



# ENTWURF Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hohenstein-Ernstthal

AUFTRAGGEBER: Stadt Hohenstein-Ernstthal

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat

PROJEKTBEARBEITUNG: M. Sc. Geogr. Angela Uhlmann

Dresden, den 24.11.2025

## 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 2024



**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](mailto:info@gma.biz) / [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DL	Dienstleistung
EZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
FGZ	Fußgängerzone
ggf.	gegebenenfalls
GIB	gewerblich-industrieller Bereich
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
i. d. R.	in der Regel
i. R.	im Rahmen
i. S. v.	im Sinne von
Lbm	Lebensmittel
LEP	Landesentwicklungsplan
LÖG	Ladenöffnungsgesetz
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
p. P.	pro Person
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
VK	Verkaufsfläche
WE	Wohneinheiten
zool. Bedarf	zoologischer Bedarf
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

## Vorbemerkung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hohenstein-Ernstthal aus dem Jahr 2016 wird hiermit fortgeschrieben bzw. umfangreich aktualisiert. Zudem stellen veränderte Rahmenbedingungen (u. a. Digitalisierung, Online-Handel) und neue wirtschaftliche sowie städtebauliche Situationen die Kommune vor ganz neue Herausforderungen. So steht nicht nur die Innenstadt als erhaltenswerter bzw. zu stärkender multifunktionaler Standort, sondern auch die Sicherung der wohnortnahen Versorgung mehr denn je im Fokus der Einzelhandelsentwicklung.

Mit der Fortschreibung sollen die Ziele und Handlungsempfehlungen auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung und Bewertung überprüft und an die neuen Herausforderungen angepasst werden. Neben der Entwicklung der Nahversorgung und der Steuerung der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist die Innenstadtentwicklung ein zentrales Schwerpunktthema.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Hohenstein-Ernstthal und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung dar.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Dresden, den 24.11.2025  
DTE / UNA

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Grundlagen</b>	<b>7</b>
1. Aufgabenstellung	7
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	8
3. Methodische Vorgehensweise	9
4. Raumrelevante Trends im Einzelhandel	11
4.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe	12
4.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel	13
4.3 Besondere Rolle der Grund- und Nahversorgung	14
4.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung	15
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	16
5.1 Landesplanung	16
5.2 Landesentwicklungsplan Sachsen	17
5.3 Bauplanungsrecht	18
5.3.1 Gebiete mit Bebauungsplänen ( § 30 BauGB)	18
5.3.2 Unbeplanter Innenbereich ( § 34 BauGB)	18
5.3.3 Besonderes Städtebaurecht	19
6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Hohenstein-Ernstthal	19
<b>II. Angebots- und Nachfragesituation</b>	<b>24</b>
1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Hohenstein-Ernstthal	24
2. Verkaufsflächenausstattung der Stadt Hohenstein-Ernstthal im Vergleich	27
3. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Hohenstein-Ernstthal 2016 - 2025	29
4. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)	30
5. Nachfragesituation	33
5.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Hohenstein-Ernstthal	33
5.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Hohenstein-Ernstthal	34
5.3 Räumliche Versorgungssituation	36
6. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern	37
6.1 Ausstattungskennziffern	37
6.3 Zentralitätskennziffer	39

<b>III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Hohenstein-Ernstthal</b>	<b>40</b>
1. Bevölkerungsprognose	40
2. Kaufkraftprognose für den Hohenstein-Ernstthaler Einzelhandel bis zum Jahr 2030	40
3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	41
<b>IV. Einzelhandelskonzept Hohenstein-Ernstthal</b>	<b>44</b>
1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	44
2. Sortimentskonzept	45
2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	46
2.2 Sortimentsliste für die Stadt Hohenstein-Ernstthal	48
3. Standortkonzept	50
3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	50
3.2 Weitere Standortkategorien	51
3.3 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	52
3.4 Zentren- und Standortstruktur in Hohenstein-Ernstthal	53
3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	56
3.4.2 Nahversorgungszentrum Dresdner Straße	60
3.4.3 Nahversorgungszentrum Am Bahnhof	61
3.4.4 Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Straße	62
3.4.5 Nahversorgungszentrum Wüstenbrand	63
4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	64
<b>V. Zusammenfassung</b>	<b>69</b>
1. Ergebnisse der Potenzialanalyse	69
2. Leitlinien	71
3. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	71
Glossar	73

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

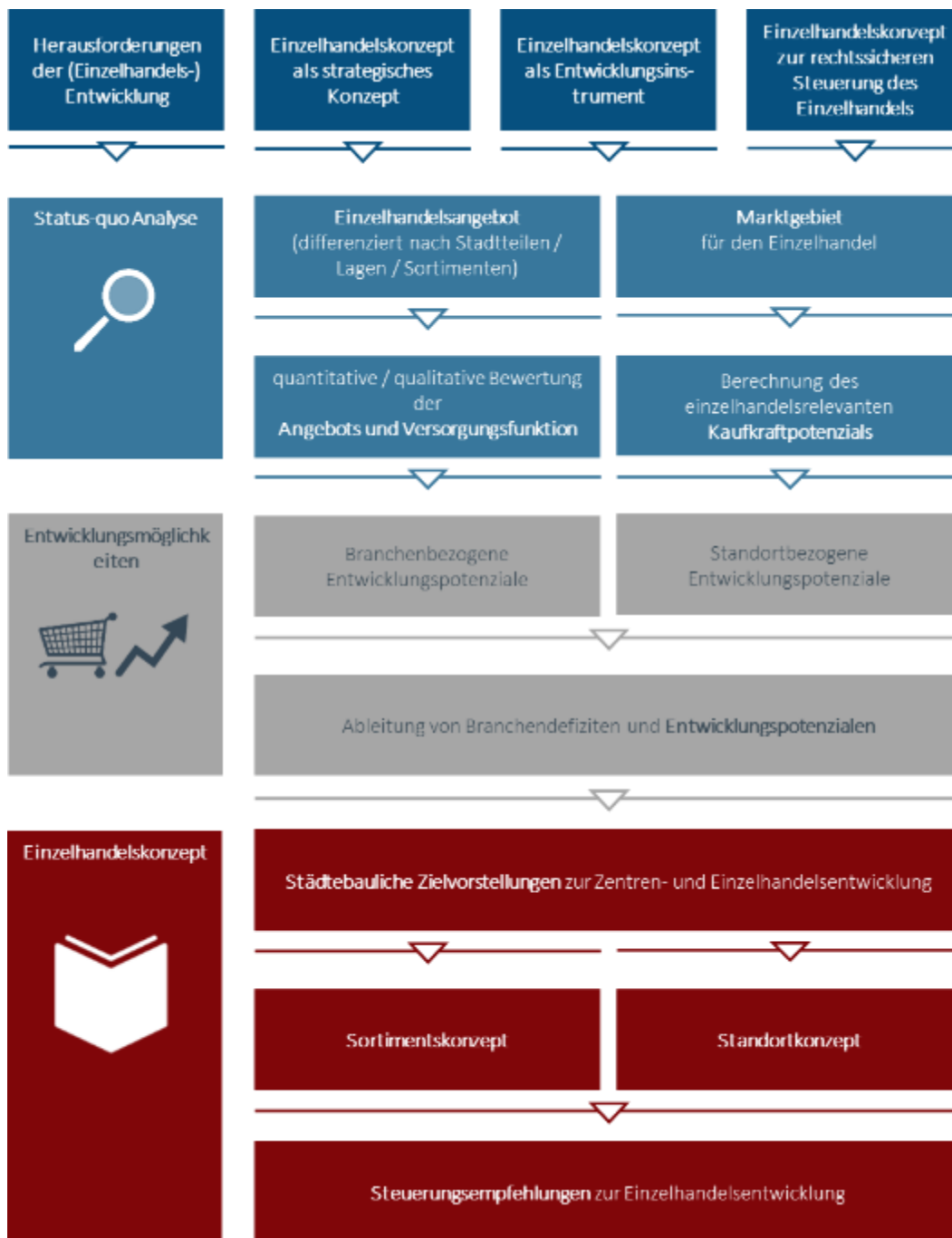
Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen im Einzelhandel, sich zunehmend verändernder Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung sowie aktuellen Einzelhandelsplanungen im Stadtgebiet ist die **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hohenstein-Ernstthal** aus dem Jahr 2016 erforderlich. Mit der Aktualisierung der Studie erhält die Stadt ein informelles Planungsinstrument, welches als Einzelhandelskonzept für die Stadt **Hohenstein-Ernstthal** 2025 die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels am Standort erörtert und Rahmenbedingungen definiert.

Dabei werden die wesentlichen Aussagen aus dem Jahr 2016 (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Ausweisung der Sonderstandorte, Sortimentsliste für die Stadt Hohenstein-Ernstthal) überprüft, deren Grundlagen aktualisiert und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet.

Mit dem Konzept werden im Wesentlichen **folgende Schwerpunkte** bearbeitet:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Hohenstein-Ernstthal
- /// Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Hohenstein-Ernstthal
- /// Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Hohenstein-Ernstthal
- /// Überprüfung und Anpassung der Empfehlungen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Hohenstein-Ernstthal (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption)
- /// Überprüfung der Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// 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“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. 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 die Bindungswirkung des Einzelhandelskonzeptes nicht zu mindern, soll die Stadt bei zukünftigen Entscheidungen zur Einzelhandelssteuerung konsequenterweise nicht oder allenfalls nur im begründeten Ausnahmefall abweichen, wodurch sonst das städtebauliche Gewicht des Konzeptes sowie letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage gestellt würde.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen<sup>1</sup>. 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 erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Statistisches Landesamt Sachsen sowie Datenmaterial der Stadt Hohenstein-Ernstthal zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt. Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Überprüfung bzw.

---

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

**Neuaufnahme der Verkaufsflächen<sup>2</sup> aller Einzelhandelsbetriebe** im gesamten Stadtgebiet erfasst.<sup>3</sup>

Die Erhebung erfolgte 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.

**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

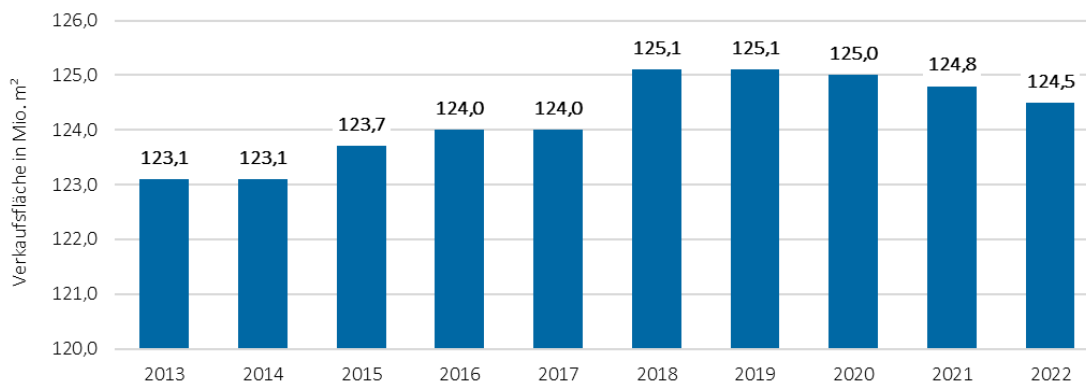
<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und 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.

<sup>3</sup> Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

#### 4. Raumrelevante Trends im Einzelhandel

Stiegen 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 Jahren zusätzlich durch die Corona-Pandemie. Die große Herausforderung in der Einzelhandelsentwicklung liegt heute in der Sicherung des bestehenden Angebots unter Berücksichtigung der seit Jahren parallel wachsenden Bedeutung des Onlinehandels gegenüber dem stationären Einzelhandel.

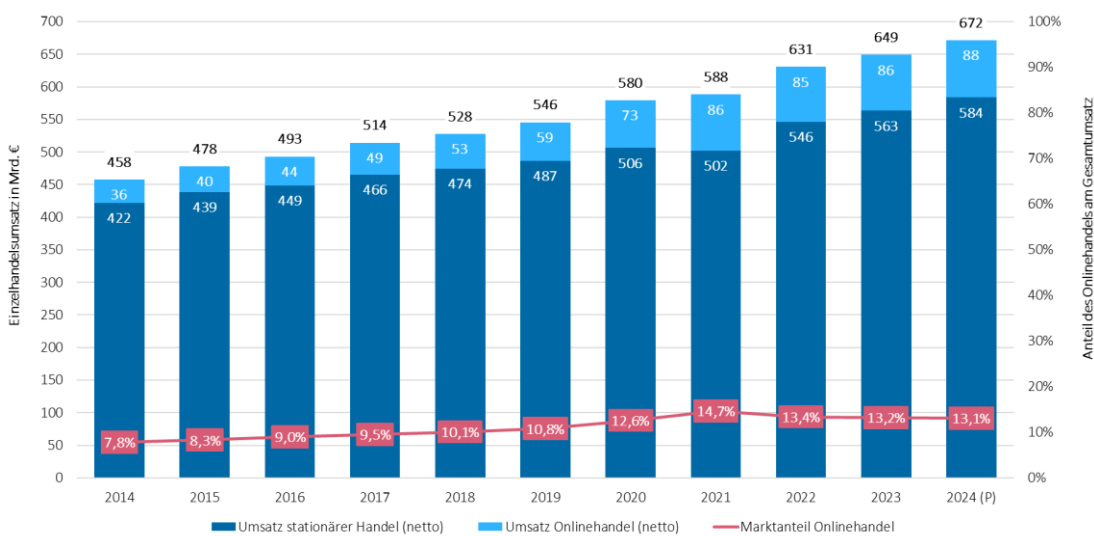
**Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2022**



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. Sicher ist 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.<sup>4</sup>

Die zunehmende Nutzungssegmentierung und -verschiebung in deutschen Innenstädten birgt jedoch nur auf den ersten Blick eine Gefahr für die Weiterentwicklung zentraler Einzelhandelslagen, da diese in den letzten Jahren auf Kompaktheit von „Ladenzeilen“ bzw. zusammenhängende Einzelhandelsbereiche, zunehmend auch mit Einkaufsbereich-Fußgängerzonen ausgerichtet waren. Bei näherer Betrachtung beinhalten diese strukturellen Veränderungen auch Chancen für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten innerstädtischen Lagen durch neue Nutzungsdurchmischungen. 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.<sup>5</sup> 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 wesentlicher 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.

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (2024) Verbraucherpreisindex für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke (Stand: 9. Februar 2024).

<sup>5</sup> vgl. hierzu DZ HYP (2023): Immobilienmarkt Deutschland 2023/2024.

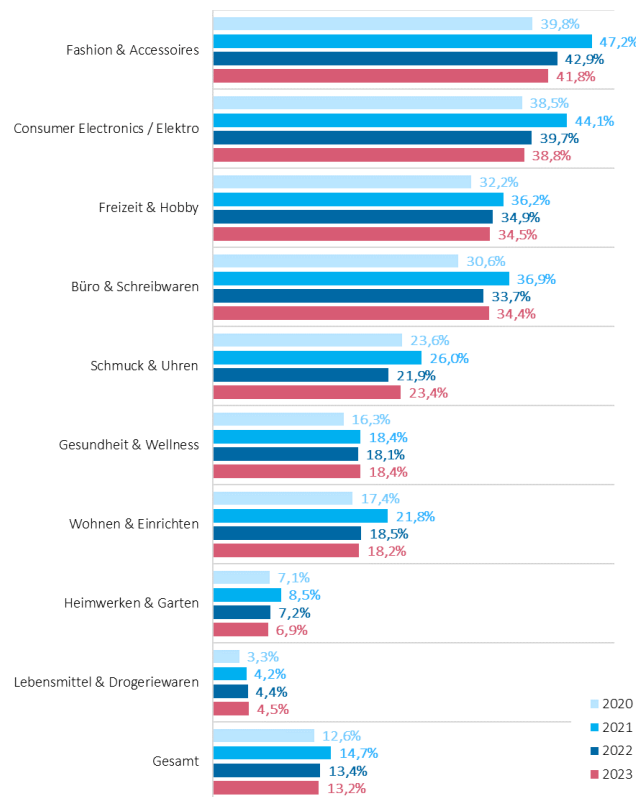
## 4.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel

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

Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer online-Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die online-affine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**.<sup>6</sup>

Lieferdienste wie Picnic bündeln Lieferungen in größeren Städten entlang einer Route. 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.<sup>7</sup> 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.

**Abbildung 4: Online-Marktanteile nach Branchen-  
gruppen am jeweiligen Gesamtmarkt**



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

<sup>6</sup> z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

<sup>7</sup> 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.

### 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.

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

Nahversorgung lässt sich wie folgt charakterisieren:

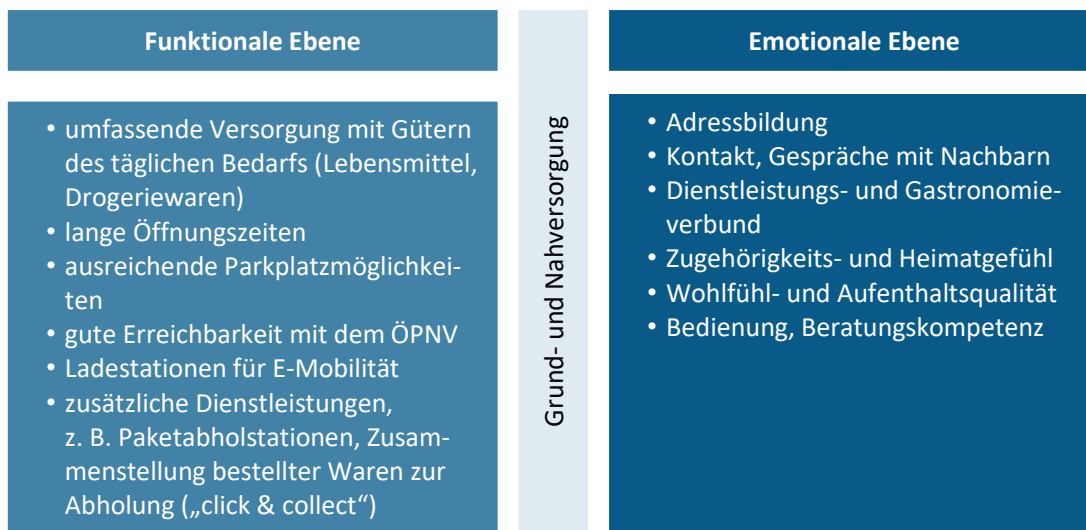
- /// Idealerweise existiert ein zentral gelegenes, auch fußläufig erreichbares Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- /// Lebensmittel- und Drogeriewarenangebote stehen im Mittelpunkt der Nahversorgung.
- /// Dienstleistungen und Angebote der medizinischen Versorgung stellen ergänzende Bestandteile 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 Hohenstein-Ernstthal 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 Versorgungsstandortes Hohenstein-Ernstthal 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<sup>8</sup> oder die wachsende Zahl der Haushalte<sup>9</sup>, 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 schenken<sup>10</sup> (s. dazu Pkt. III 1.)

## 5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

### 5.1 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 die Aussagen der Handlungsanleitung zu Einzelhandelsentwicklungen in Sachsen<sup>11</sup> 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>12</sup> 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.**

<sup>8</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis): Deutschland: Demografischer Wandel schreitet voran – Anteil älterer Menschen steigt, Pressemitteilung Nr. N033 vom 06.06.2023.

<sup>9</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis): Demografischer Wandel, online verfügbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html) [Zugriff am: 11.04.2025].

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. April 2008

<sup>12</sup> Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

## 5.2 Landesentwicklungsplan Sachsen

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 (SächsLPIG) 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.

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 Einzelhandelbetriebe:

*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 m<sup>2</sup> 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 substantziell beeinträchtigen.*

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

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 sowie dessen Fortschreibung, der **Regionalplan Region Chemnitz 2024**, bilden gemeinsam mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) und der Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (2008) den maßgeblichen Rechtsrahmen für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Rahmen der Landes- und Regionalplanung. Die Fortschreibung des Regionalplans wurde am 22. Februar 2024 beschlossen und dient als aktuelle Grundlage für die raumordnerische Steuerung entsprechender Projekte in der Region.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 mit besagtem Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen 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 Sanierungsgebieten 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 Hohenstein-Ernstthal

Die **Stadt Hohenstein-Ernstthal** ist im Westen des Freistaates Sachsen im Landkreis Zwickau gelegen und von der Landesplanung gemeinsam mit den Städten Lichtenstein/Sa. und Oberlungwitz als mittellentraler Städteverbund „Sachsenring“ ausgewiesen<sup>13</sup>. Im Zusammenhang mit dieser hohen zentralörtlichen Einstufung hat sowohl der Städteverbund als auch die Stadt Hohenstein-Ernstthal gesamtstädtische und auch überörtliche Versorgungsfunktionen für die Bewohner ihres Verflechtungsbereiches wahrzunehmen. Hohenstein-Ernstthal befindet sich geografisch zwischen den Oberzentren Chemnitz und Zwickau, welche in ca. 17 km östliche Richtung bzw. in ca. 24 km Richtung Südwesten<sup>14</sup> gelegen sind.

Die regionale und überregionale **Erreichbarkeit** von Hohenstein-Ernstthal für den Individualverkehr kann durch die Lage südlich der Autobahn A 4 sowie nördlich des Kreuzungsbereiches zweier Bundesstraßen (B 173, B 180) als sehr gut bewertet werden. Die regionale Anbindung für den Individualverkehr erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraßen B 173 (Chemnitz – Oberlungwitz – Zwickau) und B 180 (Waldenburg – Hohenstein-Ernstthal – Stollberg/Erzgeb.). Sie kreuzen sich dabei südwestlich des Stadtgebietes, in der Stadt Oberlungwitz. Die B 173 führt in diesem Zusammenhang in Richtung Osten direkt in die Chemnitzer Innenstadt, wäh-

<sup>13</sup> LEP Sachsen 2013, Seite 29.

<sup>14</sup> Angaben in Straßenkilometern, Entfernung zum geografischen Mittelpunkt der Stadt.

rend die B 180 eine Verbindung nach Zwickau (Westen) darstellt. Anschlüsse an das Autobahnnetz bestehen direkt nordwestlich und nordöstlich des Stadtgebietes an die A 4 (Dresden – Chemnitz – Gera, Anschlussstellen „Hohenstein-Ernstthal“ und „Wüstenbrand“).

Hohenstein-Ernstthal ist durch die Lage an der „Franken-Sachsen-Magistrale“ (Nürnberg – Hof – Zwickau – Chemnitz – Dresden) auch an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Im Personenverkehr wird der Bahnhof von Zügen im Verkehrsverbund Mittelsachsen bedient. Hier verbinden u. a. Regionalbahnen sowie -expresslinien die Stadt mit dem Umland und zahlreichen Destinationen. Im Busverkehr verkehren innerhalb des Stadtgebietes mehrere Linien wie u. a. der „Regionalverkehr Westsachsen GmbH“ und der „Autobus GmbH Sachsen“.

Die **Siedlungsstruktur** Hohenstein-Ernstthals ist durch eine kompakte Kernstadt sowie dem räumlich abgesetzten Ortsteil Wüstenbrand östlich des Stadtgebietes geprägt. Die Ortschaft liegt ca. 2 – 3 km von der Kernstadt entfernt<sup>15</sup>. Verdichtete Wohnbereiche befinden sich vor allem in den östlichen und westlichen Bereichen der Kernstadt. Die Siedlungsstruktur im Ortsteil Wüstenbrand ist im Wesentlichen durch Wohnungsbau mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern im nördlichen Teil der Ortschaft gekennzeichnet. Im Osten, Südwesten und Nordwesten des Stadtgebietes sind derzeit insgesamt drei Gewerbegebiete etabliert. Im Südwesten ist die Multifunktionsanlage „Sachsenring“ mit Fahrsicherheitszentrum und nichtpermanenter Rennstrecke gelegen.

Prägend für das Stadtbild ist der Verlauf der Bahntrasse der „Franken-Sachsen-Magistrale“, die das gesamte Stadtgebiet in Ost-West-Richtung quert. Geographisch befindet sich die Stadt nördlich des Erzgebirgsvorlandes, welches das Gelände nach Norden hin ansteigen lässt. Die höchste Erhebung im Stadtgebiet ist der „Pfaffenberg“ mit ca. 480 m Höhe<sup>16</sup>. Das nördliche Stadtgebiet jenseits der A 4 ist nahezu gänzlich von Wald und Wiesen eingenommen.

Derzeit leben in Hohenstein-Ernstthal ca. 13.850 Einwohner<sup>17</sup>. Die demografische Entwicklung der Stadt war in den vergangenen Jahren allerdings von einem stetigen Bevölkerungsrückgang geprägt. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl zwischen 2014 und 2024 um ca. 7,3 % ab (- 1.087 Personen)<sup>18</sup>. Damit lag der Bevölkerungsrückgang prozentual etwas höher als im Landkreis Zwickau (- 5,1 %<sup>19</sup>).

In Hohenstein-Ernstthal sind derzeit etwa 4.354 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**<sup>20</sup> am Arbeitsort registriert. Die Stadt hat eine eher unterdurchschnittliche Bedeutung am Arbeitsmarkt, aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Chemnitz und Zwickau. Dies wird auch im Pendlersaldo deutlich: 3.220 Einpendlern stehen etwa 4.248 Auspendler gegenüber.

---

<sup>15</sup> Luftlinie.

<sup>16</sup> Homepage der Stadt Hohenstein-Ernstthal - <http://www.hohenstein-ernstthal.de/karlmay/pfaffenberg.htm>, Zugriff am 08.04.2015.

<sup>17</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Bevölkerungsstand jeweils zum 30.06.2024

<sup>18</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen. Einwohnerstand Hohenstein-Ernstthal 2014: 14.937.

<sup>19</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen. Einwohnerstand Landkreis Zwickau 2014: 325.137.

<sup>20</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024.

Die wichtigsten Arbeitgeber im Ort sind in verschiedenen Branchen zu verorten. Hier sind vor allem der Landschafts- und Gartenbau (Baumschulen Hohenstein-Ernstthal GmbH), Sternberg GmbH, Technitex Sachsen GmbH und Haufe Assembly GmbH zu benennen. Für beide Standorte ist aktuell zu vermerken, dass wegen der angespannten wirtschaftlichen Lage die Fortführung des Geschäftsbetriebs nicht gesichert ist. Eine besondere wirtschaftliche Bedeutung kommt den Gewerbetreibenden aus den Bereichen Handwerk, Handel und Dienstleistungen zu: die Betriebe dieser Bereiche dominieren die Wirtschaftsstruktur von Hohenstein-Ernstthal; ein Großteil der angebotenen Arbeitsplätze wird von diesen Unternehmen zur Verfügung gestellt<sup>21</sup>. Darüber hinaus sind weitere zahlreiche mittelständische Unternehmen (u. a. Betriebe im Bereich der Textilindustrie, Druckereibetriebe und Speditionen) in Hohenstein-Ernstthal verortet.

Im Hinblick auf den Tourismus ist Hohenstein-Ernstthal besonders für die Motorradrennstrecke „Sachsenring“ bekannt. Die seit 1927 genutzte und somit auch traditionsreiche Rennstrecke ist ein tragender Wirtschafts- und Imagefaktor für die Region. Am Standort ist auch das Fahrsicherheitszentrum Sachsenring ansässig.

Weiterhin verfügt Hohenstein-Ernstthal über zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Museen wie das Textil- und Radsportmuseum, das Karl-May-Haus und die Karl-May-Begegnungsstätte sowie das Besucherbergwerk „St. Lampertus samt Zubehör“. Darüber hinaus sind in der näheren Umgebung der Stausee Oberwald und die Karl-May-Höhle verortet.

In Hohenstein-Ernstthal ist auf folgende wesentliche Einzelhandelslagen hinzuweisen:

- /// **Innenstadt:** Der innerstädtische Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Weinkellerstraße und auf Teile der Dresdner Straße östlich des Altmarktes. In der Nord-Süd-Achse weist die Lage ein starkes Gefälle auf, welches insbesondere entlang der Weinkellerstraße eine bergauf- bzw. bergab aneinandergereihte Positionierung zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte zur Folge hat. Aufgrund dessen ist die Einkaufslage nicht als eine normale Einkaufszone zu klassifizieren. Den exzentrischen Mittelpunkt im unteren Drittel dieser Einkaufsstraße bilden die „Stadtpassage“ und ein Rossmann Drogeriefachmarkt ganz im Süden der Einkaufslage. Die Versorgungsfunktion des überwiegend kleinteiligen Fachgeschäfteeinzelhandels ist auf die Gesamtstadt ausgerichtet. Darüber hinaus umfasst die Innenstadt die angrenzende Schulstraße, davon östlich abgehend die Herrmann-Straße bis zum Kreuzungsbereich an der Lungwitzer Straße im Osten, wo ein moderner Möbelanbieter JYSK vertreten ist (ehemals Edeka Supermarkt). Südlich wird der Innenstadtbereich im Wesentlichen durch die Bahnlinie begrenzt. Westlich dehnt sich die südliche Innenstadt bis zum Bahnhof aus, indem nördlich davon der Edeka-Supermarkt neu positioniert ist. Somit kann die westliche Begrenzung des gewerblichen Innenstadtbereiches in der Immanuel-Kantstraße bis zur Friedrich-Engels-Straße und dann zum Altmarkt hin gezogen werden.
- /// **Kaufland, Heinrich-Heine-Straße:** Im südöstlichen Stadtgebiet ist in Wohngebietslage ein Kaufland SB-Warenhaus etabliert, welches neben Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete aufgrund seiner Ausstrahlung auch Versorgungsfunktionen

<sup>21</sup> Homepage der Stadt Hohenstein-Ernstthal, Zugriff am 29.07.2025.

für das gesamte Stadtgebiet sowie darüber hinaus wahrnimmt. Das Angebot des Marktes wird durch zahlreiche Konzessionäre (Einzelhandel und Dienstleistungen) besonders im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt.

- /// **Aldi / Lidl, Dresdner Straße:** Im östlichen Stadtgebiet sind im Kreuzungsbereich Dresdner Straße / Oststraße, ein Aldi- und ein Lidl- Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Sie übernehmen hauptsächlich Nahversorgungsfunktionen für die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung. Das Angebot des nördlich des Dresdner Straße gelegen Aldi-Marktes wird von kleinteiligen Einzelhandel des kurzfristigen Bedarfs ergänzt. Am Standortverbund des südlich der Dresdner Straße etablierten Lidl-Marktes ist ein Getränkemarkt ansässig.
- /// **Norma, Dr.-Charlotte-Krenzer-Straße:** Im östlich der Kernstadt gelegenen Ortsteil Wüstenbrand ist südlich der Hohensteiner Straße ein Fachmarktzentrum in Wohngebietslage etabliert. Hier sind neben Betrieben des hauptsächlich kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereiches (u. a. Norma Lebensmitteldiscounter) auch verschiedene andere Geschäfte (Bekleidung, Spielwaren und Geschenk-artikel, PostShop sowie Pizzeria mit Eisangebot) ansässig. Der Standort übernimmt maßgeblich Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Wüstenbrand sowie Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete.
- /// **Netto / TEDI, Am Bahnhof:** Westlich vom Bahnhof gelegen ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter in einer Agglomeration mit einem TEDI-Markt ansässig. Netto übernimmt hier die Nahversorgungsfunktion für die westlich der Innenstadt lebende Wohnbevölkerung.
- /// **Dezentrale Einzelhandelsstandorte:** am Rande von Wüstenbrand befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunkt langfristiger Bedarf (Thomas Philipps Sonderpostenmarkt).



## II. Angebots- und Nachfragesituation

### 1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Hohenstein-Ernstthal

2025 wurden durch GMA-Mitarbeiter **Bestandsdaten des Einzelhandels in Hohenstein-Ernstthal** aktualisiert (vgl. Tabelle 3). Aufgenommen wurden alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage sowie Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die **Ermittlung der Umsatzleistung** erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebstypentypischen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Hohenstein-Ernstthal (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 **Erhebungen gab es in der Stadt Hohenstein-Ernstthal** insgesamt:

- /// 105 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 24.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// ca. 96 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 35 Betriebe (= ca. 33 % aller Betriebe)<sup>22</sup>
- /// ca. 9.685 m<sup>2</sup> VK (= ca. 39 % der Gesamtverkaufsfläche)<sup>23</sup>
- /// ca. 50 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 56 % des Gesamtumsatzes)<sup>24</sup>

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 70 Betriebe (= ca. 67 % aller Betriebe)
- /// ca. 15.165 m<sup>2</sup> VK (= ca. 61 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 45,5 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 47 % des Gesamtumsatzes).

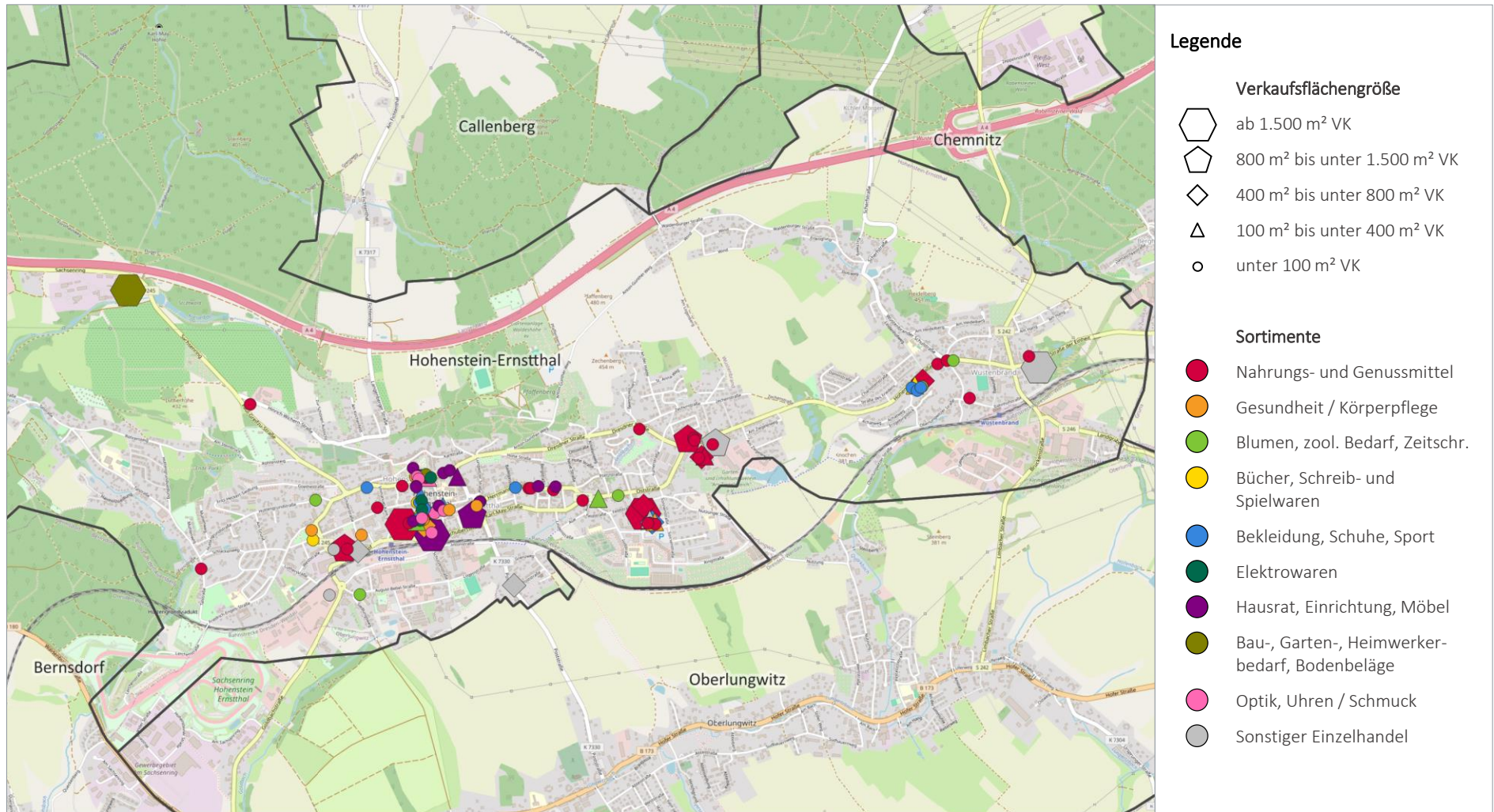
---

<sup>22</sup> Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

<sup>23</sup> Bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

<sup>24</sup> Ebenda.

**Karte 2: Einzelhandelsbestand Stadtgebiet Hohenstein-Ernstthal**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung und Bearbeitung 2025

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Hohenstein-Ernstthal)

Bedarfsbereich*	Branche	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)	
		abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Kurzfristig	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>35</b>	<b>33</b>	<b>9.685</b>	<b>39</b>	<b>50,4</b>	<b>53</b>
	Gesundheit, Körperpflege	8	7	975	4	9,6	10
	Blumen, zool. Bed., Zeitschr.	7	7	600	3	2,5	3
mittelfristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	5	5	495	2	1,8	2
	Bekleidung, Schuhe, Sport	13	12	1.765	7	5,4	6
langfristig	Elektrowaren, Medien, Foto	5	5	275	1	1,4	1
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	16	15	4.030	16	9,4	10
	Bau-, Heimw.-, Gartenbedarf	2	2	1.545	6	4,3	4
	Optik / Uhren, Schmuck	7	7	300	1	2,1	2
	Sonstige Sortimente**	7	7	5.180	21	9,1	10
	<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>70</b>	<b>67</b>	<b>15.165</b>	<b>61</b>	<b>45,5</b>	<b>47</b>
	<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>24.850</b>	<b>100</b>	<b>95,9</b>	<b>100</b>

\* Zuordnung der Sortimente nach fachlich anerkannten Bedarfskategorien, d. h. in welchen Zeiträumen erfolgt die regelmäßige Nachfrage

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

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

Die Einzelhandelsstruktur in Hohenstein-Ernstthal wird im Wesentlichen durch die innerstädtische Haupteinkaufslage im Bereich Dresdner Straße / Altmarkt, Weinkellerstraße / Herrmannstraße in der Kernstadt geprägt. Hier sind rd. 41 % der Betriebe verortet. Die Innenstadt nimmt somit quantitativ eine wichtige Stellung ein. Der Verkaufsflächenanteil der Standortlage liegt allerdings nur bei 30 %. Das Einzelhandelsangebot umfasst dabei alle Bedarfsbereiche, wobei der Schwerpunkt im kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu finden ist. Als Magnetbetriebe fungieren hier ein Edeka Supermarkt Am Bahnhof und ein Rossmann Drogeriefachmarkt in der Weinkellerstraße (vgl. Karte 2). Im weiteren Stadtgebiet (Kernstadt und Ortsteil Wüstenbrand) sind mehrere Lebensmittelmärkte (SB-Warenhaus, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) vorhanden, die z. T. durch andere Betriebe ergänzt werden.

Darüber hinaus sind zahlreiche weitere kleinere hauptsächlich inhabergeführte Geschäfte (u. a. Lebensmittelhandwerk- und betriebe, Apotheken, Schreibwaren / Bücher, Kleidung) entlang der Weinkellerstraße ansässig. Bei den für Innenstädte attraktivitätsbestimmenden Warengruppen (u. a. Bekleidung, Elektrowaren / Unterhaltungselektronik, Optik / Uhren / Schmuck) sind Verkaufsflächenanteile zwischen 28 % (Bekleidung) und 100 % (Optik / Uhren / Schmuck) in der Innenstadt von Hohenstein-Ernstthal verortet.

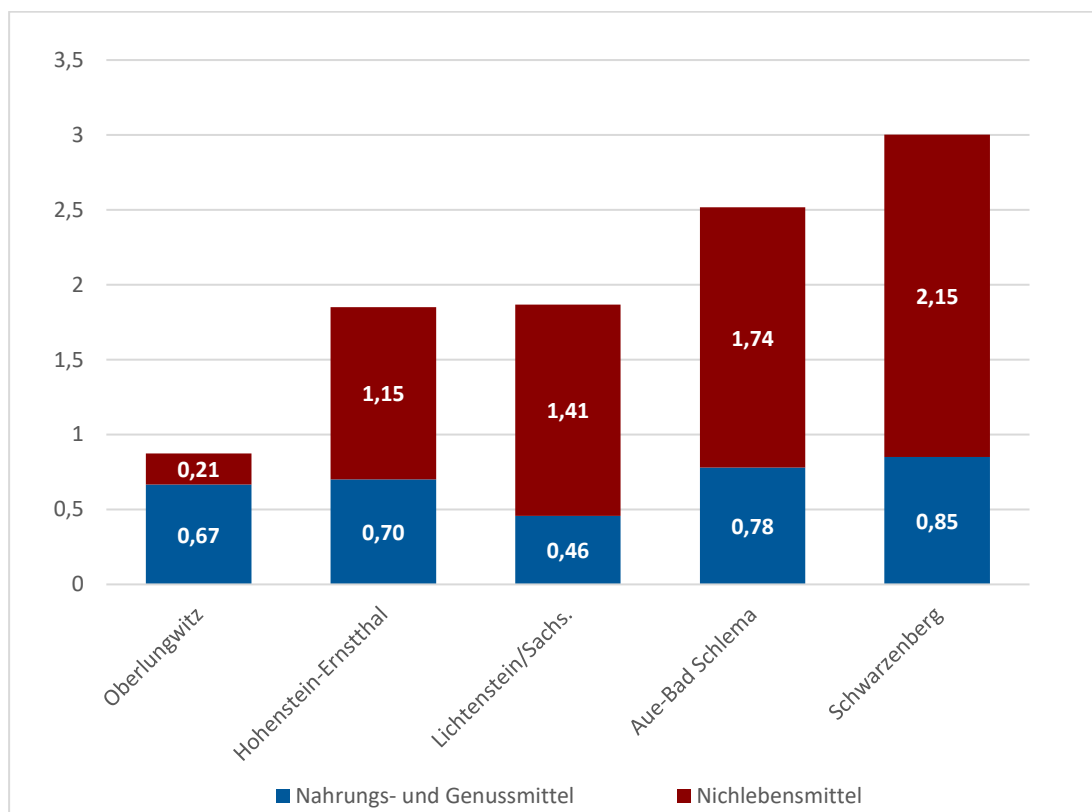
Die kleinteilige Betriebsstruktur setzt sich im gesamten Stadtgebiet fort. Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe in Hohenstein-Ernstthal liegt nach Wegfall vieler kleinerer Einzelhandelsbetriebe (vgl. dazu Tab. 3 und Erläuterungen) nunmehr bei rd. 237 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser Wert liegt noch leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts von ca. 250 m<sup>2</sup>, ist jedoch auf die Dominanz von größeren Betrieben im kurz- und langfristigen Bedarf zurückzuführen.

## 2. Verkaufsflächenausstattung der Stadt Hohenstein-Ernstthal im Vergleich

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

Nach der aktualisierten landesweiten Einzelhandelserfassung mit dem Handelsatlas des Freistaates Sachsen 2022 lassen sich gute Vergleiche z. B. in der Differenzierung nach Nahrungs- und Genussmitteln und Nichtlebensmitteln mit anderen Mittelzentren (im Verbund) in der Region ziehen.

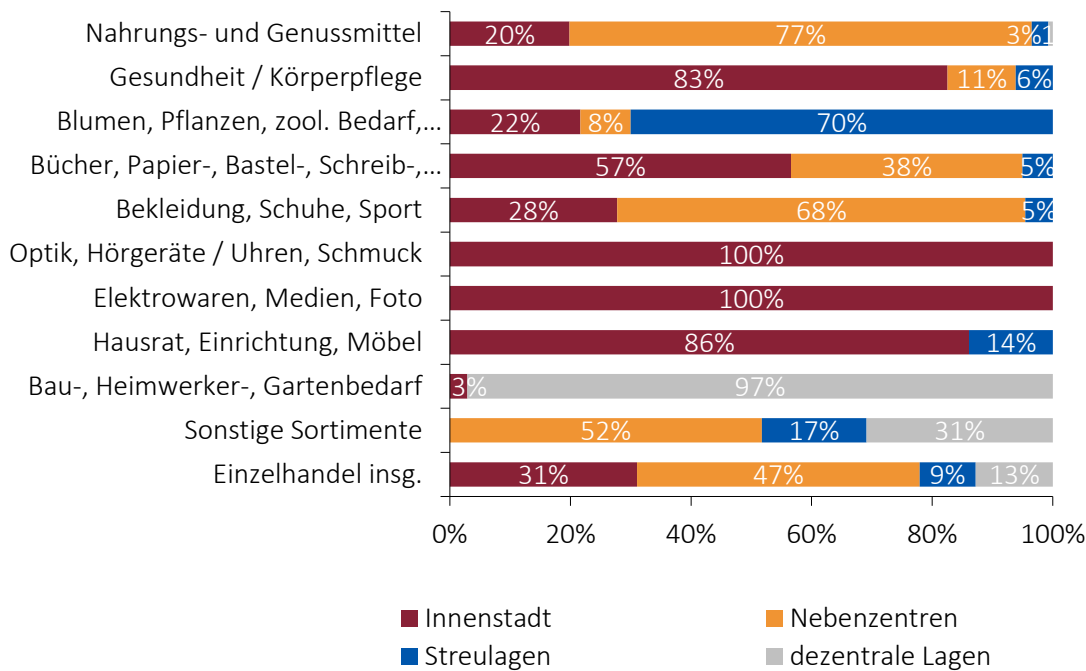
**Abbildung 6: Verkaufsflächenausstattung von Hohenstein-Ernstthal im Vergleich (VKF in m<sup>2</sup> pro Einwohner)**



Quelle: GMA-Erhebung 2024; Handelsatlas Sachsen 2022

Hohenstein-Ernstthal belegt mit einer hohen Verkaufsflächenausstattung von 1,84 m<sup>2</sup> je Einwohner im regionalen Vergleich unter den Mittelzentren (im Verbund) einem der hinteren Ränge gleichauf mit Lichtenstein/Sachs. (vgl. Abbildung 6). Mit 0,70 m<sup>2</sup> liegt die Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln im mittleren Bereich.

Abbildung 7: Verteilung der Verkaufsfläche im Stadtgebiet nach Lage

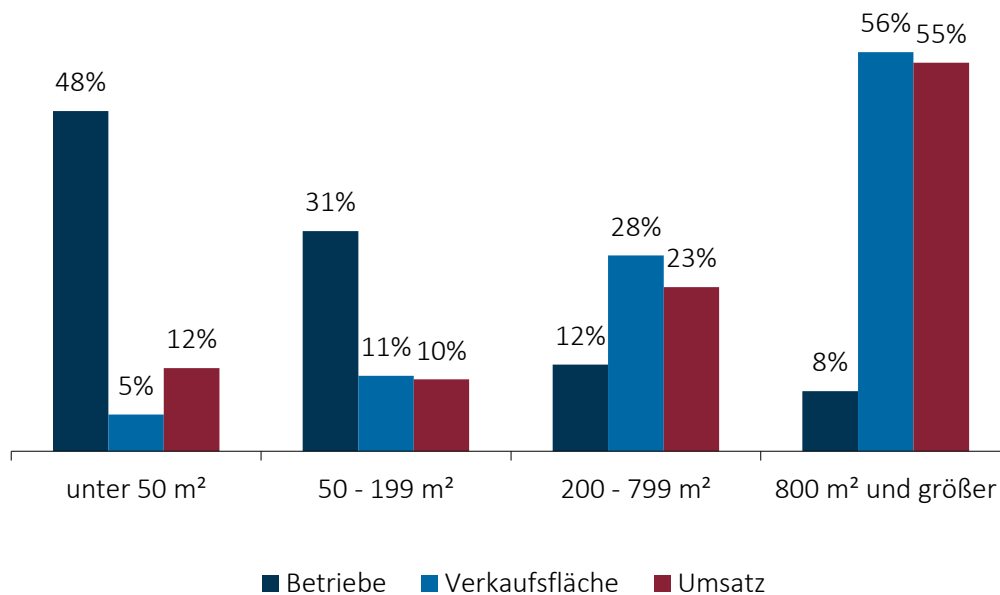


Quelle: GMA-Erhebungen und Berechnungen 2025

In einer Detailbetrachtung der **Betriebsgrößenstruktur** verfügen ca. 48 % der Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m<sup>2</sup>. Die Betriebe stellen allerdings nur einen kleinen Verkaufsflächenanteil von 5 % dar. Demgegenüber weisen 8 % der Betriebe Verkaufsflächen von mindestens 800 m<sup>2</sup> auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt bei 55 % des Gesamtbestandes. Ca. 31 % der Betriebe Verkaufsflächen zwischen 50 und 199 m<sup>2</sup>, sowie 12 % der Geschäfte Verkaufsflächen zwischen 200 und 799 m<sup>2</sup> auf (vgl. Abbildung 8).

Über die Hälfte aller Betriebe sind kleiner gleich 50 m<sup>2</sup> VKF. So kann diese Größenordnung für die so genannte **Kleinflächenregelung** herangezogen werden. Dies besagt, dass Einzelhandelsbetriebe < 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Einzelbetrieb keine raumbedeutsame Wirkung entfalten und somit auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sich weiterhin ansiedeln können (s. dazu Pkt. IV 4.)

Abbildung 8: Betriebsgrößenstruktur in Hohenstein-Ernstthal



GMA-Erhebungen 2025

### 3. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Hohenstein-Ernstthal 2016 - 2025

Die bisherige Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts stammt aus dem Jahr 2016 und basiert auf einer Erhebung von 2015, seitdem sind zahlreiche Änderungen eingetreten. Gegenüber 2016 ist in allen Branchenkategorien ein Rückgang der Ladeneinheiten zu beobachten, wobei insbesondere solche Branchen von Rückgängen betroffen sind, die nicht über Kopplungseffekte mit Betrieben mit hoher Ausstrahlungskraft verfügen (Bekleidung, Schuhe, Sport). Trotz eines Rückgangs bei den Ladeneinheiten hat sich die Branche der Nahrungs- und Genussmittel insgesamt stabil entwickelt, da die gesamte Verkaufsfläche um ca. 265 m² zugenommen hat. Die Änderungen sind in der folgenden Tabelle 3 dargestellt:

**Tabelle 3: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Hohenstein-Ernstthal 2016 - 2025<sup>25</sup>**

Branchen	2016		2025		Veränderung 2016 - 2025	
	Betriebe	VK in m <sup>2</sup>	Betriebe	VK in m <sup>2</sup>	Betriebe	VK in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	51	9.475	35	9.740	- 16	+ 265
Gesundheit, Körperpflege	11	1.550	8	975	- 3	- 575
Blumen, zool. Bed., Zeitschr.	9	430	7	600	- 2	+ 170
Bücher, Schreib- / Spielwaren	8	600	5	495	- 3	- 105
Bekleidung, Schuhe, Sport	27	2.375	13	1.665	- 14	- 710
Elektrowaren, Medien, Foto	12	400	5	275	- 7	- 125
Hausrat, Einrichtung, Möbel	18	5.020	16	5.280	- 2	+ 260
Bau-, Heimw.-, Gartenbedarf	5	2.885	2	1.545	- 3	- 1.340
Optik / Uhren, Schmuck	9	280	7	300	- 2	+ 20
Sonstige Sortimente*	9	2.860	7	4.640	- 2	+ 1.780
<b>Hohenstein-Ernstthal insgesamt</b>	<b>159</b>	<b>25.875</b>	<b>105</b>	<b>25.515</b>	<b>- 54</b>	<b>- 360</b>

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Hohenstein-Ernstthal 2016; GMA-Erhebungen 2024, GMA- Berechnungen 2025.

Zwischen 2016 und 2025 verzeichnete der Einzelhandel in Hohenstein-Ernstthal eine deutliche Veränderung. Während die Verkaufsfläche im Sortiment der **Nahrungs- und Genussmittel** um ca. 265 m<sup>2</sup> wuchs, sank die Anzahl der Betriebe in diesem Bereich um 15 Geschäfte. Zurückzuführen ist dies auf die Schließung mehrerer kleiner Geschäfte in diesem Sortiment. Besonders starke Rückgänge der Verkaufsfläche zeigten sich hingegen in den Sortimenten **Bekleidung, Schuhe, Sport; Gesundheit und Körperpflege** sowie **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf**. Zudem war ein deutlicher Rückgang der Betriebe in den Branchen **Bekleidung, Schuhe, Sport** sowie **Elektrowaren, Medien, Foto** zu verzeichnen, was unter anderem auf den zunehmenden Onlinehandel, geändertes Konsumverhalten sowie steigende Miet- und Betriebskosten in innerstädtischen Lagen zurückzuführen ist. Insgesamt sank die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in Hohenstein-Ernstthal um 54, während die Verkaufsfläche um rund 360 m<sup>2</sup> zurückging.

#### 4. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)

Die Analyse des **Einzelhandelsbestandes** im Lebensmittelbereich in Hohenstein-Ernstthal zeigt in rein quantitativer Hinsicht insgesamt eine sehr gute Angebotsituation. So ist hinsichtlich der Verkaufsflächendichte in Hohenstein-Ernstthal eine gute Ausstattung festzustellen, was insbesondere auch auf das große Kaufland SB-Warenhaus im südöstlichen Stadtgebiet zurückzuführen ist. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot am Standort von Kaufland durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Bei der Einzelhandelslage handelt es sich um einen integrierten Standort in Wohngebietslage, der weitläufige Wohnnutzung im fußläufigen Umfeld aufweist.

<sup>25</sup> Die Entwicklung des Einzelhandelsbestandes ist aufgrund unterschiedlicher Erhebungsansätze nicht direkt miteinander vergleichbar.

Insgesamt weist das Kaufland SB-Warenhaus somit Versorgungsbedeutung für, die umgebenden Wohngebiete, das Stadtgebiet von Hohenstein-Ernstthal als auch, aufgrund seiner Ausstrahlung, für das weitere Umland auf.

Weiterhin wird deutlich, dass die übrigen Lebensmittelmärkte ebenfalls Nahversorgungsbedeutung haben. Der in der Innenstadt positionierte moderne Edeka-Lebensmittelmarkt übernimmt besonders Nahversorgungsfunktionen für die Innenstadt und das Stadtgebiet von Hohenstein-Ernstthal. Er ist zentral in der Kernstadt gelegen und somit aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Wohnbebauung durchsetzt mit Einzelhandels- und Gewerbenutzungen sind im Umfeld vorhanden.

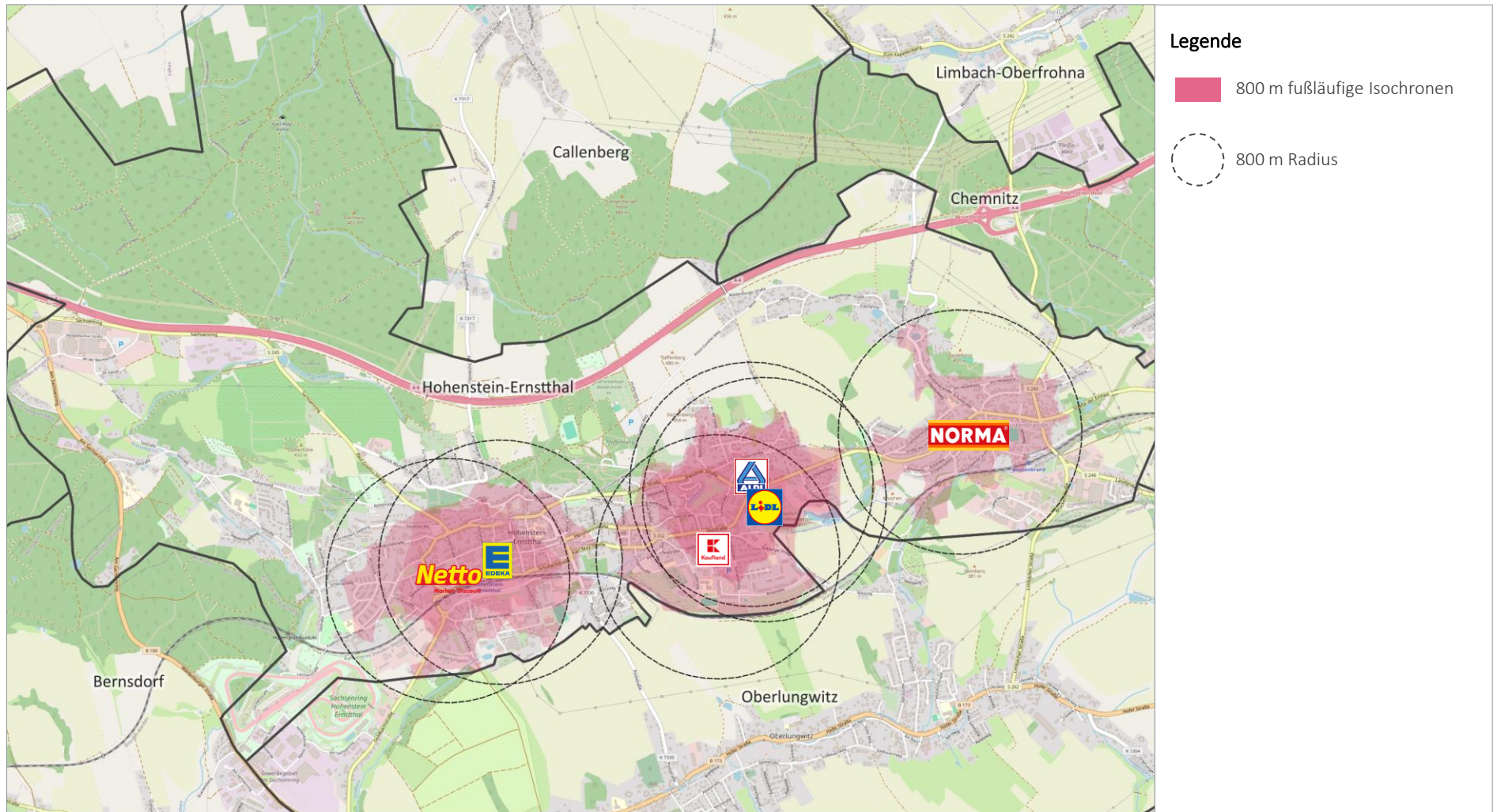
Die Lebensmittelmärkte im westlichen (Netto, Am Bahnhof) und im östlichen Stadtgebiet (Lidl und Aldi, Dresdner Straße) sind ebenfalls fußläufig an die umliegende Wohnnutzung angebunden und übernehmen somit Nahversorgungsfunktion für die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung.

Im **Stadtteil Wüstenbrand** ist an der Hohensteiner Straße ein kleines Fachmarktzentrum angesiedelt, wo neben Betrieben des hauptsächlich kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereiches (u. a. Norma Lebensmitteldiscounter) auch verschiedene andere Geschäfte (Bekleidung, Spielwaren und Geschenkartikel, PostShop sowie Pizzeria mit Eisangebot) ansässig sind. Im Umfeld des Standortes sind Wohngebiete vorhanden. Der Standort übernimmt somit Nahversorgungsfunktionen sowohl für diese Wohngebiete als auch für den gesamten Stadtteil Wüstenband.

In Karte 3 ist die aktuelle Nahversorgungsstruktur in Hohenstein-Ernstthal hinsichtlich der wesentlichen Lebensmittelmärkte mit über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. der fußläufigen Entfernungen von 800 m dargestellt. Bei der dargestellten Entfernung (fußläufige Isochronen = fußläufiges Einzugsgebiet) kann davon ausgegangen werden, dass die Märkte aus diesen Gebieten noch fußläufig von Kunden aufgesucht werden.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollte für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln in Hohenstein-Ernstthal möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Aus der Analyse wird ersichtlich, dass nahezu alle städtischen Teilräume bereits über eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit (Lebensmittelmarkt) verfügen. Im Innenstadtbereich bzw. dem unmittelbaren Umfeld ist aktuell ein Edeka-Supermarkt vorhanden. Der Betrieb verfügt über eine zeitgemäße Verkaufsfläche, so dass eine Versorgung mit einem breiten modernen fri-scheorientierten Lebensmittelangebot in der Innenstadt besteht.

Karte 3: Nahversorgungssituation in Hohenstein-Ernstthal (Status quo-Situation)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Michael Bauer Research GmbH, Stand 2024; WiGeoGIS GmbH; GMA-Erhebung und Bearbeitung 2025

Auch die übrigen Lebensmittelmärkte verfügen nahezu alle über Verkaufsfläche über > 700 m<sup>2</sup>. Lediglich der Norma-Markt in Wüstenbrand weist eine Verkaufsfläche von < 700 m<sup>2</sup> auf.

Im nordwestlichen Siedlungsbereich von Hohenstein-Ernstthal ist ein Defizit in der Nahrungs- und Genussmittelversorgung festzustellen. Der dort lebenden Bevölkerung steht derzeit keine fußläufig erreichbare Möglichkeit zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs zur Verfügung.

Insgesamt ist somit eine differenzierte Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet zu konstatieren. Sie decken mit ihren Einzugsgebieten (auch fußläufig) große Teile des bewohnten Stadtgebietes<sup>26</sup> bzw. der Siedlungsgebiete von Hohenstein-Ernstthal ab.

## 5. Nachfragesituation

### 5.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Hohenstein-Ernstthal

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsstandortes Hohenstein-Ernstthal 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. Einer abnehmenden Kaufkraftbindung und einer Relativierung des Einwohnerzahlen wird einerseits durch eine Zonierung des Einzugsgebietes und andererseits durch entsprechende Marktanteile in der Umsatzberechnung (vgl. Kapitel 4.3) Rechnung getragen. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Hohenstein-Ernstthal wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Hohenstein-Ernstthal
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Hohenstein-Ernstthal und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Hohenstein-Ernstthal und im Umland und damit in Verbindung stehende Zeit-Distanz-Werte.

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Hohenstein-Ernstthal und der regionalen Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Hohenstein-Ernstthal selbst sowie teilweise einigen nördlich und südlich angrenzenden Gemeinden (vgl. Karte 4) bezieht. Rd. 34 % der Einwohner stammen dabei aus Hohenstein-Ernstthal selbst, während 66 % der Einwohner im Einzugsgebiet von außerhalb des Stadtgebietes stammen.

---

<sup>26</sup> Das Einzugsgebiet von Kaufland reicht über das Stadtgebiet hinaus.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel in Hohenstein-Ernstthal folgendes Marktgebiet abgrenzen<sup>27</sup>:

**Tabelle 4: Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Hohenstein-Ernstthaler Einzelhandels**

Zonen des Einzugsgebietes		Einwohner	Anteil in %
Zone I	Stadt Hohenstein-Ernstthal	ca. 13.850	34
Zone II	Gemeinden Oberlungwitz, Gersdorf, Bernsdorf, Callenberg, Lugau / Erzgeb. und St. Egidien	ca. 27.350	66
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>		<b>ca. 41.200</b>	<b>100</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 30.06.2024; GMA-Berechnungen 2025, ca.-Werte gerundet

Damit bleibt das Einzugsgebiet aus räumlicher Sicht im Vergleich zu den vergangenen Jahren weitestgehend unverändert. In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, u. a. durch Pendlerverflechtungen oder Touristen, auszugehen.

## 5.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Hohenstein-Ernstthal

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 Hohenstein-Ernstthal liegt dieser mit 93,5 unter dem bundesdeutschen Durchschnitt<sup>28</sup>. In Zone II bewegen sich die Kaufkraftkoeffizienten ebenfalls unter dem Durchschnitt – sie reichen von 91,6 in Lugau/Erzgeb. bis 97,4 in Bernsdorf.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für Hohenstein-Ernstthal ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 88,9 Mio. €. Insgesamt ist im Marktgebiet von Hohenstein-Ernstthal (Zonen I und II) ein Kaufkraftpotenzial von

**ca. 264,4 Mio. €**

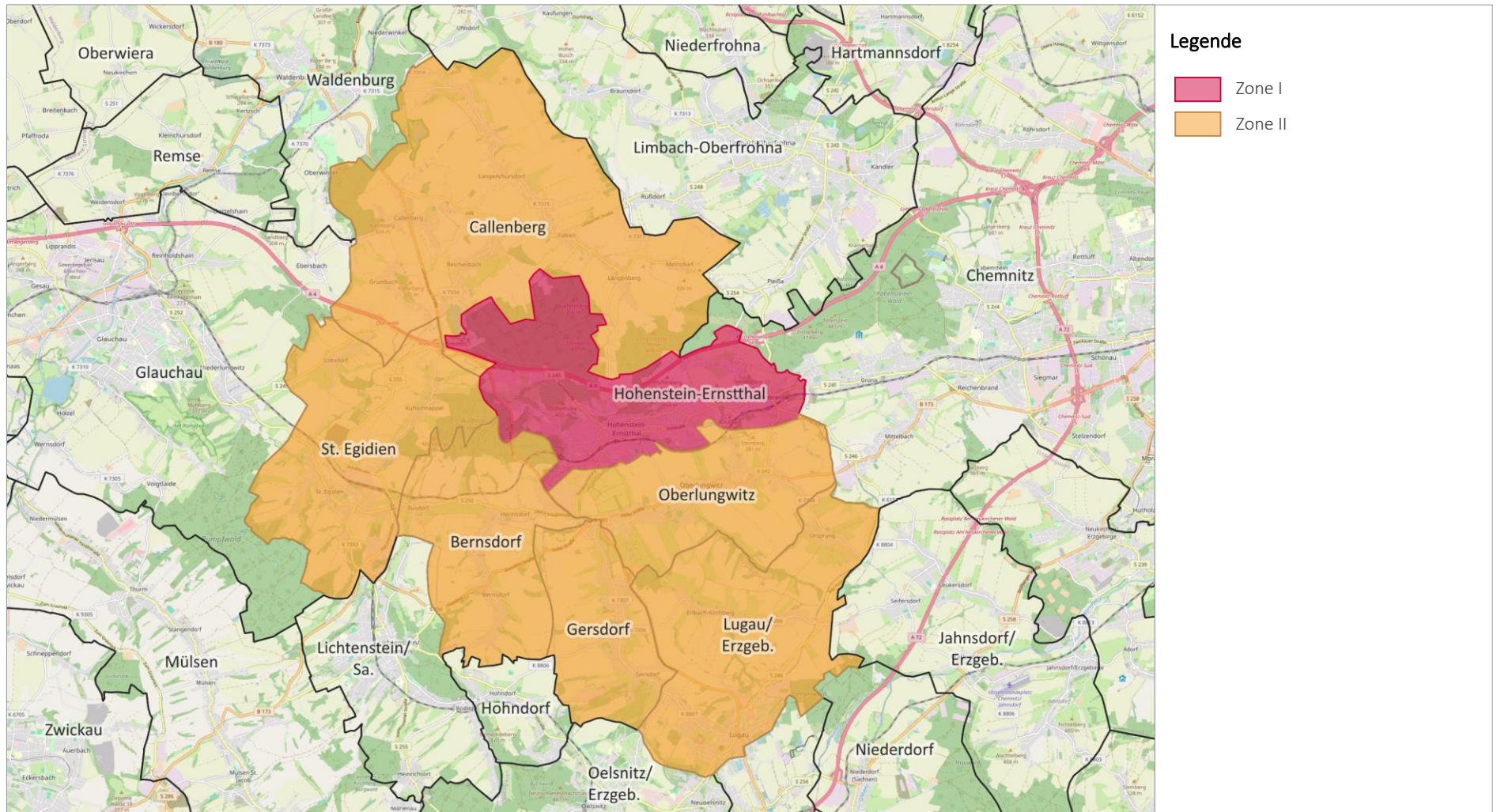
vorhanden.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Hohenstein-Ernstthal und das Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

<sup>27</sup> Quelle Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 31.06.2024.

<sup>28</sup> 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.

### Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Hohenstein-Ernstthal



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Michael Bauer Research GmbH, Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2025

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Hohenstein-Ernstthal 2025**

Branchen	Zone I	Zone II	Gesamt
	Kaufkraft in Mio. €		
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>37,95</b>	<b>74,91</b>	<b>112,86</b>
Gesundheit, Körperpflege	6,04	11,91	17,95
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	2,67	5,27	7,94
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3,12	6,16	9,28
Bekleidung, Schuhe, Sport	8,91	17,59	26,50
Elektrowaren, Medien, Foto	7,62	15,03	22,65
Hausrat, Einrichtung, Möbel	8,33	16,44	24,77
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	7,10	14,01	21,11
Optik / Uhren, Schmuck	2,09	4,12	6,21
Sonstige Sortimente	5,09	10,05	15,14
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>50,97</b>	<b>100,58</b>	<b>151,55</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>88,92</b>	<b>175,49</b>	<b>264,41</b>

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

### 5.3 Räumliche Versorgungssituation

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit der einzelnen Lebensmittelmärkte (s. auch Karte 3). Dabei werden Versorgungsisochrone abgegrenzt, die 10 Gehminuten umfassen (ca. 800 m). Im Ergebnis ist für Hohenstein-Ernstthal zu konstatieren, dass die bestehenden Märkte von den Wohngebieten in der Kernstadt weitgehend in dieser zumutbaren fußläufigen Entfernung von ca. 10 Gehminuten erreichbar sind. Räumliche Versorgungslücken bestehen lediglich in den dünner besiedelten Wohnbereichen westlich der Kernstadt (entlang der Talstraße) und nordöstlich (entlang der Waldenburgerstraße). Jedoch besteht eine gute Anbindung dieser Bereiche an die Kernstadt für den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV (westlich: Buslinien 120 und 124, nordöstlich: 1).

**Tabelle 6: Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet**

Anbieter	Straße	Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet (ca.-Werte)
Kaufland	Heinrich-Heine-Straße	3.717
Edeka Meisel	Am Bahnhof	2.616
Netto	Am Bahnhof	2.375
Aldi Nord	Dresdner Straße	2.576
Lidl	Dresdner Straße	2.309
Norma	Dr.-Charlotte-Krenzer-Straße	1.372

Werte leicht gerundet, Rundungsdifferenzen möglich; GMA-Darstellung 2025

Die Einwohnerpotenziale in den fußläufigen Einzugsgebieten sind bei allen Lebensmittelanbietern als nicht zu groß zu werten. Insgesamt wird damit eine Abdeckung durch Nahversorger von rd. 65 % der Einwohner erreicht, d. h. diese wohnen in einem Umfeld von max. 800 m zum nächsten Lebensmittelmarkt ab 400 m<sup>2</sup> VK. Daraus ist zu schlussfolgern, dass ein größerer Teil der Einwohner mit eigener Mobilität oder ÖPNV auch weitere Strecken insbesondere für die größeren Anbieter zurücklegt (Kaufland, Edeka).

## 6. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern

### 6.1 Ausstattungskennziffern

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Hohenstein-Ernstthal.

Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

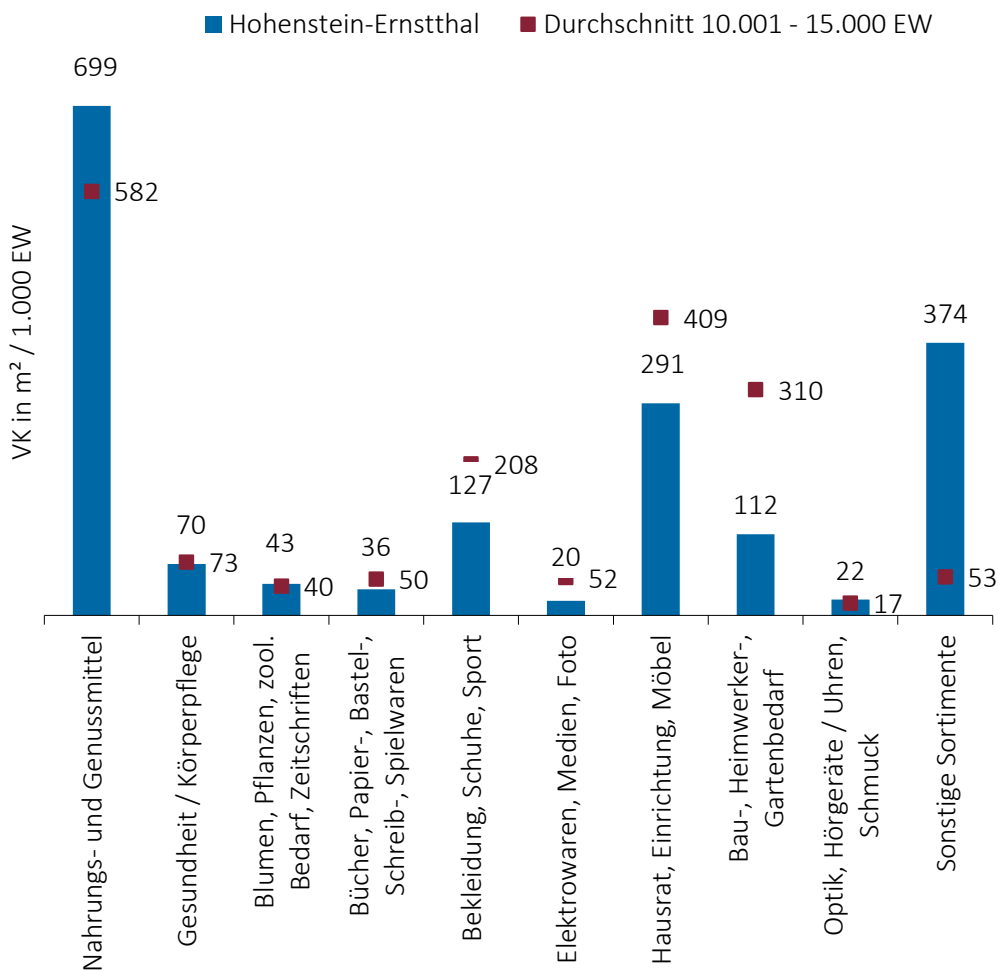
Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Hohenstein-Ernstthal zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer<sup>29</sup> in fast allen Branchen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung besteht. Der in diesem Zusammenhang deutlichste Unterschied zur GMA-Kennziffer besteht in den Sortimentsbereichen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Medien / Foto, Hausrat sowie Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf (vgl. Ab-

<sup>29</sup> Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

bildung 9). Dies ist v. a. auf das Fehlen größerer Anbieter dieser Branchen Stadtgebiet zurückzuführen. Da es sich v. a. bei Möbeln sowie Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf häufig um sehr flächenintensive Angebotsformen handelt, bestehen zwischen verschiedenen Kommunen häufig sehr große Unterschiede beim direkten Vergleich der Verkaufsflächenausstattung. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich besteht hingegen eine überdurchschnittliche Ausstattung. Dies ist maßgeblich auf die großflächigen Lebensmittelmärkte (v. a. Kaufland SB-Warenhaus oder Edeka) zurückzuführen. Auch im Sortimentsbereich „sonstiger Einzelhandel“ ist eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattungskennziffer zu konstatieren. Hier ist auf die drei Sonderpostenmärkte (Thomas Philipps, Wreesmann, TEDI) sowie Spezialbetriebe im Segment Motorsport im Stadtgebiet hinzuweisen. Mit Ausnahme der Branche Optik / Uhren / Schmuck und Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften liegen die Ausstattungskennziffern in allen den anderen Branchen ebenfalls auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, allerdings nicht so deutlich wie in den zuvor genannten Branchen.

**Abbildung 9: Verkaufsflächen nach Branchen im Vergleich**



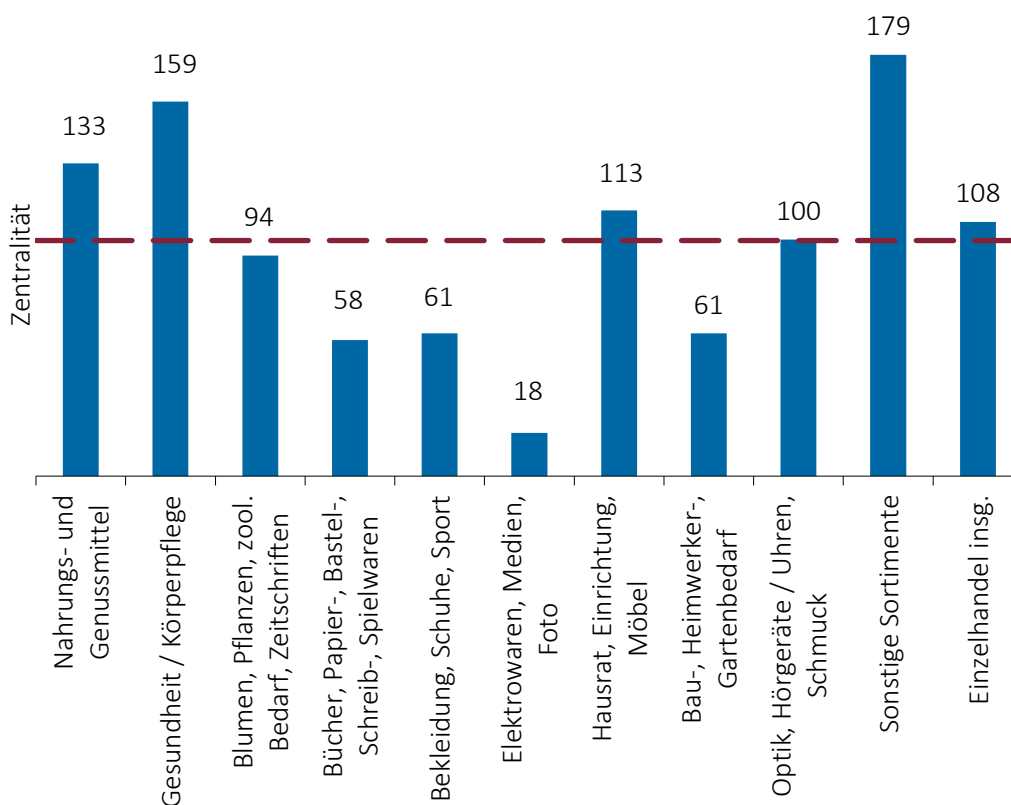
Quelle: GMA-Erhebungen und Berechnungen 2025, GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009, Durchschnitt für Kommunen mit 10.001 – 15.000 Einwohnern.

### 6.3 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität<sup>30</sup> zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Hohenstein-Ernstthal insgesamt höhere Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 108 deutet per Saldo auf geringe Kaufkraftzuflüsse nach Hohenstein-Ernstthal hin (vgl. Abbildung 10).

Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten räumlichen Lage der Stadt Hohenstein-Ernstthal in Nachbarschaft zu mehreren Kommunen (u. a. Oberzentren Zwickau und Chemnitz) mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich werden in einigen Sortimenten des Nichtlebensmittelsektors nur vergleichsweise geringe Zentralitätswerte erreicht. Im Nahrungs- und Genussmittelsegment ist der Zentralitätswert von 133 für ein Mittelzentrum<sup>31</sup> unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Struktur der Stadt Hohenstein-Ernstthal als angemessen zu bewerten. Der hohe Zentralitätswert im Bereich Sonstige Sortimente ist auf die in Verbindung mit dem Motorsport auf dem Sachsenring stehenden ansässigen Betriebe zurückzuführen.

Abbildung 10: Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Hohenstein-Ernstthal



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation

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

<sup>30</sup> Die Einzelhandelszentralität stellt den in Hohenstein-Ernstthal getätigten Einzelhandelsumsatz der in Hohenstein-Ernstthal der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

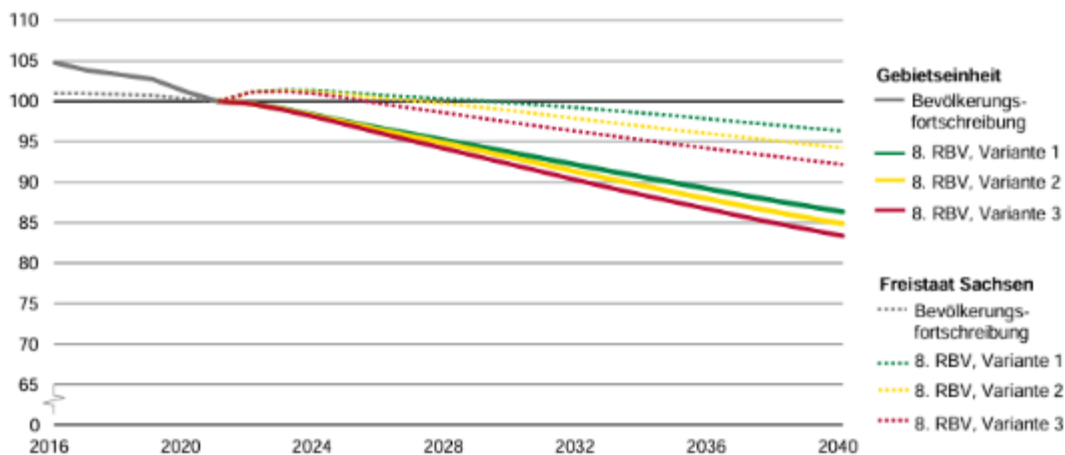
<sup>31</sup> Bzw. Teil eines Mittelzentralen Städteverbundes.

### III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Hohenstein-Ernstthal

#### 1. Bevölkerungsprognose

Für den Zeitraum zwischen 2014 und 2024 ist für die Stadt Hohenstein-Ernstthal – wie in Kapitel I. 6 dargestellt – ein Bevölkerungsrückgang um etwa - 5,1 % zu verzeichnen gewesen. Bis zum Prognosejahr 2040 ist für Hohenstein-Ernstthal selbst in der optimistischsten Variante 1 noch von einem Bevölkerungsrückgang auf ca. 12.210 Personen auszugehen, was ca. – 11,8 % entspricht.<sup>32</sup>

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung 2016 – 2040 Sachsen und Stadt Hohenstein-Ernstthal



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040; Datenblatt Gemeinde Hohenstein-Ernstthal, Stadt.

Für die Kommunen im Marktgebiet des Hohenstein-Ernstthaler Einzelhandels sind ähnliche Einwohnerrückgänge von etwa 5 bis 10 % prognostiziert worden. Besonders deutlich fällt der Rückgang in der Kommune Gersdorf aus, für die ein Bevölkerungsverlust von rund 15 % erwartet wird.

#### 2. Kaufkraftprognose für den Hohenstein-Ernstthaler Einzelhandel bis zum Jahr 2030

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina in der Stadt Hohenstein-Ernstthal 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 Vorausberechnungen 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.4.2).

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

<sup>32</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Vorausberechnung von 2021 bis 2040, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

### 3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Durch die Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Hohenstein-Ernstthal konnte aufgezeigt werden, dass trotz der Nähe zu leistungsstarken Einzelhandelsstandorten im Umland und der aktuellen Einzelhandelsausstattung noch Entwicklungspotenziale für eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Branchenstruktur vorhanden sind.

Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Hohenstein-Ernstthal die in nachfolgender Übersicht 2 dargestellten Bewertungen und Empfehlungen zu treffen.

### Übersicht 1: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ bereits sehr gute Ausstattung</li> <li>/// Angebot eher Discount-lastig (ca. zwei Drittel der Lebensmittelmärkte) vereinzelt überaltert und sanierungsbedürftig (z. B. NORMA Wüstenbrand)</li> <li>/// hoher Anteil an Großflächen (ca. zwei Drittel der Lebensmittelflächen)</li> <li>/// alle Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet von Hohenstein-Ernstthal vorhanden</li> <li>/// Lebensmitteldiscounter mit unterdurchschnittlich großen Flächengrößen, insb. Norma auf der Dr.-Charlotte-Krenzer-Straße</li> </ul>	wohnortorientierte Weiterentwicklung der Lebensmittelanbieter den Vorrang einräumen
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gute Ausstattung mit 4 Apotheken und zwei Orthopäden</li> <li>/// Rossmann Drogeriemarkt auf der Weinkellerstraße (Innenstadtzentrum) mit durchschnittlicher Flächengröße</li> </ul>	Stärkung der bestehenden Anbieter, Erhalt des innerstädtischen Drogeriefachmarktes als Magnetbetrieb
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// übliche, angemessene Ausstattung mit Blumenläden, Gärtnereien</li> </ul>	kein akuter Handlungsbedarf
Bücher, Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// eher unterdurchschnittliche Ausstattung bei Schreibwaren, Spielwaren und Buchläden</li> </ul>	Erhalt und Stärkung des bestehenden Fachhandels, ggf. Ansiedlung eines weiteren Buchladens
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// eher unterdurchschnittliche Ausstattung</li> <li>/// Innenstadt mit überwiegend kleinteiligem Fachhandelsbesatz</li> <li>/// Kik am Nahversorgungsstandort mit Kaufland</li> <li>/// Seit der Schließung des Deichmann-Marktes am Kaufland ist in Hohenstein-Ernstthal lediglich noch ein kleiner Schuhladen (Schuh Clauß) vertreten</li> <li>/// Expansion in der Mode- und Schuhbranche ist überwiegend zum Erliegen gekommen</li> </ul>	Sicherung und Stärkung des Angebotes in der Innenstadt, Unterstützung der Händlerschaft zur Modernisierung, keine weitere Ansiedlung in dezentralen Standortlagen oder Streulagen zulassen, Ansiedlung eines weiteren Schuhgeschäftes bzw. Schuhfilialisten wäre zur Ergänzung des derzeit begrenzten Angebots besonders wünschenswert
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ durchschnittliche Ausstattung</li> <li>/// Angebot überwiegend durch kleinere, inhabergeführte Geschäfte geprägt, Schwerpunkt bei Mobiltelefonie</li> </ul>	Angebotsergänzungen voraussichtlich nur im kleinflächigen Bereich

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ und qualitativ sehr gute Ausstattung, v. a. bei Möbel und Haushaltswaren</li> <li>/// qualitativ gutes Angebot durch WEMAS-Möbel, JYSK und kleinteiligen Fachhandel</li> </ul>	kein Handlungsbedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// quantitativ eher unterdurchschnittliche Ausstattung</li> <li>/// einziges größeres Gartencenter: Baumschule Hohenstein-Ernstthal</li> <li>/// keine Geschäfte im Baustoffhandel</li> </ul>	Wiederansiedlung eines kleineren Baumarktes wünschenswert
Optik, Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gute Ausstattung vor allem im Bereich Optik / Hörgeräte, 2 Optiker und 2 Hörgerätezentren</li> <li>/// Angebot Uhren / Schmuck mit 3 Geschäften vorhanden</li> </ul>	kein akuter Handlungsbedarf
sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// gute Ausstattung der sonstigen Sortimente</li> <li>/// Thomas Philipps, Aktionshaus Wreesmann, Filiale von TEDI und Action</li> </ul>	kein akuter Handlungsbedarf

GMA-Darstellung 2025

## IV. Einzelhandelskonzept Hohenstein-Ernstthal

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Hohenstein-Ernstthal ist die Verabschiedung eines 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

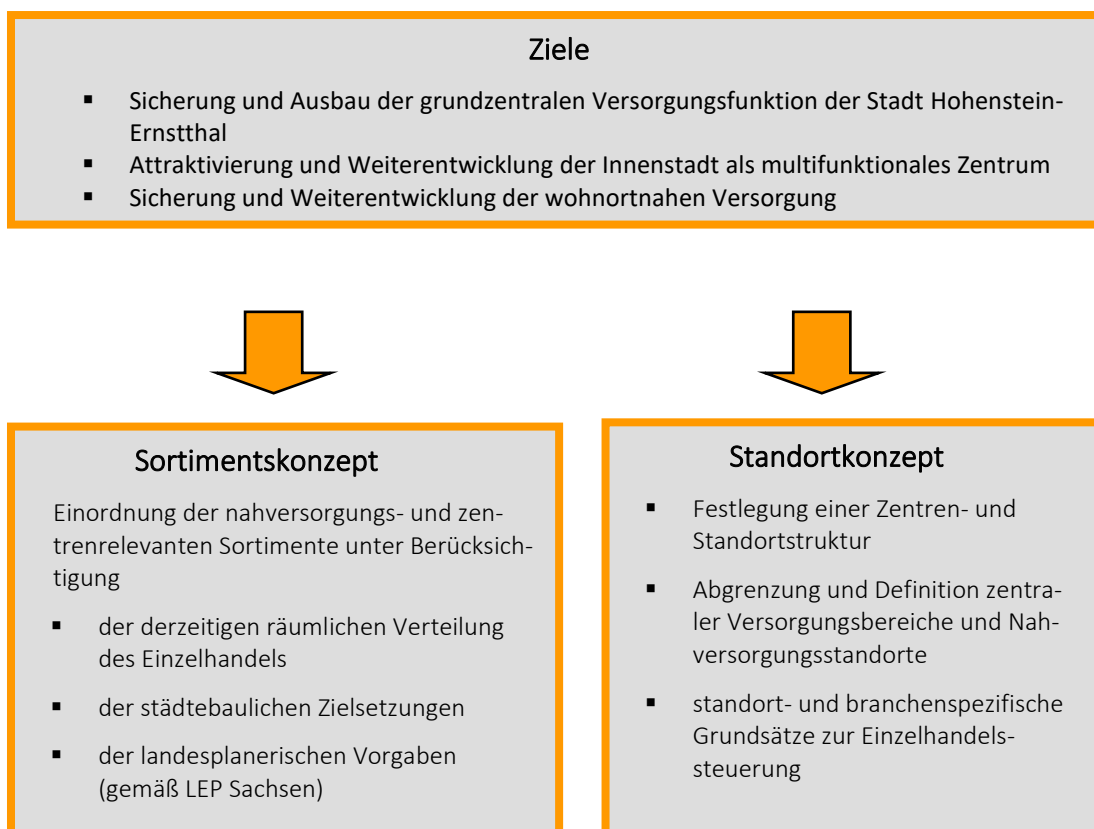
Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren:

- / **Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion** der Stadt Hohenstein-Ernstthal
  - 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 Stabilisierung und 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 12):

- / **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 12: 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 Betriebsstruktur 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

Die Sortimente sind als **zentrenrelevant / 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** zugrunde gelegt.

Tabelle 7: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
2. Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
3. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix 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 Hohenstein-Ernstthal 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 Hohenstein-Ernstthal

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Hohenstein-Ernstthal dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Hohenstein-Ernstthal 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.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten in Hohenstein-Ernstthal den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Übersicht 2). **Die Sortimentsliste der Stadt Hohenstein-Ernstthal** baut dabei auf der **Liste des Jahres 2016 laut damaligem Einzelhandelskonzept** auf, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Hohenstein-Ernstthal, zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechungen sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen überprüft und ergänzt wurden. Im Gegensatz zu der Hohenstein-Ernstthal Liste aus dem Jahre 2016 sind einige Detaillierungen in den Sortimenten, weitere Ergänzungen und nur wenige Verschiebungen vorgenommen worden (s. Übersicht 2).

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise 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: Hohenstein-Ernstthal Sortimentsliste 2025

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren</li> <li>/// Wasch- /Putz- und Reinigungsmittel</li> <li>/// Arzneimittel und apothekenübliche Waren, <b>medizinische, orthopädische</b> und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)</li> <li>/// Schnittblumen / Pflanzen</li> <li>/// Zeitschriften, Zeitungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Kraftwagen</li> <li>/// Kraftwagenteile und Zubehör</li> <li>/// Krafträder, Kraftradteile und -zubehör</li> <li>/// Garagen, Gewächshäuser und Baubuden</li> <li>/// Wohnmöbel</li> <li>/// Bedarfsartikel für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel</li> <li>/// Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)</li> <li>/// Anstrichmittel</li> <li>/// Bau- und Heimwerkerbedarf</li> <li>/// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>/// Tapeten und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)</li> <li>/// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</li> <li>/// Zoologischer Bedarf und lebende Tiere</li> <li>/// Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör</li> <li>/// Sport- und Freizeitboote und Zubehör</li> <li>/// Büromöbel und Brennstoffe</li> <li>/// Mineralölerzeugnisse</li> </ul>
<p><b>Zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Textilien, Haushaltstextilien (Bettwaren, Haus- und Tischwäsche) sowie Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren</li> <li>/// Bekleidung</li> <li>/// Schuhe und Lederwaren</li> <li>/// Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf</li> <li>/// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>/// Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren</li> <li>/// Heimtextilien</li> <li>/// Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente</li> <li>/// Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel</li> <li>/// Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck</li> <li>/// Spielwaren und Bastelartikel</li> <li>/// Optische Erzeugnisse</li> <li>/// Foto- und optische Erzeugnisse</li> <li>/// Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software</li> <li>/// Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone</li> <li>/// Sport- und Campingartikel</li> <li>/// Antiquitäten und Gebrauchtwaren</li> </ul>	

\* 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.

rot      veränderte Einstufung ggü. 2016.

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 die Sortimentsliste als ein Baustein des Einzelhandelskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Hohenstein-Ernstthal auch weiterhin 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 Hohenstein-Ernstthal als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“. Anschließend werden die bestehenden Einkaufslagen in Hohenstein-Ernstthal 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 Bedeutungszuwachs<sup>33</sup>:

- /// **§ 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.

<sup>33</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

- / **§ 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:

*„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 übernimmt<sup>34</sup>. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat<sup>35</sup>.

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 Weitere Standortkategorien

Zur Differenzierung der Einzelhandelsstruktur einer Stadt dienen über den ZVB Innenstadt und weitere Kategorien wie Nebenzentren- bzw. Stadtteilzentren, Grund- und Nahversorgungszentren (NVZ), Nahversorgungsstandorte (NVS), Sonderstandorte und sonstige Lagen. Im Einzelnen können diese Kategorien wie folgt definiert werden:

- / **Neben- bzw. Stadtteilzentren** versorgen i.d.R. 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.

<sup>34</sup> vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>35</sup> vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

- /// **Nahversorgungszentren** dienen der (wohnnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs und Teilbereichen des mittelfristigen Bedarfs in einem kleinen Einzugsbereich, i. d. R. nur für bestimmte Quartiere von Städten oder ganzer kleinerer Orte / Ortsteile.
- /// **Nahversorgungsstandorte** dienen der Ergänzung der Nahversorgungszentren, wenn diese nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnnahen 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.
- /// Bei den **Sonderstandorten** 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 i. d. R. fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.
- /// Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet vorhanden, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte oder Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sogenannte **sonstige Lagen**, wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnnaher Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen.

### 3.3 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 Abgrenzung<sup>36</sup> 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.

<sup>36</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

- / **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 werden<sup>37</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben<sup>38</sup>.
- / 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**.

### 3.4 Zentren- und Standortstruktur in Hohenstein-Ernstthal

In Hohenstein-Ernstthal hat sich ein Hauptzentrum herausgebildet, das durch zwei Nahversorgungszentren und mehrere Lebensmitteldiscounter (Nahversorgungsstandorte) ergänzt wird. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Hohenstein-Ernstthal sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgten auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme der Einzelhandelsnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) sowie den stadtplanerischen Vorstellungen und sind weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde bei der Abgrenzung der Bereiche von Parzellengrenzen abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken und so ein eher geradliniger Verlauf der Bereichsbegrenzung sinnvoller erscheint.

Karte 6 stellt die Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Hohenstein-Ernstthal im Überblick dar.

<sup>37</sup> vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>38</sup> d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

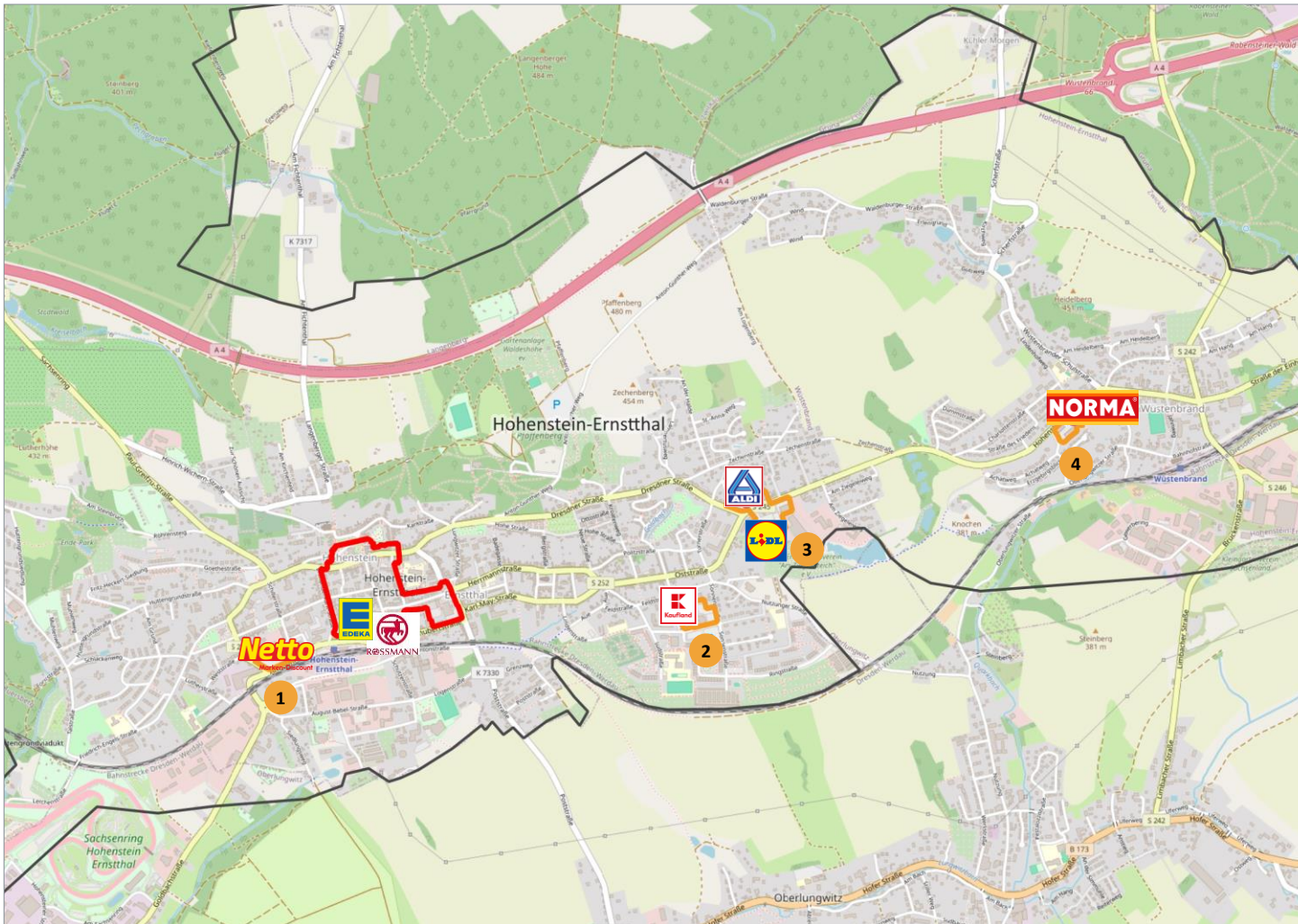
Abbildung 13: Einzelhandelsstruktur Hohenstein-Ernstthal

Hauptzentrum	Nahversorgungszentren	Nahversorgungsstellen bzw.-standorte	Sonderstandorte
Innenstadt Hohenstein-Ernstthal	Dresdner Straße (Lidl, Aldi) Am Bahnhof (Netto) Heinrich-Heine-Straße (Kaufland) Wüstenbrand (NORMA)	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß 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

- Das **Hauptzentrum** ist die **Hohenstein-Ernstthaler Innenstadt** mit der Hauptgeschäftslage, die Teile des Altmarktes und der Dresdner Straße, die Kunzegasse, die Weinkellerstraße, den Dr.-Wilhelm-Külz-Platz und den Zillplatz umfasst. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gilt als schutzwürdiger Bereich i. S. d. Baugesetzbuches. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden (vgl. Kapitel IV 3.4.1).
- Gemäß den Kriterien für **Nahversorgungszentren** konnten in Hohenstein-Ernstthal vier entsprechende Standorte identifiziert werden: Ein Nahversorgungszentrum befindet sich an der **Dresdner Straße** mit den Anbietern Lidl, Aldi, einem Getränkemarkt sowie dem Aktionshaus Wreesmann. Ein weiteres liegt im **Ortsteil Wüstenbrand** an der Dr.-Charlotte-Krenzer-Straße und wird durch den Discounter NORMA sowie mehrere kleinere Nonfood-Geschäfte geprägt. Ein drittes Nahversorgungszentrum befindet sich **Am Bahnhof** und wird durch eine Filiale des Discounters Netto und von TEDI bedient. Ein viertes Zentrum liegt an der **Heinrich-Heine-Straße** mit einem breiten Angebot, bestehend aus einem Kaufland, dem Nonfood-Discounter Action sowie der Textilkette Kik.
- Nahversorgungsstandorte** sind in Hohenstein-Ernstthal nicht explizit auszuweisen. Die Nahversorger befinden sich alle in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt und Nahversorgungszentren)
- Darüber hinaus sind nur kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet vorhanden, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte einzustufen sind.

Karte 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet von Hohenstein-Ernstthal



**Legende**

- Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt
  
- Nahversorgungszentren (NVZ)
  
- 1 Am Bahnhof
- 2 Heinrich-Heine-Straße
- 3 Dresdner Straße
- 4 Wüstenbrand

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung und Bearbeitung 2025

### 3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Foto 1: Am Bahnhof, Edeka



Foto 2: Schubertstraße, JYSK



Aufnahmen: GMA 2025

#### Angebotssituation

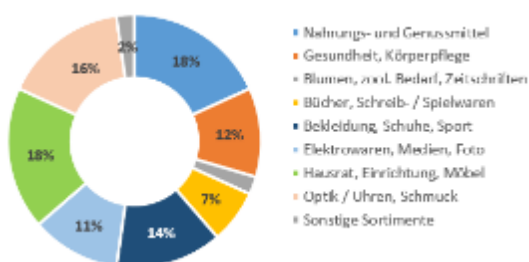
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	8	18,2	1.920	24,9
Gesundheit, Körperpflege	5	11,4	805	10,4
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1	2,3	130	1,7
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>31,8</b>	<b>2.855</b>	<b>37,0</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3	6,8	280	3,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	13,6	490	6,4
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>9</b>	<b>20,5</b>	<b>770</b>	<b>10,0</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	5	11,4	275	3,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	8	18,2	3.470	45,0
Optik / Uhren, Schmuck	7	15,9	300	3,9
Sonstige Sortimente	1	2,3	45	0,6
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>21</b>	<b>47,7</b>	<b>4.090</b>	<b>53,0</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>44</b>	<b>100,0</b>	<b>7.715</b>	<b>100,0</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

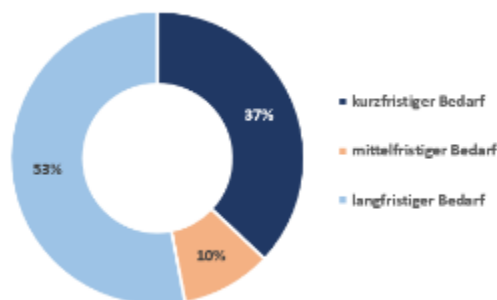
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)

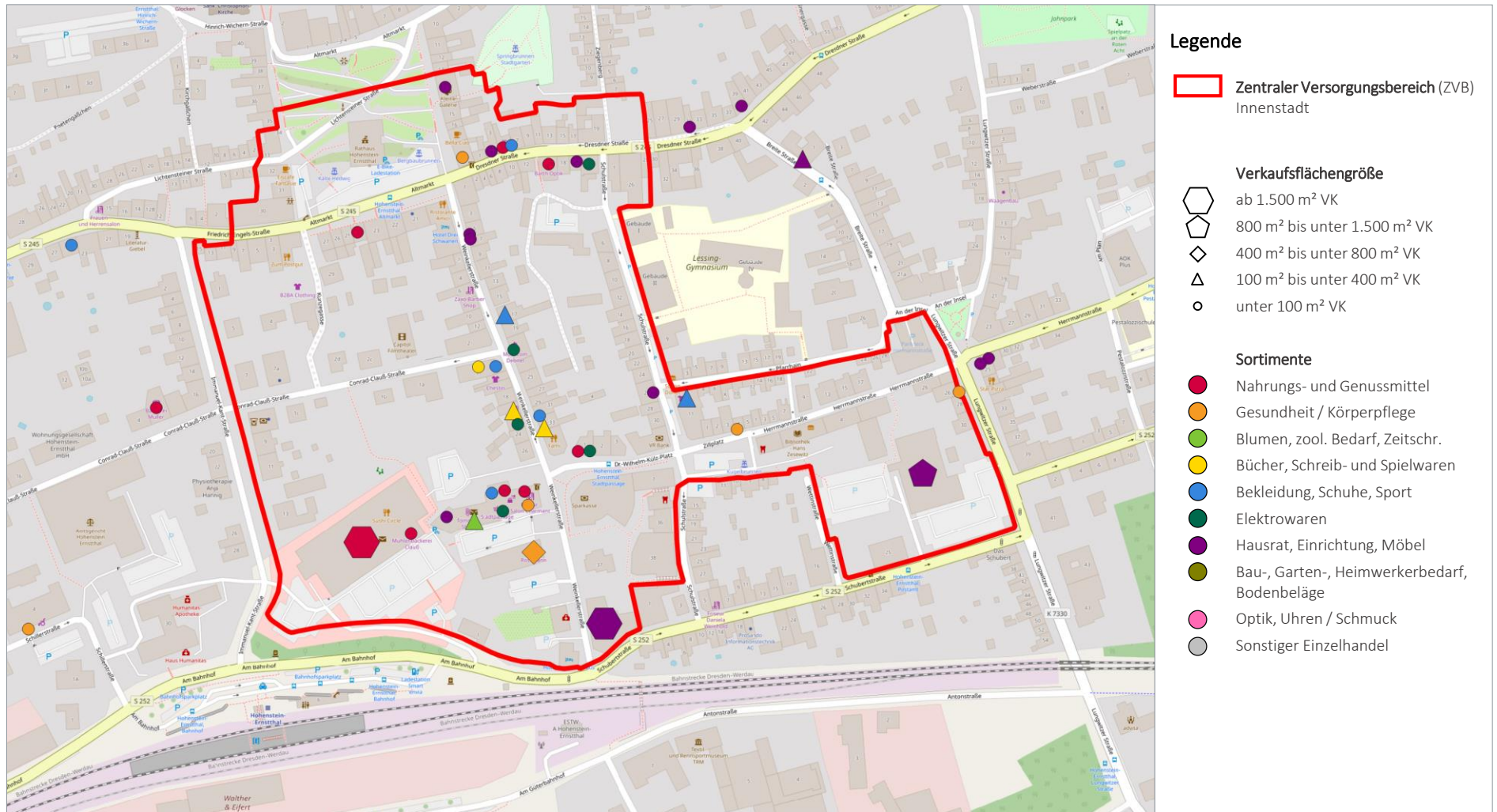


Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)



Quelle: GMA-Erhebung 2024/2025

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Hohenstein-Ernstthal



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung und Bearbeitung 2025

---

**strukturprägende Einzelhandelsbetriebe**

- |                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| ▪ größer 1.500 m <sup>2</sup>        | Möbel-WEMAS, EDEKA Meisel |
| ▪ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> | JYSK                      |
| ▪ 400 bis unter 800 m <sup>2</sup>   | Rossmann                  |
| ▪ 100 bis unter 400 m <sup>2</sup>   | Ernsting's Family         |
- 

**Räumliche Situation**


---

- Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich des Stadtzentrums von Hohenstein-Ernstthal umfasst Teile des Altmarktes und der Dresdner Straße, die Kunzegasse, die Weinkellerstraße, den Dr.-Wilhelm-Külz-Platz und den Zillplatz sowie Teile des Bereichs Am Bahnhof mit dem EDEKA-Meisel. Als Nebelage des ZVB wird die Herrmannstraße bis zum Kreuzungsbereich Lungwitzer Straße inkl. des JYSK-Marktes in der Schubertstraße definiert. Insgesamt handelt es sich um einen großflächigen Innenstadtbereich. Eine ausgewogene Kundenfrequenz ist auf Grund der sehr differenzierten geografischen Beschaffenheit (Höhenunterschiede, keine zusammenhängende Geschäftsstrukturen) nicht vorhanden. So sind auch am ehesten noch Kundenaustauschbeziehungen zwischen der Weinkellerstraße und Markt sowie dem Edeka-Markt, jedoch kaum zum JYSK-Markt wahrzunehmen. In Ost-West-Richtung beträgt die maximale Ausdehnung des Zentrums etwa 550 m, in Nord-Süd-Richtung sind es ca. 450 m.
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Stadtzentrum orientiert sich an tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, welche im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung sowie der Nutzungskartierungen durch die GMA vor Ort erfasst wurden. Die Zentrenabgrenzung erfolgte überwiegend parzellenscharf entlang der Grundstücksgrenzen.
- Im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum wurde auch eine potenzielle Entwicklungsfläche im südöstlichen Bereich der Innenstadt einbezogen. Hierbei handelt es sich um ein Areal an der Antonstraße, Lungwitzer Straße, Logenstraße südlich der Bahnlinie. Hier überlegt ein Lebensmittelhändler die Verlagerung seiner Filiale an das Innenstadtzentrum.

**Angebots- und Nachfragesituation**


---

- Im **Einzelhandel** ist durch die typische Funktionsunterlagerung der Wohn- und Geschäftshausbebauung kleinteiliger Ladeneinheiten strukturprägend, ca. 72 % aller Einzelhandelsgeschäfte haben weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Größere Flächen finden sich vor allem innerhalb des Einkaufsbereichs Am Bahnhof (EDEKA), Süden der Weinkellerstraße (Rossmann, Möbel-WEMAS) und an der Schubertstraße (JYSK).
- Auf den **kurzfristigen Bedarf** entfallen ca. 37 % der Verkaufsflächen, flächengrößter Magnetbetrieb ist der moderne EDEKA-Markt. Darüber hinaus sind ein Rossmann-Drogeriemarkt, mehrere Bäckereien und zwei Geschäfte mit Naturkost-Produkten vorhanden. Hinzu kommen zwei Orthopädie-Geschäfte und zwei Apotheken.
- Der **mittelfristige Bedarf** nimmt mit ca. 10 % knapp ein Zehntel der Verkaufsflächen ein. Mit einem Ernsting's Family, einem Spielwaren-Geschäft, einer Buchhandlung, kleineren Bekleidungsgeschäften, einem Schuhgeschäft und einem Schreibwarengeschäft ist überwiegend kleinteiliges Fachhandelsangebot vorhanden.
- Im **langfristigen Bedarf**, der mit ca. 53 % der Verkaufsflächen repräsentiert wird, sind zwei große Möbelgeschäfte (JYSK, Möbel-WEMAS), Elektrowaren vor allem im Bereich Mobilfunk vertreten, darüber hinaus finden sich mehrere Hörgeräte-Geschäfte und Optiker, Antiquitäten und drei Schmuckgeschäft.
- Insgesamt bietet die Innenstadt von Hohenstein-Ernstthal eine Mischung aus großen Handelsketten und kleineren, individuellen Geschäften. Drei Magnetbetriebe – EDEKA, Rossmann und JYSK – prägen das Angebot und ziehen viele Besucher an. Ergänzt wird dies durch inhabergeführte Läden und verschiedene Dienstleister, die zur Vielfalt und Attraktivität des Standorts beitragen.

- Das Angebot an **Komplementärnutzungen** in der Innenstadt umfasst eine Vielzahl an Dienstleistungen, Gesundheits- und Freizeitangeboten. Dazu zählen Friseursalons, Ergotherapie und Logopädie sowie Arztpraxen und Zahnarztpraxen. Ergänzt wird das Angebot durch Finanz- und Schuldenberatung, Reisebüros, drei Hotels sowie die Stadtbibliothek. Gastronomisch sind verschiedene Restaurants und Imbisse, darunter ein vietnamesisches Restaurant, Gaststätte Postgut, ein italienisches Restaurant und ein Kebap-Haus vertreten. Kulturelle und gesellschaftliche Einrichtungen wie der DC Hot Shots e.V. für Dartsport sowie das Filmtheater Capitol tragen zur Belebung des Standorts bei.

### Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

---

- Durch die kompakte Hauptlage im Zentrum der Stadt mit breiten Fußwegen ist eine fußläufige Erlebbarkeit gegeben.
- Es herrscht überwiegend eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung; entlang der Weinkellerstraße besteht weitgehend durchgehender Geschäftsbesatz durch Wohn- und Geschäftshäuser mit Funktionsunterlagerung.
- Überwiegend kleinteilige Ladenlokale mit geringer Tiefe, Blockinnenbereiche sind bereits teilweise durch großflächige Handelsimmobilien genutzt (v. a. EDEKA, JYSK, Rossmann).
- Gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptstraßen S 245 und S 252, die die nördlichen und südlichen Kernstadtbereiche durchqueren und die Anbindung zum zentralen Versorgungsbereich sichert.
- Gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV über mehrere Bushaltestellen, Eisenbahnanbindung an Regionalbahn (RB 30, RE 3) über Bahnhof Hohenstein-Ernstthal direkt südlich angrenzend an die Innenstadt.
- Parkplätze teilweise straßenbegleitend vorhanden, EDEKA, JYSK, Rossmann (Parkplatz an der Stadtpassage) mit eigenen Kundenparkplätzen. Weitere Parkplätze auf dem Altmarkt und am Bahnhof.

### Bebauungsplan

---

- Für den Standort liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (HOT Fachmarktzentrum). Festgesetzt ist ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Der Bebauungsplan bezieht sich auf das Gebiet des EDEKA Standortes Am Bahnhof.
- Es wurden verschiedene Sondergebiete festgelegt mit unterschiedlichen Festsetzungen:
  - SO<sub>1</sub>: max. VK von 1.800 m<sup>2</sup> mit nahversorgungsrelevanten (max. von 1.600 m<sup>2</sup> VK) und zentrenrelevanten (max. von 200 m<sup>2</sup> VK) Sortimenten
  - SO<sub>2</sub>: max. VK von 800 m<sup>2</sup>
  - SO<sub>3</sub>: max. VK von 400 m<sup>2</sup>
  - SO<sub>4</sub>: max. VK von 400 m<sup>2</sup>

### Entwicklungspotenziale und Ziele

---

- Gezielte Standortprofilierung der Hohenstein-Ernstthaler Innenstadt über die Ansiedlung von Betrieben in innerstädtischen Leitsortimenten (z. B. Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf, Bekleidung)
- Weitere Flächen- und Standortentwicklungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten an dezentralen, nicht integrierten (Fachmarkt-)Standorten sind zu vermeiden
- Sicherung der kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandelsstruktur
- Erhalt des innerstädtischen Drogeriefachmarktes und des Einkaufsbereiches um den EDEKA-Markt
- Sicherung und weiterer Ausbau der Multifunktionalität der Hohenstein-Ernstthaler Innenstadt
- Nachbelegung der kleinteiligen Ladenleerstände

### 3.4.2 Nahversorgungszentrum Dresdner Straße

Foto 3: Aldi



Abgrenzung Nahversorgungszentrum



Aufnahmen: GMA 2025

#### Räumliche Situation

- Das Nahversorgungszentrum Dresdner Straße befindet sich östlich der Innenstadt und übernimmt eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die Innenstadt und die angrenzenden Wohngebiete.
- Das Standortumfeld des Nahversorgungszentrums an der Dresdner Straße ist in ein überwiegend wohngeprägtes Umfeld eingebettet. Nördlich schließen sich Einfamilienhäuser an. Östlich befinden sich sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser, ergänzt durch den „Garten der Begegnung“ als öffentliche Grün- und Aufenthaltsfläche. Südlich grenzt die Gartenanlage „Waldwiese“ e.V. an, die als kleingärtnerisch genutzte Fläche das Gebiet aufwertet. Westlich des Zentrums befinden sich Wohnblöcke mit bis zu fünf Geschossen sowie die Freiwillige Feuerwehr Hohenstein-Ernstthal.

#### Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 2.240 m<sup>2</sup> vorhanden.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.210 m<sup>2</sup> vorhanden.
- **strukturprägende Betriebe:** Lidl, Aldi, Wreesmann Sonderpostenmarkt
- **Komplementärnutzungen:** Bestattungsdienst, Physiotherapie, Logopädische Praxis

#### Bebauungsplan

- Für den Standort liegt kein Bebauungsplan vor.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der wohnortnahen Versorgung für die Innenstadt und die umliegenden Wohnquartiere

### 3.4.3 Nahversorgungszentrum Am Bahnhof

**Foto 4: Netto-Discounter und TEDI**

**Abgrenzung Nahversorgungszentrum**


Aufnahmen: GMA 2025

#### Räumliche Situation

- Das Nahversorgungszentrum Am Bahnhof befindet sich westlich der Innenstadt und übernimmt eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die Innenstadt und die angrenzenden Wohngebiete.
- Das Nahversorgungszentrum Am Bahnhof ist von einer vielfältigen Mischung aus gewerblichen, infrastrukturellen und wohnbaulichen Nutzungen umgeben. Nördlich befinden sich eine Kfz-Werkstatt, die Agentur für Arbeit Hohenstein-Ernstthal, die SVQ GmbH Niederlassung sowie Wohnbebauung entlang der Conrad-Clauß-Straße. Östlich schließen sich weitere Wohnnutzungen an, ergänzt durch ein Ärztehaus u.a. mit Zahnarzt, Chirurgischer, Orthopädischer, Allgemeinärztlicher und HNO-Praxen, Kinderärztin sowie den Bahnhof Hohenstein-Ernstthal als wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Südlich verläuft die Bahntrasse, an das ebenfalls Wohnbebauung angrenzt. Westlich befinden sich die Produktions- und Verwaltungsgebäude der thyssenkrupp Automation Engineering GmbH sowie angrenzende Wohngebäude.

#### Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.060 m<sup>2</sup> vorhanden.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist eine Verkaufsfläche von ca. 770 m<sup>2</sup> vorhanden.
- **strukturprägende Betriebe:** Netto, TEDI
- **Komplementärnutzungen:** -

#### Bebauungsplan

- Für den Standort liegt kein Bebauungsplan vor.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Sicherung der wohnortnahen Versorgung für die Innenstadt und die umliegenden Wohnquartiere

### 3.4.4 Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Straße

**Foto 5: Kaufland, Kik, Action**

**Abgrenzung Nahversorgungszentrum**


Aufnahmen: GMA 2025

#### Räumliche Situation

- Das Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Straße befindet sich östlich der Innenstadt und übernimmt eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die Innenstadt und die angrenzenden Wohngebiete.
- Das Nahversorgungszentrum an der Heinrich-Heine-Straße ist in ein überwiegend wohnbaulich geprägtes Umfeld eingebettet. Nördlich und östlich schließen sich Wohngebiete mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Südlich des Zentrums befindet sich ein großzügig dimensionierter Parkplatz, der die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr unterstützt, sowie angrenzend mehrgeschossige Wohnblöcke mit bis zu sechs Geschossen. Westlich grenzen ein Seniorenheim PKP sowie weitere Wohnbebauung an, was auf eine enge Verbindung zwischen Nahversorgung und sozialer Infrastruktur hinweist.

#### Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 3.475 m<sup>2</sup> vorhanden.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.810 m<sup>2</sup> vorhanden.
- **strukturprägende Betriebe:** Kaufland, Kik, Action
- **Komplementärnutzungen:** Döner Imbiss

#### Bebauungsplan

- Für den Standort liegt ein genehmigter Bebauungsplan vor (V+E Plan MALITEX). Festgesetzt ist ein Sondergebiet Handel / Sport / Spiel / Freizeit.
- Folgende Objektnutzung der Verkaufsflächen ist laut B-Plan festgesetzt:
  - Lebensmittel: max. 1.200 m<sup>2</sup>
  - Getränke: max. 200 m<sup>2</sup>
  - Drogerie: max. 250 m<sup>2</sup>
  - Industriewaren: max. 2.000 m<sup>2</sup>
  - Dienstleistungen: max. 400 m<sup>2</sup>

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der wohnortnahen Versorgung für die Innenstadt und die umliegenden Wohnquartiere

### 3.4.5 Nahversorgungszentrum Wüstenbrand

**Foto 6: NORMA-Discounter**

**Abgrenzung Nahversorgungszentrum**


Aufnahmen: GMA 2025

#### Räumliche Situation

- Das Nahversorgungszentrum Wüstenbrand an der Dr.-Charlotte-Krenzer-Straße befindet sich östlich der Innenstadt im Ortsteil Wüstenbrand und übernimmt eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die Innenstadt und die angrenzenden Wohngebiete.
- Das Nahversorgungszentrum im Ortsteil Wüstenbrand ist vollständig von Wohnbebauung umgeben, die sich aus einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Direkt nördlich des Zentrums befindet sich an der Hohensteiner Straße die Bushaltestelle „Wüstenbrand, Lindenhofweg“, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Östlich angrenzend liegt die AWO-Kindertagesstätte „Sonnenkäfer“.

#### Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> vorhanden.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist eine Verkaufsfläche von ca. 435 m<sup>2</sup> vorhanden. (u.a. die Geschäfte Holz-wurm, Sterntaler, tom & tilda Kindermode, Post Shop und ein Geschäft für Damenbekleidung)
- **strukturprägende Betriebe:** NORMA
- **Komplementärnutzungen:** Bubble-Tea-Laden, Eisdielen, Pizzeria

#### Bebauungsplan

- Für den Standort liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Festgesetzt im gesamten Bebauungsplan ist ein Allgemeines Wohn- und Mischgebiet. Für den abgegrenzten Bereich des zentralen Versorgungsbereiches (NVZ Wüstenbrand) ist ein Mischgebiet festgesetzt.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der wohnortnahen Versorgung für die Innenstadt und die umliegenden Wohnquartiere
- Der strukturprägende Anbieter NORMA ist in seinem aktuellen baulichen und gestalterischen Zustand nicht mehr modern und zeitgemäß aufgestellt, sodass eine grundlegende Modernisierung des Standortes aus städtebaulicher und funktionaler Sicht sinnvoll erscheint.

#### 4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** erforderlich.<sup>39</sup> 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.

Laut LEP Sachsen 2013 ist „die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.“<sup>40</sup> Demzufolge müssen keine Regelungen für großflächige Betriebe geschaffen werden, außer zur Sicherung der Nah- und Grundversorgung:

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.“<sup>41</sup>

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Hohenstein-Ernstthal branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

---

##### Hauptzentrum Innenstadt

---

Für den zentralen Versorgungsbereich **Innenstadt** gelten nur **die Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen laut LEP Sachsen für großflächige EH-Betriebe** genauso wie in allen anderen Bereichen der Stadt. Das heißt, die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten sowie nichtzentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich nicht zulässig. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimenten ist zulässig, sofern der Nachweis zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs und der Verträglichkeit in Bezug auf die Sicherung der Nahversorgung insgesamt erbracht wird.

---

##### Nahversorgungszentren

---

Innerhalb der Nahversorgungszentren **Dresdner Straße, Am Bahnhof, Heinrich-Heine-Straße und Wüstenbrand** sollen die Angebotsschwerpunkte bei möglichen Neuansiedlungen oder Er-

<sup>39</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>40</sup> Ziel 2.3.2.1 des LEP Sachsen 2013

<sup>41</sup> Ziel 2.3.2.3, ebenda

weiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereiches bleiben, so dass hier primär Betriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** (gemäß Hohenstein-Ernstthaler Liste) zulässig sind. Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, die nicht der Nahversorgung dienen (z. B. Bekleidung oder Schuhe) sollen hier nur als Ergänzung zur Deckung des teilweisen mittelfristigen Bedarfs zulässig sein und sind bei beabsichtigten Neuansiedlungen vorab auf ihre städtebauliche Verträglichkeit zu überprüfen. Großflächige Betriebe (> 800 m<sup>2</sup> VK) mit zentrenrelevanten Kernsortiment sind generell auszuschließen<sup>42</sup>.

---

### Nahversorgungsstandorte

---

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an (potenziellen) Nahversorgungsstandorten ist nur vor dem Hintergrund zulässig, wenn auch weiterhin die **wohntnahe Grundversorgung** gesichert bzw. gestärkt wird. Bis zur Grenze der Großflächigkeit (max. 800 m<sup>2</sup> VK) kann dies regelmäßig unterstellt werden. Da Flächengrößen oberhalb von 800 m<sup>2</sup> VK laut LEP bei beschlossenen Zentralen Versorgungsbereichen nur innerhalb derselben zulässig sind<sup>43</sup>, entfällt eine Weiterentwicklung von solitären großflächigen Nahversorgungsstandorten. Obwohl für Hohenstein-Ernstthal kein einzelner Nahversorgungsstandort bisher ausgewiesen wurde, wird diese Regelung vorsorglich benannt, um für potenzielle Standorte zunächst die richtigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die diese Bedingungen erfüllen.

---

### Sonderstandorte

---

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zum Hauptzentrum – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben angestrebt werden. Die Ansiedlung und Erweiterung von **nicht großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben** ergänzen funktional die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer „Arbeitsteilung“. Die Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesen Standorten grundsätzlich nicht zulässig (vgl. Ziel 2.3.2.1 LEP Sachsen 2013).

---

### Siedlungsräumlich integrierte Lagen

---

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als sinnvoll erachtet. Für die Ansiedlung

<sup>42</sup> S. LEP Sachsen, Ziel 2.3.2.1

<sup>43</sup> S. LEP Sachsen 2013, Z 2.3.2.3: „Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> 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.“

zentrenrelevanter Sortimente, die nicht der Nahversorgung dienen, sollte eine **Kleinflächenregelung** dienen, indem diese Betriebe bis zu 50 m<sup>2</sup> allgemein zulässig sind<sup>44</sup>. Sollte eine Ansiedlungsplanung diese Größenordnung wesentlich übersteigen, ist eine Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen gegenüber einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche.

---

### **Sonstige 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 Hohenstein-Ernstthaler 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 Hohenstein-Ernstthal 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.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Die Kleinflächenregelung geht davon aus, dass ca. die Hälfte aller EH-Betriebe in Hohenstein-Ernstthal kleiner als 50 m<sup>2</sup> VKF ist und deshalb einzeln keine raumbedeutsame Wirkung entfaltet (s. auch Pkt. II 2.)

<sup>45</sup> 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).

---

### Randsortimentsregelung

---

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 Einzelhandelsbetrieben** mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) wird eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente<sup>46</sup> auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, d. h. maximal in Summe 50 m<sup>2</sup> VK festgesetzt (s. auch Kleinflächenregelung (s. auch Pkt. II 2.))

---

### 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.<sup>47</sup> Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungrelevanten 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.

---

<sup>46</sup> 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).

<sup>47</sup> Vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

Abbildung 14: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversor- gungszentrum	Nahversor- gungsstand- orte	sonstige Lagen		
					Siedlungsräum- lich integrierte Lagen	Ergänzungs-/ Sonderstandorte	Siedlungsräum- lich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	ⓘ	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	ⓘ	✗ **	✗ **
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✗	✗	✗ **	✗ **
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✗	✗	✓	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✓

- ✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
- ✓ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich nicht zu empfehlen
- ✗ Ansiedlung nicht möglich, da nicht konzeptkonform (siehe Sortimentsliste) oder nicht konform mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben
- ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich (beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln)
- \* großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> VK
- \*\* Ausnahme: Annexhandel

GMA-Übersicht 2025

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 Sortimentssschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Hohenstein-Ernstthaler Sortimentsliste zu erfolgen hat.

## V. Zusammenfassung

### 1. Ergebnisse der Potenzialanalyse

Die Potenzialanalyse für die Stadt Hohenstein-Ernstthal kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- / Die **Stadt Hohenstein-Ernstthal** ist von der Landesplanung als Mittelzentrum (im Städteverbund „Sachsenring“) eingestuft. Aktuell (Juni 2024) wohnen **rd. 13.850 Einwohner** in Hohenstein-Ernstthal.
- / Das **Marktgebiet** der Stadt Hohenstein-Ernstthal (Zone I) umfasst mit den (Klein-)Städten Oberlungwitz, Bernsdorf, Lugau/Erzg. Und den Gemeinden Gersdorf, Callenberg, St. Egidien (Zone II) ca. 41.200 Einwohner.
- / Das **Kaufkraftvolumen** für alle Einzelhandelsbranchen beläuft sich im gesamten Marktgebiet aktuell auf **ca. 264,4 Mio. €**. Davon entfallen ca. 112,9 Mio. € auf den Warenbereich Nahrungs- und Genussmittel und ca. 151,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel. In die Kaufkraftberechnung flossen die mit Bezug auf den Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffern des Einzugsgebietes mit ein. So verfügt Hohenstein-Ernstthal im Bundesvergleich über einen Kaufkraftindex von ca. 93,5 (Bundesdurchschnitt = 100). In der Zonen II des Marktgebietes liegt die Spannweite der Kaufkraftkoeffizienten zwischen 91,6 und 97,4.
- / Der **Einzelhandelsbestand** in Hohenstein-Ernstthal umfasst **105 Betriebe** mit einer Verkaufsfläche von ca. **24.850 m<sup>2</sup>**. Davon können 35 Betriebe und eine Verkaufsfläche von rd. 9.700 m<sup>2</sup> dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden<sup>48</sup>. Diese generieren eine Bruttoumsatzleistung von rd. 50 Mio. €. Auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen 70 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 15.000 m<sup>2</sup> und einem Bruttoumsatz von rd. 45 Mio. €. Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe liegt mit rd. 237 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts von ca. 250 m<sup>2</sup> VK je Betrieb.
- / Für das Geschäftsjahr 2024 wird im Hohenstein-Ernstthaler Einzelhandel eine **Umsatzleistung** von **ca. 96 Mio.** errechnet.
- / Der Einzelhandel in der Stadt Hohenstein-Ernstthal weist eine **Zentralität von rd. 108<sup>49</sup>** auf, was per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt für ein ländliches Umland ist dieser Wert bereits als gut einzustufen.
- / In der **Branchenentwicklung** sind lediglich für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt **Verbesserungen** hinsichtlich **Angebotsbreite von zentrenrelevanten Sortimenten** anzustreben. Ansonsten geht es um die **Sicherung des Bestandes**.
- / **Raumrelevante Trends im Einzelhandel** zeigen einen strukturellen Wandel, bei dem **rückläufige stationäre Verkaufsflächen** und die **wachsende Bedeutung des Onlinehandels** zu einer langfristigen Verlagerung des Flächenbedarfs hin zu Lager- und Logistikstandorten führen.

<sup>48</sup> Mehrbranchenunternehmen aufgeteilt.

<sup>49</sup> Verhältnis von Umsatz zu Kaufkraft der Stadt, s. auch Pkt. II 4.4

- /// **Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe** im Einzelhandel spiegeln sich in einer Konsumzurückhaltung, einer **zunehmenden Nutzungsdurchmischung innerstädtischer Lagen** sowie der wachsenden Bedeutung der wohnortnahen Nahversorgung wider – Entwicklungen, die neue Chancen für zukunftsfähige Stadtstrukturen eröffnen, aber ein aktives Management erfordern.
- /// Der **Onlinehandel** stellt insbesondere im Nonfood-Bereich eine erhebliche **Herausforderung** für den **stationären Einzelhandel** dar, während im Lebensmittelbereich trotz wachsender digitaler Angebote vor allem in Städten die stationäre Nahversorgung dominiert und nachhaltige Online-Konzepte im ländlichen Raum noch in der Erprobungsphase stecken.
- /// Die **wohnortnahe Grund- und Nahversorgung** übernimmt weit mehr als nur die Deckung des täglichen Bedarfs – sie ist ein **zentraler Baustein für Lebensqualität**, soziale Teilhabe und städtebauliche Orientierung, wobei technologische Innovationen und strukturelle Anpassungen die Angebotsformen zunehmend verändern.
- /// Die **zukünftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels** erfordert eine differenzierte, standortbezogene Strategie, bei der Stadtzentren durch erlebnisorientierte Angebote gestärkt, nicht integrierbare Handelsformen ausgelagert und wohnortnahe Grundversorgungsstandorte gezielt gefördert werden – stets im **Einklang** mit **demografischen Trends** und **regionaler Kaufkraftentwicklung**.

## 2. Leitlinien

### 1. Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion

Die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Hohenstein-Ernstthal ist durch Sicherung des bzw. einen gezielten Ausbau des Einzelhandels in handlungsbedürftigen Branchen dauerhaft zu sichern. Durch verbindliche bauleitplanerische Vorgaben ist Investitionssicherheit zu schaffen, um die künftige Einzelhandelsentwicklung zielgerichtet zu leiten.

### 2. Stärkung der Innenstadtlage

Die Innenstadt ist als dominierende Einkaufslage zu schützen und gezielt gegenüber dezentralen Standorten zu stärken. Die Innenstadt übernimmt eine zentrale Rolle auch in der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und soll hierfür weiterentwickelt werden.

### 3. Erhalt und Ausbau wohnortnaher Nahversorgungsstandorte

Die bestehenden Nahversorgungszentren und -standorte sind zur Sicherstellung einer nachhaltigen und qualitätsvollen Versorgung im gesamten Stadtgebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### 4. Sortimentskonzept als Planungsgrundlage

Eine stadtspezifisch definierte Sortimentsliste bildet die Grundlage für die bauplanungsrechtliche Bewertung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben.

### 5. Standortkonzept zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche werden gemäß den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO klar abgegrenzt und begründet.

### 6. Einzelhandelssteuerung durch räumliche und sortimentsbezogene Vorgaben

Einzelhandelsentwicklungen, insbesondere großflächige Vorhaben, werden durch konkret formulierte Steuerungsregeln in ihrer räumlichen Lage und Sortimentsausrichtung gelenkt.

## 3. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Hohenstein-Ernstthal erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollte das Einzelhandelskonzept durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohenstein-Ernstthal 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. **Festsetzung der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt** und der **vier Nahversorgungszentren „Dresdner Straße“, „Am Bahnhof“, „Heinrich-Heine-Straße“ und „Wüstenbrand“** als schutzwürdige Bereiche und Investitionsvorranggebiete im Sinne des BauGB und der BauNVO (vgl. Kapitel IV.3.3.1 und IV.3.3.2).

## 2. **Beschluss der „Hohenstein-Ernstthaler 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** ist nur **innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und NVZ Dresdner Straße, NVZ Am Bahnhof, NVZ Heinrich-Heine-Straße und NVZ Wüstenbrand** zulässig. Hierfür ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

## 3. **Bauplanungsrechtliche Absicherung künftiger Einzelhandelsentwicklungen**

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung und Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ggf. ist der bisher unbeplante Innenbereich der Stadt Hohenstein-Ernstthal mit einem **einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB)** zu überplanen mit dem Ziel, so die Steuerungsregeln und Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept zu übernehmen und rechtsverbindlich in einem B-Plan festzulegen.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Hohenstein-Ernstthal 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.

## Glossar

### Betriebstypen

Im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung wurde eine Einstufung des Einzelhandels nach Betriebstypen vorgenommen. In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen Betriebstypen des Einzelhandels – wie sie im Rahmen dieser Untersuchung verwendet wurden – aufgeführt.<sup>50</sup>

- /
**Fachgeschäft:** Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein tiefes Sortiment führt und Beratung sowie Service bietet.
- /
**Supermarkt (Unterscheidung in Supermärkte bis 800 m<sup>2</sup> und Supermärkte größer als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche):** Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.
- /
**Lebensmitteldiscounter:** Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.
- /
**SB-Warenhaus:** Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von i.d.R. mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.
- /
**Biomarkt:** Supermarkt, der sich auf den Verkauf von Biolebensmitteln spezialisiert.
- /
**Getränkemarkt:** Einzelhandelsbetrieb, der sich auf den Verkauf von Getränken aller Art – nicht alkoholisch wie alkoholisch, überwiegend in Großgebinden spezialisiert.
- /
**Drogeriemarkt:** Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.
- /
**Kiosk:** Kleiner Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Artikel des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Tabakwaren, Süßigkeiten, Zeitungen; häufig kombiniert mit Getränkeausschank oder Eisverkauf) anbietet. Bevorzugte Standorte sind Plätze mit hohem Passantenaufkommen, z. B. Bahnhöfe, Marktplätze, Haltestellen, an Ausfallstraßen. Kioske zeichnen sich durch übliche Sonntagsöffnung aus.
- /
**Tankstellenshop:** In Tankstelle integriertes Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von i.d.R. unter 100 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet.

<sup>50</sup> Betriebstypendefinitionen in Anlehnung an EHI handelsdaten aktuell 2021, Gabler Wirtschaftslexikon 2021 und IfH, Katalog E, Köln, 2008.

- /
**Warenhaus / Kaufhaus:** Ein Warenhaus / Kaufhaus ist ein Einzelhandelsgroßbetrieb in zentraler Lage mit breitem Sortiment, vor allem der Bereiche Bekleidung, Textilien, Haushaltswaren und Lebensmittel einschließlich Gastronomie. Das Angebot wird überwiegend in Kundenvorwahl verkauft. Der Begriff „Kaufhaus“ betont die branchenbentonte Orientierung.
  
- /
**Fachmarkt:** Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B. Sport-, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswaren für designorientierte Kunden) bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet. Es handelt sich i. d. R. um autokundenorientierte Standorte.
  
- /
**Sonstiges:** Alle sonstige Betriebstypen, die keiner der o. g. Kategorie zuzuordnen sind (u. a. Fabrikverkauf/FOC, Lagerverkauf, Hofläden).

## Branche

Zur Systematik der Einzelhandelsbranchen siehe in Kapitel I. 3.

## Einwohnerzahlen

Die Einwohnerzahlen basieren auf Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsens (Stand: 30.06.2024).

## Einzelhandel

Einzelhandel im funktionellen Sinne liegt vor, wenn Marktteilnehmer\*innen Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten (Handelswaren) von anderen Marktteilnehmer\*innen beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Einzelhandel im institutionellen Sinne, auch als Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandelsbetrieb oder Einzelhandlung bezeichnet, umfasst jene Institutionen, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzurechnen ist. In der amtlichen Statistik wird ein Unternehmen oder ein Betrieb dann dem Einzelhandel zugeordnet, wenn aus der Einzelhandelstätigkeit eine größere Wertschöpfung resultiert als aus einer zweiten oder aus mehreren sonstigen Tätigkeiten.<sup>51</sup>

## Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stellt den Teil des verfügbaren Einkommens der Bevölkerung dar, der pro Jahr im Einzelhandel (stationär und online-Anteil des stationären Einzelhandels) ausgegeben wird.

Die Kaufkraft der Einwohner\*innen eines Raumes (z. B. Stadtbezirk, Versorgungsgebiet) berechnet sich durch Multiplikation der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) mit der durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft (je Einwohner\*innen und Jahr in €), gewichtet mit dem sog. regionalen Kaufkraftindex (siehe unten):

Kaufkraft in € = Einwohner x Pro-Kopf-Kaufkraft in € x Kaufkraftindex

<sup>51</sup> Quelle: IfH, Katalog E, Köln, 2006.

Für die einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft pro Einwohner\*in und Jahr wurden die Angaben der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH herangezogen. Danach beträgt im Jahr 2021 die Pro-Kopf-Kaufkraft im Bundesdurchschnitt 6.370 €.

### **Kaufkraftindex**

MB Research errechnet die regionalen Kaufkraftindizes auf der Grundlage der Steuerstatistik. Werte über 100 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

### **Komplementärnutzungen**

Als Komplementärnutzungen werden alle gewerblichen Nutzungen bezeichnet, die nicht dem Einzelhandel (s. o.) zuzuordnen sind sowie kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen.

### **Nonfood:**

Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung<sup>52</sup> wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.<sup>53</sup>

### **Umsatz**

Die Einschätzung der im Einzelhandel getätigten Umsätze erfolgte auf einzelbetrieblicher Ebene. Dabei wurden branchen-, betriebstypen- bzw. betreibertypische Flächenproduktivitäten (Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr) angesetzt und auf die örtliche Situation (z. B. Flächengröße, Standortumfeld) angepasst.

Bei Betrieben mit mindestens 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fand eine nach Teilsortimenten differenzierte Umsatzschätzung statt.

### **Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom/von der Kund\*in 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.

Größere Malls (vorgelagerte Bereiche) von SB-Warenhäusern (z. B. real, Kaufland) wurden bei der Verkaufsflächenerhebung in der Regel nicht mitberücksichtigt. In diesen Fällen wurde die Verkaufsfläche ab dem Bereich des Ladeneingangs bzw. der Kassenzone ermittelt.

Betriebe ab einer ungefähren Erheblichkeitsschwelle von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden nach Teilsortimenten erfasst. Kleinere Fachgeschäfte oder Anbieter unter 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,

<sup>52</sup> Bei der Standard-Warenklassifikation nach GS1 handelt es sich um einen dreistufigen, hierarchischen Klassifikationsschlüssel zur Beschreibung und Einordnung von Konsumgütern.

<sup>53</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021.

die eine relevante Teilfläche mit anderen Sortimenten belegen als das eigentliche Kernsortiment (z. B. ein Spielwarenfachgeschäft mit 150 m<sup>2</sup>, das auch in größerem Umfang Bücher oder Geschenkartikel führt), wurden ebenfalls nach Teilsortimenten erfasst. Kleinere Anbieter unter 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit geringen Verkaufsflächen für Teilsortimente außerhalb des Kernsortiments, v.a. Kioske, Tankstellen, usw. wurden dagegen dem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet.

### Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet umfasst den Raum, für den ein zentraler Versorgungsbereich im Wesentlichen Versorgungsfunktion besitzt, d. h. aus dem die Kund\*innen / Bewohner\*innen überwiegend auf das Zentrum orientiert sind. Die Abgrenzung des Versorgungsgebietes erfolgte vor dem Hintergrund der aktuellen Ausstattung des Zentrums, der Einstufung in der Zentrenhierarchie sowie im Hinblick auf die Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umfeld. Das Versorgungsgebiet stellt damit den zugewiesenen Einzugsbereich eines Zentrums dar und unterscheidet sich somit vom 700 m-Gehwegradius (=Nahbereich).

### Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation)

Die Zentralität stellt eine Kennziffer zur Bewertung der Versorgungsbedeutung von Einzelhandelsstandorten dar. Dabei wird der am Standort getätigte Einzelhandelsumsatz (nur stationärer Einzelhandel) ins Verhältnis gesetzt zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Wohnbevölkerung in einem abgegrenzten Raum (z. B. Stadt, Stadtbezirk, Versorgungsgebiet).

$$\text{Zentralität} = \frac{\text{Einzelhandelsumsatz am Standort}}{\text{einzelhandelsrelevante Kaufkraft}} \times 100$$

Werte über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft im Referenzraum vorhanden ist, d. h., der lokale Einzelhandel bindet die Kaufkraft der Wohnbevölkerung im hohen Maße und generiert Zuflüsse aus dem Umland bzw. den anderen Dortmunder Stadtbezirken / Unterbezirken. Werte unter 100 weisen entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss hin.

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Hohenstein-Ernstthal und zentralörtliche Struktur der Region	23
Karte 2:	Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet Hohenstein-Ernstthal	25
Karte 3:	Nahversorgungssituation in Hohenstein-Ernstthal (Status quo-Situation)	32
Karte 4:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Hohenstein-Ernstthal	35
Karte 5:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet von Hohenstein-Ernstthal	55
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Hohenstein-Ernstthal	57

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	10
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Hohenstein-Ernstthal)	26
Tabelle 3:	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Hohenstein-Ernstthal 2016 - 2025	30
Tabelle 4:	Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Hohenstein-Ernstthaler Einzelhandels	34
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Hohenstein-Ernstthal 2025	36
Tabelle 6:	Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet	37
Tabelle 7:	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:	Verkaufsflächenausstattung von Hohenstein-Ernstthal im Vergleich (VKF in m <sup>2</sup> pro Einwohner)	27
Abbildung 7:	Verteilung der Verkaufsfläche im Stadtgebiet nach Lage	28
Abbildung 8:	Betriebsgrößenstruktur in Hohenstein-Ernstthal	29
Abbildung 9:	Verkaufsflächen nach Branchen im Vergleich	38
Abbildung 10:	Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Hohenstein-Ernstthal	39
Abbildung 11:	Bevölkerungsentwicklung 2016 – 2040 Sachsen und Stadt Hohenstein-Ernstthal	40
Abbildung 12:	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	45
Abbildung 13:	Einzelhandelsstruktur Hohenstein-Ernstthal	54
Abbildung 14:	Übersicht Steuerungsempfehlungen	68

### Übersichtverzeichnis

Übersicht 1:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	42
Übersicht 2:	Hohenstein-Ernstthal Sortimentsliste 2025	49