

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES HOMBERG (EFZE)

Projektleitung: Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin
Projektbearbeitung: Lauritz Scheulen, M.Sc. Geographie

20.10.2026

Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig. Es gilt das gesprochene Wort. © GMA 2026; Titelbild: GMA-Aufnahme 2026

GLIEDERUNG

1. Ausgangslage, Aufgabenstellung und Untersuchungsablauf
2. Bedeutung von Einzelhandelskonzepten
3. Einzelhandelsbestand nach Sortimenten in Homberg (Efze) 2026
4. Zentren- und Standortstruktur Homberg (Efze)
5. Sortimentskonzept Homberg (Efze)
6. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Homberg (Efze)

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG IN HOMBERG (EFZE)

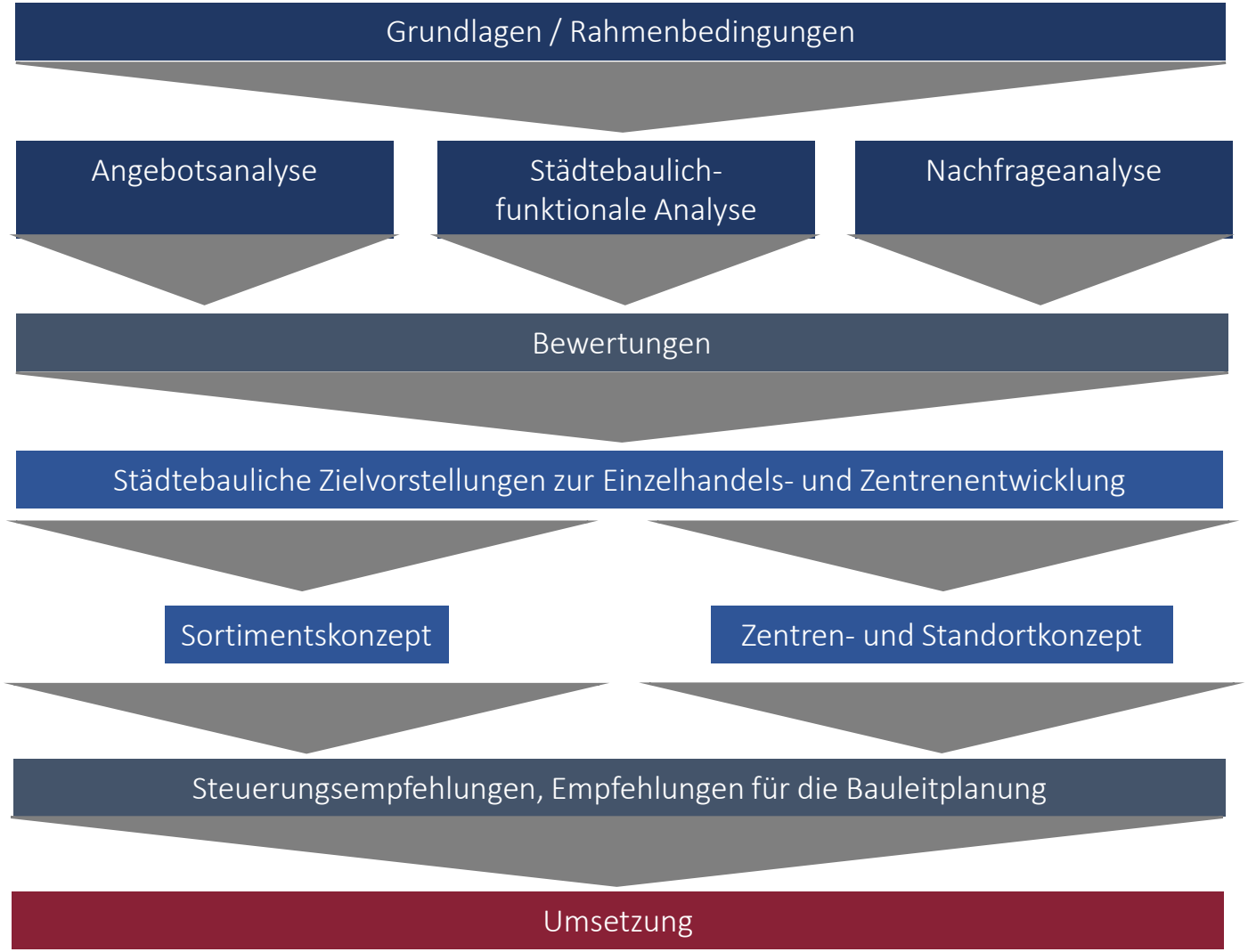
AUSGANGSLAGE

- Kommunales Einzelhandelskonzept als Grundlage der Einzelhandelssteuerung in Homberg (Efze)
- Letzte Fortschreibung und Beschlussfassung des Konzeptes im Jahr 2016
- Deutliche Veränderungen der Einzelhandelsstruktur seit 2016, insbesondere durch die Etablierung des Einkaufszentrums „Drehscheibe“ (Eröffnung 2020)
- Seit 2022 dynamische Entwicklungen bei Lebensmittelmärkten (Lidl, Herkules-Center)
- Aktualisierungsbedarf aufgrund neuer Markt- und Standortentwicklungen im Einzelhandel

Zielsetzung

- Schaffung einer aktuellen und rechtssicheren Entscheidungsgrundlage für die Stadtentwicklung, insbesondere zur Nahversorgung
- Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und aktuelle Planungsanforderungen

UNTERSUCHUNGSABLAUF

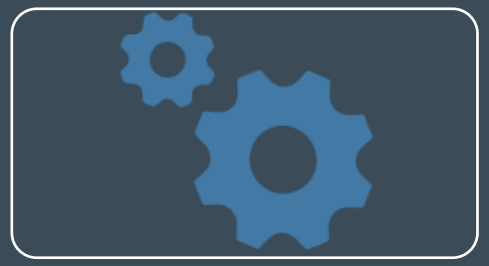


GMA-Darstellung 2026

2. BEDEUTUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN



Zweck:
- Zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung
- Steuerung des Einzelhandels



Bestandteile:
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche → Wo soll großflächiger Handel stattfinden?
- Sortimentsliste → Welches Sortiment soll wo zulässig sein?



Rechtsstatus:
- zunächst informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten
- erst durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird Einzelhandelskonzept zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

➢ Einzelhandelskonzept: strategisches Steuerungskonzept ≠ aktives Handlungskonzept

3. EINZELHANDELSBESTAND NACH SORTIMENTEN IN HOMBERG (EFZE) 2026

Sortiment	Anzahl Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz**	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	20	25	9.550	25	50,5	45
Gesundheit / Körperpflege	8	10	2.165	6	11,6	10
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	2	2	925	2	2,4	2
Summe kurzfristiger Bedarf	**30**	**37**	**12.640**	**33**	**64,5**	**57**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	2	1.410	4	4,2	4
Bekleidung, Schuhe, Sport	12	15	5.020	13	11,6	10
Summe mittelfristiger Bedarf	**14**	**17**	**5.565**	**15**	**15,8**	**14**
Elektrowaren, Medien, Foto	5	6	860	2	4,3	4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	9	11	9.300	24	12,6	11
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6	7	7.230	19	9,1	8
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	8	10	335	1	3,5	3
Sonstige Sortimente***	9	11	1.580	4	3,7	3
Summe langfristiger Bedarf	**37**	**46**	**19.205**	**50**	**33,2**	**29**
Einzelhandel insgesamt	**81**	**100**	**38.375**	**100**	**113,4**	**100**

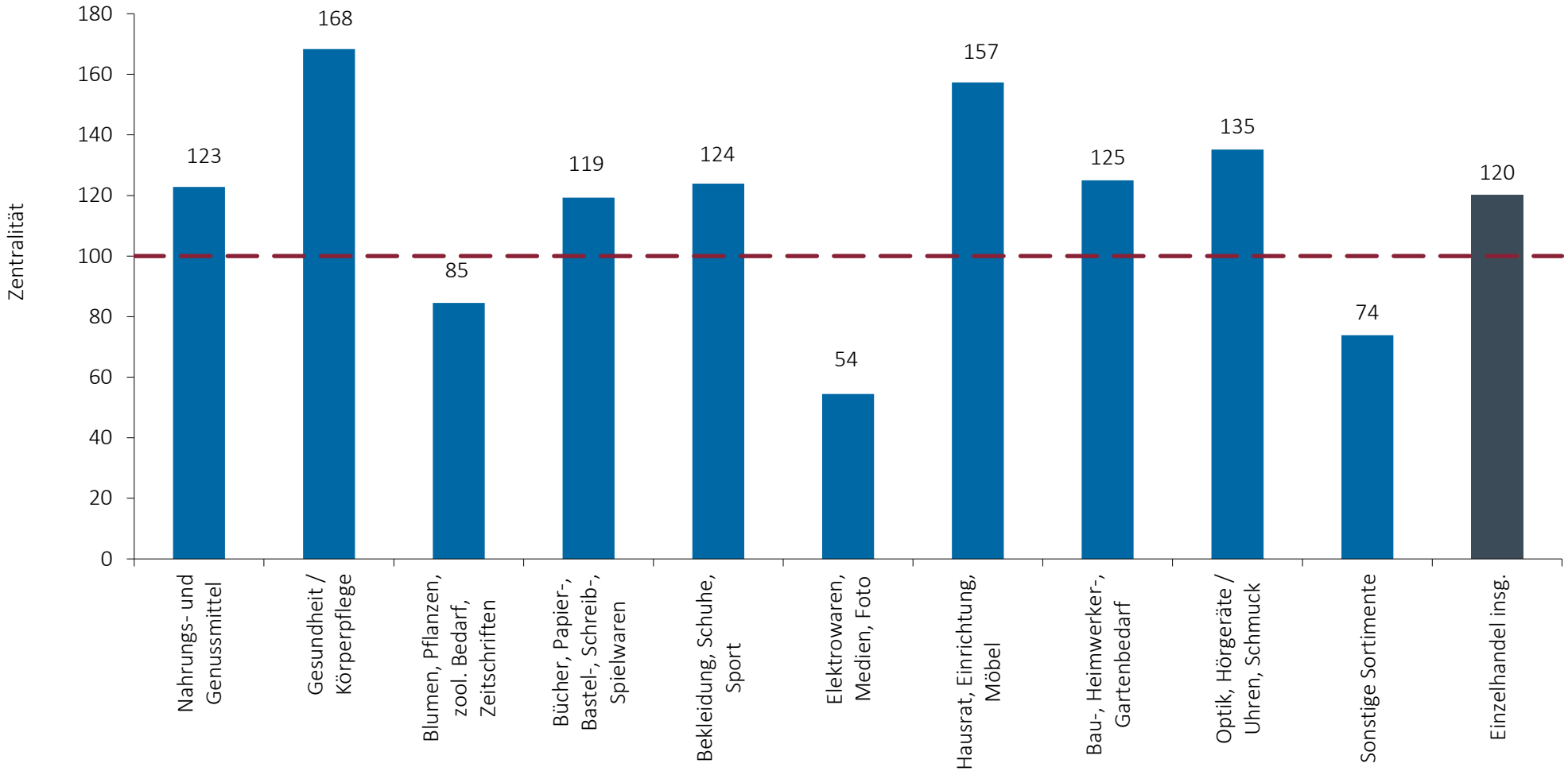
Quelle: GMA-Erhebung 2026 (Stand: April 2026); ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.
* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt / ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet;
*** Sonstige Sortimente = u. a. Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Sonstiges (z. B. Antiquitäten, Second-Hand-Artikel)

ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSSTANDORTES HOMBERG (EFZE) SEIT 2016

	2016	2026	Veränderungen 2016 / 2026		Trend
			abs.	in %	
Einwohner*	14.241	14.872	+631	+4	
Betriebsanzahl	96	81	-15	-16	
Verkaufsfläche in m²	36.760	38.375	+1.615	+2	
Verkaufsfläche in m² pro 1.000 Einwohner	2.581	2.580	-1	0	
Zentralität	117	120	+3	+3	

Quelle: GMA-Berechnungen 2026 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich); GMA-Erhebung April 2026 im Vergleich zur Einzelhandelserhebung der GMA im Jahr 2015.
*Einwohner: Stadt Homberg Efze); Stand 31.12.2016 (analog zum Einzelhandelskonzept 2016) bzw. 31.12.2025, nur Hauptwohnsitze.

EINZELHANDELSZENTRALITÄT IN HOMBERG (EFZE) 2026



Quelle: GMA-Berechnungen 2026 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich); GMA-Erhebung April 2026.
Die Einzelhandelszentralität stellt den in Homberg (Efze) getätigten Einzelhandelsumsatz der in Homberg (Efze) vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Bedeutungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

ZIELE DES EINZELHANDELSKONZEPTES HOMBERG (EFZE)

Städtebauliche Zielsetzungen

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach städtebaulichen Kriterien
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und -vielfalt des Mittelzentrums
- Stabilisierung und Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt
- Erhaltung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der Stadt

Sortimentskonzept

Einordnung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung von:

- der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels
- der städtebaulichen Zielsetzungen
- der landesplanerischen Vorgaben

Standortkonzept

Festlegung einer Zentren- und Standortstruktur:

- Abgrenzung und Definition des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Abgrenzung und Definition des Sonderstandort Osterbach

Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen

GMA-Darstellung 2026

STANDORTKONZEPT – ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Was sind zentrale Versorgungsbereiche?

- **räumlich abgrenzbare Bereiche** einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus zukommt
- **nur städtebaulich integrierte Lagen** (BVerwG, Urteil vom 11. Okt. 2007, BVerwG, Urteil vom 17. Dez. 2009)

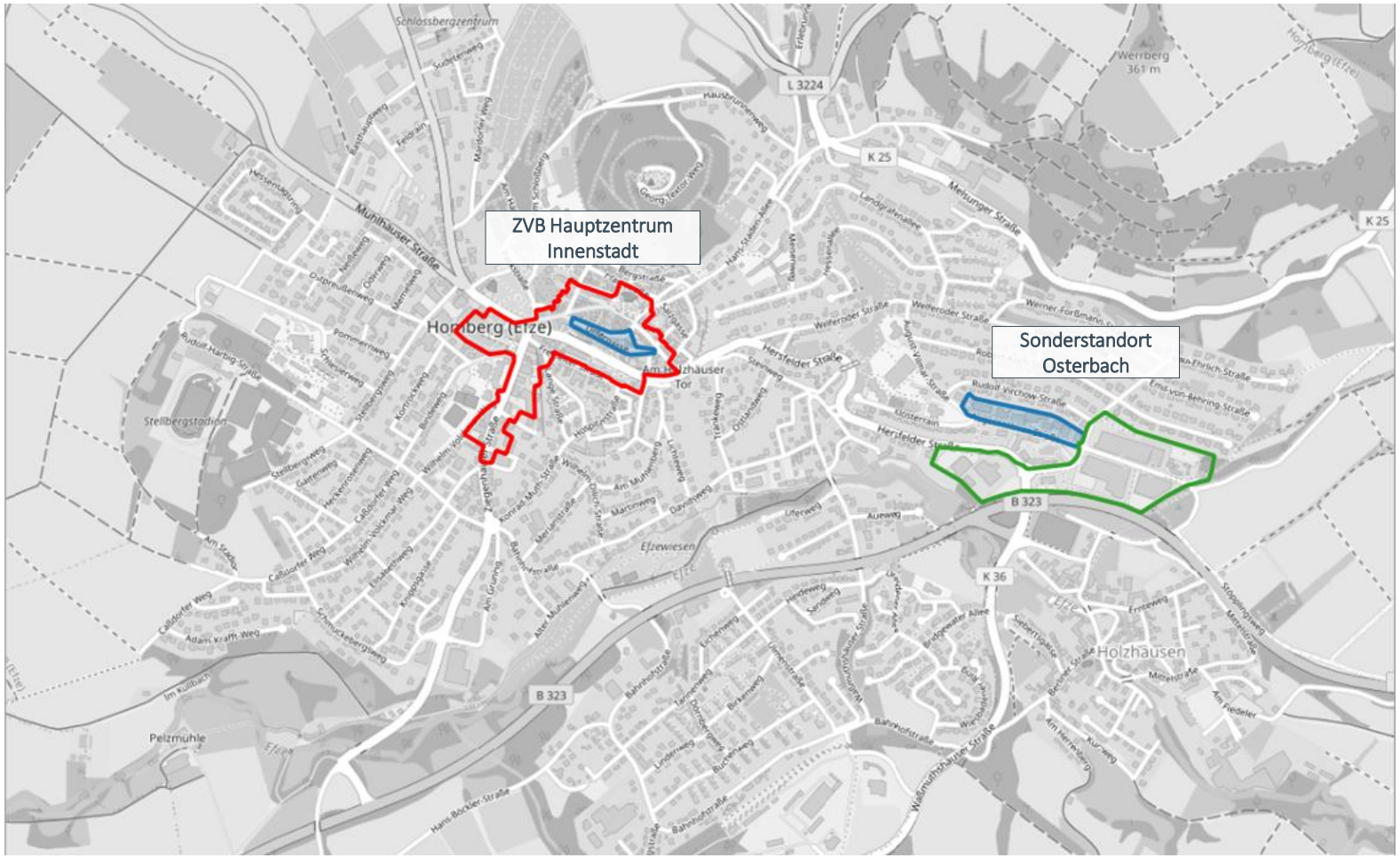
Wozu zentrale Versorgungsbereiche?

→ zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

→ Ausweisung **schutzwürdiger Bereiche** i. S. des Baugesetzbuches

dürfen in ihrer **Funktions- und Entwicklungsfähigkeit** durch Ansiedlungen / Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben in der Standortkommune / Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt werden

4. ZENTREN- UND STANDORTSTRUKTUR HOMBERG (EFZE)

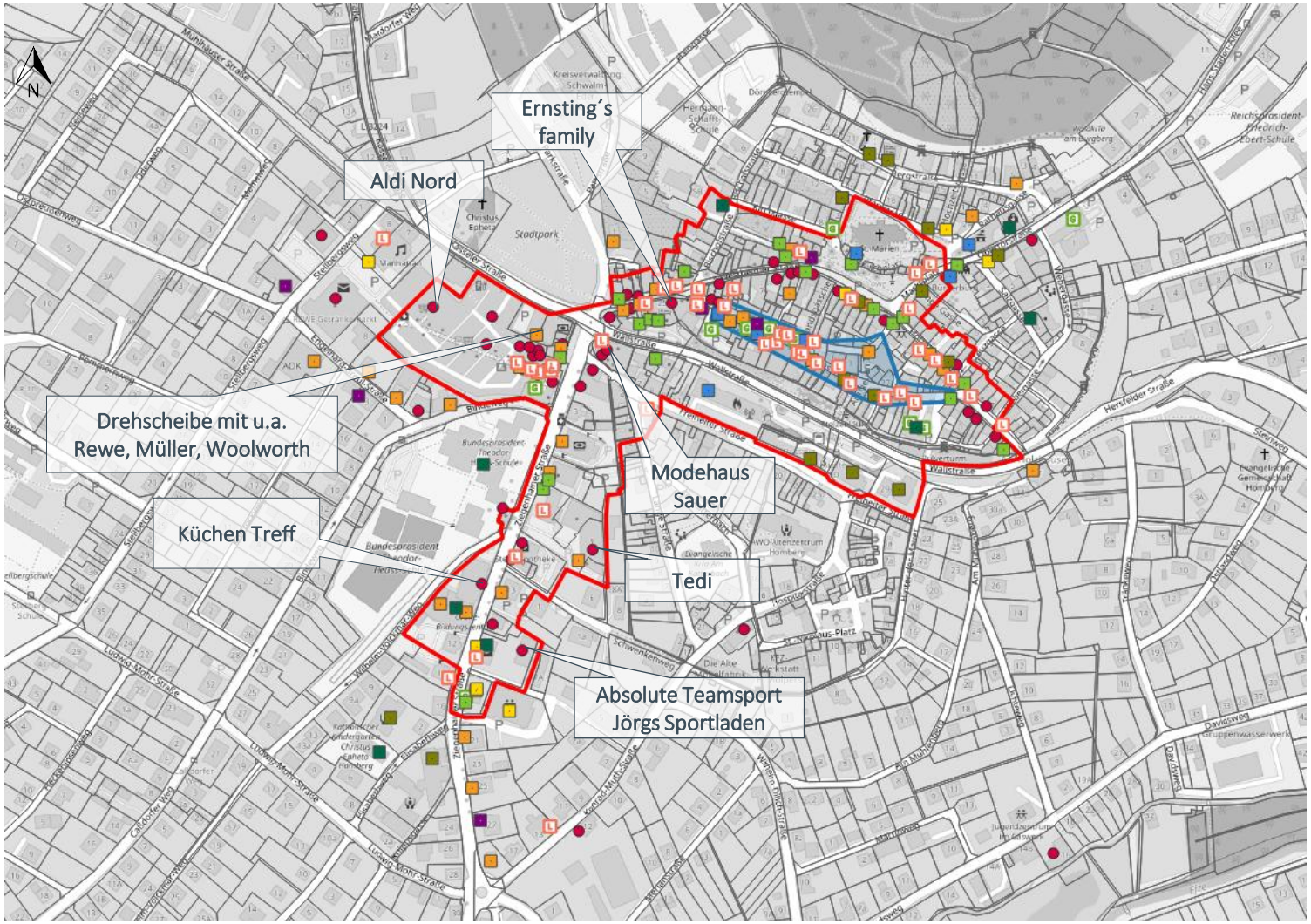


Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

Legende

- Zentraler Versorgungsbereich
- Sonderstandort Osterbach
- Umstrukturierungsbereich

ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT



Legende

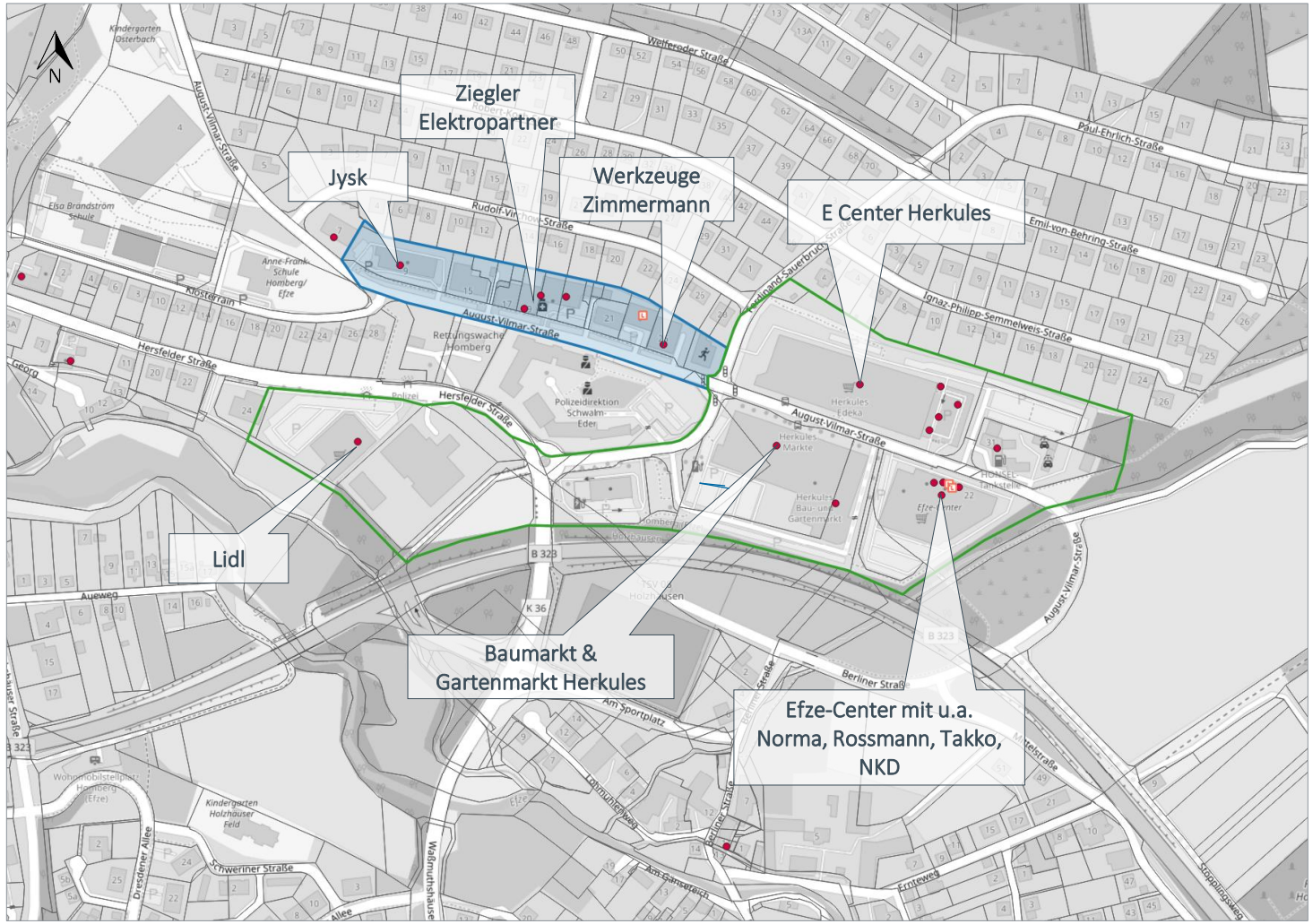
- Zentraler Versorgungsbereich
- Umstrukturierungsbereich

Nutzungen im Umfeld

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe, Handwerk
- Soziale Einrichtungen
- Leerstand
- Gesundheitseinrichtungen
- Spielhallen, Wettbüros etc.
- Sonstige

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026; GMA-Erhebung Erhebungsstand 04 / 2026

SONDERSTANDORT OSTERBACH



Legende

- Sonderstandort Osterbach
- Umstrukturierungsbereich

Nutzungen im Umfeld

- Einzelhandel
- L Leerstand

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026; GMA-Erhebung Erhebungsstand 04 / 2026

5. SORTIMENTSKONZEPT HOMBERG (EFZE)

Zentrenrelevante Sortimente*

- Papier- / Bürobedarf, Schreibwaren, Bastelartikel, Schulbedarf
- Bücher
- Spielwaren
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Gardinen und -zubehör, Geschenkartikel
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel, Antiquitäten
- Haus- und Heimtextilien, / Tischwäsche, Bett-wäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby-, Kinderartikel
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie z. B. Mixer, Bügeleisen) (ohne Elektrogroßgeräte)

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente*

- Nahrungs- / Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften

*unterstrichen = zentrenrelevant gemäß LEP Hessen 2020, Begründung zu 6-3.
GMA-Empfehlungen 2026, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung.

SORTIMENTSKONZEPT HOMBERG (EFZE) (II)

Nicht zentrenrelevante Sortimente*

- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bau-elemente, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Leitern
- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf
- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen
- Möbel, Antiquitäten (inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel)
- Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Elektrogroßgeräte (z.B. Waschmaschinen, Kühlschränke)
- Büromaschinen (Großgeräte wie z. B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Campinggroßartikel (z.B. Zelte, Campingmöbel)
- Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung)
- Sportgroßgeräte
- Erotikartikel
- Angelartikel, Jagdbedarf, Reitsportartikel (ohne Bekleidung)
- Kinderwagen, Autokindersitze
- Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
- Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge, Reifenhandel, Auto-, Motorradzubehör, Motorradbekleidung

*Anmerkung:
Die Liste, der nicht zentrenrelevanten Sortimente dient der Orientierung und ist nicht abschließend. Sie kann bei Bedarf um weitere Sortimente ergänzt werden.
Diese Sortimente gelten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich als unkritisch im Hinblick auf die Ziele des EHK.

GMA-Empfehlungen 2026, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung.

6. STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN HOMBERG (EFZE)

Ansiedlung in ...		Zentraler Versorgungsbereich i. S. v. BauGB und BauNVO	wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen	wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	
mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	sonstige städtebaulich integrierte Lagen	Sonderstandort Osterbach	sonstige nicht integrierte Lagen
nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	großflächig*	✔	✘	✘[2]	✘
	nicht großflächig	✔	✔	✘[2]	✘
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✔	✘	✘	✘
	nicht großflächig	✔	?	✘	✘
nicht zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig*	✔	?	✔[3]	✘
	nicht großflächig	✔	✔	✔	✘

✔ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen / ? Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen / ✘ Ansiedlung nicht möglich bzw. nicht zu empfehlen

* großflächige größer 800 m² VK i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO

[2] Möglichkeit zur maßvollen Erweiterung zur Bestandssicherung (Ausnahme) für bestehende Anbieter unter Vorrausetzung einer Einzelfallprüfung

[3] Randsortimentsregelungen (10 % Verkaufsflächenanteil zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente, max. 10 % der Verkaufsfläche, bzw. max. 800 m²)

GMA-Darstellung 2026



GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Siegburger Straße 215

50679 Köln

Telefon: 07141 167598-40

Mail: office.koeln@gma.biz