

## **Beschlussvorlage Nr. 009/2026/1**



Dez/Amt: II / 60.  
Bearbeiter: Förster, Marie  
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., 20., 32.

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Stadtrat	öffentlich	26.02.2026	Beschlussfassung

### **Betreff:**

**Einzelhandelskonzept der Stadt Heidenau**

### **Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt den Entwurf des Einzelhandelskonzepts i.d.F.v. vom 29.01.2026, insbesondere die grundlegenden Ziele

- Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Heidenau,
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage,
- Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs

und die sich hieraus ergebenden Handlungsfelder mit ihren jeweiligen Zielen und Maßnahmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, die eingehenden Stellungnahmen abzuwägen und das Konzept in der finalen Fassung dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen..

## Finanzielle Auswirkungen:

Keine

<b>Auswirkungen auf den Haushalt</b>	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

## Erläuterung:

### Ausgangslage

Die Beschlussvorlage wurde angepasst, da im ursprünglichen Beschlusstext das Konzept im gesamten beschlossen werden sollte. Aufgrund einer noch ausstehenden Öffentlichkeitsbeteiligung mit einhergehender Abwägung der Stellungnahmen wurde der Beschlusstext entsprechend geändert. Weiterhin erfolgten marginale redaktionelle Korrekturen in der Entwurfsfassung des Konzepts (Anlage 009/2026/1-2).

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat mit Beschluss vom 30.11.2023 (Beschluss- Nr. 130/2023) die Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010 beschlossen. Grund für die Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts ist unter anderem die innerstädtische Entwicklung zweier Industrie- und Gewerbebrachen, die mit einer Gesamtfläche von ca. 15 ha neuen Wohnraum für etwa 2.000 Menschen schaffen sollen. Die Entwicklung von Einzelhandel zur Versorgung der Einwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs in den beiden Plangebietern ist erforderlich und erwünscht, eine Steuerung in den Festsetzungen der Bebauungspläne ist vorgesehen. Jedoch hat die Entwicklung der neuen Baugebiete und damit auch des Einzelhandels vor Ort Auswirkungen, insbesondere auf den bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereich aber auch darüber hinaus.

Überdies hat die rasante Entwicklung hin zum Onlinehandel vermehrt Auswirkungen auf den stationären Handel in Heidenau, insbesondere auch auf den zentralen Versorgungsbereich. Zukünftig werden angepasste Strategien zur Erhaltung und Weiterentwicklung sowie der Ausbildung einer gewissen Resilienz des stationären Handels erforderlich.

In jüngster Vergangenheit ist aufgrund mehrerer Anträge und Anfragen von großen Einzelhandelsunternehmen auch in Heidenau festzustellen, dass sowohl Vollsortimenter als auch Discounter, für die noch in den 2000er Jahren eine Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> für Märkte des täglichen Bedarfs Standard war, nun im Zuge der Modernisierung eine Erweiterung der Verkaufsflächen hin zur Großflächigkeit (Verkaufsflächen größer als 800 m<sup>2</sup>) anstreben. Die Folgen dieser Entwicklungstendenzen für den Einzelhandel sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Dem sei hinzugefügt, dass eine durch eine Baugenehmigung erworbene Großflächigkeit Bestandschutz genießt und nicht zurückgenommen werden kann. Demzufolge

sind dafür auch Erweiterungen der Verkaufsflächen mit allen Folgen (Lärm, Versiegelung u. ä.) grundsätzlich möglich.

Um auch diese Entwicklungen aktiv zu steuern, sind neue Ansätze und Festlegungen in dem neu gefassten Einzelhandelskonzept der Stadt Heidenau erforderlich.

### Vorgehen und Neuaufstellung

Für die Bearbeitung der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Heidenau konnte mit der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, kurz GMA, ein renommiertes Unternehmen gewonnen werden.

Die Basis bildet die umfassende Analyse der Grundlagen mit Untersuchungen zur räumlichen Lage, Siedlungsstruktur, der Stellung der Stadt in der Region, Angebotsstrukturen sowie nachfrageseitigen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung aktueller Trends und der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Hierfür wurde überwiegend primärstatistisches Datenmaterial verwendet, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des statistischen Landesamtes Sachsen sowie Datenmaterial der Stadt Heidenau zur Verfügung. Die Angebotssituation wurde durch eine flächendeckende Vor- Ort- Überprüfung bzw. Neuaufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im Oktober 2024 im gesamten Stadtgebiet erfasst.

Folgende Schwerpunkte wurden 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 Heidenau,
- Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Heidenau,
- Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Heidenau,
- Überprüfung und Anpassung der Empfehlungen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Heidenau (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption),
- Überprüfung der Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur und zur Ausweisung der Nahversorgungsstandorte inklusive Steuerungsempfehlungen und
- Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Heidenau wurden Leitlinien bzw. städtebauliche Zielvorstellungen erarbeitet, welche wegweisend für die Entwicklung des lokalen Einzelhandels in der Stadt sein werden.

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung gelten für die Stadt Heidenau:

- Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Heidenau
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen des kurzfristigen Bedarfs und
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentraler Standorte durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes und Ergänzung mit anderen Nutzungen

- (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Soziales u.a.) und
  - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt durch Überplanung des bisher unbepflanzten Innenbereiches mit einfachem B-Plan Einzelhandel entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB (planungsrechtliche Verankerung zentraler Versorgungsbereiche)
- Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
  - Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung und
  - Weiterentwicklung der Standortstruktur im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zur noch besseren Versorgung der Einwohner im gesamten Stadtgebiet (Optimierung Nahversorgungsnetz).

Das Einzelhandelskonzept dient als Grundlage für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, und zwar sowohl zur Beurteilung von einzelnen Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben als auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Es unterliegt als informelles Planinstrument keiner Verfahrens- und Formvorschrift nach dem Baugesetzbuch.

Der Geltungsbereich des Einzelhandelskonzepts umfasst das gesamte Stadtgebiet von Heidenau.

Im weiteren Verfahren ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB vorgesehen, an die sich die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen anschließt. Das daraus finalisierte Einzelhandelskonzept wird den Gremien des Stadtrates zur Behandlung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts i.d.F.v. aufgrund der o.g. Ausführungen.

Anlage 009/2026/1-1: Geltungsbereich Stadtgebiet Heidenau  
 Anlage 009/2026/1-2: Einzelhandelskonzept- Entwurf

Bürgermeisterin

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

<b>Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 009/2026/1</b>			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			