

VORLAGE

Nr. 2 / 23 / 2026

für die 23. ordentliche, öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Hohenstein-Ernstthal am 27.10.2026.

-
- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. Gegenstand der Vorlage: | Beschluss über die Fortschreibung und Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hohenstein-Ernstthal |
| 2. Einbringer: | Oberbürgermeister |
| 3. Gesetzliche Grundlage: | SächsGemO |
| 4. Bereits gefasste Beschlüsse: | keine |
| 5. Finanzielle Auswirkungen: | Verwendung der im Haushalt geplanten Mittel, Produktsachkonto 57.10.01.03 – 427130 sonstige Aufwendungen Verfahrensbegleitung ZIZ |
| 6. Sprecher: | Oberbürgermeister |
| 7. Abgestimmt mit: | VA am 04.12.2025
VA am 17.09.2026
VA am 08.10.2026 |
| 8. Änderungen durch Ausschuss: | |
| 9. Zusatzverteiler: | |
-

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal beschließt die Fortschreibung und Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hohenstein-Ernstthal.



Kluge
Oberbürgermeister

Begründung/Sachverhalt:

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist die städtebauliche und wirtschaftsstrukturelle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Das aktualisierte Einzelhandelskonzept dient als fachliche Grundlage für zukünftige Entscheidungen der Stadt Hohenstein-Ernstthal bezüglich Ansiedlungen, Erweiterungen sowie der Steuerung großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe.

Es sollen die zentralen Entwicklungsziele, Leitlinien und räumlichen Steuerungsansätze beschlossen werden, um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten sowie städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Zudem bildet das Konzept die Grundlage für die Anpassung städtebaulicher Planungsinstrumente (u. a. Bauleitplanung) und die Abstimmung mit regionalen Vorgaben.

Weiterhin wurden die Träger öffentlicher Belange, z.B. die Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde sowie die Industrie- und Handelskammer Chemnitz (IHK), am Verfahren beteiligt.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept wurde bereits im Verwaltungsausschuss im 04.12.2025 und 17.09.2026 vorgestellt und beraten.

Anlage

LINK zum Einzelhandelskonzept Hohenstein-Ernstthal: [**Fertiges_Einzelhandelskonzept_HOT_Fort_EHK_DTE-UNA_2026-06-29.pdf**](#)

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 sowie dessen Fortschreibung, der **Regionalplan 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 Einzelhandelsgrößbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung.

Die konkrete Prüfung hat zweistufig zu erfolgen:

■ **Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor?** Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:

■ **Liegen Auswirkungen vor?** Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

5.3.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

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

Der **Regionalplan Region Chemnitz 2024** bildet gemeinsam mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) und der Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (2024) 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. Für den Bereich Handel werden hier folgende Grundsätze und Ziele benannt:

LEP: Die Ziele und Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels sind im LEP 2013 unter Kapitel 2.3.2 „Handel“ festgelegt.

Darüber hinaus gelten die Festlegungen der Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. April 2008, (SächsABl. Nr. 17/2008).

Begriff: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind die in § 11 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO erfassten Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe (i. V. m. HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. April 2008, 1.4. Begriffe).

G 1.6.1 In der Region ist auf eine ausreichende, bedarfsgerechte Nahversorgung unter Beachtung der demographischen Entwicklung hinzuwirken. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden.

Z 1.6.2 Die Innenstädte, vor allem die Stadtzentren und in den Oberzentren Chemnitz, Plauen und Zwickau auch die Stadtteilzentren, sind in ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels und der Nahversorgung zu sichern, zu stärken und auszubauen (s. dazu auch Z 1.1.5). Dabei ist insbesondere auch auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Z 1.6.4 In den Zentralen Orten sowie im Versorgungs- und Siedlungskern der Grundzentren gemäß Z 1.2.2.1 sollen zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung abgegrenzt und entsprechend begründet werden.¹³

5.3 Bauplanungsrecht

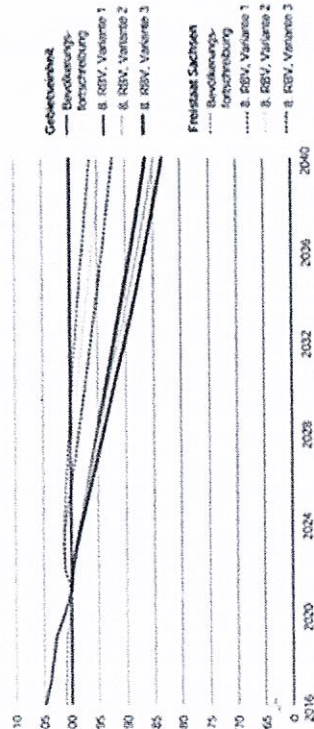
Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

¹³ Regionalplan Region Chemnitz 2024, Regionalplan Fassung Satzungsbeschluss vom 20. Juni 2023 und Abtrennungs- und Beitrittsbeschluss vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid SMA vom 22. Februar 2024, das Ziel Z 1.6.3 (Einzelhandelskonzepte) wurde ersatzlos gestrichen

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.³¹

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 Einwöhrerrückgänge von etwa 5 bis 10 % prognostiziert worden. Besonders deutlich fällt der Rückgang in der Kommune Gersdorf aus, für die ein Bevölkerungsrückgang 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**.

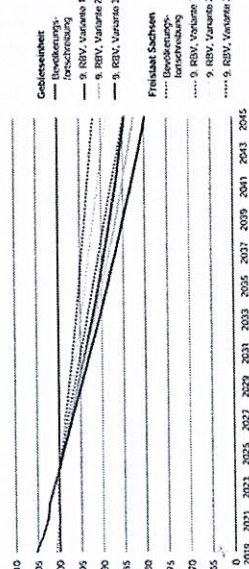
³¹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Vorausberechnung von 2021 bis 2040, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

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.³²

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



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2019 bis 2024 – Bevölkerungsvorausberechnung, 2025 bis 2040 – 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 Einwöhrerrückgänge bis 2045 von -10 bis -15 % prognostiziert worden. Besonders stark wird ein Bevölkerungsrückgang in der Nachbar-Kommune Gersdorf ausgewiesen mit mehr als -20 % bis 2045.³³

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

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

³³ <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/gemeinden.html>

