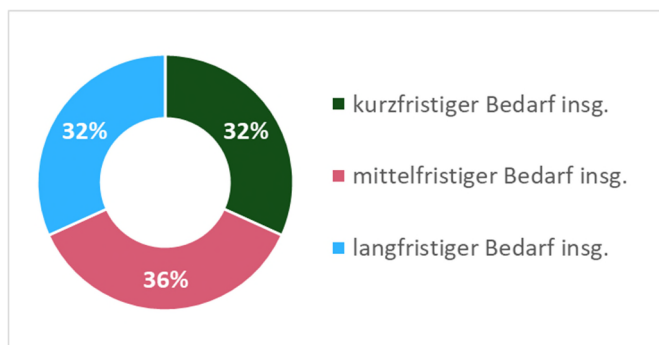
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: Bestand 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- | | |
|--------------------------------------|--|
| ■ größer 1.500 m ² | C & A, H & M, Rauer Mode |
| ■ 800 bis unter 1.500 m ² | Expert, Edeka, |
| ■ 400 bis unter 800 m ² | Norma, Kik, Deichmann, Modehaus am Postplatz,
Zwahr Freizeit Haus und Garten, Küchen Krebs
Modehaus Schwindts Erben, Thalia, TEDi |
| ■ 100 bis unter 400 m ² | u. a. dm Drogerie, Depot, Thalia, Tedi, Intersport, Mäc-
Geiz, P & P Shoes, Euroshop, Mister&Lady Jeans, Colosseum, Ambi-
ente Schöner Wohnen, Nagl Spielwaren |

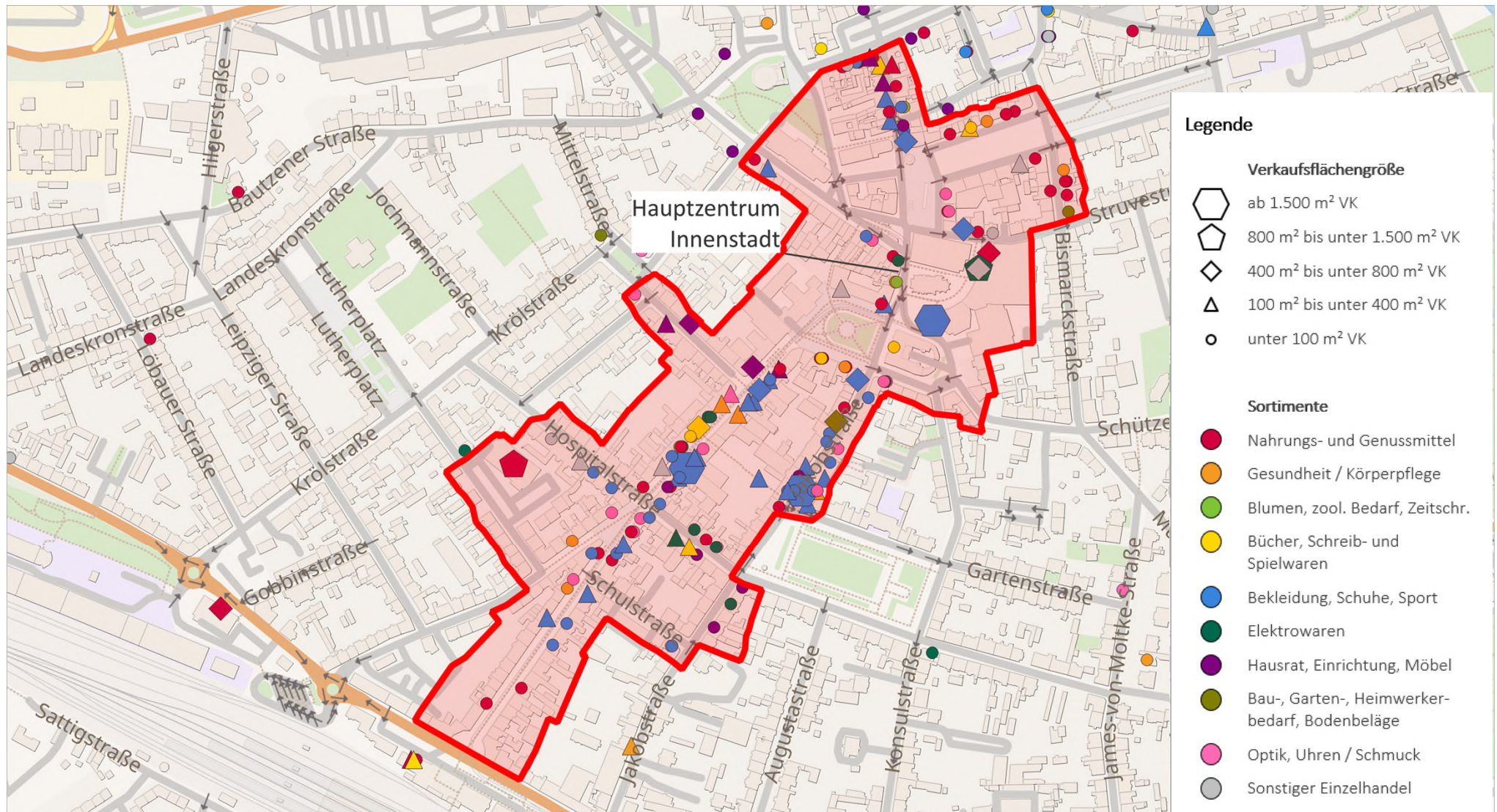
Angebots- und Nachfragesituation

- Die Innenstadt Görlitz stellt mit **insgesamt 170 Einzelhandelsbetrieben** und **rd. 25.300 m² Verkaufsfläche** im Hinblick auf die Zahl der Einzelhandelsbetriebe die dominierende Einkaufslage im Stadtgebiet dar. Verkaufsflächenseitig ist sie nach dem Standort FMZ Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld (ca. 35 Tsd. m² VKF) aber nur die zweitstärkste Einzelhandelslage der Stadt.
- Das innerstädtische Einzelhandelsangebot umfasst Waren **aller Bedarfsbereiche** und weist dabei eine überwiegend kleinteilige Geschäftsstruktur mit zahlreichen inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben auf. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt bei rd. 150 m² VK (Mittelwert) bzw. ca. 60 m² VK (Median⁴⁷).
- Die **Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkte** innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (39 Betriebe, ca. 3.575 m² Verkaufsfläche⁴⁸), Gesundheit und Körperpflege (11 Betriebe, ca. 960 m² VK), Bekleidung / Schuhe / Sport (55 Betriebe, ca. 13.040 m² Verkaufsfläche) sowie Hausrat / Einrichtung / Möbel (14 Betriebe, ca. 2.070 m² VK) und Elektrowaren (10 Betriebe, ca. 1.830 m² VK). Besonders im Sortimentsbereich Bekleidung / Schuhe / Sport sind größere Verkaufsflächen von ca. 1.400 m² – 1.500 m² (H & M, C & A, Mode Rauer) in der Innenstadt verortet, das gleichzeitig als innerstädtisches Leitsortiment zu charakterisieren ist.
- Neben dem Einzelhandelsangebot verfügt die Innenstadt von Görlitz auch über ein umfassendes und vielfältiges Dienstleistungsangebot (u. a. Ärzte, Banken, Reisebüros). Darüber hinaus sind weitere innenstadtprägende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Hotellerie und öffentliche Verwaltung ansässig.

⁴⁷ Damit ist die Hälfte der Betriebe größer als 60 m² VK und die andere Hälfte kleiner als 60

⁴⁸ Verkaufsfläche von Mehrbranchenunternehmen aufgeteilt.

Karte 6: Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Städtebauliche Situation

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum „Zentrale Innenstadt“ befindet sich hauptsächlich in der gründerzeitlichen Innenstadt. Hinsichtlich der Gebäude- und Bausubstanz wird diese v. a. durch überwiegend lückenlose straßenbegleitende Blockrandbebauung mit überwiegend sanierten 4 – 5 geschossigen Wohngebäuden geprägt. Vorherrschend sind Gründerzeitbauten, die in den Geschäftsstraßen größtenteils über Erdgeschossladenlokale verfügen. Der Straßenraum im zentralen Versorgungsbereich ist zumeist nur schwach befahren, zum Teil ist straßenbegleitendes Parken gegen Gebühr möglich. Weite Teile sind zudem als Fußgängerzone ausgewiesen. Außenverkauf und Außengastronomie finden sich in einigen Straßenabschnitten. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt kann von Süden nach Norden in mehrere Standortlagen gegliedert werden:

- / **Berliner Straße:** Die Berliner Straße ist in voller Länge dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen, wobei der beidseitige Gebäudebesatz einzubeziehen ist. Der Abschnitt zwischen Hospitalstraße und Postplatz weist dabei den dichtesten Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt auf. Hier sind zahlreiche auch größere Fachmärkte v. a. im Bekleidungssegment verortet. Die Geschäftsstraße ist im nördlichen Teil als Fußgängerzone eingerichtet, wobei die Durchfahrt der Straßenbahn eine Ausnahme bildet. Im südlichen Teil in Richtung Bahnhof flacht die Einzelhandelsdichte dagegen deutlich ab, wobei mehrheitlich kleinteilige Geschäftslokale vorhanden sind. Auch Randbereiche der Salomonstraße, der Dresdener Straße bis einschließlich des Grundstücks Edeka und der Hospitalstraße zählen zum Geschäftsbereich.
- / **Jakobstraße / Straßburgpassage:** Zwischen Berliner Straße und Jakobstraße befindet sich die Straßburgpassage, die eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen den beiden Geschäftsbereichen herstellt und eine historisch bedeutsame überdachte Ladenpassage bildet. Der Einzelhandelsbesatz endet südlich im Bereich Schulstraße, wobei v. a. im südlichen Abschnitt Ladenleerstände auftreten, sodass hier strukturelle Defizite auch hinsichtlich der Frequentierung und Straßen-/Fassadengestaltung zu nennen sind. Der nördliche Teil der Jakobstraße hat sich in den letzten Jahren als ein gutes Pendant zur Berliner Straße entwickelt.
- / **Postplatz / An der Frauenkirche:** Zwischen dem nördlichen Teil der Berliner Straße und An der Frauenkirche gelegen, wird der Postplatz überwiegend von Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten geprägt. Einzelhandelsseitig sind dagegen u. a. C & A, Leiser Schuhe und das Modehaus am Postplatz zu nennen. Mittig weist der Postplatz eine Grünanlage mit Brunnen auf, die von der Straßenbahn an der Nordseite des Platzes umfahren wird. Seit 2019 besteht hier i. W. eine Fußgängerzone im Umfeld der Grünanlage. Rückwärtig in der Seitenstraße An der Frauenkirche liegt das Einkaufszentrum „CityCenter Frauentor“ aus den 2000er Jahren, das über mehrere auch größere Magnetbetriebe verfügt (u. a. expert, KiK, Norma).
- / **Demianiplatz / Marienplatz:** Der Demianiplatz stellt einen zentralen Knotenpunkt im Innenstadtgefüge dar, wobei nur der östliche Teil dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist. Hier ist auch die gleichnamige zentrale Straßenbahnhaltestelle eingerichtet. Der Demianiplatz öffnet sich nach Norden zum Marienplatz, der verkehrsberuhigt und durch Pflasterung, Sitzgelegenheiten, Wasserspiele und einige Bäume attraktiv gestaltet ist und damit über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügt. Beide Plätze rahmen das ehem. Karstadt- bzw. Hertie-Warenhaus, ein 4- bis 5-geschossiger Jugendstilbau aus den 1910er Jahren, ein, welches derzeit leer steht und nach derzeitigen Planungen

durch ein Warenhaus nachgenutzt und mit dem CityCenter verbunden werden soll.⁴⁹ Die Revitalisierung des historischen Kaufhauses ist i. S. der Stärkung der Görlitzer Innenstadt zu begrüßen, wobei das geplante Konzept eine Ergänzung und Abrundung des Angebotes darstellen kann. Mit der Wiederbelebung soll Görlitz ein regional und überregional wirkendes „Zugpferd“ zurückerhalten, welches auch Einkäufer von außerhalb des primären Einzugsgebietes des Görlitzer Einzelhandels ansprechen kann.

Foto 1: Berliner Straße



Foto 2: Postplatz



Foto 3: „CityCenter Frauentor“, An der Frauenkirchen



Foto 4: Obermarkt

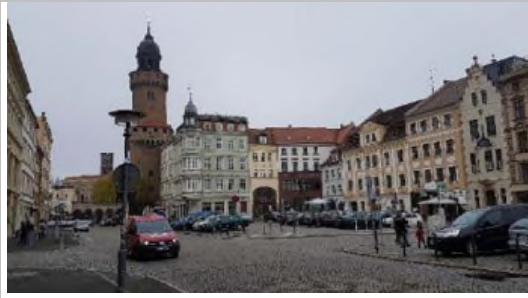


Foto 5: Demianiplatz / Marienplatz mit Jugendstilhaus



Foto 6: Jakobstraße



GMA-Aufnahmen 2017

Elisabethplatz: Der Marienplatz öffnet sich nach Nordosten zum Elisabethplatz, der in Ost-West- Richtung angelegt ist und sich über rd. 300 m erstreckt. Der Einzelhandelsbesatz ist hier nur schwach ausgeprägt, sodass nur der westliche Teil bis zur Bismarckstraße / Klosterplatz zum zentralen Versorgungsbereich zählt. An sechs Tagen in der Woche wird auf dem Elisabethplatz der Wochenmarkt ausgerichtet. Die derzeitige Neugestaltung des westlichen Teils des Elisabethplatzes wird die Attraktivität und Aufenthaltsqualität in diesem Bereich verbessern.

49

Der jetzige Eigentümer plant nach derzeitigem Kenntnisstand die Einrichtung eines hochwertigen Modeangebotes. Im Untergeschoss ist ein Lebensmittelmarkt vorgesehen. Zur Erweiterung der Geschossfläche soll perspektivisch eine unter- und oberirdische Verbindung zur östlich benachbarten „CityCenter Frauentor“ hergestellt werden, sodass eine Verbindung über mehrere Etagen entsteht. Für die damit verbunden größeren Umbauten sind Denkmalschutzbelange zu berücksichtigen. Das Bebauungsplanverfahren dazu läuft.

Steinstraße / Obermarkt: Die Steinstraße stellt die Verbindung zwischen Marienplatz / Demianiplatz und Obermarkt her. Die einbahnig befahrbare Straße weist einen teilweise beidseitigen Einzelhandelbesatz auf und ist stark von Fußgängern frequentiert. Der Obermarkt bildet den nördlichen Abschluss der Hauptgeschäftslage und bildet den Übergang zur Historischen Altstadt mit Renaissance- und Barockfassaden. Die Nutzungsmischung umfasst hier vermehrt Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen wodurch die stärkere touristische Prägung deutlich wird.

Der zentrale Versorgungsbereich „Zentrale Innenstadt“ wird durch den **funktionalen Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur** komplettiert. Durch diese Besonderheit in Görlitz soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass es neben der „Einkaufs“- Innenstadt noch einen weiteren innerstädtisch relevanten Bereich mit spezifischen Nutzungen gibt (s. auch Karte 7). Dieser Bereich stellt keine schützenswerte Lage im Sinne der Zulassungen von Einzelhandel dar, sondern hat eine multifunktionale, eher kleinteilige Struktur, die es zu erhalten gilt. Gerade die Stadt Görlitz weist durch die einzigartige zusammenhängend erhaltene Innenstadt bzw. historische Altstadt auch touristische Potenziale auf, die es zu nutzen und zu fördern gilt. Da der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt nicht alle touristisch bedeutsamen Teile der historischen Altstadt umfasst, wird als funktionale Ergänzung ein gesonderter Bereich identifiziert und ausgewiesen (vgl. Karte 7).

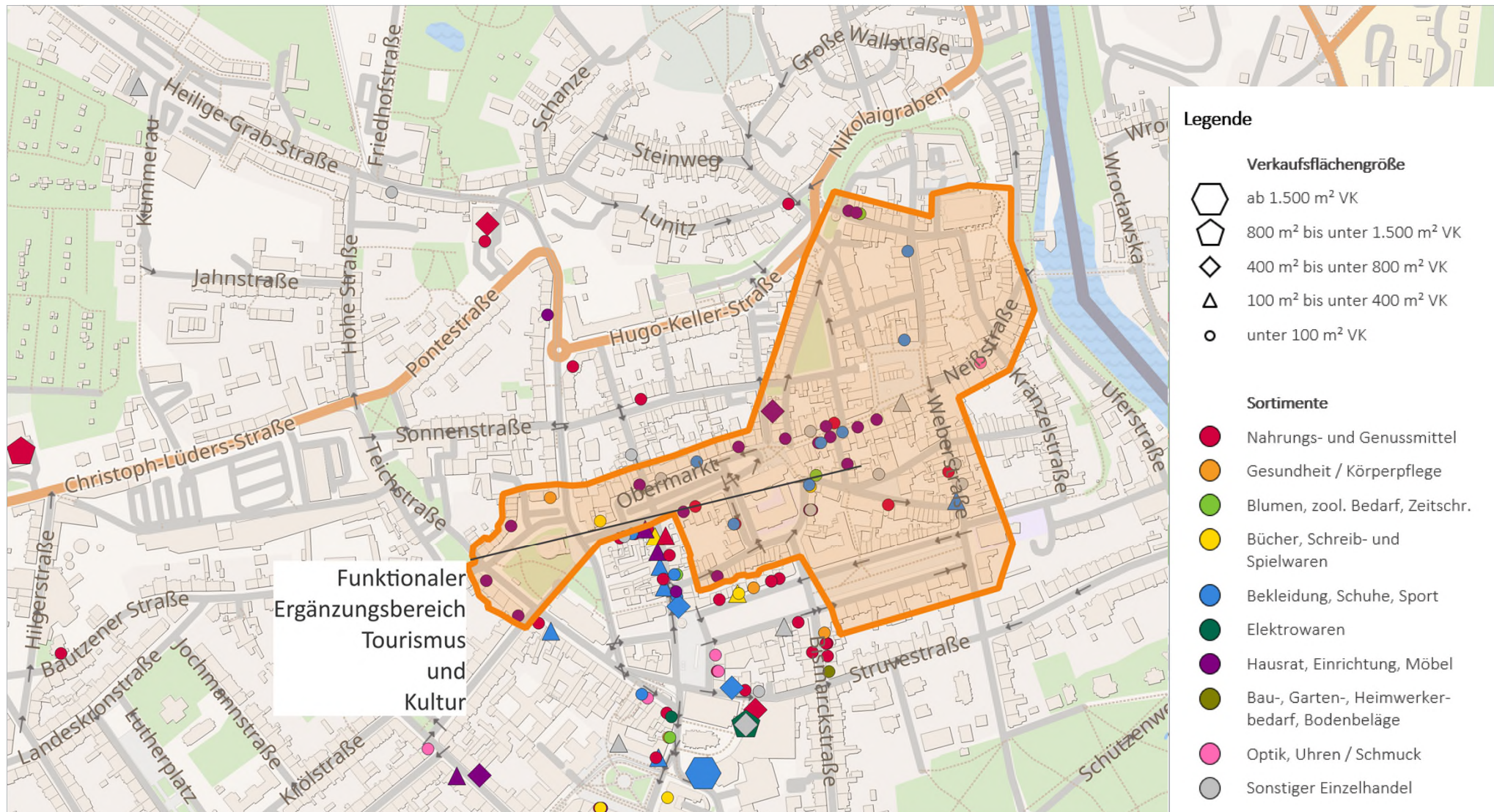
Der sog. funktionale Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur beginnt nahtlos angrenzend an den ZVB Hauptzentrum „Zentrale Innenstadt“ am Demianiplatz, am Obermarkt und am Elisabethplatz und setzt sich im Kern entlang der Achse Brüderstraße / Untermarkt fort. Der Untermarkt stellt den zentralen Platz des Ergänzungsbereiches dar. Hier verzweigt sich das Straßennetz entlang der Weißestraße in Richtung Weißer Ufer und zur Altstadtbrücke bzw. nach Norden entlang der Peterstraße in Richtung der Pfarrkirche St. Peter und Paul und entlang der Judenstraße Richtung Nikolaiturm, die beide gleichzeitig den nördlichen Abschluss bilden. Um diese Achsen zählen auch die angrenzenden Straßenabschnitte zum Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur.

Das damit umrissene Gebiet wird verstärkt durch kulturhistorische Bauten (u. a. Kaisertrutz, Reichenbacher Turm, Dreifaltigkeitskirche, Georgsbrunnen, Rathaus, Schlesisches Museum, Barockhaus) geprägt, die im Hinblick auf die Stadtgliederung die Grenze zwischen der historischen Altstadt und dem Stadtteil Innenstadt bilden. Durch die hohe Attraktivität für Touristen und Besucher haben sich v. a. entlang der Brüderstraße touristisch orientierte Geschäfte (u. a. Souvenirshops, Galerien, Kunsthandwerk, Delikatessengeschäft), Dienstleister (u. a. Touristinformation), Museen und Beherbergungs- bzw. Gastronomiebetriebe etabliert. Auch das Rathaus und die Teile der Stadtverwaltung sind hier ansässig.

Mit der Ausweisung und Abgrenzung des funktionalen Ergänzungsbereiches Tourismus und Kultur soll die besondere Prägung der historischen Altstadt gewürdigt und deren weitere Entwicklung gefördert und forciert werden. Die Aufnahme des Ergänzungsbereiches in das Einzelhandel und Zentrenkonzept Görlitz hat informellen Charakter. Hier soll zukünftig eine Konzentration und ein Ausbau der kulturellen Angebote sowie der Nutzungen mit Bezug zur Tourismuswirtschaft angestrebt werden, um die Attraktivität der Stadt Görlitz insgesamt zu steigern und Synergieeffekte mit dem ZVB „Zentrale Innenstadt“ zu erzeugen.

Damit werden für den Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur im Vergleich zum ZVB „Zentrale Innenstadt“ besondere Entwicklungsziele definiert. Die konkrete Ausgestaltung möglicher Maßnahmen, Förderungen und Kooperationen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und sollte in weiterführenden Diskussionen konzeptionell und praktisch weitergeführt werden.

Karte 7: Funktionaler Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Im Hinblick auf die Steuerungsregeln im Einzelhandelskonzept sind grundsätzlich keine gesonderten Bestimmungen für den funktionalen Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur getroffen worden, da dieser keinen klassischen zentralen Versorgungsbereich Einzelhandel darstellt, sondern lediglich auf die außerordentliche Bedeutung dieses Bereiches hinweisen soll. Die Kleinflächenregelung⁵⁰ von 100 m² VK für die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente gilt grundsätzlich auch im funktionalen Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur. Damit sollten Geschäfte mit touristisch ausgerichteten Kernsortiment (z. B. Souvenirshops, Galerien, Kunsthandwerker) in der Regel auskommen. Eine Einzelfallprüfung für größere Ladeneinheiten kann dahingehend wohlwollend begleitet werden.

Leerstandssituation

- Bei der Leerstandssituation haben sich in den vergangenen Jahren in der Gesamtschau keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Verstärkt sind in den Nebenlagen punktuell einzelne Geschäftsleerstände vorhanden, die aber nur zum Teil im Zuge üblicher Geschäftsfuktuationen⁵¹ zu sehen sind.
- Eine höhere Leerstandskonzentration ist im Vergleich zu 2012 weiterhin in der südlichen Berliner Straße zu verzeichnen. Hier konnte sich die Belegungssituation in den Ladenlokalen nicht verbessern. Neue Impulse kann die Entwicklung des Landratsamtes an dieser Stelle bringen. Dagegen konnte sich die Leerstandssituation in der Jakobstraße etwas stabilisieren.
- Insgesamt ist auf die Struktur der Einzelhandelsflächen in den gewachsenen Geschäftsstraßen hinzuweisen, die in der Altbausubstanz nur wenige größere Ladeneinheiten aufweist. Auch durch die Eigentümerstrukturen sind daher größere zusammenhängende Flächen z. B für Fachmärkte nur vereinzelt vorhanden oder herzustellen. Mit Blick auf größere Ansiedlungsüberlegungen (z. B. Factory-Outlet-Center) im Innenstadtbereich sind daher deutliche Grenzen gesetzt.⁵² Damit bestehen keine Ansätze für eine Neubewertung der Leerstandssituation in der Görlitzer Innenstadt.

Entwicklungspotenziale und -ziele

- Sicherung des Bestandes, Schaffung der Voraussetzungen für Geschäftszusammenlegungen (Richtlinien Denkmalschutz, Leerstandsmanagement)
- Etablierung weiterer auch größerer Anbieter im zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- ergänzende Ansiedlung weiterer kleinerer Anbieter zur Abrundung des Angebotes
- Unterstützung zur Revitalisierung des Jugendstilkaufhauses als zentralen Magnetbetrieb mit Anker- und Leitfunktion für das Hauptzentrum Innenstadt
- weitere Sanierung von Einzelobjekten, weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Verknüpfung der Hauptgeschäftszone mit den touristischen Altstadtbereichen (vgl. Kapitel IV 3.4.3)

⁵⁰ Vgl. Kapitel IV.5.2.5

⁵¹ Leerstände aus Geschäftsfuktuationen sind i. d. R. zeitweilig begrenzt. Dagegen sind strukturelle Leerstände permanent unvermietet, was auf mangelnde Nachfrage i. V. m einem baulich ungeeignetem Zu-stand zurückzuführen ist.

⁵² Hierzu bedürfte es eines einheitlichen Managements verschiedener Ladengeschäfte, was sich letztlich nur über einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang sowie möglichst dem eigenen Besitz der Immobilien realisieren ließe.

- /// Verbesserung der Anbindung des Supermarkt-Standortes Dresdener Straße mit der Hauptgeschäftslage
- /// Intensivierung Stadt- und Citymarketing, Verknüpfung mit Tourismusmarketing
- /// Überprüfung von Möglichkeiten für eine Citymanagement
- /// länderübergreifende Zusammenarbeit bzw. Initiierung gemeinsamer Projekte
- /// Vernetzung innerstädtischer Nutzungen und Angebote zum Ausbau und zur Förderung von Synergien
- /// Stärkung der Multifunktionalität der Görlitzer Innenstadt, Forcierung einer integrativen Stadtentwicklung (Wohnen, Leben, Einkaufen, Erleben).

Exkurs City-Kaufhaus-Planung

Bereits seit mehreren Jahren plant ein privater Eigentümer, der die Immobilie 2013 erworben hat, die Wiedereröffnung des historischen Jugendstilkaufhauses. Zwischenzeitlich wurde von ihm auch das dahinterliegende und noch in Funktion befindliche City-Center erworben, um hierüber Synergieeffekte realisieren zu können. Es wird ein Übergang zwischen beiden Gebäuden für Kunden geplant, ebenso eine unterirdische Verbindung für die Warenanlieferung.

Am 30.08.2018 wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan begonnen. Ziel ist es, den Umbau mit einer Erweiterung des Kaufhauses in Verbindung mit dem City Center unter Einbeziehung öffentlicher Verkehrsflächen planungsrechtlich abzusichern. Dazu wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2018 und eine frühzeitige TÖB- und Behördenbeteiligung im Jahr 2022 durchgeführt. Derzeit bekannte Eckpunkte der Planung sind:

- /// Vergrößerung des Parkhauses von 460 auf ca. 682 Stellplätze
- /// Verkaufsflächen-Entwicklung auf insgesamt maximal ca. 22.000 m²⁵³ mit zentrenrelevanten Sortimenten durch Aktivierung des Leerstandes und einer Flächenerweiterung im Kaufhaus (neue Geschossebene) sowie Aktivierung von Leerstand und Umnutzung von Flächen im City Center
- /// Überbauung und Entwidmung von bisher öffentlichen Verkehrsbereichen, z.B. Straße An der Frauenkirche zwischen Kaufhaus und City Center

In der Diskussion steht, ob diese Planung der (innerstädtische) Einzelhandel in Görlitz noch „vertragen“ kann, d. h. nicht unwesentliche, nachhaltig negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt hat. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob das Projekt unter aktuellen Bedingungen städtebauliche und wettbewerbsseitige Auswirkungen hat, die einer Genehmigungsfähigkeit entgegenstehen könnten.

Aus städtebaulicher bzw. baurechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass sich das ehemalige Warenhaus im Zentrum des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, d. h. auch dem Haupteinkaufsbereich der Stadt Görlitz, befindet. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist zu schützen durch entsprechende Regelungen, was außerhalb dessen insbesondere an großflächigen zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist (vgl. dazu auch Pkt. IV 5.). Im Umkehrschluss heißt dies, dass innerhalb des ZVB „Zentrale Innenstadt“ gerade alle Formen von zentrenrelevanten sowie auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind –

⁵³

Zu beachten ist, dass bei beiden Objekten viele Nebenflächen, wie Treppen, Bewegungsräume usw. formal Bestandteil der Verkaufsfläche sind. Weiterhin sind in der Flächenangabe bereits die 8000qm VK enthalten, die auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes im City Center zulässig sind.

sofern diese nicht in ihrer Dimension und Lage die Funktionsfähigkeit des gesamten zentralen Versorgungsbereiches nachhaltig negativ beeinflussen bzw. ganz gefährden (vgl. dazu Pkt. IV 5.1.1). Dabei sind auch Veränderungen im ZVB innerhalb des Sortimentsmixes, der Lagebeziehungen und der Betriebstypenstruktur individuell abzuwägen, inwiefern diese auch zur weiteren Stärkung des ZVB im Sinne einer attraktiveren Angebotsstruktur insgesamt wirken können. In genereller Abwägung sind folgende Aussagen zu treffen:

- Kauf- und Warenhäuser haben durch ihren vielseitigen Angebotsmix mit vorrangig zentrenrelevanten Sortimenten auf größeren und zusammenhängenden Verkaufsflächen, meist in mehreren Etagen, eine hohe Ausstrahlung und damit Magnetwirkung weit über die eigenen Stadtgrenzen hinaus. Im Zentrum der jeweiligen Fußgänger- und Einkaufsbereiche platziert haben sie selbst die höchste „zentrumsbildende Funktion“. Nach anfänglicher Skepsis über Warenhausansiedlungen in den 1970er Jahren, dass in mittelgroßen und Kleinstädten die Warenhäuser den übrigen (kleinteiligen) Einzelhandel verdrängen könnten, hat ein grundsätzlicher Wandel in dieser Einschätzung stattgefunden. Warenhäuser wurden die Hauptmagneten in den Innenstädten und haben für überregional zusätzliche Besucherfrequenzen gesorgt. Der vorhandene (Fach-)Einzelhandel hat weiterhin genügend Raum, um sich mit seinen oft spezifischen Angeboten mit entsprechend individueller Beratung und Serviceleistungen zu behaupten. Schließlich folgte in der Innenstadtentwicklung die Ansiedlung von innerstädtischen Einkaufszentren, oft gemeinsam unter Einschluss von Waren- und Kaufhäusern. Alle Klein- und Mittelstädte, die in den letzten Jahren auf Grund der Warenhauskrise ihre Kauf- und Warenhäuser verloren haben, büßten an Frequenz und damit wesentlich an Umsätzen in der Innenstadt ein, was nicht mehr durch alternative Einzelhandelsangebote wettgemacht werden konnte.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können Warenhäuser zwar dominierend sein, durch ihre Sortimentsaufteilung nehmen sie jedoch nicht unbedingt jeweils den ersten Rang in der Verkaufsfläche im Vergleich zum Wettbewerb ein. Gerade auch zentrenrelevante Sortimente, die mittlerweile als „Randsortimente“ in größeren Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern geführt werden, überwiegen im rein quantitativen Angebotsmix. Diese Wettbewerbsflächen befinden sich zudem meist außerhalb des ZVB Innenstadt.
- Das Risiko für die Etablierung eines Waren- und Kaufhauses liegt deshalb weniger an der innerstädtischen Umverteilung als an der Ausschöpfung von Kaufkraftpotenzialen im gesamten Einzugsgebiet und darüber hinaus (Tourismus), an der „Rückholung“ von Kaufkraft, die in den letzten Jahren zunehmend in den Online-Handel abfließt und an der Sicherung der langfristigen Etablierung durch eine effiziente Wirtschaftlichkeit (d. h. Sicherung der Ertragskraft, Kosteneffizienz, Umsatzstärke etc.).

Für Görlitz bestehen grundsätzlich gute Perspektiven, um Kaufkraft für den Warenhaushandel zurückzuholen. Das Einzugsgebiet erstreckt sich im oberzentralen Verbund bis Bautzen und Hoyerswerda einschließlich dieser beiden Städte, da dort (mittlerweile) kein vergleichbarer Betriebstyp vorhanden ist. Das Einzugsgebiet erstreckt sich darüber hinaus bis weit in die polnische Region hinein, deren Bewohner – nicht nur aus der Nachbarstadt Zgorzelec selbst – bereits heute die Stadt Görlitz bzw. deren Einkaufsstandorte besuchen.

Das Warenhaus Görlitz hat nicht aus wirtschaftlichen Gründen schließen müssen, sondern durch die Insolvenz der ausgegliederten Gruppe von Warenhäusern des ehemals größten Warenhauskonzerns Europas Karstadt und den zum Verkauf gestellten Immobilien.

Das Warenhaus Görlitz hat als das ehemals schönste Jugendstilkaufhaus Europas auch weiterhin einen großen Image-Wert. Bereits seine Architektur, in Verbindung mit der historischen Entwicklung, in Verbindung mit der Vielgestaltigkeit der Görlitzer Stadtarchitektur ist die Immobilie nicht nur als Einkaufsort geschätzt, sondern Besuchermagnet für die Innenstadt von Görlitz an sich.

3.3.2 Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße

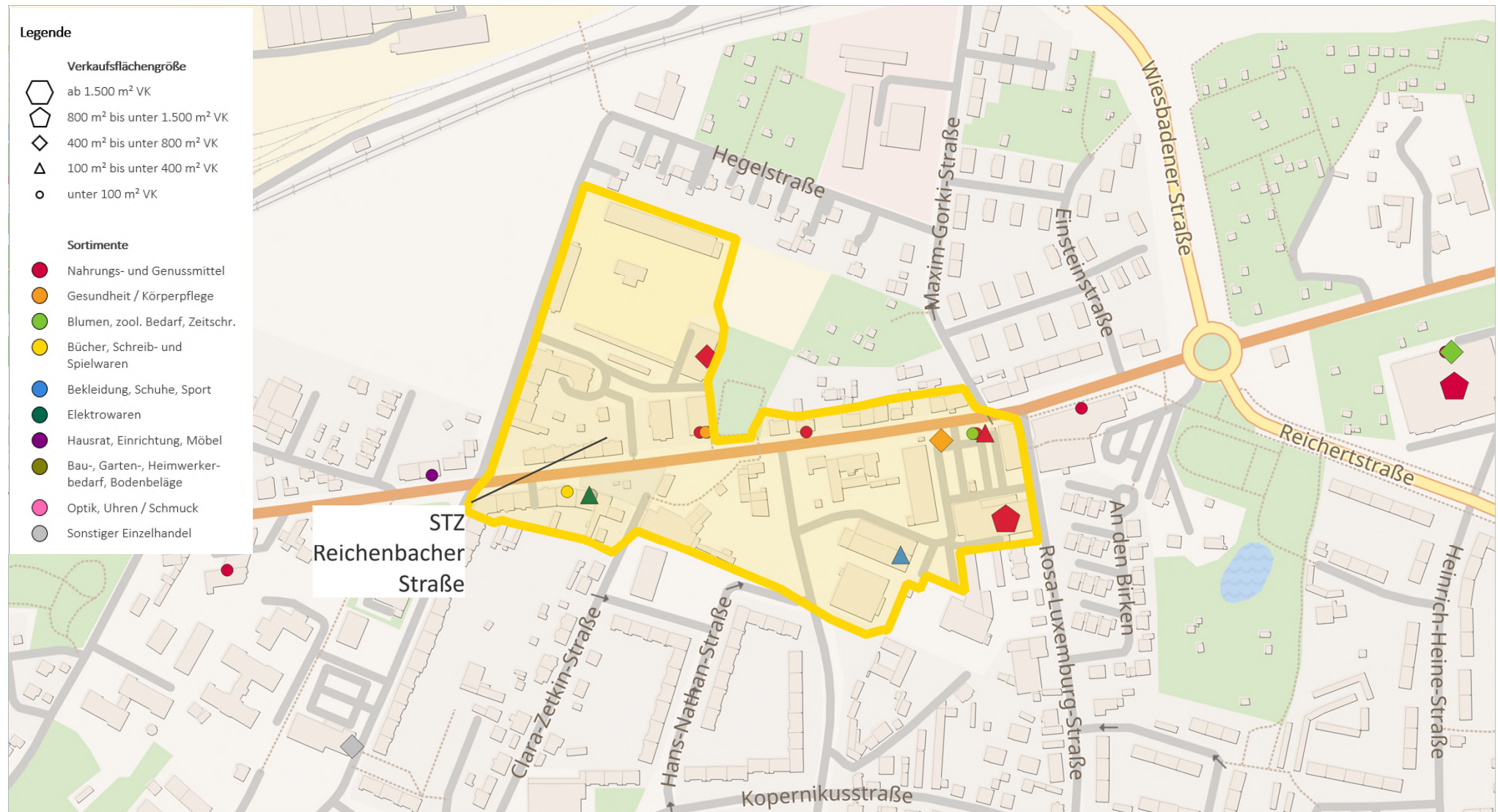
Räumliche Situation

-  Der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße ist im Stadtteil Rauschwalde im westlichen Stadtgebiet von Görlitz gelegen. Das Zentrum umfasst mehrere Geschäftsbereiche bzw. Einzelhandelsobjekte entlang der Reichenbacher Straße.
-  Im östlichen Abschnitt im Kreuzungsbereich Rosa-Luxemburg Straße befinden sich mehrere Fachmärkte (dm-Drogerie, NKD, Getränkemarkt) im Umfeld um den Lebensmittelmarkt Lidl. Ergänzend sind hier auch Lebensmittelhandwerker und ein Blumengeschäft ansässig. Zentral zwischen den Gebäuden liegt ein gemeinsam genutztes Parkplatzareal.
-  Im westlichen Abschnitt, östlich des Kreuzungsbereiches Friedrich-List-Straße, ist ein zweiter räumlicher Schwerpunkt im Umfeld des Aldi-Lebensmitteldiscounters⁵⁴ verortet. Hier ergänzen mehrere kleinteilige Geschäfte (u. a. Lebensmittelhandwerker, Obst- und Gemüse, Fahrradladen, Elektroladen, Sanitätshaus Apotheke) sowie ein Ärztezentrum mit mehreren Gebäuden das Stadtteilzentrum. Auch eine Bank und gastronomische Angebote sind vorhanden.
-  Zwischen den Einzelhandelspolen ist im Bereich Reichenbacher Straße / Karl- Eichler-Straße ein ausgedünnter Einzelhandelsbesatz zu verzeichnen. Hier ist lediglich eine Bäckerei ansässig. Die Nord-Süd-Ausdehnung des Stadtteilzentrums liegt bei rd. 200 m. In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Zentrum über ca. 450 m entlang der Reichenbacher Straße.
-  Der östlich der Rosa-Luxemburg-Straße angrenzende Gebäudekomplex (Großbäckerei Wittig mit Backwarenverkauf und Café, ehemals u. a. Euronics und Dänisches Bettenlager) weist dagegen keine überwiegende Handelsnutzung mehr auf und wird deshalb nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet. Auch der westliche Abschnitt zwischen Friedrich-Naumann-Straße und Carolusstraße (derzeit ATU, Action Sonderpostenmarkt) zählt aufgrund des nur eingeschränkten Lagezusammenhangs nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich.

54

Für den Aldi-Lebensmitteldiscounter besteht die Absicht einer Neupositionierung innerhalb des STZ Reichenbacher Straße auf dem westlich benachbarten Grundstück. Diese Potenzialfläche wurde bei der Abgrenzung des STZ Reichenbacher Straße mitberücksichtigt und einbezogen.

Karte 8: Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m² ***	
	2017	2025	2017	2025
Nahrungs- und Genussmittel	9	8	2.025	2.135
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	3	3	970	815
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2	1	85	50
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1	1	*	*
Bekleidung, Schuhe, Sport	1	1	*	*
Elektrowaren, Medien, Foto	1	1	*	*
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2	1	475	*
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-	0	-	0
Optik / Uhren, Schmuck	-	0	-	0
sonstige Sortimente**	3	2	1.160	345
Einzelhandel insgesamt	22	18	5.285	3.970

* kein Ausweis, da weniger als zwei Betriebe, - = kein Angebot

** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

*** Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017 und Handelsatlas 2022, ca.-Werte gerundet

Angebots- und Nachfragesituation

-  Das Stadtteilzentrum weist mit aktuell insgesamt 18 Einzelhandelsbetrieben und rd. 4.000 m² Verkaufsfläche eine geringere Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung als zur letzten Erhebung 2017 auf. Im Bereich der Nahversorgung stellen zwei Lebensmittelmärkte, ein Getränkemarkt und ein Drogeriemarkt eine grundlegende Ausstattung sicher. Weitere kleinteilige Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (Bäckerei, Fleischerei, Lotto/Kiosk, Blumenladen, Apotheke, Sanitätshaus) runden das Angebot ab. Ergänzend sind noch ein Fahrradladen und eine Elektrofachgeschäft vorhanden, die dem mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind.
-  Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Arztpraxen, zwei Finanzinstitute und gastronomische Angebote ergänzt.
-  Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches umfasst im Wesentlichen den westlich der Innenstadt Görlitz liegenden Stadtteil Rauschwalde und z. T. auch Schlauroth, das verkehrlich günstig zu erreichen ist.

Städtebauliche Situation

-  Das bipolar strukturierte STZ Reichenbacher Straße weist eine gewisse Funktionsteilung auf: Während der östliche Schwerpunkt um den Magneten Lidl durch Fachmärkte geprägt wird, ist der westliche Standortbereich stärker kleinteilig strukturiert. Besondere Funktion übernimmt hier das Ärztezentrum mit den zugehörigen Gesundheitsdienstleistungen. Baulich ist auf die Straßenrandbebauung beidseitig der Reichenbacher Straße mit typischen Erdgeschossladenlokalen hinzuweisen. Hier sind auch einzelne Leerstände vorhanden. Dagegen liegt der Aldi-Markt rückwärtig positioniert.

- / Insgesamt wird die Angebotssituation des Stadtteilzentrums stark durch Nahversorgungsbetriebe geprägt, sodass gleichzeitig die wohnortnahe Versorgung für weite Teile des Stadtteils Rauschwalde gesichert wird.
- / Als ungünstig ist dagegen der fehlende funktionelle Zusammenhang dem östlichen und dem westlichen Standortbereich einzuschätzen, die kaum fußläufige Kundenaustauschbeziehungen erkennen lässt. Hier ist auf bauliche Mängel (Gehwegführung, Straßenraumgestaltung) und die nur wenigen Erdgeschossladenlokale bzw. Einzelhandelsbetriebe hinzuweisen.
- / Die Umgebungsnutzung des Stadtteilzentrums ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Südlich zwischen Clara-Zetkin-Straße und Karl-Eichler-Straße sind u. a. mehrgeschossige Wohnbauten vorhanden. Weitere Wohngebiete von Rauschwalde sind dagegen kleinteilig strukturiert.
- / Als günstig ist die gute Erreichbarkeit des STZ für den Individualverkehr über die Reichenbacher Straße zu bewerten, so dass auch Schlauroth zum Einzugsbereich zählt. Auch sind die ÖPNV-Haltestellen „Zwei Linden“ und „Rosa-Luxemburg-Straße“ an den jeweiligen Schwerpunkten des Zentrums vorhanden.

Foto 7: STZ Reichenbacher Straße, Aldi im westlichen Abschnitt



Foto 8: STZ Reichenbacher Straße, östlicher Abschnitt



GMA-Aufnahmen 2017

Entwicklungspotenziale und Ziele

- / Sicherung und Modernisierung des Bestandes, Prüfung der Neuaufrichtung der vorhandenen Nahversorgungsbetriebe (u. a. Aldi), Flächenpotenziale vorhanden
- / ggf. Ansiedlung weiterer kleinerer Anbieter zur Abrundung des Angebotes
- / Aufwertung der Gehwegeverbindung zwischen den Standortbereichen des Zentrums (z. B. Ordnung des Straßen-Parkraums, Schaffung attraktiver Radstreifen und Fußwege, Begrünung, Möblierung des öffentlichen Raumes)
- / weitere Suche nach tragfähigen Nutzungskonzepten im Bereich „Zwei Linden“/Clara-Zetkin-Straße, Handlungsbedarf an Ausmündung der Clara-Zetkin-Straße zur Freiraumgestaltung

3.3.3 Stadtteilzentrum Schlesische Straße

Räumliche Situation

- / Der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Schlesische Straße ist im Stadtteil Königshufen im nördlichen Stadtgebiet von Görlitz gelegen. Das Zentrum wird von den Straßen Schlesische Straße / Lausitzer Straße / An der Terrasse begrenzt. Zum Areal gehören das Geschäftszentrum „Kö-Passage“ und die südlich daran angrenzende Netto-Immobilie inkl. der zugehörigen Parkflächen. Die „Kö-Passage“ ist als ein- bis zweigeschossige Ladenpassage mit mittig liegendem überdachtem Fußwegedurchgang angelegt, welche in Nord-Süd-Richtung parallel zur Lausitzer Straße verläuft.
- / Die Nord-Süd-Ausdehnung des NVZ liegt bei rd. 200 m. In Ost-West-Richtung erstreckt sich das NVZ über ca. 100 m.

Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m ² ***	
	2017	2025	2017	2025
Nahrungs- und Genussmittel	5	3	1.185	1.145
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	2	2	70	85
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	2	*	100
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1	1	*	*
Bekleidung, Schuhe, Sport	1	1	*	*
Elektrowaren, Medien, Foto	1	1	*	*
Hausrat, Einrichtung, Möbel	-	0	-	-
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-	0	-	-
Optik / Uhren, Schmuck	-	0	-	-
sonstige Sortimente**	1	0	*	*
Einzelhandel insgesamt	12	10	2.085	1.500

* kein Ausweis, da weniger als zwei Betriebe, - = kein Angebot

** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

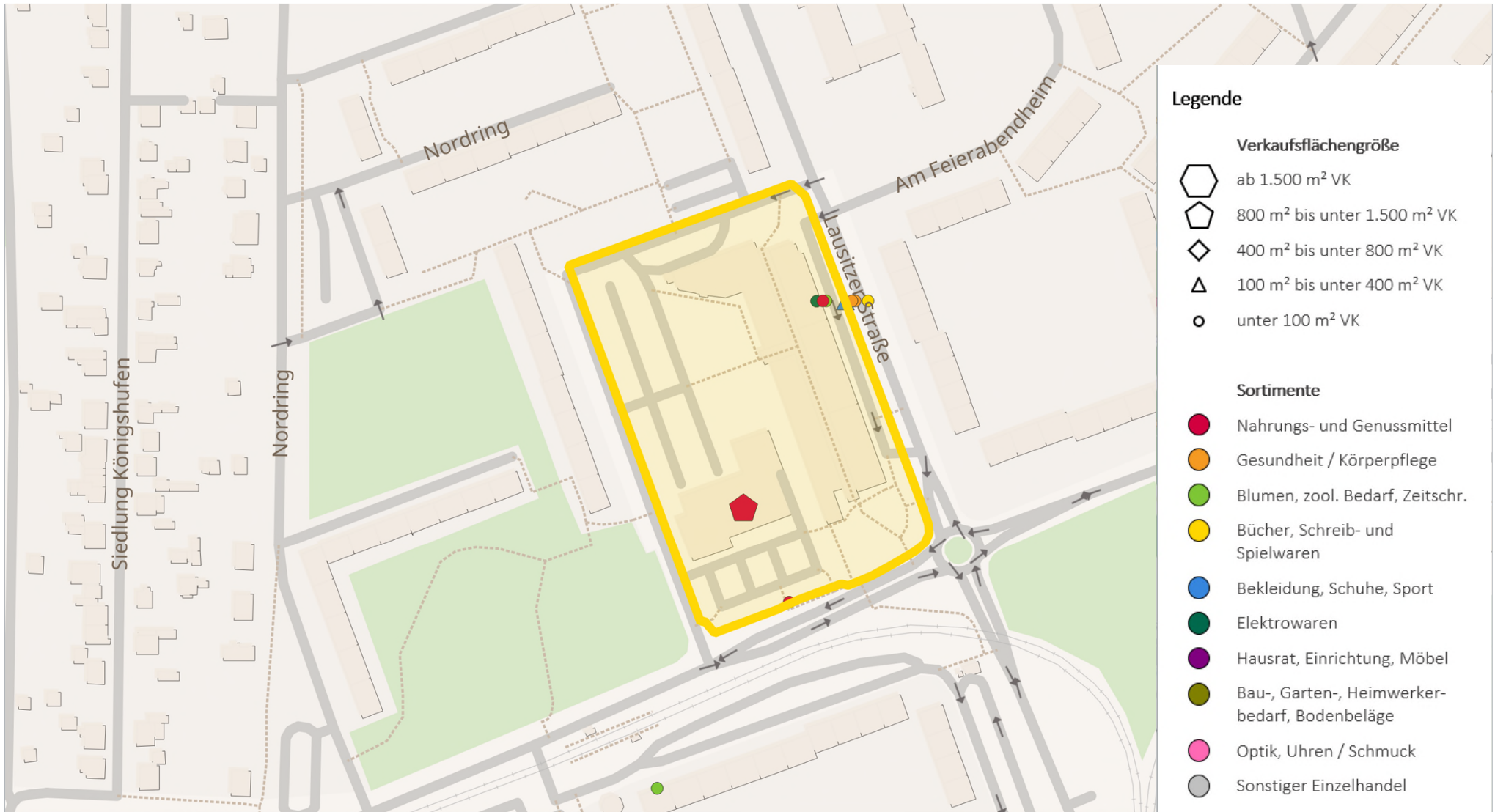
*** Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017, ca.-Werte gerundet

Angebots- und Nachfragesituation

- / Das Stadtteilzentrum weist mit insgesamt 10 Einzelhandelsbetrieben und rd. 1.500 m² Verkaufsfläche eine unterdurchschnittliche Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung für ein Stadtteilzentrum auf. Im Bereich der Nahversorgung ist im Wesentlichen der moderne Lebensmittelmarkt Netto hervorzuheben. Ein spezialisierter Drogeriemarkt fehlt. Weitere kleinteilige Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (Bäckerei, Fleischerei, Lotto/Kiosk, Apotheke) runden das Angebot ab.
- / Das Einzelhandelsangebot wird durch Komplementäre ergänzt. Mehrere Arztpraxen, Gesundheitsdienstleistungen (Physiotherapie, DRK Sozialstation, Fußpflege/Kosmetik), Friseur, Sparkasse und einen Imbiss bereichern das Stadtteilzentrum. Attraktivitätsmindernd wirken mehrere Leerstände innerhalb der Passage.
- / Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Schlesische Straße“ umfasst im Wesentlichen die umliegenden verdichteten Wohnbereiche des Wohngebietes Königshufen und z. T. auch von Klingewalde, Ludwigsdorf und Ober-Neundorf.

Karte 9: Stadtteilzentrum Schlesische Straße



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Städtebauliche Situation

- / Das vergleichsweise kompakt angelegte Stadtteilzentrum Schlesische Straße ist inmitten 3- bis 6-geschossiger Plattenbauten des verdichteten Wohngebietes Königshufen eingebettet. Damit besteht erhebliches Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich. Allerdings wird das Einzugsgebiet des STZ durch das Fachmarktzentrum Nieskyer Straße (ca. 500 m westlich) und den Kaufland-Standort, Scultetusstraße (ca. 500 m südlich) überlagert.
- / Das Zentrum besteht im Wesentlichen aus zwei Einzelhandelsobjekten: Während der Netto-Markt in der Vergangenheit durch einen modernen Neubau ersetzt wurde und als attraktiver Nahversorger fungiert, entspricht die Ladenpassage „Kö-Passage“ nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zwar ist der bauliche Zustand als gut einzustufen, allerdings zeugen mehrere Leerstände von strukturellen Problemen. Hier ist Nachholbedarf im Sinne einer Revitalisierung erkennbar. Insgesamt erfüllt das Stadtteilzentrum überwiegend Nahversorgungsfunktionen für die Einwohner im Nahbereich.
- / Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist über die Schlesische Straße, die Erschließungs- und Zubringerfunktionen für den Stadtteil Königshufen übernimmt, gesichert. Die Straßenbahnhaltestelle Königshufen-Mitte liegt direkt südwestlich des Zentrums. Die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Umfeld ist durch Gehwege gegeben.

Foto 9: STZ Schlesische Straße, Netto-Markt



Foto 10: STZ Schlesische Straße, Kö-Passage



GMA-Aufnahmen 2017

Entwicklungspotenziale und Ziele

- / Sicherung des Bestandes, Revitalisierung der Leerstände vorrangig durch Einzelhandel mit Angeboten des kurz- mittelfristigen Bedarfes, ggf. auch ergänzende Nutzungen zur Belebung der „Kö-Passage“
- / Weitere Aufwertung des Außenbereiches z. B. durch Verkaufsstände / Wochenmarkt
- / ggf. Prüfung eines partiellen Umbaus der „Kö-Passage“ zur Etablierung größerer Ladeneinheiten bzw. zur Umsetzung eines modernen Center-Layouts.

3.3.4 Perspektivisches Stadtteilzentrum Weinhübel

Mit der Ausweisung des potenziellen zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Weinhübel wird die planerische Grundlage für die Entwicklung eines neuen Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums für den Stadtteil geschaffen und dazu der Wille der Stadt dokumentiert.

Räumliche und städtebauliche Situation

- Das Areal des potenziellen zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Weinhübel (Zittauer Straße 140 – 144) ist im gleichnamigen Stadtteil im südlichen Stadtgebiet von Görlitz gelegen. Das vorgesehene Gebiet wird durch die Straßen Zittauer Straße / Landheimstraße / Brechtstraße begrenzt. Darin eingeschlossen sind die derzeitigen Gewerbeobjekte Wreesmann (ehem. Aldi) und die durch mehrere Fachanbieter belegte Immobilie südlich davon.
- Die Nord-Süd-Ausdehnung des ausgewiesenen Gebietes liegt bei rd. 100 m. In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Areal über ca. 150 m.
- Die Versorgungsfunktion des potenziellen zentralen Versorgungsbereiches umfasst im Wesentlichen die umliegenden Wohngebiete des Stadtteils Weinhübel und z. T. auch von Hagenwerder, Tauchitz, Kunnerwitz und Klein Neundorf.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Errichtung eines attraktiven Stadtteilzentrums mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil Weinhübel und z. T. die südlichen Ortsteile von Görlitz
- Etablierung eines bedarfsangepassten attraktiven Nutzungsmixes aus zentrenprägenden Angeboten und Institutionen z. B. aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie
- Ansiedlung bzw. Stärkung von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungrelevantem Sortimentsschwerpunkt
- Schaffung eines vitalen Stadtteilmittelpunktes mit Sozialisations- und Treffpunktfunktion / städtebauliche Aufwertung des Standortumfeldes, Schaffung einer attraktiven Fußwegeanbindung an die umliegenden Wohngebiete.

Karte 10: Potenzielles Stadtteilzentrum Weinhübel



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

3.3.5 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Innenstadt West

Das Gelände des ehemaligen Waggonbauwerk I liegt seit mehreren Jahren brach. Hier wird seit längerer Zeit bereits eine Nachnutzung durch einen Lebensmittel-Supermarkt geplant, welcher zwischenzeitlich auch baurechtlich genehmigt wurde und somit realisiert wird. Grundlage für die Genehmigung des Supermarktes aus einzelhandelsspezifischer Sicht (städtebauliche und wettbewerbliche Einordnung bzw. Verträglichkeit) bildet eine Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2022⁵⁵.

Die westliche Innenstadt steht derzeit in besonderem Fokus der Stadtentwicklung. Es wurden schon einige Entwicklungen auf den Weg gebracht, aber es besteht noch immer Aufholbedarf. Die Entwicklungsperspektiven können unterstützt werden, wenn es mit einem neuen Einzelhandels-/Nahversorgungsschwerpunkt eine weitere funktionelle Stärkung als Wohn-, aber auch als Arbeitsstandort geben würde. Räumlich dafür eignet sich der Bereich an der Christoph-Lüders-Straße (ehemaliges Werk 1 mit REWE und weiteren unsanierten Industriegebäuden sowie der Standort Christoph-Lüders-Straße 32, Lidl).

Durch die unmittelbare Anbindung des geplanten Rewe-Areals an die Christoph-Lüders-Straße und den schräg gegenüber befindlichen Lidl-Markt ergibt sich eine Einzelhandelsagglomeration, die über ihren eigenen Nahversorgungsbereich ausstrahlt. In der Voraussicht, dass sich mit der Ansiedlung von Rewe das gesamte Gelände noch stärker als Versorgungsstandort für den kurzfristigen Bedarf ausprägen kann, sollte dieser Bereich auch perspektivisch die entsprechende Funktion aus städtebaulicher bzw. Handelssicht erhalten.

Das Areal wird demzufolge unter Einbezug des Lidl-Marktes als perspektivisches Nahversorgungszentrum Innenstadt West eingeordnet⁵⁶.

Räumliche und städtebauliche Situation

Die südlich und östlich sowie auch nördlich in kleinteiliger Struktur angrenzenden Wohngebiete qualifizieren den Standort zu einer integrierten Lage mit zumindest Nahversorgungsfunktion. Nordwestlich grenzt unmittelbar ein seit vielen Jahren bereits etablierter Lidl-Markt an. Obwohl jeder Standort seine eigene Parkplatzkapazitäten und Zufahrten besitzt, können durch die Angrenzung an die Christoph-Lüders-Straße die Einzelhandelsbetriebe als zusammenhängender Bereich definiert werden. Der Besucher nimmt durch die Einfahrten, die lediglich über die Christoph-Lüders-Straße zu beiden Märkten möglich ist, diesen Einkaufskomplex als Ganzes wahr. Auch wenn keine unmittelbare Anbindung an die Innenstadt besteht, ergänzt das Angebot die wohnortnahe und gesamtstädtische Versorgung mit Lebensmittel und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs den westlichen Teil der Innenstadt. Noch vorhandene Flächenpotenziale auf beiden Seiten ermöglichen die Ergänzung um weitere Angebote des kurzfristigen Bedarfs bzw. mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Drogerieerzeugnisse, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften (Kiosk).⁵⁷

⁵⁵ Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Rewe-Marktes in Görlitz, Christoph-Lüders-Straße vom 10.03.2022, GMA

⁵⁶ s. dazu auch Definition Grund- und Nahversorgungszentren in HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen, vom 19. November 2025

⁵⁷ Anfragen zur Entwicklung eines Drogeriemarktes liegen vor.

Entwicklungspotenziale und Ziele

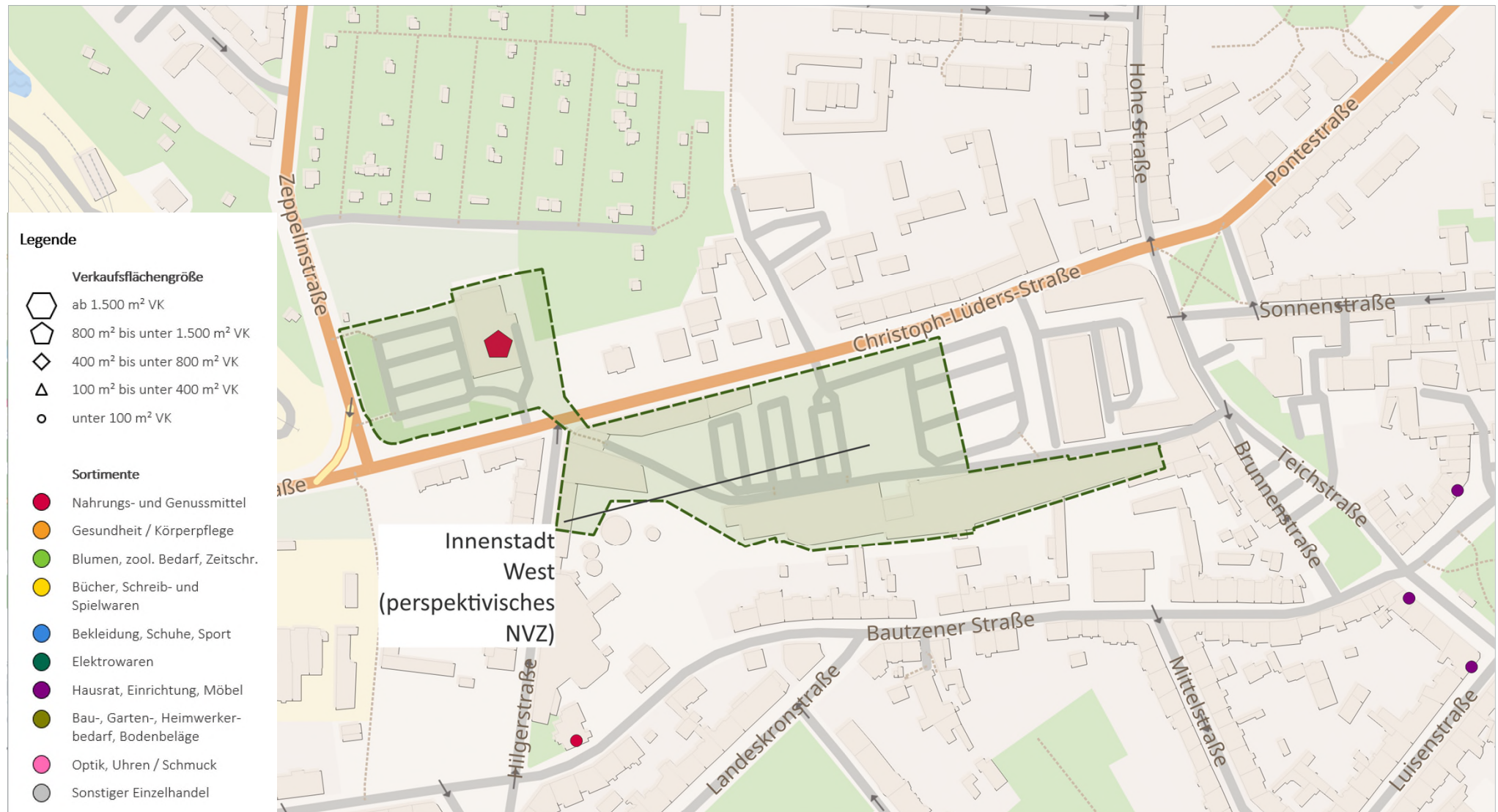
- /// Etablierung eines modernen Nahversorgungszentrums mit differenzierten Angeboten (Supermarkt, Fachmarkt, Discount)
- /// Ergänzung des Bereiches um kleinteilige kurzfristige Bedarfsgüter, Dienstleistungen und bistroähnliche gastronomische Angebote.

Foto 11: ehemaliges Waggonbauwerk 1



Foto 12: Verbindung zu Lidl



Karte 11: Perspektivisches Nahversorgungszentrum Innenstadt West


Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

3.4 Sonstige Standortlagen in Görlitz

3.4.1 Nahversorgungsstandorte

Entsprechend der Einwohnerpotenziale im Einzugsgebiet von raumbedeutsamen Lebensmittelanbietern (i.d.R. Supermärkte, Discounter, Verbrauchermärkte) kann die „Intensität“ der Nahversorgungsfunktion ermittelt werden. Werden im jeweils betrachteten Markt über die Hälfte des eigenen Umsatzes aus Kaufkraftpotenzialen des unmittelbaren Naheinzugsgebietes (fußläufiger Radius von ca. 10 min) gebunden, kann man von einer typischen Nahversorgungsfunktion sprechen. Dieser Radius entspringt der Annahmen, dass der überwiegende Teil der Bevölkerung ca. 8 bis 10 min Geh- oder Fahrzeit regelmäßig in Kauf nimmt, um sich mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs „wohnnah“ zu versorgen.

In Görlitz sind auf Basis dieser Berechnung zehn Nahversorgungsstandorte zu identifizieren. Diese haben besondere Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nichtmobiler Bevölkerungsgruppen, gleichwohl ist ihre Versorgungsfunktion über den eigenen Nahbereich hinaus begrenzt, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Auch ihr fußläufiges Einzugsgebiet ist meist zu klein bzw. weist nicht das erforderliche Bevölkerungsaufkommen auf. Dessen ungeachtet gilt es diese Einkaufslagen zu erhalten und ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung zu bewahren.

Die Nahversorgungsstandorte sind (vgl. Karte 5)⁵⁸:

- (1) Scultetusstraße (derzeit Kaufland)
 - (2) Pontestraße (derzeit Aldi)
 - (3) Bahnhofstraße (derzeit Penny)
 - (4) Emmerichstraße (derzeit Aldi)
 - (5) Biesnitzer Straße (derzeit Netto)
 - (6) Goethestraße (derzeit Disca)
 - (7) Reichenbacher Straße (derzeit Rewe)
 - (8) Wiesenweg (derzeit Netto)
 - (9) Zittauer Straße / Friedrich-Engels-Straße (derzeit Kaufland)
 - (10) Leschwitzstraße / Karlstraße (derzeit Netto)
- Hagenwerder (perspektivischer Nahversorgungsstandort)

Wird weniger Umsatz aus dem Nahbereich im betreffenden Markt gebunden, kann durchaus noch eine teilweise Nahversorgungsfunktion bestehen, die durch spezifische städtebauliche Beziehungen (z. B. integrierte Lage, zwar gesamtstädtische Ausstrahlung und Umsatzbindung, aber dennoch wertvoll für die wohnnah Versorgung durch die Lagebeziehungen) in ihrer diesbezüglichen Funktion nochmals untersetzt wird.

Unter vorgenannten Gesichtspunkten sind die Lebensmittelmärkte an der Rauschwalder Straße / Handelshof (derzeit Norma), Christoph-Lüders-Straße / Waggonbau (derzeit Netto) nicht als typischer Nahversorgungsstandort auszuweisen. Diese Standorte haben zu wenig Wohngebietsbezug, um den überwiegenden Umsatz aus dem Naheinzugsgebiet zu realisieren.

⁵⁸ Die Benennung der aktuellen Betreiber der Lebensmittelmärkte dient lediglich der besseren Einordnung ins Stadtgefüge. Die Ausweisung der Nahversorgungsstandorte bezieht sich auf die jeweiligen Standortlagen und ist betreiberunabhängig. Räumlich umfassen die Standorte jeweils im Kern die jeweiligen Immobilien der Lebensmittelmärkte inkl. der in unmittelbaren Zusammenhang stehenden weiteren Einzelhandelsnutzungen bzw. Komplementäre. Dies gilt auch für die Darstellungen in Karte 5.

Als Besonderheit ist auf die Ausweisung der Standorte der SB-Warenhäuser Kaufland (Sculptusstraße und Zittauer Straße / Friedrich-Engels-Straße) als atypische Nahversorgungsstandorte hinzuweisen, obwohl diese nicht ihren größten Umsatzanteil aus dem Naheinzugsbereich generieren. Diese Märkte verfügen über ein weit über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Sie sind allerdings in wohnsiedlungsintegrierter Lage ansässig und erschließen somit einen räumlich den jeweiligen Standorten zuordenbaren (auch fußläufigen) Nahbereich.

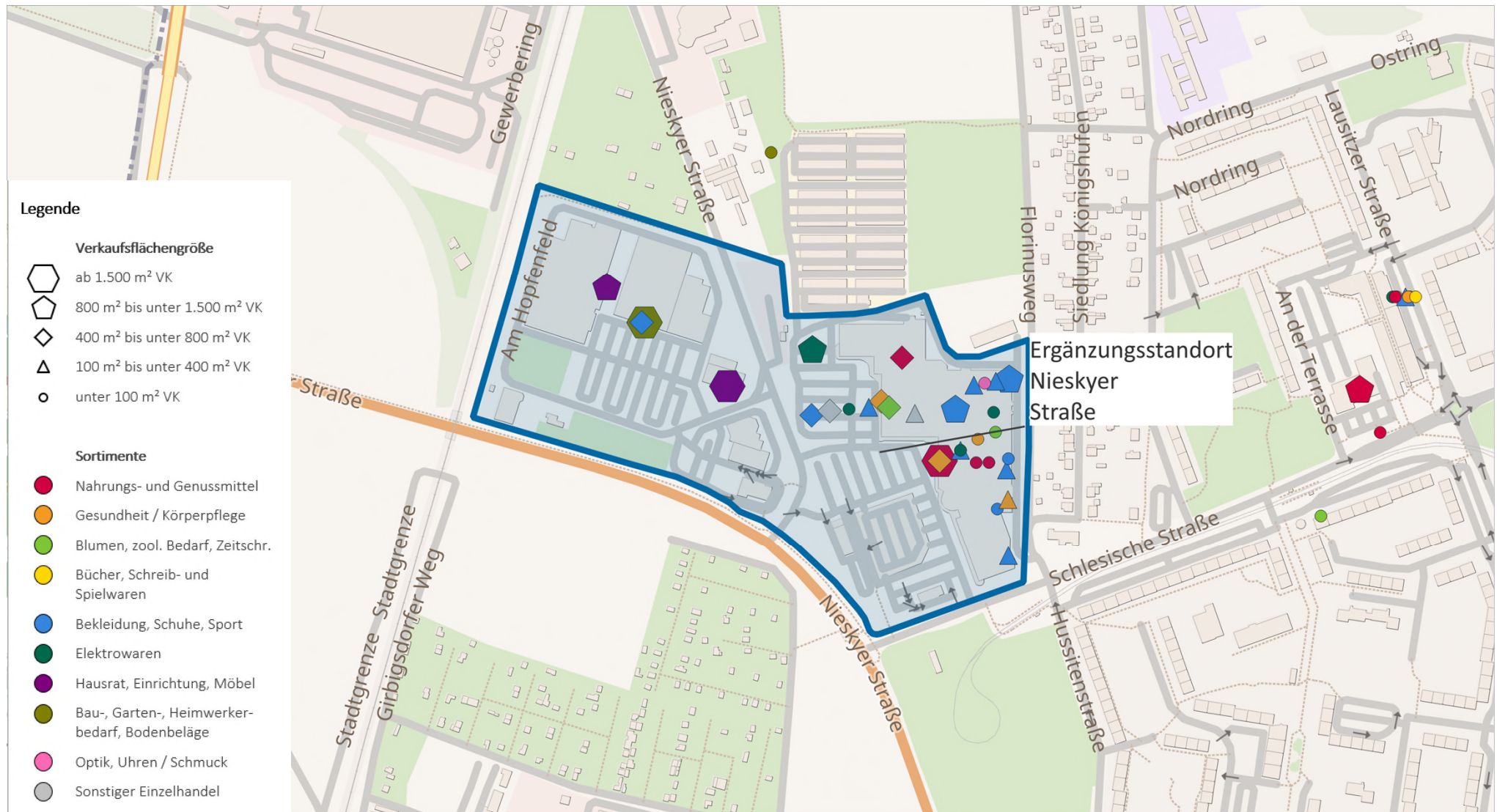
Der Standort Jauernicker Straße (Südstadt) wird als potenzieller Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Der Standort konnte schon einmal in der Vergangenheit v. a. fußläufige Nahversorgungsfunktionen für die verdichtete Wohngebiete der Südstadt übernehmen, wobei aktuell jedoch kein Nahversorger am Standort besteht. Trotz derzeitiger Immobilien- bzw. Standortseitiger Defizite (Anbindung, Flächengröße) ist es Ziel, hier wieder eine Nahversorgungsmöglichkeit zu etablieren.

Im Ortsteil Hagenwerder interessiert sich ein Lebensmittelanbieter zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Obwohl hier begrenzte Einwohnerpotenziale im Nahbereich vorhanden sind (Hagenwerder und Tauchritz ca. 1.000 Einwohner), ist der Standort für eine umfassende Lebensmittelversorgung auch aus touristischen Potenzialen interessant. Der Berzdorfer See wird jährlich gerade im südlichen Bereich durch verschiedene touristische Einrichtungen von Tausenden Touristen besucht.

3.4.2 Ergänzungsstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) wird ergänzend zum Hauptzentrum Innenstadt, den Stadtteilzentren und den Nahversorgungsstandorten eine Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen werden daher Ergänzungsstandorte ausgewiesen, die im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren im Idealfall funktional ergänzen.

Aufgrund der nicht integrierten Lage und stark gewerblichen Prägung des Umfeldes sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Da sie sich aufgrund ihrer auto-kundenorientierten Lage grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment eignen, sollen diese Ergänzungsstandorte daher zukünftig als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit nicht innenstadt-/zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Zum Schutz der Innenstadt und aufgrund der autokundenorientierten Lage ist an diesen Standorten weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel (inkl. Nahrungs- und Genussmittel) planungsrechtlich auszuschließen.

Karte 12: Ergänzungsstandort Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld


Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Derzeit ist im Görlitzer Stadtgebiet der Ergänzungsstandort Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld auszuweisen. Der Standortbereich umfasst im Wesentlichen zwei Areale:

- / Östlich der Nieskyer Straße liegt der Neiße-Park sowie der Fachmarktriegel mit mehreren Fachmärkten mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten (u. a. Woolworth, dm-Drogerie, Aldi-Discounter). Für dieses Areal besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan⁵⁹, der die bestehenden Sortimente als Obergrenze festschreibt.
- / Westlich der Nieskyer Straße befinden sich an der Erschließungsstraße „Am Hopfenfeld“ vorwiegend großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Roller, Toom-Baumarkt, Jysk). Auch ein Fahrradhändler ist hier positioniert. Für diesen Bereich existiert ein Stadtratsbeschluss zur Änderung des gültigen Bebauungsplans⁶⁰.

Der Gesamtstandort ist im Lagezusammenhang und in der Kundenwahrnehmung als ein Standortbereich zu werten, gleichwohl die Nieskyer Straße eine trennende Wirkung hat (vgl. Karte 12).

Insgesamt übernimmt der Ergänzungsstandort Fachmarktzentrum Nieskyer Straße mit den dort ansässigen Betrieben gesamtstädtische und auch überörtliche Versorgungsfunktionen. Der Standort bezieht sein Kunden- bzw. Kaufkraftpotenzial aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus.

4. Nahversorgungskonzept

4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Görlitz

Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtbereiche wurden um die wesentlichen Lebensmittelmärkte (> 400 m² Verkaufsfläche, keine Spezialmärkte) in siedlungsintegrierten Lagen 500 m-Radius gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren (vgl. Karte 3, Kapitel II. 2.). Die Entfernung von rd. 500 m wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet, nimmt Bezug auf die Siedlungsstruktur in Görlitz und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 Minuten Gehzeit.

Aus der Analyse wird ersichtlich, dass nahezu alle kernstädtischen Teilräume (ohne Ortsteile) und hier insbesondere die Einwohnerschwerpunkte (Wohngebiete) bereits über eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit (Lebensmittelmärkte) verfügen. Räumliche „Versorgungslücken“ bestehen allenfalls im Bereich Südstadt und im überwiegend kleinteiligen Siedlungsbereich Biesnitz im Südwesten des Stadtgebietes.

Es ist ein vielfältiger Betriebstypenbesatz (SB-Warenhaus, Vollsortimenter und Discounter im Stadtgebiet) in Görlitz vorhanden, der u. a. durch Bäckereien, Fleischereien, Spezialgeschäfte, Tankstellenshops und Getränkemärkte ergänzt wird.

Im Innenstadtbereich sind aktuell an der Dresdner Straße ein Edeka Supermarkt und im „City-Center Frauentor“ ein Norma Lebensmitteldiscounter vorhanden. Die Betriebe fungieren v. a. als Nahversorger für die im fußläufigen Umkreis lebende Wohnbevölkerung in den Stadtteilen

⁵⁹ Vorhabenbezogener Bebauungsplan „2. Änderung VEP Nr. 1 – Einkaufszentrum Königshufen“, Stand 14.03.2016

⁶⁰ Stadtratsbeschluss vom 18.12.2014 zur Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr.

53 „Hopfenfeld“. Es ist beabsichtigt das Verfahren durchzuführen d zum Abschluss zu führen.

Innenstadt, Historische Altstadt und zum Teil Nikolaivorstadt. Eine besondere Magnetwirkung im Sinne innerstädtischer Leitbetriebe können beide Märkte aber jeweils nicht aufbauen.

Für das ländlich geprägte Stadtgebiet bzw. die Ortsteile sowie einige Randbereiche der Stadtteile ist überwiegend keine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln im Sinne eines Lebensmittelmarktes vorhanden, da in der Regel kein ausreichendes Einwohnerpotenzial zum wirtschaftlichen Betrieb eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur Verfügung steht. Lediglich kleinteilige Anbieter ergänzen hier im Ausnahmefall die Nahversorgung. Hier übernehmen die Lebensmittelmärkte der Kernstadt Görlitz bzw. die ausgewiesenen und potenziellen Stadtteilzentren (Rauschwalde, Schlesische Straße, Weinhübel) die Grundversorgung.

Insgesamt ist eine ausgewogene und nachhaltige Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet zu konstatieren. Sie decken mit ihren Einzugsgebieten (auch fußläufig) nahezu das gesamte Stadtgebiet bzw. Siedlungsgebiet von Görlitz ab. Gleichzeitig versorgen die Märkte auch die Randbereiche der Siedlungsflächen und die Ortsteile bzw. auch z. T. umliegende Gemeinden im Verflechtungsbereich.

4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Görlitz

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung soll für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln in Görlitz weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Die Sicherung und der Ausbau der bestehenden Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie die Sicherung der bestehenden ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte haben dabei Priorität (vgl. Kapitel IV. 3.3 und IV 3.4).

Der überwiegende Teil der Lebensmittelmärkte verfügt über Verkaufsflächen von über > 700 - 800 m². Insbesondere einige Aldi-Märkte weisen dagegen Verkaufsflächen von unter 700 m² auf. Im Hinblick auf ein derzeit mögliches Angebotsdefizit in diesen Betrieben bzw. den Standortbereichen sind Überprüfungen zur Modernisierung und ggf. Neupositionierung einzelner Märkte innerhalb der jeweils zugehörigen Versorgungsbereiche bzw. Stadtteile sinnvoll. Eine Verlagerung, Ansiedlung oder Erweiterung eines Lebensmittelmarktes kann ebenso sinnvoll sein (vgl. Kapitel IV. 5.2.1). Darüber hinaus ist zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche in Ergänzung der bestehenden Strukturen in siedlungsintegrierten Lagen grundsätzlich möglich (vgl. Kapitel IV. 5.2.3).

Mit der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche inkl. der dort ansässigen Lebensmittelmärkte und der Ausweisung der vorhandenen und geplanten Standorte von Lebensmittelmärkten als Nahversorgungsstandorte wird das angestrebte Nahversorgungsnetz von Görlitz in seiner Zielkonzeption definiert (vgl. Karte 5).

Lagespezifisch sind folgende Aussagen zu treffen:

- Der **zentrale Versorgungsbereich „Zentrale Innenstadt“** verfügt am Standort Dresdner Straße derzeit über einen Edeka Vollsortimenter, der allerdings etwas abseits der Fußgängerzone Berliner Straße liegt und nur eingeschränkt Synergieeffekte mit der Hauptgeschäftszone aufbauen kann. Hier sollte eine Verbesserung der Fußweganbindung an die Salomonstraße oder Hospitalstraße erfolgen, um zukünftig als Magnetbetrieb mit Ankerfunktion im Sinne einer Frequenzerzeugung für den zentralen Versorgungsbe- reich „Zentrale Innenstadt“ zu fungieren. Als weiterer Anbieter ist aktuell ein Norma

Lebensmitteldiscounter im „CityCenter Frauentor“ ansässig, der Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnquartiere übernimmt. Zur weiteren Verbesserung der Lebensmittelversorgung in der Innenstadt könnte zudem die Etablierung eines hochwertigen Vollsortimenters innerhalb des Jugendstilkaufes frequenzerzeugende Wirkung für die Innenstadt haben und das Angebotsspektrum abrunden.

-  Die Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelvollsortimenters am **perspektivischen Nahversorgungszentrum Innenstadt West** stellt eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation für den nordwestlichen Innenstadtbereich dar. Mit der Revitalisierung eines Industriegebäudes des ehemaligen Waggonbau Werk I wird der Standort zukünftig Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnbereiche der Innenstadt übernehmen. Durch die Kopplung des Standortes mit dem Lidl-Markt an der Christoph-Lüders-Straße entsteht ein Nahversorgungszentrum Innenstadt West, welches für die Innenstadt und darüber hinaus auch gesamtstädtische Versorgungsbedeutung erlangen wird. Die Abgrenzung des NVZ geht aus Karte 12 hervor.
-  Der **Standort Jauernicker Straße (Südstadt)** konnte in der Vergangenheit v. a. fußläufige Nahversorgungsfunktionen für die verdichteten Wohngebiete der Südstadt übernehmen, wobei aktuell kein Nahversorger am Standort besteht. Trotz Immobilien- bzw. Standortseitiger Defizite (Anbindung, Flächengröße) ist es Ziel, hier wieder eine Nahversorgungsmöglichkeit zu etablieren.
-  Für die Standortlage **Scultetusstraße (Königshufen)** mit dem hier ansässigen Kaufland Lebensmittelmarkt ist ergänzend zum STZ Königshufen eine integrierte Versorgungslage im Bereich des Wohngebietes verortet. Auch wenn der Standort von Kaufland aktuell von diesem Unternehmen auf Grund fehlender Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt wird, so hat dieser Standort eine städtebauliche Nahversorgungsfunktion. Durch die zentrale integrierte Lage im Wohngebiet soll die Standortlage als Stadtteilzentrum mit diversen Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen sowie einem Lebensmittelmarkt festgehalten werden.
-  Auch der **Standort Zittauer Straße (Weinhübel)** verfügt mit Kaufland über ein integriert gelegenes SB-Warenhaus, welches auch hier zum Teil Nahversorgungsfunktion übernimmt. Eine Weiterentwicklung des Standortes kann auch hier im Bestand aber ohne Verkaufsflächenausweitungen bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen.
-  Ferner soll im **Stadtteil Weinhübel** die Entwicklung eines attraktiven Stadtteilzentrums mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil ermöglicht werden. Ziel ist die Etablierung eines attraktiven Nutzungsmixes aus zentrenprägenden Angeboten und Institutionen. Dazu sind Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig nahversorgungsrelevantem Sortimentschwerpunkt zu entwickeln (vgl. Kapitel IV. 3.3.4).
-  Für den **Standort FMZ Nieskyer Straße** (u. a. SB-Warenhaus Marktkauf, Aldi) ist festzuhalten, dass diese Einzelhandelsagglomeration in autokundenorientierter Lage ein gesamtstädtisches bzw. sogar überörtliches Einzugsgebiet versorgt. Der Standort profitiert dabei von Kopplungseffekten durch die zahlreichen weiteren auch großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Insgesamt dient die Standortlage FMZ Nieskyer Straße nicht überwiegend als Nahversorgungsstandort mit einem fußläufigen Einzugsgebiet. Eine weitere Ansiedlung von Betrieben oder die Erweiterung bestehender Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

-  Mit Blick auf die Lage der Standorte der Lebensmittelmärkte an der **Rauschwalder Straße / Handelshof** (derzeit Norma) und **Christoph-Lüders-Straße / Waggonbau** (derzeit Netto) haben diese Märkte keine überwiegende Nahversorgungsfunktion und sind deshalb nicht als solche auszuweisen. Eine weitere Ansiedlung von EH-Betrieben oder die Erweiterung bestehender EH-Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiments-schwerpunkt ist als nicht zulässig zu erachten.
-  Für die **Ortsteile** werden bedarfs- bzw. nachfrageangepasste Lebensmittelangebote angestrebt. Private Initiativen für kleinteilige Fachgeschäfte („Tante-Emma-Laden“) oder mobile bzw. automatisierte Angebote (z. B. Bäckerauto) sind zu begrüßen und wenn möglich zu fördern. Grundsätzlich gestaltet sich die Sicherung einer Grundversorgung schwierig, so dass es die Einkaufsmobilität der Einwohner aus den Stadtrandbereichen und den Ortsteilen durch Nahverkehrsangebote (z. B. Nachbarschaftsinitiativen, Fahrgemeinschaften, Einkaufsbus) zu erhalten und zu verbessern gilt.
-  Für den **Ortsteil Hagenwerder** gibt es aktuell Bestrebungen, einen Lebensmittelmarkt zu etablieren, der Nahversorgungsfunktion übernehmen kann (vgl. Pkt. IV 3.4.1). Dementsprechend wird hier ein perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

5. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich (vgl. Kapitel IV. 6).⁶¹ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

-  Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
-  zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
-  Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes so-wie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Görlitz branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

5.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Für zentrale Versorgungsbereiche gelten entweder keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen großflächiger Betriebe nach Branchen, sofern diese nicht denselben oder weitere zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion nachhaltig negativ beeinflussen. Das heißt, dass sowohl großflächige⁶² Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (in NVZ) und zentrenrelevanten Sortimenten (in ZVB „Zentrale Innenstadt“) zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig.

⁶¹ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁶² großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie soll nicht Teil der Görlitzer Ansiedlungspolitik sein.

Etwaige Flächenpotenziale sollen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt als den zentralen Versorgungsbereich oder auch Stadtteilzentren eine frequenzerzeugende Wirkung haben (u. a. Bekleidungsfachmärkte, weitere Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs).

5.1.1 Hauptzentrum Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich „**Zentrale Innenstadt**“ gelten **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen nach Branchen, Größen und Betriebsformen**. Insbesondere Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten aller Größenordnungen vom Fachgeschäft bis zum Waren- oder Kaufhaus sind städtebaulich erwünscht, um für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung zu erhalten. Gerade der Mix an großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Magneten in Verbindung mit vielen Fachgeschäften, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten, Fachmärkten, Einkaufszentren, Einkaufspassagen etc. macht eine Innenstadt weit über die eigene Region hinaus interessant für einen Besuch zum Shoppen, Bummeln, sich treffen und Vergnügen. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen all diesen Betriebsformen, Branchen und Größen bildet sich in der Kompaktheit einer geschlossenen Innenstadt sukzessive heraus. Dazu wird ein schützenswerter Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt abgegrenzt.

5.1.2 Stadtteil- und Nahversorgungszentren

Innerhalb von Stadtteilzentren soll der Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarf liegen, ausnahmsweise auch bei begründeten Ansiedlungen, die in diesen Bereichen räumlich Möglichkeiten bieten, auch im langfristigen Bereich. Schwerpunkt bilden also Betriebe mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches, d. h. primär Betriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** (gemäß Görlitzer Liste). Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, die nicht der Nahversorgung dienen (z. B. Bekleidung oder Schuhe) sollen hier nur als Ergänzung angesiedelt werden bzw. sind im Hinblick auf ihre städtebauliche Verträglichkeit zu überprüfen. Großflächige Betriebe (> 800 m² VK) mit zentrenrelevanten Kernsortiment sollen ausgeschlossen werden.

5.2 Steuerungsregeln außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Auch bzw. gerade außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gilt es, gewisse Steuerungsregeln anzuwenden, um in der Komplexität von Standortlagen, Verkaufsflächengrößen, Branchen (Bedarfskategorien) und Betriebstypen Strukturen zu erhalten und zu stärken, die einer geordneten räumlichen städtebaulichen Entwicklung nach den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung entsprechen (s. Pkt. IV 1.).

5.2.1 Nahversorgungsstandorte

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an bestehenden Nahversorgungsstandorten ist nur vor dem Hintergrund zulässig, wenn auch weiterhin die **wohnnah Grundversorgung** gesichert bzw. gestärkt wird. Bis zur Grenze der Großflächigkeit (max. 800 m² VK) kann dies regelmäßig unterstellt werden. Bei Flächengrößen oberhalb von 800 m² VK kann eine Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dienen, wenn dies absatzwirtschaftlich nicht zu einer wesentlichen Überlagerung bzw. Abschöpfung mit den Versorgungsbereichen anderer Nah-

versorgungsstandorte oder gar zentraler Versorgungsbereiche führt. Hierzu ist ein Verträglichkeitsnachweis zu erbringen (Einhaltung der Gebote der Raumordnung im beplanten und unbeplanten Innenbereich und/oder Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklung nach §34 BauGB).

5.2.2 Sonderstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zum Hauptzentrum – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt werden. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen dienen daher die Sonderstandorte der Ansiedlung und Erweiterung von auch **großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben** und ergänzen damit funktional die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer „Arbeitsteilung“. Die weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesen Standorten grundsätzlich nicht zulässig.

5.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind und nicht die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten aufweisen. Zu den siedlungsräumlich integrierten Lagen zählen alle wohnortnahen Lagen sowie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und weiterer Nahversorgungsstandorte vorliegen. Neben kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken wird für Lebensmittelversorger eine grundsätzliche Zulässigkeit unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche) als sinnvoll erachtet.

5.2.4 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind im Görlitzer Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. **Annexhandel**) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- /// und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die Handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Görlitz zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁶³

5.2.5 Randsortiments- und Kleinflächenregelung

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten wird eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten getroffen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, wird bei Ansiedlungen / Erweiterungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen getroffen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) wird eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente⁶⁴ auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen führen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind ab einer **Verkaufsfläche größer 100 m²** außerhalb zentraler Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorten **auszuschließen**, da diese Betriebe dann als strukturprägend zu werten sind und den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben (**Kleinflächenregelung**).⁶⁵

5.3 Fazit zu den Steuerungsregeln

Nachfolgende Abbildung stellt die Steuerungsregeln nach Standortkategorien differenziert im Überblick dar. Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sind, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind oder sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.⁶⁶ Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der

⁶³ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

⁶⁴ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

⁶⁵ In Görlitz sind 65 % aller Betriebe kleiner als 100 m². Damit sind weitere Betriebe unterhalb dieser VKF-Größe nicht als strukturprägend zu werten.

⁶⁶ Vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.

Abbildung 15: Übersicht Steuerungsempfehlungen

An siedlung in ... mit ...		Zentraler Versorgungs- bereich (ZVB) Innenstadt Görlitz	Stadtteil- und Nahversorgungs- zentren (STZ und NVZ)	sonst. Lagen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche)		
				Nahversorgungs- standorte (NVS), siedlungsräumlich integrierte Lagen	Sonder- standorte	Siedlungs- räumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	nicht großflächig*	✓	✓	✓	⚡	⚡
	großflächig	✓	ⓘ	ⓘ	⚡	⚡
zentrenrelevantem Kernsortiment	Nicht großflächig	✓	ⓘ	ⓘ	⚡	⚡
	großflächig	✓	⚡	⚡	⚡	⚡
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Nicht großflächig	✓	ⓘ	ⓘ	✓	ⓘ
	großflächig	✓	⚡	⚡	✓	ⓘ
✓		Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen				
ⓘ		Einzelfallprüfung erforderlich				
⚡		Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen				
*		großflächiger Einzelhandel ab 800 m ² Verkaufsfläche				

Die Steuerungsregeln beziehen sich auf die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentsschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Görlitzer Sortimentsliste zu erfolgen hat.

GMA-Übersicht 2025

V. Fazit und Zusammenfassung

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Görlitz erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollte das Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat der Stadt Görlitz als ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens legitimiert werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

1. **Bestätigung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt** und der **Stadtteilzentren Reichenbacher Straße** sowie **Schlesische Straße** als schutzwürdige Bereiche und Investitionsvorranggebiete im Sinne des BauGB und der BauNVO (vgl. Kapitel IV.3.3.1 und IV.3.3.2).
2. **Bestätigung** zur Entwicklung und künftigen Schutz des **perspektivischen Stadtteilzentrums Weinhübel** sowie des **perspektivischen Nahversorgungszentrums Innenstadt West**
3. **Anerkennung folgender Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet** (vgl. Kapitel IV.3.4.1).
 - (1) Scultetusstraße
 - (2) Pontestraße (derzeit Aldi)
 - (3) Bahnhofstraße (derzeit Penny)
 - (4) Emmerichstraße (derzeit Aldi)
 - (5) Biesnitzer Straße (derzeit Netto)
 - (6) Goethestraße (derzeit Diska)
 - (7) Reichertstraße (derzeit Rewe)
 - (8) Promenadenstraße (derzeit Netto)
 - (9) Zittauer Straße / Friedrich-Engels-Straße (derzeit Kaufland)
 - (10) Leschwitzstraße / Karlstraße (derzeit Netto)
 - Hagenwerder (perspektivischer Nahversorgungsstandort)

Die **Nahversorgungsstandorte** besitzen für die umliegenden Wohnquartiere eine hohe Nahversorgungsrelevanz und sollen zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden.

Die weiteren Standorte zur Lebensmittelversorgung⁶⁷ haben weiterhin Bestandsschutz entsprechend deren Genehmigung zum Betrieb.

4. Beschluss der „Görlitzer Liste“ zentrenrelevanter Sortimente (vgl. Kapitel IV.2.2)

Mit Beschluss der ortsspezifischen Sortimentsliste werden die Sortimente nach ihrer Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz definiert. Der Einzelhandel mit **zentrenrelevanten Sortimenten** soll nur im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt oder ausnahmsweise in den Nahversorgungszentren angesiedelt erweitert werden. Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Betrieben (> 800 m² Verkaufsfläche) mit

⁶⁷ wie insgesamt alle EH-Betriebe, die genehmigungsseitig ihre Standortberechtigung besitzen

zentrenrelevantem Kernsortiment ist nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zulässig.

Der Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen (Zentrale Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) und an den Nahversorgungsstandorten entsprechend der „Görlitzer Liste - nahversorgungsrelevante Sortimente“ anzusiedeln bzw. zu erweitern.

Die Integration von **zentrenrelevanten Randsortimenten** bei Ansiedlung oder Erweiterung so genannter „Mehrbranchenunternehmen“ (z.B. Möbel- oder Baumärkte) wird folgendermaßen geregelt: Die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Görlitzer Liste soll 800 m² bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

Bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb dieser Verkaufsflächenbegrenzungen muss der Antragsteller durch eine **Auswirkungsanalyse** mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte führt.

Das vorliegende **Einzelhandelskonzept** ist als aktuelle **Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Görlitz** zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Die Steuerungsregelungen können zur bauplanungsrechtlichen Verankerung als **Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes** mit einer Überplanung des bisher unbeplanten Innenbereiches in Form eines **einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB)** rechtsverbindlich festgesetzt werden⁶⁸.

⁶⁸ im einfachen Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche getroffen, insbesondere durch:

- Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Zentren, vor allem zentrenrelevanter Sortimente (z. B. Mode, Unterhaltungselektronik, Schuhe, Bücher, etc.).
- Beschränkungen der Verkaufsfläche und / oder
- Festlegung von Sortimentslisten, um unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Görlitz und zentralörtliche Struktur der Region	24
Karte 2:	Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet Görlitz	27
Karte 3:	Nahversorgungssituation in Görlitz	33
Karte 4:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Görlitz	35
Karte 5:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet von Görlitz	57
Karte 6:	Hauptzentrum Innenstadt	60
Karte 7:	Funktionaler Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur	64
Karte 8:	Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße	69
Karte 9:	Stadtteilzentrum Schlesische Straße	73
Karte 10:	Perspektivisches Stadtteilzentrum Weinhübel	76
Karte 11:	Perspektivisches Nahversorgungszentrum Innenstadt West	79
Karte 12:	Ergänzungsstandort Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld	82

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	10
Tabelle 2:	Einwohner nach Stadt- / Ortsteilen in Görlitz per 31.12.2024	20
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Stadt- und Ortsteilen *	30
Tabelle 4:	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Görlitz 2019 – 2025	31
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im deutschen Marktgebiet Einzelhandel in Görlitz 2024	37
Tabelle 6:	Einwohner und Kaufkraft im polnischen Einzugsgebiet	37
Tabelle 7:	Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Vergleichsstädten	40
Tabelle 8:	Kriterien der Zentrenrelevanz	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	8
Abbildung 2:	Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2022	11
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2004 und 2024	11
Abbildung 4:	Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt	13
Abbildung 5:	Anforderungen an Nahversorgungsstandorte	15
Abbildung 6:	Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Stadtteilen von Görlitz 2010 – 2024	21
Abbildung 7:	Betriebsgrößenstruktur in Görlitz	28
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (Anteil Verkaufsfläche)	30
Abbildung 9:	Vergleich Verkaufsflächen nach Branchen	32
Abbildung 10:	Verkaufsflächenausstattung von Görlitz im Vergleich (Verkaufsfläche in m ² pro Einwohner)	38
Abbildung 11:	Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Görlitz	39
Abbildung 12:	Bevölkerungsentwicklung 2016 – 2040 Sachsen und Stadt Görlitz	41
Abbildung 13:	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	46

Abbildung 14:	Einzelhandelsstruktur Görlitz	53
Abbildung 15:	Übersicht Steuerungsempfehlungen	90

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	43
Übersicht 2:	Görlitzer Sortimentsliste 2025	50

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Berliner Straße	62
Foto 2:	Postplatz	62
Foto 3:	„CityCenter Frauentor“, An der Frauenkirchen	62
Foto 4:	Obermarkt	62
Foto 5:	Demianiplatz / Marienplatz mit Jugendstilhaus	62
Foto 6:	Jakobstraße	62
Foto 7:	STZ Reichenbacher Straße, Aldi im westlichen Abschnitt	71
Foto 8:	STZ Reichenbacher Straße, östlicher Abschnitt	71
Foto 9:	STZ Schlesische Straße, Netto-Markt	74
Foto 10:	STZ Schlesische Straße, Kö-Passage	74
Foto 11:	ehemaliges Waggonbauwerk 1	78
Foto 12:	Verbindung zu Lidl	78