

**2025/0870/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Lingen (Büro Markt und Standort)



## **Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Kreisstadt Homburg**

| Beratungsfolge                                   | Geplante Sitzungstermine | Ö / N |
|--|--------------------------|-------|
| Ortsrat Beeden (Anhörung)                        | 03.12.2025               | Ö     |
| Ortsrat Bruchhof-Sanddorf (Anhörung)             | 03.12.2025               | Ö     |
| Ortsrat Einöd (Anhörung)                         | 03.12.2025               | Ö     |
| Ortsrat Erbach (Anhörung)                        | 03.12.2025               | Ö     |
| Ortsrat Homburg (Anhörung)                       | 03.12.2025               | Ö     |
| Ortsrat Jägersburg (Anhörung)                    | 03.12.2025               | Ö     |
| Ortsrat Kirrberg (Anhörung)                      | 03.12.2025               | Ö     |
| Ortsrat Reiskirchen (Anhörung)                   | 03.12.2025               | Ö     |
| Ortsrat Schwarzenbach (Anhörung)                 | 03.12.2025               | Ö     |
| Ortsrat Wörschweiler (Anhörung)                  | 03.12.2025               | Ö     |
| Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung) | 03.12.2025               | N     |
| Stadtrat (Entscheidung)                          | 11.12.2025               | Ö     |

### **Beschlussvorschlag**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird als Planungsgrundlage im Sinne eines Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

### **Sachverhalt**

Das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg stammt aus dem Jahr 2023 und wurde mit Daten aus dem Jahr 2021 erarbeitet. Das bestehende Einzelhandelskonzept ist in Bezug auf die strukturellen und räumlichen Gegebenheiten als Ausgangspunkt zu betrachten.

Die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Homburg ist aufgrund der veränderten Situation durch das städtebauliche Großprojekt Coeur, westlich des Verwaltungszentrums nötig. Mit der Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums bietet sich die Möglichkeit, den gesamten Bereich, einschließlich Einzelhandelsstandorte an der Saarbrücker Straße, neu zu ordnen.

Neben einer Angebotsanalyse wurde die Nachfragesituation untersucht. Diese geschah einerseits durch eine vollständige Bestandserhebung des Einzelhandels sowie einer Befragung der Einzelhandelsbetriebe. Andererseits wurden die Kaufkraftpotenziale und der Einzugsbereich aktualisiert sowie die Verbraucher in Homburg und dem Umland

befragt. In städtebaulicher Hinsicht wurde die Zentrenhierarchie fortgeschrieben, die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche angepasst und städtebauliche Bewertungen in der Innenstadt vorgenommen.

Der Zentralitätsindex des Einzelhandels, der die Kaufkraftbindung des stationären Einzelhandels im Stadtgebiet von Homburg abbildet, ist im Vergleich zu 2015 von 162,5 auf 133,9 im Jahr 2025 gesunken. 2021 lag der Zentralitätsindex noch bei 143,3. Während die Einzelhandelsumsätze seit 2015 nur um knapp 16% gestiegen sind, wuchsen die Kaufkraftpotenziale im gleichen Zeitraum um 37%. Die wachsenden Nachfragepotenziale konnten demnach nicht vollständig im stationären Einzelhandel Homburgs gebunden werden. Der regionale Wettbewerb (z.B. Zweibrücken Outlet), aber vor allem der dynamisch gewachsene Online-Handel, haben von dem Zuwachs der Kaufkraftpotenziale in Stadt und Einzugsbereich am meisten profitiert.

Eine sortimentspezifische Analyse der Kaufkraftbindung offenbart absatzwirtschaftlich notwendigen Handlungsbedarf. Die Innenstadt benötigt, trotz des guten Marktauftrittes, Entwicklungsschübe, die durch die Nutzung der Flächenpotenziale in der Innenstadt (Vauban-Carrée, Enklerplatz etc.) erzeugt werden können. Für die typischen Innenstadtsortimente, Bekleidung, Uhren, Schmuck, Optik, Elektrowaren zeigen die Zentralitätsquoten gute Werte, die jedoch durchaus steigerbar sind. In den Segmenten Spielwaren und vor allem Sportartikel sollten noch neue Entwicklungen in der Innenstadt initiiert werden. Auch bei Schuhen sowie Büchern und Schreibwaren ist ein Nachholbedarf festzustellen. Für die Nahversorgung sind punktuelle Verbesserungen notwendig.

Die Verbraucher sehen Ergänzungsbedarf im Bekleidungsangebot sowie im Hobby-, Sport- und Freizeitbedarf.

Die Innenstadt Homburgs ist gut aufgestellt. Beinahe alle innenstadtrelevanten Sortimente sind in der Innenstadt angesiedelt. Punktuelle Ergänzungsmöglichkeiten sind noch vorhanden. Die Innenstadt wurde in der Vergangenheit weitgehend vor Konkurrenz außerhalb geschützt, zumindest was den Entscheidungsbereich der Stadt Homburg betrifft. Diese Entwicklung muss beibehalten werden. Zusätzliche Verkaufsflächen sollten auf den Potenzialflächen am Enklerplatz, in der Fruchthallenstraße und an der Ecke Talstraße/Gerberstraße sowie eventuell südlich der Gerberstraße ermöglicht werden. Ein weiterer wichtiger Entwicklungsschritt ist die Attraktivitätssteigerung der Talpassage. Auch das Saar-Pfalz-Center ist in die Jahre gekommen. Eine Modernisierung der Mall wäre dringend angebracht. Flächenpotenziale innerhalb des ZVB Innenstadt sind positiv zu bewerten. Grundsätzlich sollte bei Neubauvorhaben in den Einkaufslagen der Innenstadt eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschossflächen sichergestellt werden.

Homburg hat keinen Mangel an Nahversorgungsbetrieben. Stadtteilbezogene Verbesserungen des Nahversorgungsangebots sind trotzdem sinnvoll (insbesondere die Stadtteile Bruchhof-Sanddorf und die Innenstadt).

Vier Handlungsgrundsätze setzen den Rahmen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels:

- Handlungsgrundsatz A Umgang mit Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Handlungsgrundsatz B Umgang mit Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- Handlungsgrundsatz C Umgang mit Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten

- Kernsortimenten
- Handlungsgrundsatz D Umgang mit dem Bestandsschutz von Einzelhandelsbetrieben

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Anlage/n**

- 1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (öffentlich)