

---

# Stadtumbau West

## Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg

### Teil A: Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

11.4.2007

vorgelegt von der Arbeitsgemeinschaft

**isoplan**  
:marktforschung  
Dr. Schreiber & Kollegen GbR  
Saarbrücken Berlin

**FIRU**

Forschungs- und Informations- Gesellschaft für Fach- und  
Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung  
Kaiserslautern · Berlin · Dresden · Saarbrücken

---

Kreisstadt Homburg





## Stadtumbau West

# Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg

## Teil A: Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Auftraggeber:

Kreisstadt Homburg  
Am Forum 5  
66424 Homburg

11.4.2007

vorgelegt von der Arbeitsgemeinschaft

**isoplan**

**:marktforschung**

Dr. Schreiber & Kollegen GbR  
Saarbrücken Berlin

Martin-Luther-Str. 20  
66111 Saarbrücken

Tel.: 0681-93646-10  
Fax: 0681-93646-33

[mafo@isoplan.de](mailto:mafo@isoplan.de)  
[www.isoplan.de](http://www.isoplan.de)

**FIRU** 

Forschungs- und Informations- Gesellschaft für Fach- und Rechts-  
fragen der Raum- und Umweltplanung  
Kaiserslautern Berlin · Dresden · Saarbrücken

Bahnhofstr. 22  
67655 Kaiserslautern

Tel.: 0631-36245-0  
Fax: 0631-36245-99

[info@firu-mbh.de](mailto:info@firu-mbh.de)  
[www.firu-mbh.de](http://www.firu-mbh.de)



## Inhalt

### Teil A: Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

<b>1</b>	<b>Stadtumbau in Homburg</b> .....	<b>1</b>
1.1	Hintergrund und Ziele .....	1
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	2
<b>2</b>	<b>Bestandsanalyse und Prognosen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Regionale Einordnung.....	6
2.2	Demographische Entwicklung und Prognose .....	8
2.3	Wohnungsmarkt.....	28
2.4	Wirtschaft und Arbeitsmarkt .....	38
2.5	Städtebau und Nutzung.....	55
2.6	Verkehr, technische und soziale Infrastruktur .....	66
2.7	Stadtteilprofile .....	72
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Entwicklungskonzept</b> .....	<b>87</b>
3.1	Leitbild der Stadtentwicklung .....	87
3.2	Stadtumbaustrategie und Entwicklungsziele.....	88
3.3	Exkurs: Künftige Ausweisung von Wohnbauflächen .....	93
3.4	Interkommunale Kooperation .....	95
3.5	Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus .....	99
<b>4</b>	<b>Stadtumbaugebiet Erbach</b> .....	<b>101</b>
<b>5</b>	<b>Schlussbemerkung</b> .....	<b>103</b>
	<b>Anhang: Pläne 1 - 4</b> .....	<b>104</b>

## Karten und Abbildungen im Text

Abbildung 1: Integrierte Ansätze der Stadtentwicklung .....	3
Abbildung 2: Methodische Vorgehensweise.....	4
Abbildung 3: Lage der Stadt Homburg in Südwestdeutschland .....	6
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Kreisstadt Homburg 1980 bis 2005 .....	8
Abbildung 5: Bevölkerungsbewegungen in Homburg 1981 bis 2005 .....	9
Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung der Kreisstadt Homburg 2004 .....	11
Abbildung 7: Stadt Homburg: Einwohner nach Stadtteilen.....	12
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Stadtteile Homburg 1987 - 2005, Index 1987 = 100.....	13
Abbildung 9: Altersstruktur der Stadtteile von Homburg in % .....	14
Abbildung 10: Altersstruktur Erbach und Homburg-Mitte (2004).....	16
Abbildung 11: Ausländeranteil Homburg nach Stadtteilen 2004.....	16
Abbildung 12: Bevölkerungsprognose für das Saarland bis 2030 .....	18
Abbildung 13: Status-Quo Prognose Kreisstadt Homburg bis 2020 .....	21
Abbildung 14: Status-Quo-Prognose: Altersstruktur 2010 und 2020 .....	21
Abbildung 15: Positivszenario für die Kreisstadt Homburg bis 2020 .....	22
Abbildung 16: Negativszenario für die Kreisstadt Homburg bis 2020.....	24
Abbildung 17: Bevölkerungsprognose für Homburg bis 2020, drei Szenarien .....	24
Abbildung 18: Bevölkerungsvorausberechnung Saarland 2030 .....	26
Abbildung 19: Status-Quo-Prognose 2020 für die Stadtteile .....	27
Abbildung 20: Kennziffern des Wohnungsmarktes in Homburg .....	30
Abbildung 21: Altersabhängige Kenndaten des Wohnungsmarktes.....	31
Abbildung 22: Wohnbautätigkeit in Homburg 1988 - 2004 .....	32
Abbildung 23: Wohnungsprognose bis 2020 für das Saarland .....	34
Abbildung 24: Wohnungsprognose für Homburg.....	36
Abbildung 25: SVB nach Wirtschaftsabschnitten .....	38
Abbildung 26: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Homburg 1981-2004.....	40
Abbildung 27: SVB in Homburg im regionalen Vergleich .....	40
Abbildung 28: Erwerbsbeteiligung und Arbeitsplatzdichte in Homburg im Vergleich .....	41
Abbildung 29: Entwicklung der Arbeitslosigkeit, Index 2000=100 .....	42
Abbildung 30: Arbeitslose je 1.000 Einwohner .....	42
Abbildung 31: Zentrenstruktur von Homburg .....	49
Abbildung 32: Abgrenzung des Kernbereichs der Innenstadt.....	50
Abbildung 33: Zonen-Zentren-Konzept Innenstadt Homburg.....	52
Abbildung 34: Ausschnitt aus dem LEP Umwelt für die Stadt Homburg .....	56
Abbildung 35: Leerstände (Eisengießerei Backes; DSD-Gelände) .....	64
Abbildung 36: Gebäudeleerstände in der ehemaligen Landesaufnahmestelle Erbach .....	64
Abbildung 37: Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Erbach .....	102



## Tabellen

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung der Kreisstadt Homburg 1980 bis 2005 im Vergleich .....	10
Tabelle 2:	Altersstruktur Homburg und Saarland im Vergleich.....	11
Tabelle 3:	Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile .....	12
Tabelle 4:	Veränderung der Einwohnerzahl der Stadtteile .....	13
Tabelle 5:	Altersstruktur nach Stadtteilen .....	15
Tabelle 6:	Bevölkerungsprognosen Deutschland und Saarland.....	18
Tabelle 7:	Eckdaten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung .....	20
Tabelle 8:	Bevölkerungsvorausberechnung Stadt- und Landkreise 2030, Einwohner in Tausend .....	25
Tabelle 9:	Status-Quo-Prognose 2020 für die Stadtteile.....	27
Tabelle 10:	Wohnungsbestand in der Kreisstadt Homburg .....	30
Tabelle 11:	Einzelhandel in Homburg nach Stadtteilen .....	44
Tabelle 12:	Einzelhandel in Homburg nach Warengruppen.....	45
Tabelle 13:	Kaufkraft nach Warengruppen in der Stadt Homburg .....	46
Tabelle 14:	Kaufkraftbindung saarländischer Mittelzentren im Vergleich (Stand 2005).....	47
Tabelle 15:	Gästeankünfte und Übernachtungen in Homburg .....	54
Tabelle 16:	Gästeankünfte und Übernachtungen im Saarland .....	54
Tabelle 17:	Kindergärten in Homburg .....	68
Tabelle 18:	Schulen in Homburg .....	68
Tabelle 19:	Jugenddorf in Homburg .....	69
Tabelle 20:	Sporteinrichtungen in Homburg .....	69
Tabelle 21:	Alteneinrichtungen in Homburg.....	70
Tabelle 22:	Kultureinrichtungen in Homburg .....	71
Tabelle 23:	Städtebauliche Bewertung der Stadtteile.....	99

## Pläne im Anhang

### Gesamtstädtisches Konzept

Plan 1:	Bestandsanalyse: Siedlungs- und Baustrukturen
Plan 2:	Bestandsanalyse: Nutzungsstruktur und Verkehr
Plan 3:	Strategien
Plan 4:	Begabungen und Bedrohungen

### Stadtteilkonzept Erbach

Plan 5:	Bestandsanalyse: Nutzungsstruktur, Verkehr, Soziale Infrastruktur
Plan 6:	Bestandsanalyse: Baustruktur, Stadtgestalt, Grün- und Freiräume
Plan 7:	Maßnahmen: Interventionsbereiche, Gesamtstrategien
Plan 8:	Strukturkonzepte für die Interventionsbereiche



## Vorwort

Die Kreisstadt Homburg ist mit rund 44.500 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Saarland und hat sich mit seinen mehr als 30.000 Arbeitsplätzen zum zweitwichtigsten Wirtschaftsstandort des Landes entwickelt. Moderne Industriebetriebe und Dienstleister zum einen und die Universitätsklinik als Gesundheitszentrum des Saarlandes zum anderen sind die wirtschaftliche Grundlage der positiven Entwicklung der Kreisstadt. Die im Grünen eingebetteten Wohngebiete in den Stadtteilen Homburgs bieten überwiegend eine hohe Lebensqualität mit vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Homburg besteht aus mehreren Stadtteilen, die ursprünglich eine eigenständige Entwicklung nahmen. Städtebaulich hat das industrielle Wachstum nicht nur positive Entwicklungen mit sich gebracht. Zwischen den Weltkriegen und insbesondere nach dem zweiten Weltkrieg wuchs die besiedelte Fläche von Homburg-Mitte und Erbach zusammen. Insbesondere in Erbach wurden zahlreiche Wohnungen für die Industriearbeiter geschaffen, so dass der Stadtteil Erbach heute mehr Einwohner hat als die Kernstadt Homburg-Mitte. Wohngebiete und Industrie rückten räumlich sehr eng, zu eng aneinander, was aus heutiger Sicht beide Nutzungen beeinträchtigt. Belastungen durch den zunehmenden Individualverkehr werten die Wohnqualität gerade in den alten Siedlungsachsen entlang der Hauptstraßen ab.

Im Gegensatz zu den altindustrialisierten Städten im saarländischen Montangürtel konnte Homburg bis vor wenigen Jahren auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken. Der Arbeitsplatzschwerpunkt zog viele Neubürger an. In Zukunft muss jedoch auch in Homburg mit den Auswirkungen eines bislang in diesem Ausmaß nicht gekannten demografischen Wandels gerechnet werden. Das zunehmende Geburtendefizit wird kaum noch durch Zuwanderungen ausgeglichen werden können. Dies hat direkte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, die Wohnbautätigkeit und damit die städtebauliche Entwicklung der Kreisstadt in der Zukunft. Technische und soziale Infrastruktur müssen an die künftigen Anforderungen angepasst werden. Qualität ohne Wachstum wird die Devise der nächsten Dekaden sein.

Der vorliegende gesamtstädtische Analyseteil des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Kreisstadt Homburg bildet die Grundlage für künftige politische Weichenstellungen und kleinräumige Stadtumbaukonzepte, die auf dieser Grundlage für besonders betroffene Bereiche zu entwickeln sind. Vereinbarungsgemäß wird in einem zweiten Berichtsteil ein Teilräumliches Konzept für den Stadtteil Erbach vorgestellt.

Saarbrücken / Kaiserslautern, im April 2007

Dr. Karsten Schreiber  
Dr. Manfred Werth  
isoplan : marktforschung  
Saarbrücken

Dipl.-Ing. Sabine Herz  
Dipl.-Ing. Sonja Mazak  
FIRU mbH  
Kaiserslautern

## Kurzfassung

### Teil A: Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

#### 1 Stadtbau in Homburg

Der demografische Wandel (Bevölkerungsrückgang, Alterung) und der wirtschaftliche Strukturwandel werden kurz- bis mittelfristig gravierende Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Kreisstadt Homburg haben. Das Programm „Stadtbau West“ wurde vom Bund und den Ländern aus der Erkenntnis der Notwendigkeit der Anpassung von Konzepten der Stadtentwicklung an die sich ändernden demographischen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen geschaffen. Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept schafft die Grundlage für aufeinander abgestimmte Stadtumbaumaßnahmen in Schwerpunktbereichen.

*Anlass und Hintergrund*

Das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg umfasst als operationalisiertes Handlungskonzept einen gesamtstädtischen Teil und einen gebietsbezogenen Teil. Es wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, der Politik und den Akteuren vor Ort erstellt und umfasst folgende Bausteine:

*Methode*

- Bestandsaufnahme und Analysen,
- Leitbildentwicklung,
- gesamtstädtische Strategieentwicklung,
- konkretes Maßnahmenkonzept für ein Stadtbaugebiet.

#### 2 Bestandsanalyse und Prognosen

In Kapitel 2.1. wird die Kreisstadt Homburg in den regionalen Kontext eingeordnet. Sie liegt verkehrsgünstig im Südosten des Saarlandes nahezu auf halber Strecke zwischen den Oberzentren Saarbrücken und Kaiserslautern. Auf Grund der Lage an der Landesgrenze strahlt der zentralörtliche Verflechtungsbereich auch in die benachbarten rheinland-pfälzischen Kommunen. Enge Verflechtungen sind insbesondere mit Zweibrücken entstanden.

*Regionale Einordnung*

Kapitel 2.2 umfasst eine Analyse der demographischen Struktur und eine Bevölkerungsprognose für Homburg. Die Kreisstadt hat in den neunziger Jahren überdurchschnittlich von den Zuwanderungen aus Osteuropa profitiert. Seit 2000 sinkt die Einwohnerzahl jedoch allmählich wieder. Gründe sind das zunehmende Geburtendefizit und erneut einsetzende Wanderungsverluste. Die Altersstruktur der Bevölkerung entspricht in etwa dem Landesschnitt. Lediglich der Anteil der jungen Erwachsenen ist aufgrund der Universitätsklinik etwas höher.

*Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur*

Erbach und Homburg-Mitte bilden mit zusammen 55 % der Einwohner den Kern der Stadt und sind von einem Kranz kleinerer eigenständiger Stadtteile umgeben. Erbach ist ein vergleichsweise junger Stadtteil mit einem ebenfalls hohen Ausländeranteil. Die Bevölkerungsverluste seit 2000 haben Erbach und Homburg-Mitte überdurchschnittlich getroffen. Homburg-Mitte, Websweiler, Altenbreitfeld und Sanddorf sind die Stadtteile mit dem höch-

*Stadtteile*

ten Anteil Senioren. Homburg-Mitte hat zugleich den höchsten Ausländeranteil.

Zur Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 wurden drei Szenarien gerechnet. Die Status-Quo-Prognose (natürliche Bevölkerungsentwicklung ohne Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen) ergibt für den Zeitraum 2004 bis 2020 in Homburg einen Bevölkerungsrückgang um 8,9 % auf rund 39.250 Einwohner.

Im Positivszenario (Annahme: konstanter Zuwanderungsüberschuss von 3,9 Promille der Einwohnerzahl pro Jahr, entspricht Variante IV der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für das Saarland) ergibt sich ein Bevölkerungsrückgang von 3,8 % auf rund 41.400 Einwohner. Im Negativszenario (Wanderungsdefizit von 5 Promille der Einwohner pro Jahr) resultiert bis 2020 ein Bevölkerungsrückgang um 15,9 % auf rund 36.200 Einwohner.

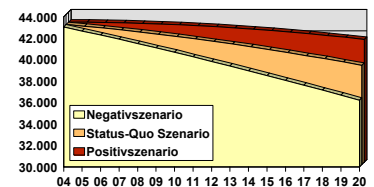
Aufgrund des Geburtendefizits wird der Anteil der über 60-Jährigen um mehr als 10 Prozentpunkte von 26,6 % (2004) auf 37 % (2020) zunehmen. Der Anteil Jugendlicher unter 21 Jahren wird hingegen um 3,6 Prozentpunkte auf 16,6 % abnehmen.

Kap. 2.3 gibt die Ergebnisse einer Wohnungsprognose für Homburg wieder. Die Neubautätigkeit ist in Homburg in den letzten Jahren auf ca. 50 - 70 Wohneinheiten pro Jahr stark zurückgegangen. Die demografische Entwicklung ist eine der entscheidenden Determinanten des Wohnraumbedarfs. Dieser wird trotz sinkender Bevölkerungszahl aufgrund des zu erwartenden steigenden Anteils kleiner Haushalte und der weiterhin zunehmenden Wohnfläche pro Kopf nicht im gleichen Maß zurückgehen. Die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnfläche wird weiterhin entscheidend vom Ausmaß der künftigen Zuwanderung abhängen. Unter den Annahmen des positiven Szenarios wird sie bis 2020 noch leicht ansteigen, während sie unter Status-quo-Annahmen (Wanderungssaldo = 0) nach einem leichten Anstieg ab 2010 allmählich beginnt zu sinken.

Die Nachfrage nach Wohnfläche in Mietwohnungen wird sich ähnlich entwickeln, wobei die Zahl der vermieteten Wohnungen zurückgehen wird. Bis 2020 muss von einem Nachfragerückgang von 7-10% gemessen an der Anzahl der Mietwohnungen gerechnet werden. Dies wird im positiven Bevölkerungsszenario noch bis 2020 durch eine Zunahme der Wohnfläche pro Kopf zu kompensieren sein, d.h. es werden weniger, aber größere Wohnungen nachgefragt. Im Status-quo-Szenario muss ab 2015 mit einem beginnenden Rückgang der nachgefragten Wohnfläche insgesamt gerechnet werden.

Kapitel 2.4 analysiert Wirtschaft und Arbeitsmarkt der Kreisstadt. Homburg ist als moderne Industriestadt (KfZ-Zulieferer, Maschinenbau) mit einem starken Dienstleistungssektor (Uniklinik, Kreisverwaltung) ein bedeutender Arbeitsplatzschwerpunkt im östlichen Saarland (644 SVB/1000 Einwohner). Die Zahl der Beschäftigten hat sich - trotz kurzfristiger stärkerer konjunkturell bedingter Schwankungen - in der Vergangenheit besser als im Saarland

#### Bevölkerungsprognose: Drei Szenarien



#### Veränderung der Altersstruktur

#### Wohnungsprognose

#### Wohnflächenbedarf in Mietwohnungen

#### Wirtschaft und Arbeitsmarkt



entwickelt. Langfristig besteht wie bei allen Industriebetrieben aufgrund der Trends zur Globalisierung die Gefahr von Arbeitsplatzverlagerungen ins Ausland. Potenziale werden in der Medizin- und Biotechnologie gesehen. Die Arbeitslosigkeit in Homburg liegt in etwa im Saarlandmittel.

Der Einzelhandel in Homburg induziert bei Umsätzen von 382 Mio. Euro erhebliche Kaufkraftzuflüsse (Kaufkraftbindungsquote: 168 %). Dies wird insbesondere aufgrund großflächiger Märkte an nicht integrierten Standorten erzielt; der Handel in der Innenstadt erzielt lediglich 26 % der gesamten Umsätze.

*Einzelhandel*

Die Stärken des Einzelhandelsstandortes Homburg (Kaufkraftzuflüsse) relativieren sich also im Hinblick darauf, dass der überwiegende Teil der Kaufkraft in den großflächigen Einzelhandel an nicht integrierte Standorte fließt. Die Kaufkraftbindungswirkung der Innenstadt ist unbefriedigend. Die wohnortnahe Grundversorgung ist in einigen Stadtteilen ausgesprochen schlecht.

*Kaufkraftbindung der City unzureichend*

Für künftige Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde ein Zonen-Zentren-Konzept entwickelt, das Einzelhandelszonen im Umfeld der Innenstadt mit Begrenzungen für bestimmte Sortimente definiert.

*Zonen-Zentren-Konzept*

Kap. 2.5 untersucht die städtebaulichen Strukturen der Kreisstadt Homburg. Die Kernstadt bildet zusammen mit den Stadtteilen Erbach, Reiskirchen, Bruchhof und Sanddorf, mit denen sie räumlich eng verwachsen ist, eine Einheit. Die Stadtteile Kirrberg und Jägersburg sind räumlich und funktional von der übrigen Siedlungsfläche getrennt, während sich Schwarzenbach, Wörschweiler, Schwarzenacker und Einöd bandartig entlang der Verkehrsstrassen Richtung Süden erstrecken. Einöd ist dabei bereits mit dem Stadtteil Ernstweiler der Nachbarstadt Zweibrücken zusammengewachsen.

*Städtebauliche Struktur*

Wesentliches Merkmal der Siedlungsstruktur ist ein Gewerbeband, das sich parallel zu der Eisenbahntrasse von Nordosten nach Südwesten durch die Kernstadt erstreckt. Damit wird der Stadtteil Erbach funktional von der City getrennt.

*Gewerbeband*

Die einzelnen Stadtteile weisen eigene historische Wurzeln auf, was sich in der Siedlungsstruktur und vor allem auch in den Baustrukturen zeigt. Eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbau findet sich vornehmlich in Erbach und in der City und deren Randbereichen. Die verdichteten Ortskerne der übrigen Stadtteile haben sich fast durchgehend vor dem ersten Weltkrieg aus historischen Straßendörfern an heute viel befahrenen Durchgangsstraßen entwickelt. Jenseits der Ortskerne und straßendorfartigen Bebauung dominieren jüngere Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen mit hohem Eigentumsanteil aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg bis etwa 1980. Jüngere Wohngebiete nehmen einen geringen Anteil der Gesamtsiedlungsfläche ein.

*Baustruktur und -alter*

Der Flächennutzungsplan von 1981 weist rund 66 ha verfügbare Wohnbauflächen und 125 ha freie gewerbliche Bauflächen aus. Diese Ausweisung ist in einer Aktualisierung des FNP an den tatsächlichen Bedarf anzupassen.

*Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen*

Trotz der rückläufigen Bevölkerungszahl werden kurz- und mittelfristig weiterhin - wenn auch in begrenztem Umfang - sowohl Wohnbauflächen als auch gewerbliche Bauflächen benötigt werden. Eine wichtige Aufgabe der künftigen Stadtentwicklungsplanung ist dabei die Schaffung eines qualitativ hochwertigen und am Nachfragepotenzial orientierten Angebots.

*Trotz Schrumpfung auch künftig Bedarf nach Bauflächen*

Für das seit 1999 brach liegende, in Privatbesitz befindliche DSD-Gelände im Stadtteil Mitte konnte bislang keine adäquate Nachnutzung gefunden werden. Angestrebt wird auch künftig eine überwiegend gewerbliche Nutzung. In Randbereichen der Innenstadt gibt es zurzeit etliche Ladenleerstände. Umfangreiche Wohnungsleerstände bestehen in der ehemaligen Landesaufnahmestelle in Erbach.

*Brachen und Leerstände*

Kapitel 2.6 untersucht die Auswirkungen des demographischen und wirtschaftlichen Wandels auf die städtische Infrastruktur. Die soziale Infrastruktur wird als erste betroffen sein. Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind tendenziell von Schließungen bedroht, wie bereits bei Grundschulen geschehen. Die geschilderte Entwicklung führt in den betroffenen Ortsteilen zu einem Attraktivitätsverlust, der sich negativ auf den Zuzug von Familien auswirken kann. Die Infrastruktur für Senioren wird hingegen ausgebaut werden müssen.

*Folgen für die soziale Infrastruktur*

In unattraktiven Wohngebieten besteht die Gefahr, dass sich kumulierende Negativfaktoren gegenseitig verstärken (z.B. Verkehrsbelastungen, Überalterte Bausubstanz, Modernisierungstau, Fortzug angestammter Bevölkerungsschichten, Wohnungsleerstände, abgewertetes Wohnumfeld durch Brachen). Eine Abwärtsspirale aus Abwertung der Wohngebiete und sozialer Segregation kann so auch in Teilen einer sich gut entwickelnden Stadt zu Polarisierung, Segregation und Leerständen führen.

*Überlagerung von Problemlagen*

Vor diesem Hintergrund werden in Kapitel 2.7 die Stärken und Schwächen der Stadtteile von Homburg in den Handlungsfeldern Bevölkerung, Städtebau / Wohnen, Wirtschaft und Verkehr analysiert und bewertet. Erbach wurde als Stadtteil mit hoher Problemdichte aufgrund erheblicher funktionaler und struktureller Mängel identifiziert. In den Stadtteilen Homburg-Mitte, Schwarzenbach, Schwarzenacker und Wörschweiler liegen einzelne funktionale und strukturelle Probleme vor, die zwar keinen kurzfristigen Handlungsbedarf hervorrufen, aber mittelfristig Interventionen erfordern. Die übrigen Stadtteile wurden als funktional und strukturell stabil eingestuft, dort besteht kein akuter Handlungsbedarf.

*Stadtteilprofile*

Kapitel 2.8 fasst die Schlussfolgerungen der Analysen und Prognosen für die räumliche Planung zusammen. Der prognostizierte Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf wird dem landesplanerisch im Entwurf des LEP Siedlung von 2005 vorgegebenen Rahmen gegenübergestellt. Danach ist mit den im derzeit gültigen FNP vorgesehenen Flächen bis 2020 hinreichend Wohnbauland ausgewiesen. Das Angebot an Gewerbeflächen ist u.U. angepasst an die Entwicklung der Nachfrage langfristig auszuweiten.

*Konsequenzen der Analysen für die räumliche Planung*

### 3 Städtebauliches Leitbild

Die in Homburg angestrebte zielorientierte Konzeptentwicklung braucht ein städtebauliches Leitbild, das die Eckpunkte der Stadtentwicklungspolitik für die nächsten 15 Jahre festlegt. Dabei sollte es sich um ein ganzheitliches, konsensorientiertes und als verbindliche Arbeitsanweisung verstandenes Leitbild handeln. Bislang liegen nur wenig ausformulierte Leitbildaussagen (z.B. Kreis- und Universitätsstadt, zweitwichtigster Wirtschaftsstandort, Gesundheitszentrum des Saarlandes) vor.

*Prozess der Leitbildfindung*

In einem verwaltungsinternen Workshop wurden im März 2006 Entwicklungsziele für ein Leitbild der Kreisstadt Homburg erarbeitet (Kap. 3.2). Diese lauten zusammengefasst:

*Leitbild-Workshop*

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| (a) Bevölkerungsentwicklung | prognostizierten Bevölkerungsverluste von bis zu 9% (2020) soweit möglich durch steuernde Maßnahmen verringern<br><br>Abfederung der negativen Auswirkungen der sich verändernden Altersstruktur (z.B. auf das Infrastrukturangebot)   |
| (b) Wirtschaft              | Der innovative Bereich der Medizintechnik und Biotechnik beinhaltet zukunftsorientierte Entwicklungspotenziale. Der Bestandspflege bestehender Unternehmen kommt unter dem Druck der Globalisierung industrieller Arbeitsplätze ebenso große Bedeutung zu. Aufgabe wird es vor diesem Hintergrund insbesondere sein, ungenutzte Gewerbeflächen und -immobilien zu revitalisieren. Dies gilt auch für die künftige Konversionsfläche Zunderbaum.  |
| (c) Einzelhandel            | Die Innenstadt hat einen im Vergleich zu nicht integrierten Einzelhandelsstandorten zu geringen Anteil am Einzelhandelsumsatz. Ziel der Stadtentwicklung ist es, den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken und weitere Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten restriktiv zu behandeln.  |
| (d) Wohnen                  | Polarisierung der Wohnraumnachfrage: Es muss einerseits ein ausreichendes Angebot an preiswertem, ggf. öffentlich gefördertem Wohnraum geschaffen werden, andererseits sollte Vorsorge getroffen werden für die Realisierung privat finanzierter höherwertiger Neubaumaßnahmen. Es werden folgende Ziele verfolgt:<br><br>Deutliche Stärkung der Wohnfunktion der City neben städtebaulichen Umbaumaßnahmen insbesondere durch die Verbesserung des Wohnumfelds<br><br>Erhalt der Attraktivität von Stadtteilen wie Jägersburg und Kirrberg als Wohngebiet für jüngere Familien mit Kindern, kein Abbau sozialer Infrastruktureinrichtungen<br><br>In städtebaulich und sozio-strukturell problematischen Stadtteilen, insbesondere Erbach, soll durch eine Aufwertung des Wohnumfelds und ergänzende Maßnahmen der Tendenz der sozialen Segregation entgegengewirkt werden. |

- (e) soziale Infrastruktur Anpassungsbedarf besteht primär bei der bedarfsgerechten Neuordnung des Angebots an vorschulischen Einrichtungen sowie dem altengerechten Ausbau der Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Im Bereich der kulturellen Veranstaltungen wird dabei eine enge interkommunale Kooperation mit der Stadt Zweibrücken angestrebt.
- (f) Städtebauliche Erneuerung Ziele: Steigerung der Wohnqualität und Verbesserung des Wohnumfelds im Stadtteil Erbach
- Aufwertung der Innenstadt, insbesondere in den Bereichen Christian-Weber-Platz, Ecke Gerberstraße/Talstraße und Enklerplatz sowie der Beseitigung von Leerständen in den Randbereichen der Innenstadt
- Revitalisierung von Industriebrachen und ungenutzten Wohngebäuden (DSD-Gelände, Gelände Zunderbaum [gemeinsam mit Kirkel], ehemalige Landesaufnahmestelle Erbach)
- Verbesserung der Verkehrsanbindung an die A8 bei Schwarzenbach und an die A6

#### 4 Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus

Auf der Grundlage der städtebaulichen Analyse wurden die Stadtteile in drei Kategorien eingeteilt:

- a) Erbach: Stadtumbaugebiet mit hoher Problemdichte durch erhebliche funktionale und strukturelle Mängel in den Aspekten Bevölkerung, Wirtschaft, Städtebau, Wohnungswesen
- b) Homburg-Mitte, Schwarzenbach, Schwarzenacker, Wörschweiler: Anpassungsgebiete, Veränderungstendenzen bereits erkennbar; einzelne (räumliche/thematische) funktionale und strukturelle Probleme in den Aspekten Bevölkerung, Wirtschaft, Städtebau, Wohnungswesen
- c) alle anderen Stadtteile: „Selbstläufergebiete“, funktional und strukturell i.W. stabil; kaum Probleme in den Aspekten Bevölkerung, Wirtschaft, Städtebau, Wohnungswesen.

#### 5 Interkommunale Kooperation

Die abzusehende demografische und wirtschaftliche Entwicklung wird eine interkommunale Kooperation bei der Lösung anstehender Probleme notwendig machen. Potenziale werden in den Bereichen Wirtschaft, Handel, Wohnen, Kultur/Freizeit/Sport gesehen. Am weitesten fortgeschritten ist der Prozess gemeinsamer kommunaler Planungen derzeit mit Zweibrücken. Kooperationsvereinbarungen mit anderen Nachbarkommunen sind angestrebt. Die ermittelten Kooperationspotenziale sollen im Rahmen des Stadtumbauprozesses genutzt und weiterentwickelt werden. Umgekehrt werden die Ergebnisse aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept bei der Stadtregionalen Kooperation berücksichtigt werden.



## 6 Teilräumliche Konzepte

Maßnahmen des Stadtumbaus in den identifizierten Stadtumbaugebieten werden in gesonderten Teilräumlichen Konzepten vertieft dargelegt. Im Rahmen des vorliegenden Auftrags wurde ein Teilräumliches Konzept für Erbach erarbeitet (Teil B).

# 1 Stadtumbau in Homburg

## 1.1 Hintergrund und Ziele

Die Kreisstadt Homburg wird in den nächsten 15 Jahren einen demographischen Wandel in bisher ungekanntem Ausmaß erleben. Die Einwohnerzahl ist von ihrem letzten Höchststand Ende 1999 bis Mitte 2005 um 2,8 % oder fast 1.300 auf 44.554 Einwohner zurückgegangen (zum Vergleich: Saarpfalzkreis - 1,6 %). Die negative Bevölkerungsentwicklung wird vor allem durch ein anhaltendes Geburtendefizit, aber auch durch eine in den letzten Jahren zunehmend negative Wanderungsbilanz verursacht. Die quantitative Schrumpfung geht mit einem Anstieg des Anteils älterer Bevölkerungsgruppen einher. Dies dürfte gravierende Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben.

*Anlass:  
Demographischer  
Wandel ...*

Daneben ist die Kreisstadt Homburg durch den wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen. Hiervon zeugen eine Reihe z.T. größerer Industrie- und Gewerbebrachen, die bislang keiner adäquaten neuen Nutzung zugeführt werden konnten (vor allem das DSD-Gelände und ungenutzte Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien im Stadtteil Mitte). Großflächige Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten haben den Anteil der Einzelhandelsumsätze der Innenstadt auf 30 % der Umsätze in der Kreisstadt sinken lassen. Vor dem Hintergrund der durch den Bevölkerungsverlust abnehmenden Kaufkraft der Bevölkerung ist die Leistungsfähigkeit der Innenstadt als Zentrum für Handel und Dienstleistungen mittelfristig bedroht. Zudem ist ein Rückgang der einwohnerbezogenen Steuereinnahmen der Stadt abzusehen.

*... und wirtschaftlicher  
Strukturwandel*

Das Programm „Stadtumbau West“ wurde vom Bund und den Ländern aus der Erkenntnis der Notwendigkeit der Anpassung von Konzepten der Stadtentwicklung an die sich ändernden demographischen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen geschaffen.<sup>1</sup> Folgen der abzusehenden demographischen Entwicklung der nächsten 15 Jahre sind dabei nicht allein Mengenphänomene (spürbarer Bevölkerungsrückgang), sondern insbesondere auch Strukturphänomene (z.B. Überalterung, Abwanderung, soziale Segregation, allgemeiner Nachfragerückgang, steigender Aufwand für den Erhalt der öffentlichen Infrastruktur, Bedeutungsverlust der Innenstadt etc.). Unter diesen Umständen muss es vorrangiges Ziel der Stadtentwicklungspolitik sein, die Attraktivität der Stadt zu erhöhen, wobei Schrumpfung und ein ggf. erforderlicher Rückbau nicht als Negativum, sondern als Chance verstanden werden.

*Strategieansatz  
des Programms  
„Stadtumbau West“*

Durch die Aufnahme in das Programm „Stadtumbau West“ soll die Kreisstadt Homburg in die Lage versetzt werden, sich frühzeitig auf Strukturver-

*Ziel: städtebauliche  
Auswirkungen des  
Strukturwandels ab-  
fangen*

<sup>1</sup> Vgl. hierzu Verwaltungsvereinbarung vom 21. Juni 2004 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Absatz 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen [Ergänzungs-VV Städtebauförderung].

änderungen vor allem in Demographie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen („Stadtentwicklung ohne Wachstum“). Gefördert werden Maßnahmen zur Wiedernutzung von Flächen, die erhebliche städtebauliche Funktionsverluste erlitten haben, d.h. wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen besteht oder zu erwarten ist.

Voraussetzung für die Aufnahme in das Programm ist die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts<sup>2</sup> das die Grundlage für aufeinander abgestimmte Stadtumbaumaßnahmen in Schwerpunktbereichen legt. Hiermit wird das Ziel verfolgt, einen Handlungsrahmen für die Verwaltung zu erarbeiten, der den skizzierten geänderten Rahmenbedingungen Rechnung trägt, Anreize für privates Kapital schafft und hilft, Fehlinvestitionen zu vermeiden. Der strategische Ansatz des Programms „Stadtumbau West“ ist in einem Leitlinienpapier des saarländischen Ministeriums für Umwelt ausführlich dargestellt.<sup>3</sup>

*Städtebauliches  
Entwicklungskonzept:  
Grundlage von abge-  
stimmten Stadt-  
umbaumaßnahmen*

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Die geschilderten Herausforderungen zu erkennen und ihnen zielgerichtete Konzepte und Maßnahmen entgegenzusetzen ist eine der wichtigsten Aufgaben der Kommunen in den nächsten Jahren. Eindimensionale Methoden sind dem vielschichtigen Problemdruck nicht mehr gewachsen. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Instrument der integrierten, längerfristigen, umsetzungsorientierten, regional abgestimmten und mit den Bürgern kooperativ erarbeiteten kommunalen Entwicklungskonzepte wieder an Bedeutung.<sup>4</sup>

*vielschichtige Heraus-  
forderungen erfordern  
integrierte Stadtent-  
wicklungskonzepte*

Einer Analyse des ILS NRW zufolge begehen die Städte dabei unterschiedliche methodische Wege. Die bereits vorliegenden Konzepte können in drei unterschiedliche strategische Ansätze eingeteilt werden:<sup>5</sup>

*verschiedene strategi-  
sche Ansätze städte-  
baulicher Entwick-  
lungskonzepte*

1. *Räumliche Ordnungs- und Entwicklungskonzepte*  
mit leitbild- und strategieorientierten allgemeinen Zielen, wenig konkreten Projekten sowie einem hohen Raumbezug und einer Verortung der Ziele bis auf Stadtteilebene,
2. *Strategische Leitbildkonzepte*  
mit leitbild- und strategieorientierten allgemeinen Zielen, jedoch einem geringen Raumbezug der gesamtstädtisch orientierten Ziele, und
3. *Operationalisierte Handlungskonzepte*  
Analyse- und handlungsorientiert, mit konkreten Zielen und Projekten

<sup>2</sup> Saarland, Ministerium für Umwelt: Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“, Manuskript vom 27. Januar 2005

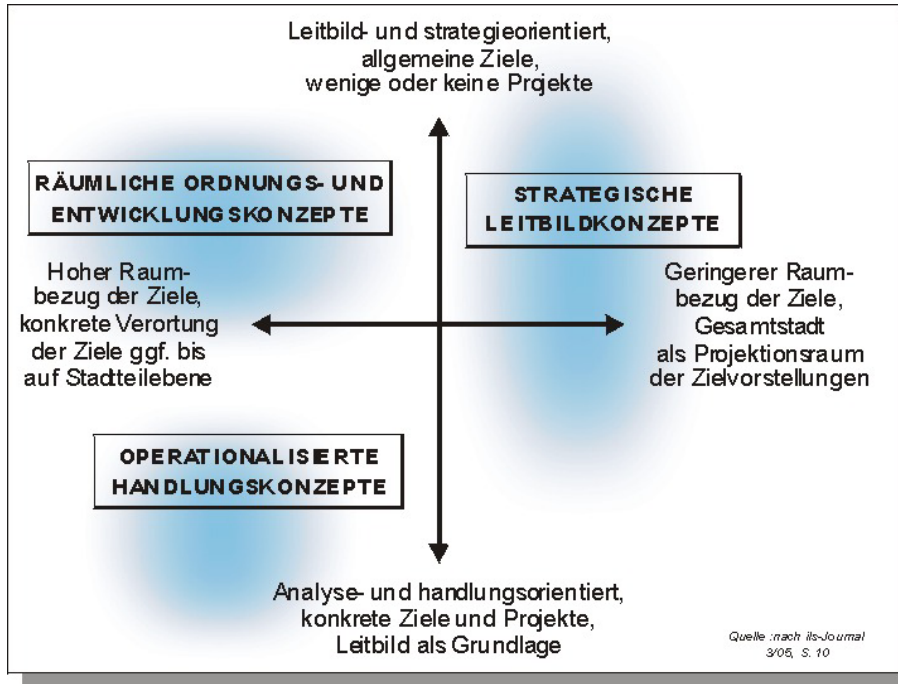
<sup>3</sup> ebenda

<sup>4</sup> vgl. ILS NRW: Städte und Regionen im Wandel. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte in NRW, in: ILS Journal 3/05, S. 10.

<sup>5</sup> ebenda

und einem Leitbild als Grundlage bei gleichzeitig hohem Raumbezug und einer Verortung der Ziele bis auf Stadtteilebene.

Abbildung 1: Integrierte Ansätze der Stadtentwicklung



Das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg kann methodisch in die dritte Gruppe der operationalisierten Handlungskonzepte eingeordnet werden. Es umfasst den Leitlinien des Ministeriums für Umwelt entsprechend sowohl einen gesamtstädtischen Teil als auch einen gebietsbezogenen Teil. Es wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, der Politik, den Akteuren vor Ort und den Bürgern erstellt. Grundlage der Arbeiten sind:

- sozioökonomische Analysen und Prognosen,
- Analysen des Wohnraumangebots und -bedarfs,
- städtebauliche Analysen und Analysen der technischen Infrastruktur, sowie
- das bereits vorliegende integrierte Handlungskonzept „Lebendiges Erbach“.

Auf der Grundlage vorliegender Planungen und weiterer Erhebungen und Analysen gliedert sich die Konzeptentwicklung in die folgenden Arbeitsschritte:

- Analysen, Prognosen, Szenarien
- Leitbildfindung
- gesamtstädtische Konzeptentwicklung
- städtebauliches Teilkonzept

*Operationalisiertes Handlungskonzept für Homburg*

*Grundlage der Konzeptentwicklung in Homburg*

*Arbeitsschritte*

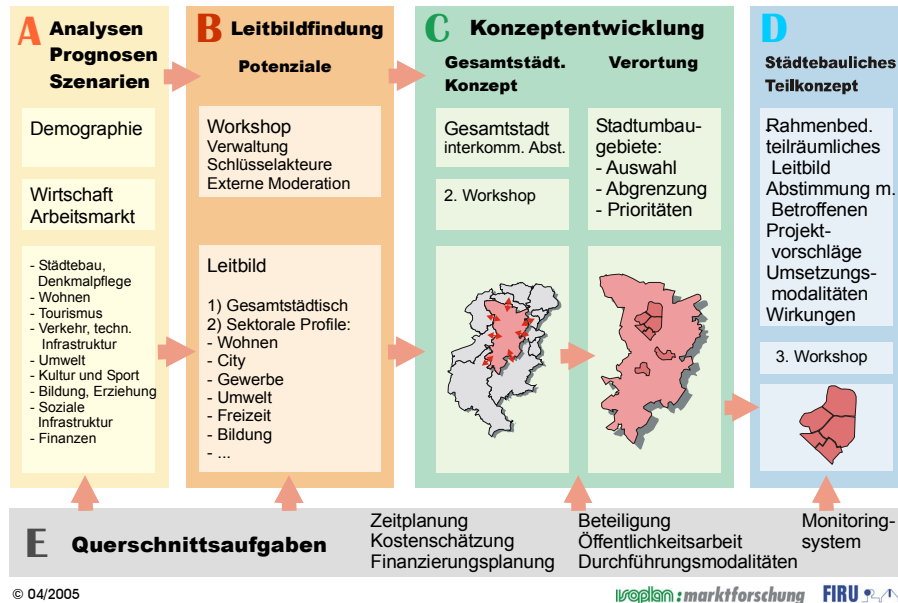


E. Querschnittsaufgaben.

Gegenstand des vorliegenden Teils A des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist die gesamtstädtische Analyse, Leitbildfindung und Konzeptentwicklung. Sie mündet in die Festlegung von Stadtumbaugebieten, für die in Teil B städtebauliche Teilkonzepte zu erstellen sind.

Teil A:  
gesamtstädtische  
Analyse, Leitbildfindung,  
Konzeptentwicklung

Abbildung 2: Methodische Vorgehensweise



Mit Hilfe eines kleinräumigen demographischen Prognosemodells wurden basierend auf Daten zur Altersstruktur und dem generativem Verhalten der Bevölkerung der Kreisstadt Homburg eine Bevölkerungsprognose für die Stadt bis zum Jahr 2020 gerechnet. Unterschiedliche Annahmen zum Wanderungsverhalten gingen in zwei Szenarien ein, die den wahrscheinlichen Korridor der Bevölkerungsentwicklung markieren.

kleinräumiges demographisches Prognosemodell

Auf der Basis der Bevölkerungsprognose für Homburg und einer Haushalts- und Wohnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) für das Saarland wurde eine Wohnungsprognose auf kommunaler Ebene erstellt.

Für die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Mittelstadt wurden wahrscheinliche Trends ermittelt. Grundlage waren eine Analyse von Daten zur bisherigen kommunalen und regionalen Wirtschaftsentwicklung und qualitative Aussagen von Vertretern der lokalen Wirtschaft, der Wirtschaftsförderung sowie der Kammern und Verbände.

kommunalwirtschaftliche Trends

Die sozioökonomischen Veränderungen drohen sich negativ auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Homburg auszuwirken. Bereits jetzt sichtbare städtebauliche Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels wurden im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme durch eigene Begehungen und Datenauswertungen identifiziert und dokumentiert.



Die Ergebnisse der sozioökonomischen Analysen und Prognosen und wurden mit städtebaulichen Bestandsaufnahmen und Analyseergebnissen zusammengeführt. Auf dieser Grundlage wurden Gebiete identifiziert, in denen künftig Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen.

*Identifikation von  
Stadtumbaugebieten*

Die Stadtumbaumaßnahmen werden im Detail in den jeweiligen städtebaulichen Teilkonzepten dargestellt.

## 2 Bestandsanalyse und Prognosen

### 2.1 Regionale Einordnung

Die Kreisstadt Homburg (Saarpfalz-Kreis) liegt im Südosten des Saarlandes, direkt an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz. Sie ist die drittgrößte Stadt im Land und traditionsreicher Standort für Industrie- und Handwerksbetriebe sowie Einkaufs- und Dienstleistungszentrum. Die Universitätskliniken und die Medizinische Fakultät bilden dabei einen Schwerpunkt.

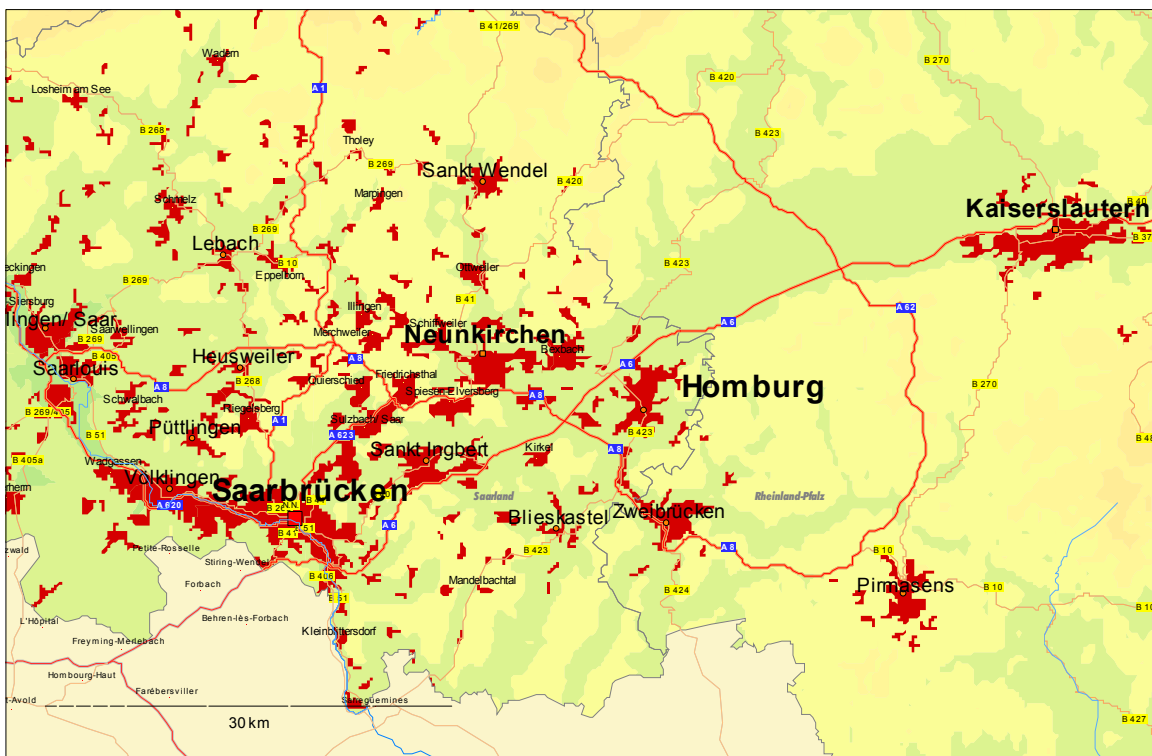
Die Gemarkung der Stadt umfasst eine Fläche von ca. 8.264 ha und ist in 13 Stadtteile untergliedert: Homburg-Mitte, Erbach, Lappentascherhof, Schwarzenbach, Reiskirchen, Bruchhof, Sanddorf, Wörschweiler, Beeden, Einöd (inkl. Ingweiler und Schwarzenbach), Schwarzenacker, Jägersburg (inkl. Altbreitenfelder Hof und Websweiler) sowie Kirrberg.

*Stadtteile*

Von der Kreisstadt Homburg liegen die Oberzentren Saarbrücken ca. 30 km und Kaiserslautern 40 km entfernt. Neben der Stadt Zweibrücken im Süden grenzen die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land im Osten sowie die Gemeinde Waldmohr, die Städte Bexbach und Kirkel im Westen und Norden an das Stadtgebiet von Homburg an. Die Landesgrenze zu Frankreich befindet sich in ca. 14 km Entfernung.

*benachbarte Kommunen*

Abbildung 3: Lage der Stadt Homburg in Südwestdeutschland



Entwurf: isoplan:marktforschung, Grundlage: GfK-Macon Regiograph



Auf Grund der direkten Lage an der Landesgrenze strahlt der Verflechtungsbereich von Homburg in die kreisfreie Stadt Zweibrücken sowie die rheinland-pfälzischen Verbandsgemeinden Zweibrücken-Land, Bruchmühlbach-Miesau, Schöneberg-Kübelberg sowie Waldmohr hinein.<sup>6</sup> Homburg und Zweibrücken sind am südlichen bzw. nördlichen Ortsrand praktisch zusammengewachsen. Enge Verflechtungen sind vor allem im Einzelhandel entstanden, insbesondere, da im gemeinsamen Grenzbereich große Einzelhandelsagglomerationen (Zweibrücken-Ernstweiler und Homburg-Einöd)<sup>7</sup> bestehen.

*Verflechtungen mit  
Rheinland-Pfalz*

Die überregionale Verkehrsanbindung der Kreisstadt Homburg erfolgt über die Autobahn A 6 Richtung Saarbrücken und Kaiserslautern sowie über die A 8 Richtung Trier und die A8/B10 Richtung Karlsruhe. Homburg ist ICE-Haltepunkt an der Eisenbahnstrecke Frankfurt - Paris.

*Überregionale Ver-  
kehrsanbindung*

#### **Fazit Regionale Einordnung**

Die Kreisstadt Homburg liegt verkehrsgünstig im Südosten des Saarlandes nahezu auf halber Strecke zwischen den Oberzentren Saarbrücken und Kaiserslautern. Auf Grund der Lage an der Landesgrenze strahlt der zentralörtliche Verflechtungsbereich auch in die benachbarten rheinland-pfälzischen Kommunen. Enge Verflechtungen sind insbesondere mit Zweibrücken entstanden.

<sup>6</sup> Isoplan, Märktekonzept, S. 31 ff.

<sup>7</sup> (DOZ-Gutachten, Acocella, September 2003, S. 125)

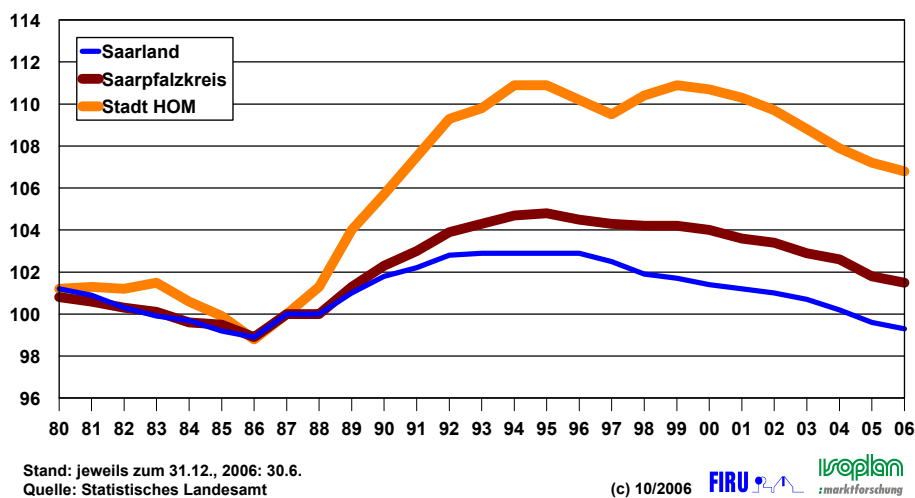
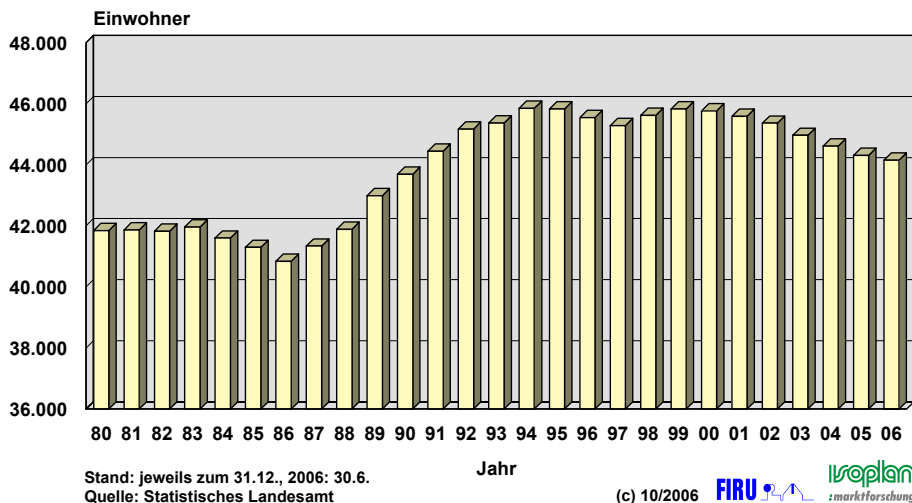
## 2.2 Demographische Entwicklung und Prognose

### 2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Kreisstadt Homburg/Saar ist im LEP Siedlung des Saarlandes (1997) in der zentralörtlichen Hierarchie als Mittelzentrum ausgewiesen und zählte nach Angaben des statistischen Landesamtes (Stand 30.6.2006) 44.154 Einwohner. Nach Angaben der Stadt (Einwohnermeldeamt) waren am 1.1.2005 mit 1. Wohnsitz 43.126 Einwohner in Homburg gemeldet, hinzu kommen 3.817 Einwohner mit 2. Wohnsitz. Die Angaben differieren aufgrund unterschiedlicher Methoden der Erhebung der Einwohnerstatistik.

Mittelzentrum mit rund  
47.000 Einwohnern

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Kreisstadt Homburg  
1980 bis 2005



Bis 1986 sank die Einwohnerzahl von Homburg aufgrund des Geburtendefizits allmählich. Zuwanderungen aufgrund der Öffnung Osteuropas führten zwischen 1987 und 1995 zu einem Bevölkerungszuwachs von rund 11 %.

Bevölkerungsentwicklung  
seit 1980

Bis 1999 stagnierte die Einwohnerzahl. Mit dem Abklingen der Zuwanderung setzte ab 2000 erneut ein mäßiger Bevölkerungsrückgang ein. Mit einem Rückgang von 3,66 % zwischen 1995 und 2006 liegt dieser in etwa im Landesdurchschnitt von -3,46 %.

seit 2000 erneut Bevölkerungsrückgang

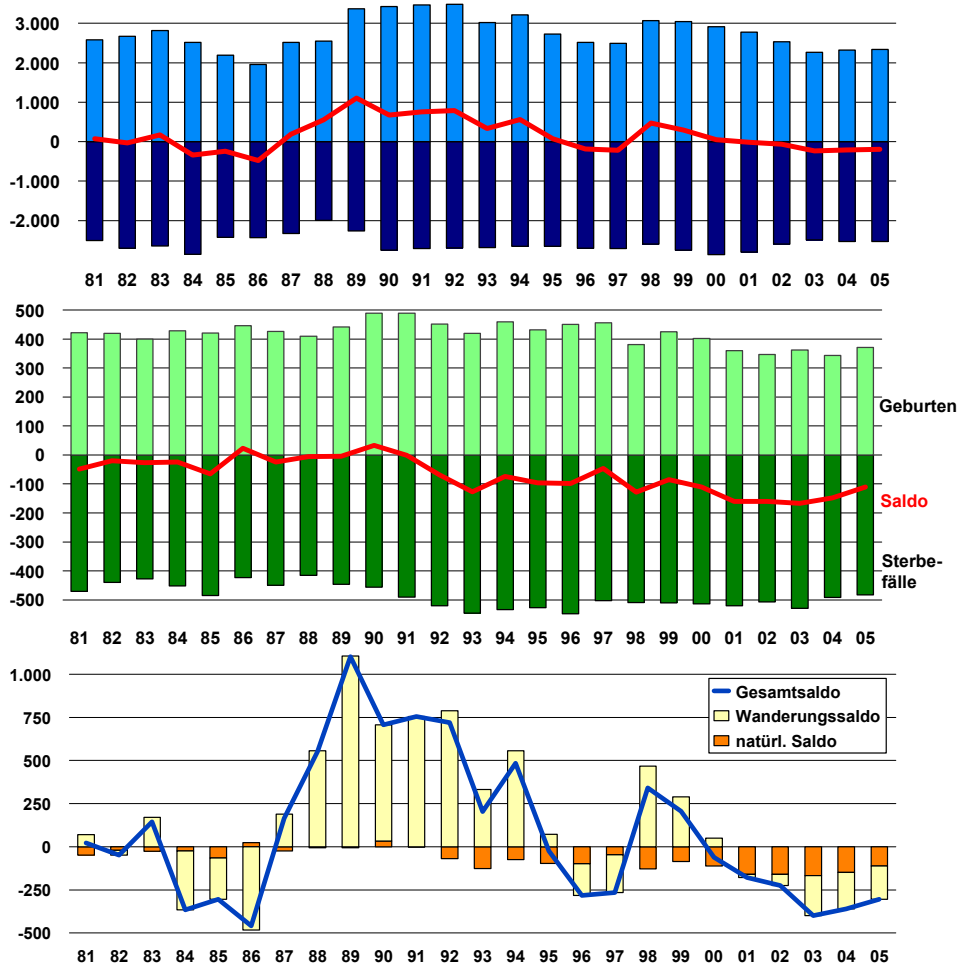
Die Bevölkerungsveränderungen werden in erster Linie durch die stark schwankenden Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen verursacht. So standen 2005 über 2.300 Zuzügen mehr als 2.500 Fortzüge gegenüber. Neben dem in den letzten Jahren stark angewachsenen Wanderungsdefizit ist an dieser Entwicklung die Tatsache bemerkenswert, dass durch Wanderungen über die Stadtgrenzen jährlich über 5 % der Bevölkerung ausgetauscht werden.

Wanderungsverluste

Die Wanderungsbewegungen werden von einem geringeren, zwischen 1991 und 2003 jedoch aufgrund des Rückgangs der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter zunehmenden Sterbeüberschuss überlagert. Seit 2004 ging dieser leicht zurück; 2005 standen in Homburg 371 Geburten 482 Sterbefällen gegenüber (Quelle: statistisches Landesamt). Um das auch künftig zu erwartende Geburtendefizit auszugleichen, wäre künftig ein jährlicher Zuwanderungsüberschuss von 100 bis 150 Personen erforderlich.

Geburtendefizit

Abbildung 5: Bevölkerungsbewegungen in Homburg 1981 bis 2005



Quelle: Statistisches Landesamt, Grafik: © 10/2006 isoplan:marktforschung

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Kreisstadt Homburg  
1980 bis 2005 im Vergleich**

Jahr	Kreisstadt Homburg					Saar-Pfalz-Kreis	Saarland
	Einwohner	Geburten	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge	Einwohner	Einwohner
1980	41 847					152 392	1 066 299
1981	41 869	421	470	2 577	2 506	152 161	1 063 033
1982	41 821	419	439	2 670	2 698	151 721	1 057 543
1983	41 965	400	427	2 817	2 646	151 456	1 052 794
1984	41 600	428	452	2 518	2 859	150 600	1 050 837
1985	41 295	420	485	2 188	2 428	150 475	1 045 936
1986	40 836	446	423	1 952	2 434	149 616	1 042 135
1987	41 338	426	450	2 513	2 324	151 233	1 054 064
1988	41 888	409	415	2 548	1 992	151 293	1 054 142
1989	42 989	441	446	3 370	2 264	153 225	1 064 906
1990	43 696	489	456	3 420	2 746	154 689	1 072 963
1991	44 450	489	490	3 465	2 710	155 834	1 076 879
1992	45 169	451	520	3 484	2 696	157 149	1 084 007
1993	45 373	419	546	3 018	2 687	157 757	1 084 522
1994	45 856	459	533	3 210	2 653	158 309	1 084 201
1995	45 832	431	527	2 725	2 653	158 477	1 084 370
1996	45 550	450	548	2 513	2 697	158 064	1 084 184
1997	45 285	456	503	2 492	2 710	157 673	1 080 790
1998	45 625	381	509	3 064	2 596	157 605	1 074 223
1999	45 830	425	510	3 039	2 749	157 625	1 072 013
2000	45 769	402	513	2 913	2 863	157 309	1 068 703
2001	45 590	360	520	2 777	2 796	156 732	1 066 470
2002	45 366	347	507	2 529	2 593	156 306	1 064 988
2003	44 967	362	529	2 261	2 493	155 602	1 061 376
2004	44 611	343	491	2 319	2 532	155 111	1 056 417
2005	44 307	371	482	2 337	2 530	153 997	1 050 293

Bevölkerungsstand jeweils am 31.12.

Quelle: Statistisches Landesamt Saarland. 1987 Korrektur durch Volkszählung

z.T. Abweichungen gegenüber den Daten der Stadt. © 10/2006 isoplan:marktforschung

## 2.2.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung Homburgs ähnelt grundsätzlich der des Saarlandes und der Bundesrepublik: Die „Bevölkerungspyramide“ ist aufgrund des Geburtenrückgangs seit etwa 40 Jahren zu einem „Bevölkerungsbaum“ geworden. Die geburtenstärksten Jahrgänge sind mittlerweile zwischen 35 und 55 Jahren alt, der „Pillenknick“ liegt etwa bei 35 Jahren. Deutlich zeigt der Bevölkerungsbaum darüber hinaus die Auswirkungen des zweiten Weltkriegs und der Nachkriegszeit als Einschnitt bei den jetzt rund 60-Jährigen. Bei der älteren Bevölkerung ist ein deutlicher Frauenüberschuss zu beobachten.

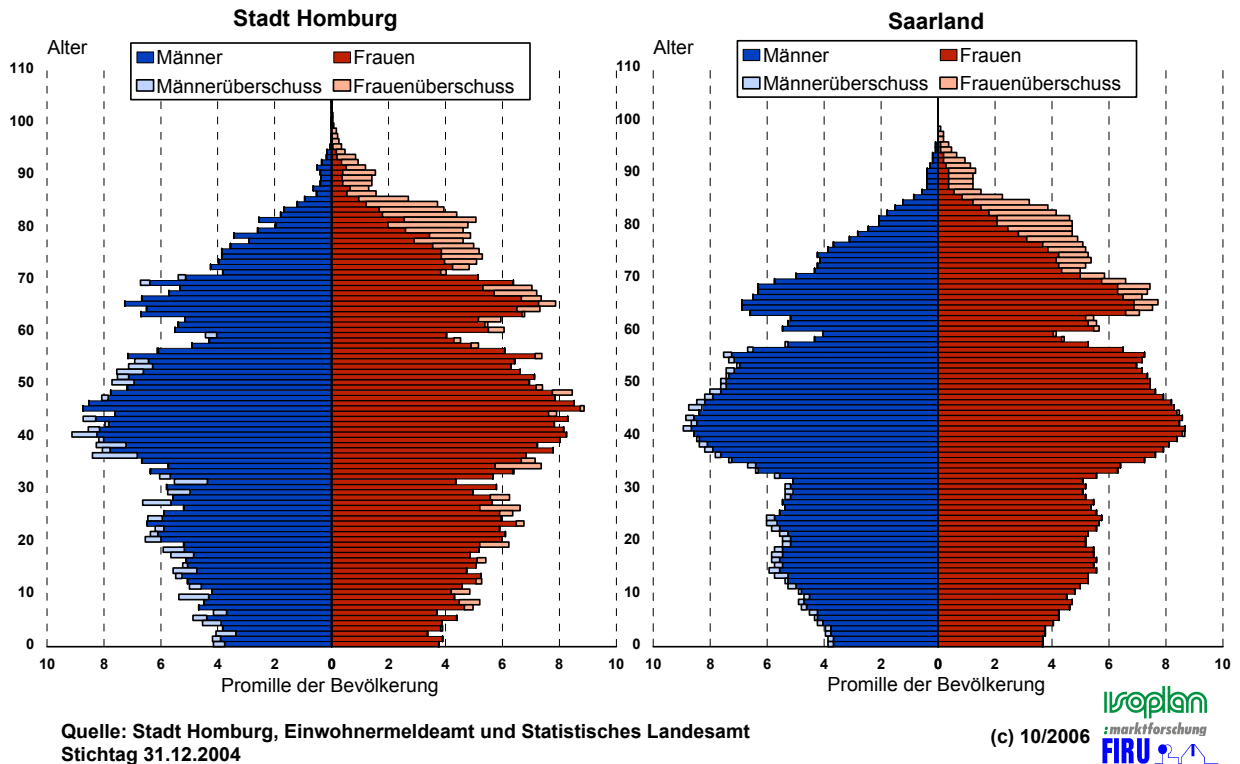
*Altersstruktur: „Bevölkerungsbaum“ zeigt Geburtenrückgang*

Die auffälligste Abweichung der Altersstruktur in Homburg zeigt sich in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen: Der Anteil der 20- bis 35-Jährigen liegt mit 18,1 % um 1,5 Prozentpunkte über dem Landesmittel, das entspricht rund 570 Einwohnern. Dies dürfte in erster Linie eine Auswirkung der Universitätsklinik sein, da sich die Studenten in Homburg mit dem ersten Wohnsitz melden müssen. Unterrepräsentiert sind entsprechend die meisten älteren Jahrgänge, der Anteil der 35 - 75-Jährigen liegt insgesamt um

*höherer Anteil junger Erwachsener durch Universitätsklinik*

1,6 Prozentpunkte unter dem des Landes. Nur bei den über 75-Jährigen liegt Homburg mit 0,4 Prozentpunkten über dem Landesmittel (9,1 statt 8,7 %, entsprechend rund 170 Einwohnern).

**Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung der Kreisstadt Homburg 2004**



**Tabelle 2: Altersstruktur Homburg und Saarland im Vergleich**

Alter	Kreisstadt Homburg		Saarland	
	Anzahl	%	Anzahl	%
0-14	5.843	13,6	144.805	13,7
15-34	10.102	23,5	233.445	22,1
35-49	10.348	24,0	260.719	24,7
50-64	7.975	18,5	201.074	19,0
65+	8.785	20,4	216.374	20,5
Total	43.053	100,0	1.056.417	100,0

Quelle: Stadt Homburg, Stand: 31.12.2004

© 10/2006 isoplan:marktforschung

### 2.2.3 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Die Stadt Homburg setzt sich aus einem städtischen Kern und zahlreichen eingemeindeten Dörfern im Umfeld zusammen. Homburg-Mitte bildet mit Erbach und Reiskirchen den Kern der Stadt. Ein Kranz eigenständiger Stadtteile ist durch Grüngürtel oder Industriegebiete vom Kern getrennt

Städtischer Kern



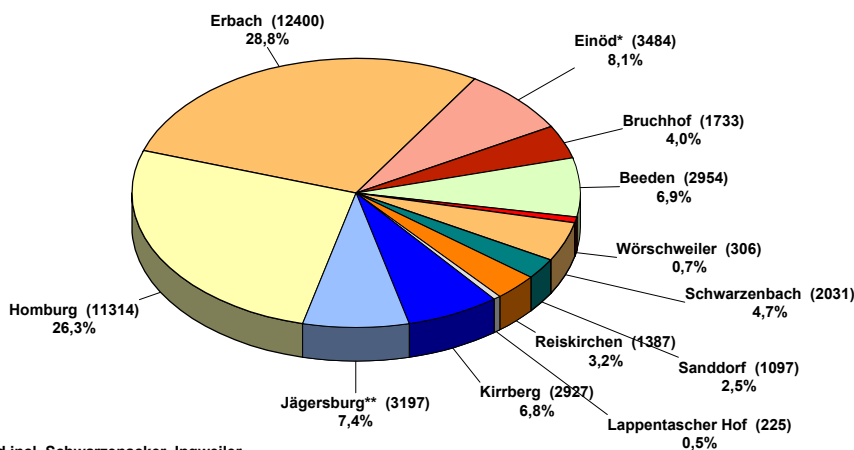
(Beeden, Bruchhof und Sanddorf). Entlang der Hauptverkehrsachsen sind Schwarzenbach, Schwarzenacker und Einöd nahezu zusammengewachsen. Einen weitgehend eigenständigen, z.T. dörflichen Charakter haben Kirrberg, Jägersburg und Wörschweiler erhalten.

Stadtteile mit dörflichem Charakter

Erbach ist mit rund 12.400 oder 29 % der Einwohner der größte Stadtteil der Kreisstadt, noch vor dem Stadtteil Homburg-Mitte mit rund 11.300 Einwohnern (26 %).

Erbach größter Stadtteil vor Homburg-Mitte

Abbildung 7: Stadt Homburg: Einwohner nach Stadtteilen



\* Einöd incl. Schwarzenacker, Ingweiler  
\*\* Jägersburg incl. Websweiler, Altenbreitfelder Hof  
Einwohner am Hauptwohnsitz. Summe: 43.053 Einwohner  
Quelle: Stadt Homburg, Stand: 31.12.2004

(c) 10/2006 FIRU isoplan :marktforschung

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile

Stadtteil	1.1.1987		1.1.1990		1.1.1995		1.1.2000		1.1.2005	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Beeden	2.361	5,7	2.630	6,2	2.935	6,5	2.971	6,7	2.906	6,7
Bruchhof	1.777	4,3	1.714	4,0	1.697	3,8	1.728	3,9	1.753	4,1
Einöd**	3.323	8,1	3.411	8,0	3.515	7,8	3.483	7,8	3.487	8,1
Erbach	11.487	27,9	12.248	28,8	12.891	28,7	13.106	29,3	12.487	29,0
Homburg Mitte	11.137	27,1	11.364	26,7	12.006	26,8	11.730	26,3	11.287	26,2
Jägersburg*	3.182	7,7	3.130	7,4	3.361	7,5	3.314	7,4	3.197	7,4
Kirrberg	2.773	6,7	2.790	6,6	3.050	6,8	3.009	6,7	2.940	6,8
Lappentascherhof	202	0,5	198	0,5	204	0,5	225	0,5	228	0,5
Reiskirchen	1.434	3,5	1.388	3,3	1.456	3,2	1.388	3,1	1.354	3,1
Sanddorf	1.133	2,8	1.153	2,7	1.138	2,5	1.113	2,5	1.104	2,6
Schwarzenbach	1.939	4,7	2.149	5,1	2.283	5,1	2.274	5,1	2.077	4,8
Wörschweiler	357	0,9	366	0,9	345	0,8	332	0,7	306	0,7
Insgesamt	41.105	100,0	42.541	100,0	44.881	100,0	44.673	100,0	43.126	100,0

\* Jägersburg einschl. Altbreitenfelderhof und Websweiler

\*\* Einöd einschl. Schwarzenacker

Quelle: Stadt Homburg, Einwohner am 1. Wohnsitz

© 10/2006 isoplan:marktforschung

**Tabelle 4: Veränderung der Einwohnerzahl der Stadtteile**

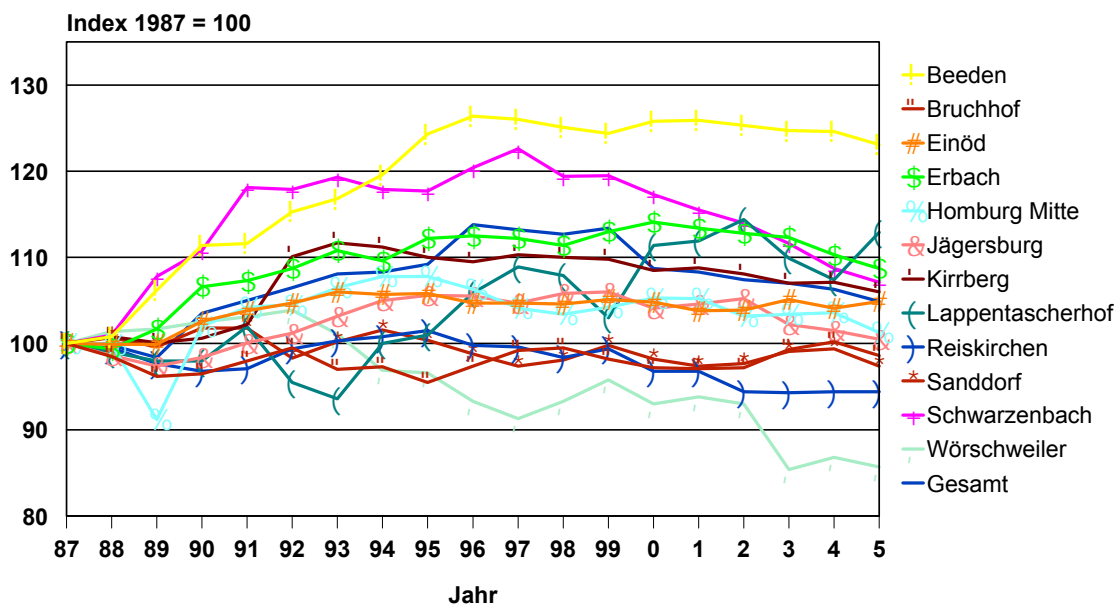
Stadtteil	Einwohner			Veränderung 1987 - 2005		Veränderung 2000 - 2005	
	1987	2000	2005	Anzahl	%	Anzahl	%
Beeden	2.361	2.971	2.906	545	23,1	-65	-2,2%
Bruchhof	1.777	1.728	1.753	-24	-1,4	25	1,4%
Einöd*	3.323	3.483	3.487	164	4,9	4	0,1%
Erbach	11.487	13.106	12.487	1.000	8,7	-619	-5,0%
Homburg Mitte	11.137	11.730	11.287	150	1,3	-443	-3,9%
Jägersburg**	3.182	3.314	3.197	15	0,5	-117	-3,7%
Kirrburg	2.773	3.009	2.940	167	6,0	-69	-2,4%
Lappentascherhof	202	225	228	26	12,9	3	1,3%
Reiskirchen	1.434	1.388	1.354	-80	-5,6	-34	-2,5%
Sanddorf	1.133	1.113	1.104	-29	-2,6	-9	-0,8%
Schwarzenbach	1.939	2.274	2.077	138	7,1	-197	-9,5%
Wörschweiler	357	332	306	-51	-14,3	-26	-8,5%
Gesamt	41.105	44.673	43.126	2.021	4,9	-1.547	-3,6%

\* Einöd einschl. Schwarzenacker und Ingweiler

\*\* Jägersburg einschl. Altbreitenfelderhof und Websweiler

Quelle: Stadt Homburg und eigene Berechnungen © 10/2006 isoplan:marktforschung

**Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Stadtteile Homburg 1987 - 2005, Index 1987 = 100**



Quelle: Stadt Homburg

(c) 10/2005 isoplan :marktforschung FIRU

Die einzelnen Stadtteile haben seit 1987 eine vergleichsweise sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung genommen. Von den Zuwanderungen profitierte insbesondere Beeden (+ 545 Einwohner) und Erbach (+ 1000 Einwohner).

Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

In den letzten fünf Jahren haben jedoch - abgesehen von Lappentascherhof, Bruchhof und Einöd - alle anderen Stadtteile Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Diese fielen in Erbach, Homburg-Mitte und Schwarzenbach absolut am höchsten aus; Schwarzenbach verlor fast 10 % seiner Einwohner, Wörschweiler 9 % und Erbach 5 %.

*hohe Bevölkerungsverluste in Erbach, Mitte und Schwarzenbach*

### Altersstruktur

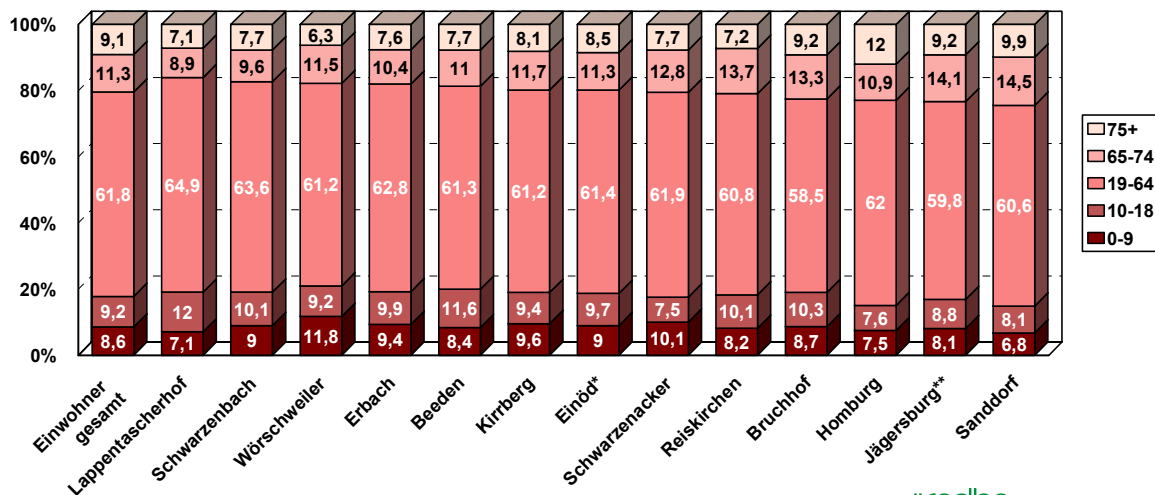
Die Stadtteile von Homburg unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihrer Altersstruktur. Vergleichsweise junge Stadtteile sind Ingweiler, Lappentascherhof, Schwarzenbach, Wörschweiler (Anteil Kinder und Jugendliche 1 % oder mehr über dem städtischen Mittel von 16,7 %, Anteil Senioren ab 65 Jahren 2,5 % oder mehr unter dem Durchschnitt), ferner Erbach und Beeden.

*junge Stadtteile*

Deutliche Anzeichen von Überalterung zeigen neben Homburg-Mitte (Anteil Senioren mit 23 % um 2,6 Prozentpunkte über dem Mittel) und noch stärker Websweiler, Altbreitenfeld und Sanddorf. Homburg-Mitte hat zugleich nach Sanddorf und Altbreitenfeld mit 14 % den geringsten Anteil Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren.

*überalterte Stadtteile*

**Abbildung 9: Altersstruktur der Stadtteile von Homburg in %**



Quelle: Stadt Homburg, Stand: 31.12.2004

(c) 10/2006

Betrachtet man die Absolutzahlen der einzelnen Altersklassen, so zeigt sich, dass Homburg-Mitte bereits heute eine hohe Attraktivität für Senioren hat. Mit 1.363 wohnt rund ein Drittel aller Bewohner der Gesamtstadt ab 75 Jahren in Homburg-Mitte, bei einem Bevölkerungsanteil von gut einem Viertel.

*Hohe Zahl Senioren in Homburg-Mitte*

Tabelle 5: Altersstruktur nach Stadtteilen

Altersklasse	Einwohner Gesamt	Altbreitenfeld	Beeden	Bruchhof	Einöd	Erbach	Homburg	Ingweiler	Jägersburg	Kirriberg	Lappentaschen	Reiskirchen	Sanddorf	Schwarzenacker	Schwarzenbach	Websweiler	Wörschweiler
0-2	1.009	0	57	34	60	327	263	2	53	80	5	24	25	19	44	9	7
3-5	1.094	5	71	46	79	345	246	8	60	78	4	32	20	17	60	8	15
6-9	1.587	7	119	71	107	493	334	5	106	123	7	58	30	23	78	12	14
10-15	2.596	5	205	121	159	799	540	15	176	190	24	100	56	35	139	14	18
16-18	1.383	3	138	58	97	428	317	11	79	85	3	40	33	9	67	5	10
19-24	3.194	8	194	101	178	936	1.035	10	157	194	15	88	56	38	152	12	20
25-39	8.377	26	515	319	479	2.507	2.428	34	462	521	45	218	185	127	402	54	55
40-64	15.026	49	1.103	593	1.006	4.340	3.550	73	1.041	1.076	86	537	424	197	737	103	111
65-74	4.874	18	325	230	313	1.286	1.238	16	385	342	20	190	159	75	195	47	35
75+	3.913	17	227	160	240	939	1.363	7	241	238	16	100	109	45	157	35	19
0-17	7.191	19	542	315	469	2.250	1.591	37	448	520	42	238	151	100	363	46	60
18-64	27.075	84	1.860	1.028	1.696	7.925	7.122	121	1.686	1.827	147	859	678	365	1.316	171	190
65+	8.787	35	552	390	553	2.225	2.601	23	626	580	36	290	268	120	352	82	54
Gesamt	43.053	138	2.954	1.733	2.718	12.400	11.314	181	2.760	2.927	225	1.387	1.097	585	2.031	299	304
Anteil an Stadt H	100,0	0,3	6,9	4,0	6,3	28,8	26,3	0,4	6,4	6,8	0,5	3,2	2,5	1,4	4,7	0,7	0,7

Altersklasse	Einwohner Gesamt	Altbreitenfeld	Beeden	Bruchhof	Einöd	Erbach	Homburg	Ingweiler	Jägersburg	Kirriberg	Lappentaschen	Reiskirchen	Sanddorf	Schwarzenacker	Schwarzenbach	Websweiler	Wörschweiler
0-2	2,3	0,0	1,9	2,0	2,2	2,6	2,3	1,1	1,9	2,7	2,2	1,7	2,3	3,2	2,2	3,0	2,3
3-5	2,5	3,6	2,4	2,7	2,9	2,8	2,2	4,4	2,2	2,7	1,8	2,3	1,8	2,9	3,0	2,7	4,9
6-9	3,7	5,1	4,0	4,1	3,9	4,0	3,0	2,8	3,8	4,2	3,1	4,2	2,7	3,9	3,8	4,0	4,6
10-15	6,0	3,6	6,9	7,0	5,8	6,4	4,8	8,3	6,4	6,5	10,7	7,2	5,1	6,0	6,8	4,7	5,9
16-18	3,2	2,2	4,7	3,3	3,6	3,5	2,8	6,1	2,9	2,9	1,3	2,9	3,0	1,5	3,3	1,7	3,3
19-24	7,4	5,8	6,6	5,8	6,5	7,5	9,1	5,5	5,7	6,6	6,7	6,3	5,1	6,5	7,5	4,0	6,6
25-39	19,5	18,8	17,4	18,4	17,6	20,2	21,5	18,8	16,7	17,8	20,0	15,7	16,9	21,7	19,8	18,1	18,1
40-64	34,9	35,5	37,3	34,2	37,0	35,0	31,4	40,3	37,7	36,8	38,2	38,7	38,7	33,7	36,3	34,4	36,5
65-74	11,3	13,0	11,0	13,3	11,5	10,4	10,9	8,8	13,9	11,7	8,9	13,7	14,5	12,8	9,6	15,7	11,5
75+	9,1	12,3	7,7	9,2	8,8	7,6	12,0	3,9	8,7	8,1	7,1	7,2	9,9	7,7	7,7	11,7	6,3
0-17	16,7	13,8	18,3	18,2	17,3	18,1	14,1	20,4	16,2	17,8	18,7	17,2	13,8	17,1	17,9	15,4	19,7
18-64	62,9	60,9	63,0	59,3	62,4	63,9	62,9	66,9	61,1	62,4	65,3	61,9	61,8	62,4	64,8	57,2	62,5
65+	20,4	25,4	18,7	22,5	20,3	17,9	23,0	12,7	22,7	19,8	16,0	20,9	24,4	20,5	17,3	27,4	17,8
% Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Anzahl gesamt	43053	138	2954	1733	2718	12400	11314	181	2760	2927	225	1387	1097	585	2031	299	304

Quelle: Stadt Homburg, Stand: Homburg 31.12.2004

© 10/2006 isoplan:marktforschung

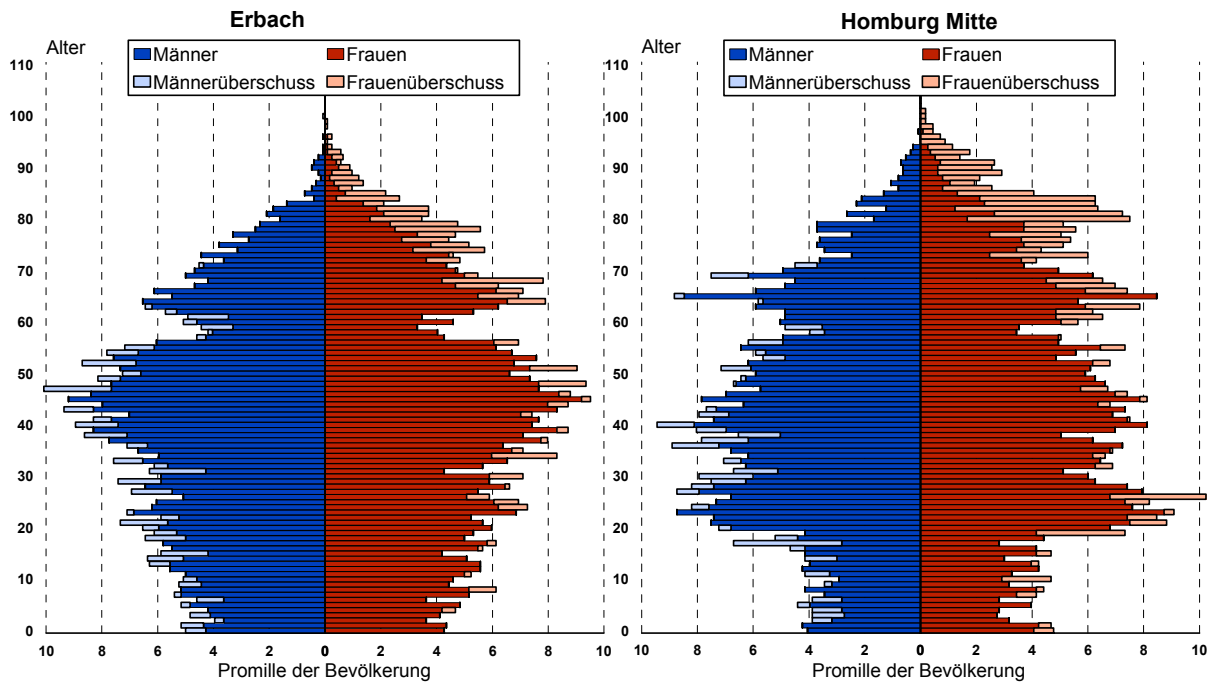
Bei der Entwicklung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist zu berücksichtigen, dass die Altersstruktur in Erbach und Homburg-Mitte deutlich von den gesamtstädtischen Mittelwerten abweicht. Die Altersbäume der beiden größten Stadtteile zeigen deutlich den hohen Anteil junger Bewohner in Erbach und den Überhang von Senioren in Homburg-Mitte.

*junge Bevölkerung in Erbach, Überalterung in HOM-Mitte*

Bemerkenswert in Homburg-Mitte sind neben dem unterdurchschnittlichen Kinderanteil der hohe Anteil junger Erwachsener zwischen 19 und 39 Jahren und der unterdurchschnittliche Anteil der Einwohner im mittleren Alter. Die Daten legen die Vermutung nahe, dass die Innenstadt vornehmlich von jungen Haushalten ohne Kinder und Senioren bevorzugt wird.

*wenig Kinder in HOM-Mitte*

Abbildung 10: Altersstruktur Erbach und Homburg-Mitte (2004)



Quelle: Stadt Homburg, Einwohnermeldeamt und Statistisches Landesamt  
Stichtag 31.12.2004

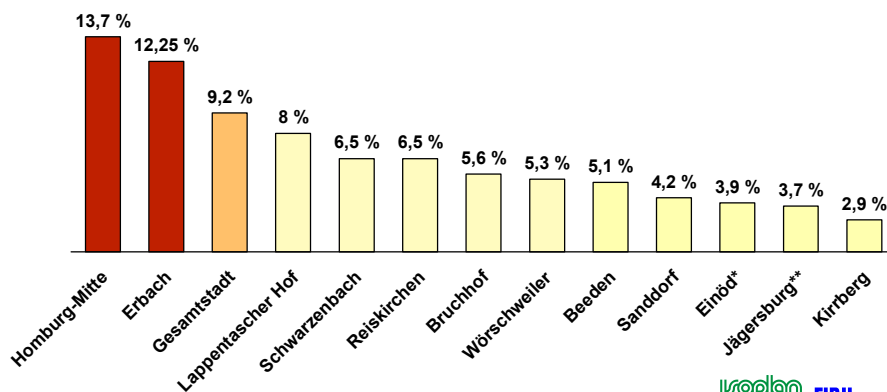
(c) 10/2006 :marktforschung

### Ausländer

Der Ausländeranteil in der Kreisstadt Homburg belief sich im Jahr 2004 auf 9,2 % (3.970 ausländische Staatsbürger). Den höchsten Ausländeranteil hatten die Stadtteile Homburg-Mitte (13,7 %) und Erbach (12,3 %). Alle anderen Stadtteile lagen z.T. weit unter dem städtischen Mittel.

*Ausländeranteil in Mitte und Erbach am höchsten*

Abbildung 11: Ausländeranteil Homburg nach Stadtteilen 2004



Quelle: Stadt Homburg, Stand: 31.12.2004

(c) 10/2006 :marktforschung

### Fazit Bevölkerungsentwicklung

Die Kreisstadt Homburg hat in den neunziger Jahren überdurchschnittlich von den Zuwanderungen aus Osteuropa profitiert. Seit 2000 sinkt die Einwohnerzahl jedoch allmählich wieder. Gründe sind das zunehmende Geburtendefizit und erneut einsetzende Wanderungsverluste.

Die Altersstruktur der Bevölkerung entspricht in etwa dem Landesschnitt. Lediglich der Anteil der jungen Erwachsenen ist aufgrund der Universitätsklinik etwas höher.

Erbach und Homburg-Mitte bilden mit zusammen 55 % der Einwohner den Kern der Stadt und sind von einem Kranz kleinerer eigenständiger Stadtteile umgeben. Die Bevölkerungsverluste seit 2000 haben Erbach und Mitte überdurchschnittlich getroffen. Homburg-Mitte, Websweiler, Altenbreitfeld und Sanddorf sind die Stadtteile mit dem höchsten Anteil Senioren. Homburg-Mitte hat zugleich den höchsten Ausländeranteil. Erbach ist ein vergleichsweise junger Stadtteil mit einem ebenfalls hohen Ausländeranteil.

### 2.2.4 Bevölkerungsprognose

Die demografische Entwicklung in Homburg kann nicht isoliert gesehen werden, sondern muss in den Zusammenhang der zu erwartenden Entwicklung im Saarland und in der Bundesrepublik Deutschland eingeordnet werden. Das Statistische Bundesamt geht in seiner 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung von 2004 für Deutschland von einem Bevölkerungsrückgang von rund 2,5 Mio. Einwohnern bis 2020, von rund 5,8 Mio. bis 2030 und von 15,4 Mio. Einwohnern bis 2050 aus (Variante 1, Annahme: Zuwanderungsüberschuss aus dem Ausland von 115.000 Personen pro Jahr).

*Bevölkerungsprognose  
für den Bund: 3 %  
Rückgang bis 2020*

Das Statistische Landesamt des Saarlandes hat hiermit abgestimmt eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für das Saarland und seine Kreise erstellt. Danach fällt der Bevölkerungsrückgang noch drastischer aus als im Bundesschnitt (Rückgang um 8 % bis 2020, um 24 % bis 2050).<sup>8</sup> Das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Saarland betrug 2002 42,7 Jahre. Bis 2030 wird es sich nach der Prognose des Statistischen Landesamtes um 5 Jahre auf 47,7 Jahre erhöhen.

*Prognose für das Saarland:  
8 % Rückgang  
bis 2020*

Die Landesprognose umfasst zwei Varianten, die sich durch die Annahmen zum Wanderungsverhalten unterscheiden. Variante 4 geht von einem moderaten Zuwanderungsüberschuss aus, der von 1400 Personen im Jahr 2004 auf 600 im Jahr 2020 sinkt. In Variante 5 wird von einem Zuwanderungsüberschuss von 3.400 Personen für 2004 bis 2.600 Personen im Jahr 2020

*Annahmen zum  
Wanderungsgeschehen:  
2 Varianten*

<sup>8</sup> Statistisches Landesamt Saarland: Bevölkerungsvorausberechnung für das Saarland 2003 bis 2050. 10. koordinierte und regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Saarbrücken 2004

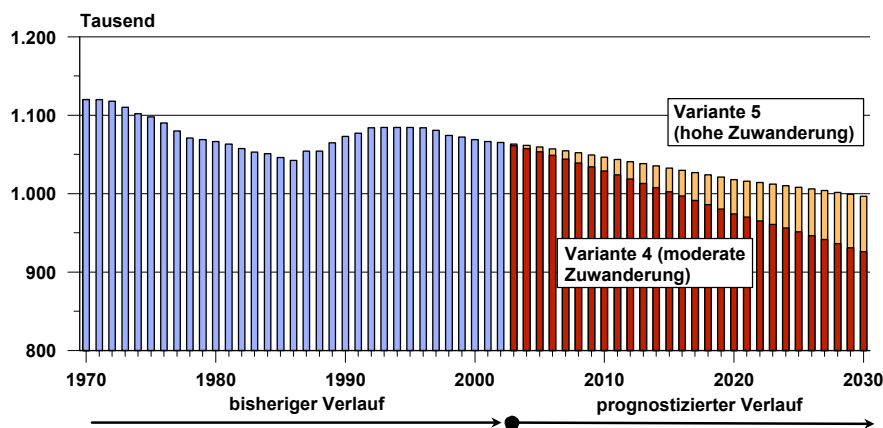
ausgegangen. Für das generative Verhalten der saarländischen Bevölkerung wird das Mittel der Geburtenhäufigkeit der letzten 10 Jahre angesetzt (1,23 Kinder pro Frau im Alter von 15 bis unter 45 Jahren, zum Vergleich: Deutschland 1,40). Die Lebenserwartung wird nach den Annahmen des Statistischen Landesamtes bis 2050 um 6 Jahre steigen. Tabelle 6 zeigt die Eckwerte der Prognosen.

**Tabelle 6: Bevölkerungsprognosen Deutschland und Saarland**

Jahr	Deutschland			Saarland (Variante 4, moderate Zuwanderung)			Saarland (Variante 5, stärkere Zuwanderung)		
	Einwohner	Veränderung gegenüber 2004		Einwohner	Veränderung gegenüber 2004		Einwohner	Veränderung gegenüber 2004	
	Mio.	Mio.	%	Mio.	1.000	%	Mio.	1.000	%
2004	82,5			1,057			1,057		
2020	80,1	-2,4	-2,9	0,974	-82,6	-7,8	1,018	-39,3	-3,7
2030	76,7	-5,8	-7,0	0,926	-131,1	-12,4	0,997	-60,5	-5,7
2050	67,1	-15,4	-18,7	0,806	-250,8	-23,7	0,934	-122,9	-11,6

Quellen: 10. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Deutschland: Statistisches Bundesamt, Variante 1: Wanderungssaldo Ausland + 115.000 pro Jahr; Saarland: Statistisches Landesamt © 10/2006 isoplan :marktforschung

**Abbildung 12: Bevölkerungsprognose für das Saarland bis 2030**



Quelle: Statistisches Landesamt Saarland, Ist-Daten und 10. Koordinierte Bevölkerungsprognose

isoplan :marktforschung  
FIRU  
(c) 10/2006

Die kleinste räumliche Untersuchungseinheit der Berechnungen des Statistischen Landesamtes sind die Stadt- und Landkreise. Aktuelle kleinräumige Prognosen auf der Ebene der Städte und Gemeinden liegen nicht vor. Aufgabe des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Homburg ist es unter anderem zu überprüfen, in welchem Umfang sich diese generellen demografischen Trends in der Kreisstadt niederschlagen.

*kommunale Bevölkerungsprognose liegt bislang nicht vor*

Mindestens ebenso wichtig wie die Frage nach der Bevölkerungsentwicklung insgesamt ist die Überprüfung der Veränderung der Altersstruktur der

*Durchschnittsalter und Altenquotient werden steigen*

Gesellschaft. Angesichts sinkender Geburtenzahlen bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung wird sich der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung drastisch erhöhen. Der sogenannte „Altenquotient“, d.h. die Relation zwischen der erwerbsfähigen Bevölkerung (20 bis 64 Jahre) zur Bevölkerung im Alter ab 65, wird stark ansteigen. Kamen in Deutschland im Jahr 2003 noch 44 Rentner auf 100 Erwerbsfähige, so steigt diese Zahl bis 2030 auf 71 und bis 2050 sogar auf 78.

Die künftige Bevölkerungsentwicklung und -zusammensetzung in Homburg wird zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Geburten und Sterbefällen und zum anderen durch die Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) bestimmt. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ohne Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen kann relativ genau vorausberechnet werden, da sich das generative Verhalten der Bevölkerung nur langsam ändert (Status-Quo-Prognose).

*Bevölkerungsprognose  
für Homburg:  
Drei Szenarien*

Das Wanderungsverhalten der Bevölkerung hat in den vergangenen zwei Dekaden jedoch kein einheitliches Muster gezeigt, das eindeutige Trendaussagen zulassen würde. Für die Wanderungen wurden deshalb zwei weitere Szenarien gerechnet, die auf plausiblen Annahmen beruhen und einen wahrscheinlichen Korridor markieren, innerhalb dessen sich die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren mit großer Wahrscheinlichkeit bewegen wird.

### **Status-Quo-Prognose**

Die Status-Quo-Prognose der Bevölkerungsentwicklung für Homburg bis 2020 basiert auf den folgenden plausiblen Modellannahmen:

*Status-quo-Prognose:  
natürliche Entwicklung  
ohne Wanderungen*

- Zur Ermittlung der künftigen Geburtenzahlen wurden die Fruchtbarkeitskennziffern des Saarlandes für 2002 bis 2004 nach Jahrgängen der weiblichen Bevölkerung zwischen 15 und 45 Jahren angewendet. Es wurde angenommen, dass sich das generative Verhalten der Homburger Bevölkerung nicht verändern wird.
- Ein Vergleich der Sterbetafeln von Homburg und des Saarlandes für 2002 bis 2004 zeigte, dass die Sterbewahrscheinlichkeit in den einzelnen Jahrgängen in Homburg niedriger war als im Landesmittel. Andererseits waren die Fallzahlen in Homburg zu klein für eine saubere Prognose. Zur Errechnung der Überlebenswahrscheinlichkeit der einzelnen Geburtsjahrgänge in Homburg wurde die Sterbetafel des Saarlandes entsprechend an die Verhältnisse in Homburg angepasst.
- Für die Status-Quo-Prognose wurde das Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) gleich null gesetzt. Es wurde angenommen, dass die Wanderungen keinen Einfluss auf die Alterszusammensetzung haben.

*Annahmen der Prognose*

Aufgrund des Rückgangs der Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter wird die Zahl der Geburten unter den dargestellten Modellannahmen von 346 im Jahr 2004 allmählich auf 283 im Jahr 2020 zurückgehen.

*Geburtenrückgang  
wird sich fortsetzen*



Die Zahl der Sterbefälle wird nach der Status-Quo-Prognose aufgrund der steigenden Zahl älterer Einwohner von 495 im Jahr 2004 auf 596 im Jahr 2020 zunehmen. Bei zugleich leicht rückläufiger Gesamtbevölkerung führt dies zu einer Zunahme der Sterberate auf 15,2 Sterbefälle je 1000 Einwohner im Jahr 2020. (Für das Saarland wurde für 2020 ein Wert von 13,9 Sterbefällen je 1000 Einwohner prognostiziert.) Das Geburtendefizit, das in Homburg 2004 mit 3,4 noch unter dem Landesmittel lag, wird bis 2020 auf 8,0 ansteigen.

*Zunahme der Sterberate*

**Tabelle 7: Eckdaten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung**

Indikator	Homburg		Saarland	
	2003	2004	2003	2004
Einwohner gesamt	44.967	44.611	1.064.988	1.056.417
davon Frauen von 15 - 44	8.625	8.365	206.828	201.186
Anteil an Gesamtbevölkerung	19,8 %	19,4 %	19,4 %	19,0 %
Geburten	362	346	7.598	7.660
Geburten pro 1000 Frauen von 15 - 44	42,0	40,8	37,1	38,1
Geburten je Frau	1,26	1,22	1,11	1,14
Geburten je 1000 Einwohner	8,0	7,6	7,1	7,2
Gestorbene	529	491	12.852	12.015
Gestorbene je 1000 Einwohner	11,7	10,9	12,1	11,3

Quelle: eigene Berechnungen, Basis: Kreisstadt Homburg und Statistisches Landesamt Saarland  
© 10/2006 isoplan:marktforschung

Unter den genannten Status-Quo-Voraussetzungen ergibt sich für den Zeitraum 2004 bis 2020 in Homburg ein

**Bevölkerungsrückgang von 8,9 %  
oder 3.811 Einwohnern auf  
39.242 Einwohner.**

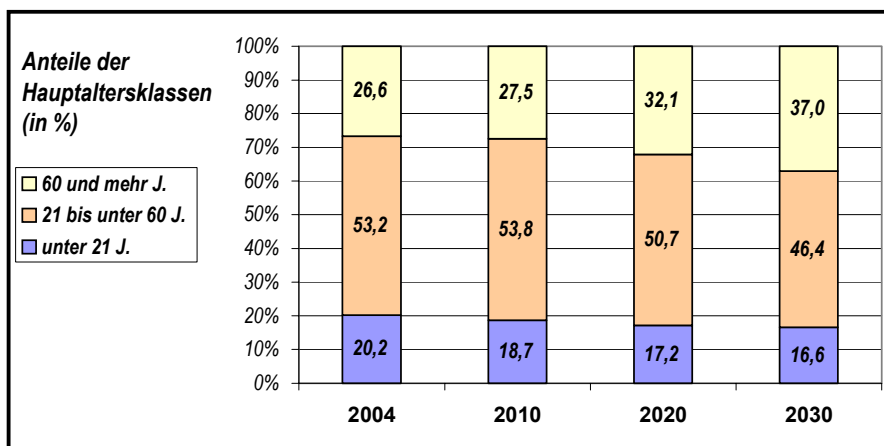
Der prognostizierte Bevölkerungsverlust in Homburg liegt damit deutlich unter der Prognose des statistischen Landesamtes für den Saarpfalzkreis (-10,0 %) oder das Saarland. Ursache hierfür ist in erster Linie der 2004 relativ höhere Anteil von Frauen im gebärfähigen Alter in Homburg und das relativ niedrige Geburtendefizit.

*Status-Quo-Prognose:  
moderater Bevölkerungsverlust*

Der Bevölkerungsrückgang wird sich aufgrund der allmählichen Abnahme des Anteils von Frauen im gebärfähigen Alter bis zum Jahr 2030 jedoch beschleunigen.

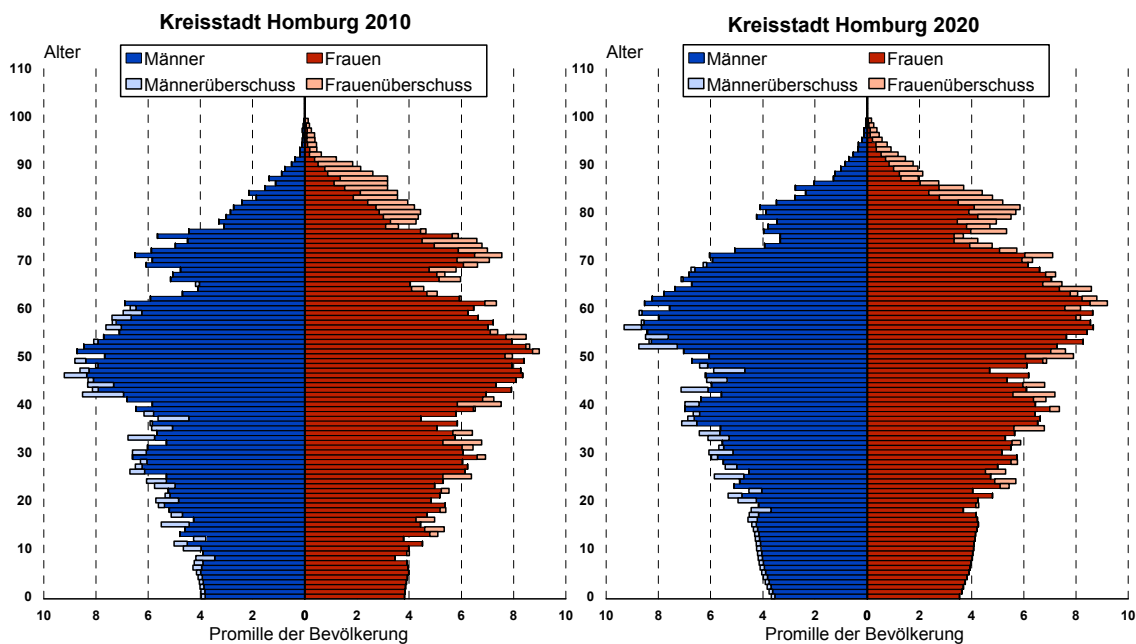
Abbildung 13: Status-Quo Prognose Kreisstadt Homburg bis 2020

Alter (in Jahren)	2004		2010		2020		2030	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
unter 15	5.838	13,6	5.264	12,6	4.720	12,0	4.008	11,2
15 bis unter 21	2.854	6,6	2.564	6,1	2.038	5,2	1.915	5,4
21 bis unter 25	2.156	5,0	1.819	4,3	1.563	4,0	1.322	3,7
25 bis unter 35	5.065	11,8	5.241	12,5	4.363	11,1	3.585	10,0
35 bis unter 45	6.822	15,8	5.549	13,2	5.199	13,2	4.326	12,1
45 bis unter 60	8.857	20,6	9.966	23,8	8.776	22,4	7.348	20,6
60 bis unter 70	5.544	12,9	4.644	11,1	5.909	15,1	5.852	16,4
70 und mehr	5.917	13,7	6.884	16,4	6.674	17,0	7.386	20,7
<b>Insgesamt</b>	<b>43.053</b>	<b>100,0</b>	<b>41.932</b>	<b>100,0</b>	<b>39.242</b>	<b>100,0</b>	<b>35.743</b>	<b>100,0</b>
<b>Durchschnitts-Alter</b>	<b>43,1</b>		<b>44,6</b>		<b>46,5</b>		<b>48,2</b>	
<b>Veränd. zu 2004 in %</b>				-2,6		-8,9		-17,0



Quelle: isoplan:marktforschung-Modellrechnung für kleinräumige Bevölkerungsprognosen

Abbildung 14: Status-Quo-Prognose: Altersstruktur 2010 und 2020



Quelle: Eigene Berechnung, Basis: Stadt Homburg, Einwohnermeldeamt und Statistisches Landesamt. Stichtag 31.12.2004

(c) 10/2006 **FIRU** **isoplan** :marktforschung

## Positivszenario

Das Positivszenario geht davon aus, dass es gelingt, Homburg als Wohn- und Arbeitsort so attraktiv darzustellen, dass die Zuwanderungen die Fortzüge übertreffen. Das generative Verhalten wird wie in der Status-Quo-Prognose angenommen. Im einzelnen werden folgende Annahmen getroffen:

*Positivszenario  
Annahme: positiver  
Wanderungssaldo*

- Es wird von einem konstanten Zuwanderungsüberschuss von 3,9 Promille der Einwohnerzahl pro Jahr ausgegangen (Positiv-Annahme der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für das Saarland). Es wird davon ausgegangen, dass die Zuwanderung die Altersverteilung nicht verändert.
- Für das generative Verhalten werden die gleichen Annahmen wie in der Status-Quo-Prognose getroffen.

Unter den genannten positiven Voraussetzungen ergibt sich für den Zeitraum 2004 bis 2020 ein

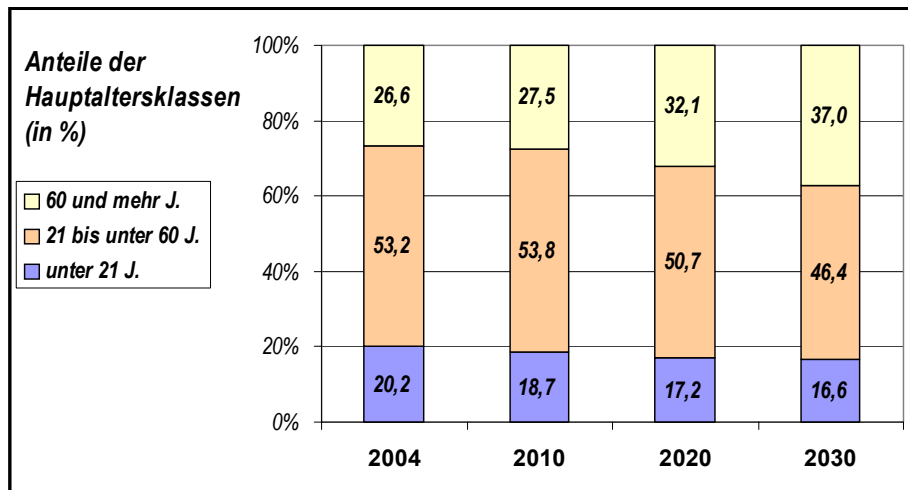
**Bevölkerungsrückgang von 3,8 %  
oder 1.622 Einwohner auf  
41.431 Einwohner.**

Der geringere Bevölkerungsverlust dieses Szenarios beruht auf dem angenommenen Wanderungsgewinn für Homburg in Höhe von 3,9 Promille der Einwohner pro Jahr. Dies entspricht 2005 einem Wanderungssaldo von 146 Personen. Unter dieser eher optimistischen Annahme würde die Einwohnerzahl der Kreisstadt jährlich zwischen 0,04 und 0,45 % zurückgehen.

*Annahme: Wande-  
rungsgewinn von 146  
Personen pro Jahr*

**Abbildung 15: Positivszenario für die Kreisstadt Homburg bis 2020**

Alter (in Jahren)	2004		2010		2020		2030	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
unter 15	5.838	13,6	5.372	12,6	4.983	12,0	4.377	11,2
15 bis unter 21	2.854	6,6	2.616	6,1	2.152	5,2	2.092	5,4
21 bis unter 25	2.156	5,0	1.856	4,3	1.650	4,0	1.444	3,7
25 bis unter 35	5.065	11,8	5.349	12,5	4.606	11,1	3.916	10,0
35 bis unter 45	6.822	15,8	5.663	13,2	5.489	13,2	4.725	12,1
45 bis unter 60	8.857	20,6	10.171	23,8	9.265	22,4	8.026	20,6
60 bis unter 70	5.544	12,9	4.740	11,1	6.239	15,1	6.392	16,4
70 und mehr	5.917	13,7	7.026	16,4	7.047	17,0	8.067	20,7
<b>Insgesamt</b>	<b>43.053</b>	<b>100,0</b>	<b>42.794</b>	<b>100,0</b>	<b>41.431</b>	<b>100,0</b>	<b>39.039</b>	<b>100,0</b>
<b>Durchschnitts- Alter</b>	<b>43,1</b>		<b>44,6</b>		<b>46,5</b>		<b>48,2</b>	
<b>Veränd. zu 2004 in %</b>			-0,6		-3,8		-9,3	



Quelle: isoplan:marktforschung-Modellrechnung für kleinräumige Bevölkerungsprognosen

### Negativszenario

Das Negativszenario geht davon aus, dass sich der negative Trend der Wanderungsbewegungen der letzten Jahre fortsetzt. Im einzelnen werden folgende Annahmen getroffen:

*Negativszenario  
Annahme: Wanderungsverluste*

- Es wird von einem konstanten Wanderungsdefizit von 5 Promille der Einwohner pro Jahr ausgegangen.
- Für das generative Verhalten werden die gleichen Annahmen wie in der Status-Quo-Prognose getroffen.

Unter den genannten negativen Voraussetzungen ergibt sich für den Zeitraum 2004 bis 2020 ein

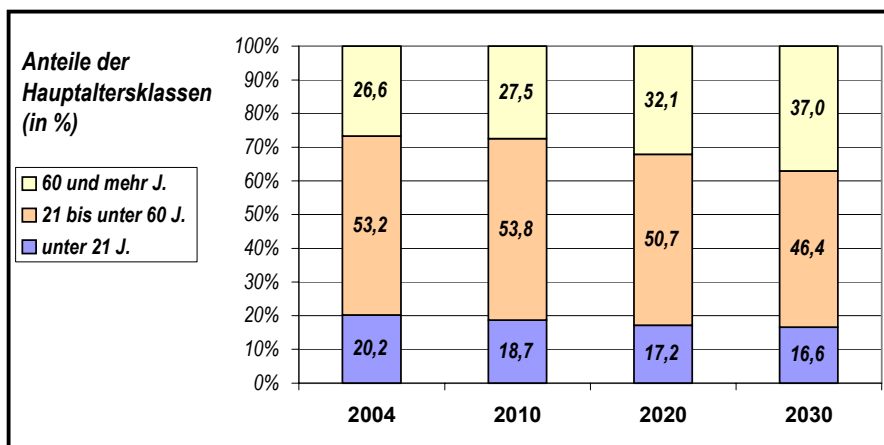
**Bevölkerungsrückgang von 15,9 %  
oder 6.833 Einwohner auf  
36.222 Einwohner.**

Der hohe Bevölkerungsverlust dieses Szenarios beruht auf einer Kumulation aus den angenommenen Wanderungsverlusten in Höhe von 5 Promille der Einwohner pro Jahr und dem Bevölkerungsrückgang aufgrund des Geburtendefizits. Unter dieser pessimistischen Annahme würde die Einwohnerzahl der Kreisstadt jährlich um rund 0,9 % bis 1,3 % zurückgehen.

*Geburtendefizit und  
Wanderungsverluste  
kumulieren*

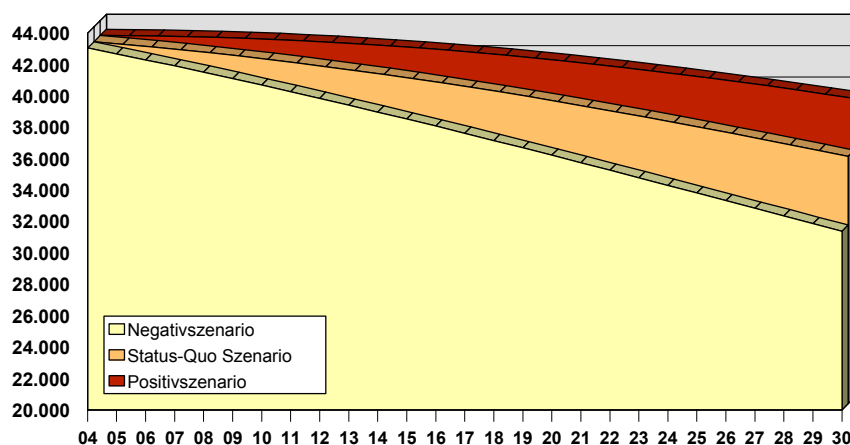
Abbildung 16: Negativszenario für die Kreisstadt Homburg bis 2020

Alter (in Jahren)	2004		2010		2020		2030	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
unter 15	5.838	13,6	5.108	12,6	4.356	12,0	3.519	11,2
15 bis unter 21	2.854	6,6	2.488	6,1	1.882	5,2	1.681	5,4
21 bis unter 25	2.156	5,0	1.765	4,3	1.443	4,0	1.160	3,7
25 bis unter 35	5.065	11,8	5.086	12,5	4.027	11,1	3.147	10,0
35 bis unter 45	6.822	15,8	5.385	13,2	4.798	13,2	3.798	12,1
45 bis unter 60	8.857	20,6	9.671	23,8	8.100	22,4	6.451	20,6
60 bis unter 70	5.544	12,9	4.507	11,1	5.454	15,1	5.137	16,4
70 und mehr	5.917	13,7	6.680	16,4	6.160	17,0	6.483	20,7
<b>Insgesamt</b>	<b>43.053</b>	<b>100,0</b>	<b>40.690</b>	<b>100,0</b>	<b>36.220</b>	<b>100,0</b>	<b>31.377</b>	<b>100,0</b>
<b>Durchschnitts-Alter</b>	<b>43,1</b>		<b>44,6</b>		<b>46,5</b>		<b>48,2</b>	
<b>Veränd. zu 2004 in %</b>			-5,5		-15,9		-27,1	



Quelle: isoplan:marktforschung-Modellrechnung für kleinräumige Bevölkerungsprognosen

Abbildung 17: Bevölkerungsprognose für Homburg bis 2020, drei Szenarien



Quelle: isoplan-Modellrechnung für kleinräumige Bevölkerungsprognosen Basis: Einwohnerdaten der Stadt Homburg und Daten zum generativen Verhalten des statistischen Landesamtes

(c) 10/2006

Mit großer Wahrscheinlichkeit wird sich die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 ohne steuernde Eingriffe in dem oben skizzierten Korridor zwischen dem Negativszenario und dem Positivszenario bewegen.

Welche Möglichkeiten und praktischen Ansatzpunkte einer Beeinflussung dieser Entwicklung bestehen, wird im Rahmen der Leitbilddiskussion zu erörtern sein.

*Ansatzpunkte zur Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung  
Thema der Leitbilddiskussion*

Von besonderem Interesse bei der Betrachtung der Modellberechnung für das Jahr 2020 ist im Hinblick auf die zukünftige Ausstattung der Stadt mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur einerseits die Veränderung der Struktur und Größe der Altersgruppe der unter 18jährigen, andererseits die Frage der Entwicklung der Bevölkerungsgruppe im Rentenalter (vgl. Tabellen bei den einzelnen Szenarien).

Die Prognose, dass der Bevölkerungsrückgang von Homburg bis zum Jahr 2020 in einem Korridor von minus 3,8 % bis minus 15,9% bewegen wird, wird durch die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes für die saarländischen Stadt- und Landkreise bestätigt (Variante 4). Danach hat der Saarpfalzkreis bis zum Jahr 2020 mit Bevölkerungsverlusten von 10 % zu rechnen. Er liegt damit im Saarland im Mittelfeld an dritter Stelle der Kreise hinter dem Landkreis Merzig-Wadern (-6,9 %) und dem Stadtverband Saarbrücken (-3,4 %).

*Homburg im Vergleich zur Entwicklung im Kreis*

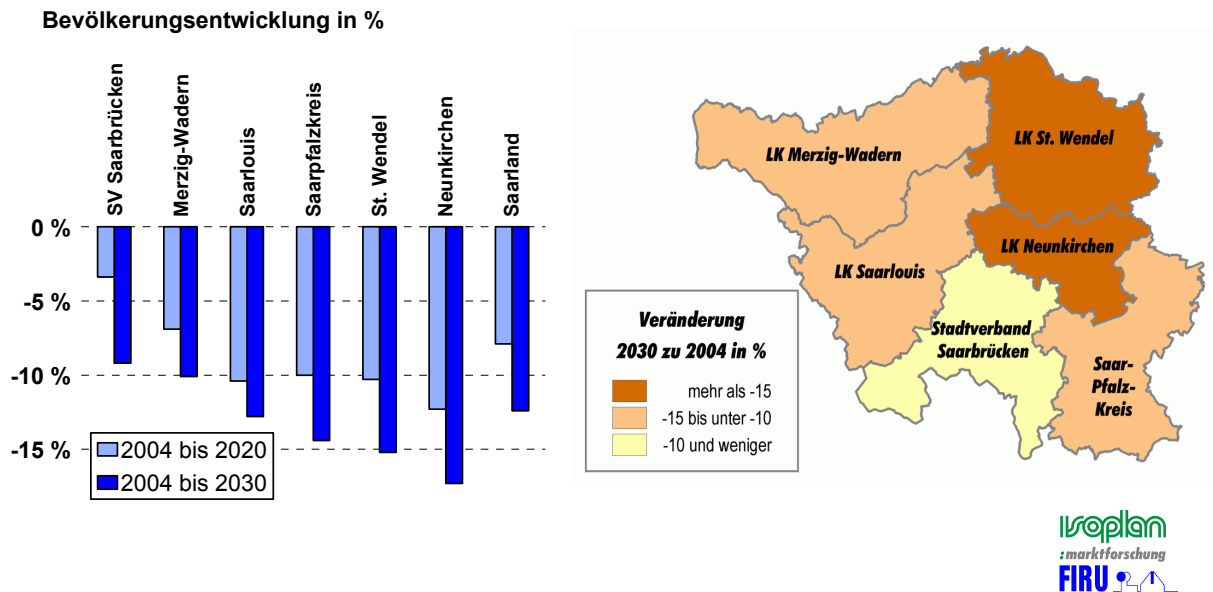
**Tabelle 8: Bevölkerungsvorausberechnung Stadt- und Landkreise 2030, Einwohner in Tausend**

Landkreis	2004	2020		2030	
	Einwohner in 1.000	Einwohner in 1.000	Veränderung zu 2004 in %	Einwohner in 1.000	Veränderung zu 2004 in %
Stadtverband Saarbrücken	350,11	338,32	-3,4	317,82	-9,2
LK Neunkirchen	143,99	126,27	-12,3	119,05	-17,3
LK St. Wendel	94,20	84,51	-10,3	79,90	-15,2
Saar-Pfalz-Kreis	154,60	139,20	-10,0	132,32	-14,4
LK Saarlouis	208,64	187,00	-10,4	181,98	-12,8
LK Merzig-Wadern	105,86	98,60	-6,9	95,14	-10,1
Saarland gesamt	1057,40	973,90	-7,9	926,21	-12,4

Quelle: Statistisches Landesamt Saarland,  
10. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2004, Variante 4 © 10/2006 isoplan:marktforschung

Bei der Interpretation der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ist zu berücksichtigen, dass von einem Wanderungsgewinn ausgegangen wird, der primär dem Stadtverband Saarbrücken zugute kommen wird (Variante 4: + 1.900, Variante 5: + 3.800 pro Jahr). Darüber hinaus verweist das Statistische Landesamt darauf, dass es denkbar ist, dass sich in einigen Jahren mit dem fortschreitenden Alterungsprozess der Bevölkerung des Landes eine höhere Zuwanderung ergibt, vor allem im Hinblick auf die Erweiterung der Europäischen Union und die ab dem Jahr 2011 zu erwartende vollständige Freizügigkeit für Arbeitskräfte aus den Beitrittsstaaten.

Abbildung 18: Bevölkerungsvorausberechnung Saarland 2030



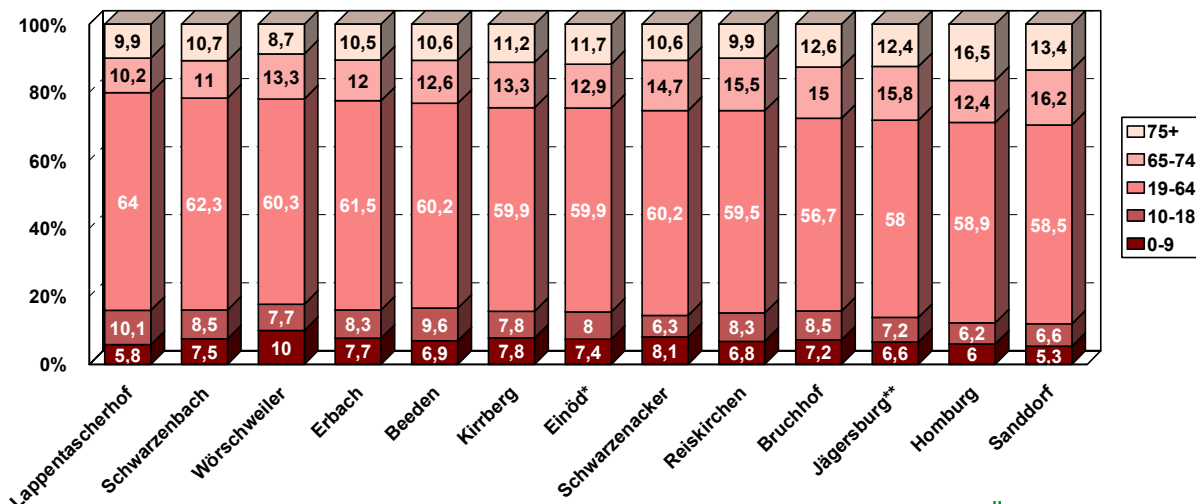
Quelle: Statistisches Landesamt Saarland, 10. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2004, Grafik: © 10/2006 isoplan:marktforschung

### Bevölkerungsprognose für die Stadtteile

Für eine Prognose der Altersverteilung auf Stadtteilebene sind die Gebietseinheiten zu klein. Einflüsse von Zu- und Fortzügen auf die Bevölkerungszusammensetzung sind nicht vorhersagbar. Um dennoch zumindest eine Trendaussage zur Entwicklung der Bevölkerung in den Stadtteilen zu erhalten, wurden die Veränderungen der einzelnen Altersklassen, die im Status-Quo-Szenario für die Gesamtstadt bis 2020 prognostiziert werden, auf die einzelnen Stadtteile angewandt. Danach ergibt sich folgendes Bild:

Status-Quo-Prognose  
auf Stadtteile herunter-  
gebrochen

Abbildung 19: Status-Quo-Prognose 2020 für die Stadtteile



Quelle: isoplan:marktforschung, Status-Quo-Prognose für 2020

(c) 10/2006 isoplan :marktforschung FIRU

Tabelle 9: Status-Quo-Prognose 2020 für die Stadtteile

Verteilung nach Altersklassen	Einwohner Gesamt	Beeden	Bruchhof	Einöd*	Erbach	Homburg	Jägersburg**	Kirrberg	Lappentaschen	Reiskirchen	Sanddorf	Schwarzenacker	Schwarzenbach	Wörschweiler
0-9	2744	186	114	196	864	619	195	208	12	86	55	43	137	28
10-18	3003	259	135	213	926	646	213	208	20	106	67	33	156	21
19-64	23517	1617	902	1588	6873	6112	1715	1596	130	756	599	320	1143	166
65-74	5068	338	239	342	1337	1287	468	356	21	198	165	78	203	36
75+	4911	285	201	310	1179	1711	368	299	20	126	137	56	197	24
Summe	39242	2685	1591	2650	11179	10376	2959	2666	203	1272	1022	531	1835	275

Verteilung in % nach Altersklassen	Einwohner Gesamt	Beeden	Bruchhof	Einöd*	Erbach	Homburg	Jägersburg**	Kirrberg	Lappentaschen	Reiskirchen	Sanddorf	Schwarzenacker	Schwarzenbach	Wörschweiler
0-9	7,0	6,9	7,2	7,4	7,7	6,0	6,6	7,8	5,8	6,8	5,3	8,1	7,5	10,0
10-18	7,7	9,6	8,5	8,0	8,3	6,2	7,2	7,8	10,1	8,3	6,6	6,3	8,5	7,7
19-64	59,9	60,2	56,7	59,9	61,5	58,9	58,0	59,9	64,0	59,5	58,5	60,2	62,3	60,3
65-74	12,9	12,6	15,0	12,9	12,0	12,4	15,8	13,3	10,2	15,5	16,2	14,7	11,0	13,3
75+	12,5	10,6	12,6	11,7	10,5	16,5	12,4	11,2	9,9	9,9	13,4	10,6	10,7	8,7
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Rückg. zu 2004 in %														
	-8,9	-9,1	-8,2	-8,6	-9,8	-8,3	-7,5	-8,9	-9,7	-8,3	-6,8	-9,3	-9,6	-9,7

Quelle: isoplan:marktforschung, Bevölkerungsprognose 2020 für die Stadt Homburg, Status-Quo-Variante (ohne Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen), angewandt auf die Stadtteile

\* incl. Ingweiler \*\*incl. Altenbreitfelderhof und Websweiler



## 2.3 Wohnungsmarkt

### 2.3.1 Rahmenbedingungen

Der kommunale Wohnungsmarkt in der Kreisstadt Homburg wird von lokalen Gegebenheiten ebenso beeinflusst wie von bundesweiten oder gar europäischen Trends, die regional aus kaum zu steuern sind. Zu letzteren zählen insbesondere die alternde und zahlenmäßig abnehmende Bevölkerung, die Veränderung der Erwerbsarbeit, der sich ändernde Bedarf an industriell tätigen Arbeitskräften, die Entstaatlichung des Sozialen und die neue Betonung des Wettbewerbsprinzips auch im Wohnungswesen. Diese Veränderungen werden sich auf die zukünftige Wohnungs-, Städtebau- und Raumordnungspolitik auswirken.<sup>9</sup>

*Übergeordnete Trends auf dem Wohnungsmarkt*

Bundesweite Trends wie geringe finanzielle Spielräume der öffentlichen Hand, moderates Wirtschaftswachstum und die Ökonomisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einschließlich des Erwerbs größerer Wohnungsbestände durch private (auch internationale) Investoren, haben Auswirkungen auf den kommunalen Wohnungs- und Immobilienmarkt, die städtische Entwicklung und das gesamtstädtische Gefüge. Auch in Homburg haben diese Prozesse 2005 gegriffen (Verkauf städtischer Wohnungen an eine Wohnungsgesellschaft). Der demografische Wandel wird (wenn auch verzögert, s.u.) die resultierenden Konzentrationsprozesse noch beschleunigen.

*Auswirkungen auf den kommunalen Wohnungsmarkt*

Für die Wohnungswirtschaft zentrale Fragen werden derzeit auf Bundesebene diskutiert und zu Änderungen im Nachfrageverhalten der Bevölkerung führen. Hierzu zählen insbesondere die Abschaffung der Eigenheimzulage, die Diskussion um die Anerkennung von Wohneigentum als Beitrag zur Altersvorsorge, aber auch das ungelöste Problem der explosionsartig steigenden Wohnnebenkosten (insbesondere kommunaler Gebühren und Abgaben) und schließlich die noch unklaren Änderungen der europäischen und nationalen Förderung der Stadtentwicklung und des Städtebaus.

*zentrale Fragen der Wohnungswirtschaft*

Gerade in Zeiten des demografischen und wirtschaftlichen Rückgangs ganzer Regionen ist es eine vorrangige Aufgabe der Stadtentwicklungspolitik, Beiträge zu Wirtschaftswachstum, zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge (ggf. auf einem niedrigeren Niveau als bisher in den Zielkatalogen der Raumordnungspolitik formuliert), und zu einem intelligenten Management räumlicher Ressourcen und Raumnutzungen zu leisten. Dies wird zu mehr Arbeits- und Funktionsteilung zwischen kooperierenden Kommunen und innerhalb der Kommunen zwischen strukturschwächeren und stärkeren Quartieren führen müssen.

*Aufgabe der Stadtentwicklungspolitik*

Angesichts der angespannten Lage der öffentlichen Haushalte und der Auswirkungen der demografischen Entwicklung ist ein Rückgang des staat-

<sup>9</sup> vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.: Eine zukunftsorientierte nationale Wohnungs-, Städtebau- und Raumordnungspolitik im europäischen Kontext, in: DV aktuell 3/2005, S. 1ff.

lichen Engagements im Wohnungswesen absehbar. Die Wohnungsversorgung wird dann stärker von den Marktkräften geprägt sein. Zudem verläuft die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Regionen immer uneinheitlicher.<sup>10</sup>

Das Saarland zählt in Deutschland zu den schrumpfenden Regionen auf dem Wohnungsmarkt. Die Preise und die Bautätigkeit in den Wachstumsregionen und den strukturstarken Regionen heben sich im Niveau deutlich von den schrumpfenden Märkten ab. Es wird allerdings auch deutlich, dass Wachstumsregionen nicht nur positive Vorzeichen haben und schrumpfende Regionen nicht nur schrumpfende Teilmärkte sind. So verzeichnet der Einfamilienhausmarkt in den schrumpfenden Regionen die günstigste Preisentwicklung - wenn auch auf niedrigem Niveau.<sup>11</sup>

*Saarland: schrumpfende Region auf dem Wohnungsmarkt*

### 2.3.2 Wohnraumbestand

Das statistische Landesamt weist 2004 für die Kreisstadt Homburg 10.773 Wohngebäude mit 21.322 Wohnungen und 1,95 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.<sup>12</sup> Obwohl die Einwohnerzahl der Stadt Homburg zwischen 1994 und 2004 um 2,7 % gesunken ist, hat die Zahl der Wohngebäude im gleichen Zeitraum um 6,3 % zugenommen, die der Wohnungen sogar um 7,4 %. Dies entspricht einer mittleren Zunahme des Wohnungsangebots in Homburg um 156 Wohneinheiten pro Jahr seit 1994.

*steigender Wohnungsbestand trotz Bevölkerungsrückgang*

Die mittlere Wohnungsbelegung ist zwischen 1994 und 2004 von 2,25 auf 2,04 Einwohner je Wohnung gefallen. Jedem Einwohner standen 2004 dafür mit durchschnittlich 43,7 m<sup>2</sup> pro Kopf 10,5 % mehr Wohnfläche zur Verfügung als 1994. Hinzu kommen rechnerisch ca. 0,8 m<sup>2</sup> pro Kopf in Nichtwohngebäuden.

*steigende Wohnfläche pro Kopf*

Die Wohnfläche liegt damit um 2,8 m<sup>2</sup> unter dem vom BBR für das gesamte Saarland prognostizierten Wert von 47,4 m<sup>2</sup> pro Kopf. Ein Grund hierfür dürfte in der etwas höheren Zahl von Mietwohnungen in den verdichteten Stadtteilen von Homburg liegen (Mitte, Erbach). Die Belegung liegt um 0,03 unter dem Saarlandwert des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) von 2,07 Einwohnern pro Wohnung. Hier spiegelt sich unter anderem die höhere Zahl von Single-Haushalten aufgrund der Studenten der Universität des Saarlandes (Unikliniken) wieder.

Die Kennzahlen des Wohnungsmarktes in Homburg bestätigen den landesweiten Trend zu einer steigenden Eigentümerquote und einer steigenden Wohnfläche pro Kopf. Obwohl keine statistischen Angaben über die Eigentümerquote in Homburg vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass diese insgesamt leicht unter dem Landesmittel liegt. In den eher dörflich

*steigende Eigentümerquote*

<sup>10</sup> vgl. Pressemitteilung des BBR vom 27.7.2004

<sup>11</sup> vgl. BBR: Wohnungsmärkte in Deutschland, Bonn, 2004

<sup>12</sup> Hinzu kommen 589 Wohnungen in Nichtwohngebäuden, für die keine Angaben zur Wohnfläche vorliegen. Quelle: Eigene Berechnungen, Basis: Gemeindezahlen des Statistischen Landesamtes Saarland 2005

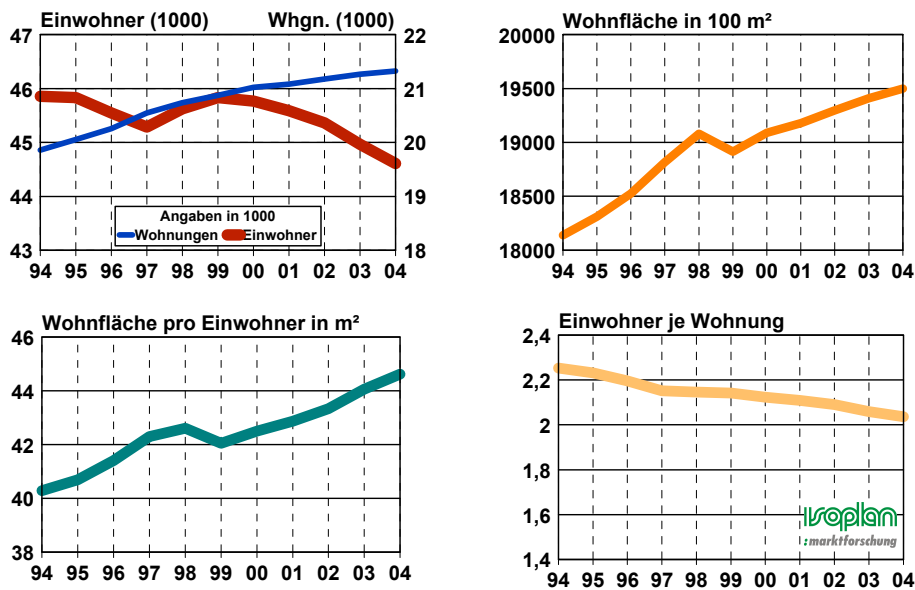
geprägten Stadtteilen dürfte sie zwar über dem Durchschnitt liegen, in den verdichteten Stadtteilen Mitte und Erbach aufgrund der Mehrfamilienhäuser jedoch eher darunter.

**Tabelle 10: Wohnungsbestand in der Kreisstadt Homburg**

Indikator	1994	2004	Veränderg. in %
Wohngebäude	10 138	10 773	6,3
Wohnungen in Wohngebäuden	19 858	21 322	7,4
Wohnfläche in Wohngebäuden in 100 m <sup>2</sup>	18 138	19 500	7,5
Wohnungen insgesamt	20 350	21 913	7,7
dar. Wohnungen im Nichtwohnbau	492	591	20,1
Bevölkerung	45 856	44 611	-2,7
Einwohner je Wohnung	2,25	2,04	-9,7
Wohnungen pro Wohngebäude	1,96	1,98	1,0
Wohnfläche pro Wohnung im Wohnbau in m <sup>2</sup>	91,3	91,5	0,1
Wohnfläche in Wohngebäuden pro Einwohner in m <sup>2</sup>	39,6	43,7	10,5

Quelle: Statistisches Landesamt und eigene Berechnungen

**Abbildung 20: Kennziffern des Wohnungsmarktes in Homburg**



Quelle: Eigene Berechnungen, Basis: Statistisches Landesamt.  
© 10/2006 isoplan:marktforschung

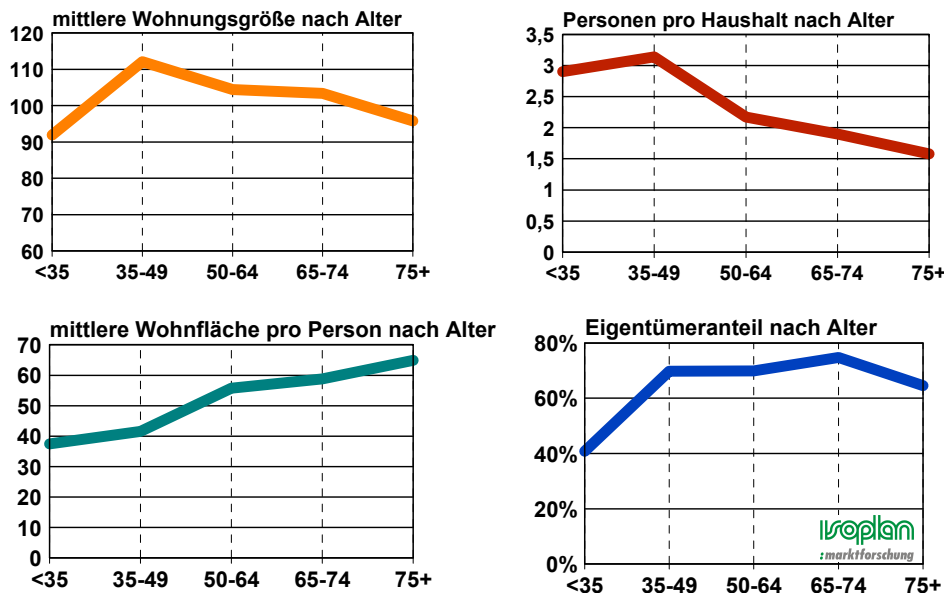
Eine Wohnungsmarktstudie in der Mittelstadt Völklingen aus dem Jahr 2003 hat eine deutliche Altersabhängigkeit der Wohnungsmarktkennndaten gezeigt. Die Ergebnisse sind aufgrund gewisser Strukturunterschiede zwischen Völklingen und Homburg zwar nicht direkt übertragbar, zeigen aber zumindest grundsätzliche Trends saarländischer Mittelstädte auf, denen sich auch Homburg nicht entziehen kann:

Die 35- bis 49-jährigen Haushaltsvorstände hatten in Völklingen die größten Haushalte (3,14 Personen pro Haushalt) und die größten Wohnungen (112 m<sup>2</sup> Wohnfläche des Haushalts), mit steigendem Alter gehen beide Kenngrößen zurück. Bei der Elterngeneration (50 - 74 J.) ist ein „Remanenzeffekt“ zu beobachten: Sie bleibt so lange wie möglich in großen Wohnungen. Die mittlere Wohnfläche pro Person steigt dadurch mit zunehmendem Alter von 37 m<sup>2</sup> (unter 35-Jährige) bis auf 65 m<sup>2</sup> (über 75-Jährige) an.

Altersabhängigkeit der Wohnungsmarktkenn-  
daten

Eigentumsbildung findet massiv in der Altersgruppe der 35- bis 49-Jährigen statt. Der Eigentümeranteil steigt von 41 % bei den unter 35-Jährigen auf 75 % bei den 65- bis 74-Jährigen. Erst darüber sinkt er wieder leicht ab. Eigentümer sind weniger mobil als Mieter, die Mobilität sinkt mit dem Alter (Minimum bei 65 - 74-jährigen). Ein Umzug aus Eigentum in kleinere Wohneinheiten erfolgt meist erst im hohen Alter (>75), oft wenn der Partner stirbt.

Abbildung 21: Altersabhängige Kenndaten des Wohnungsmarktes



Quelle: Repräsentative isoplan-Befragung in Völklingen 2003  
© 10/2006 isoplan:marktforschung

Folgen der aufgezeigten Entwicklung für den Wohnungsmarkt werden vor allem in einer Verschiebung der Zielgruppen liegen:

Verschiebung der  
Zielgruppen:

Nachfrage nach Mietwohnungen besteht vornehmlich durch jüngere Haushaltgründer, deren Eltern in größeren Wohnungen bleiben. Gegenläufig wirkt sich der Geburtenrückgang aus, aufgrund dessen künftig eine abnehmende Zahl jüngerer Haushaltgründer zu erwarten ist. In der Folge wird die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen allmählich sinken.

Abnehmende Nachfrage nach Mietwohnungen,

Die Nachfrage nach Eigentum hält die nächsten 10 - 15 Jahre an, aber der „Pillenknicke“ (jetzt bei den 30jährigen) erreicht etwa 2010 die stärkste Altersgruppe der Bauherren.

anhaltende Nachfrage nach Eigentum

Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen wird anhalten, hier wird sich ein demografisch bedingter Nachfragerückgang (Kriegsjahrgänge) erst etwa ab 2020 bemerkbar machen.

*Anhaltende Nachfrage nach altengerechten Wohnungen*

### 2.3.3 Wohnbautätigkeit in Homburg

Die Wohnbautätigkeit war in den vergangenen Jahren in Homburg wie auch landesweit starken Schwankungen ausgesetzt. Sie erreichte Mitte der 90er Jahre aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage durch Zuwanderer aus dem Osten einen Höhepunkt (1994: 362 fertiggestellte Wohneinheiten in Homburg, davon 269 in Mehrfamilienhäusern). Insbesondere der Geschosswohnungsbau ging bis heute stark zurück, so wurden 2004 in Homburg nur noch 20 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern fertiggestellt.

*Rückläufige Wohnungsbautätigkeit in Homburg besonders im Geschosswohnungsbau*

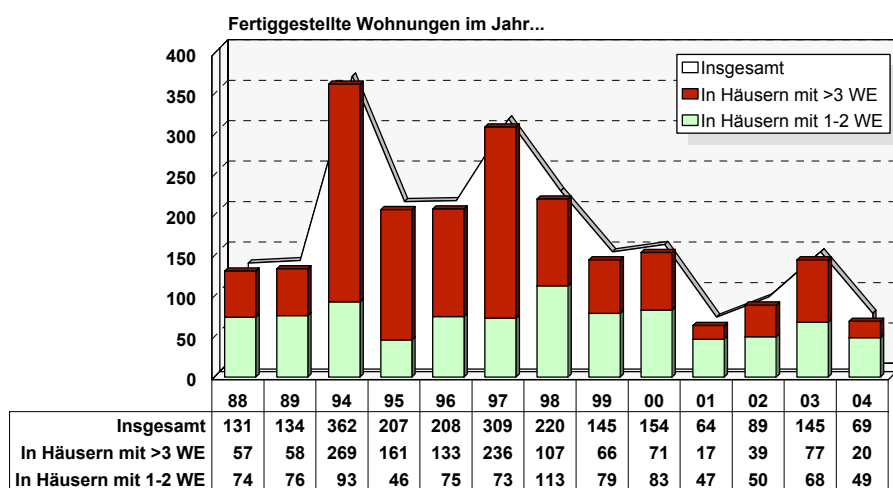
Der Ein- und Zweifamilienhausbau war nicht ganz so starken Schwankungen ausgesetzt. Jährlich wurden in den letzten zehn Jahren rund 40 bis 100 Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt, wobei die Zahl der Fertigstellungen in den letzten Jahren bei rund 40 Gebäuden stagniert. 2003 gab es aufgrund der Gerüchte um die Abschaffung der Eigenheimzulage noch einmal ein kleines Zwischenhoch bei den Baufertigstellungen.

*Einfamilienhausbau stabiler*

Die künftige Entwicklung der Bautätigkeit wird sich aufgrund der stagnierenden Nachfrage auf dem niedrigen Niveau stabilisieren. Neben der durch eine steigende Wohnfläche pro Kopf verursachten Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum sind die durch Abriss und Zweckentfremdung abgängigen Gebäude zu ersetzen (vgl. Wohnungsprognose, Kap. 2.3.5).

*Nachfrage stagniert auf niedrigem Niveau*

Abbildung 22: Wohnbautätigkeit in Homburg 1988 - 2004



Quelle: Statistisches Landesamt Saarland

(c) 01/2006

isoplan  
:marktforschung  
FIRU

### 2.3.4 Wohnungsprognose für das Saarland

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat 2001 eine bedarfsorientierte Wohnungsprognose bis 2015 herausgegeben.<sup>13</sup> Die Prognose berücksichtigt sowohl den auf der zu erwartenden demografischen Entwicklung basierenden Bedarf als auch Nachfrageparameter der Bevölkerung.

*Wohnungsprognose des BBR für das Saarland*

Entscheidend für die Entwicklung der Zahl der Wohnungen ist nicht die Entwicklung der Einwohnerzahl, sondern die Entwicklung der Zahl der Haushalte. Während die Einwohnerzahl im Saarland kontinuierlich zurückgehen wird, gehen die Autoren der Prognose zumindest bis 2015 noch von einer weiter steigenden Zahl der Haushalte im Saarland aus.

*Zahl der Haushalte bis 2015 noch leicht steigend*

Ursache für diesen Trend ist zum einen die demografischen Struktur der Haushalte und zum anderen das veränderte Nachfrageverhalten der Bevölkerung, das vom unterschiedlichen Eigentumsbildungs- und Wohnflächenverbrauchsverhalten der einzelnen Haushaltstypen bestimmt wird. Für wohnungsmarktrelevante Prozesse werden vier Haushaltstypen unterschieden:

*Ursachen*

- kleine, jüngere Ein- und Zwei-Personenhaushalte (Haushaltsvorstand bis 30 Jahre)
- kleine Ein- und Zwei-Personen-Haushalte mittleren Alters (30-60 Jahre)
- kleine Senioren-Haushalte (60 Jahre und älter)
- Drei- und Mehrpersonen-Haushalte.

Im einzelnen werden folgende Trends prognostiziert:

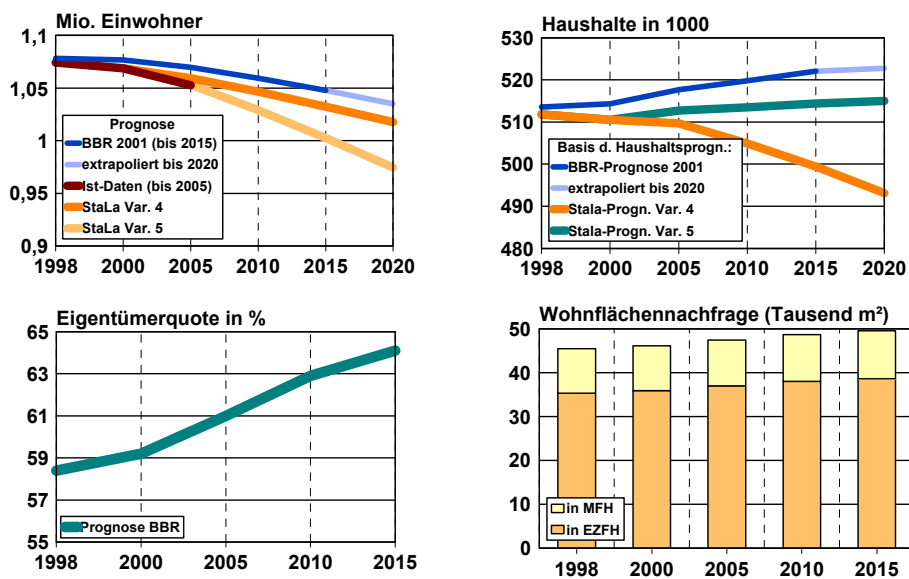
- Steigende Lebenserwartung bei hohem Beharrungsvermögen älterer Menschen in ihren Wohnungen, Folge: wachsender Anteil kleinerer Haushalte, ohne dass diese Entwicklung am Wohnungsmarkt als unmittelbare Wohnungssuchvorgänge bemerkbar wird.
- Die Haushaltsneugründungen der jungen Generation sind direkt am Wohnungsmarkt spürbar.
- Der Bedeutungsverlust der Ehe und der klassischen Familie wird langfristig zu einer Zunahme der Zahl der Haushalte beitragen (höhere Scheidungsrate, „Patchwork-Familien“, unverheiratete Paare mit zwei Wohnungen).
- Steigende Eigentümerquote, Folge: bis 2010 Konzentration der Nachfrage auf Ein- und Zweifamilienhäuser, nach 2010 wird die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die in Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigen.
- Die Prognose des BBR quantifiziert die Trends für das Saarland für den Zeitraum 2000 - 2015 wie folgt:

*prognostizierte Trends auf dem Wohnungsmarkt*

<sup>13</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015, in: Berichte Band 10, Bonn 2001

- Rückgang der Einwohnerzahl des Saarlandes um 2,7 % auf 1,048 Mio.
- Rückgang der mittleren Haushaltsgröße von 2,1 auf 2,0 Personen
- Anstieg der Zahl der Haushalte insgesamt um 0,6 % auf 522.100, darunter Zunahme der Zahl der Senioren-Haushalte um ca. 18 % und der jungen Ein- und Zwei-Personen-Haushalte um 10 % bei rückläufiger Zahl von Familien
- Anstieg der Wohnfläche pro Kopf um 10,5 % auf durchschnittlich 52,1 m<sup>2</sup> (Eigentümerhaushalte: 54,6 m<sup>2</sup>, Mieterhaushalte: 44,4 m<sup>2</sup>)
- Anstieg der Wohnfläche um 3,47 Mio. m<sup>2</sup> oder 7,5 % auf 49,6 Mio. m<sup>2</sup>, davon
  - 2,65 Mio. m<sup>2</sup> in Ein- und Zweifamilienhäusern
  - 0,82 Mio. m<sup>2</sup> in Mehrfamilienhäusern
- Anstieg der Eigentümerquote um 4,9 Prozentpunkte auf 64,1 %.

Abbildung 23: Wohnungsprognose bis 2020 für das Saarland



Quelle: BBR Wohnungsprognose 2001, Statistisches Landesamt und eigene Berechnungen.  
© 10/2006 isoplan:marktforschung

Die Prognose des BBR von 2001 erscheint insgesamt etwas zu optimistisch. In Abbildung 23 wurde zum Vergleich die Bevölkerungsentwicklung des Saarlandes bis 2005 und die Prognosevarianten des Statistischen Landesamtes als Korridor abgebildet. Die Prognose des BBR wurde bis 2020 extrapoliert. Auf dieser Basis wurde ausgehend von der Prognose der Haushaltsgrößen des BBR ein Korridor für die Entwicklung der Zahl der Haushalte im Saarland berechnet (obere rechte Abbildung). Die unten abgebildete Entwicklung der Wohnflächennachfrage im Saarland gibt die BBR-Prognose wieder.

*Prognose bis 2020  
extrapoliert*

Die Veränderungen der Haushalts- und Einkommensstruktur wird Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnungen haben. Bestimmungsfaktoren des Wohnflächenkonsums sind vorrangig die Haushaltsgröße sowie Alter und Nationalität des Haushaltsvorstands. Es kann von folgenden Abhängigkeiten ausgegangen werden:

- kleine Haushalte fragen mehr Fläche pro Kopf nach als große
- Eigentümer fragen mehr Fläche nach als Mieter
- jüngere Haushalte beanspruchen weniger Wohnfläche pro Kopf als Senioren
- mit steigendem Einkommen nimmt der Wunsch nach Eigentum zu.

*Bestimmungsfaktoren  
des Wohnflächenkonsums:  
Verhaltenseffekte*

Neben diesen Verhaltenseffekten wird es einen Struktureffekt aufgrund der Verschiebung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur geben. Ältere Haushalte verbleiben in den an sich zu großen Familienwohnungen, die Altersstruktur wirkt sich also auf die Wohnfläche pro Kopf aus. Mit einer alternden Bevölkerung gewinnt dieser Remanenzeffekt zunehmend an Gewicht auf dem Wohnungsmarkt.

*Struktureffekte*

Die von älteren Haushalten beanspruchten Wohnflächen stehen dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zur Verfügung. Eine entscheidende Frage für den Wohnungsmarkt ist also, inwieweit jüngere Haushalte ihre Nachfrage im Neubau decken.

Die Eigentumsbildung hängt von der Haushaltsgröße ab. Bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten kann ein höherer Zuwachs der Eigentumsquote beobachtet werden als bei größeren Haushalten. Bislang ist die Eigentumsquote bei kleineren Haushalten freilich noch deutlich niedriger als bei größeren. Bei den jüngeren Altersklassen kann hingegen nur von geringen Zuwächsen bei der Eigentümerquote gerechnet werden.

*Eigentumsbildung*

Eine steigende Wohnflächeninanspruchnahme kann nicht nur bei älteren Haushalten, sondern auch bei kinderlosen Doppelverdiener-Paaren mittleren Alters prognostiziert werden, die über genügend Wohnkaufkraft verfügen, um sich große Wohnungen zu leisten.<sup>14</sup>

Das BBR kommt zu dem Ergebnis, dass die Nachfrage nach Wohnflächen in Eigentümer-Haushalten stärker steigen wird als in Mieter-Haushalten. Der prognostizierte Wohnflächenzuwachs der Eigentümer-Haushalte von 2001 bis 2015 wird im Saarland mit 13,7 % unter dem Schnitt der alten Bundesländer von 21,2 % liegen, da die Eigentümerquote hier bereits jetzt eine der höchsten in Deutschland ist. Bemerkenswert ist die im Bundesvergleich vergleichsweise hohe prognostizierte Abnahme der Wohnfläche bei Mieter-Haushalten im Saarland um 9,2 % (alte Bundesländer: +0,6 %). Eine Ursache hierfür dürfte der zu erwartende Bevölkerungsrückgang im Saarland aufgrund der Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten im arbeitsfähigen Alter sein.

*Nachfrage nach Eigentum steigt stärker als nach Mietwohnungen*

<sup>14</sup> vgl. BBR 2001, a.a.O., S. 6ff.

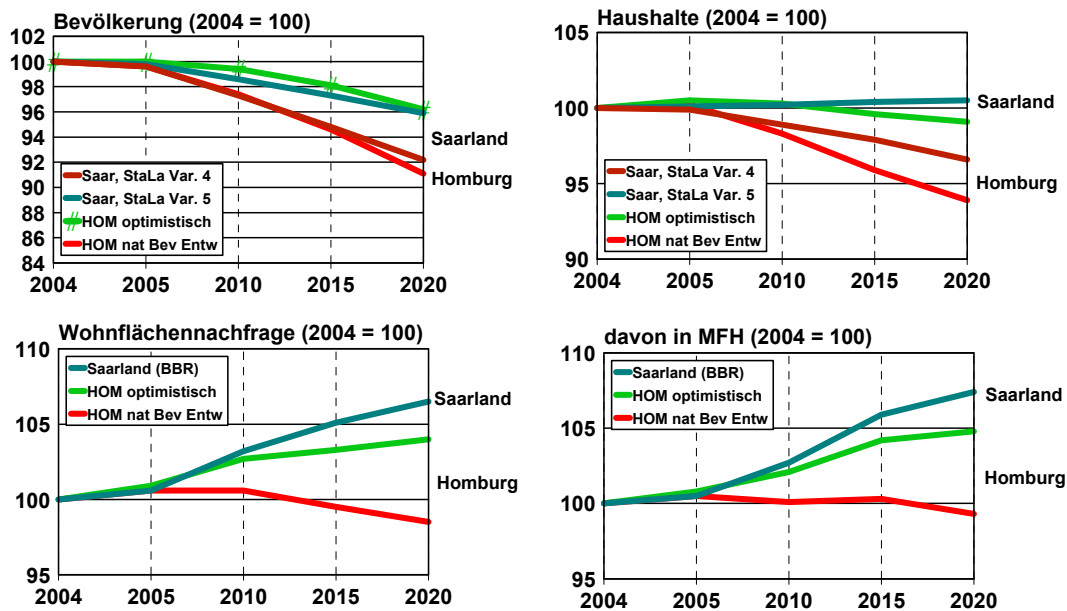


### 2.3.5 Wohnungsprognose für Homburg

Die Wohnungsprognose für Homburg basiert auf zwei Szenarien der oben dargestellten Bevölkerungsprognose, der Status-quo-Prognose und dem Positiv-Szenario. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 10 Jahren erscheint das oben gerechnete Negativ-Szenario eher unwahrscheinlich und wurde hier außer Acht gelassen. Hierdurch ergibt sich ein Korridor, innerhalb dessen sich die Nachfrage nach Wohnungen voraussichtlich abspielen wird. Die Wohnungsprognose 2004 bis 2020 kommt für Homburg zu folgenden Ergebnissen:

*Szenarien der Wohnungsfrage in Homburg*

Abbildung 24: Wohnungsprognose für Homburg



Quelle: Eigene Berechnungen, Basis: BBR Wohnungsprognose 2001. © 10/2006 isoplan:marktforschung

- Rückgang der Einwohnerzahl von Homburg von 2004 bis 2020 um 3,8 (Positiv-Szenario) bis 8,9 % (Status-Quo-Prognose) auf 41.431 bis 39.242 Einwohner
- Zahl der Haushalte: Rückgang von 21.148 Haushalten um 0,9 % bis 6,1 % auf 20.966 bis 19.859 Haushalte
- Rückgang der mittleren Haushaltsgröße von 2,04 auf 1,98 Personen (Annahme, Prognose des BBR für das Saarland extrapoliert)
- Rückgang der Zahl der Mieterhaushalte von 8.324 (2004) bis 2020 um 986 bis 1.373 oder 11,8 bis 16,5 % auf 7.338 bis 6.951
- in der Status-quo-Prognose Zunahme der Eigentümerhaushalte bis 2020 um 0,7 % auf rund 12.900

*Ergebnisse der Wohnungsprognose*

- im positiven Szenario Anstieg der Zahl der Eigentümerhaushalte aufgrund der zunehmenden Eigentumsbildung um 6,3 % oder rund 800 auf 13.628 Haushalte bis 2020 (in der Prognose für Homburg wurde dabei die bis 2015 durch die BBR prognostizierte Entwicklung der Eigentümerquote für das Saarland bis 2020 extrapoliert)
- Veränderung der Nachfrage nach Wohnfläche insgesamt von 1,93 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2004 im positiven Szenario um +4,0 % auf 2,01 Mio. m<sup>2</sup> bis 2020; im negativen Szenario Rückgang um 1,5 % auf 1,90 Mio. m<sup>2</sup> bis 2020
- im Status-quo-Szenario zunächst bis 2015 noch leichter Anstieg der Nachfrage nach Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern (MFH) von 425.900 m<sup>2</sup> (2004) um 0,6 % oder 2.700 m<sup>2</sup>, dann bis 2020 Rückgang auf 422.800 m<sup>2</sup>
- im Positivszenario bis 2020 Zunahme der Nachfrage nach Wohnfläche in MFH um 4,8 % auf 446.400 m<sup>2</sup>.

#### Fazit

Die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnfläche wird entscheidend vom Ausmaß der künftigen Zuwanderung abhängen. Unter den Annahmen des positiven Szenarios wird sie bis 2020 noch leicht ansteigen, während sie unter Status-quo-Annahmen (Wanderungssaldo = 0) nach einem leichten Anstieg ab 2010 allmählich beginnt, zu sinken.

Die Nachfrage nach Wohnfläche in Mietwohnungen wird sich ähnlich entwickeln, wobei die Zahl der vermieteten Wohnungen zurückgehen wird. Bis 2020 muss von einem Nachfragerückgang von 7-10% gemessen an der Anzahl der Mietwohnungen gerechnet werden. Dies wird im positiven Bevölkerungs-Szenario noch bis 2020 durch eine Zunahme der Wohnfläche pro Kopf zu kompensieren sein, d.h. es werden weniger, aber größere Wohnungen nachgefragt. Im Status-quo-Szenario muss ab 2015 mit einem beginnenden Rückgang der nachgefragten Wohnfläche insgesamt gerechnet werden.

## 2.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

### 2.4.1 Wirtschaftsstruktur

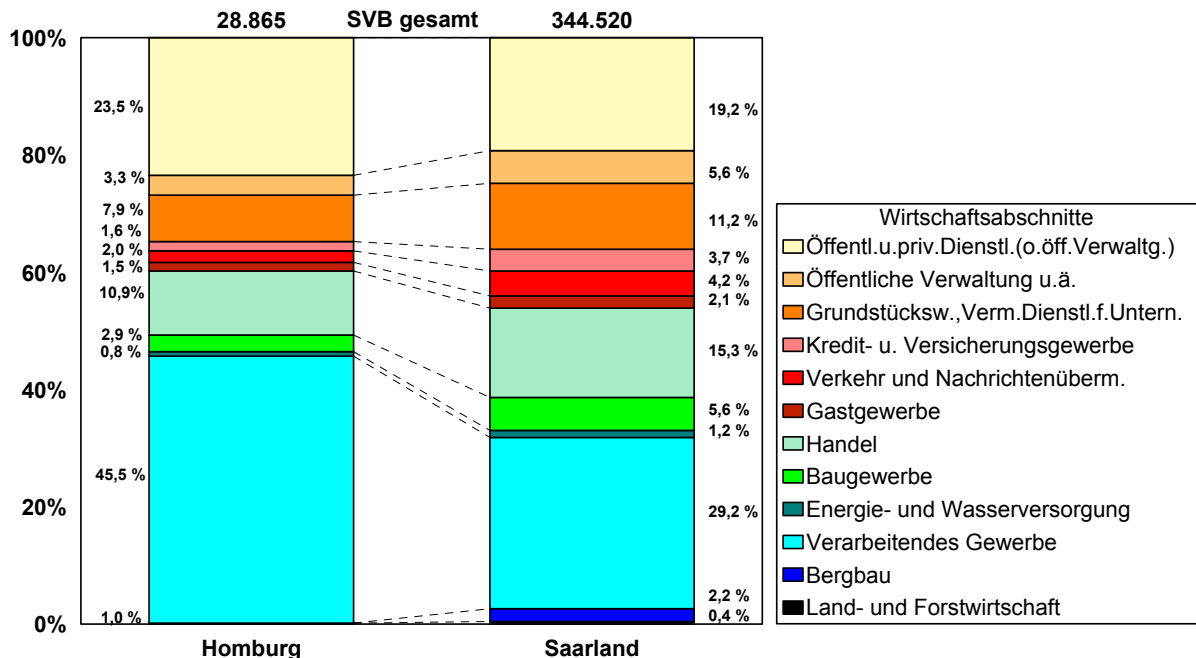
Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg ist mit ihren namhaften Großbetrieben wie der Robert Bosch GmbH, INA-Schaeffler KG, Thyssen Krupp Gerlach GmbH und Michelin Reifenwerke KGaA, der Karlsberg Brauerei, zahlreichen modernen mittelständischen Unternehmen und Dienstleistern sowie dem Universitätsklinikum nach Saarbrücken der zweitwichtigste Wirtschaftsstandort des Landes.

*Wirtschaftsstandort  
Homburg*

Homburg ist – neben St. Ingbert und Saarlouis und anders als die alten Montanstädte der Saarschiene – als moderne Industriestadt zu charakterisieren: 2004 waren noch knapp die Hälfte aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (49,2%) im Sekundären Sektor beschäftigt. Landesweit ist der Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft (vor allem aufgrund der massiven Arbeitsplatzverluste im Montanbereich) bereits weiter fortgeschritten. Im Landesmittel betrug der Anteil der SVB im Sekundären Sektor 2004 nur noch 38,6% mit weiter sinkender Tendenz.

*Homburg ist moderne  
Industriestadt*

Abbildung 25: SVB nach Wirtschaftsabschnitten



Stand: 30.06.04

Quelle: Statistisches Landesamt

(c) 10/2006

isroplan FIRU  
:marktforschung

Diese Struktur beruht – in Homburg so ausgeprägt wie in keiner anderen saarländischen Stadt – auf der Stärke des Verarbeitenden Gewerbes. 2004 lag der Anteil der SVB in diesem Wirtschaftsabschnitt mit 45,5% um 16,3

*starke Branchen:  
verarbeitendes Gewerbe ...*

Prozentpunkte über dem Landesmittel von 29,2%. 2001 lag der Anteil noch 18 Prozentpunkte über dem damaligen Landesmittel von ebenfalls 29%. Entsprechend niedriger lag der Anteil der SVB in den Wirtschaftsabschnitten des Dienstleistungssektors. Eine Ausnahme stellen die Öffentlichen und privaten Dienstleistungen (ohne öffentliche Verwaltung) dar: Dieser Sektor ist ebenfalls überdurchschnittlich besetzt mit 23,5%, da das Gesundheitswesen mit der Universitätsklinik diesem Sektor zugeordnet ist (Saarland: 19,2%).

1999 wurden mit der Eröffnung eines Starterzentrums für Ausgründungen auf dem Campus die Weichen für den Strukturwandel hin zu modernen bio- und informationstechnischen Unternehmen gestellt. 2001 folgten die ersten Ansiedlungen im Biomedizinischen Zentrum, 100 neue hochqualifizierte Arbeitsplätze sind in den ersten fünf Jahren seit Beginn entstanden. In der Folge wurde mit dem „Technologiepark Homburg“ ein Gewerbegebiet für High-Tech Unternehmen ausgewiesen, auf dem 2005 die Firma RRC Power Solutions GmbH angesiedelt wurde und 200 zukunftsfähige Arbeitsplätze geschaffen wurden. Insbesondere der innovative Bereich der Medizintechnik und Biotechnik beinhalten erhebliche zukunftsorientierte Entwicklungspotenziale, die weiter ausgebaut werden sollen.

*Strukturwandel hin zur  
Biologie- und Informa-  
tionstechnik*

#### 2.4.2 Erwerbsstruktur: Erwerbstätigkeit, Erwerbsbeteiligung

Am 30.6.2005 gab es 29.584 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Arbeitsort Homburg. Hinzu kommen 808 Beamte, 2.350 Selbstständige, 400 Freiberufler und 4.625 Minijobber.<sup>15</sup> Damit beträgt die Zahl der Erwerbstätigen (einschließlich Minijobber) insgesamt 37.767 Personen.

*seit 2002 Zunahme der  
Beschäftigtenzahl*

Die Daten zur Erwerbstätigkeit basieren auf dem Mikrozensus und auf Erhebungen der Stadt Homburg. Sie lagen für Homburg weiter differenziert und als Zeitreihe nicht vor. Zur Charakterisierung der Wirtschaftsstruktur wurden ersatzweise die Daten der Bundesagentur für Arbeit zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) herangezogen, die in Homburg 78,3 % aller Erwerbstätigen ausmachen und auf Gemeindeebene differenziert vorliegen.

*Struktur der SVB*

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Homburg spiegelt die gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Schwankungen wieder. Mit einer Zunahme um 12,4 % entwickelte sich die Zahl der SVB in Homburg in den letzten 25 Jahren insgesamt deutlich positiver als im Saarland, wo ein Rückgang der Beschäftigtenzahl um 2,9 % verzeichnet wurde.

*langfristig positive  
Beschäftigungsent-  
wicklung*

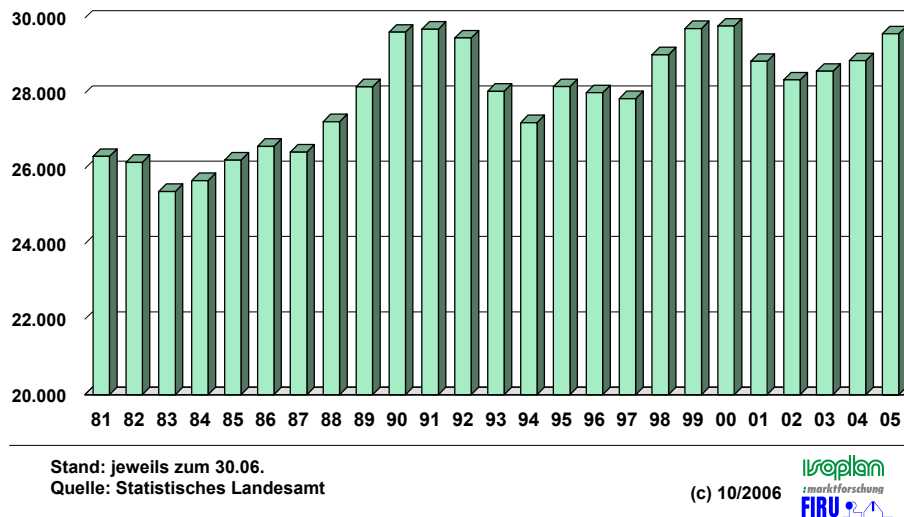
Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Beschäftigungssituation der Kreisstadt in beide Richtungen deutlich stärker und unmittelbarer von den bundes- und weltweiten Konjunkturzyklen betroffen ist als die des Saarpfalz-Kreises und des gesamten Saarlandes. Während konjunktureller

*hohe Konjunkturab-  
hängigkeit*

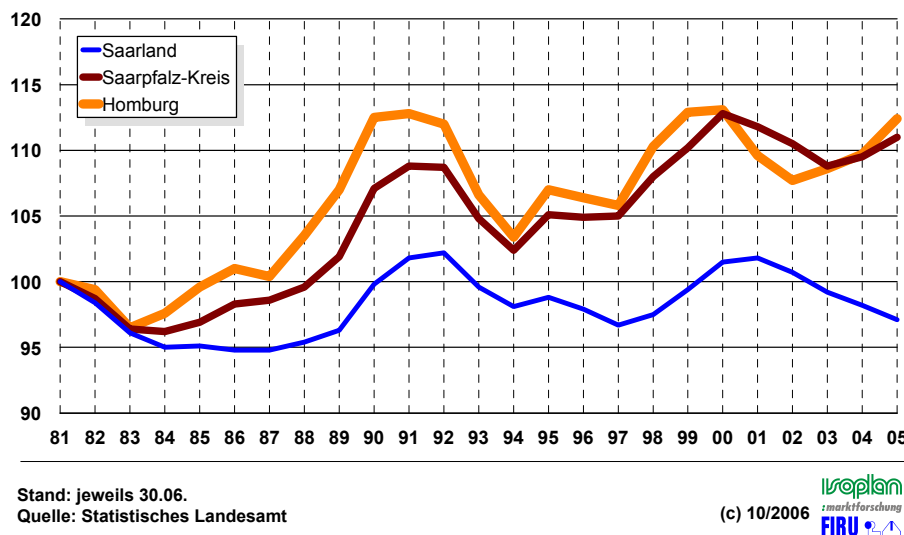
<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Landesamt und Stadt Homburg

Wachstumsphasen (1987-1990, 1997-2000) stieg die Zahl der SVB in Homburg stärker und rascher an als im Saarpfalzkreis.

**Abbildung 26: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Homburg 1981-2004**



**Abbildung 27: SVB in Homburg im regionalen Vergleich**



Sie sank in Rezessionsphasen aber auch eher und stärker als im Kreis- oder Landesmittel ab. So war im Jahr 2003 der jüngste wirtschaftliche Aufschwung in Homburg bereits deutlich an einer Zunahme der Beschäftigtenzahlen abzulesen, während im Saarland insgesamt bis 2005 noch leichte Rückgänge bei den SVB zu verzeichnen waren. Die Beschäftigungsdaten belegen die vergleichsweise starke Konjunkturabhängigkeit der dominierenden Arbeitgeber in Homburg (insbesondere die Kfz-Zulieferindustrie).

Homburg hatte 2004 mit 644 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen pro 1.000 Einwohner eine der höchsten Arbeitsplatzdichten aller Städte und Gemeinden im Saarland. Sie ist fast doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt von 325 SVB/1.000 E. und liegt in einer Größenordnung wie die der anderen wichtigen saarländischen Arbeitsplatzschwerpunkte Saarbrücken (558 SVB/1000 E., 101.127 SVB) und Saarlouis: (663 SVB/1000 E., 25.389 SVB, alle Angaben für 06/2004).

*Arbeitsplatzschwerpunkt mit hoher Arbeitsplatzdichte*

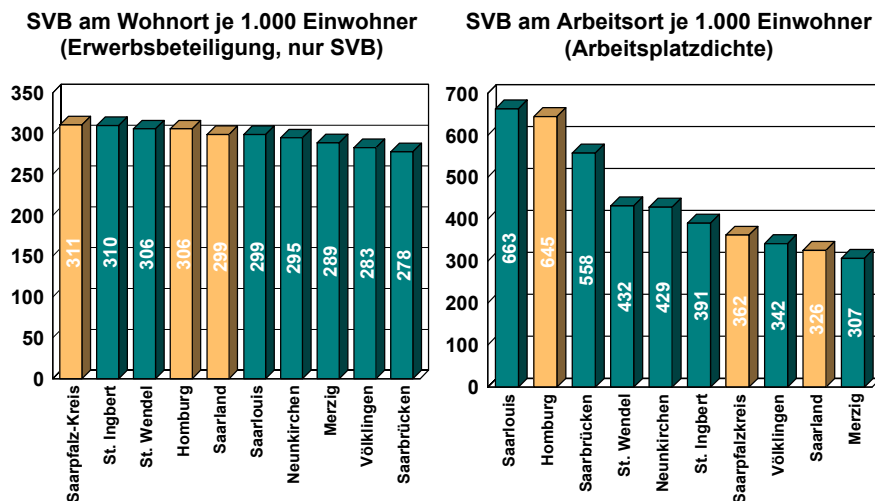
Homburg ist das Ziel einer großen Zahl von Arbeitspendlern. Per Saldo hat Homburg einen Einpendlerüberschuss von 15.192 SVB bei 13.677 SVB am Wohnort, d.h. 53 % der Beschäftigten wohnen außerhalb der Kreisstadt.

*Folge: hoher Einpendlerüberschuss*

Daten zur Erwerbsbeteiligung auf Gemeinde- oder Gemeindeteilebene liegen nicht vor. Die Zahl der SVB am Wohnort pro 1.000 Einwohner kann jedoch als Maß für die Erwerbsbeteiligung herangezogen werden. Sie liegt in Homburg mit 306 SVB mit dem Wohnort Homburg je 1.000 Einwohner am oberen Ende der Skala und über dem Landesschnitt von 299 SVB/1.000 Einwohner (vgl. Abbildung unten). Gründe für die hohe Erwerbsbeteiligung sind möglicherweise in dem guten Arbeitsplatzangebot in Homburg, unter Umständen auch in einer hohen Frauenquote bei den SVB zu sehen.

*Erwerbsbeteiligung der SVB überdurchschnittlich*

**Abbildung 28: Erwerbsbeteiligung und Arbeitsplatzdichte in Homburg im Vergleich**



Stand: 30.06.2004  
Quelle: Statistisches Landesamt

(c) 10/2006

### 2.4.3 Arbeitsmarktentwicklung

Am 30.6.2005 waren in Homburg 2.328 Arbeitslose gemeldet, das entspricht 4,2% der Gesamtbevölkerung. 47 % der Arbeitslosen waren Frauen. Der Anteil Frauen an den Arbeitslosen ist in Homburg zwischen 2001 und 2003 um 2,9 Prozentpunkte gefallen, 2004 und insbesondere 2005 jedoch

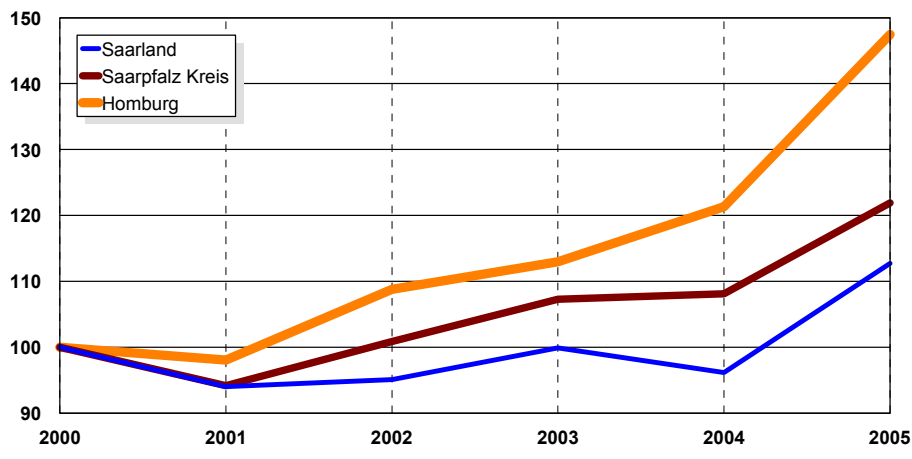
*Zunahme der Arbeitslosigkeit*

wieder kräftig gestiegen. Die absolute Anzahl der arbeitslosen Frauen ist seit 2001 kontinuierlich und 2005 sprunghaft gestiegen.

Arbeitslosenquoten werden von der Arbeitsverwaltung auf kommunaler Basis nicht ausgewiesen. Ersatzweise kann die Zahl der Arbeitslosen in Relation zur Einwohnerzahl für regionale Vergleiche herangezogen werden. Im kommunalen Vergleich lag die Zahl der Arbeitslosen pro 1000 Einwohner am 30.6.2005 in Homburg mit 52 in etwa im Landesmittel von 51. Unter den saarländischen Mittelstädten standen nur St. Ingbert, Merzig und St. Wendel günstiger da. In den klassischen Montanstädten und in der Landeshauptstadt lag der Arbeitslosenquotient jedoch z.T. deutlich höher als in Homburg (vgl. die folgenden Abbildungen).

*Arbeitslosigkeit etwa auf saarländischem Niveau*

**Abbildung 29: Entwicklung der Arbeitslosigkeit, Index 2000=100**

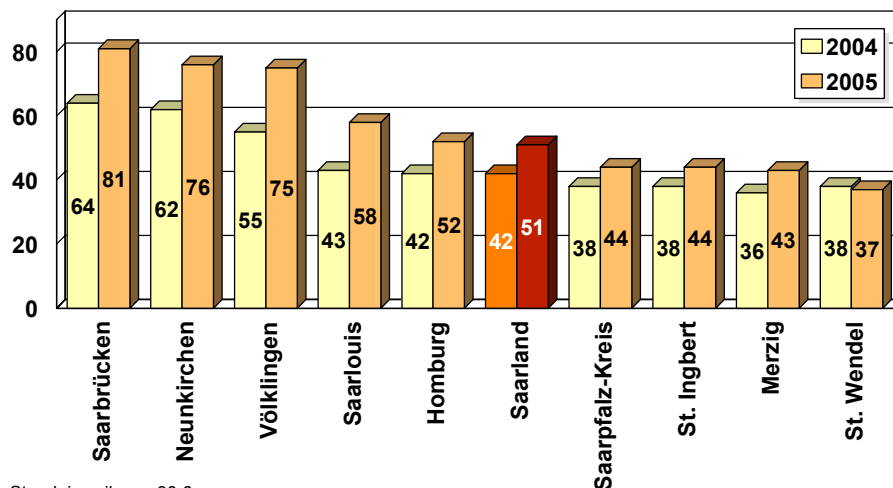


Stand: jeweils zum 30.6.  
Quelle: Bundesanstalt für Arbeit

(c) 10/2006

Iroplan  
:marktforschung FIRU

**Abbildung 30: Arbeitslose je 1.000 Einwohner**



Stand: jeweils am 30.6.  
2005 aufgrund ALG II mit 2004 nur bedingt vergleichbar.  
Quelle: Statistisches Landesamt Saarbrücken

(c) 10/2006

Iroplan  
:marktforschung FIRU



Bei der Interpretation von Arbeitslosenstatistiken ist zu beachten, dass aufgrund der Einbeziehung von Arbeitslosengeld II (früher Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe) in die Arbeitslosenstatistik seit 2005 die Angaben für 2005 mit denen für 2004 nur bedingt vergleichbar sind.

**Fazit: Wirtschaft und Arbeitsmarkt**

Homburg ist ein Arbeitsplatzschwerpunkt mit modernen Industrie- und Dienstleistungsarbeitsplätzen. Die Beschäftigungsdaten belegen die vergleichsweise starke Konjunkturabhängigkeit der dominierenden Arbeitgeber in Homburg. Langfristig besteht wie bei allen Industriebetrieben aufgrund der Trends zur Globalisierung die Gefahr von Arbeitsplatzverlagerungen ins Ausland. Potenziale werden in der Medizin- und Biotechnologie gesehen. Die Arbeitslosigkeit in Homburg liegt in etwa im Saarlandmittel.



#### 2.4.4 Einzelhandelsstruktur

Der Einzelhandel spielt als Nachfrager von Fläche in der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Homburg eine besondere Rolle. Die Entwicklung des Einzelhandels ist zugleich abhängig von der Entwicklung der verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung. Bei einer insgesamt abnehmenden Einwohnerzahl ist künftig auch tendenziell mit einem Rückgang der verfügbaren Gesamtkaufkraft zu rechnen. Diese Entwicklung wird nicht ohne Folgen für den Einzelhandel in Homburg und damit dessen Flächenbedarf bleiben. Aus diesem Grund wurde in die Bestandsaufnahme eine Betrachtung der Einzelhandelsstruktur aufgenommen, die im Wesentlichen auf den Erkenntnissen des aktualisierten Märktekonzepts der Stadt Homburg aus dem Jahr 2006 beruht.<sup>16</sup>

*Situation des Einzelhandels in Homburg*

Die Angaben zu Flächenleistungen, Verkaufsflächen, Umsätzen und zur Kaufkraft der Bevölkerung wurden in den folgenden Berechnungen nach Warengruppen differenziert. Die Zuordnung der einzelnen Sortimente zu den Warengruppen erfolgte nach der Definition der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK Nürnberg), die Sekundärdaten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung auf Gemeindeebene nach Warengruppen nachweist.

*Erhebung des Einzelhandelsangebots*

**Tabelle 11: Einzelhandel in Homburg nach Stadtteilen**

Stadtteil	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz	
		Mio. Euro	%
Beeden	496	2,0	0,5
Bruchhof	2.320	5,2	1,4
Einöd	29.615	122,2	32,0
Erbach*	46.502	116,9	30,6
City	24.745	97,6	25,6
sonstiger Stadtteil Homburg-Mitte	9.560	31,6	8,3
Jägersburg**	472	2,3	0,6
Kirrberg	508	2,4	0,6
Sanddorf	20	0,1	0,0
Schwarzenacker	150	0,5	0,1
Schwarzenbach	120	1,2	0,3
Wörschweiler	0	0	0,0
Summe	114.508	381,8	100,0

\* incl. Reiskirchen, Lappentascherhof

\*\* incl. Altbreitenfelderhof und Websweiler

Quellen: Verkaufsflächen: Eigene Erhebung 04/2006, Umsätze: eigene Schätzung, Basis: Verkaufsflächen und Angaben zu Flächenproduktivitäten aus der Literatur

<sup>16</sup> isoplan:marktforschung: Märktekonzept für die Kreisstadt Homburg. Aktualisierte Fassung 2006. Saarbrücken, 10/2006

Der Einzelhandel in Homburg hatte im April 2006 insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 114.500 m<sup>2</sup>. Der Einzelhandelsumsatz in der Stadt Homburg wird von der GfK Nürnberg für das Jahr 2006 mit insgesamt 381 Mio. Euro angegeben. Auf die engere City entfallen dabei rund 24.750 m<sup>2</sup> VkF und ein Umsatz von 97,6 Mio. Euro, das entspricht 25,6 % des Gesamtumsatzes.

*Verkaufsfläche und Umsatz*

71 % des Einzelhandelsumsatzes in Homburg wird in großflächigen Märkten, größtenteils an nicht integrierten Standorten in den Stadtteilen erzielt. An erster Stelle steht dabei Einöd mit 32 % des Gesamtumsatzes, gefolgt von Erbach mit 31 %.<sup>17</sup>

*Anteil in großflächigen Einrichtungen*

Der Einzelhandel in den sonstigen Stadtteilen dient fast ausschließlich der Nahversorgung. In einigen Stadtteilen ist die Nahversorgung zwischenzeitlich nicht mehr gewährleistet.

*Nahversorgung in einigen Stadtteilen nicht gewährleistet*

Nahrungs- und Genussmittel sind mit 125 Mio. Euro die weitaus umsatzstärkste Warengruppe in Homburg, gefolgt von Bekleidung und Schuhen mit 61 Mio. Euro und Technik (Elektro, Unterhaltungselektronik, Multimedia, Foto) mit 47 Mio. Euro. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs insbesondere zur Präsentation von Möbeln hat die Warengruppe Einrichtungsbedarf mit ca. 23.500 m<sup>2</sup> die größte Verkaufsfläche vor Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 23.100 m<sup>2</sup>) und Bekleidung (ca. 18.300 m<sup>2</sup>).

*Umsätze und Verkaufsflächen nach Warengruppen*

**Tabelle 12: Einzelhandel in Homburg nach Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz	
		Mio. Euro	%
<b>Periodischer Bedarf</b>	31.029	166,1	43,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	23.106	124,6	32,6
Gesundheits- und Körperpflege	7.922	41,6	10,9
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	83.479	215,7	56,5
davon: Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren	18.303	61,0	16,0
Hartwaren	65.177	154,7	40,5
davon: Technik (Elektro, U-Elektronik, Multimedia, Foto)	11.915	46,8	12,2
Haushalts- / persönlicher Bedarf	16.218	42,5	11,1
Heimwerker- und Gartenbedarf	13.600	28,7	7,5
Möbel, EinrichtungsBed., Haus-, Heimtextilien	23.444	36,8	9,6
<b>Summe</b>	<b>114.508</b>	<b>381,8</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen. Die Verkaufsflächen von Geschäften mit Sortimenten aus mehreren Warengruppen wurden entsprechend aufgeteilt.

<sup>17</sup> Die jenseits der Landesgrenze in Zweibrücken-Ernstweiler befindlichen großflächigen Einzelhandelsmärkte wurden hier nicht mit erfasst. Eine Untersuchung und Beplanung der Einzelhandelsagglomeration Einöd - Ernstweiler sollte in die jüngsten Kooperationsüberlegungen zwischen Homburg und Zweibrücken jedoch grenzübergreifend einbezogen werden.

Der Einzelhandel der engeren City erzielt mit einem Umsatz von 98 Mio. Euro pro Jahr lediglich 26 % des Gesamtumsatzes von Homburg und schöpft damit nur rund 43 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner der Stadt selbst ab. Zusammen mit den Betrieben in den Randbereichen der City werden im Stadtteil Mitte rund ein Drittel der Einzelhandelsumsätze der Kreisstadt realisiert.<sup>18</sup>

*Einzelhandel in der City*

Die Umsätze des Einzelhandels werden überwiegend im großflächigen Einzelhandel an nicht integrierten Standorten und in Standorten der sonstigen Stadtteile erzielt, die insgesamt rund 74 % der Einwohner der Stadt beherbergen.

*nicht integrierte Standorte*

### Kaufkraft

Die Bevölkerung von Homburg verfügte im Jahr 2005 über ein Kaufkraftvolumen von 737 Mio. Euro, das sind 16.396 Euro pro Einwohner. Mit 227 Mio. Euro entfällt weniger als ein Drittel hiervon (30,8 %) auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, das entspricht 5.050 Euro pro Kopf. Sie liegt damit leicht unter dem Bundesmittel (Kaufkraftkennziffer pro Kopf = 97,8), jedoch leicht über dem Schnitt des Saarlandes (93,3 %). Gegenüber 2003 ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft insgesamt in Homburg um 11 Mio. Euro und pro Kopf um 162 Euro gesunken.<sup>19</sup>

*Kaufkraft pro Kopf*

**Tabelle 13: Kaufkraft nach Warengruppen in der Stadt Homburg**

Warengruppe	einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	absolut Mio. Euro	Verteilung %	pro Kopf Euro
1 Nahrungs- und Genussmittel (insgesamt)	80,50	35,4	1.790
2 Gesundheits- und Körperpflege	33,39	14,7	742
3 Bekleidung (insgesamt)	20,99	9,2	467
4 Schuhe, Lederwaren (insgesamt)	4,55	2,0	101
5 Einrichtungsbedarf (insgesamt)	21,21	9,3	472
6 Hausrat, Glas, Porzellan	3,39	1,5	75
7 Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten (insgesamt)	5,89	2,6	131
8 Unterhaltungselektronik, elektron. Medien (insgesamt)	6,83	3,0	152
9 Informationstechnologie	2,78	1,2	62
10 Telekommunikation	1,40	0,6	31
11 Foto, Optik (insgesamt)	4,07	1,8	91
12 Uhren und Schmuck	2,35	1,0	52
13 Bücher, Schreibwaren	8,66	3,8	192
14 Spielwaren, Hobbys	5,70	2,5	127
15 Sportartikel, -bekleidung, -schuhe, Camping (insgesamt)	3,47	1,5	77
16 Baumarktspezifisches Sortiment	21,91	9,6	487
Summe	227,08	100,0	5.050

Quelle: Eigene Berechnung, Basis: Kaufkraftdaten der GfK Nürnberg, Stand: 2005

<sup>18</sup> Quelle: eigene Berechnung, Stand: 2005

<sup>19</sup> Quelle: GfK Nürnberg

Gut ein Drittel der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (35,4 %) wird in Homburg für Nahrungs- und Genussmittel ausgegeben. Der zweitgrößte Posten sind Artikel für die Gesundheits- und Körperpflege (14,7 %), gefolgt von baumarktspezifischen Sortimenten (Baustoffe, Werkzeuge, Kfz-Zubehör, Fahrräder, Garten, Zoo) mit 9,6 %. An vierter bzw. fünfter Stelle erscheinen die Warengruppen Einrichtungsbedarf mit 9,3 % und Bekleidung mit 9,2 %.

*Verteilung der Kaufkraft auf Warengruppen*

Die verbleibenden 21,8 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft verteilen sich auf die übrigen Warengruppen, die überwiegend dem mittel- bzw. langfristigen Bedarf zugerechnet werden.

### Umsatz und Kaufkraftbindung

Die Kaufkraftbindung (Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) ist ein Maß für die zentralörtliche Bedeutung einer Stadt. Ein Mittelzentrum, das einen über seine Grenzen hinaus gehenden zentralörtlichen Verflechtungsbereich mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs versorgt, hat in der Regel eine deutlich über 100 % liegende Kaufkraftbindung.

*Kaufkraftbindung*

Der Umsatz des Einzelhandels der Kreisstadt Homburg wird für 2006 auf insgesamt 382 Mio. Euro geschätzt. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Homburger Bevölkerung von insgesamt 227 Mio. Euro ergibt sich eine Kaufkraftbindungsquote von 168 %. Homburg liegt damit an vierter Stelle der saarländischen Städte und Gemeinden nach Saarlouis (257 %), St. Wendel (233 %) und Losheim (202 %). In Neunkirchen liegt die Quote lediglich bei 156 %, in St. Ingbert sogar nur bei 97 %.

*vierthöchste Kaufkraftbindungsquote im Saarland*

**Tabelle 14: Kaufkraftbindung saarländischer Mittelzentren im Vergleich (Stand 2005)**

Stadt	einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro	Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro	Kaufkraftbindung %
Saarlouis	195,0	501,0	257
St. Wendel	137,3	319,4	233
Losheim	81,8	165,4	202
Homburg	227,1	382,4	168
Völklingen	202,8	327,7	162
Neunkirchen	239,9	375,2	156
St. Ingbert	210,1	203,2	97
Merzig	152,6	143,0	94
Lebach	101,5	79,7	79
Blieskastel	120,5	65,1	54

Quelle: GfK 2006 und eigene Berechnungen

Abgesehen von den derzeit beobachtbaren Kaufkraftströmen und dem zur Zeit gegebenen Einzelhandelsangebot wird die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Homburger Innenstadt ganz wesentlich davon abhängen, inwieweit es gelingt, die Attraktivität der Innenstadt zu stärken. Explizites Ziel der Stadtverwaltung ist es dabei, durch eine Aufwertung der Innenstadt eine Steigerung der Kaufkraftbindung zur Stärkung der mittelzentralen Funktion Homburgs herbeizuführen.

*Ziel: Aufwertung der  
Innenstadt*

### **Märktekonzept**

Vor dem oben dargestellten Hintergrund der wachsenden Dominanz großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde 2006 im Auftrag der Stadt Homburg durch das isoplan-Institut ein Märktekonzept für den Innenstadtbereich erarbeitet.<sup>20</sup>

Oberziel des Märktekonzepts für Homburg ist der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Funktionen der Stadt Homburg. Hierzu werden drei operative Ziele des Märktekonzepts formuliert:

*Strategie und Ziele*

- a) Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt
- b) Sicherstellung der Nahversorgung in den Wohngebieten
- c) Begrenzung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Innenstadt auf nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Angesichts einer hohen Zahl von Ladenleerständen in Randbereichen der City (Kaiserstraße, Zweibrücker Straße) ist die strategische Grundausrichtung des Märktekonzepts auf eine Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in einem räumlich begrenzten attraktiven City-Bereich sowie die Vermeidung innenstadtschädlicher Ansiedlungen außerhalb des Zentrums ausgerichtet.

*Entwicklungstrends  
im Einzelhandel*

In Homburg können fünf Typen von Einzelhandelsstandorten unterschieden werden: Neben der City in Homburg-Mitte gibt es in vier Stadtteilen Nebenzentren unterschiedlicher Größenordnung. Darüber hinaus hat Homburg drei Fachmarktzentren sowie mehrere Solitärstandorte großflächiger Betriebe an nicht integrierten Standorten. Acht Ortsteile verfügen über keine oder eine mangelhafte Nahversorgung (vgl. Abbildung 31).

*Zentrenstruktur in  
Homburg*

Aufbauend auf früheren Abgrenzungsversuchen der Innenstadt und einer aktuellen Begehung wurde die Kernzone der Innenstadt von Homburg 2006 neu abgegrenzt. Der La-Baule-Platz und Teile der Kaiserstraße wurden als potenzielle Innenstadtbereiche einbezogen (vgl. Abbildung 32).

*Abgrenzung der Kern-  
zone der Innenstadt*

<sup>20</sup> isoplan:marktforschung: Märktekonzept für die Kreisstadt Homburg. Saarbrücken, Dezember 2006

Abbildung 31: Zentrenstruktur von Homburg

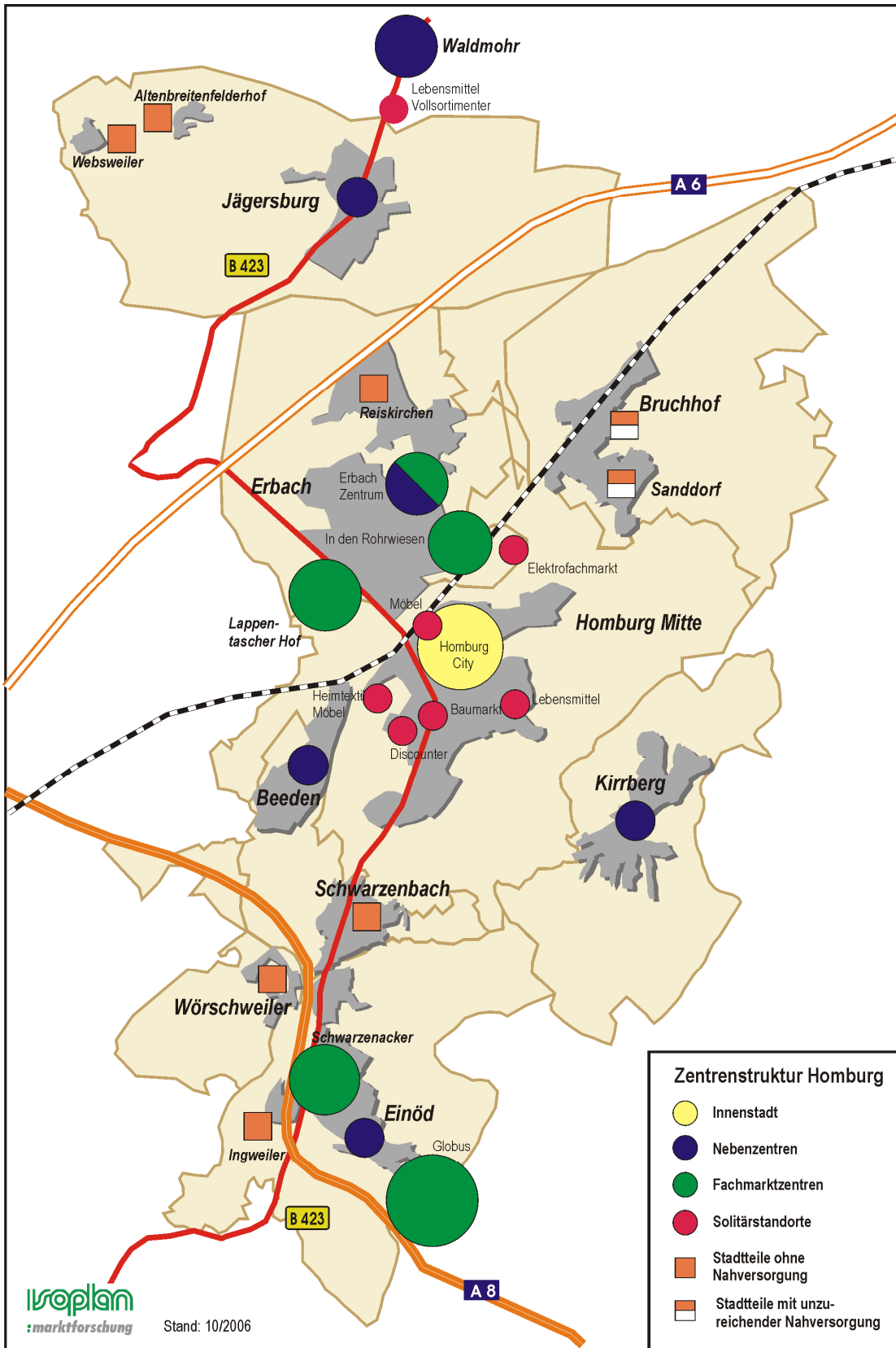
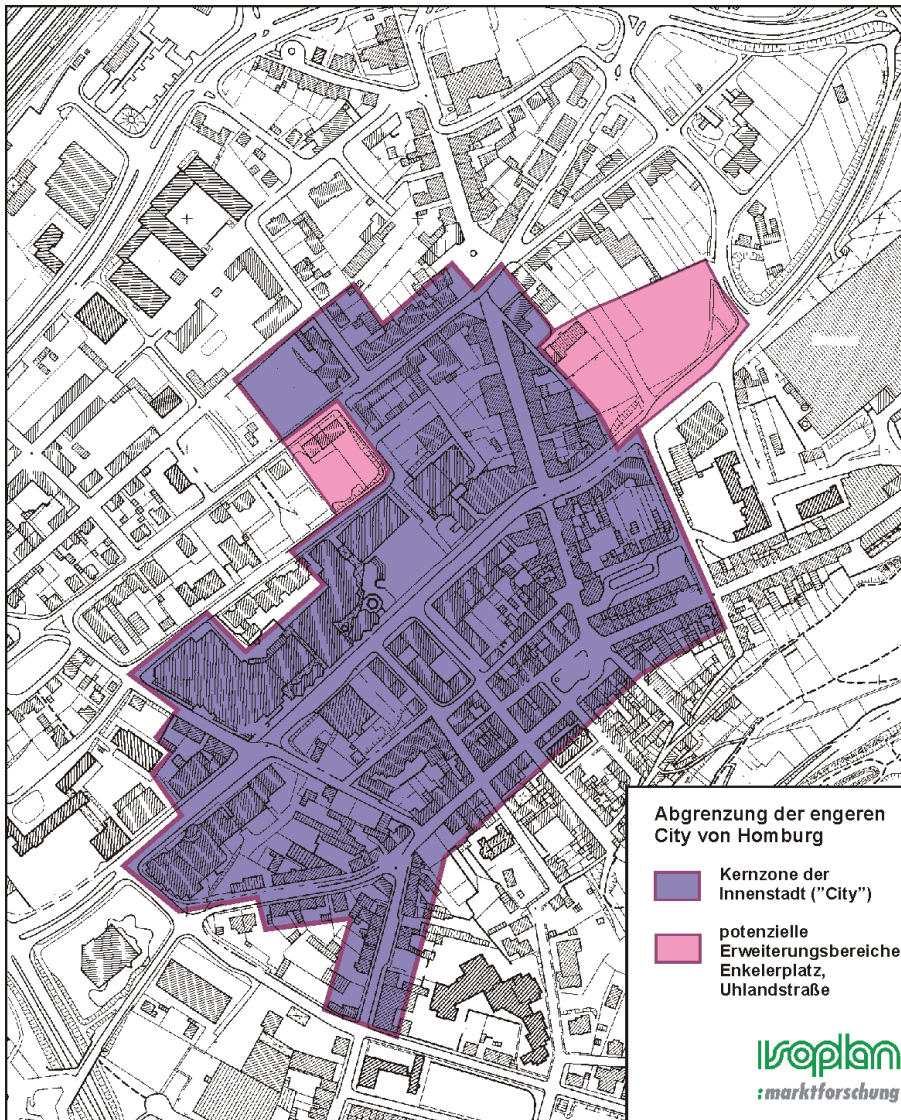


Abbildung 32: Abgrenzung des Kernbereichs der Innenstadt



Die Landesplanung hat in der Neufassung des LEP Siedlung eine Liste zentrenrelevanter Sortimente aufgestellt, die - zusammen mit dem Angebotsbestand in den zentralen Lagen - als Rahmen für eine Beurteilung der Zentrenrelevanz dient. In Homburg sollte zur Stärkung der Innenstadt die Genehmigung zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten restriktiv gehandhabt werden. Kriterien zum Schutz innenstädtischer Einzelhandelnutzungen sind insbesondere hohe Besucherfrequenz, gute Integrationsfähigkeit, hohe Einzelhandelszentralität, deutliche Kopplungsaffinität sowie eine gute Handlichkeit des Sortiments.

*zentrenrelevante Sortimente*

### Zonen-Zentren-Konzept

Mit dem im März 2007 vom Stadtrat beschlossenen Märktekonzept wurde eine räumlich differenzierte Grundlage für die Beurteilung der Innenstadtver-

*Einteilung von Homburg in Einzelhandelszonen*

träglichkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen geschaffen. Das Zonen-Zentren-Konzept unterteilt das Stadtgebiet in sechs Einzelhandelszonen.

In der Kernzone der Innenstadt liegen A-Lagen in der Talstraße, der mittleren Eisenbahnstraße und der Saarbrücker Straße. Die Ansiedlung des Textilkaufhauses H&M wird die Attraktivität dieses Bereichs stärken. Es werden weitere Potenziale für eine Konzentration und Aufwertung des Angebots in den A und B-Lagen gesehen. Für die C-Lagen wird die Umnutzung nicht durch den Einzelhandel belegter Flächen vorgeschlagen. Zum Schutz der City sollten weitere Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der City unterbunden werden.

*Zone 1: Kernzone der Innenstadt („City“)*

Zwischen Bahn im Norden und Kernzone der Innenstadt liegt die fußläufig erreichbare Zone 2 (City-Randlage) mit einer geringeren Einzelhandelsdichte und vorwiegend nicht zentrenrelevanten Waren und täglichem Bedarf. Die Zone umfasst potenzielle Innenstadterweiterungsflächen (Enklerplatz, Uhlandstraße) sowie einzelne größere Leerstände (Mannlichstraße). Eine Nutzung der Leerstände für Fachmärkte sollte nur in Abstimmung mit der Landesplanung zugelassen werden.

*Zone 2: City-Randlagen*

Mit dem Bau der geplanten Anbindung der Innenstadt an die BAB A8 nach Süden entsteht ein attraktives Stadtportal zwischen Entenmühlstraße und „Am Forum“. Innenstadtrelevanter Einzelhandel soll hier nicht zugelassen werden. Der für die Stadtgestalt Homburgs überaus wichtige Bereich sollte architektonisch und städtebaulich attraktiv gestaltet werden. Das DSD-Gelände sollte nicht für großflächigen Einzelhandel genutzt werden.

*Zone 3: Ergänzungslagen Homburg-Mitte*

Zum Schutz des Einzelhandels in der City und aus städtebaulichen Gründen sollen in einem Gürtel im Umkreis von rd. 1.000 m vor der Kernzone der Innenstadt neue innenstadtrelevante Einzelhandelseinrichtungen nicht zugelassen werden.

*Zone 4: Innenstadtgürtel*

Der überdurchschnittliche Anteil großflächigen Einzelhandels in Homburg konzentriert sich in vier Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten. Der großflächige Einzelhandel ist für Homburg trotz des Ziels, die City zu schützen, unverzichtbar. Etwaige Neuansiedlungen sollen in Abstimmung mit der Landesplanung auf zwei bevorzugte Entwicklungszonen für großflächigen Einzelhandel begrenzt bleiben (Lappentascher Hof und Umfeld der Anbindung an die BAB A8). Dabei sollen strenge Beschränkungen auf innenstadtunschädliche Sortimente eingehalten werden.

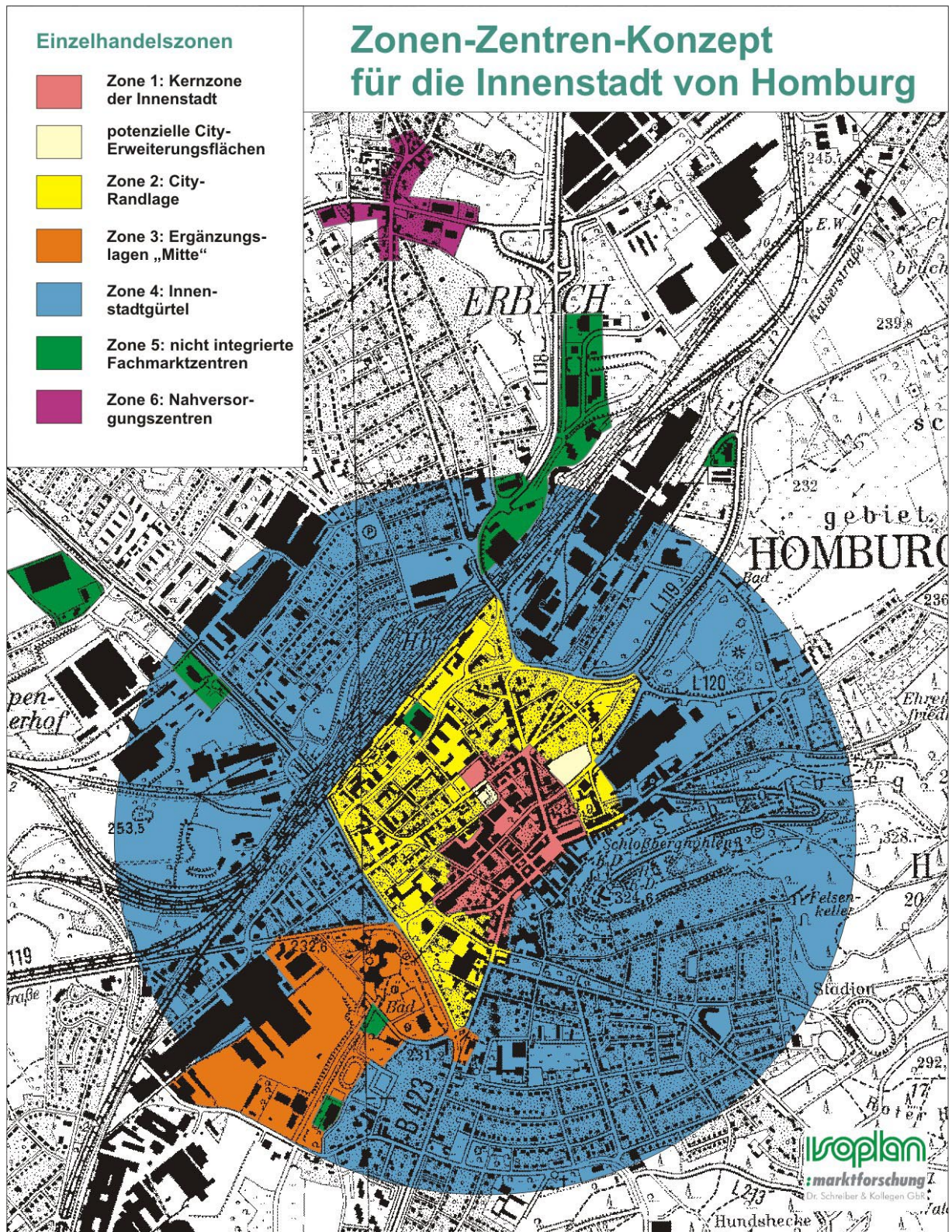
*Zone 5: Entwicklungszonen des großflächigen Einzelhandels*

Eine hervorragende Nahversorgung haben die Stadtteile Innenstadt, Erbach und Einöd. Befriedigend ist die Nahversorgung in Kirrberg, ausreichend in Jägersburg. In den restlichen Stadtteilen muss die Nahversorgung als gefährdet angesehen werden. Die Stadtentwicklungsplanung muss planerische Voraussetzungen für den Erhalt bzw. die Ansiedlung zeitgemäßer Verkaufsformen in den Stadtteilen schaffen.

*Zone 6: Stadtteilzentren*



Abbildung 33: Zonen-Zentren-Konzept Innenstadt Homburg



### **Fazit Einzelhandel und Kaufkraft**

Der Einzelhandel in Homburg induziert bei Umsätzen von 382 Mio. Euro erhebliche Kaufkraftzuflüsse (Kaufkraftbindungsquote: 168 %). Dies wird insbesondere aufgrund großflächiger Märkte an nicht integrierten Standorten erreicht; der Handel in der Innenstadt erzielt lediglich 26 % der gesamten Umsätze.

Die Stärken des Einzelhandelsstandortes Homburg (Kaufkraftzuflüsse) relativieren sich also im Hinblick darauf, dass der überwiegende Teil der Kaufkraft in den großflächigen Einzelhandel an nicht integrierte Standorte fließt. Die Kaufkraftbindungswirkung der Innenstadt ist unbefriedigend. Die wohnortnahe Grundversorgung ist in einigen Stadtteilen ausgesprochen schlecht.

Für künftige Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde ein Zonen-Zentren-Konzept entwickelt, das Einzelhandelszonen im Umfeld der Innenstadt mit Begrenzungen für bestimmte Sortimente definiert.

### **2.4.5 Hotel- und Gastgewerbe**

2005 arbeiteten 1,5 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Kreisstadt Homburg im Gastgewerbe. Das Hotelangebot lag 2005 mit 743 Betten oder 58 Betten pro Einwohner deutlich unter dem saarländischen Mittel von 72 Betten pro Einwohner, die Auslastung mit 39,2 % jedoch über dem landesweiten Mittel von 38 %. Die Übernachtungen in Homburg haben in den letzten Jahren nach einem Tief im Jahr 2002 wieder stark zugenommen (2005: ca. 99.000 Übernachtungen).

Obwohl das Gastgewerbe bislang für die wirtschaftliche Entwicklung Homburgs nur eine untergeordnete Rolle gespielt hat, sollten bei künftigen Nutzungsüberlegungen Potenziale nicht außer Acht gelassen werden.

Für drei Zielgruppen werden Chancen für eine Zunahme der Gästeübernachtungen gesehen:

1. Geschäftsreisen im Zusammenhang mit den Industriebetrieben
2. Allgemeine Zunahme des Tourismus im Saarland (Attraktion in Homburg: Renovierte Schlossberghöhlen)
3. Aufnahme des Flughafens Zweibrücken in das Liniennetz des Billigfliegers Germanwings, dadurch vermehrt Reisende aus Berlin und Umgebung in der Region.

Ein konkretes Erweiterungspotenzial für das Hotelangebot in Homburg wird kurzfristig aufgrund der mäßigen Auslastung des bestehenden Angebotes jedoch nicht gesehen.

**Tabelle 15: Gästeankünfte und Übernachtungen in Homburg**

Jahr	angebotene Betten im Dezember	durchschnittl. Auslastung der angebotenen Betten in %*)	Ankünfte	Übernachtungen
1996	834	39,2	46.741	120.233
1997	741	37,8	49.343	110.497
1998	739	34,9	49.554	90.824
1999	679	36,6	47.894	89.931
2000	682	43,6	49.109	107.584
2001	682	31,7	39.172	78.266
2002	686	29,4	36.896	72.535
2003	684	33,3	42.482	78.019
2004	617	34,9	42.962	86.070
2005	743	39,2	47.374	98.918

Quelle: Statistisches Landesamt Saarland, \*Januar bis Dezember, incl. Jugendherberge

**Tabelle 16: Gästeankünfte und Übernachtungen im Saarland**

Jahr	angebotene Betten im Dezember	durchschnittl. Auslastung der angebotenen Betten in %*)	Ankünfte	Übernachtungen
1996	13.951	42,0	541.748	2.133.515
1997	13.966	38,1	568.677	1.947.847
1998	14.044	40,7	599.714	2.057.755
1999	14.353	39,5	625.103	2.054.293
2000	14.797	40,4	642.233	2.143.956
2001	15.101	40,3	646.917	2.160.632
2002	15.295	38,2	646.038	2.092.369
2003	15.120	37,5	662.809	2.066.346
2004	14.742	37,8	698.489	2.079.992
2005	14.684	38,0	678.591	2.056.337

Quelle: Statistisches Landesamt Saarland, \*)Januar bis Dezember

## 2.5 Städtebau und Nutzung

### 2.5.1 Ziele der Raumordnung

Für die Stadt Homburg bestehen als übergeordnete Planungen der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung in seiner Neufassung vom 14. Juli 2006<sup>21</sup> und der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt von 2004.<sup>22</sup>

*Landesentwicklungsplan*

Im LEP Siedlung ist Homburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Diesem zugeordnet sind die Unterzentren Bexbach und Kirkel. Gemäß LEP liegt die Kernstadt Homburg im Ordnungsraum Saar bzw. innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes mit dem Oberzentrum Saarbrücken. Die Stadt bildet den Anfang eines in der Kernzone liegenden stadtreionalen Siedlungsbandes, das sich über Neunkirchen und Saarbrücken bis nach Dillingen/Saar erstreckt. Kennzeichen der Kernzone des Verdichtungsraumes sind unter anderem eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastrukturausstattung. Einöd, Kirrberg, Jägersburg und Wörschweiler sind der Randzone des Verdichtungsraums zugeordnet.

*Homburg:  
Mittelzentrum in der  
Kernzone des Verdich-  
tungsraums Saar*

Im LEP Siedlung von 1995 wurde beginnend von 1995 bis ins Jahr 2005 die Entwicklung der Bevölkerung prognostiziert. Dabei wurde im Ergebnis einer Minimum- und Maximum- Variante eine Bevölkerungszahl zwischen 49.110 und 50.120 für das Jahr 2005 ermittelt. Zum 1. Januar 2005 waren real 46.943 Einwohner mit 1. und 2. Wohnsitz in Homburg gemeldet. Dies zeigt, dass die Einwohnerentwicklung bereits in den letzten 10 Jahren deutlich hinter den Prognosen zurückgeblieben ist.

*Bevölkerungsprognose  
des letzten LEP unter-  
schritten*

Die Neufassung des LEP Siedlung vom 14.7.2006 mit einem Geltungshorizont bis 2015 orientiert sich bei der Festlegung von Wohnbauland an der 4. Variante der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Saarlandes mit Bevölkerungsprognosen auf Kreisebene. Aus diesem Grund wurde in Kap. 2.2.4 eine Bevölkerungsprognose für die Kreisstadt Homburg berechnet.

*LEP liefert keine neue  
kommunale Bevölke-  
rungsprognose*

Der LEP Siedlung legt den zukünftigen Wohnungsbedarf pro Jahr in Abhängigkeit von der heutigen Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einstufung und der Lage an Siedlungsachsen fest. Für die Stadtteile in der Kernzone des Verdichtungsraums (Homburg, Erbach-Reiskirchen, Bruchhof-Sanddorf und Beeden-Schwarzenbach) wird ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 EW und Jahr festgelegt. Dies entspricht bei Anwendung der Kriterien bis ins Jahr 2020 einem Bedarf von ca. 1.846 Wohneinheiten oder bei einer vorgegebenen Dichte von 30 Wohnungen pro Hektar 61,5 ha Bauland.

*Festlegungen des LEP  
zum Wohnungsbedarf*

<sup>21</sup> Saarland, Ministerium für Umwelt: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006

<sup>22</sup> Saarland, Ministerium für Umwelt: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“, Saarbrücken 13.7.2004

Hinzu kommen 236 Wohneinheiten in der Randzone des Verdichtungsraums (1,5 WE pro 1000 Einwohner und Jahr in Einöd-Schwarzenacker, Jägersburg, Kirrberg, und Wörschweiler). Dies entspricht bei 30 WE/ha einem Baulandbedarf von weiteren 7,8 ha (Basis: Einwohnerzahlen der Stadtteile von 2006 gem. Meldeamt).

*Baulandbedarf bis 2015*

Auf diesen Baulandbedarf sind rechtskräftige und sich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne sowie im Flächennutzungsplan dargestellte und derzeit noch nicht genutzte Flächen anzurechnen. Nach Angaben der Stadt sind dies in der Kernzone 541 und in der Randzone 315 WE (Stand: 01/2007).

*Baulandbedarf bis 2015  
gemäß Vorgaben des  
LEP*

Insgesamt verbleiben bis 2020 danach 1.306 WE in der Kernzone. In der Randzone ist der Bedarf bereits um 79 WE überschritten. Der Flächennutzungsplan von Homburg soll auf die künftig zu erwartenden Bedarfe hin angepasst werden (vgl. auch Wohnungsprognose, Kap. 2.3.5).









### Abbildung 34: Ausschnitt aus dem LEP Umwelt für die Stadt Homburg

LEP Umwelt vom 13.7.2004,  
Ausschnitt Homburg



#### Legende (Auszug)

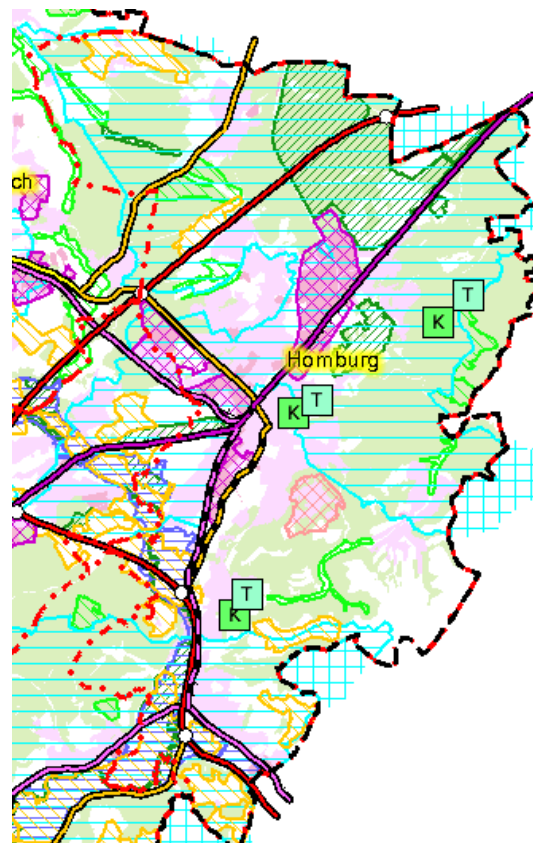
##### I. Ziele der Raumordnung

##### Vorranggebiete

-  VG - Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen
-  VF - Vorranggebiet für Forschung und Entwicklung
-  VE - Vorranggebiet für Windenergie
-  VL - Vorranggebiet für Landwirtschaft
-  VW - Vorranggebiet für Grundwasserschutz
-  VH - Vorranggebiet für Hochwasserschutz
-  VFS - Vorranggebiet für Freiraumschutz
-  VN - Vorranggebiet für Naturschutz

##### Standort- und Trassenbereiche

-  T RT - Standortbereich für Tourismus
-  BK - Standortbereich für kulturelles Erbe



Gemäß LEP Umwelt sind die derzeit bestehenden Gewerbegebiete (außer ehem. DSD-Gelände) sowie der gesamte Bereich südlich von Erbach zwischen der Bexbacher Straße und Saarbrücker Straße bis einschließlich Depot Zunderbaum als Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleis-

*Vorranggebiete für Ge-  
werbe, Industrie und  
Dienstleistungen*

tungen (Z: Zielfestlegung) (ca. 140 ha) festgelegt. Die Universitätskliniken sind als Vorranggebiet für Forschung und Entwicklung dargestellt (Z).<sup>23</sup>

*Vorranggebiete für Forschung und Entwicklung*

Des Weiteren werden Standortbereiche für das Kulturelle Erbe (K) und Standortbereiche für Tourismus (T) mit überörtlicher Bedeutung festgelegt. Dies sind das Römische Freiluftmuseum in Schwarzenacker, die Ruinen der Hohenburg mit Schlossberghöhlen östlich der Innenstadt sowie der Landschaftspark - Schloss Karlsberg östlich von Sanddorf.

*Kulturelles Erbe  
Tourismus*

## 2.5.2 Stadtentwicklungsplanung in Homburg

### Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

Für die Kreisstadt Homburg besteht ein Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1981. Dieser soll u.a. auf der Grundlage des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes zukunftsfähig fortgeschrieben werden. Der Flächennutzungsplan stellt geplante Bauflächen, insbesondere Wohnbauflächen dar, die auch heute noch nicht bebaut sind. Im Zusammenhang mit der prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist eine Überprüfung des Bauflächenangebotes sowie eine Berechnung und Fortschreibung des Bedarfs notwendig.

*FNP von 1981 überarbeitungsbedürftig*

Des Weiteren besteht eine Vielzahl an Bebauungsplänen für Teilbereiche des Stadtgebietes. Diese betreffen insbesondere Erweiterungsgebiete. Für die jeweiligen Ortskerne und vor allem für weite Teile der Kernstadt von Homburg und den Kernbereich des Stadtteils Erbach sowie für die bestehenden Gewerbegebiete Ost und West wurden bislang jedoch keine Bebauungspläne erstellt.

*Für wichtige Bereiche der Stadt keine B-Pläne*

### Sanierungs- und Entwicklungsgebiete

Für den Bereich der Innenstadt wurde ein Sanierungsgebiet ausgewiesen. Verschiedene Grundstücke sind inzwischen aus dem Sanierungsgebiet entlassen. Für den Bereich des Berliner Wohnparks im Norden von Erbach besteht ein städtebaulicher Entwicklungsbereich.

*Sanierungsgebiet Innenstadt  
Entwicklungsmaßnahme  
„Berliner Wohnpark“*

### Soziale Stadt Erbach

Für den Stadtteil Erbach wurde im September 2002 ein Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ erarbeitet, das auf Vorarbeiten der 1998 gegründeten Stadtteilkonferenz zu sozialen Problemen in Erbach basierte.<sup>24</sup> Im

*Soziale-Stadt-Gebiet*

<sup>23</sup> Um weiteren Neuansiedlungen für universitätsnahe Forschungseinrichtungen bzw. entsprechenden Entwicklungsbetrieben eine Chance zu geben, sind im unmittelbaren Umfeld der Universitätsklinik Homburg Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

<sup>24</sup> isoplan-Institut: Integriertes Handlungskonzept Erbach, Saarbrücken, März 2003

Rahmen der Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative "Soziale Stadt" wurden zwischen September 2002 und Februar 2003 umfangreiche Untersuchungen der sozialen, ökonomischen und städtebaulichen Situation durchgeführt und der begonnene Diskussionsprozess mit Bürgern und Akteuren innerhalb des Stadtteils u.a. mit einer Zukunftswerkstatt intensiv fortgesetzt. Das Untersuchungsgebiet umfasste den Bereich von Erbach zwischen Bexbacher Str. und Robert-Bosch-Straße, den Berliner Wohnpark und Alt-Erbach.

*Beteiligungsprozess*

Erbach wurde daraufhin 2004 in das Programm "Soziale Stadt" aufgenommen, ist aber inzwischen wieder ausgeschieden, da der Schwerpunkt der Benachteiligung von Erbach eher in Fragen des Stadtumbaus gesehen wird. Ungeachtet dessen wird eine Fortsetzung der Begleitung von Stadtumbaumaßnahmen durch soziale Maßnahmen für notwendig erachtet (vgl. Teil B, Stadtumbaukonzept für Erbach).

*Schwerpunkt im Stadtumbau*

### **Verkehrsplanung**

Seit Herbst 2003 wird der Entwurf eines neuen Verkehrskonzepts diskutiert. Auf Basis einer Planungsanalyse und -bewertung wurde ein Zielmodell mit Leitbildern erstellt. Mit den vorgesehenen Maßnahmen soll vor allem die Erreichbarkeit der Innenstadt verbessert werden. Gleichzeitig soll die Altstadt besser in das Verkehrssystem und auch in den Busverkehr integriert und das Parkplatzangebot optimiert werden. Erste Maßnahmen werden bereits umgesetzt.

### **Fazit**

Der Landesentwicklungsplan mit den Teilabschnitten „Umwelt“ und „Siedlung“ legt den landesplanerischen Rahmen für die Stadtentwicklung Homburgs in den Bereichen Siedlungsentwicklung, Gewerbeflächen, Einzelhandel fest. Kommunale Planungen sollen sich an den z.T. quantifizierten Zielvorgaben des LEP orientieren.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Homburg von 1981 ist an die geänderten Flächenansprüche aufgrund des demografischen und wirtschaftlichen Wandels insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Handel anzupassen.

Weder für die Kernbereiche der Innenstadt und der Stadtteile noch für die wichtigen Gewerbegebiete und Fachmarkttagglomerationen existieren bislang Bebauungspläne.

### 2.5.3 Siedlungsstruktur

#### Plan 1: Bestandsanalyse: Siedlungs- und Baustrukturen

Die Gesamtstadt Homburg verfügt über keinen kompakten Siedlungskörper. Die Siedlungsstruktur ist vielmehr Ergebnis historischer Entwicklungen, dem Zusammenwachsen verschiedener Ortschaften und der Entstehung neuer Siedlungsbereiche. Die Siedlungsstruktur sowie die Baustrukturen sind auf Plan 1 graphisch dargestellt.

*siedlungsstrukturelle  
Entwicklung Homburgs*

Der Kernbereich von Homburg wird gebildet durch den Stadtteil Homburg Mitte. Die Stadtteile Erbach, Reiskirchen, Bruchhof und Sanddorf sind mit dem zentralen Stadtbereich von Homburg siedlungsstrukturell eng verwachsen. Sie wurden bereits vor 1940 eingegliedert. In südliche Richtung erstrecken sich bandartig entlang der Bahnlinie und der A 8 die Stadtteile Beeden, Schwarzenbach, Wörschweiler, Schwarzenacker und Einöd. Kirrberg und Jägersburg stellen eigene räumliche Einheiten innerhalb des Stadtgebietes dar. Diese beiden Stadtteile wurden erst in den 70er Jahren eingemeindet und sind siedlungsstrukturell vom zentralen Stadtbereich getrennt.

*Stadtteile*

Die Stadtteile haben sich im Wesentlichen entlang von Ausfallstraßen eigenständig entwickelt. Sie weisen deshalb eigene historische Wurzeln auf. Diese zeigen sich in der vielfach vorhandenen historischen Bausubstanz.

Die Struktur der Gesamtstadt ist durch ein Gewerbeband gekennzeichnet, das sich entlang der Bahn nördlich der City von Nordosten nach Südwesten zieht und die Siedlungsstruktur von Homburg prägt. Dieses Gewerbeband von erheblicher räumlicher Ausdehnung bildet zusammen mit der Bahnlinie eine Zäsur im Siedlungskörper und trennt die zwar räumlich eng verwachsenen Stadtteile mit Wohnfunktion zum Teil funktionell vom zentralen Stadtbereich ab.

*Gewerbeband von  
Nordosten nach Süd-  
westen*

Das Stadtgebiet wird im Norden von der Autobahn A 6 durchzogen. Sie trennt Jägersburg vom restlichen Stadtgebiet ab und begrenzt Reiskirchen nach Norden hin. Die A 8 durchzieht Richtung Süden das Stadtgebiet. Dies zusammen mit weiteren Verkehrsstrassen verursacht vor allem in den südlichen Stadtteilen begrenzte Ausdehnungsmöglichkeiten und Konflikte durch Verkehrsbelastungen.

*Überörtliche Verkehrs-  
infrastruktur*

Im Süden ist Homburg mit der Stadt Zweibrücken zusammengewachsen. Der Stadtteil Einöd geht siedlungsstrukturell direkt in den Zweibrücker Stadtteil Ernstweiler über. Hier wird eine starke Siedlungsachse zwischen den beiden Städten gebildet.

*siedlungsstrukturelle  
Verflechtungen mit der  
Nachbarstadt Zweibrü-  
cken*



**Fazit**

Die Stadtteile von Homburg sind teilweise funktional und räumlich von der Gesamtstadt abgetrennt und durch die Lage an Verkehrsstrassen belastet. Innerhalb der Kernstadt hat sich ein Gewerbeband entwickelt, das sowohl Konflikte als zukünftig Entwicklungspotenziale birgt.

Insbesondere die engen siedlungsstrukturellen Verflechtungen mit der Stadt Zweibrücken haben zur Ausbildung einer Achse zwischen den Stadtteilen Einöd und Ernstweiler geführt.

**2.5.4 Baustrukturen**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden übergeordnete Baustrukturen und das Baualter der Wohngebäude erhoben. Die genannten Kriterien lassen Rückschlüsse auf die Qualität und Zukunftsfähigkeit des Wohnbaubestandes zu. In Kombination mit der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum und quantitativer Aussagen können zukünftige Neubaubedarfe, Rückbau- und Umstrukturierungsbedarfe ermittelt werden.

*Erhebung der Baustrukturen*

Bei der Ermittlung der Baustrukturen wurde nach der Verdichtung unterschieden. Es wurden insgesamt 4 Kategorien gebildet:

*4 Kategorien*

- Einzelhausbebauung
- Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten
- verdichtete Bauweisen
- dörfliche Baustrukturen.

Letztere stellen in der Regel die historischen Ortskerne dar, die die Keimzellen der Entwicklung waren. Die Ortskerne der Ortsteile sind heute durch eine Baustruktur gekennzeichnet, die im Saarland häufig zu finden ist (saarländisches Straßendorf). Dies sind in der Regel in Zeilen aneinander gebaute Ein- bis Zweifamilienhäuser mit noch genutzten / umgenutzten bzw. ungenutzten Nebengebäuden. Die Dichte ist in der Regel hoch.

*Ortskerne*

Die City stellt auf Grund ihrer spezifischen Struktur eine eigene Kategorie dar. Hier sind im zentralen Innenstadtbereich stark verdichtete Bauweisen zu finden. In den Randbereichen der City ist die Bebauung zwar dicht, aber deutlich aufgelockerter.

*City*

Außer in Erbach und Teilen der Innenstadt und der Innenstadtrandbereiche ist die Baustruktur Homburgs vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet. Ein großer Teil der Baugebiete entstand nach dem 2. Weltkrieg bis in die 70er Jahre hinein. Diese sind im Hinblick auf die Altersstruktur der Bewohner zu überprüfen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich zum überwiegenden Anteil in Privateigentum. Der Bauzustand ist in der Regel positiv zu beurteilen.

*Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorwiegend in Privatbesitz*

In der City, deren Randbereichen und im Stadtteil Erbach konzentrieren sich Mehrfamilienhäuser sowie hoch verdichtete Bauweisen. Problematische Bereiche stellen die ehemalige Höferkaserne in Erbach dar. Hier handelt es sich um historische Bausubstanz mit einer hohen Wohndichte und ungestalteten Blockinnenbereichen. Im Zusammenspiel mit der unmittelbaren Nähe zu gewerblichen Nutzungen und der sozialen Struktur sind hier Konfliktfelder entstanden, die es zu lösen gilt.

*verdichtete Bebauung  
in der City und in Er-  
bach*

Im Rahmen der Baualterbestimmung wurde in 3 Baualterklassen unterschieden. Dies sind zum einen historische Baustrukturen – hier handelt sich meist um die dörflichen Baustrukturen - bis ins Jahr 1940, sowie Baustrukturen, die zwischen 1941 und 1980 entstanden sind sowie Baugebiete mit einer Entstehungszeit nach 1980.

*Baualterklassen*

Die Stadt verfügt auf Grund ihrer Historie über eine Vielfalt an historischen Bauten, die das Stadtbild prägen. Neben dem Schlossberg befindet sich insbesondere in der Altstadt und der City Bausubstanz aus dem 17. / 18. und 19. Jahrhundert. Dies umfasst den La-Baule-Platz, den Markplatz sowie die umliegenden Bereiche.

*historische Gebäude*

#### **Fazit**

Der Wohnungsbestand in der Stadt Homburg ist durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet. Diese befinden sich vorwiegend in privatem Besitz.

Der größte Teil des Baubestandes stammt aus den Jahren zwischen 1940 und 1980. Der Bauzustand ist auf Grund des hohen Eigentümeranteils als im Wesentlichen gut zu bezeichnen.

Geschosswohnungsbau konzentriert sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Erbach, in der City sowie in deren Randbereichen. Insbesondere in Erbach bestehen Konflikte zwischen der Wohnnutzung und anderen Nutzungen an stark befahrenen Straßen und/oder im Umfeld gewerblicher Nutzungen. Vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs bergen diese - zusammen mit Mängeln in der Ausstattung oder nicht bedarfsgerechten Zuschnitten der Wohnungen - die Gefahr zunehmender Leerstände.

## 2.5.5 Flächennutzungen

### Plan 2: Bestandsanalyse: Nutzungsstruktur und Verkehr

19,4 % des Stadtgebiets der Kreisstadt Homburg von insgesamt von 8.264 ha sind derzeit Bauflächen, davon 9,8 % (813 ha) Wohnbauflächen, 4,1 % (342 ha) gewerbliche Flächen, 3,4 % (283 ha) gemischte Bauflächen und 2,0 % (163 ha) Sonderbauflächen für Einzelhandels- und Freizeitnutzungen.<sup>25</sup> Die verbleibenden 80,6 % des Stadtgebiets sind Verkehrsflächen und unbebaute Flächen.

*Flächennutzungsstruktur*

Homburg verfügt über ca. 66 ha im Flächennutzungsplan von 1981 ausgewiesene Wohnbauflächen und ca. 125 ha ausgewiesene gewerbliche Bauflächen, die seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes noch nicht in Anspruch genommen wurden.

*Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe*

Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich beiderseits der Bahn. Durch neuere und geplante Entwicklungen erfolgte bzw. erfolgt eine Ausdehnung der gewerblichen Flächen in Richtung Nordwesten. Dies betrifft den Stadtteil Erbach entlang der Bexbacher Straße. Diese Flächen sind im LEP Umwelt als gewerbliche Vorrangflächen festgelegt. In Erbach befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Lage zu vorhandener Wohnbebauung. Im beschriebenen Gewerbeband sind vor allem Automobilzulieferbetriebe zu finden wie Bosch, Michelin, Ina Schaeffler, Krupp Gerlach, sowie weitere, wie die Großbrauerei Karlsberg u.a.

*Gewerbliche Nutzungen*

Von großer Bedeutung für Homburg ist eine weitere großflächige Nutzung, die Universitätskliniken mit der Medizinischen Fakultät (2.200 Studenten), die Homburg zur Universitätsstadt machen und mit 5.800 Beschäftigten zweitgrößter Arbeitgeber in Homburg sind.

*Sondernutzungen*

Der Hauptbahnhof und ICE-Haltepunkt von Homburg befindet sich zentral im Stadtteil Homburg-Mitte. Südöstlich schließt sich die City mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen, Handel, kleineren Gewerbebetrieben sowie einer Vielzahl öffentlicher Nutzungen an.

*City*

Außerhalb der City gibt es in Homburg bedeutende Agglomerationen großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten. Die Einkaufszentren in Einöd und Erbach tragen erheblich zu den Kaufkraftzuflüssen nach Homburg bei, haben jedoch durch ihr Angebot innenstadtrelevanter Sortimente auch schädliche Auswirkungen auf die City.<sup>26</sup>

*Einzelhandelsagglomerationen*

Die bebauten Bereiche nordwestlich der Bahn sowie südlich der City sind vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Auch die einzelnen Stadtteile

<sup>25</sup> vgl. Darstellung der Flächennutzungen im Stadtgebiet auf Plan 1.

<sup>26</sup> vgl. isoplan:marktforschung: Märktekonzept für die Kreisstadt Homburg, a.a.O.

übernehmen – mit Ausnahme von Erbach – fast ausschließlich Wohnfunktionen in der Gesamtstadt.

Insgesamt lassen sich vier wichtige Nutzungscluster der Stadt Homburg identifizieren, die z.T. auch überregionale Bedeutung haben:

*4 Nutzungscluster*

- Produzierendes Gewerbe, vor allem aus dem Bereich der Automobilzulieferindustrie, aber auch zahlreiche mittelständische Unternehmen weiterer Wirtschaftsbereiche
- Universitätskliniken und Med. Fakultät (2.200 Studenten), Biomedizinisches Zentrum und Technologiepark
- Einzelhandel (Anteil von 10% an der Gesamtzahl der Arbeitsstätten)
- Wohnbereiche

Die Siedlungsbereiche sind von hochwertigen Landschaftspotenzialen umgeben.

Innerhalb des Stadtgebietes von Homburg befinden sich verschiedene Brachflächen bzw. derzeit untergenutzte Bereiche. Zahlreiche durch die Firmenschließungen brach gefallene Gewerbeflächen in Homburg konnten bereits revitalisiert werden. Durch das Engagement der privaten Erwerber dieser Flächen arbeiten heute dort mehr Menschen als in den ursprünglichen Unternehmen. Beispiele hierfür sind KSB, HOSTA, Salvia, das Neunkircher Eisenwerksgelände sowie V&B. Durch die erfolgreiche Vermarktung der stadteigenen Gewerbeflächen im Technologiepark und in den Rohrwiesen verfügt die Stadt zurzeit nur noch über ca. 9.000 qm stadteigene Ansiedlungsfläche.

*Industrie- und Gewerbebrachen*

Die künftige Konversionsfläche Zunderbaum bietet sich in absehbarer Zeit als neuer Ansiedlungsstandort an. Der Stadt sind bereits Interessenten, insbesondere aus dem Bereich Logistik, bekannt. Die Fläche liegt zu rund 2/3 auf Gemarkung der Gemeinde Kirkel. Am 9.3.2006 wurde zusammen mit Kirkel der „Planungsverband Zunderbaum“ konstituiert. Die Satzung über den Planungsverband trat am 21.3.2006 in Kraft.

*Künftige Konversionsfläche Zunderbaum*

Die mit 18 ha größte derzeit noch ungenutzte gewerbliche Brachfläche entstand 1999 durch die Schließung des DSD-Standortes in unmittelbarer Nähe zum Forum im Stadtteil Homburg-Mitte. Das Gelände wurde an die Fa. MAN Ferrostahl übereignet und wird bis 2008 zurückgebaut. Ein Straßenanschluss an den geplanten Zubringer zur BAB A8 ist geplant. Aufgrund des langen Leerstands ist der Bestandsschutz für die bisherige Nutzung als Industriebetrieb verwirkt. Neue Nutzungsfestlegungen wurden noch nicht getroffen.

*DSD-Gelände*



**Abbildung 35: Leerstände (Eisengießerei Backes; DSD-Gelände)**

Eine Brache anderer Art befindet sich im Stadtteil Erbach. Dabei handelt es sich um die ehemalige Landesaufnahmestelle für Asylbewerber (Übergangswohnheim). Diese Funktion wurde dauerhaft aufgegeben. Im Gegensatz zum DSD-Gelände handelt sich hierbei im Wesentlichen um ehemalige Wohngebäude, umgeben von einem hohen Freiflächenanteil. Die Gebäude sind derzeit in Teilen zwischengenutzt. Insgesamt bestehen 15 Gebäude auf einer Fläche von 3,6 ha. Die Lage dieser Fläche inmitten der umgebenden Wohnnutzung lässt eine Abwertung dieses Bereiches als Wohngebiet befürchten. Dies wird dadurch verschärft, dass in den umliegenden Wohnbereichen z.T. ein Modernisierungstau besteht und soziale Problemlagen ermittelt wurden.

*ehemalige Landesaufnahmestelle*



**Abbildung 36: Gebäudeleerstände in der ehemaligen Landesaufnahmestelle Erbach**

Weitere untergenutzte Flächen wurden in der Innenstadt kartiert. Dabei handelt es sich beispielsweise um ein ca. 3000 qm großes Grundstück in der Mannlichstraße (frühere Nutzung: Baumarkt, Wohnexpress) mit Gebäude sowie daran anschließende Flächen.

*Einzelhandelsbrachen*

Die höchsten Grundstückspreise können derzeit für Flächen mit Baurecht für großflächigen Einzelhandel an verkehrsgünstigen Standorten erlangt werden. Trotz der Gefahr eines Überangebots an Einzelhandelseinrichtungen betreiben verschiedene Handelsketten eine aggressive Expansionspolitik mit dem Ziel der Verdrängung von Wettbewerbern. Hierzu sind aus der Sicht der Betreiber vorhandene brach liegende Einzelhandelsstandorte oft-

*Nachfrage durch Einzelhandel nicht deckungsgleich mit Flächenangebot*

mals nicht geeignet. Nachgefragt werden Flächen von mehreren 1000 m<sup>2</sup> mit guter Verkehrsanbindung, genügend Freifläche für Parkplätze, einer realisierbaren ebenerdigen Verkaufsfläche von deutlich über 800 m<sup>2</sup> sowie Lager- und Lademöglichkeiten in der gleichen Ebene. Die vorhandenen Immobilien entsprechen sowohl quantitativ (Größe) als auch qualitativ (Lage, Baurecht, realisierbare Gebäudegröße, zulässige Nutzung) nicht den Ansprüchen der Nachfrager.

Im Wohnungs- und Eigenheimbau ist bis 2015 noch ein leichter Zuwachs an Wohnflächennachfrage zu erwarten. Zwar ist derzeit ist die Nachfrage nach Bauland für Mehrfamilienhäuser nahezu zum Erliegen gekommen: 2004 wurden in Homburg zwei Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen neu errichtet. Tendenziell steigt jedoch die nachgefragte Wohnfläche pro Kopf nicht nur im Einfamilienhaussegment, sondern auch im Geschosswohnungsbau. Je nach dem Ausmaß der Zuwanderung von Bevölkerung wird auch künftig eine begrenzte zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum in Mietwohnungen bestehen. Bei angemessener Modernisierung und Sanierung sollte es vor diesem Hintergrund und angesichts der nicht unattraktiven Grünsituation im Umfeld gelingen, einen Teil der Wohnungen in der ehemaligen Landesaufnahmestelle zu vermarkten (vgl. Wohnungsprognose für Homburg in Kap. 2.3.5).

*Nachfrage nach Wohn-  
bauland stagniert auf  
niedrigem Niveau*

Eine gewisse Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser besteht weiterhin, sie stagnierte in den letzten Jahren jedoch auf niedrigem Niveau. 2004 wurden in Homburg 44 Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen fertig gestellt, vgl. Kap. 2.3.5. Derzeit ist - insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung - keine Trendwende zu einer neuerlichen Intensivierung der Wohnbautätigkeit abzusehen.

#### **Fazit: Handlungsbedarf bezüglich Brachflächen**

Bei einer allgemein positiven Entwicklung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsmarktes besteht punktuell Handlungsbedarf auf un- oder untergenutzten Flächen in Homburg. Die Aufgabe der Landesaufnahmestelle für Asylbewerber hinterließ in Erbach leer stehende Wohngebäude in größerem Umfang, die aufgrund der demografischen Entwicklung nicht mehr vollständig dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können.

Während die meisten durch Betriebsschließungen verursachten Industrie- und Gewerbebrachen in Homburg wieder einer Nutzung zugeführt werden konnten, harrt die 18 ha große Fläche des ehemaligen DSD-Standortes westlich der Innenstadt bislang einer neuen Nutzung. Darüber hinaus stehen einzelne ehemalige Einzelhandelsgebäude im Randbereich der Innenstadt derzeit leer.

Eine Neufassung des veralteten Flächennutzungsplans sollte die künftige Flächenausweisung für Wohn- und Gewerbegebiete an die geänderte Nachfrage anpassen.

## 2.6 Verkehr, technische und soziale Infrastruktur

### 2.6.1 Verkehr

#### Plan 2: Bestandsanalyse: Nutzungsstruktur und Verkehr

In Homburg bestehen neben der Autobahn A 6 Saarbrücken-Mannheim (E 12) und der Autobahn A 8 Karlsruhe - Luxemburg als Straßen mit überregionaler Bedeutung auch verschiedene Straßen mit regionaler Bedeutung. Dies sind die Landstraße 119 (Saarbrücken - Homburg - Kaiserslautern - Mainz (Kaiserstraße)) sowie die Bundesstraße 423 (Sarreguemines - Homburg - Waldmohr - Kusel).

*gute Verkehrsanbindung als positiver Standortfaktor ...*

Der Straßenverkehr belastet und beeinträchtigt Teile des Stadtgebietes stark. So erfolgt vor allem eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die A 6 in Reiskirchen. Die A 8 sowie die L 110 und die B 423 wirken sich negativ auf die Wohnqualität in Einöd, Ingweiler, Schwarzenbach und Schwarzenacker aus. Diese Stadtteile sind durch ein hohes Verkehrsaufkommen (Berufspendler, Supermärkte in Einöd und Zweibrücken) und in der Folge durch Verlärmung und Abgase betroffen. Auch der zentrale Bereich des Stadtteils Homburg-Mitte ist stark durch Lärm und Abgase im Bereich der B 423 beeinträchtigt.

*... bei gleichzeitiger Beeinträchtigung sensibler Bereiche durch hohes Verkehrsaufkommen*

Eine Reduzierung der Belastungen in den südlichen Stadtteilen soll durch die geplante Umgehungsstraße von Schwarzenbach (B423 neu) erfolgen. Die Trasse wird über eine neue Anschlussstelle an der BAB A 8, zwischen den Anschlussstellen Limbach und Einöd angebunden. Von hier aus wird die Trasse in nördliche Richtung bis zum Forum geführt.

Homburg liegt an der Bahnstrecke Paris - Mannheim und ist als ICE-Haltepunkt gut an das überregionale Bahnnetz angebunden. Der Nahverkehr beschränkt sich auf die Strecken Homburg-Saarbrücken, Homburg-Kaiserslautern und Homburg-Bexbach bzw. Neunkirchen. Diese Strecken werden etwa im Halbstundentakt befahren.

*Bahnanbindung*

Die ehemaligen Bahnverbindungen ins Bliestal, nach Zweibrücken und nach Waldmohr wurden auf Busse umgestellt, die Gleisanlagen stillgelegt.

Busverbindungen bestehen zwischen Homburg-Innenstadt und den Stadtteilen sowie ins Bliestal, nach Zweibrücken und Waldmohr.

### 2.6.2 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Energie, Abfallentsorgung) werden unter dem Begriff „Technische Infrastruktur“ zusammengefasst. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels können sich hier Probleme entwickeln, wenn beispielsweise Siedlungs- oder andere

*Künftig Unterauslastung der technischen Infrastruktur möglich*

Nutzungsbereiche wegfallen und es so zu Überkapazitäten kommt, deren künftiger Unterhalt mit hohen Kosten verbunden ist.

Derzeit erfolgt die Wasserversorgung im Stadtgebiet durch die Stadtwerke Homburg. Die Wassergewinnung findet im Closenbruch statt, der Stadtteil Kirrberg wird durch Brunnen im Lambsbachtal versorgt.

*Wasserversorgung*

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt weitgehend über die Kläranlage Homburg (Ausnahme einige Aussiedlerhöfe). In weiten Teilen des Stadtgebietes besteht noch ein sog. Mischsystem, d.h. Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden in einem gemeinsamen Kanal in die jeweiligen Hauptsammler eingeleitet.

*Abwasserentsorgung*

Durch die hohe Versiegelung der Siedlungsbereiche und die Mischwasserkanalisation kommt es bei Starkregen zu Abwasserspitzen, die dazu führen, dass die Regenüberläufe des Erbach- und des Lambsbach-Sammlers anspringen.

*Probleme*

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt in erster Linie durch den Entsorgungsverband Saar (EVS). Der Müll wird in der Müllverbrennungsanlage Neunkirchen entsorgt.

*Abfallentsorgung*

### 2.6.3 Soziale Infrastruktur

#### Plan 1: Soziale und Kulturelle Infrastruktur

Homburg weist derzeit - von Ausnahmen im Bereich der vorschulischen Kinderbetreuung abgesehen - eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auf. Künftig ist zu erwarten, dass sich der Bedarf durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang, insbesondere aber auch durch den Wandel der Altersstruktur ändern wird.

*Ausstattung mit sozialer Infrastruktur*

Dabei spielen rückläufige Geburtenzahlen und Alterungstendenzen eine wesentliche Rolle, da diese Auswirkungen auf die Auslastung von Kindergärten und Schulen – derzeit Grundschulen, künftig auch weiterführende Schulen - sowie auf altengerechte Einrichtungen nach sich ziehen. Eine Anpassung des Angebots an den sich ändernden Bedarf ist unausweichlich.

Vor allem Kindergärten und Grundschulen sollten wohnortnah bereitgestellt werden, da dies eine wesentliche Voraussetzung für die Attraktivität von Wohnquartieren darstellt. Vor dem Hintergrund drohender Unterauslastungen und der damit verbundenen Unwirtschaftlichkeit stellt der Erhalt der Versorgung mit derartigen Einrichtungen eine Herausforderung dar.

*Gute Infrastrukturausstattung als weicher Standortfaktor*

Die folgenden Aufstellungen listen die derzeit vorgehaltenen Einrichtungen in der Stadt Homburg auf: Kindergärten (KiGa) und Schulen (Sch), Einrichtungen für Sport (Sp) und Jugenddörfer / Heime (J).



**Tabelle 17: Kindergärten in Homburg**

Kindergärten	
KiGa1	Katholischer Kindergarten St. Josef, Jägersburg
KiGA2	Arbeiterwohlfahrt Kinderhaus, Jägersburgerstraße, Reiskirchen
KiGa3	Katholischer Kindergarten St. Andreas, Erbach
KiGa4	Katholischer Kindergarten Maria Hilf, Bruchhof
KiGa5	Evangelischer Kindergarten, Spandauerstraße, Erbach
KiGa6	Katholischer Kindergarten Charlottenburg, Erbach
KiGa7	Prot. Kindergarten, Bodelschwinghstraße, Erbach
KiGa8	Kath. Kindergarten Maria vom Frieden, Thomasstraße, Erbach
KiGa9	Kindergarten und Tagesstätte, Schongauerstraße, Erbach
KiGa10	Katholische Kindertagesstätte, Schwesternhausstraße, Mitte
KiGa11	Prot. Kindergarten, Lagerstraße, Mitte
KiGa12	Prot. Kindergarten Sonnenfeld, Emilienstraße, Mitte
KiGa13	Katholischer Kindergarten St. Fronleichnam, Ringsraße, Mitte
KiGa14	Katholischer Kindergarten, Zum Alten Kanal, Beeden
KiGa15	Kindertagesstätte der Arbeiterwohlfahrt, Warburgring, Mitte
KiGa16	Katholischer Kindergarten Maria Himmelfahrt, Kirrberg
KiGa17	Arbeiterwohlfahrt KG, Am Anger, Schwarzenbach
KiGa18	Prot. Kindergarten, Homburgerstraße, Schwarzenacker
KiGa19	Protestantische Kirchengemeinde Einöd

**Tabelle 18: Schulen in Homburg**

Schulen	
Sch1	Grundschule Jägersburg
Sch2	Siebenpfeiffer + Oberlin (Lern- und geistig Behinderte), Erbach
Sch3	Grundschule Luitpold, Erbach
Sch4	Grundschule Bruchhof
Sch5	Erweiterte Realschule II, Erbach
Sch6	Grundschule Langenäcker, Erbach
Sch7	Sprachenschule, Erbach
Sch8	Paul-Weber-Schule (FOS Wirtschaft, Höhere Handelsschule, Kaufm. Berufsschule), Mitte
Sch9	Grundschule Hohenburg, Mitte
Sch10	Mannlich Gymnasium, Mitte
Sch11	Saarpfalz Gymnasium, Mitte
Sch12	Robert-Bosch-Schule (Realschule), Mitte
Sch13	Grundschule Sonnenfeld, Mitte
Sch14	Grundschule Kirrberg
Sch15	Grundschule Beeden
Sch16	Johanneum (Gymnasium), Mitte
Sch17	Grundschule Schwarzenbach
Sch18	Grundschule Einöd
Sch19	Berufsschule Jugenddorf, Schwarzenbach
Sch20	Technisch-gewerbliches und sozialpflegerisches Berufsbildungszentrum, Richard-Wagner-Straße 20,
Sch21	Musikschule, Gerberstr. 34, Mitte

(vgl. Plan 1, Karte „Soziale und kulturelle Infrastruktur“)

**Tabelle 19: Jungenddorf in Homburg**

Jugenddorf / Heim	
J2	Jugenddorf, Schwarzenbach

**Tabelle 20: Sporteinrichtungen in Homburg**

Einrichtungen für Sport	
Sp1	Sportplatz, Jägersburg
Sp2	Sportplatz, Jägersburg
Sp3	Reithalle, Reiskirchen
Sp4	Sportplätze, Reiskirchen
Sp5	Tennisplatz / Sporthalle, Erbach
Sp6	Sportplatz, Reiskirchen
Sp7	Sportplatz, Bruchhof
Sp8	Tennisplatz, Bruchhof
Sp9	Freibad, Mitte
Sp10	Sportplatz, Mitte
Sp11	Rollschuhbahn, Mitte
Sp12	Hallenbad, Mitte
Sp13	Tennisplatz / Waldstadion, Mitte
Sp14	Sportplatz, Mitte
Sp15	Tennisplatz, Kirrberg
Sp16	Sportplatz, Kirrberg
Sp17	Sportplatz, Beeden
Sp18	Sportplatz, Schwarzenbach
Sp19	Sportplatz, Wörschweiler
Sp20	Tennisplatz, Einöd
Sp21	Reithalle / -platz, Einöd
Sp22	Sportplatz, Einöd

Der Bedarf an Kindergartenplätzen wurde im Rahmen des Vorschulentwicklungsplanes 2003 / 2005 für das gesamte Saarland ermittelt. Demnach sinkt der Bedarf von 29.650 im Jahr 2005 bis 2015 um 13 % auf 25.830 Plätze, wobei ab 2011 eine gewisse Kontinuität auftritt. Die zurückgehende Kinderzahl bietet hier allerdings Chancen, bedarfsorientiert zusätzliche Kinderkrippen- und Hortplätze anzubieten. Da die gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre zu einer verstärkten Nachfrage nach Plätzen in Kinderkrippen und -horten führte, ist es Ziel, für Kinder unter drei Jahren Betreuungsplätze anzubieten. Diesbezüglich bestehen derzeit noch Defizite.

*Schrumpfung als Chance für eine qualitative Verbesserung des Angebotes*

Es wird deshalb angestrebt, Kinderkrippenplätze in den bestehenden Kindertagesstätten auszuweisen. Dazu sind bauliche Veränderungen notwendig, was für zwei Kindergärten in Homburg vorgesehen ist. Dies sind ein Ersatzneubau für den katholischen Kindergarten Maria vom Frieden in Erbach sowie die Neugestaltung des Außengeländes des evangelischen Kindergartens in Einöd.

*Vorschulbetreuung*

Auf Grund des Geburtenrückganges geht zurzeit die Zahl der Grundschüler stark zurück. Da das gesamte Saarland vom demographischen Wandel

betroffen ist, wurde von der Landesregierung eine Grundschulstrukturreform eingeleitet. Ziel ist eine Konzentration der Grundschulstandorte und die Schaffung einer bedarfsangepassten Grundschulstruktur mit mindestens zweizügigen Grundschulen.

*Grundschulen*

Die Neustrukturierung der Grundschulen hat auch auf die Stadtteile von Homburg Auswirkungen. So werden die Grundschulen Hohenburg (nördlicher Bereich Homburg-Mitte), Jägersburg und Schwarzenbach schließen. Die Grundschulen Kirrberg und Beeden werden zu Dependancen. Damit entsteht ein Attraktivitätsverlust insbesondere der Stadtteile, die über keine Grundschule mehr verfügen.

*Verlust von Angeboten durch Unterauslastung*

Der Rückgang der Kinderzahlen wirkt sich auch auf das Vereinsleben aus. So fehlt es ansässigen Sportvereinen auf Grund der rückläufigen Kinderzahlen nicht nur an Nachwuchs, sondern es ergeben sich auch Auswirkungen auf die Auslastung von Sportanlagen. So verursacht die Schließung der Grundschule Schwarzenbach durch das Wegfallen der Nutzung für den Schulsport auch Probleme hinsichtlich der Unterhaltung der Sportanlage des Vereins.

*Sportanlagen*

Parallel zum Rückgang der jüngeren Bevölkerung nimmt die Zahl der Senioren aufgrund der steigenden Lebenserwartung und der ungleichen Altersverteilung in den nächsten 15 Jahren stetig zu. Daraus resultiert eine zunehmende Nachfrage nach geeigneten Infrastrukturen für Senioren. Dies sind eine entsprechende medizinische Versorgung, Seniorenheimplätze, geeignete Wohnformen, Einkaufsmöglichkeiten, ambulante Hilfen aller Art und kulturelle Angebote in Wohnortnähe. Die Gruppe der Senioren ist allerdings sehr heterogen.

*steigender Bedarf an Angeboten für Senioren*

In der Stadt Homburg gibt es derzeit sechs Altenheime (A):

**Tabelle 21: Alteneinrichtungen in Homburg**

Altenheime	
A1	Pro Seniore Residenz Erbach, Glanstraße 1
A2	Pro Seniore Residenz Hohenburg, Gerberstraße
A3	Diakoniezentrum Haus am Schlossberg, Schlossberg, Schwesternhaus-Straße 9
A4	Seniorenheim vor den Unikliniken, Ringstraße 78
A5	Pro Seniore Residenz Am Steinhübel, Am Steinhübel 8
A6	Altenpension Zöllner, Steinbachstr. 66

Kulturellen Einrichtungen kommt insbesondere vor dem Hintergrund der Stärkung von Stadtbegabungen und weicher Standortfaktoren und somit auch für die Attraktivität und für den Fremdenverkehr / Tourismus hohe Bedeutung zu.

*Kultureinrichtungen*

In Homburg bestehen folgende Kultureinrichtungen (K):

**Tabelle 22: Kultureinrichtungen in Homburg**

Kulturelle Einrichtungen	
K1	Gustavsburg, Jägersburg
K2	Ruine Schloss Karlsberg, Mitte
K3	Saalbau, Mitte
K4	Schlossberghöhlen Festung Homburg, Mitte
K5	Waldbühne, Mitte
K6	Ruine Merberg, Kirrberg
K7	Festplatz, Mitte
K8	Ruine Kloster Wörschweiler
K9	Römische Siedlung, Freilichtmuseum Schwarzenacker
K10	Schloss Gutenbrunnen, Wörschweiler
K11	Saar-Pfalz-Halle, Einöd

Um Synergiepotenziale im Kulturbereich auszuloten und für beide Seiten schädliche Konkurrenzen abzubauen, erfolgt zwischen der Stadt Zweibrücken und der Stadt Homburg auf diesem Sektor bereits eine enge Kooperation. Dies umfasst beispielsweise einen gemeinsamen Veranstaltungskalender.

*Kooperation mit Zweibrücken*

**Fazit: Verkehr, technische und soziale Infrastruktur**

Die Stadt Homburg ist verkehrlich sehr gut angebunden. Die vorhandenen Verkehrsstrassen führen aber auch zu Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigung von Wohnbereichen und durch verursachte Trennwirkungen. Dies wirkt sich z.T. auf die Attraktivität und somit auch auf die Zukunftsfähigkeit von Wohnbereichen aus.

Bezüglich der technischen und sozialen Infrastruktur wird vor allem der prognostizierte Bevölkerungsrückgang von 3,8 % bis 8,9 % zu Auslastungsproblemen führen. Hinsichtlich der Grundschulen wird diese Entwicklung bereits deutlich sichtbar. Neben Unterauslastungen ist davon auszugehen, dass durch Verschiebungen in der Altersstruktur die Nachfrage nach Angeboten für Senioren (entsprechende Wohnformen, Pflegenangebote usw.) steigen wird.

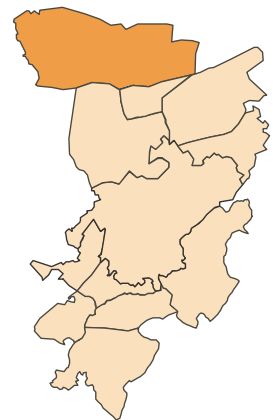
Um das Angebot an technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen auch in Zukunft auf einem hohen Qualitätsniveau bereitstellen und unterhalten zu können, wird eine Kooperation mit den Nachbargemeinden zunehmend an Bedeutung gewinnen.

## 2.7 Stadtteilprofile

Im folgenden Abschnitt werden die Aussagen und Ergebnisse der vorangegangenen gesamtstädtischen Betrachtung auf die Stadtteilebene heruntergebrochen. In kurzen Stadtteilprofilen werden die Stärken und Schwächen der einzelnen Stadtteile aufgezeigt und abschließend kurz bewertet. Die Analyse der Stadtteilprofile dient der Eingrenzung zukünftiger Stadtumbaugebiete.

### 2.7.1 Jägersburg (inkl. Altenbreitfelder Hof, Websweiler)

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	260	8,1	195	6,6
10 - 18 Jahre	282	8,8	213	7,2
19 - 64 Jahre	1.912	59,8	1.715	58,0
65 - 74 Jahre	450	14,1	468	15,8
75 Jahre und älter	293	9,2	368	12,4
Einwohner gesamt	3.197	100,0	2.959	100,0
davon weiblich	1.637	51,2	k.A.	
Ausländer insgesamt	118	3,7		
davon weiblich	63	53,4		
Anteil an Gesamtstadt	7,4		7,5	
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	-117	-3,7	-238	-7,5
Fläche in ha:	1.526			



#### Städtebau /Wohnen

- Funktion: Wohnstandort
- Der Stadtteil Jägersburg ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt.
- Westlich der eigentlichen Ortslage befinden sich kleinere Ansiedlungen (Altenbreitenfelderhof und Websweiler). In Websweiler befindet sich ein Golfplatz.
- Entlang der L 118 befinden sich kleinere Geschäfte und Läden mit Nahversorgungsfunktion. Auf Grund der Entfernung zur Kernstadt von Homburg ist Jägersburg sehr eigenständig.
- Die Gustavsburg mit Schlossweiher bilden einen überlokal bedeutenden Freizeit- und Naherholungsschwerpunkt
- Im Bereich der L 118 als Hauptstraße sind dörfliche, sehr dichte Baustrukturen festzustellen, die bereits vor 1940 entstanden sind. Dieser zentrale Bereich ist durch ein enges Nebeneinander von Wohn- und Nebengebäuden gekennzeichnet, die heute teilweise umgenutzt sind. In den Untergeschossen befinden sich z.T. Läden.



- Neben diesen verdichteten, dörflichen Baustrukturen entlang der Hauptstraße ist Jägersburg im Wesentlichen durch Einzelhausbebauung geprägt, die aus den Jahren 1940 bis ca. 1980 stammt. Im nördlichen Stadtteil haben sich neue Baugebiete (Entstehung nach 1980) entwickelt.
- Der Bauzustand ist insgesamt als gut zu bezeichnen.
- Derzeit werden in Jägersburg ein Kindergarten und eine Grundschule betrieben, die Grundschule wird ab dem Schuljahr 2006/2007 geschlossen.



### Bewertung Jägersburg

- Der Trend zur Überalterung wird sich bis 2020 fortsetzen, der Anteil von Einwohnern über 65 Jahren wird im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich ansteigen: Im Jahr 2020 wird über ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein. Insbesondere Websweiler und Altenbreitenfelder Hof sind betroffen. Diese beiden Bereiche verfügen zudem bereits heute über einen hohen Anteil an Hochbetagten (über 75 Jahre)
- Die Schließung der Grundschule senkt die Attraktivität als Wohnstandort.
- Überalterung und sinkende Attraktivität bergen mittelfristig die Gefahr, dass für städtebaulich weniger attraktive Lagen die Nachfrage sinkt.

Fazit: Derzeit funktional und strukturell i.W. stabil; durch sich abzeichnende Veränderungen der Einwohnerzahl und Altersstruktur können mittelfristig Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich werden.

## 2.7.2 Reiskirchen

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	114	8,2	86	6,8
10 - 18 Jahre	140	10,1	106	8,3
19 - 64 Jahre	843	60,8	756	59,5
65 - 74 Jahre	190	13,7	198	15,5
75 Jahre und älter	100	7,2	126	9,9
Einwohner gesamt	1.387	100,0	1.272	100,0
davon weiblich	716	48,9		
Ausländer insgesamt	90	6,5		
davon weiblich	44	48,9		
Anteil an Gesamtstadt		3,2		3,2
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	-34	-2,4	-115	-8,3



### Städtebau / Wohnen

- Funktion: Wohnstandort
- In Reiskirchen gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen. Die nächsten Geschäfte befinden sich in Erbach in der Steinbachstraße sowie im Kreuzungsbereich Dürerstraße / Berliner Straße
- zwischen Steinbachstraße und L 118 befinden sich im Wesentlichen dörfliche Strukturen, die bereits vor 1940 entstanden sind
- der nordwestliche Bereich umfasst ausschließlich Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus der Zeit zwischen 1940 und 1980
- Der Stadtteil verfügt über einen Kindergarten, jedoch keine Grundschule



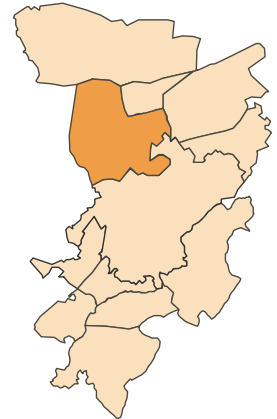
### Bewertung Reiskirchen

- Bevölkerungsrückgang und Tendenz zur Überalterung
- keine Nahversorgung
- Gefahr, dass mittelfristig in der Steinbachstraße sowie im Ortskern auf Grund geringerer Attraktivität der Lage und Überalterung der Bausubstanz bei gleichzeitig sinkender Nachfrage Leerstände auftreten.

Fazit: Derzeit bis auf fehlende Nahversorgung funktional und strukturell i.W. stabil; durch sich abzeichnende Veränderungen der Einwohnerzahl und Einwohnerstruktur können mittelfristig Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich werden.

### 2.7.3 Erbach (inkl. Lappentascher Hof)

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	1.181	9,4	876	7,7
10 - 18 Jahre	1.254	9,9	947	8,3
19 - 64 Jahre	7.929	62,8	7.003	61,5
65 - 74 Jahre	1.306	10,3	1.358	11,9
75 Jahre und älter	955	7,6	1.199	10,5
Einwohner gesamt	12.625	100	11.382	100
davon weiblich	6.414	50,8		
Ausländer insgesamt	1.537	12,2		
davon weiblich	763	49,6		
Anteil an Gesamtstadt		29,3		29,0
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	-619	-4,7	-1.243	-9,8



#### Städtebau / Wohnen

- Funktion: citynaher Wohnschwerpunkt mit Industrie- und Gewerbenutzungen sowie Einzelhandelsagglomerationen
- heterogene Baustruktur: Alte Bausubstanz (vor 1918) in Alt-Erbach, Dürerstraße und Lappentascher Hof; vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser östlich und westlich der Dürerstraße mit Baualtern zwischen 1940 und 1980, verdichtete Baustrukturen mit Hochhäusern und Zeilenbauten sowie im Bereich des "Schlesierviertels" Mehrfamilienwohnhäuser, z.T. im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften (z.T. öffentlich gefördert); ehemalige Kasernenanlage (Höfer-Kaserne) aus der Zeit vor 1940 mit vorrangig Sozialwohnungen; Berliner Wohnpark als Entwicklungsmaßnahme mit einer Entstehungszeit nach 1980; kaum Beziehungen zum restlichen Stadtteil
- Wohnbebauung ist nach dem 2. Weltkrieg dicht an Industriebetriebe herangewachsen. Entwicklungsmaßnahme Berliner Wohnpark
- heterogene Sozialstruktur entsprechend der Baustruktur: vorwiegend Mittelschichtbevölkerung in intakte Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen; daneben Gefahr der Entstehung sozialer Brennpunkte (Böcklinstraße; Hasenäckerstraße); insgesamt hoher Ausländeranteil
- Nutzungskonflikte zwischen produzierenden Betrieben (INA Schaeffler, Bosch) und umgebender Wohnnutzung
- drei Einzelhandelsagglomerationen, z.T. in Konkurrenz zur Innenstadt:
  - 1) Fachmarktzentrum im Kreuzungsbereich Dürerstraße / Berlinerstraße mit Versorgungsfunktionen für den gesamten Stadtteil;
  - 2) Verbrauchermarkt und Fachmärkte in der Robert-Bosch-Straße / In den Rohrwiesen mit Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt;
  - 3) Möbelmarkt, Discounter, Fachmärkte im Bereich Lappentascher Hof. Kleinere Geschäfte und Dienstleister mit Nahversorgungsfunktion an





mehreren Standorten, vor allem in der Dürerstraße.  
Schlechte Nahversorgung im Berliner Wohnpark.

- Leerstände: ehem. Landesaufnahmestelle für Asylbewerber (Lappentascher Straße); militärische Fläche "Depot Zunderbaum" wird zeitnah aufgegeben (westlich der Bexbacher Straße, keine Beziehung zu der geschlossenen Bebauung, nur teilweise auf Homburger Gemarkung)
- Der Stadtteil verfügt über vier Kindergärten sowie zwei Grundschulen



### Verkehr

- guter Anschluss an die Autobahn A8
- Hohe Belastung durch Durchgangsverkehr in der Berliner Straße, dadurch starke Trennwirkung (Anlieferung und Arbeitspendler zum Industriegebiet Ost; Quell- und Zielverkehr der Wohngebiete)
- Belastung durch Durchgangsverkehr in der Dürerstraße, Verkehrsberuhigung geplant, Alternative vorhanden (Umgehung Robert-Bosch-Str.)
- Belastung der Wohngebiete (Hasenäckerstr., Lappentascherstr., Inastr.) durch störender LKW-Lieferverkehr der Industriebetriebe Bosch und INA, parkende LKW in Wohnviertel

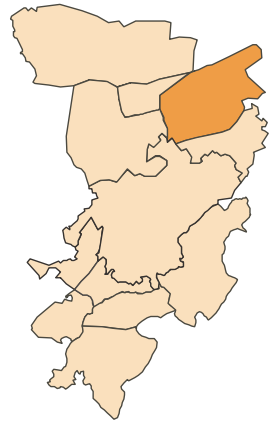
### Bewertung

- demographisch relativ "junger" Stadtteil mit einem hohen Anteil ausländischer Mitbürger
- insgesamt heterogene Sozialstruktur: intakte Ein- und Zweifamilienhausgebiete, in unmittelbarer Nachbarschaft Bildung sozialer Brennpunkte in Bereichen mit Überlagerung städtebaulicher Missstände und sozialer Probleme
- Gefahr der gegenseitigen Verstärkung sozialer Segregation und städtebaulicher Missstände, dadurch Gefahr der Bildung einer Abwärtsspirale aus städtebaulicher Abwertung und sozialer Degradierung auch in derzeit noch intakten Bereichen des Stadtteils
- Handlungsbedarf insbesondere in der Böcklinstraße, im "Schlesierviertel" zw. Cranachstr. und Bexbacher Str., im Bereich der ehem. Kaserne sowie im Bereich der Kreuzung Berlinerstraße / Dürerstraße
- auf Grund der entspannten Nachfragesituation auf dem Mietwohnungsmarkt drohen Leerstände in den städtebaulich unattraktiven Bereichen mit modernisierungsbedürftigem Geschosswohnungsbau
- Anpassung und Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen erforderlich.

Fazit: Erhebliche Funktionsverluste und Strukturprobleme auf Grund von Mängeln im Wohnumfeld, Brachflächen, Nutzungskonflikten und sozialer Segregation. Stabilisierung und Neuordnung erforderlich.

## 2.7.4 Bruchhof

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	151	8,7	114	7,2
10 - 18 Jahre	179	10,3	135	8,5
19 - 64 Jahre	1.013	58,5	902	56,7
65 - 74 Jahre	230	13,3	239	15,0
75 Jahre und älter	160	9,2	201	12,6
Einwohner gesamt	1.733	100,0	1.591	100,0
davon weiblich	890	51,4		
Ausländer insgesamt	97	5,6		
davon weiblich	47	48,5		
Anteil an Gesamtstadt		4,0		4,1
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	+25	+1,4	-142	-8,2
Fläche in ha:	k.A.			



### Städtebau / Wohnen

- Funktion: Wohnstandort
- der Stadtteil ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, im westlichen Bereich sind darüber hinaus gewerbliche Nutzungen, wie z.B. ein Bosch-Teilwerk angesiedelt. Daneben gibt es einen privaten Campingplatz „Königsbruch“.
- Bis auf eine Bäckerei gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs im Stadtteil selbst. Die nächsten Einrichtungen befinden sich in Erbach.
- Der Stadtteil hat sich zunächst entlang der Bahnlinie mit dörflichen Baustrukturen, die vor 1940 entstanden sind, entwickelt. Die größten Teile von Bruchdorf sind zwischen 1940 und 1980 entstanden. In den Randbereichen sind auch mehrere, jedoch sehr kleine Neubaugebiete zu finden, die nach 1980 entstanden sind.
- Die Baustrukturen sind im Wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung und kleinere Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet.
- Der Stadtteil verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule.



### Bewertung

- Tendenzen zur Überalterung und Bevölkerungsrückgang bis 2020 erkennbar. Im Jahr 2020 wird über ein Viertel der Bevölkerung des Stadtteils über 65 Jahre alt sein.
- Es bestehen zukunftsfähige städtebauliche Strukturen.

Fazit: Im Wesentlichen funktional und strukturell unproblematischer Stadtteil; keine Destabilisierung des Stadtteils zu erwarten.

### 2.7.5 Sanddorf

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	75	6,8	55	5,3
10 - 18 Jahre	89	8,1	67	6,6
19 - 64 Jahre	665	60,6	599	58,5
65 - 74 Jahre	159	14,5	165	16,2
75 Jahre und älter	109	9,9	137	13,4
Einwohner gesamt	1.097	100,0	1.022	100,0
davon weiblich	568	51,8		
Ausländer insgesamt	47	4,3		
davon weiblich	28	59,6		
Anteil an Gesamtstadt		2,5		2,6
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	-9	-0,8	-75	-6,8



#### Städtebau / Wohnen

- Funktion: Wohnstandort
- Der Stadtteil ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt, i.V. mit dem Schloss Karlsberg kommt Sanddorf eine Bedeutung in Bezug auf Freizeit- bzw. Naherholungsnutzung zu.
- Die Nahversorgung ist durch die bestehenden Geschäfte nicht ausreichend gewährleistet. Die nächsten Nahversorger befinden sich in Erbach.
- Der Stadtteil hat sich zunächst entlang der Hauptstraße mit dörflichen Baustrukturen, die vor 1940 entstanden sind, entwickelt. Im Wesentlichen besteht aber Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die aus der Zeit zwischen 1940 und 1980 stammen.
- Der Bauzustand ist insgesamt als gut zu bezeichnen.
- Kindergarten und Grundschule in Bruchhof.



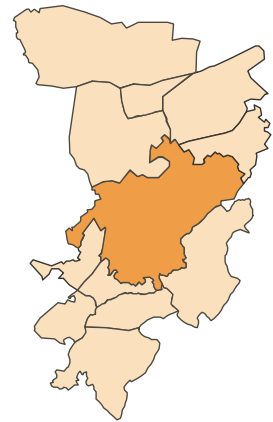
#### Bewertung

- Im Vergleich der Stadtteile wird Sanddorf bis 2020 am stärksten von Überalterung betroffen sein. Der Anteil der jungen Einwohner unter 17 Jahren ist entsprechend geringer als in allen anderen Stadtteilen
- Es bestehen zukunftsfähige städtebauliche Strukturen.

Fazit: Im Wesentlichen funktional und strukturell unproblematischer Stadtteil; keine Destabilisierung des Stadtteils zu erwarten.

## 2.7.6 Homburg - Mitte

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	843	7,5	619	6,0
10 - 18 Jahre	857	7,6	646	6,2
19 - 64 Jahre	7.013	62,0	6.112	58,9
65 - 74 Jahre	1.238	10,9	1.287	12,4
75 Jahre und älter	1.363	12,0	1.711	16,5
Einwohner gesamt	11.314	100,0	10.376	100,0
davon weiblich	5.936	52,5		
Ausländer insgesamt	1.557	13,8		
davon weiblich	710	45,6		
Anteil an Gesamtstadt		26,3		26,4
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	-443	-3,8	-938	-8,3



### • Städtebau / Wohnen

- Funktion: City als Einkaufsinnenstadt mit Fußgängerzone, gewerbliche Nutzungen (Gewerbeband), Wohngebiete, Sondernutzungen
- Verwaltungssitz mit Rathaus und Kreisverwaltung (Am Forum), Universitätskliniken im Südosten des Stadtteils als eigener Schwerpunkt, öffentliche Einrichtungen, Schulen und weitere soziale Einrichtungen im gesamten Gebiet
- gewerbliche Nutzung zwischen Jägerhausstraße und Zweibrücker-Straße mit stadtbildprägender Brachfläche (ehem. DSD-Gelände) unmittelbar angrenzend an City und Forum, ansonsten intakte Gewerbegebiete; Ladenleerstände im Cityrandbereich (ehem. hela-Wohnexpress und zahlreiche kleinere Ladengeschäfte in Randlagen)
- Nutzungskonflikte durch die citynah gelegene Karlsberg-Brauerei
- Die City selbst sowie der direkt östlich angrenzende Schlossberg mit Festung (Ruine) und Schlossberghöhlen bilden einen Tourismus- und Freizeitschwerpunkt
- fehlender städtebaulicher Abschluss der City im Osten (Enklerplatz)
- Grün- und Freiraum direkt an den Stadtteil im Osten angrenzend, innerstädtischer Grünzug (zwischen Oberer und Unterer Allee)
- heterogene Baustrukturen: verdichtete Blockrandbebauung in der City selbst, verdichtete Bauweisen wie Hochhäuser und Zeilenbauten entlang der Entenweiherstraße bzw. der Zweibrücker Straße sowie Ein- und Zweifamilienhäuser südlich und östlich der City. Der Baubestand stammt im Wesentlichen aus den Jahren 1940 - 1980
- insgesamt im Wesentlichen guter Bauzustand, teilweise hochwertiger historischer Baubestand im Bereich Altstadt und südlich des Schloss-



berges

- punktuelle städtebauliche Probleme bezogen auf einzelne Wohngebäude (z.B. Wohnungsleerstände im Wohngebäude Am Forum Ecke Entenweiherstr. oder unbefriedigende Platz- oder Straßensituationen), renovierungsbedürftiger Wohnungsbestand der GWS Zweibrücken westlich des Bahnhofes
- Der Stadtteil verfügt 2006 noch über zwei Grundschulen und drei Kindergärten; die Hohenburg-Schule soll geschlossen werden.



### Verkehr

- Trennwirkung durch Bahnlinie und Hauptverkehrsstraßen, hohe Verkehrsbelastung,
- Hauptbahnhof mit Busbahnhof im Stadtteil
- ausreichendes Parkplatzangebot

### Bewertung

- unterdurchschnittlicher Anteil Kinder, wenig Familien
- hoher Anteil von Senioren u.a. durch die Konzentration von Alteneinrichtungen
- Im Bereich des ehem. DSD-Geländes und in Randbereichen der Innenstadt (ehem. Hela-Wohnexpress; kleinere Ladenleerstände) bestehen städtebauliche Missstände (Brachen / Leerstände)
- In Teilbereichen besteht ein Überangebot an Wohnraum, der bereits heute nicht mehr dem Bedarf entspricht
- Beeinträchtigung der Einzelhandelsfunktion der City durch großflächigen Einzelhandel an nicht integrierten Standorten in Subzentren
- Funktionierende Innenstadt.
- Einzelne funktionale und strukturelle Mängel durch wirtschaftlichen Wandel ersichtlich bei gleichzeitig erschwerter Wiedernutzung von Brachflächen (ehem. DSD-Gelände)
- Höchster Anteil ausländischer Mitbürger, darunter EU-Ausländer (Universität).

Fazit: Erste Destabilisierungstendenzen erkennbar: Subzentren, Rückgang der Bevölkerung und in wenigen Bereichen nicht dem Bedarf angepasstes Wohnungsangebot

### 2.7.7 Beeden

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	247	8,4	186	6,9
10 - 18 Jahre	343	11,6	259	9,6
19 - 64 Jahre	1.812	61,3	1.617	60,2
65 - 74 Jahre	325	11,0	338	12,6
75 Jahre und älter	227	7,7	285	10,6
Einwohner gesamt	2.954	100,0	2.685	100,0
davon weiblich	1.524	51,6		
Ausländer insgesamt	150	5,1		
davon weiblich	81	54,0		
Anteil an Gesamtstadt		6,9		6,8
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	-65	-2,2	-269	-9,1



#### Städtebau / Wohnen

- Funktion: Wohnstandort
- vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt, geringer Anteil gewerblicher Flächen im Nordosten
- Seit der Schließung des Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte ist der Stadtteil mit Einrichtungen der Nahversorgung nicht mehr ausreichend versorgt.
- Vorwiegend Einzelhausbebauung mit Baustrukturen aus der Zeit zwischen 1940 und 1980, im Süden befinden sich auch in größerem Umfang neuere Baustrukturen mit einem Entstehungszeitraum ab 1980
- große Naherholungspotenziale durch Bliesau und angrenzende Waldbereiche
- Grundschule und Kindergarten vorhanden



#### Verkehr

- strukturelle Trennung von der Kernstadt durch Gewerbe bzw. Industrie und Bahnlinie

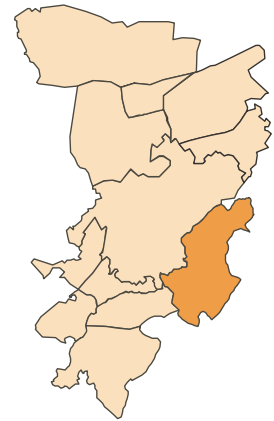
#### Bewertung

- Bevölkerungsrückgang und Trend zur Überalterung wie in allen erkennbar, aufgrund jüngerer Bevölkerungsstruktur jedoch vergleichsweise schwächer

Fazit: Gut funktionierender Wohnstandort, aber Nahversorgung nicht ausreichend. Ansonsten funktional und strukturell unproblematischer Stadtteil; keine Destabilisierung zu erwarten.

### 2.7.8 Kirrberg

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	281	9,6	208	7,8
10 - 18 Jahre	275	9,4	208	7,8
19 - 64 Jahre	1.791	61,2	1.596	59,9
65 - 74 Jahre	342	11,7	356	13,3
75 Jahre und älter	238	8,1	299	11,2
Einwohner gesamt	2.927	100,0	2.666	100,0
davon weiblich	1.475	50,4		
Ausländer insgesamt	87	3,0		
davon weiblich	45	51,7		
Anteil an Gesamtstadt		6,8		6,8
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	-69	-2,3	-2651	-8,9
<b>Fläche:</b>	811 ha			



- **Städtebau / Wohnen**
- Funktion: Wohnstandort
- Der Stadtteil ist durch Wohnnutzung geprägt.
- Der Stadtteil verfügt über ausreichende Nahversorgungseinrichtungen.
- Die Baustrukturen sind zum überwiegenden Teil durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet.
- überwiegend dörflicher Charakter mit Baustrukturen, die vor 1940 entstanden sind
- neu gestalteter Ortskern
- Nördlich angrenzend an den alten Ortsteil befinden sich Ein- und Zweifamilienhausgebiete aus der Zeit zwischen 1940 und 1980 an.
- im Norden befinden sich Neubaugebiete aus der Zeit nach 1980
- Der Bauzustand ist insgesamt als gut zu bezeichnen.
- Grundschule und Kindergarten vorhanden



#### Bewertung

- Bevölkerungsrückgang und Trend zur Überalterung erkennbar.
- es bestehen zukunftsfähige städtebauliche Strukturen

Fazit: Trotz der zu erwartenden Bevölkerungsabnahme und -alterung im Wesentlichen funktional und strukturell unproblematischer Stadtteil; keine Destabilisierung zu erwarten.

### 2.7.9 Schwarzenbach

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	182	9,0	137	7,5
10 - 18 Jahre	206	10,1	156	8,5
19 - 64 Jahre	1.291	63,6	1.143	62,3
65 - 74 Jahre	195	9,6	203	11,0
75 Jahre und älter	157	7,7	197	10,7
Einwohner gesamt	2.031	100,0	1.835	100,0
davon weiblich	1.021	50,3		
Ausländer insgesamt	132	6,5		
davon weiblich	72	54,5		
Anteil an Gesamtstadt		4,7		4,7
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	-197	-8,7	-196	-9,6



#### Städtebau / Wohnen

- Funktion: Wohnstandort
- der Stadtteil ist fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt, im Süden befindet sich die Sondernutzung "Jugenddorf"
- Einrichtungen der Nahversorgung unzureichend.
- der Stadtteil ist durch dörfliche Baustrukturen aus der Zeit vor 1940 gekennzeichnet, die sich i.W. entlang der Einöder Straße als der zentralen Achse entwickelt haben.
- Östlich und westlich angrenzend vorwiegend Einzelhausbebauung; im nördlichen Teilbereich verdichtete Bauweise,
- Es sind sowohl Baustrukturen aus der Zeit zwischen 1940 und 1980 als auch solche von nach 1980 vorzufinden.
- Die Grundschule wird geschlossen, Kindergarten vorhanden



#### Verkehr

- Hohe Verkehrsbelastung entlang der Einöderstraße

#### Bewertung

- es ist mit einer im Vergleich zu den anderen Stadtteilen hohen Bevölkerungsabnahme zu rechnen.
- Auf Grund fehlender Nahversorgungseinrichtungen, der Schließung der Grundschule und der starken Verkehrsbelastung ist mit einer Abnahme der Attraktivität als Wohnstandort zu rechnen.

Fazit: Gut funktionierender Wohnstandort trotz einzelner funktionaler und struktureller Mängel im Bereich Baustruktur, Wohnumfeld und Versorgung. Im Bereich der Einöder Straße ist auf Grund der hohen Verkehrsbelastung mit Funktionsverlusten zu rechnen. Destabilisierungstendenzen durch starke Bevölkerungsabnahme erkennbar. Die wohnortnahe Grundversorgung ist im Stadtteil nicht gewährleistet.



### 2.7.10 Schwarzenacker

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	59	10,1	43	8,1
10 - 18 Jahre	44	7,5	33	6,3
19 - 64 Jahre	362	61,9	320	60,2
65 - 74 Jahre	75	12,8	78	14,7
75 Jahre und älter	45	7,7	56	10,6
Einwohner gesamt	585	100,0	531	100,0
davon weiblich	314	53,7		
Ausländer insgesamt	24	4,1		
davon weiblich	12	50,0		
Anteil an Gesamtstadt		1,4		1,4
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	k.A. (bis 2001 zu Einöd)		-54	-9,3



#### Städtebau / Wohnen

- Funktion: Wohnstandort mit Naherholungs- und Tourismusfunktionen
- Schwarzenacker ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.
- Das Römische Freilichtmuseum ist einen überlokal bedeutender Anziehungspunkt für die Freizeitnutzung.
- Nahversorgungseinrichtungen bestehen im Stadtteil selbst nicht. Die nächsten Versorgungseinrichtungen liegen im benachbarten Einöd.
- Entlang der Hauptdurchgangsstraßen (Einöder Straße, Homburger Straße, Hauptstraße und Ernstweilerstraße) setzen sich die dörflichen Baustrukturen von Schwarzenbach fort (Entwicklung vor 1940).
- Östlich der Hauptdurchgangsstraßen sind zwischen 1940 und 1980 in Schwarzenacker kleiner Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung erschlossen worden.
- Kindergarten vorhanden.



#### Verkehr

- Schwarzenacker ist durch die Homburger Str. und die Einöder Str. verkehrlich stark belastet. Die anliegenden Wohngebiete sind deshalb stark von Verkehrslärm und Abgasen betroffen.

#### Bewertung

- Bevölkerungsrückgang und Trend zur Überalterung erkennbar
- Gefahr von Wohnungsleerständen in den stark verkehrsbelasteten Lagen durch Bevölkerungsrückgang

Fazit: Gut funktionierender Wohnstandort trotz einzelner funktionaler und struktureller Mängel (Baustruktur, Wohnumfeld und wohnnahe Grundversorgung). Im Bereich der Homburger Str. / Einöder Str. ist auf Grund der hohen Verkehrsbelastung / Lärmbelastungen mit Funktionsverlusten zu rechnen.

### 2.7.11 Wörschweiler

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	36	11,8	28	10,0
10 - 18 Jahre	28	9,2	21	7,7
19 - 64 Jahre	186	61,2	166	60,3
65 - 74 Jahre	35	11,5	36	13,3
75 Jahre und älter	19	6,3	24	8,7
Einwohner gesamt	304	100,0	275	100,0
davon weiblich	153	50,3		
Ausländer insgesamt	16	5,3		
davon weiblich	10	62,5		
Anteil an Gesamtstadt		0,7		0,7
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	-26	-7,8	-29	-9,7



#### Städtebau / Wohnen

- Funktion: Wohnstandort
- Wörschweiler ist der kleinste Stadtteil und ist durch Wohnnutzung geprägt. Durch die Ruine Kloster Wörschweiler kommt dem Ort eine Bedeutung im Bezug auf Freizeitnutzung zu.
- Wörschweiler weist entlang der Hauptstraße dörfliche Baustrukturen aus der Zeit vor 1940 auf. Hinzu kommen Sonderstrukturen wie das "Schloss Gutenbrunnen".
- Wörschweiler verfügt über keine Nahversorgungseinrichtung Die nächsten Versorgungseinrichtungen sind im benachbarten Einöd.

#### Verkehr

- Wörschweiler ist trotz der Lage westlich der A 8 und der Homburger Str. durch die Bierbacher Straße an die Kernstadt angebunden.
- Durch die Autobahnnähe ist eine gewisse Lärmbelästigung gegeben.

#### Bewertung

Gut funktionierender Wohnstandort trotz einzelner funktionaler und struktureller Mängel im Bereich Versorgung. Destabilisierungstendenzen durch starke Bevölkerungsabnahme zu erwarten.

### 2.7.12 Einöd (inkl. Ingweiler)

Bevölkerung	Bestand 31.12.2004		Status-Quo-Prognose 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Altersverteilung				
0 - 9 Jahre	261	9,0	196	7,4
10 - 18 Jahre	282	9,7	213	8,0
19 - 64 Jahre	1.780	61,4	1.588	59,9
65 - 74 Jahre	329	11,3	342	12,9
75 Jahre und älter	247	8,5	310	11,7
Einwohner gesamt	2.899	100,0	2.650	100,0
davon weiblich	1507	52,0		
Ausländer insgesamt	115	4,0		
davon weiblich	62	53,9		
Anteil an Gesamtstadt		6,7		6,8
Veränderung d. Einwohnerzahl	2000 - 2005		2004 - 2020	
	+4	+0,1	-249	-8,6



#### Städtebau / Wohnen

- Funktion: Wohnstandort und Versorgungsschwerpunkt
- Einöd ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Entlang der Hauptstraße haben sich Versorgungseinrichtungen angesiedelt.
- Einöd verfügt darüber hinaus über zwei Versorgungsschwerpunkte mit überörtlicher Bedeutung: Globus-Verbrauchermarkt und weitere Fachmärkte an der Grenze zu Zweibrücken sowie Fachmarktzentrum „Bliestalzentrum“ an der Heinrich-Spoerl-Straße.
- straßendorfartige Vorkriegs-Baustruktur entlang der Hauptdurchgangsstraßen (Einöder Straße, Homburger Straße) bis direkt an die Zweibrücker Gemarkungsgrenze sowie in Ingweiler
- Östlich der Hauptdurchgangsstraßen wurden nach dem 2. Weltkrieg bis in die jüngere Zeit Ein- und Zweifamilienhausgebiete erschlossen.
- Kindergarten und Grundschule sind vorhanden.



#### Verkehr

- Einöd ist durch die L 110 verkehrlich stark belastet. Ingweiler befindet sich beiderseits der A 8, die durch Lärmschutzwände abgeschirmt ist.

#### Bewertung

- Bevölkerungsrückgang und Überalterung erkennbar
- Gefahr von Leerständen in den städtebaulich unattraktiven, verkehrlich belasteten Lagen durch Bevölkerungsrückgänge.

Fazit: Gut funktionierender Wohnstandort trotz einzelner funktionaler und struktureller Mängel im Bereich Baustruktur und Wohnumfeld . Im Bereich der L 110 ist auf Grund der hohen Verkehrsbelastung mit Funktionsverlusten zu rechnen.

### 3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

#### 3.1 Leitbild der Stadtentwicklung

Die Stadt Homburg verfolgt die Strategie, für die Umsetzung des Programms „Stadtumbau-West“ ein operationalisiertes Handlungskonzept mit konkreten Zielen und Projekten bei gleichzeitig hohem Raumbezug und einer Verortung der Ziele bis auf Stadtteilebene (vgl. Kap. 1.2) zu erarbeiten. Grundlage hierfür ist ein städtebauliches Leitbild, das die Eckpunkte der Stadtentwicklungspolitik für die nächsten 15 Jahre festlegt.

*Zielorientierte  
Konzeptentwicklung  
braucht ein städtebau-  
liches Leitbild*

Die Diskussion über den Sinn von Leitbildern der Stadtentwicklung ist durchaus kontrovers. Sind sie zu allgemein formuliert, verlieren sie sich schnell im Unverbindlichen, ohne dass daraus konkrete Ziele und Maßnahmen abgeleitet werden könnten. Sind sie zu konkret, geraten sie in die Gefahr, sich auf reine Marketingclaims zu reduzieren („Autostadt“, „Universitätsstadt“, „Gartenstadt“, usw.) und wesentliche Teile der Stadtentwicklung zu vernachlässigen.

*Typen von Leitbildern*

Einigkeit besteht in der aktuellen Diskussion über nachhaltig tragfähige städtebauliche Entwicklungskonzepte dahingehend, dass es erforderlich ist, „ganzheitliche Perspektiven, Zukunftskonzepte, Visionen oder Leitbilder der Stadt zu entwickeln, um allzu detailorientierte Ansätze von vornherein auszuschließen“<sup>27</sup>. Einigkeit dürfte auch dahingehend bestehen, „dass Leitbilder eine Zukunftsorientierung nur dann liefern können, wenn sie klar verständlich und konsensorientiert sind“<sup>28</sup>. Zugleich, und dies ist entscheidend für den Erfolg der Umsetzung und die Nachhaltigkeit leitbildorientierter Entwicklungskonzepte, müssen Leitbilder jedoch vor allem als verbindliche Verpflichtungs- und Arbeitsanweisung verstanden und von allen Beteiligten akzeptiert werden, weil es eben „nicht um abgehobene Visionen einer besseren Welt geht, sondern um die Suche nach Chancen und Möglichkeiten, die in Zukunft zu Tatsachen werden sollen“<sup>29</sup>.

*ganzheitliches, kon-  
sensorientiertes und  
verbindliches Leitbild*

Ein Leitbild im engeren Sinn lag für die Stadt Homburg bislang nicht vor. Das Selbstverständnis der Stadt wurde allenfalls in Image-Broschüren und der Internet-Präsentation der Stadt dargestellt. Danach versteht sich die Kreis- und Universitätsstadt Homburg in erster Linie als „zweitwichtigster Wirtschaftsstandort und Gesundheitszentrum des Landes“ mit dem Vorteil einer Lage im Grünen und einer Reihe von touristischen Attraktionen dank einer 2000-jährigen Geschichte.

*bisher wenig ausfor-  
mulierte Leitbildaus-  
sagen:*

*Kreis- und Universi-  
tätsstadt;  
zweitwichtigster Wirt-  
schaftsstandort;  
Gesundheitszentrum*

Anlässlich der Erstellung des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde Anfang 2006 ein extern moderierter Prozess der Leitbildfindung unter Einbindung der Stadt (Rat und Verwaltung), der Bürger und loka-

<sup>27</sup> BMBF (Hrsg.) Auf dem Weg zur Stadt 2030, Leitbilder, Szenarien und Konzepte Bonn, Berlin 2004, S. 6

<sup>28</sup> ebenda, S. 15

<sup>29</sup> ebenda, S. 14

ler Akteure eingeleitet. Das im Folgenden formulierte Leitbild ist das Ergebnis einer umfassenden stadtinternen Diskussion und gibt den Stand von Mitte 2006 wieder. Hiermit ist eine solide Basis für die weiteren Entscheidungen im Stadtumbau geschaffen worden.

*kontinuierlicher  
Leitbildprozess*

Gleichwohl versteht die Stadt Homburg die Leitbilddiskussion als einen kontinuierlichen Prozess, der fortgesetzt wird, um mit den sich unaufhörlich wandelnden Rahmenbedingungen Schritt zu halten. Im Oktober 2006 wurde die fachliche Vertiefung des Stadtleitbilds für die nächsten Jahre beschlossen.

### 3.2 Stadtumbaustrategie und Entwicklungsziele

Die folgenden konkreten Entwicklungsziele und Prioritäten der Stadtentwicklung wurden auf der Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahmen und Stärken-Schwächen-Analyse als Ergebnis der Leitbilddiskussion im März 2006 formuliert. Derzeit werden die Ziele der Stadtentwicklung in einem bis 2009 geplanten Prozess vertieft festgelegt.

*Ergebnis des Leitbild-  
workshops im März  
2006*

#### (a) Bevölkerungsentwicklung

Die Prozesse des demographischen Wandels verdienen in Zukunft höchste Aufmerksamkeit, da der zu erwartende Bevölkerungsrückgang zu erheblichen Tragfähigkeitsproblemen in allen Bereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge führen wird (ÖPNV, Handel und Dienstleistungen, soziale und kulturelle Infrastruktur, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgung usw.).

*Tragfähigkeit öffentlicher  
Infrastruktur*

Ziel der Stadt muss es sein, die prognostizierten Bevölkerungsverluste von bis zu 9% (2020) soweit möglich durch steuernde Maßnahmen zu verringern. Das oben berechnete „Positiv-Szenario“ mit einem Verlust von lediglich 4% setzt dabei erhebliche Anstrengungen bezüglich einer Beeinflussung des Wanderungsgeschehens voraus. In hohem Maß unwahrscheinlich ist die Annahme, dass die Bevölkerung von Homburg auf dem heutigen Stand verbleibt.

*Ziel: Bevölkerungsver-  
luste so weit wie mög-  
lich reduzieren*

Von mindestens ebenso großer Bedeutung wie der quantitative Rückgang der Einwohnerzahlen ist die zu erwartende drastische Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung, die sich auf praktisch alle wichtigen Bereiche der Stadtentwicklung auswirken wird (Struktur des Arbeitskräftepotenzials, Wohnraumnachfrage, Nachfrage im Einzelhandel, Bedarf an altengerechten Infrastruktureinrichtungen, usw.).

*Veränderung der Al-  
tersstruktur*

Ziel der Stadtentwicklung ist der Erhalt bzw. die Schaffung einer zukunftsfähigen Infrastruktur für die verschiedenen Altersgruppen der Gesellschaft. Angebote für Senioren sind insbesondere in der Innenstadt auszubauen, hier sollen auch modellhafte neue Lösungen verfolgt werden.

*Ziel: zukunftsfähige  
Infrastruktur für alle  
Altersgruppen*

Insgesamt wird das Ziel verfolgt, die Stadt Homburg als familienfreundlichen Wohn- und Arbeitsort im östlichen Saarland weiter auszubauen.

*familienfreundliche  
Stadt*

## (b) Wirtschaft

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Homburg verfolgt zwei übergeordnete Ziele:

*Ziel der kommunalen  
Wirtschaftsförderung*

- a) Pflege und Ausbau des vorhandenen Bestands an Wirtschaftsbetrieben, und
- b) aktiver Ausbau innovativer neuer Technologien.

Die Stadt Homburg verfügt bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung als Wirtschafts-, Technologie- und Forschungsstandort mit einer Reihe namhafter Industriebetriebe und den Universitätskliniken über eine vergleichsweise günstige Ausgangssituation. Dennoch wird auch die Stadt Homburg sich dem Druck der Globalisierung und den Folgen für die industriellen Arbeitsplätze nicht entziehen können. Der Bestandspflege kommt von daher ebenso große Bedeutung zu wie der Intensivierung der Ansiedlungsbemühungen im Bereich innovativer Industrien und Dienstleistungen. Insbesondere der innovative Bereich der Medizintechnik und Biotechnik beinhaltet erhebliche zukunftsorientierte Entwicklungspotenziale. Diese gilt es aktiv auszubauen.

*Bestandspflege*

*Intensivierung von  
Ansiedlungsbemühungen*

Zur Umsetzung dieser Ziele gibt es in Homburg Gewerbeflächenpotenziale, die es zu entwickeln gilt. Bezüglich der Erschließung zusätzlicher Industrie- und Gewerbeflächen verfolgt die Stadt Homburg zwei Ziele:

*Entwicklung von  
Gewerbeflächen-  
potenzialen*

1. Konzentration auf die Revitalisierung vorhandener brach liegender Altindustrieflächen und Konversionsflächen
2. Erschließung vorhandener und im Flächennutzungsplan vorgesehener Gewerbeflächen (G9, G11).

Aufgabe wird es vor diesem Hintergrund insbesondere sein, Brachen, ungenutzte Gewerbeimmobilien sowie Konversionsflächen zu revitalisieren und mit den Eigentümern Lösungen für entsprechende, mit einer gesunden Stadtentwicklung vereinbare Nutzungen zu erarbeiten (DSD-Gelände, Konversionsfläche Zunderbaum, ungenutzte großflächige Einzelhandelsimmobilien). Auf den entlang der nord-südlich verlaufenden Verkehrsachse (B423 / B423 neu) aufgereihten Flächen werden Potenziale für nicht störendes Kleingewerbe gesehen.

*Revitalisierung funkti-  
onsloser Flächen und  
Gebäude*

## (c) Einzelhandel

Einer Reihe großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten (Einöd, Erbach) verursacht einerseits einen erheblichen Kaufkraftzufluss aus dem Umland (Kaufkraftbindung 168 %). Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt mit einem Umsatzanteil von lediglich 26 % wird jedoch hierdurch beeinträchtigt. Folge dieser insgesamt unausgewogenen Einzelhandelsstruktur ist eine steigende Zahl von Ladenleerständen sowohl

*Dominanz großflächigen  
Einzelhandels an  
nicht integrierten  
Standorten*

in der City als auch im Cityrandbereich. Darüber hinaus ist die Nahversorgung in einzelnen Stadtteilen nicht mehr gewährleistet oder gefährdet.<sup>30</sup>

Ziel der Stadtentwicklung für den Einzelhandel ist es, den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken und zusätzliche Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten restriktiv zu behandeln.

*Ziel: Stärkung der  
Innenstadt*

#### **(d) Wohnen**

Der Prozess der Schrumpfung und Überalterung der Bevölkerung wird sich erheblich auf das Geschehen am Wohnungs- und Immobilienmarkt auswirken. Die Effekte sind dabei ambivalent (sinkende Mieten für Mieter und sinkende Einnahmen und Immobilienpreise für Vermieter und Hauseigentümer). Die Entwicklung der Wohnraumnachfrage in Homburg wird von folgenden Faktoren beeinflusst:

*Faktoren der Wohn-  
raumnachfrage*

- Trotz Bevölkerungsrückgang werden die Zahl der Haushalte und der Flächenkonsum pro Haushalt in den nächsten Jahren noch steigen. Erst nach 2015 wird die Nachfrage nach Wohnfläche insgesamt absinken. Starke Rückgänge sind erst ab 2020 zu erwarten.
- Der Alterungsprozess der Bevölkerung führt zu einem steigenden Bedarf an altengerechten Wohnungen. Dabei wird es zu einer Polarisierung der Nachfrage kommen.
- Insbesondere im Stadtteil Erbach wird sich ohne entsprechende Gegensteuerung die Tendenz zur sozialen Segregation weiter verstärken.

*2015 Höhepunkt der  
Wohnflächennachfrage*

*steigender Bedarf an  
altengerechten Woh-  
nungen*

*Gefahr der sozialen  
Segregation*

Im Ergebnis führt die demographische Entwicklung zu umfangreichen Austauschprozessen im Wohnungsmarkt. Neubauquartiere der 50er und 60er können dabei mittelfristig aufgrund der Beharrungstendenz alter Eigentümer, Modernisierungsstaus und der resultierenden Gefahr von Leerständen zu Problemquartieren werden.

*künftige Problemquar-  
tiere*

Generell, insbesondere aber bei der Planung und Bereitstellung von altengerechtem Wohnraum ist von einer Polarisierung der Nachfrage auszugehen. Die Nachfrage wird sich einerseits in attraktiven Wohngebieten mit hoher Umwelt- und Lebensqualität und einem hochwertigen Ambiente konzentrieren, andererseits in Gebieten mit einem preisgünstigen Wohnraumangebot.

*Polarisierung der  
Nachfrage bei altenge-  
rechtem Wohnraum*

Für die Stadtentwicklung Homburgs sind vor diesem Hintergrund folgende Ziele für den Wohnungsmarkt von Vorrang:

*Ziele für den Woh-  
nungsmarkt*

- Es muss einerseits ein ausreichendes Angebot an preiswertem, ggf. öffentlich gefördertem Wohnraum vorgehalten werden. Hierzu ist der vorhandene Bestand angemessen zu modernisieren und sanieren.

*ausreichendes Ange-  
bot an preiswertem  
Wohnraum*

<sup>30</sup> vgl. isoplan:Marktforschung: Märktekonzept für die Kreisstadt Homburg, 2006

- Andererseits muss Flächenvorsorge für die Realisierung privat finanzierter höherwertiger Neubaumaßnahmen getroffen werden. *Flächenvorsorge für höherwertige Neubaumaßnahmen*
- Innenstadtnahes Wohnen schont Ressourcen und nutzt vorhandene Infrastrukturen. Aufgrund der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung soll die Wohnfunktion der Innenstadt deutlich gestärkt werden; neben städtebaulichen Umbaumaßnahmen zählt hierzu insbesondere die Verbesserung des Wohnumfelds (Verkehrsberuhigung, Begrünung, usw.). *Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt*
- Die Attraktivität von Stadtteilen wie Jägersburg und Kirrberg als Wohngebiete für jüngere Familien mit Kindern ist zu erhalten, d.h. trotz einem altersbedingten (vorübergehenden) Rückgang des Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen sollten diese nicht abgebaut werden (Kindergärten, Sportanlagen, Hallen, Spielplätze, ÖPNV). *Erhalt der Wohnattraktivität der Stadtteile*
- In städtebaulich und sozio-strukturell problematischen Stadtteilen, insbesondere Erbach, soll durch eine Aufwertung des Wohnumfelds und ergänzende Maßnahmen im Rahmen von Programmen der Städtebauförderung der Tendenz der sozialen Segregation entgegengewirkt werden. *Wohnumfeldaufwertung in problematischen Stadtteilen*

#### (e) Soziale Infrastruktur

Sowohl unter quantitativen als auch unter qualitativen Gesichtspunkten ist der Bereich der sozialen Infrastruktur am stärksten durch die zu erwartende demographische Entwicklung betroffen. Nicht nur der generelle Bevölkerungsrückgang, sondern vor allem die Altersstrukturverschiebungen bewirken (bezogen auf einzelne Stadtteile schwer vorhersehbare) Änderungen beim altersspezifischen und zielgruppenspezifischen Infrastrukturbedarf.

*Soziale Infrastruktur am stärksten von demographischem Wandel betroffen*

Betroffen sind alle Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge und soziale Einrichtungen, angefangen von der medizinischen Versorgung über den Bereich der Kinderbetreuung, Erziehung und Bildung bis hin zum Angebot altersgerechter Wohnungen und Pflegeeinrichtungen und Integrationsangebote für den wachsenden Anteil ausländischer Bevölkerungsgruppen. Auf der Basis der vorliegenden Prognosen können die Rahmenbedingungen und vorrangigen Ziele der notwendigen Anpassungsmaßnahmen definiert werden.<sup>31</sup>

*Soziale Infrastruktur am stärksten von demographischem Wandel betroffen*

Vorrangiges Ziel ist die bedarfsgerechte Gestaltung von Vorschuleinrichtungen. Trotz rückläufiger Kinderzahlen wächst derzeit der Betreuungsbedarf aufgrund zunehmender Nachfrage nach Ganztagsbetreuung. Um die Attraktivität der Stadtteile für junge Familien nicht zu beeinträchtigen, sind die Vorschuleinrichtungen in den Stadtteilen mit angepasstem Angebot zu erhalten.

*bedarfsgerechte Gestaltung von Vorschuleinrichtungen*

<sup>31</sup> Auf einen Teil dieser Fragen wurde oben bereits eingegangen, andere müssen im Rahmen von Fachgutachten beurteilt werden.



Entsprechend der Veränderung der Altersstruktur muss das Angebot an Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen altengerecht ausgebaut werden. Insbesondere im Bereich der kulturellen Veranstaltungen wird dabei eine interkommunale Kooperation mit der Stadt Zweibrücken praktiziert.

*Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen*

#### **(f) Städtebauliche Erneuerung**

Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung liegen in folgenden Bereichen:

*Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung*

- Steigerung der Wohnqualität und Verbesserung des Wohnumfelds, kurzfristig insbesondere im Stadtteil Erbach
- Aufwertung der Innenstadt durch eine attraktive Bebauung von Freiflächen (Christian-Weber-Platz, Gerberstraße/Talstraße, Feuerwehr/Musikschule)
- Aufwertung der Cityrandbereiche, Beseitigung von Leerständen in der Innenstadt
- In der Revitalisierung von Industriebetrieben und leer stehenden Immobilien, insbesondere DSD-Gelände, Gelände Zunderbaum (gemeinsam mit Kirkel), ehemalige Landesaufnahmestätte Erbach

*Erbach*

*Innenstadt*

*Cityrandbereiche*

*Brachen und Leerstände*

Maßnahmen im Rahmen des Programms „Stadtumbau-West“ sollen dabei vorrangig auf den Stadtteil Erbach konzentriert und mit Maßnahmen aus dem Vorläuferprogramm „Soziale Stadt“ verknüpft werden.

#### **(g) Umwelt und Verkehr**

Zum Schutz der Lebensgrundlagen für die heutigen und kommenden Generationen ist bei allen städtebaulichen Maßnahmen das Oberziel einer nachhaltigen, Ressourcen schonenden Stadtentwicklung zu beachten. Aufgrund der begrenzten Flächenressourcen sollten bei allen Neubaumaßnahmen die Grundsätze „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Wiedernutzung vor Neuerschließung“ gelten. Waldbestände und Freiflächen sind zu erhalten.

*Oberziel: nachhaltige, Ressourcen schonende Stadtentwicklung*

Konflikte zwischen Verkehr und Wohnnutzung, die aus den steigenden Ansprüchen von Wirtschaft und Gesellschaft an die Mobilität entstehen, sind abzubauen.

*Konflikte Verkehr - Wohnen*

Neben den bereits genannten Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachen sind folgende Einzelmaßnahmen geplant:

- Im Stadtteil Erbach ist die Renaturierung des Erbachs vorgesehen.
- Verbesserung der Verkehrsanbindung an die A8 bei Schwarzenbach.
- Bessere Anbindung des Industriegebiets Ost an die A6
- Ausbau der Anschlussstelle Homburg-West der A6 zu einem vollwertigen Anschluss.

*Renaturierung Erbach*

*Verkehrsmaßnahmen*

### 3.3 Exkurs: Künftige Ausweisung von Wohnbauflächen

Die in den städtebaulichen und sozioökonomischen Analysen von Kapitel 2 untersuchten Zusammenhänge haben Konsequenzen für die künftige räumliche Planung in der Kreisstadt Homburg. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes sind Aussagen zum Stand der Bauleitplanung bezüglich der Ausweisung von Bauland für alle Nutzungsarten zu treffen.

*Konsequenzen der  
Analysen für die räum-  
liche Planung*

In Kapitel 2.3.5 wurde gezeigt, dass trotz sinkender Einwohnerzahlen die Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten Jahren aufgrund eines Anstiegs der Zahl der Haushalte (kleinere Haushalte, mehr Seniorenhaushalte) und der Pro-Kopf-Wohnfläche noch leicht steigen oder zumindest stagnieren wird. Zudem wird sich die Nachfrage differenzieren. Auch der Trend zur Überalterung wirkt sich auf die Wohnflächennachfrage aus.

*Ausweisung von  
Wohnbauland*

Der prognostizierte weiter steigende Trend zur Eigentumbildung wird sich auf die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auswirken, während der Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammen mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und veränderten Wohnansprüchen die Vermietbarkeit von Wohnraum beeinflussen wird.

*Steigende Nachfrage  
nach Wohneigentum*

Dies ist für die zukünftige Bereitstellung eines ausreichenden und am Bedarf orientierten Wohnungsangebotes und für die Bereitstellung von Bauland von wesentlicher Bedeutung. Dabei ist sowohl die Frage nach dem quantitativen und qualitativen Rahmen als auch die Frage nach der räumlichen Verortung zu stellen.

*Konsequenzen für die  
Baulandausweisung*

In einem entspannten Wohnungsmarkt besteht die Gefahr, dass Wohnungen in unattraktiven Lagen mit wenig nachgefragten Zuschnitten oder Größen oder mit Ausstattungsmängeln zunehmend schlechter vermietbar sein werden. Rückläufige Mieten werden zu einem zusätzlichen Modernisierungstau führen. Im Gegensatz dazu werden die Preise für nachgefragte Objekte steigen, so dass gleichzeitig Leerstände und sektorale Wohnungsnot auftreten können.

*Konsequenzen für den  
Mietwohnungsmarkt*

Vor dem Hintergrund einer schrumpfenden Bevölkerung ergibt sich daher die Notwendigkeit, den Wohnraumbestand quantitativ und qualitativ an die künftige Nachfragesituation anzupassen, da sonst die Gefahr besteht, dass sich Leerstände in benachteiligten Straßenzügen oder Quartieren häufen mit der Folge einer Verstärkung von Segregations- oder Polarisierungstendenzen. Gerade die Gebiete, in denen Ansätze hierzu bereits heute sichtbar sind (z.B. in Teilen von Erbach) oder drohen (Gebieten mit Ansätzen struktureller und funktionaler Mängel wie Verkehrsbelastungen, Schließung von Grundschulen, usw.), erfordern deshalb kurz- bis mittelfristig Interventionen.

*Konsequenzen für den  
Mietwohnungsmarkt*

Neben einer Bestandsanpassung ist aber davon auszugehen, dass trotz rückläufiger Nachfrage und Umbau-, Modernisierung von Bestandsgebäuden in gewissem Umfang neues Bauland benötigt wird, um auch einer spezifischen Nachfrage gerecht zu werden. Deshalb stellt sich vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur Schaffung einer kosteneffizienten Stadtstruktur

*Künftige Ausweisung  
von Wohnbauland*

und der zukünftigen Auslastung von Infrastrukturen vor allem die Frage nach dem Umfang der zukünftigen Wohnbaulandausweisung sowie nach zukünftigen Standorten.

Nach der Wohnungsprognose (vgl. Kap. 2.3.5) wird die Zahl der Eigentümerhaushalte unter Status-quo-Bedingungen (keine Zuwanderung) noch um rund 150 zunehmen und dann stagnieren. Unter der Annahme eines positiven Wanderungssaldos wird die Zahl der Eigentümerhaushalte von 2004 bis 2020 noch leicht ansteigen. Die Zunahme wird von 75 auf 27 Haushalte pro Jahr zurückgehen. Unter der Annahme, dass die Eigentumsbildung überwiegend im Ein- und Zweifamilienhausbau stattfinden wird, werden - je nach Wanderungsverhalten - bis 2020 in Homburg Flächen für ca. 150 - 670 Einfamilienhäuser benötigt. Die Nachfrage nach Wohnfläche im Geschosswohnungsbau wird bei sinkender Zahl der Haushalte aufgrund der steigenden Wohnfläche pro Person nur im positiven Wanderungsszenario noch leicht zunehmen.<sup>32</sup>

*Künftige Ausweisung  
von Wohnbauland*

Einen Rahmen für den aus landesplanerischer Sicht maximal wünschenswerten Wohnungsneubau gibt der LEP Siedlung vom Juli 2006 vor. Bis 2020 errechnet sich danach für die Stadt Homburg ein Bedarf von ca. 2.082 zusätzlichen Wohnungen (vgl. Kap. 2.5.1). Mit der Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit soll den Gemeinden ein landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenes und Ressourcen schonendes Potenzial an Wohnungen für eine eigenverantwortliche Kommunalentwicklung im Siedlungsbereich zur Verfügung gestellt werden.

*Maximalwerte für Bau-  
landausweisung gem.  
LEP Siedlung (Entwurf  
2005)*

Dieser ermittelte Bedarf ist allerdings nicht ausschließlich auf Neubauflächen zu realisieren. Nach dem Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, sind Baulücken in folgenden Lagen zu 100 % auf den örtlich festgelegten Bedarf anzurechnen:

*Anrechnung von Bau-  
lücken*

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB;
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind;
- im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 (4) BauGB;
- innerhalb von im Flächennutzungsplan (FNP) rechtsgültig dargestellten, aber bislang nicht durch Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzten Reserveflächen.

Die im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächenpotenziale für Wohnbauland von ca. 66 ha decken den nach dem Landesentwicklungsplan errechneten Wert ab und überschreiten ihn unter Anrechnung der o.g. Flächen. Eine Anpassung des FNP mit Aufgabe nicht realisierbarer Flächen ist daher vorgesehen.

<sup>32</sup> Zu berücksichtigen sind bei den künftigen Planungen ferner Abgänge durch Abriss, Wohnungszusammenlegung und Zweckentfremdung. Üblicherweise wird hier von 0,1 % des Bestands pro Jahr für Einfamilienhäuser und 0,3 % für

Die Neubautätigkeit stagnierte in den letzten Jahren bei einer Größenordnung von rund 50 - 60 Wohnungen pro Jahr. Eine erneute Zunahme der Neubautätigkeit ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

*stagnierende Neubautätigkeit*

Innerhalb enger Grenzen kann die Nachfrage nach Bauland und dadurch indirekt der Zuzug von Einwohnern durch das Angebot attraktiver baureifer Grundstücke stimuliert werden. Hier tritt die Stadt Homburg mit ihren Nachbargemeinden in den Wettbewerb um den Zuzug von Einwohnern. In Zukunft werden bei einem Überangebot an Bauland in der Region zunehmend Baugrundstücke in guter Lage mit attraktivem Preis-Leistungsverhältnis verkäuflich sein. Um Fehlinvestitionen in Baugebiete zu vermeiden, sollte eine interkommunale Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgen.

*Neubaupotenziale*

Potenziale für den Absatz von Baugrundstücken werden für Homburg in zwei Feldern gesehen:

1. hochwertige Lagen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Sektors der bio-medizinischen Forschung in der Nähe der Uniklinik
2. kosteneffiziente Stadtstruktur: Innenstadtnahe Lagen, auch im Geschosswohnungsbau, unter Berücksichtigung der Veränderung der Altersstruktur, unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen).

Der Wiedernutzung von Brachflächen sollte zur Minimierung von Erschließungskosten und des Verbrauchs offener Landschaft der Vorzug gegeben werden. Denkbar wäre beispielsweise eine Umnutzung von Teilen des ehemaligen DSD-Geländes für Wohnzwecke.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit ca. 125 ha freie gewerbliche Bauflächen aus. Diese sind auf ihren Umfang hin und auf die Eignung für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung zu prüfen. Der quantitative und qualitative Flächenbedarf resultiert aus den künftigen Entwicklungsstrategien, die im Rahmen des Leitbild-Workshops diskutiert wurden (Förderung von Standortbegabungen, Etablierung zukunftsfähiger Segmente). Auf Grund der Prognoseunsicherheiten sollte die Schaffung eines Monitoringsystems in Betracht gezogen werden, das ermöglicht, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen und ggf. gegenzusteuern (vgl. Teil B, Kap. 6).

*Gewerbeflächen*

### 3.4 Interkommunale Kooperation

Die Planungshoheit für städtebauliche Maßnahmen liegt grundsätzlich bei den Kommunen. Die einzelnen Kommunen stehen in vielen Feldern im Wettbewerb miteinander um Bürger, Gewerbeansiedlungen, Besucher oder Kunden des Handels. Die abzusehende demografische Entwicklung wird jedoch eine interkommunale Kooperation bei der Lösung anstehender Probleme notwendig machen. Kostspielige Konkurrenzsituationen müssen dort einer Kooperation weichen, wo die Leistungsfähigkeit der einzelnen Kom-

*Notwendigkeit interkommunaler Zusammenarbeit*

---

Mehrfamilienhäuser ausgegangen. Der hierdurch entstehende Bedarf kann für den Zeitraum 2006 bis 2020 auf rund 500 Wohneinheiten geschätzt werden.

mune erschöpft ist und nur ein kooperatives Handeln die Qualität der Versorgung der Bürger mit kommunalen Angeboten sicherstellen kann. Der Wille zur Zusammenarbeit sollte dabei von der Kommunalpolitik in entsprechenden Leitbildern gegenüber den Nachbargemeinden dokumentiert werden.

Potenziale interkommunaler Kooperation mit den saarländischen und den Rheinland-Pfälzischen Nachbargemeinden bestehen in allen genannten Bereichen. Dabei ist ein Prozess zwischen den Kommunen anzustoßen, der auf einem gegenseitigen Geben und Nehmen basiert.

*Kooperationspotenziale*

Interkommunale Kooperationspotenziale sind in verschiedenen kommunalen Handlungsfeldern denkbar. Für das Städtebauliche Entwicklungskonzept von besonderer Bedeutung sind die Bereiche

- Wirtschaft (Abgestimmte Ausweisung geeigneter Gewerbeflächen unter Berücksichtigung vorhandener Branchen und Infrastruktur, Berücksichtigung bei Betriebsansiedlungen, regionaler Arbeitsmarkt),
- Einzelhandel (Stärkung der Innenstädte, Begrenzung des Wildwuchses bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen)
- Wohnen (Abgestimmte Wohnbaulandentwicklung, Ausweisung einer an die Bevölkerungsentwicklung und vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur angepasste Zahl und Größe von Wohngebieten)
- Kultur, Freizeit, Sport (Abstimmung sich ergänzender Angebote, keine Überkapazitäten gleichartiger Angebote).

*Wirtschaft*

*Einzelhandel*

*Wohnen*

*Kultur, Freizeit, Sport*

Der Stadt Homburg ist bewusst, dass Projekte der Zusammenarbeit von Städten auf dem Gebiet von Städtebau, Infrastrukturen, Bildung / Soziales usw. mit Blick auf die Globalisierung und Europäisierung sowie den demographischen und wirtschaftlichen Wandel zunehmend an Bedeutung gewinnen werden. Die Zusammenarbeit eröffnet die Möglichkeit, Standortvorteile und Chancen im Verbund zu wahren und herauszustellen.

*weitere Handlungsfelder*

Die Städte Homburg und Zweibrücken haben sich deshalb im Jahr 2004 zu einem "gutnachbarlichen Miteinander" verabredet, um eine gemeinschaftliche Stadtentwicklung im regionalen Zusammenhang zu planen und langfristig Chancen und Potenziale besser zu nutzen.

*Kooperation mit Zweibrücken*

Unter dem Motto "Grenzenlos verbunden" wird nun einen Ansatz verfolgt, der die Region stärker positioniert und einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsraumes leisten soll.

In einer ersten Phase der Kooperation im Zeitraum von Mai bis November 2004 wurden Ansätze und Potenziale für eine stadtrregionale Kooperation zwischen Homburg und Zweibrücken ermittelt. Dies erstreckte sich insbesondere auf Themenfelder, wie z.B. Flächen, Infrastruktur und Verkehr, Kultur, Bildung und Weiterbildung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Freizeit und Tourismus.

*Inhalte der Kooperation*

Den Einstieg in die Kooperation bildeten 2 Initialworkshops in denen jede Stadt zunächst die Chancen und Risiken, mögliche Themenfelder für eine Kooperation und mögliche Kooperationsprojekte aus ihrer Sicht erarbeitete.

*Workshops*

In einem gemeinsamen Workshop wurden für die Themenfelder "Systematische Kommunikation / gemeinsames Marketing / Regionale Identität und Regionalauftritt", "Verkehr und Infrastruktur, Umwelt, Stadt und Siedlungsplanung" sowie "Kultur, Geschichte, Tourismus, Freizeit, Sport, Wellness / Gesundheit und Events" Projektvorschläge und letztendlich Aktionsprojekte erarbeitet. Ziel war es vor allem, die Aktionsprojekte kurzfristig umzusetzen.

So haben sich die Städte Homburg und Zweibrücken zum Abschluss der Phase I verabredet, folgende Projekte gemeinsam zu realisieren:

*Kooperationsprojekte*

- Einrichtung einer Städtepartnerschaft unter dem Motto: Homburg – Zweibrücken - Partner für die Zukunft.
- Etablierung der Dachmarke Saarpfalz: durch die Schaffung von Identitätsmerkmalen und der Bekanntmachung der Region nach Außen soll das Image verbessert werden.
- Gemeinsames Veranstaltungsmanagement: 2005 ist hierzu ein gemeinsamer Veranstaltungskalender erstellt worden, um eine Terminkoordination und -abstimmung zu erreichen.
- Dachkonzept "Bewegung verbindet": unter diesem Motto wurden bereits verschiedene gemeinsame Projekte umgesetzt, wie z.B. ein Nordic Walking Tag ("Zwei Städte bewegen sich aufeinander zu").
- Gemeinsame Gesprächskreise zum Thema innerörtliche Verkehrsentslastung
- Lückenschluss eines Radweges zwischen Homburg und Zweibrücken

Erste Umsetzungserfolge wurden bereits im November 2004 in einer gemeinsamen Veranstaltung (Saar-Pfalz-Forum) der Öffentlichkeit vorgestellt.

Homburg und Zweibrücken an der Nahtstelle von Saarland und Rheinland-Pfalz wollen mit der Kooperation ganz praktisch belegen, wie zwei Mittelzentren auf unterschiedlichen Seiten einer, an sich nicht trennenden, Landesgrenze ihre Entwicklungskräfte aktiv weiter bündeln können.

*Ländergrenzen übergreifende Kooperation*

Die erste Phase der Kooperation sowie die Umsetzung der Aktionsprojekte stellten den Einstieg in eine weitergehende räumlich-planerische Zusammenarbeit im Rahmen von "Grenzenlos verbunden" dar. Im Weiteren ist es nun vorgesehen Themen, wie die Einwohnerentwicklung, Wohnungsmarkt, Städtebau und Infrastruktur aufzugreifen.

*Vertiefung der Kooperation*

Die zweite Phase der Kooperation wurde bereits begonnen. Ein Workshop fand am 20.12.2005 statt.



Die ermittelten Kooperationspotenziale sollen auch im Rahmen des Stadtumbau-Prozesses genutzt und weiterentwickelt werden. Umgekehrt werden die Ergebnisse aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept bei der stadtreionalen Kooperation berücksichtigt werden.

*Vernetzung mit dem  
Stadtumbau*

Konkrete und für die Stadtentwicklungsplanung relevante Kooperationsansätze mit der Gemeinde Kirkel entstehen auf der künftigen Konversionsfläche Zunderbaum in Erbach. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung sind neue Nutzungen für das mehrheitlich auf Kirkeler Bann liegende Gebiet in einem interkommunalen Planungsprozess zu definieren. Zuwegung, Ver- und Entsorgung und Bebauungsplanung sollten dabei zwischen den Gemeinden abgestimmt werden, um kostspielige Fehlplanungen und Doppelstrukturen zu vermeiden. Am 9.3.2006 wurde zu diesem Zweck der „Planungsverband Zunderbaum“ gegründet, dessen Satzung am 21.3.2006 in Kraft trat.

*Kooperation mit Kirkel*

Auch mit den anderen Nachbargemeinden bestehen Kooperationspotenziale in den aufgezählten Bereichen. Konkrete Projekte stehen jedoch noch aus.

### 3.5 Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus

Die von der Stadt Homburg künftig verfolgte Strategie des Stadtumbaus wurde aufbauend auf der Grundlage der Bestandsaufnahmen und Analysen der vorhergehenden Kapitel und den grundsätzlichen Aussagen des Leitbildes zur Stadtentwicklung erarbeitet. Auf gesamtstädtischer Maßstabsebene sind die Stadtteile dabei in drei Kategorien eingeteilt worden: Stadtumbaugebiete mit sofortigem Handlungsbedarf, Anpassungsgebiete mit mittlerem Problemdruck und Selbstläufergebiete, in denen derzeit kein besonderer Handlungsbedarf herrscht.

Strategie des Stadtumbaus

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsaufnahme für die Stadtteile von Homburg als Grundlage der Zuordnung zu den drei genannten Kategorien zusammen. Im Ergebnis kommt die Analyse unter Abwägung aller Bewertungskriterien zu dem Schluss, dass der Stadtteil Erbach als Stadtumbaugebiet höchste Priorität genießt. Ein entsprechendes Teilräumliches Konzept wird in Teil B der Untersuchung vorgestellt. Anschließend sollte für das Gebiet Homburg-Mitte die Erarbeitung eines teilräumlichen Konzepts in Angriff genommen werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme

**Tabelle 23: Städtebauliche Bewertung der Stadtteile**

Bewertungen: ++ = keine Mängel vorhanden + = wenige Mängel vorhanden o = mittel - = Häufung von Mängeln - - Konzentration von Mängeln	Beeden	Bruchhof	Einöd incl. Ingweiler	Erbach	Homburg-Mitte	Jägersburg	Kirrburg	Reiskirchen	Sanddorf	Schwarzenacker	Schwarzenbach	Wörschweiler
Wohnumfeld	+	+	o	-	-	+	+	o	+	o	o	-
Soziale Infrastruktur	+	+	+	++	++	-	+	o	+	-	-	-
Nahversorgung	-	-	++	++	++	+	+	-	-	-	-	-
Sozialstruktur	o	o	o	-	-	o	o	o	o	o	o	o
Altersaufbau	+	-	o	+	-	-	o	o	-	o	+	+
Bevölkerungsverluste	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nutzungskonflikte	+	+	o	--	-	+	+	+	+	o	o	+
Stadtbild	o	o	-	-	-	+	+	o	+	-	-	o
Umweltsituation	-	o	-	-	-	o	+	o	+	-	-	-
Grün und Freiräume in Wohnnähe	+	+	+	--	o	+	+	+	+	+	+	+
Brachen, Leerstände	+	+	+	--	-	+	+	+	+	+	+	+
<b>Gesamtbewertung</b>	SL	SL	SL	<b>SU</b>	<b>A</b>	SL	SL	SL	SL	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>

A = Anpassungsgebiet  
SU = Stadtumbaugebiet  
SL = Selbstläufergebiet



### 3.5.1 Stadtumbaugebiete

- Definition:** hohe Problemdichte durch erhebliche funktionale und strukturelle Mängel in den Aspekten Bevölkerung, Wirtschaft, Städtebau, Wohnungswesen bereits vorliegend
- Konsequenz:** Ausweisung als Stadtumbaugebiet mit Schwerpunktbereichen unterschiedlicher Prioritäten, Erarbeitung eines Teilräumlichen Stadtumbaukonzepts
- Konzentration von Maßnahmen und Mitteln innerhalb der nächsten 10 Jahre (kurzfristig)

In Homburg:	Erbach
-------------	--------

### 3.5.2 Anpassungsgebiete

- Definition:** Veränderungstendenzen bereits erkennbar; einzelne (räumliche/thematische) funktionale und strukturelle Probleme in den Aspekten Bevölkerung, Wirtschaft, Städtebau, Wohnungswesen
- Konsequenz:** Kein kurzfristiger Handlungsbedarf; aber mittelfristig Verbesserungs-/ Stärkungsmaßnahmen erforderlich
- Planung erster Strategien der Umsteuerung

In Homburg:	Homburg-Mitte	Schwarzenbach
	Schwarzenacker	Wörschweiler

### 3.5.3 Selbstläufergebiete

- Definition:** funktional und strukturell i.W. stabil; kaum Probleme in den Aspekten Bevölkerung, Wirtschaft, Städtebau, Wohnungswesen
- Konsequenz:** z.Zt. kein Handlungsdruck
- Beobachtung der Veränderungstendenzen erforderlich, da mittel- bis langfristig funktionale oder strukturelle Veränderungen greifen können

In Homburg:	Jägersburg	Kirrberg	Sanddorf
	Reiskirchen	Einöd	
	Bruchhof	Beeden	

## 4 Stadtumbaugebiet Erbach

Der Stadtrat der Stadt Homburg hat am 06.04.06 auf der Grundlage eines intensiv mit Vertretern der Verwaltung und öffentlicher Belage diskutierten Entwurfs das Stadtumbaugebiet Erbach in den in Abbildung 37 dargestellten Grenzen beschlossen.

*Stadtratsbeschluss  
Stadtumbaugebiet*

Das Stadtumbaugebiet umfasst wesentliche Teile des bebauten Bereichs des Stadtteils Erbach mit Ausnahme des Berliner Wohnparks und des Ortskerns Reiskirchen. Es wird im Südwesten durch die Bexbacher Straße und im Nordwesten durch die Berliner Straße begrenzt. Das Stadtumbaugebiet erstreckt sich weiterhin beidseitig der Steinbachstraße bis zum Sportzentrum Erbach. Es umfasst in diesem Bereich die gesamte Altbebauung östlich und westlich der Steinbachstraße. Neubaugebiete am Ortsrand wurden ausgeklammert. Im Süden begrenzen die Gleisanlagen des Homburger Hauptbahnhofes und die östlich sich anschließenden gewerblich genutzten Bereiche das Stadtumbaugebiet.

*Abgrenzung des  
Stadtumbaugebiets*

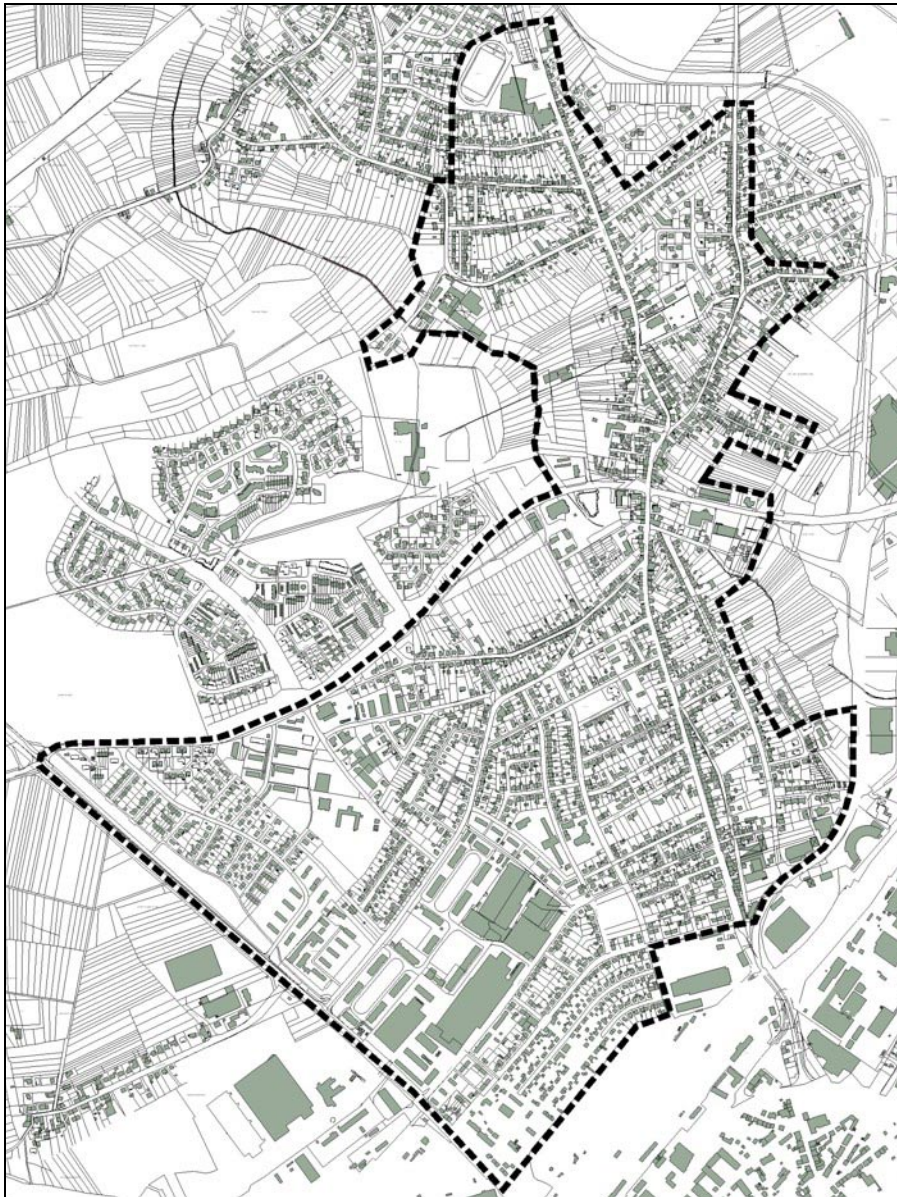
Das Stadtumbaugebiet umfasst eine Fläche von ca. 240 ha, auf der rund 10.200 Einwohner leben (Stand: 31.12.2004).

In Teil B des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird neben der Begründung der Abgrenzung eine kleinräumige Analyse der städtebaulichen und sozioökonomischen Situation in dem Stadtumbaugebiet vorgenommen.

*Inhalt Teil B*

Aus dem gesamtstädtischen Leitbild wird ein Leitbild mit Entwicklungszielen für Erbach und vier Interventionsbereichen im Stadtumbaugebiet abgeleitet. Die hierauf aufbauende Stadtumbaustategie beschreibt Maßnahmen für die vier Interventionsbereiche. Teil B schließt mit Aussagen zur Programmsteuerung und zu Durchführungsmodalitäten.

**Abbildung 37: Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Erbach**



Entwurf: isoplan / FIRU, Stand: 03/2006, im Stadtrat beschlossen am 6.4.06

## 5 Schlussbemerkung

Der Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ beinhaltet eine Reihe wichtiger Aussagen zur Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts, zur Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, zum Abwägungsgebot und zu den geltenden Vorschriften der Städtebauförderung, die bei der weiteren Umsetzung des vorliegenden Konzepts zu beachten sind.

Stadtumbau ist danach als dynamischer Prozess zu verstehen, der nicht mit einer einmaligen Planung abgeschlossen ist. Da die Umsetzung der geplanten Maßnahmen sich über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstrecken wird, in dem sich die Rahmenbedingungen ändern können, ergibt sich die Notwendigkeit, das städtebauliche Entwicklungskonzept in regelmäßigen Abständen fortzuschreiben.

*Fortschreibung*

Bei der Durchführung der Stadtumbaumaßnahme sind die Betroffenen und die öffentlichen Aufgabenträger entsprechend den auch für Sanierungsmaßnahmen geltenden Bestimmungen (§ 137 und § 139 BauGB) zu beteiligen. Als Maßstab für den Umfang der Beteiligung sind die beabsichtigten Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet heranzuziehen. Zum vorliegenden Konzept sind Stellungnahmen der Genannten einzuholen.

*Beteiligung*

Bei der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist darüber hinaus das Abwägungsgebot zu beachten, wobei Inhalt und Umfang der Abwägungspflicht sich unter Berücksichtigung der planerischen Gestaltungsfreiheit der Kommune sowie des informellen Charakters des Stadtentwicklungskonzepts nur situationsangepasst bestimmen lassen. Dabei schränkt der informelle Charakter des städtebaulichen Entwicklungskonzepts, d. h. das Fehlen einer unmittelbaren Rechtswirkung seiner Inhalte gegenüber Dritten, die Reichweite des Abwägungsgebots, z. B. im Vergleich zu den bodenrechtlich unmittelbar verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans, entsprechend ein.

*Abwägungsgebot*

Durch die Anwendung der auch für Sanierungsmaßnahmen geltenden Vorschriften über die Städtebauförderung (§ 164a und § 164b BauGB) wird die bisher geltende Praxis der Städtebauförderung nahtlos weitergeführt.

*Vorschriften der Städtebauförderung*

Gegenstand des vorliegenden Auftrags an isoplan:marktforschung war die Erstellung des Gesamtstädtischen Teils und des gebietsbezogenen Teils für das derzeit einzige Stadtumbaugebiet Erbach. Sollte das Stadtteilmonitoring mittelfristig eine Verschlechterung der Lage im Stadtteil Homburg-Innenstadt belegen, sollte auch hier ein Stadtumbaugebiet ausgewiesen werden und ein gebietsbezogenes Stadtumbaukonzept erstellt werden.

*weitere Stadtumbaugebiete*



## Anhang: Pläne 1 - 4

- Plan 1: Bestandsanalyse: Siedlungs- und Baustrukturen
- Plan 2: Bestandsanalyse: Nutzungsstruktur und Verkehr
- Plan 3: Strategien
- Plan 4: Begabungen und Bedrohungen