

2026/0093/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet:



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel COEUR", Gemarkung Homburg, hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Homburg (Anhörung)	09.03.2026	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	10.03.2026	N
Stadtrat (Entscheidung)	26.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens wird zugestimmt.
- b) Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmitteleinzelhandel COEUR“ wird beschlossen.
- c) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gebilligt.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt

Die GEG-004 GmbH hat mit Antrag die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt.

Im Bereich des ehemaligen DSD-Geländes ist beabsichtigt, einen neuen Lebensmittelvollsortimentsmarkt zu errichten.

Die Verkaufsfläche ist mit 2.260 m² geplant. Für das Bauvorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, in welcher die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wurde. Fazit aus diesem Gutachten: „Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte, auf bestehende Magnetbetriebe und zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll Baurecht für die beabsichtigte Nutzung schaffen. Dafür soll die Fläche als „Sonstiges Sondergebiet“ mit dem Zweck „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Die Erschließung des Geländes soll mittels einer neu zu schaffenden Anbindung an die Beeder Straße (L 217) erfolgen. Der Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) hat

bereits mit Schreiben vom 12.02.2026 der Straßenplanung bzw. der Anbindung der neuen Straßen an die Beeder Straße zugestimmt. Die Straßenbreite der neuen Erschließungsstraße wurde mit der Verwaltung abgestimmt. Diese soll eine Gesamtbreite von 11,35 m erhalten, wobei jeweils 2,5 m auf einen Gehweg (beidseitig) und 6,35m auf die Fahrspuren entfallen.

Bezüglich der Altlastenthematik hat das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) wie folgt Stellung genommen (anbei): „Seitens des nachsorgenden Bodenschutzes (Altlasten) wird die Fläche freigegeben.“

Bezüglich der Erfordernisse nach der Ersatzbaustoffverordnung besteht derzeit noch keine Freigabe.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt. Die genauen Grenzen der Flurstücke müssen noch vor Satzungsbeschluss vermessen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan, weshalb das Vorhaben zurzeit nicht realisierungsfähig ist. Aus diesem Grund sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Homburg wurde kürzlich für das Plangebiet teilgeändert und stellt nun eine Sonderbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan muss daher nicht geändert oder berichtigt werden. Das Entwicklungsgebot ist erfüllt.

Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, die Vorprüfung des Einzelfalls dazu ergab, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dass keine UVP-Pflicht für die Planung besteht.

Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der GEG-004 und der Kreisstadt Homburg abzuschließen.

Mit der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178 in 66333 Völklingen beauftragt

Finanzielle Auswirkungen

Keine

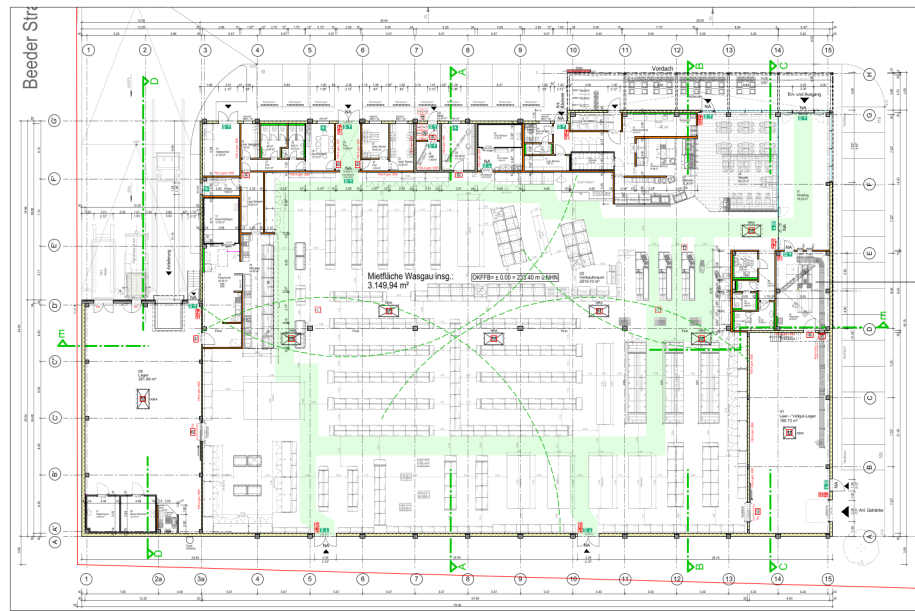
Anlage/n

- 1 Antrag (nichtöffentlich)
- 2 B-Plan Planzeichnung (öffentlich)
- 3 B-Plan Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)
- 4 B-Plan Begründung (öffentlich)
- 5 Übersichtslageplan B-Plan (öffentlich)
- 6 Übersichtsplan Geltungsbereiche (öffentlich)
- 7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Homburg (öffentlich)
- 8 Auswirkungenanalyse Einzelhandel (öffentlich)
- 9 Gutachterliche Stellungnahme Nr. 14 (öffentlich)
- 10 Freigabe LUA (öffentlich)
- 11 Erläuterungsbericht Rückbau Kanäle (öffentlich)
- 12 Sammelstraße mit Knoten (öffentlich)
- 13 Regelschnitt Sammelstraße (öffentlich)
- 14 Entwässerung Sammelstraße (öffentlich)
- 15 Zusammenfassung Entwässerung (öffentlich)

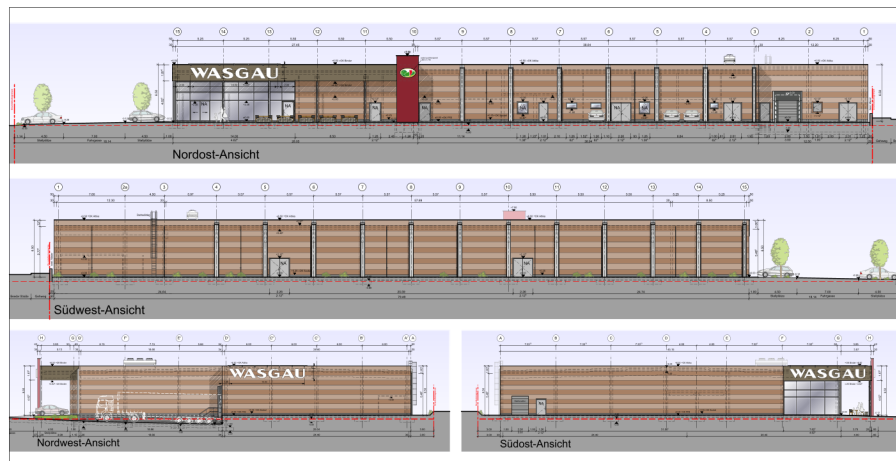
Lageplan (M 1:500)



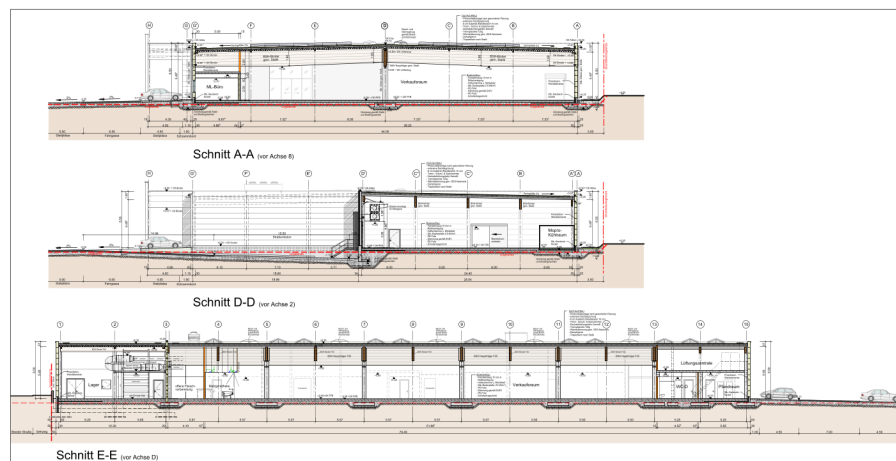
Grundriss (M 1:200)



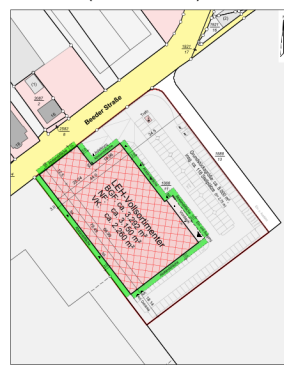
Ansichten (unmaßstäblich)



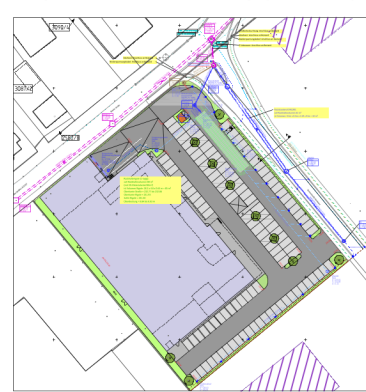
Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)



Nachweis Abstandsfläche (M 1:1000)



Lageplan Entwässerung (M 1:750)



Sortimentsliste	Fläche	Anteil
Gesamt VK-Fläche+Windfang	2900	100,0%
Schnittene der Grund-Nahversorgungsdes kurzfristigen Bedarfs (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren)	2001	68,54%
Brot/Backwaren, Papier, Schreibwaren, Büroartikel	29	1,28%
Haarhilf, Glas/Porzellanwaren, Baumgartenbedarf, Gartengeräte, Gartenschere, Gartenschubler, Rasenmäher, Rasenmäher, Rasenmäher, Rasenmäher	57	2,52%
Baumaterialien, Kleinfahrzeuge, Schuhe	14	0,62%
Uhren, Schmuck, Edelmetallewaren	0	0,00%
Baugewerke, Kosmetik, pharmazeutische, optische und orthopädische Artikel	95	4,20%
Unterhaltungselektronik, Telekommunikations- und EDV-Geräte, Kleinkraftfahrzeuge (Brennweite)	1	0,04%
Musikinstrumente, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger	0	0,00%
Fotogeräte, fernmechanischeoptische Erzeugnisse und Zubehör	0	0,00%
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche (ohne Teppichböden), Bekleidungszubehör, Raumumkleidung	0	0,00%
Werkzeug, Spielzeug, Spielzeug, Spielzeug	10	0,44%
Spezialwaren, Sportartikel (einzelnd), Halb- und Fertigfabrikat	6	0,27%
Werk, Karwanen/Handarbeit, Nähmaschinen und Zubehör	2	0,09%
Spielplatzgeräten, Spielplatz, Spielplatz, Spielplatz, Spielplatz	45	2,00%
Sport, Freizeit, Freizeit	2	0,08%
Gesamt	2.900 m²	100,0%

Vorhabenbeschreibung

Der geplante großflächige Einzelhandelsstandort liegt in dem neuen in Entwicklung befindlichen Stadtquartier COEUR in Homburg / Saar (Saarplatz - Kreis). Der neue Lebensmittelvollsortimentermarkt wird gem. Planung eine Verkaufsfläche von ca. 2.900 m² haben.

Diese Verkaufsfläche entspricht dem max. zulässigen Grenzwert gem. dem aktuell festgelegten Einzelhandels- & Zentrenkonzept der Stadt Homburg / Saar, erstellt durch das Ing. Büro Markt & Standort Erlangen, beschlossen durch den Stadtrat Homburg im Dezember 2023.

Die Sortimentsliste ist in dem VAB-Plan angeben.

Der Geltungsbereich der zu überplanenden Fläche hat eine Größe von ca. 1 Hektar. Die eigentliche Verkaufsfläche sowie ca. 890 m² auf Lager, Funktions und Nebenflächen sowie ca. 150 m² auf Wanderrampe.

Im Bereich der Außenanlage werden 2 E-Ladepunkte realisiert.

Das Gebäude wird auf dem Grundstück 1888/11 auf der nordwestlichen Grundstücksecke errichtet.

Zur westlichen Nachbarsatzelle werden 3,00 m Grenzabstand eingehalten, zur nördlichen Grundstücksgrenze (Beeder Straße) erfolgt eine Grenzbebauung.

Die Verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über die Beeder Straße sowie über die Sammelstraße der neuen, inneren Verkehrserschließung Cour (ca. 100 m als Teilbereich). Die neue Erschließungsstraße Cour wird im Norden des neuen Stadtquartiers gemäß eigener Fachplanung von vorne sowie Abstimmung mit dem IFS Saarplatz sowie der Tiefbauabteilung der Stadt Homburg angeschlossen.

Die neue Erschließungsstraße wird in diesem Teilbereich eine Breite von 11,35 m haben, bedeckt es werden beidseitig Fußwege von jeweils 2,50 m Breite sowie eine kombinierte Breite der Fahrspur von 6,35 m errichtet.

Der vorhandene Fußweg auf der Beeder Straße wird gemäß Detaillplanung des Anschlusstreitens mittels einer Überquerungshilfe über die neue Erschließungsstraße geführt. Die Anbindung der vorhandenen Fußwege an die neuen Fußwege der Erschließungsstraße sind sichergestellt.

Die Versorgung des neuen Lebensmittelmarktes erfolgt über die vorhandenen Medien in der Beeder Straße (Strom, Wasser, Telekom).

- Stromversorgung = Kundenneigene Trafostation mit Mittelspannungseinspeisung
- Trinkwasserversorgung = Hausanschluss an die west. Wasserversorgung in der Beeder Straße
- Telekom = Einbindung in an das bestehende Netz

Das anfallende Schmutzwasser wird nach erfolgter Reinigung (Fettscheider) in die bestehende Abwasseranlage (Mischwasserkanal DN 700 / 800) in der Beeder Straße eingeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird gem. einer gesonderten Fachplanung über Rückhaltung und Verdunstung reduziert und über einen Drosselabfluss in die Mischwasserkanalisation in der Beeder Straße eingeleitet.

Das Retentionsdach auf dem Gebäude des Lebensmittelmarktes ist für einen Rückhalt von 23 l/m² auszuliegen.

Die Rigole unterhalb der Parkplatzflächen ist für ein Retentionsvolumen von 76 m³ auszuliegen. Die Berechnung der Volumina wurde mit einer Drossel von 12 l/s ausgeführt.

Umgesetzt wird nach Vorgabe und Abstimmung mit der Stadtentwässerung Homburg eine Drossel von 0,2 l/s.

Der erforderliche Retentionsraum im betrachteten Straßenschnitt (ca. 100 m) beträgt 32 m³. Berechnet wurde hier das Volumen mit einer Drossel von 1 l/s.

Umgesetzt wird nach Vorgabe und Abstimmung mit der Stadtentwässerung Homburg eine Drossel von 0,2 l/s.

Der Neubau wird in Fertigbauweise errichtet.

Das Tragwerk (Stützen, etc.) sind als Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion ausgeführt. Die Konstruktion bildet im Verkaufsraum nahezu komplett schwebend.

Das Gebäude wird mit einem ext. Gründach ausgeführt, welches auch in der gewählten Aufbautechnik die Rückhaltung von Regenwasser gem. des abgestimmten Entwässerungskonzeptes sicherstellt (Substratstärken in Verbindung mit zugelassenen Speicherplatten).

Auf dem ext. begrüntem Gebäudedach wird durch den Bauherren und Betreiber eine Photovoltaik-Anlage errichtet, die mit einer Leistung von ca. 270 kWp angegeben ist.

Diese Energie wird vorrangig dem Eigenverbrauch im Objekt zugeführt (Kühl- und Tiefkühlanlagen, Wärmerückgewinnung, etc.).

Auf der Außenanlage werden 2 Stellplätze mit E-Ladepunkten ausgeführt.

Die künftige NHN-Höhe der OKFB des neuen Gebäudes wird bei 233,40 m ü. NHN liegen. Die NHN-Höhe im Bereich der neuen Ein- und Ausfahrt an der Erschließungsstraße wird bei ca. 233,90 m ü. NHN liegen.

Der Anschlagpunkt der Beeder Straße an die neue Erschließungsstraße wird bei ca. 233,90 m ü. NHN liegen.

Die eigentliche Gebäudehöhe liegt ca. bei 6,50 m resp. bei 239,90 m ü. NHN (Antika), in Teilbereichen bei 7,00 m resp. bei 240,40 m ü. NHN.

Die befestigte Außenanlage wird im Bereich der Fahrspur, der Anlieferung, etc. in Asphalt bzw. Stahlbetonbelag ausgeführt.

Die eigentlichen Stellplätze werden in Betonverbundstärkerpflaster mit Mikrostufe ausgeführt.

Die Planmaßnahmen werden gem. der Planvorgabe ausgeführt. Es werden einmündliche Laubbäume, Säulen, Bodendeckel sowie sonstige Grünflächen angelegt.

Der Gehweg im eine Abstärkung vorgesehen und ausgeführt.

Diese voll ebenfalls mit Randplanken etc. beginnt werden.

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom _____ übereinstimmt.

Gemäß § 12 Abs. 3 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan vom _____ Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lebensmitteleinzelhandel COUER"

Homburg, den _____

Oberbürgermeister / Bürgermeister

Plangeber
Kreis- und Universitätsstadt Homburg

Projekt Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel COUER"

Name Datum Maßstab (ohne Maßstab) Planstand
Becherh L.A. 13.02.2024 Maßstab: 1:200 Planstand
Geschedel L.S. 13.02.2024 Projekt Nr. Entwurf

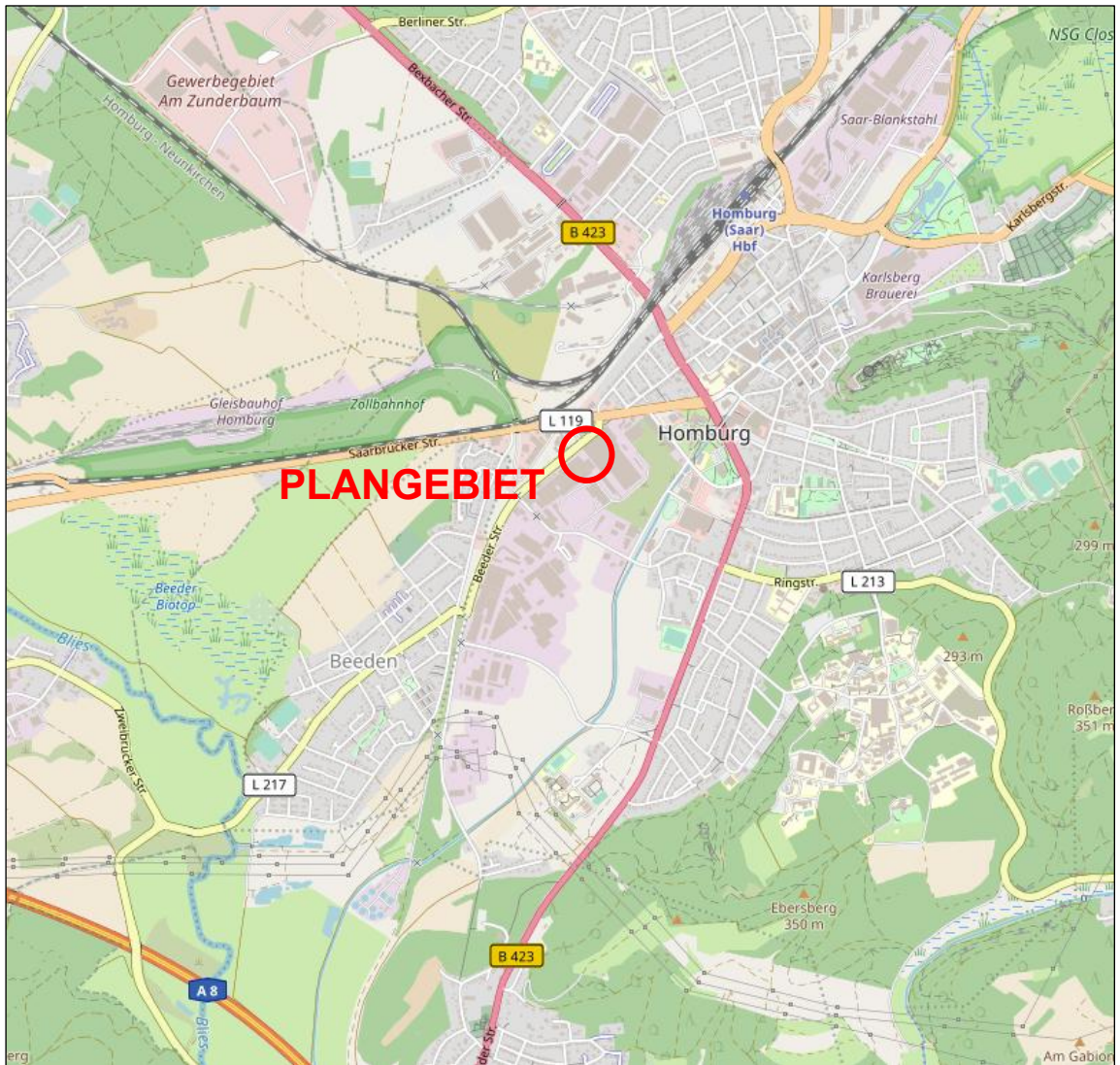
Konzeptersteller
Andreas Kramschick
Lessingstraße 25
66509 Rieschweiler
H: 0152 21694077
M: ak@akplanung.de
W: www.akplanung.de

KREISSTADT HOMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Lebensmitteleinzelhandel COEUR“

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung für die Kreisstadt Homburg, Datum: Februar 2026

agstaUMWELT GmbH

Haldenweg 24

66333 Völklingen



Inhalte

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	6
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4	PLANGEBIET	9
5	PLANUNGSKONZEPTION	12
6	PLANUNGSVARIANTEN	18
7	FESTSETZUNGEN	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	20
7.2	Überbaubare Grundstücksflächen	20
7.3	Verkehrsflächen	21
7.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	21
7.5	Rückhaltung von Niederschlagswasser	21
7.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	22
7.8	Altlasten	24
7.9	Hinweise	24
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG	24
	ANHANG 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG)	32

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Vorbemerkungen

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung am 29.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ beschlossen. Innerhalb dieses rund 29 ha großen Geltungsbereiches, der teilweise bereits gewerblich bzw. als Mischgebiet genutzt wird, in großen Teilen aber brach liegt, soll ein neues Stadtquartier („COEUR“) entwickelt werden. Der 1. Teilbereich spart die Bestandsgebiete an der Beedener Straße und Entenmühlstraße aus. Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von rund 19 ha.

Aufgrund der Größe und Historie des Plangebietes ergeben sich für Teilbereiche des Geltungsbereiches unterschiedlich restriktive Anforderungen an die Planung. Aus diesem Grund wurde im Laufe des Planungsprozesses entschieden, den Bebauungsplan in getrennten Bauabschnitten zur Satzung zu bringen, um die Stadtentwicklung in den weniger restriktiven Teilbereichen bereits voranzutreiben.

Die Überplanung der Gesamtfläche wurde im Laufe des Verfahrens daher in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmenbedingungen in folgende Bauabschnitte gegliedert (eine Übersicht der Geltungsbereichsabgrenzungen der einzelnen Bauabschnitte ist der untenstehenden Zeichnung zu entnehmen):

- Der 1. Bauabschnitt beinhaltet als Teilflächen im Wesentlichen das Gewerbegebiet an der Entenmühlstraße und das urbane Gebiet, das an die Straße Am Forum angrenzt. Die Flächennutzungsplanteiländerung für diesen Bereich ist bereits rechtswirksam. Ein Entwurf für die Beteiligung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB wird derzeit vorbereitet.
- Der 2. Bauabschnitt umfasst den Schwerpunkt des Gesamtgebietes zwischen Beeder Straße und Straße Am Stadtbad mit einer Fläche von rund 13 ha. Das Verfahren der Flächennutzungsplanteiländerung wird in absehbarer Zeit abgeschlossen werden. Ein Entwurf für die Beteiligung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB wird derzeit vorbereitet.
- Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt wird nun eine Fläche von rund 1 ha ausgegliedert. Diese wird von nun an als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB weitergeführt.

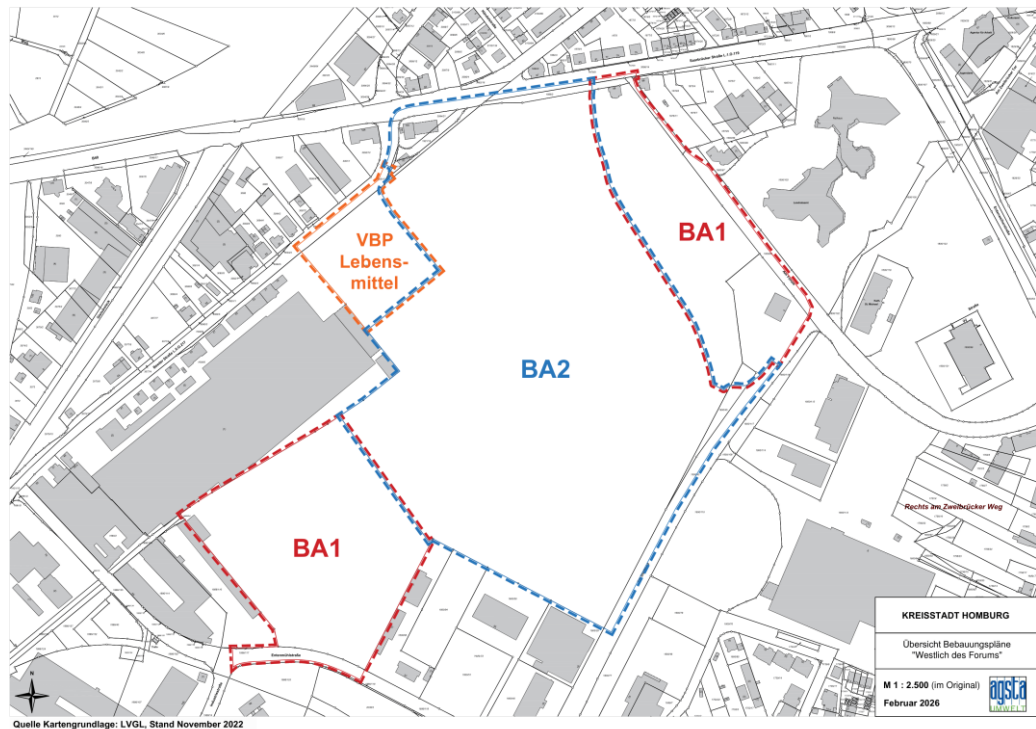
Dieser Verfahrenswahl geht eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 i.V.m Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6.2 (EKZ < 5.000 qm) und Anlage 3 UVPG voraus. Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles (siehe Anhang 1) ist, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht keine UVP-Pflicht für die Planung.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die agstaUMWELT GmbH, Haldenweg 24, 66333 Völklingen beauftragt.

Für die Belange Lärm, Altlasten und Verkehr, Siedlungswasserwirtschaft, Einzelhandelsverträglichkeit, etc. wurden in Zuge der Planaufstellung des Gesamt-Geltungsbereiches Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Planung miteingeflossen sind (s.u.), sofern sie für den vorliegend überplanten Geltungsbereich

relevant sind. Ebenfalls fanden umfangreiche Abstimmungen mit den Fachbehörden (LUA, EVS, Stadtwerke, etc.) zu den betreffenden Themenbereichen statt. Die Gutachten sind vereinzelt an den gesamten Geltungsbereich adressiert, da der gesamte Teilbereich 1 betrachtet wird, und nicht in Bauabschnitte unterschieden wird. Im Rahmen der vorliegenden Begründung werden daher die hier relevanten Inhalte wiedergegeben.

Die Gebäude und Anlagen der ehemaligen industriellen Vornutzung wurden im hier überplanten Bereich bereits zurückgebaut. Die Vorgaben des planbegleitend erstellten Sanierungsplans nach §13 BBodSchG wurden hierbei berücksichtigt.



*Ziele und Zwecke/
Planungserfordernis*

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen städtebaulich neu geordnet werden. Die Altlastensituation soll bewältigt werden und ein erheblicher städtebaulicher Missstand, der viele Jahre Bestand hatte, wird behoben. Vorgesehen ist das Vorhaben eines Einzelhandelsmarktes als Teil des Gesamtkonzeptes für das Quartier COEUR. Das Vorhaben fügt sich in das geplante Umfeld des Quartiers und die umgebende Mischnutzung sowie benachbarte gewerbliche Nutzung ein.

Der Weg eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gewählt, weil für das bereits im Rahmen der Planung für den 2. BA angedachte Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) zwischenzeitlich ein konkretes Vorhaben besteht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachnutzung der Brachfläche, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals zu schaffen und für das konkrete Vorhaben zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden für das Gesamtgebiet („Teilbereich

1“) bereits durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel COEUR“ wird nun im beschleunigten Verfahren (ohne Umweltbericht) weitergeführt. Im Vorfeld wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass keine UVP-Pflicht für die Planung des Vorhabens besteht.

Die Verfahrensvermerke sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Wie auch die Planunterlagen selbst im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch Aufkommen neuer Erkenntnisse (Gutachten, Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden, Grundstücksverfügbarkeiten, Abwägung unterschiedlicher Belange etc.) einem stetigen Anpassungsprozess unterworfen sind, müssen auch die planbegleitend erstellten Gutachten sich z.T. an ändernde Planungsparameter anpassen. Aus diesem Grund fand auch vorliegend eine stetige dem Planungsprozess entsprechende Anpassung der Unterlagen statt.

Rechtliche Grundlagen Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die Firma GEG-004 GmbH, Bietersbergsweg 99, 66538 Neunkirchen. Die GEG-004 wird die Kosten für die Bauleitplanung und für die erforderlichen Gutachten tragen, die Fläche herrichten und die Erschließungsstraße einschließlich Straßeneinmündung in die Beeder Straße herstellen.

Rechtsnachfolger wird die Wasgau Immobilien GmbH, Blocksbergstraße 183 66955 Pirmasens, sein. Sie wird das Gebäude und die Außenanlagen errichten und den Markt betreiben. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Kreisstadt Homburg und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geschlossen.

Der folgende Auszug zeigt den Lageplan aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan:



Quelle: AKPlanung, 2026 Rieschweiler

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er enthält eine konkrete Vorhabenbeschreibung.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

- LEP Umwelt* Der Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 legt für den Bereich des Geltungsbereiches kein Ziel der Raumordnung fest. Ein festgelegtes Gewerbliches Vorranggebiet befindet sich in der Nachbarschaft, wird aber von der Planung nicht tangiert.
- LEP Siedlung* Der Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ist am 13.07.2016 außer Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten jedoch bis zum Wirksamwerden eines neuen Landesentwicklungsplanes weiter.
- Hinsichtlich des Themenfeldes Einzelhandel formuliert der LEPSiedlung insbesondere die Ziele (42) Konzentrationsgebot, (44) Kongruenzgebot, (45) Beeinträchtigerungsverbot und (46) städtebauliches Integrationsgebot.
- Einzelhandelskonzept* Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Homburg¹, dass vom Stadtrat am 13.12.2025 beschlossen wurde, betrachtet ebenso wie die nachfolgend genannte Standortanalyse (s.u.) diese landesplanerischen Vorgaben und nimmt speziell auf die Entwicklungen des Projektes „COEUR“ Bezug.
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert für den Bereich des „Nebenzentrums Rathaus“ einen zentralen Versorgungsbereich, der neben dem FMZ Saarbrücker-Straße, und dem Solitärstandort Netto Saarbrücker-Straße, das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt sowie die Nahversorgung für den Bereich Coeur umfasst.
- Es gilt die Homburger Sortimentsliste, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (s.o.) definiert wird. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept heißt es *„Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen primär und ohne Einschränkung in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Homburg und den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentren Erbach, Kirrberg sowie Nebenzentrum Rathaus ansässig sein.“*

¹ Vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Dezember 2025



Abbildung: aus Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Dezember 2025; hier: Abgrenzung Nebenzentrum Rathaus

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept² heißt es weiter: *„Die städtebauliche Integration des neuen Nebenzentrums ergibt aus der Lage in der Kernstadt, der räumlichen Nähe zur Innenstadt sowie insbesondere zu den geplanten Wohngebieten auf dem ehemaligen DSD-Gelände. Damit ist hier eine verbrauchernahe Versorgung des Gebietes gewährleistet. Durch die Einbindung in die neuen Wohngebiete und die bestehenden Wohngebiete nördlich der Saarbrückener Straße ist die Siedlungsintegration gewährleistet. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht den funktionalen Austausch der beiden zentralen Versorgungsgebiete. Das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt trägt zu einer Vielfalt der Versorgungsfunktion bei.*

Aus landesplanerischer Sicht wird durch die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus im Siedlungszusammenhang und dem entsprechenden Beschluss des Rates der Stadt Homburg das Integrationsgebot erfüllt. Das Nebenzentrum verfügt heute schon über eine hohe Mantelbevölkerung, die durch das geplante Wohnungsbauprojekt Coeur erheblich ausgeweitet wird. Auch ist eine zentrale Funktion des Nebenzentrums durch die Anziehungskraft der vorhandenen und geplanten Märkte und vor allem durch das Verwaltungszentrum Rathaus und Landratsamt gesichert.“

² Ebenda.

Auch die planbegleitend erstellte Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsverträglichkeit³ kommt zu einem positiven Ergebnis: „*Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Ansiedlung des Supermarktes mit 2.400 qm Verkaufsfläche im Zusammenhang mit dem Coeur-Projekt zu erwarten. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung und seiner Standortlage als städtebaulich verträglich zu werten. Aus gutachterlicher Sicht kann das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung und den Vorgaben des §11 Abs.3 BauNVO in Einklang gebracht werden.*“

Näheres ist dem entsprechenden Gutachten in den Anlagen zu entnehmen.

FNPLP

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homburg vom 20.05.1981 ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel für den 2. Bauabschnitt geändert. Der geänderte Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Einzelhandelsmarktes eine Sonderbaufläche „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ darstellen. Aufgrund der Zweckbestimmung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes, wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Kreisstadt (Stand 2002) wird von einer baulichen Nutzung des Geländes ausgegangen.

Informelle Planungen

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept⁴ sind keine Inhalte enthalten, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Der Saar-Pfalz-Kreis hat ein Kreisentwicklungskonzept aufgestellt. Unter anderem formuliert das Konzept das Thema Innenentwicklung als wichtiges Ziel. Dem wird die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche gerecht. Ein erklärtes Ziel ist ferner die Verkehrsvermeidung. Zwar lässt sich die Entstehung von Verkehr als Folge der neuen Nutzungen nicht verhindern. Das Nebeneinander von Arbeitsplätzen und Wohnraum im Quartier „COEUR“ bietet jedoch gute Voraussetzungen, zur Verkehrsvermeidung beizutragen.

4 PLANGEBIET

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kreisstadt Homburg im Stadtteil Homburg in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und an der Grenze zum Stadtteil Beeden. Im direkten Umfeld nordöstlich der ehemals gewerblich-industriell genutzten Fläche befinden sich das Rathaus und die Kreisverwaltung des Saar-Pfalzkreises. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Beeder Straße (Nordwesten)
- Benachbarter Bebauungsplan „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA“

³ Vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Standort-, Bedarfs- sowie Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben auf Coeur-Areal in Homburg (ehemaliges DSD-Gelände), August 2024

⁴ Vgl. ISOPLAN/FIRU, Stadtbau West, Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg, Saarbrücken 2007

(Nordosten und Südosten)

- Nachbargrundstück an der Beeder Straße (Südwesten)

Die Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von rund 1 ha.

Erreichbarkeit

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Beeder Straße im Nordwesten sowie eine von der Beeder Straße abgehende Planstraße im Nordosten. Über die nahegelegene „Saarbrücker Straße“ erfolgt der überregionale Anschluss an die Bundesautobahn A8 Richtung Saarlouis/Zweibrücken nach rund 4,7 km. Über die B 423 („Bexbacher Straße“) erfolgt der Anschluss an die A6 Richtung Kaiserslautern/Saarbrücken nach rund 4 km.

Die Kreisstadt Homburg verfügt über ein Radwegekonzept, das bei der Planung zu berücksichtigen sein wird.

Bestandssituation

Der Bereich des ehemaligen DSD-Geländes wurde bis Ende der 90er Jahre gewerblich-industriell genutzt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des 2. BA und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden größtenteils von ehemaligen gewerblich-industriell genutzten Freiflächen dominiert. Der alte Gebäudebestand wurde zwischenzeitlich abgerissen.

Umfeldnutzungen

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt auf der Nordostseite der Geltungsbereich des 2. BA und dahinter der des 1. BA sowie das Forum mit dem mehrgeschossigen Gebäudekomplex des Rathauses und der Kreisverwaltung an. Weiter nördlich bzw. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Saarbrücker Straße sowie direkt an das Vorhabengrundstück angrenzend die Beeder Straße, an deren sich unterschiedlich große Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen als klassische Mischgebiete kombinieren. Weiter südlich befinden sich an der Straße „Am Stadtbad“ großflächige Einzelhandelsbetriebe. In etwas größerem Abstand befinden sich weiter südwestlich industriell genutzten Flächen.

ABSP

Weiter südlich, außerhalb des Geltungsbereiches und nicht nahe angrenzend ist im Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) die Fläche einer Feuchtbrache erfasst, die biotopkartiert ist. Zwischen dieser Fläche und dem Plangebiet liegen gewerblich genutzte Flächen. Von einer Betroffenheit ist nicht auszugehen.

Schutzobjekte/-gebiete

Höherwertige Biotopstrukturen oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 22 SNG sind auf dem Gelände oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Schutzgebiete gem. §§ 16 bis 19 SNG sind im näheren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Für das Plangebiet selbst oder unmittelbar daran angrenzende Flächen enthält das ABSP keine Zielaussagen. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Plangebietes oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich weiter westlich der Beeder Straße.

LAPRO

Das Landschaftsprogramm trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

<i>Topographie</i>	Das Plangebiet ist weitgehend eben. Nach Rückbau der ehemaligen DSD-Gebäude wurde die Fläche planiert und vermessen. Die Bestandshöhe im Bereich der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Beeder Straße liegt bei NN 233,90m. Die künftige Oberkante der fertigen Fußbodenoberfläche (OKFB) des Lebensmittelmarktes liegt bei NN 233,40 m. Die künftige Höhe der Erschließungsstraße im Bereich der Ein & Ausfahrt auf das Betriebsgelände liegt bei NN 232,90 m.
<i>Eigentumsverhältnisse</i>	Das Plangebiet ist in Privatbesitz des Vorhabenträgers (s.o.).
<i>Geologie / Hydrologie</i>	<p>Das Saarland gehört geologisch gesehen zu einem permokarbonischen Becken. Im mittleren Landesteil sind die Karbonablagerungen zu einem Sattel aufgewölbt. Südlich dieses Sattels erstreckt sich von Homburg über Saarbrücken und von dort entlang der Saarschiene bis nach Saarlouis, ein Buntsandsteingebiet. Im Bereich Homburg wird der Untergrund aus mittleren Buntsandsteinen gebildet. Der mittlere Buntsandstein bildet im Bereich der Stadt Homburg einen ergiebigen Grundwasserleiter.</p> <p>Nach aktuellem Grundwassermonitoring liegt der Grundwasserstand bei etwa 5 bis 6 m u. GOK.</p> <p>Die Abströmung erfolgt von Nord bzw. von Nordosten mit 1 % Gefälle zum Vorfluter, dem Erbach.⁵</p>
<i>Altlasten</i>	Im Plangebiet des 2. BA wurden aufgrund vorhandener Altlasten Bodenuntersuchungen sowie ein Sanierungsplan erstellt. Der Sanierungsplan wurde vom Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) am 16.03.2023 für verbindlich erklärt. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde seitens des Büros GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, dass für die Sanierung des Gesamtgeländes zuständig ist, eine gutachterliche Stellungnahme zum Stand der Sanierung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplan erstellt, die den Planunterlagen als Anlage beigelegt ist. Vorgesehen ist es vor Satzungsbeschluss eine Freigabeerklärung durch das LUA zu erhalten, die die Unbedenklichkeit des Vorhabens mit den Zielen des Sanierungsplans und der Verbindlichkeitserklärung attestiert.
<i>Störfallbetriebe</i>	Unter Bezugnahme des saarländischen Überwachungsprogramms (Stand Juli 2022) befinden sich innerhalb der Stadt Homburg zwei Störfallbetriebe, die sich jedoch weit außerhalb der Wirkungsrelevanz befinden.

⁵ HPC AG – Bericht über die Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehemaligen DSD-Gelände in Homburg/ Saar, 2004/2016/2018

5 PLANUNGSKONZEPTION

Die Konzeption für das neue Stadtquartier basiert auf dem Planungsziel, ein insgesamt gemischtgenutztes Stadtquartier entstehen zu lassen, welches der Nähe zum Stadtzentrum gerecht wird und die umliegenden bzw. innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bestandsnutzungen als auch die vorherrschenden Restriktionen berücksichtigt. Die Planungskonzeption umfasst sowohl den „1. BA“ als auch den „2. BA“ (einschließlich BP „Lebensmitteleinzelhandel COEUR“) und wird als Gesamtkonzeptionen beiden Bauabschnitten zugrunde gelegt. Der Nutzungsmix, für den im wesentlichen Urbane Gebiete und Gewerbegebiete (teilweise mit eingeschränkter Nutzung) festgesetzt werden, soll sowohl der Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum als auch Arbeitsplätzen dienen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel COEUR“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort an der Beeder Straße. Das Gebäude wird im Nordosten der überplanten Fläche vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Planstraße im Nordosten des Geltungsbereiches. Stellplätze werden südlich des Gebäudes und auf der Nordostseite angeordnet. Die Stellplätze, die an der Nordost- und Südostseite des Gebäudes angeordnet werden, werden mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt.

Die fertige Gebäudehöhe liegt ca. bei 6,50 m (Attika) in Teilbereichen ca. bei 7,00 m. Die Ver- und Entsorgung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bestehenden Medien in der Beeder Straße (Strom, Wasser, Telekommunikation). Das anfallende Schmutzwasser wird nach Vorbehandlung über einen Fettabscheider in die öffentliche Abwasseranlage der Beeder Straße eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird gemäß gesonderter Fachplanung vor Ort zurückgehalten, verdunstet und vorbehandelt; ein Notüberlauf erfolgt in die Kanalisation der Beeder Straße. Eine Trafostation zur Versorgung mit Elektrizität, wird im Norden des Plangebietes, angegliedert an die Stellplatzflächen errichtet.

Sowohl eine Dachbegrünung als auch eine Photovoltaikanlage werden auf der Dachfläche des Gebäudes vorgesehen. Die Anlieferung des Marktes ist auf der Nordwestseite des Gebäudes angeordnet, wobei auch die Zufahrt zur Anlieferung von der Planstraße aus erfolgt. Auf der Seite der Anlieferungsrampe, ist ebenso die Verortung des anlagenbedingten Müllsammelplatzes (PET Mulde, Schneckenverdichter) vorgesehen.

Das Vorhabengrundstück (Gelände des Lebensmittelmarktes) hat eine Größe von ca. 8000 m². Die Grundfläche, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, beträgt rund 3.300 qm. Zusammen mit den Stellplatzflächen und der internen Erschließung ergibt sich ein Anteil baulich genutzter Flächen am Grundstück von etwas über 92 %. Die restlichen Flächen bleiben unversiegelt und werden begrünt.

Eine detailliertere Beschreibung ist der Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.



Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, AKPlanung, Rieschweiler, 2026

Der Standort und sein Umfeld sind durch eine Reihe von Rahmenbedingungen bestimmt, die bei der Planungskonzeption Berücksichtigung finden müssen, an dieser Stelle aber nur insoweit zusammengefasst und wiedergegeben werden, als die Themen relevant für den vorliegenden Geltungsbereich und das Vorhaben sind:

• Verkehr / Geräuschimmissionen

Im von der SGS-TÜV Saar GmbH erstellten Schallschutzgutachten wurde der Straßenverkehrslärm in und außerhalb des Plangebietes auf Auswirkungen für die Planung hinsichtlich des Tag- und Nachtzeitraums untersucht. Zugrunde gelegt wurden dabei die Verkehrszahlen der PTV Transport Consult GmbH (Verkehrsgutachten). Aufgrund von einzelnen prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Fall, dass keine Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, zeigt das Fachgutachten unterschiedliche Möglichkeiten von Lärmschutzvorkehrungen auf. Im Zuge der Baugenehmigung wird nachzuweisen sein, dass in den entlang der Umgehungsstraße angeordneten Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Anordnung bestimmter stöempfindlicher Räume in den Grundrissen, Schallschutzverglasung) eine Einhaltung der geltenden Orientierungs- und Grenzwerte (DIN 18005, 16. BimSchV) eingehalten werden kann. Im Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind besonders

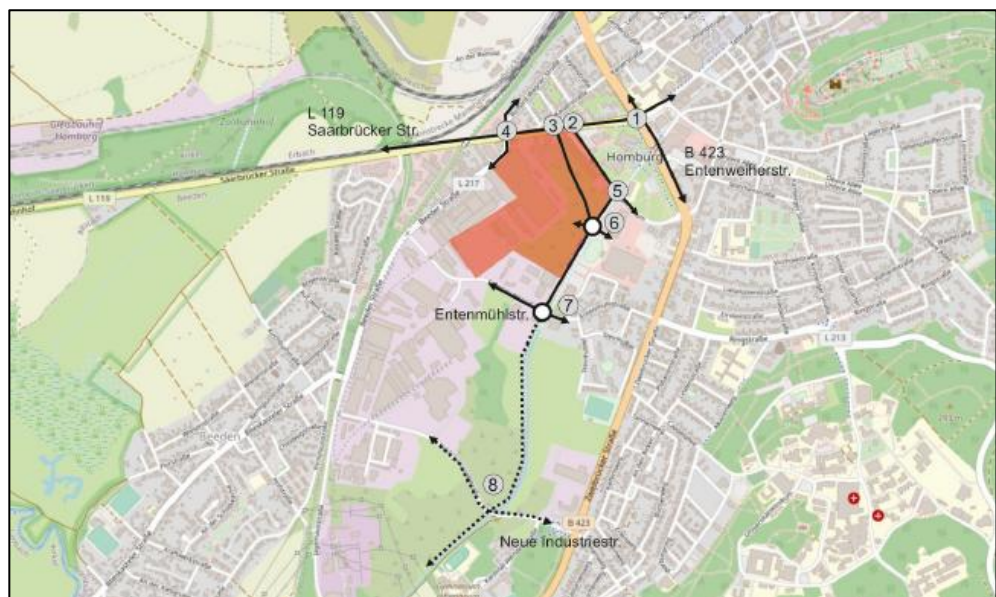
störepfindliche Räume nicht vorgesehen.

Das Schallschutzgutachten⁶ wurde das ursprünglich als Teil des 2. BA am selben Standort vorgesehen Sondergebiet Einzelhandel bereits berücksichtigt. Es werden darin verschiedene Immissionsorte, so auch an der Beeder Straße (Haus-Nr. 16) untersucht. Näheres dazu enthält das genannte Gutachten. Dieses hat unter Berücksichtigung der Vorbelastungen kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten zulässigen Zusatzbelastungen (Tag und Nacht) eingehalten werden.

Für den Bereich des Vorhabens (im Gutachten Sondergebietsfläche genannt) wurde ein Emissionskontingent von 62 dB(A) je qm ermittelt, das nach entsprechenden Berechnungen auch die typischen Geräuschemissionen eines großflächigen Lebensmittelmarktes abdeckt.

Die vom Gutachten vorgegebenen Geräuschkontingente, die im Entwurf des Bebauungsplanes für den 2. BA festgesetzt werden, werden auch für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Von der PTV Transport Consult GmbH wurde ein Verkehrsgutachten⁷ erstellt. An dieser Stelle sind insbesondere die Aussagen bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit der Saarbrücker Straße relevant (Knotenpunkt 4, siehe nachfolgende Abbildung).



Übersicht Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsnachweis, Quelle: PTV Transport Consult GmbH

PTV kommt dabei zu folgendem Ergebnis für den Knotenpunkt 4:

„K4: Für den LSA-gesteuerten Knotenpunkt kann die Leistungsfähigkeit in allen Fällen sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitze gewährleistet

⁶ SGS-TÜV Saar GmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ in der Kreisstadt Homburg, Sulzbach 2025

⁷ PTV Transport Consult GmbH, 2025, Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. + 2. BA“

werden (QSV D).⁸

Die Aussagen des Gutachtens zu den weiteren Knotenpunkten, die im Zusammenhang mit 1. und 2. BA relevant sind sowie ggf. Planungskonsequenzen werden im Rahmen dieser Bebauungspläne behandelt.

- **Gewerbliches Vorranggebiet / Nutzungsmix / Nachbarschaft von Wohnen und gewerblichen Nutzungen**

Auf das gewerbliche Vorranggebiet (VG) wurde bereits im Vorangegangenen Bezug genommen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein VG festgelegt. Das benachbarte VG soll jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch das Heranrücken stöempfindlicher Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, was aufgrund der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen nicht der Fall ist. Auch in Bezug auf die im 1. und 2. BA festgesetzten Gewerbegebiete ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Restriktionen.

Das Vorhaben dient dazu, die gemischte Nutzungsstruktur des geplanten Quartiers „COEUR“ zu ergänzen, da es der Versorgung mit Lebensmittel dient, wovon insbesondere die Nutzer der benachbart geplanten MU-Gebiete und auch die Beschäftigten der GE-Gebiete profitieren können. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus und entspricht somit dem siedlungsstrukturellen Ziel, das sich die Stadt Homburg mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept gesetzt hat.

- **Städtebaulicher Misstand**

Aufgrund der exponierten Lage und der Nähe der Konversionsfläche zum Stadtzentrum wiegt die Tatsache, dass die große Fläche seit vielen Jahren brach liegt und sowohl gestalterisch wie auch funktional einen städtebaulichen Misstand darstellt, umso schwerer. Mit der geplanten Entwicklung des Quartiers „COEUR“ wird dieser Misstand beseitigt. Dies bezieht auch das nunmehr überplante Vorhabengebiet ein.

- **Altlasten**

Bedingt durch die gewerblich-industrielle Vornutzung sind auf der Fläche Verunreinigungen vorhanden. Zu diesem Zweck ist im Vorfeld eine Begutachtung erfolgt, auf die verschiedene Ergänzungen folgten. Ein Sanierungsplan wurde erstellt und vom LUA am 16.03.2023 als verbindlich erklärt. Auch bezogen auf diese Thematik wird hier nur auf die für den Vorhabensbereich relevanten Inhalte Bezug genommen.

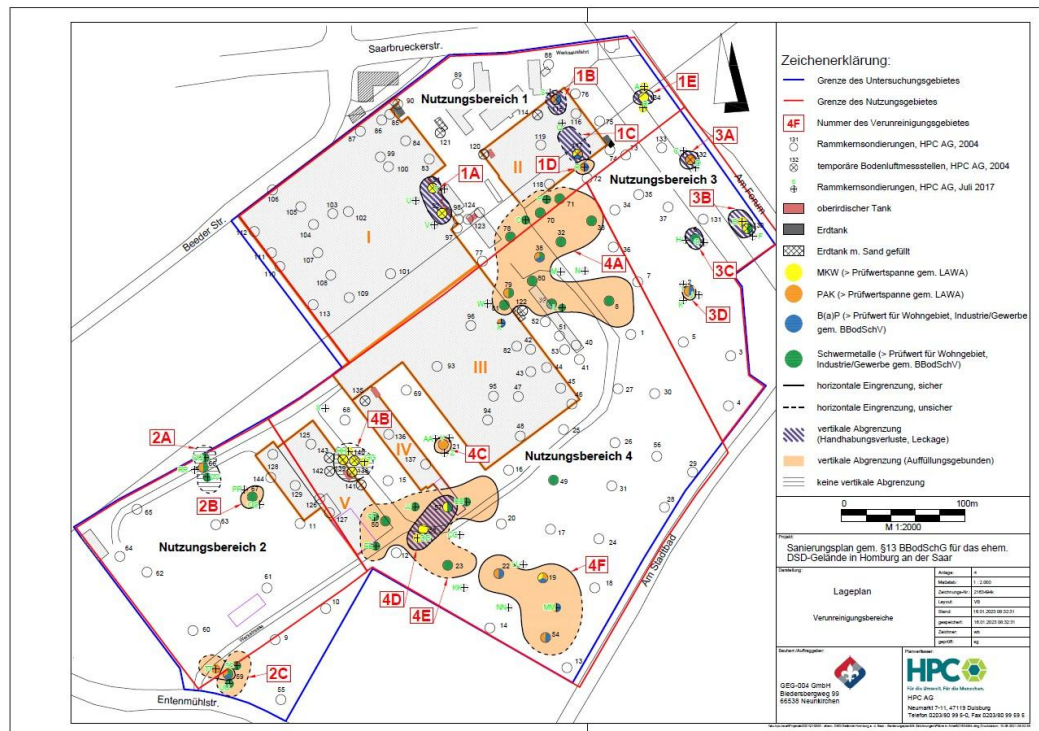
Der Sanierungsplan⁹ gem. §13 BBodSchG ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt. Für die Erstellung ist das Büro HPC AG beauftragt worden. Der Sanierungsplan greift die vorangegangenen Untersuchungen im Plangebiet auf und *„beschreibt die Gesamtsituation der Sanierungsfläche und*

⁸ PTV Transport Consult GmbH, 2025, Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. + 2. BA“, S. 26/27

⁹ HPC AG – Sanierungsplan gem. §13 BBodSchG für das ehem. DSD-Gelände Homburg an der Saar, Duisburg 2021. S. 7/8.

die grundsätzliche Vorgehensweise beim Umgang mit Bodenmassen im Zuge der Flächenrevitalisierungsmaßnahme. Hierbei ist eine differenzierte Betrachtung der ermittelten Verunreinigungsgebiete in Abhängigkeit von der zukünftigen Neunutzung vorgenommen worden. Grundsätzlich ist mit den Vorgaben des vorliegenden Sanierungsplans vorgesehene Verunreinigungsgebiete, die zukünftig in weniger sensiblen und versiegelten Bereichen liegen, im Untergrund zu belassen. Unterhalb versiegelter Bereiche können unter definierten Voraussetzungen auch in zukünftig sensiblen Bereichen (Wohnbebauung) Verunreinigungen verbleiben. Die Vorgehensweise und Rahmenbedingungen werden im vorliegenden Sanierungsplan beschrieben und erläutert. Ziel ist es ein Gesamtkonzept aufzustellen, welches die dauerhafte Abwehr der o.g. chemischen und physikalischen Gefahren sinnvoll mit den Erfordernissen der Baureifmachung verbindet. Es ist die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei einer zukünftigen Nutzung sicherzustellen.“

Die nachfolgende Abbildung ist dem Anhang des Sanierungsplans entnommen. Es ist zu erkennen, dass im vorliegenden Geltungsbereich keine atlasrelevanten Auffälligkeiten festgestellt wurden.



Auszug Sanierungsplan, Quelle s.o.

Das Sanierungskonzept bezieht sich sowohl auf den 1. BA als auch den 2. BA, bezieht also auch das Vorhabensgebiet mit ein.

Zudem wurde seitens des Fachbüros GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH eine gutachterliche Stellungnahme zum Stand der Sanierung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis:

„Eine Beeinträchtigung des Geländes des Lebensmitteleinzelhandel COEUR durch aufgefülltes und belastetes Bodenmaterial kann aufgrund der vollständigen Entfernung der Auffüllungen und der verfüllten Bombentrichter zukünftig

ausgeschlossen werden. Dies belegen auch die durchgeführten Oberflächenmischproben-Untersuchungen, die eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch resultierend aus der früheren Nutzung für das COEUR-Gelände bereits ausschließen.

Die gemäß dem Sanierungsplan sowie der Verbindlichkeitserklärung im Bereich der nordwestlichen Teilfläche (Gelände des Lebensmitteleinzelhandel COEUR) erforderlichen Untersuchungen und Prüfungen wurden vollständig abgeschlossen. Einschränkungen für die gewerbliche Folgenutzung liegen auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht vor und ein weiterer Handlungs- oder Sanierungsbedarf ist nicht gegeben.“¹⁰

Genauer ist den planbegleitenden Unterlagen zum Thema Altlasten und Sanierung zu entnehmen.

- **Ökologische Rahmenbedingungen/Artenschutz**

Im Vorfeld haben Kartierungen auf der Fläche stattgefunden. Die Fläche, die jetzt als vorhabenbezogener Bebauungsplan überplant wird, war vollständig versiegelt und mit Gebäuden bestanden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB fortgeführt. Ein Umweltbericht erübrigt sich daher. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt (s.o.). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine rechnerische Bilanzierung erfolgt daher nicht. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird an anderer Stelle der vorliegenden Begründung wiedergegeben.

Während in anderen Bereichen des Teilbereichs 1 im Zuge der im Rahmen des Verfahrens des 1. und 2. BA Kartierungen relevante Arten (Mauereidechsen) gefunden worden waren, gab es für den jetzt überplanten Bereich des Vorhabengebietes keine Funde.

Aufgrund der in anderen Bereich angetroffenen Mauereidechsen wurden die Individuen in fachtechnisch angemessener und genehmigter Weise abgesammelt und in ebenfalls genehmigte Ersatzhabitate verbracht. So dass auch nach Abbruch der einstmals vorhandenen Gebäude im nunmehr überplanten Bereich nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

- **Entwässerungskonzept**

Bezüglich der Entwässerung hat der EVS auf Folgendes in Zuge des Verfahrens hingewiesen:

„Es ist ein Trennsystem zu planen, wobei Schmutzwasser in den städtischen Mischwassersammler und Regenwasser in den Erbach abgeleitet wird.“ Dem kommunalen Kanalnetz bzw. des EVS-Anlagen einschließlich der Kläranlage Homburg wird also ausschließlich Schmutzwasser zugeführt. Das Regenwasser soll gedrosselt und ggf. vorbehandelt vollständig in den Erbach eingeleitet

¹⁰ GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 2026, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 14 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Lebensmitteleinzelhandel COEUR, S. 19 u. 20.

werden. Als Schmutzwasser fällt ausschließlich häusliches Schmutzwasser an, ohne relevante gewerbliche Belastung. Die Abwassersatzung der Stadt Homburg wird eingehalten.“

Gemäß Abstimmung mit dem zuständigen Stadtamt kann die Vorhabensfläche an die Beeder Straße angeschlossen werden. Die übrigen Flächen des 2. BA werden an anderer Stelle angeschlossen.

Auf dem Grundstück soll zudem zur Retention des Regenwassers eine Kombination unterschiedlicher Systeme (Retentionsdach, Rigolen, Mulden) ausgebaut werden.

6 PLANUNGSVARIANTEN

Standortvarianten

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine vormals intensiv industriell genutzte Konversionsfläche. Die Wiedernutzbarmachung entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und ist so der Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen unbedingt vorzusehen. Insofern gibt es diesbezüglich keine besser geeignete Fläche, die als Standortvariante zu betrachten wäre.

Die Fläche ist aber Teil einer viel größeren Konversionsfläche, so dass Standortvarianten innerhalb dieses Bereiches grundsätzlich schon denkbar sind. Für den Standort spricht jedoch die Randlage nahe der Saarbrücker Straße, die jeder Lage im inneren Bereich der Fläche vorzuziehen ist. Ein erheblicher Standortvorteil dieser speziellen Lage besteht darin, dass die Fläche kurzfristig verfügbar ist und nicht, wie andere Standorte in Randlage der Gesamtfläche, von den Entwicklungen in Zusammenhang mit der Umgehungsstraße der B423 abhängig ist. Andere Standorte innerhalb der Gesamtfläche kommen somit nicht in Frage.

Ausschlaggebend ist schließlich die Lage der Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (s.o.).

Schließlich begründet sich die Lage der Nutzung aus der Immissionstreppe, einer planerischen Überlegung, die dem Gesamtkonzept zugrunde liegt. Die Fläche liegt zwischen einer vorhandenen und einer geplanten Gewerblichen Nutzfläche und schirmt die dahinter liegenden gemischt genutzten Bereiche (also auch wohn genutzt) ab.

Konzeptvarianten

Im Rahmen der Alternativenprüfung (Konzeptvarianten) für die Gesamtfläche wurden die folgenden Szenarien betrachtet: Eine rein gewerblich-industrielle Nutzung kommt aufgrund der Lage im Stadtgefüge und des sich daraus ergebenden Konfliktpotenzials nicht in Frage. Diese Alternative wurde daher nicht weiterverfolgt. Eine gewerbliche Nutzung ist insbesondere dort sinnvoll, wo störepfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen, eine verträgliche Erschließung gewährleistet werden kann oder sich im Bestand bereits gewerbliche Nutzungen vorfinden lassen.

Die Lage des Plangebietes benachbart zum zentralen Stadtkern spricht nicht für eine vollständige Überplanung der brachgefallenen Fläche als Gewerbegebiet.

Auch das Städtebauliche Entwicklungskonzept¹¹ spricht davon, dass Teile des ehemaligen DSD-Geländes für Wohnzwecke umgenutzt werden sollten. Die überplanten Flächen des 2. BA sind kein Bestandteil des angrenzenden gewerblichen Vorranggebietes, so dass bei der Variantenbetrachtung auch eine dem Standort angemessene Lösung in Form einer Nutzungsmischung anvisiert werden kann. Dadurch wird eine Nutzungsstruktur ermöglicht, die der innenstadtnahen Lage gerecht wird.

0-Variante

Ein Verzicht auf die Gesamt-Planung würde grundsätzlich bedeuten, dass die große Entwicklungschance, die das Projekt „COEUR“ für die Homburger Innenstadt bedeutet, nicht ergriffen würde. Die Brachfläche und der damit verbundene Missstand würden weiter bestehen.

7 FESTSETZUNGEN

Durchführungsvertrag Aufgrund des vorhabenbezogenen Charakters des Bebauungsplans stellen die textlichen Festsetzungen nicht die alleinigen verbindlichen Regelungen dar. Vielmehr entfalten sie ihre rechtliche Wirkung im Zusammenwirken mit den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den Regelungen des Durchführungsvertrags, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Vor diesem Hintergrund ist der Umfang der textlichen Festsetzungen bewusst reduziert und unterscheidet sich von dem eines klassischen Angebotsbebauungsplans. Festsetzungen wie zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ), Höhe baulicher Anlagen) sind daher nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese Regelungen werden stattdessen verbindlich im Durchführungsvertrag festgelegt, der die Umsetzung des konkreten Vorhabens sicherstellt. Die entsprechenden Inhalte sind gleichwohl nachvollziehbar in der Vorhabenbeschreibung (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Planungskonzeption (s. Kapitel 5) dargelegt.

Zur rechtlichen Verknüpfung der planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Durchführungsvertrag wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass ausschließlich das konkret vereinbarte Vorhaben zulässig ist und eine von der Planungskonzeption abweichende Nutzung planungsrechtlich ausgeschlossen wird.

Geltungsbereich

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Begrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst diejenigen Fläche, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dies ist im Bereich des Abschnittes der Beeder Straße der Fall.

¹¹ ISOPLAN/FIRU, Stadtumbau West, Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg, Saarbrücken 2007

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. der vorgesehenen Nutzung des Gebietes für einen großflächigen Lebensmittelmarkt, wird die geplante Nutzung gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Hierbei wurde auf die in der Auswirkungsanalyse untersuchte maximale Verkaufsfläche für das Plangebiet von 2.400 m² entsprechend als Obergrenze festgesetzt. Die für das Plangebiet zulässige maximale Verkaufsfläche ist über die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl zu regeln. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt diejenige Fläche, welche im Sonstigen Sondergebiet liegt. Die Größe dieser Fläche beträgt ca 8.000 m².

Als Verkaufsfläche wird die gesamte dem Kunden zugänglich Fläche des Einzelhandelsbetriebes, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzone, Bedienungstheken und die dahinter befindlichen der Bedienung dienenden Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden, definiert.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe (z.B. Personalräume, Toiletten etc.).

Die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Homburg wurden entsprechend in der zulässigen Sortimentierung berücksichtigt, wonach der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter zentrenrelevanter Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen ist. Aus Gründen der Vollständigkeit wurden auch die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Anlagen (z.B. Einkaufswagenbox, Lager, Pfandräume, etc.) beispielhaft in der Auflistung der zulässigen Nutzungen erwähnt.

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag konkretisierte Vorhaben sieht eine maximale Verkaufsfläche von 2.260 m² vor. Die maßgebliche Obergrenze von 2.400 m² wird damit nicht überschritten.

Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans Markterweiterungen in einem Umfang von bis zu 120 m². Hierdurch wird ein angemessener planerischer Spielraum geschaffen, der es erlaubt, auf betriebliche oder funktionale Erfordernisse zu reagieren, ohne die grundsätzlichen Zielsetzungen der Planung zu verändern.

Im Falle einer solchen Markterweiterung ist lediglich eine Anpassung des Durchführungsvertrages sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich; eine Änderung des Bebauungsplans selbst wird hingegen nicht notwendig.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich am Gebäudeentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und bieten mit Ausnahme der Südostseite einen kleinen Spielraum, damit im Zuge der weiteren Planung ggf. notwendige geringfügige Modifizierungen möglich sind.

Überschreitungen in geringfügigem Maß sind ausnahmsweise zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze allgemein zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind technische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Konkret geplant ist eine Trafostation, die im Bereich des Parkplatzes platziert wird.

7.3 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, die zur Unterbringung der öffentlichen Erschließungsstraßen dienen. Dies betrifft den Teilbereich der Beeder Straße, die nordwestlich an das Vorhabengrundstück angrenzt sowie die Planstraße angrenzend an die nordöstliche Grundstücksgrenze. Von dieser Planstraße aus, die in den 2. BA fortgeführt wird, erfolgt die Fahrerschließung des Vorhabengrundstücks. Der Einfahrtsbereich wird in der Planzeichnung festgesetzt.

7.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bebauungsplan werden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ver- und Entsorgungsanlagen zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB festgesetzt. Dies betrifft die im nördlichen Bereich des Parkplatzes liegende Trafostation zur elektrischen Versorgung des Plangebietes, sowie die Abfallsammelanlagen im Bereich der Anlieferungsrampe (ebenfalls im Norden) bestehend aus PET Mulde und Schneckenverdichter.

7.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Um negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere auf die Vorflut (Erbach) und auf bestehende Entwässerungssysteme, zu vermeiden, ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

Daher ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken, d.h. auf den Flächen des Vorhabenbereiches für die geplante Einzelhandelsentwicklung eine Retention des Niederschlagswassers vorzusehen ist, die in unterschiedlicher baulicher Ausführung und Kombination erfolgen kann, z.B. Retentionsdach, Mulden, Rigolen etc.

Die dezentrale Retention auf den Grundstücksflächen trägt auch dazu bei, Abflussspitzen bei Starkregeneignissen zu reduzieren.

7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufene Nachteile und Belästigungen durch bestimmte Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Darüber hinaus, müssen aber auch bestehende Konflikte bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der jeweiligen Regelungsmöglichkeiten bewältigt werden. Zu den potentiellen Immis-

sionskonflikten wird auf die diesbezüglichen Aussagen im planbegleitend erstellten Schallschutzgutachten¹² hingewiesen.

Das Gutachten hat Emissionskontingente für die Gewerbegebiete und das Vorhabengebiet (im Gutachten als Sondergebiet bezeichnet) getroffen. Diese werden soweit sie das Vorhabengebiet betreffen übernommen. Demnach sind im Vorhabengebiet vorhaben zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten: L_{EK} , tags: 62 dB(A)/m², L_{EK} , nachts 42 dB(A)/m².

Diese Festsetzung dient dazu, die Verträglichkeit der gewerblichen und Sondernutzungen mit den schutzbedürftigen Nutzungen, die im Wege der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA“ festgesetzt werden sollen, zu gewährleisten.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzungen

Für das Baugebiet wird in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) anzulegen sind.

Auf den begrüneten Flächen bzw. im Bereich der Stellplätze sind mindestens 10 standortgerechte Hochstämme (z.B. Baum gem. angegebener Pflanzliste) zu pflanzen. Diese sind im Bebauungsplan gem. den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes ist auf dem Hauptgebäude eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei Dachbegrünungen ist ein System zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenperioden gewährleistet.

Aufgrund der Größe des Gebäudes (Footprint ca. 3.300 qm) wird die Begrünung selbst nach Abzug von Oberlichtern und Dachaufbauten eine beträchtliche Fläche einnehmen. Diese wird neben der Funktion der Niederschlagswasserrückhaltung insbesondere auch dem Klimaschutz dienen und als Lebensraum für bestimmte Tiere bereitstehen. Von der Maßnahme profitiert das Umfeld umso mehr, als die Fläche vormals vollständig mit Gebäuden bestanden und somit vollversiegelt war.

Gehölzliste (nicht abschließend):

Generell sind für Neupflanzungen standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden:

Auf eine Eignung gem. GALK-Liste ist zu achten, sofern die Bäume in Bereichen mit begrenztem Wurzelraum angepflanzt werden. Generell ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Wurzelraum eingeplant wird.

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus

¹² SGS-TÜV Saar GmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ in der Kreisstadt Homburg, Sulzbach 2025

avium), Eichen (*Quercus* sp.);

Heister/Sträucher (2xv, H 60-80 cm): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Weiden (*Salix* sp.), Rosen (*Rosa* sp.), Weißdorn (*Crataegus* sp.), Schlehe (*Prunus spinosa*);

Durchgeführte Pflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Beim Baumschutz, insbesondere in der Nähe von Baumaßnahmen, ist die DIN 18920 zu beachten.

Artenschutz

Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt (s.o.). Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine rechnerische Bilanzierung erfolgt daher nicht.

Während in anderen Bereichen des Teilbereichs 1 im Zuge der im Rahmen der Kartierungen Mauereidechsen gefunden worden waren, gab es für den jetzt überplanten Bereich des Vorhabengebietes keine Funde.

Aufgrund der in anderen Bereich angetroffenen Mauereidechsen wurden die Individuen in fachtechnisch angemessener und genehmigter Weise abgesammelt und in ebenfalls genehmigte Ersatzhabitats verbracht, so dass auch im nunmehr überplanten Bereich nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde dennoch durchgeführt. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	Keine Betroffenheit	Keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Fließgewässer) im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<i>Käfer</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	Keine erhebliche Betroffenheit	Mit temporären Gewässern, welche planungsrelevanten Libellenarten als Lebensraum dienen könnten, ist nicht zu rechnen; Nutzung als Landhabitat wäre möglich.
<i>Schmetterlinge</i>	Keine Betroffenheit	Die Strukturen im Plangebiet weisen keine Eignung als Habitat für Schmetterlinge auf.
<i>Amphibien</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	Keine Betroffenheit	Auf der Fläche des Geltungsbereiches wurden im Zuge der Kartierungen keine Reptilien angetroffen. Im weiteren Umfeld waren Mauereidechsen vorhanden, die im Zuge einer fachgerechten, abgestimmten Maßnahme abgesammelt und in geeignete Lebensräume verbracht wurden.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Säugetiere (Fle- dermäuse)</i>	Keine Betroffenheit	Geeignete Quartiere und Wochenstuben im Plan- gebiet sind nicht vorhanden.
Weitere Säuge- tierarten Anh. IV FFH-RL	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Ein- griffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<i>Geschützte Vo- gelarten Anh. 1 VS-RL</i>	Keine Betroffenheit	Bei den Kartierungen im Teilbereich 1 erfassten Brutvogelarten sind keine Vogelarten des Anh. 1 der VSRL
<i>Sonst. europäi- sche Vogelarten</i>	Keine erheblich nega- tiven Auswirkungen auf europäische Vo- gelarten	Vegetationsstrukturen, die als Habitat nutzbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass von erheblichen artenschutzrele-
vanten Betroffenheiten nicht auszugehen ist.

Weitere Empfehlungen

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien auf Dachflä-
chen wird nicht festgesetzt, sind aber im Vorhaben- und Erschließungsplan vor-
gesehen. Ggf. erfolgt eine Regelung im Durchführungsvertrag. Gleiches gilt für
das Angebot einer E-Ladesäule auf dem Parkplatz.

7.8 Altlasten

Altlasten

Wie bereits in Kapitel 5 ausgeführt wurde, sind bedingt durch die Vornutzung auf
der Fläche des Teilbereiches 1 zum Zeitpunkt der Planung Verunreinigungen vor-
handen.

In den Bebauungsplan wird daher eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9
Abs. 2 BauGB aufgenommen, die die Umsetzung an die Vorgaben des Sanie-
rungsplans, die Vorgaben des LUA und des Bundesbodenschutzgesetz koppelt.

7.9 Hinweise

Die im Rahmen des Planungsprozesses in den Gutachten formulierten oder in
den Beteiligungsschritten nach § 3 und § 4 BauGB gewünschten Hinweise, sind
der Planzeichnung zu entnehmen.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit der Realisierung der Planung gehen Auswirkungen auf die einzelnen der in §
1 Abs. 6 BauGB genannten Belange einher. Diese Auswirkungen werden im Fol-
genden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 abs. 7 BauGB
sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange
gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ist zu berück-
sichtigen, dass sich der komplette Geltungsbereich auf baulich bereits stark über-
formte Flächen im Innenbereich erstreckt.

*Wohn-/Arbeitsverhältnisse**Wohnbedürfnisse*

Die im 1. und 2. Bauabschnitt getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Arbeitsplätzen. Das Gesamtkonzept sieht ein gemischtes Quartier vor, indem gewerbliche und gemischt genutzte Bauflächen geschaffen werden. Letztere dienen auch der Unterbringung von Wohnraum. Der starken Nachfrage in Homburg nach Wohnbauflächen wird nachgekommen. Teil des Nutzungskonzeptes ist auch die Wohnungs- und Arbeitsstättennahe Versorgung des Quartiers mit Lebensmitteln. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient dazu, dass diese Nutzung als Teil des Gesamtkonzeptes hier verortet wird. Aus diesem Grund stehen die im vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen für die Erfüllung der Wohnbedürfnisse nicht zur Verfügung, wohl aber Teile der umliegenden Baugebiete. Den vorliegenden Geltungsbereich betreffend wird im Zuge der Abwägung der geplanten Nutzung vor dem Hintergrund der vorausgehenden Überlegungen Vorrang eingeräumt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen. Da sich aus der Vornutzung des Gesamtbereiches Kontaminationen des Bodens ergeben haben erfolgte eine Sanierungsplanung, die der Planrealisierung vorausgehen muss. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB stellt sicher, dass eine Planrealisierung erst erfolgen kann, wenn ein entsprechender Zustand hergestellt ist. Dem Belang wird also Rechnung getragen.

*Soziales/Kultur/Sport/**Freizeit/Erholung*

Soziale, kulturelle und sportliche Anlagen sind im Bereich des 2. BA (MU) und damit innerhalb des Quartiers zulässig. Damit wird den Belangen von Freizeit und Erholung im Quartier Raum geboten. Gegenüber der vorherigen Situation der industriellen Nutzung und des nachfolgenden Brachliegens, in der die Fläche für diese Zwecke nicht zur Verfügung stand, ist somit mit den Planungen des Quartiers, von dem der vorliegende Geltungsbereich Teil ist, eine grundsätzliche Verbesserung gegeben, auch wenn im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst, diese Nutzungen nicht vorgesehen sind. Negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind somit nicht zu erwarten.

*Vorhandener Ortsteile/**Zentr. Versorgungsbereich*

Die Fläche ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Nebenzentrum Rathaus) gelegen. Damit wird den Belangen des zentralen Versorgungsbereiches durch die getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen. Die potentiellen Auswirkungen des geplanten „großflächigen Lebensmitteleinzelhandels“ wurden in der planbegleitenden Auswirkungsanalyse geprüft. Es wurden keine negativen Auswirkungen attestiert.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Orts-/Landschaftsbild

Das Gelände besitzt die typische Anmutung einer Industriebrache. Dieser Zustand ist städtebaulich vor allem aufgrund der innenstadtnahen Lage problematisch. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass hier eine Neuordnung erfolgt, die dem Ziel einer stadtgestalterisch attraktiven Innenstadt gerecht wird. Demzufolge sind

positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Kirchliche Belange

Kirchliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da kirchliche Nutzungen bereits im Bestand nicht vorhanden waren und in den urbanen Gebieten des Quartiers „COEUR“ Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig sind. Im vorliegenden Geltungsbereich wird im Zuge der Abwägung der geplanten Nutzung vor dem Hintergrund der vorausgehenden Überlegungen Vorrang eingeräumt.

Natur und Umwelt

Ausgehend von der Ist-Situation besitzt die Fläche eine geringe Wertigkeit in Bezug auf Natur und Umwelt. Die Fläche war im Bestand vollständig versiegelt. Im Zuge der Planung wird der größte Teil der Fläche ebenfalls baulich genutzt, allerdings wird auf dem großflächige Dachbegrünung vorgenommen, die in Bezug auf die Belange von Natur und Umwelt aus verschiedenen Gründen einen Mehrwert darstellt. Im Bereich des Parkplatzes werden eine Reihe von standortgerechten Hochstämmen gepflanzt.

Im Einzelnen lassen sich Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt wie folgt bewerten:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:

Erheblich negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind aufgrund des Ist-Zustandes der Fläche und der Planung nicht zu erwarten.

Die Fläche stand aufgrund der Vornutzung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht zur Verfügung. Zwar wurden in den nunmehr überplanten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst keine Mauereidechsen festgestellt, zum Zeitpunkt der Artenschutzmaßnahme (Absammeln und Verbringen der Individuen in geeignete Biotope), war die Fläche aber ungeteilter Bestandteil des 2. BA, so dass die Fläche auch in die Maßnahme mitbezogen wurde. Daraus ergibt sich, dass die Fläche von Mauereidechsen frei ist, so dass von negativen Auswirkungen nicht auszugehen ist.

Es wurden bei den Kartierungen keine Kleingewässer und keine entsprechenden Amphibien festgestellt. Eine Erfassung der Avifauna ist erfolgt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nur kulturfördernde Arten festgestellt wurden. Auch diesbezüglich ist Näheres dem Umweltbericht zu entnehmen. Von einer Beeinträchtigung ist somit nicht auszugehen.

V.a. im Bereich der Dachfläche wird die Begrünung als Lebensraum für bestimmte Arten bereitstehen.

Die Fläche wird zum größten Teil beansprucht, was gegenüber der Vornutzung keine Verschlechterung bedeutet. Die Dachbegrünung bringt demgegenüber eine gewisse Verbesserung.

Die Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven Vornutzung stark anthropogen überformt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht anzutreffen. Zwar wurden im jetzt überplanten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine besonderen Altlastenvorkommen festgestellt, dennoch ist die Fläche in

den Sanierungsplan einbezogen und nach dessen Vorgaben zu behandeln (s.o.).

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich oder daran angrenzend nicht vorhanden. Niederschlagswässer können auf der Fläche gemäß der Vorgaben der Fachbehörde nicht versickert werden. Diese Notwendigkeit resultiert aus den Rahmenbedingungen und wird nicht durch die Planung verursacht. Die Dachbegrünung entfaltet eine Pufferwirkung, indem das anfallende Niederschlagswasser aufgenommen und gedrosselt wieder abgegeben wird.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der Nutzungen nicht zu erwarten, da gesundheitsgefährdende Emissionen nicht von den Nutzungen ausgehen. Da die Fläche im Bestand brach liegt, wird auf ihr derzeit kein Verkehr induziert. Die geplante Nutzung wird hingegen Verkehr induzieren, was aber bei baulichen Neunutzungen einer Brachfläche innerhalb des Siedlungsbereiches grundsätzlich der Fall ist. Die geplante Nutzung ist eine innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches, erst recht innerhalb des Versorgungsbereiches typische Nutzung, von der im für die Nutzung üblichen Umfang Verkehr induziert wird. Eine erhebliche Mehrbelastung, die sich negativ auf das Quartier und die umgebenden Bereiche auswirkt, ist aufgrund der Größenordnung des Vorhabens nicht zu erwarten, wobei von einer gewissen Mehrbelastung natürlich aber auszugehen ist. Im Zuge der Abwägung wird für das Quartier die Abwägungsentscheidung gegen die Beibehaltung des städtebaulichen Missstandes der Industriebrache einerseits und einer aus den oben beschriebenen Gründen sinnvollen städtebaulichen Entwicklung und Belebung des Innenstadtbereiches mit einem gut gemischten innerörtlichen Quartier getroffen.

Die Fläche war vorher vollständig versiegelt und mit Hochbauten bestanden, stand also zur Kaltluftentstehung bzw. für Kaltluftabfluss nicht zur Verfügung. Der Geltungsbereich dient nicht als bedeutender Kaltluftproduzent. Die industrielle Vornutzung der Fläche ging, so ist anzunehmen, mit größeren Auswirkungen auf die Luftqualität einher, als es die Umnutzung der Fläche tun wird. Nach der Planrealisierung wird die Fläche wieder fast vollständig versiegelt sein und teilweise mit Hochbauten bestanden sein. Die Dachbegrünung stellt demgegenüber eine Verbesserung des Zustandes dar.

Die beabsichtigte Dachbegrünung dient insbesondere auch dem Ziel des Klimaschutzes, indem eine wärmedämmende Wirkung entfaltet wird, Luftschadstoffe gefiltert werden können, CO₂ gebunden wird und sich außerdem das gespeicherte Wasser durch Verdunstung positiv auf das umgebende Mikroklima auswirkt.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB:

Belange von Natura 2000 Gebieten sind nicht betroffen.

Das Plangebiet selbst wird von keinerlei Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) tangiert, die sich restriktiv auf die Planung auswirken könnten. Vor der Planung sind keine Auswirkungen auf weiter entfernte Schutzgebiete zu erwarten.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB:

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen, Belastungen der Luft und des Bodens. Relevant können in diesem Zusammenhang insbesondere die Themen Altlasten und Immissionen sein, die an anderer Stelle im Bebauungsplan behandelt werden. Zum Belang des Lärmschutzes ist eine entsprechende anlagenbezogene Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB:

Negative Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. SDschG eine Meldepflicht.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB:

Wie bereits ausgeführt ist aufgrund der Festsetzungen keine erhebliche Steigerung von Emissionen zu erwarten. Niederschlagswasser wird im Bereich der Dachbegrünung gepuffert, darf aber gemäß der Vorgaben der Fachbehörde nicht versickert werden. Diese Notwendigkeit resultiert aus den Rahmenbedingungen und wird nicht durch die Planung verursacht.

Mit Abfällen und Abwässern wird im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte umzugehen sein. Während der Abbruch-, Erschließungs- und Hochbauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden kommt das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz zu der Einschätzung, dass die Grundstücke bereits vor dem 01. Januar 1999 bebaut waren, so dass der § 49a SWG hier nicht anzuwenden ist. Da die Flächen des Plangebietes bereits im Bestand genutzt sind, so heißt es weiter, kann die Abwasserentsorgung als geregelt angesehen werden.

Die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Bei der Planung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser in einem qualifizierten Trennsystem der Gemeinde zu übergeben ist.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB:

Für die Unterbringung von Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie werden auf Dachflächen Solaranlagen nicht ausgeschlossen. Flächen für die Energiegewinnung sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Sie wären mit der zentralen Innerortslage ebenso wenig wie mit der Lage des Geltungsbereiches im zentralen Versorgungsbereich vereinbar.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB:

Im Landschaftsplan der Kreisstadt (Stand 2002) wird von einer baulichen Nutzung des Geländes ausgegangen. Ein abwägungsrelevanter Konflikt ergibt sich daraus nicht.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB:

Der unter Punkt 7h) angesprochene Belang wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB:

Signifikante Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a) bis d) sind nicht zu erwarten.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB:

Schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Formulierungen der Nummer 7j) zielen im Übrigen auf raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Nächstgelegene Störfallbetriebe befindet sich gem. Überwachungsprogramm des Saarlandes weit außerhalb des Wirkungsraumes.

Belange des §1(6) Nr.8 BauGB Auswirkungen auf die Belange der

- § 1 Abs. 6 Nr. 8a) BauGB:

Die Belange der Wirtschaft, auch im Sinne der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben dient dazu, die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. Das Vorhabensgebiet ist als Teil des geplanten Quartiers zu sehen, indem auch Gewerbegebiete festgesetzt werden. Raum für gewerbliche Entwicklungen, Entwicklungen im Dienstleistungsbereich und die Schaffung von Arbeitsplätzen bieten auch die für das Quartier benachbart zum vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten MU.

- § 1 Abs. 6 Nr. 8b) BauGB:

Belange der Land- und Forstwirtschaft werden von der Planung nicht tangiert.

- § 1 Abs. 6 Nr. 8c) BauGB:

Zum Erhalt, zur Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen s.o. Im Bereich des Vorhabens werden Arbeitsplätze geschaffen.

- § 1 Abs. 6 Nr. 8d-e) BauGB:

Die Belange des Post- Telekommunikationswesens werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen gewährleistet. Rohstoffvorkommen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Verkehr

Auswirkungen auf den Bestand und das Entwicklungsinteresse von Verkehrsanlagen und auf den ÖPNV, die E-Mobilität und den nichtmotorisierten Verkehr nach § 1 Abs. 6 Nr. 9a-b) BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Der Bestand der Beeder Straße sowie die Planstraße, über die die Erschließung des Vorhabens erfolgt, werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Nutzung geht gegenüber der Brachsituation ein nutzungsbedingter Mehrverkehr aus. Das Verkehrsgutachten¹³ kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des nächstgelegenen Knotenpunktes der Beeder Straße mit der Saarbrücker Straße die Leistungsfähigkeit gewährleistet ist.

Der Stellplatzbedarf, der im Bereich des Plangebietes entsteht, wird auch im Bereich des Plangebietes zu decken sein und gedeckt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geplanten Stellplätze (einschließlich E-Ladestation) dar.

Die Formulierung des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB bezieht sich insbesondere auch auf eine auf Vermeidung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung. In der Verkehrsvermeidung besteht eines der Ziele für das Quartier „COEUR“. Zwar lässt sich die Entstehung von Verkehr als Folge der neuen Nutzungen nicht verhindern. Das räumliche Nebeneinander von Arbeitsplätzen, Wohnraum und Nahversorgung im Quartier bietet jedoch gute Voraussetzungen, zur Verkehrsvermeidung beizutragen.

Verteidigung

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften werden nicht tangiert.

Sonst. städteb. Planungen Konflikte mit Ergebnissen eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind nicht bekannt. Mit dem Radwegkonzept der Kreisstadt Homburg ist die Planung vereinbar.

Die Planung kann an das im Radverkehrskonzept dargestellte Wegenetz angebunden werden.

Der Bebauungsplan entspricht den im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie Märktekonzeptes getroffenen Zielvorstellungen.

Küsten-/Hochwasserschutz Die Belange des Küstenschutzes sind hier nicht relevant.

Ein Hochwasserschutzgebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Da es innerhalb des Plangebietes keine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen gibt, ist eine Verschärfung der Hochwassergefahr im weiteren Umfeld nicht zu erwarten.

¹³ PTV Transport Consult GmbH, 2025, Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. + 2. BA“, S. 26/27

-
- Flüchtlinge* Das Vorhabengebiet steht nicht für Wohnzwecke zur Verfügung. Wohnnutzungen und auch solche Sonderwohnformen wie das Flüchtlingswohnen sind auf der Fläche nicht vorgesehen. Da die Schaffung von Wohnraum nicht dem Entwicklungsziel des Vorhabens entspricht, wird dem Belang innerhalb der Geltungsbereiche auch weiterhin nicht entsprochen. Wohnraum kann an anderer Stelle im Quartier entstehen.
- Grün- und Freiflächen* Das Vorhabengebiet ist ein Teil des Quartiers „COEUR“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt einen kleinen Ausschnitt aus dem Quartier dar, der eine konkretisierte Nutzung erhalten soll. Der Bebauungsplan setzt diese Nutzung fest und steht für die Entwicklung von Grün- und Freiflächen nicht zur Verfügung. Dem Belang der Entwicklung des Vorhabens wird im Rahmen der Abwägung im Bereich des Geltungsbereiches Vorrang eingeräumt. Innerhalb des Quartiers sind Grün- und Freiflächen an anderer Stelle festgesetzt.

ANHANG 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG) i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6.2 (EKZ < 5.000 qm) und Anlage 3 zum UVPG

1.	Merkmale des Vorhabens	Beurteilung
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und der Abrissarbeiten	<p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Auf dieser Fläche ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.400 qm vorgesehen. Bestandteil des Geltungsbereichs ist zudem die neu herzustellende Erschließungsstraße, über die der Lebensmittelmarkt angebunden wird, sowie ein Teilabschnitt der Beeder Straße, der gegebenenfalls für den Anschluss der Planstraße umgebaut werden muss.</p> <p>Die Planung soll auf einem rund 8.000 m² großen Grundstück (Flurstück 1888/11) realisiert werden. Die überbaute Gebäudefläche soll ca. 3.300 m² betragen. Die übrigen Flächen entfallen auf Fahrgassen, Anlieferung, Stellplätze (ca. 118) sowie begrünte Außenanlagen.</p> <p>Das Gebäude soll in Fertigteilbauweise mit einem Stahlbetontragwerk errichtet werden. Die Fassadengestaltung soll überwiegend mit Porenbetonelementen sowie teilweisen Stahlbetonfertigteilen, ergänzt durch großflächige Glas- und Holzelemente im Eingangsbereich erfolgen. Das Dachtragwerk soll als sichtbare Holzleimbinderkonstruktion ausgeführt werden. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 6,50 m (Attika), in Teilbereichen bis ca. 7,00 m.</p> <p>Das Gebäude erhält ein extensiv begrüntes Dach mit Regenwasserrückhaltefunktion (bis ca. 40 l/m²) sowie eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 270 kWp zur vorrangigen Eigenstromnutzung. Die Erschließung erfolgt über die Beeder Straße und die neue Quartiersstraße COEUR. Die Ver- und Entsorgung wird über die bestehenden Medien in der Beeder Straße sichergestellt. Niederschlagswasser wird dezentral zurückgehalten, vor Ort behandelt und über einen Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.</p> <p>Die Außenanlagen werden funktional und ökologisch gestaltet; vorgesehen sind begrünte Flächen mit standortgerechten Gehölzen, befestigte Verkehrsflächen sowie zwei Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur. Entlang der Anlieferung zur Beeder Straße ist eine begrünte Absturzsicherung vorgesehen.</p> <p>Der Geltungsbereich ist Teil des ca. 29 ha großen ehemaligen DSD-Areals das bis Ende der 90er Jahre gewerblich-industriell genutzt wurde. Innerhalb dieses Areals, das teilweise bereits gewerblich bzw. als Mischgebiet genutzt wird, in großen Teilen aber brach liegt, soll ein neues Stadtquartier („COEUR“) entwickelt werden.</p> <p>Die ehemaligen Hallen des DSD-Betriebsgeländes wurden bereits zurückgebaut, sodass zur Umsetzung der Planung keine weiteren Abrissmaßnahmen erforderlich sind.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	<p>Die Gesamtentwicklung des Stadtquartiers „COEUR“ wird im Rahmen von mehreren Bauleitplanverfahren planungsrechtlich vorbereitet. Diese durchlaufen derzeit noch das Aufstellungsverfahren. Der Bereich des vorliegenden Lebensmittelmarktes ist der erste Bauabschnitt für den bereits ein konkretes Vorhaben besteht, weswegen dieser mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Satzung gebracht wird. Im restlichen „COEUR“-Areal soll ein urbaner Mix aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung entstehen, für den der projektierte Lebensmittelmarkt die primäre Versorgungsfunktion erfüllen kann.</p>

		<p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) definiert für den Bereich des „Nebenzentrums Rathaus“ einen zentralen Versorgungsbereich, der neben dem FMZ Saarbrücker-Straße, und dem Solitärstandort Netto Saarbrücker-Straße, das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt sowie die Nahversorgung für den Bereich Coeur umfasst. Die derzeitige Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus summiert sich laut EZK auf 2.330 qm. Gemiensam mit der vorliegenden Planung überschreitet der der Verkaufsraum nicht die Größe von 5000m² (UVPg, Anlage 1 Nr. 18.6.1). Aus diesem Grund ist eine UVP Pflicht gemäß §11 UVPg in Verbindung mit §6 UVP nicht gegeben.</p>
1.3	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Plangebiet ist durch seine frühere gewerblich-industrielle Nutzung bereits erheblich anthropogen überprägt. Die Bodenverhältnisse sind stark verändert; natürliche Bodenfunktionen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Im Vorfeld der Planung wurden boden- und altlastenfachliche Untersuchungen durchgeführt und durch ergänzende Gutachten vertieft. Besondere Altlastenvorkommen wurden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht festgestellt. Gleichwohl ist die Fläche Bestandteil eines Sanierungsplans und wird entsprechend den dort festgelegten Vorgaben behandelt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich und umfasst eine bereits vollständig baulich vorgeprägte Fläche, die überwiegend von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben ist. Fließ- oder Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unberührter Flächen für Wasser, Boden, Natur oder Landschaft. Die Planung nutzt vielmehr eine bereits versiegelte und vorbelastete Fläche und trägt damit zur Innenentwicklung sowie zur Schonung unbebauter Außenbereichsflächen bei.</p>
1.4	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Ver- und Entsorgung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bestehenden Medien in der Beeder Straße (Strom, Wasser, Telekommunikation). Das anfallende Schmutzwasser wird nach Vorbehandlung über einen Fettabscheider in die öffentliche Abwasseranlage der Beeder Straße eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird gemäß gesonderter Fachplanung vor Ort zurückgehalten, verdunstet und vorbehandelt; ein Notüberlauf erfolgt in die Kanalisation der Beeder Straße. - Es ist davon auszugehen, dass die beim Bau und dem Betrieb anfallenden Abfälle vorschriftsmäßig entsorgt werden. - Keine betriebliche Erzeugung stark verschmutzter bzw. behandlungsbedürftiger Abfälle / Sonderabfälle .
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Das Plangebiet liegt in einem bereits gewerblich geprägten und vorbelasteten Umfeld. Durch die Nutzung als Lebensmittelvollsortimenter sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu erwarten. Temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase (Baulärm, Staub, Baustellenverkehr) sind zeitlich begrenzt.</p> <p>Im Betrieb sind insbesondere verkehrs- und betriebsbedingte Emissionen (u. a. Lärm, Abgase) zu erwarten, die bei Einhaltung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben unterhalb der maßgeblichen Grenz- und Richtwerte liegen. Zum Schallschutz wurde im Rahmen der Gesamtentwicklung des „COEUR“-Areal ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das dem Plangebiet verbindliche Emissionskontingente zuweist. Diese Kontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Bei deren Einhaltung sind schädliche Umwelteinwirkungen oder Beeinträchtigungen nicht zu</p>

		<p>erwarten.</p> <p>Boden- oder Gewässerverunreinigungen sind nicht zu erwarten; Abwasser und Niederschlagswasser werden ordnungsgemäß behandelt.</p> <p>Insgesamt sind keine erheblichen oder unzumutbaren Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu erwarten.</p>
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien	Die Planung umfasst keine störfallrelevanten Anlagen oder Prozesse. Es werden keine gefährlichen Stoffe in relevanten Mengen eingesetzt oder gelagert. Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten technischen Anlagen dem Stand der Technik und den geltenden Sicherheitsanforderungen entsprechen. Das Unfallrisiko beschränkt sich auf betriebsübliche Gefahren und ist insgesamt als gering einzustufen.

2.	Standort des Vorhabens		
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	Empfindlichkeit	
	insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien) (Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben)	ja	nein
	Siedlung	Potentielle Störungen wurden bereits schallschutzfachlich untersucht und entsprechend Lärmkontingente in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert.	x
	Erholung	Das Plangebiet oder dessen Umfeld erfüllt keine dedizierte Erholungsfunktion.	x
	Landwirtschaft	Nicht vorhanden	x
	Forstwirtschaft	Nicht vorhanden	x
	Fischereiwirtschaft	Nicht vorhanden	x
	sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit gewerblich / industriell genutzt. Die Planung führt die gewerbliche Prägung des Standortes fort.	x
	Verkehr	Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Beeder Straße an das örtliche Straßennetz. Zur internen Erschließung des Plangebietes und des weiteren Stadtquartiers „COEUR“ wird innerhalb des Geltungsbereichs eine neue Erschließungsstraße hergestellt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das insbesondere die Leistungsfähigkeit des lichtsignalgeregelten Knotenpunkts mit der Saarbrücker Straße untersucht. Danach ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts	x

		sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitze gewährleistet.		
	Ver-/Entsorgung	Die Ver- und Entsorgung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bestehenden Medien in der Beeder Straße (Strom, Wasser, Telekommunikation). Das anfallende Schmutzwasser wird nach Vorbehandlung über einen Fettabscheider in die öffentliche Abwasseranlage der Beeder Straße eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird gemäß gesonderter Fachplanung vor Ort zurückgehalten, verdunstet und vorbehandelt; ein Notüberlauf erfolgt in die Kanalisation der Beeder Straße.		x

2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)		Empfindlichkeit	
	Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		ja	nein
	Wasser	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Festgesetzte oder geplante Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Durch die vorgesehene dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Retention und Vorreinigung werden Abflussspitzen reduziert und Einleitungen in die Kanalisation minimiert.		x
	Boden	Die Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven Vornutzung stark anthropogen überformt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht anzutreffen. Zwar wurden im jetzt überplanten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine besonderen Altlastenvorkommen festgestellt, dennoch ist die Fläche in den Sanierungsplan einbezogen und nach dessen Vorgaben zu behandeln		x
	Klima / Luft	Die Fläche war vorher vollständig versiegelt und mit Hochbauten bestanden, stand also zur Kaltluftentstehung bzw. für Kaltluftabfluss nicht zur Verfügung. Der Geltungsbereich dient nicht als bedeutender Kaltluftproduzent. Die industrielle Vornutzung der Fläche ging, so ist anzunehmen, mit größeren Auswirkungen auf die Luftqualität einher, als es die Umnutzung der Fläche tun wird. Nach der Planrealisierung wird die Fläche wieder fast vollständig versiegelt sein und teilweise mit Hochbauten bestanden sein. Die Dachbegrünung stellt demgegenüber eine Verbesserung des Zustandes dar.		x
	Flora / Fauna	Die Fläche stand aufgrund der Vornutzung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht zur Verfügung. Zwar wurden in den nunmehr überplanten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst keine Mauereidechsen festgestellt, zum Zeitpunkt der		x

		Artenschutzmaßnahme (Absammeln und Verbringens der Individuen in geeignete Biotope), war die Fläche aber ungeteilter Bestandteil des 2. BA, so dass die Fläche auch in die Maßnahme mit-einbezogen wurde. Daraus ergibt sich, dass die Fläche von Mauereidechsen frei ist, so dass von negativen Auswirkungen nicht auszugehen ist.		
	Landschaftsbild	Das Gelände besitzt die typische Anmutung einer Industriebrache. Dieser Zustand ist städtebaulich vor allem aufgrund der innenstadtnahen Lage problematisch. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass hier eine Neuordnung erfolgt, die dem Ziel einer stadtgestalterisch attraktiven Innenstadt gerecht wird.		x

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter		Betroffenheit	
	unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		ja	nein
	Natura 2000-Gebiete	- Keine Betroffenheit		x
	Naturschutzgebiete	- Keine Betroffenheit		x
	Nationalparke	- Keine Betroffenheit		x
	Nationale Naturmonumente	- Keine Betroffenheit		x
	Biosphärenreservate	- Keine Betroffenheit		x
	Landschaftsschutzgebiete	- Keine Betroffenheit		x
	Naturdenkmäler	- Keine Betroffenheit		x
	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Allees	- Keine Betroffenheit		x
	gesetzlich geschützte Biotope	- Keine Betroffenheit		x
	Wasserschutzgebiete	- Keine Betroffenheit		x
	Heilquellenschutzgebiete	- Keine Betroffenheit		x
	Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG	- Keine Betroffenheit		x
	Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	- Keine Betroffenheit		x
	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	- Keine Betroffenheit		x

	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	- Keine Betroffenheit		x
	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler	- Keine Betroffenheit		x
	archäologisch bedeutende Landschaften	- Keine Betroffenheit		x

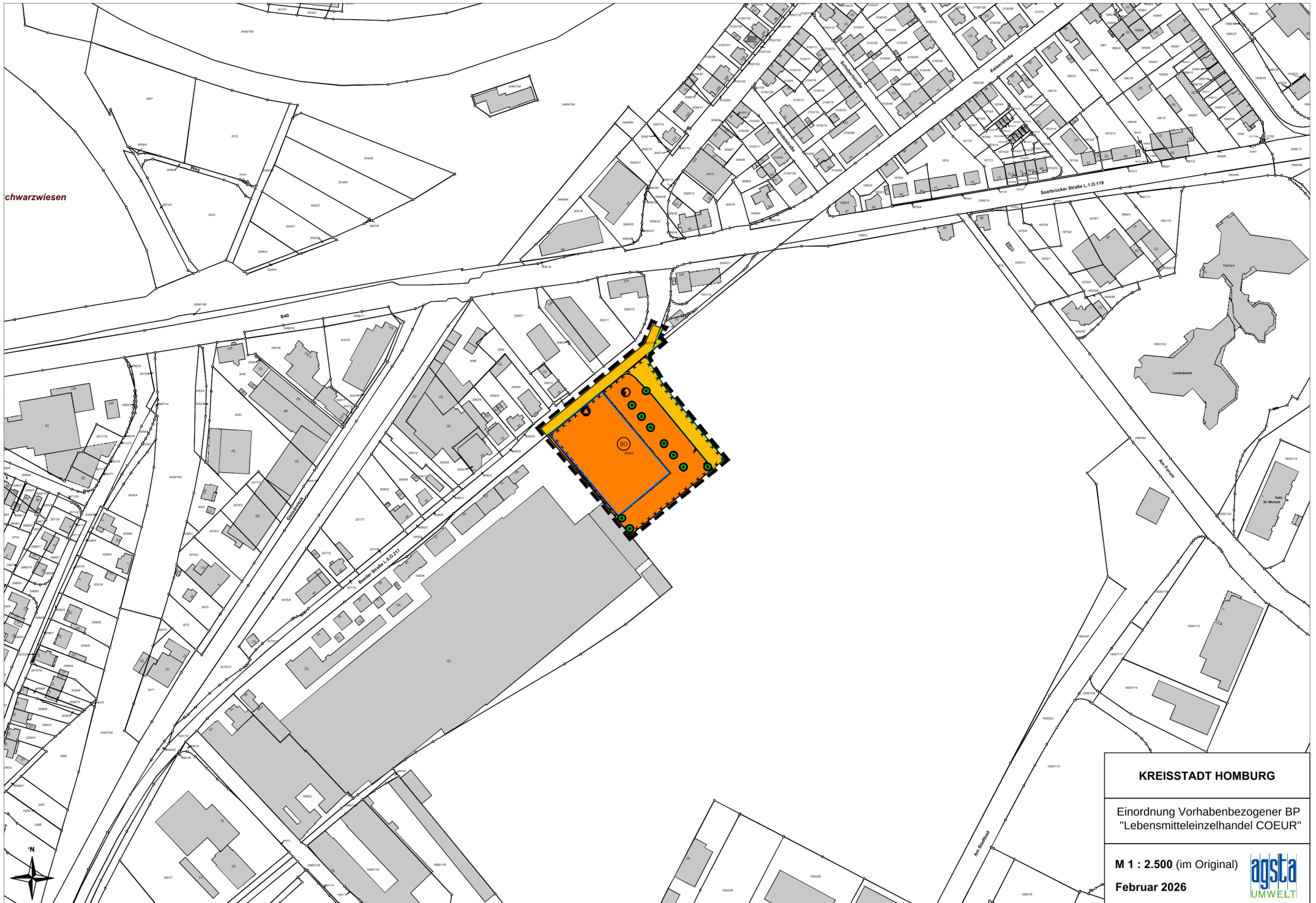
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Erhebliche Beeinträchtigung bei sehr hochwertiger Ausprägung der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung		
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	erheblich nachteilige Beeinträchtigung	keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung): → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben		x

	→ Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Auf die gem. Anhang 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter im Bereich des Bebauungsplans, sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Daher ist die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

keine UVP-Pflicht für den Bebauungsplan



Schwarzwiesen

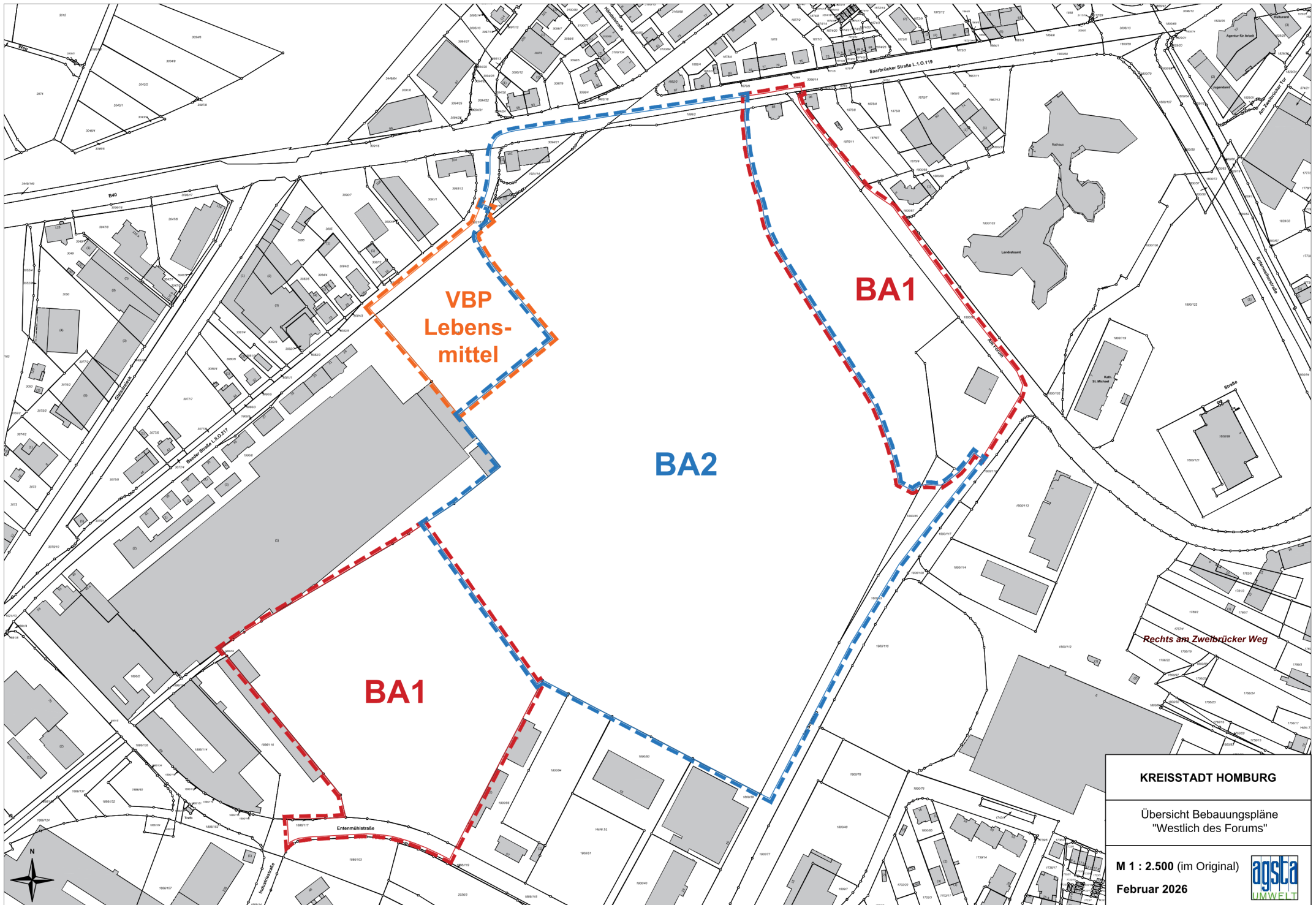
KREISSTADT HOMBURG

Einordnung Vorhabenbezogener BP
"Lebensmitteleinzelhandel COEUR"

M 1 : 2.500 (im Original)

Februar 2026





KREISSTADT HOMBURG

Übersicht Bebauungspläne
"Westlich des Forums"

M 1 : 2.500 (im Original)

Februar 2026



Aktualisierung des

Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

für die

Kreis- und Universitätsstadt

Homburg

im Auftrag der
Stadt Homburg

Dezember 2025



Ausschließlich im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir auf eine geschlechtsspezifische Schreibweise. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich weibliche, männliche und diverse Personen angesprochen.



Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1	Summary	10
2	Vorbemerkung	11
2.1	<i>Aufgabenstellung</i>	11
2.2	<i>Auftrag</i>	11
2.3	<i>Untersuchungsmethode</i>	12
2.4	<i>Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes von 2023</i>	13
2.5	<i>Arbeitskreise und Kommunikation</i>	14
2.6	<i>Verwendete Datengrundlagen</i>	14
3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	15
3.1	<i>Überregionale Entwicklungstrends</i>	15
3.2	<i>Der Einzelhandel in Deutschland</i>	16
3.2.1	Allgemeine Entwicklungen	16
3.2.2	Periodischer Bedarf	17
3.2.3	Aperiodischer Bedarf	18
3.2.4	Online-Handel und Effekte auf die Stadtentwicklung	19
3.3	<i>Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen für ein Einzelhandelskonzept</i>	25
3.3.1	Europarechtliche Vorgaben	25
3.3.2	Bundesrechtliche Vorgaben	26
3.3.3	Landesrechtliche Vorgaben	26
3.3.4	Kommunale Vorgaben	27
3.4	<i>Regionale Einordnung</i>	27
3.4.1	Der Standort Homburg	27
3.4.2	Trends in der Raumentwicklung	28
3.4.3	Demographische Entwicklung in der Region	30
3.4.4	Raumstrukturelle Einordnung Homburgs	31
3.4.5	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	32
4	Einzugsbereich und Marktpotenziale	33
4.1	<i>Homburg Einzugsgebiet</i>	33
4.2	<i>Wettbewerb und Entwicklung der Wettbewerbsposition</i>	34
4.3	<i>Kaufkraftanalyse Homburg</i>	36
4.3.1	Marktpotenzial	36
4.3.2	Kaufkraft im Stadtgebiet	37
5	Analyse des Einzelhandelsbestandes und einzelhandelsrelevanter Aspekte in Homburg	38
5.1	<i>Die lageräumliche Verteilung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben</i>	38
5.1.1	Einzelhandel 2025 in Homburg	38
5.2	<i>Die Entwicklung des Einzelhandels in Homburg seit 2015</i>	48
5.3	<i>Kaufkraftbindung</i>	49
5.3.1	Zentralitätswerte in der Stadt Homburg	50
5.4	<i>Raum und Flächenbedarf</i>	53
6	Die repräsentative Haushaltsbefragung in der Stadt Homburg	56
6.1	<i>Methode und Vorgehensweise</i>	56
6.1.1	Zielsetzung und Befragung	56



6.1.2	Stichprobe	56
6.1.3	Inhalt der Befragung	57
6.1.4	Methode der Befragung	58
6.2	<i>Befragungsergebnisse</i>	58
6.2.1	Einkaufsverhalten nach Sortimentsgruppe	58
6.2.2	Fehlende Einzelhandelsortimente, -branchen und -betriebe	69
6.2.3	Verkehrsmittelnutzung bei Einkäufen	70
6.2.4	Beurteilung verschiedener Angebote und Waren in Homburg	72
6.2.5	Beurteilung der Ortszentren von Homburg Kernstadt	73
6.2.6	Zusammengefasste Ergebnisse der Haushaltsbefragung	74
7	Die Händlerbefragung in der Stadt Homburg	75
7.1	<i>Methode und Vorgehensweise</i>	75
7.2	<i>Befragungsergebnisse</i>	75
7.2.1	Betriebliche Kennzahlen	75
7.2.2	Öffnungszeiten	79
7.2.3	Online Beteiligung	80
7.2.4	Standort Homburg und Wettbewerbssituation	83
7.2.5	Mietbelastung	85
7.2.6	Umsatzentwicklung	86
7.2.7	Auswirkungen der Maßnahmen Covid19-Pandemie	88
7.2.8	Investitionen	91
7.2.9	Kundenstamm und Absatzwege	92
7.2.10	Gemeinsame digitale Verkaufsplattform	96
7.2.11	Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Homburg	97
7.2.12	Blick in die Zukunft	100
7.3	<i>Zusammengefasste Ergebnisse der Händlerbefragung</i>	103
8	Innenstadt Homburg	103
8.1	<i>Einkaufslagen</i>	103
8.2	<i>City-Monitor in Homburg</i>	116
8.2.1	Branchenschwerpunkt Einzelhändler	117
8.2.2	Dienstleistungsformen	117
8.2.3	Passantenfrequenz	118
8.2.4	Schaufenstergestaltung	119
8.2.5	Zielgruppenorientierung	120
8.2.6	Warenpräsentation	120
8.2.7	Sortimentsbreite	121
8.2.8	Sortimentstiefe	121
8.2.9	Qualitätsorientierung	122
8.2.10	Preisniveau	122
8.2.11	Leerstände in Erdgeschosslagen in der Innenstadt (einzelhandelsrelevante Lagen)	123
8.3	<i>Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen</i>	124
9	Nahversorgung in Homburg	124
9.1	<i>Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation</i>	124
9.2	<i>Gebiete mit Handlungsbedarf für die Nahversorgung in Homburg</i>	142
9.2.1	Unvollständige Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen	142
9.2.2	Fehlende Nahversorgungsangebote	142
9.2.3	Modernisierungsbedarf der Nahversorgungsangebote	142
10	Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Homburg	142
10.1	<i>Leitbild und übergeordnete Ziele</i>	143
10.1.1	Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion	143



10.1.2	Sicherung und Stärkung des hierarchisch gegliederten Standortnetzes	143
11	Entwicklungs- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel	145
11.1	<i>Allgemeine absatzwirtschaftliche Grundlagen</i>	145
11.1.1	Nahversorgung	145
11.1.2	Aperiodische Versorgung	146
11.2	<i>Landesrechtliche Vorgaben</i>	148
11.3	<i>Standortkonzept für die Stadt Homburg</i>	148
11.3.1	Praktische Bedeutung von Zentralen Versorgungsbereichen	148
11.3.2	Abgleich mit dem bestehenden Zentrenkonzept	150
11.3.3	Standorthierarchie und Versorgungsfunktionen	150
11.3.4	Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in Homburg	153
12	Zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte in der Stadt Homburg	154
12.1	<i>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Homburg</i>	154
12.1.1	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Homburg Kernstadt	155
12.1.2	Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Kernstadt	156
12.2	<i>Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach</i>	158
12.2.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	158
12.3	<i>Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg</i>	160
12.3.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	160
12.4	<i>Betriebsbesatz im Nebenzentrum Rathaus</i>	162
12.4.1	Die Abgrenzung des Nebenzentrums Rathaus	162
12.4.2	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	163
12.5	<i>Betriebsbesatz im zentralen Nahversorgungszentrum Mannlichstraße</i>	165
12.5.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	165
12.6	<i>Betriebsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße</i>	167
12.6.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	167
12.7	<i>Betriebsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten</i>	169
12.7.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	169
12.8	<i>Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen</i>	171
12.8.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	171
12.9	<i>Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße</i>	173
12.9.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	173
12.10	<i>Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube</i>	175
12.10.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	175
12.11	<i>Betriebsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland</i>	177
12.11.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	177
12.12	<i>Betriebsbesatz am Solitärstandort Poco</i>	179
12.12.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	179
12.13	<i>Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun</i>	181
12.13.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	181
12.14	<i>Betriebsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt</i>	183
12.14.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	183
13	Homburger Liste	185
14	Umsetzungshilfen	189
14.1	<i>Handlungsgrundsätze im Umgang mit großflächigem Einzelhandel</i>	189



14.2	<i>Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes</i>	193
14.3	<i>Planungserfordernis</i>	193
15	Anhang	194
15.1	<i>Abbildungsverzeichnis</i>	194
15.2	<i>Tabellenverzeichnis</i>	199
15.3	<i>Absatzformen – Definitionen</i>	201
15.4	<i>Markt und Standort Warengruppensystematik 2025</i>	204
15.5	<i>Fragebogen Haushaltsbefragung</i>	208
15.6	<i>Fragebogen Händlerbefragung</i>	212
15.7	<i>Beschlussfassung durch den Stadtrat</i>	222
1	Summary	10
2	Vorbemerkung	11
2.1	<i>Aufgabenstellung</i>	11
2.2	<i>Auftrag</i>	11
2.3	<i>Untersuchungsmethode</i>	12
2.4	<i>Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes von 2023</i>	13
2.5	<i>Arbeitskreise und Kommunikation</i>	14
2.6	<i>Verwendete Datengrundlagen</i>	14
3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	15
3.1	<i>Überregionale Entwicklungstrends</i>	15
3.2	<i>Der Einzelhandel in Deutschland</i>	16
3.2.1	Allgemeine Entwicklungen	16
3.2.2	Periodischer Bedarf	17
3.2.3	Aperiodischer Bedarf	18
3.2.4	Online-Handel und Effekte auf die Stadtentwicklung	19
3.3	<i>Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen für ein Einzelhandelskonzept</i>	25
3.3.1	Europarechtliche Vorgaben	25
3.3.2	Bundesrechtliche Vorgaben	26
3.3.3	Landesrechtliche Vorgaben	26
3.3.4	Kommunale Vorgaben	27
3.4	<i>Regionale Einordnung</i>	27
3.4.1	Der Standort Homburg	27
3.4.2	Trends in der Raumentwicklung	28
3.4.3	Demographische Entwicklung in der Region	30
3.4.4	Raumstrukturelle Einordnung Homburgs	31
3.4.5	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	32
4	Einzugsbereich und Marktpotenziale	33
4.1	<i>Homburg Einzugsgebiet</i>	33
4.2	<i>Wettbewerb und Entwicklung der Wettbewerbsposition</i>	34
4.3	<i>Kaufkraftanalyse Homburg</i>	36
4.3.1	Marktpotenzial	36
4.3.2	Kaufkraft im Stadtgebiet	37



5	Analyse des Einzelhandelsbestandes und einzelhandelsrelevanter Aspekte in Homburg	38
5.1	<i>Die lageräumliche Verteilung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben</i>	38
5.1.1	Einzelhandel 2025 in Homburg	38
5.2	<i>Die Entwicklung des Einzelhandels in Homburg seit 2015</i>	48
5.3	<i>Kaufkraftbindung</i>	49
5.3.1	Zentralitätswerte in der Stadt Homburg	50
5.4	<i>Raum und Flächenbedarf</i>	53
6	Die repräsentative Haushaltsbefragung in der Stadt Homburg	56
6.1	<i>Methode und Vorgehensweise</i>	56
6.1.1	Zielsetzung und Befragung	56
6.1.2	Stichprobe	56
6.1.3	Inhalt der Befragung	57
6.1.4	Methode der Befragung	58
6.2	<i>Befragungsergebnisse</i>	58
6.2.1	Einkaufsverhalten nach Sortimentsgruppe	58
6.2.1.1	Lebensmittel	58
6.2.1.2	Drogeriewaren	61
6.2.1.3	Bekleidung und Schuhe	63
6.2.1.4	Haushaltswaren	64
6.2.1.5	Elektrowaren	65
6.2.1.6	Bücher, Schreibwaren	66
6.2.1.7	Möbel- und Einrichtungsbedarf	67
6.2.1.8	Bau- und Heimwerkerbedarf	67
6.2.1.9	Hobby- und Freizeitbedarf	68
6.2.2	Fehlende Einzelhandelssortimente, -branchen und -betriebe	69
6.2.3	Verkehrsmittelnutzung bei Einkäufen	70
6.2.3.1	Artikel des täglichen Bedarfs	70
6.2.3.2	Andere Artikel	71
6.2.4	Beurteilung verschiedener Angebote und Waren in Homburg	72
6.2.5	Beurteilung der Ortszentren von Homburg Kernstadt	73
6.2.6	Zusammengefasste Ergebnisse der Haushaltsbefragung	74
7	Die Händlerbefragung in der Stadt Homburg	75
7.1	<i>Methode und Vorgehensweise</i>	75
7.2	<i>Befragungsergebnisse</i>	75
7.2.1	Betriebliche Kennzahlen	75
7.2.2	Öffnungszeiten	79
7.2.3	Online Beteiligung	80
7.2.4	Standort Homburg und Wettbewerbssituation	83
7.2.5	Mietbelastung	85
7.2.6	Umsatzentwicklung	86
7.2.7	Auswirkungen der Maßnahmen Covid19-Pandemie	88
7.2.8	Investitionen	91
7.2.9	Kundenstamm und Absatzwege	92
7.2.10	Gemeinsame digitale Verkaufsplattform	96
7.2.11	Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Homburg	97
7.2.12	Blick in die Zukunft	100
7.3	<i>Zusammengefasste Ergebnisse der Händlerbefragung</i>	103
8	Innenstadt Homburg	103
8.1	<i>Einkaufslagen</i>	103
8.2	<i>City-Monitor in Homburg</i>	116



8.2.1	Branchenschwerpunkt Einzelhändler	117
8.2.2	Dienstleistungsformen	117
8.2.3	Passantenfrequenz	118
8.2.4	Schaufenstergestaltung	119
8.2.5	Zielgruppenorientierung	120
8.2.6	Warenpräsentation	120
8.2.7	Sortimentsbreite	121
8.2.8	Sortimentstiefe	121
8.2.9	Qualitätsorientierung	122
8.2.10	Preisniveau	122
8.2.11	Leerstände in Erdgeschosslagen in der Innenstadt (einzelhandelsrelevante Lagen)	123
8.3	<i>Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen</i>	124
9	Nahversorgung in Homburg	124
9.1	<i>Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation</i>	124
9.2	<i>Gebiete mit Handlungsbedarf für die Nahversorgung in Homburg</i>	142
9.2.1	Unvollständige Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen	142
9.2.2	Fehlende Nahversorgungsangebote	142
9.2.3	Modernisierungsbedarf der Nahversorgungsangebote	142
10	Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Homburg	142
10.1	<i>Leitbild und übergeordnete Ziele</i>	143
10.1.1	Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion	143
10.1.2	Sicherung und Stärkung des hierarchisch gegliederten Standortnetzes	143
11	Entwicklungs- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel	145
11.1	<i>Allgemeine absatzwirtschaftliche Grundlagen</i>	145
11.1.1	Nahversorgung	145
11.1.2	Aperiodische Versorgung	146
11.2	<i>Landesrechtliche Vorgaben</i>	148
11.3	<i>Standortkonzept für die Stadt Homburg</i>	148
11.3.1	Praktische Bedeutung von Zentralen Versorgungsbereichen	148
11.3.1.1	Definition und Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche	148
11.3.1.2	Schutz- und Entwicklungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen	149
11.3.2	Abgleich mit dem bestehenden Zentrenkonzept	150
11.3.3	Standorthierarchie und Versorgungsfunktionen	150
11.3.3.1	Grundlagen für die Definition der Zentren in Homburg	152
11.3.3.2	Systematisierung der Einzelhandelsstandorte in Homburg	152
11.3.4	Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in Homburg	153
12	Zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte in der Stadt Homburg	154
12.1	<i>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Homburg</i>	154
12.1.1	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Homburg Kernstadt	155
12.1.2	Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Kernstadt	156
12.1.2.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	156
12.2	<i>Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach</i>	158
12.2.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	158
12.3	<i>Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg</i>	160
12.3.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	160
12.4	<i>Betriebsbesatz im Nebenzentrum Rathaus</i>	162
12.4.1	Die Abgrenzung des Nebenzentrums Rathaus	162
12.4.2	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	163
12.5	<i>Betriebsbesatz im zentralen Nahversorgungszentrum Mannlichstraße</i>	165



12.5.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	165
12.6	<i>Betriebsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße</i>	167
12.6.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	167
12.7	<i>Betriebsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten</i>	169
12.7.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	169
12.8	<i>Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen</i>	171
12.8.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	171
12.9	<i>Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße</i>	173
12.9.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	173
12.10	<i>Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube</i>	175
12.10.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	175
12.11	<i>Betriebsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland</i>	177
12.11.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	177
12.12	<i>Betriebsbesatz am Solitärstandort Poco</i>	179
12.12.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	179
12.13	<i>Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun</i>	181
12.13.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	181
12.14	<i>Betriebsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt</i>	183
12.14.1	Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung	183
13	Homburger Liste	185
14	Umsetzungshilfen	189
14.1	<i>Handlungsgrundsätze im Umgang mit großflächigem Einzelhandel</i>	189
14.2	<i>Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes</i>	193
14.3	<i>Planungserfordernis</i>	193
15	Anhang	194
15.1	<i>Abbildungsverzeichnis</i>	194
15.2	<i>Tabellenverzeichnis</i>	199
15.3	<i>Absatzformen – Definitionen</i>	201
15.4	<i>Markt und Standort Warengruppensystematik 2025</i>	204
15.5	<i>Fragebogen Haushaltsbefragung</i>	208
15.6	<i>Fragebogen Händlerbefragung</i>	212
15.7	<i>Beschlussfassung durch den Stadtrat</i>	222



1 Summary

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

Neben einer Angebotsanalyse wurde die Nachfragesituation untersucht. Diese geschah einerseits durch eine vollständige Bestandserhebung des Einzelhandels sowie einer Befragung der Einzelhandelsbetriebe. Andererseits wurden die Kaufkraftpotenziale und der Einzugsbereich aktualisiert sowie die Verbraucher in Homburg und dem Umland befragt. In städtebaulicher Hinsicht wurde die Zentrenhierarchie fortgeschrieben, die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche angepasst und städtebauliche Bewertungen in der Innenstadt vorgenommen.

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

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

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

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

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

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

- Handlungsgrundsatz A Umgang mit Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Handlungsgrundsatz B Umgang mit Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- Handlungsgrundsatz C Umgang mit Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Handlungsgrundsatz D Umgang mit dem Bestandsschutz von Einzelhandelsbetrieben



2 Vorbemerkung

2.1 Aufgabenstellung

Das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg stammt aus dem Jahr 2023 und wurde mit Daten aus dem Jahr 2021 erarbeitet. Das bestehende Einzelhandelskonzept ist in Bezug auf die strukturellen und räumlichen Gegebenheiten als Ausgangspunkt zu betrachten. Die Stadt Homburg benötigt aufgrund der Entwicklung des ehemaligen DSD-Areals sowie der in diesem Zuge geplanten Ansiedlung großflächigen Einzelhandels eine Aktualisierung und Anpassung dieses Einzelhandelskonzeptes. Die Fortschreibung beinhaltet neben einer Untersuchung des Stadtgebietes eine umfassende Aufnahme und Analyse des Bestands zum Juli 2025. Für das Stadtgebiet werden Versorgungsbereiche und relevante Ergänzungsstandorte definiert sowie eine Sortimentsliste und Grundsätze und Ziele für die Einzelhandelsentwicklung Homburgs aufgestellt.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Realisierung des geplanten und mit Baurecht versehenen Shopping-Centers auf dem Enklerplatz in der Innenstadt von Homburg aufgrund mangelnden Investoreninteresses nicht mehr zu erwarten ist. Von daher schafft das neue Einzelhandelskonzept die Rahmenbedingungen zu möglichen und marktfähigen alternativen Nutzungskonzepten. Neben der Innenstadtentwicklung gehört auch die Weiterentwicklung eines tragfähigen und verbrauchernahen Nahversorgungsnetzes zu den Aufgaben des Einzelhandelskonzeptes.

Neben der Erarbeitung der notwendigen Grundlagen, wie Nachfrage- und Angebotsanalyse, städtebauliche Analyse sowie die Bewertung der aktuellen Versorgungssituation sind die konzeptionellen Arbeiten entscheidend. Standort- und Sortimentskonzept sowie ein Handlungskonzept mit der Empfehlung von konkreten Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Homburg werden erarbeitet.

Auf der Grundlage fundierter Aussagen zur gegenwärtigen Situation und zu den künftigen Rahmenbedingungen soll das geplante Einzelhandelskonzept auch als Steuerungsinstrument für die Bauleitplanung und bauplanungsrechtlicher Entscheidungen genutzt werden. Dazu ist eine räumliche und branchenspezifische Differenzierung der konzeptionellen Aussagen unabdingbar. Nur so sind auch justiziable Aussagen für die Bauleitplanung zu erreichen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll deshalb als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

2.2 Auftrag

Der Auftrag umfasst die folgenden Schwerpunkte:

- Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel
- Entwicklungstendenzen, Potenziale und Zieldefinition für den Einzelhandelsstandort Homburg
- Berücksichtigung und Bewertung aller Einzelhandelsstandorte (Angebotsanalyse)
- Ermittlung der Einzelhandelsnachfrage durch Berechnung der Marktpotenziale und Abgrenzung des Einzugsbereiches (Nachfrageanalyse) und Darstellung der aktuellen Kaufkraftströme
- Erarbeitung eines in seiner Anwendung flexiblen und zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Standort- und Sortimentskonzept, räumlich funktionales Einzelhandelskonzept)
- Umsetzung und Anwendung des Einzelhandelskonzeptes/ Anpassung Textbebauungsplan
- Nutzungsbezogenes Entwicklungs- und Umsetzungskonzept Innenstadt

Für das gesamte Stadtgebiet wurde der Bestand des Einzelhandelsbesatzes in den jeweiligen Gebäuden erfasst. Die Dienstleistungsbetriebe wurden in den zentralen Versorgungsbereichen im Erdgeschoss erfasst.



Auf Grundlage der Analyse des Bestandes, auch unter Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen, wie Bevölkerung, Einzelhandelstrends, Wettbewerb, Online-Handel etc. werden die Abgrenzungen der Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte überprüft und ihre Entwicklungsmöglichkeiten werden aufgezeigt.

Neben der datenbasierten Aktualisierung werden auch eine Aktualisierung des Leitbildes und der Entwicklungsziele sowie der Steuerungsgrundsätze des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt.

Auftraggeber ist die Stadt Homburg.

Der Auftrag wurde im Juli 2025 erteilt und im August 2025 abgeschlossen.

2.3 Untersuchungsmethode

Grundlage der Neuaufstellung ist das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023.

Generelle Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende Erhebungen der betrachteten Zentren sowie die Recherche der im Einzugsbereich ansässigen (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe. Erhoben wurden alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet nach ihrem Standort, ihren Sortimenten sowie ihrer Verkaufsflächengröße. Darüber hinaus erfolgte eine Erfassung der publikums- bzw. endverbraucherorientierten Dienstleistungsbetriebe sowie der Leerstände.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Bevölkerungsverteilung, der durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben pro Kopf und dem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ermittelt.

Abbildung 1 Methodischer Ablauf des Einzelhandelskonzeptes



Quelle: eigene Darstellung

Für die Fortschreibung der Einzelhandelsanalyse sind umfangreiche empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen, etc.) und die



Ermittlung der Einkaufsbeziehungen in der Region erforderlich. Darüber hinaus sind auch statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen notwendig. Im Folgenden finden sich kurze Abrisse über die methodischen Ansätze und die verwendeten Modellparameter.

Im Stadtgebiet von Homburg wurde eine Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Sortimenten und insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen. Hinzu kam die Erhebung qualitativer Merkmale. Die Erhebung erfolgte sortimentspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentsschwerpunkt wird bei der sortimentspezifischen Erhebung jedes erhobene Sortiment gesondert erfasst und in der Auswertung separat behandelt. So kann sowohl eine betriebs- als auch eine sortiments- oder auch standortbasierte Auswertung vorgenommen werden. Über das Stadtgebiet hinaus wurden im Hause vorliegende Datenbankanforderungen verwendet bzw. Internetrecherchen vorgenommen.

Die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dient dem Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsbedarfen des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und in den bestehenden Standortlagen.

2.4 Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes von 2023

Im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Homburg werden nicht alle Aspekte erneut beleuchtet werden, die bereits 2023 untersucht wurden.

Im Folgenden wird die Herangehensweise bei der Erarbeitung des Konzeptes dargestellt.

Die Aufgabenstellung und Herangehensweise werden in Kapitel 2 beschrieben. Es wird in 2025 keine Arbeitskreise und Workshops geben.

Im Kapitel 3 Übergeordnete Rahmenbedingungen werden die Trends und Entwicklungen aktualisiert und in Zusammenhang zu den Entwicklungen und Möglichkeiten in Homburg gebracht. Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen haben sich nicht geändert, sie werden unverändert übernommen. Bei der regionalen Einordnung wird der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex aktualisiert.

Kapitel 4 beschäftigt sich mit dem Einzugsbereich und den Marktpotenzialen, die Kennziffern werden auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes und einzelhandelsrelevanter Aspekte in Homburg wird in Kapitel 5 behandelt. Die Erhebung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe wurde im Juli 2025 komplett aktualisiert, in diesem Zuge wurden alle Karten und Tabellen mit Verkaufsflächen und Umsätzen angepasst. Auch die Entwicklung der Kaufkraftbindung und der Zentralitätswerte wurde erneut untersucht.

Die Ergebnisse der repräsentativen Haushaltsbefragung (Kapitel 6) sowie der Händlerbefragung (Kapitel 7) wurden von den Befragungen aus 2021 übernommen.

Die Ergebnisse der Untersuchung der Homburger Innenstadt wird in Kapitel 8 vorgestellt. Die Dienstleister werden innerhalb der aktuellen Innenstadtabgrenzung erneut untersucht, die Analyse der Einzelhandelslagen wird auch aktualisiert. Die Ergebnisse des City-Monitors werden übernommen, allerdings werden die Leerstände erneut erfasst. Die Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen werden aktualisiert.

Die Nahversorgungsanalyse (Kapitel 9) wird komplett aktualisiert, inklusive der Handlungsempfehlungen.

In Kapitel 10 werden die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Homburg herausgearbeitet. Anhand der neuen Daten und Erkenntnisse wird dieses Kapitel überarbeitet.

Konzeptionelle Überlegungen werden in Kapitel 11, Entwicklungs- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel, erarbeitet. Die Allgemeinen absatzwirtschaftlichen Grundlagen sowie die landesrechtlichen Vorgaben haben sich nicht geändert, das Standortkonzept wird angepasst.



Der Besatz der Zentralen Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte in der Stadt Homburg wird in Kapitel 12 dargestellt. Die Darstellungen und Tabellen werden erneuert.

Die Homburger Liste (Kapitel 13) wird aufgrund der Ergebnisse der überarbeiteten Verkaufsflächendarstellung übernommen.

Die Umsetzungshilfen (Kapitel 14) werden angepasst.

2.5 Arbeitskreise und Kommunikation

Während des Erarbeitungsprozesses dieses Konzepts wurden zwei Workshops durchgeführt. Der Workshop am 11. Januar 2023 widmete sich dem Thema Innenstadt, es nahmen die folgenden Personen teil: Herr Forster, Herr Missy, Herr Baumann, Herr Banowitz, Frau Drumm, Herr Bomke, Herr Stalter, Herr Müller, Frau Müller-Orschekowski, Frau Pfeiffer, Herr Prof. Dr. Piazolo, Frau Piazolo, Herr Omlor, Herr Prof. Dr. Kirchhoff, Frau Kirchhoff, Herr Michael Rippel, Frau Bullacher, Herr Manfred Rippel, Herr Bohn, Frau Bender, Herr Lingen (MuS) und Herr Hummel (MuS).

Der zweite Workshop zum Thema Nahversorgung wurde am 23. Februar 2023 mit den Teilnehmern Herr Forster, Herr Bomke, Herr Stalter, Frau Bullacher, Herr Fuchs, Herr Mi. Rippel, Herr Ma. Rippel, Herr Neuschwander, Herr Caster, Herr Omlor, Herr Lingen (MuS) und Herr Hummel (MuS) durchgeführt.

2.6 Verwendete Datengrundlagen

Folgende Datenquellen wurden im Rahmen dieser Studie verwendet:

- MB-Research, Einwohner nach Postleitgebieten, Nürnberg 2025
- Handel aktuell, Eurohandelsinstitut e.V., Köln, aktuelle Fassung
- Markt und Standort Erlangen, Regionale Kaufkraftpotenziale, Erlangen 2025
- MB-Research, Regionale Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2025
- HDE, Online Monitor 2025
- Isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber & Kollegen, Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg, Fortschreibung 2015, Saarbrücken, Juli 2015
- Markt und Standort Erlangen, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Erlangen, Juni 2025
- Land Saarland – Ministerium für Umwelt, Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt Siedlung vom 4. Juli 2006 (Textliche und zeichnerische Festlegungen mit Begrünung / Erläuterung)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Raumordnungsbericht 2017, Bonn 2017
- Stadt Homburg, Stadtprofil, Daten und Fakten (<https://www.homburg.de/index.php/stadtprofil/stadtinfo/daten-und-fakten>), 2023
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Interaktives Angebot der Raumordnungsprognose 2040, https://tableau.bsh.de/t/bbr/views/Prognose_test/ROP2040, Abrufdatum: 21.07.2025
- Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Demografiebericht Homburg, Abrufdatum: 21.07.2025
- Lüttgau, Stumpf, Elsner (Hrsg.), Kompendium der Einzelhandelsimmobilie, Wiesbaden 2012
- Kuschnerus, Bishopink, Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, Bonn, 2018
- Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Wiesbaden 2020
- Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München 1974
- Markt und Standort Erlangen, Standort-, Bedarfs- sowie Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben auf Coeur-Areal in Homburg (ehemaliges DSD-Gelände), August 2024
- Eigene Erhebungen, Juli 2025



3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

3.1 Überregionale Entwicklungstrends

Nach unterschiedlichen Studien aus den letzten Jahren zu den zukünftigen Chancen und -risiken der räumlichen Entwicklung lassen sich einige Megatrends ableiten. Diese zeigen sich in den Bereichen

'Technologie und Technik' durch

- die 'Computertechnologie und Informationsverarbeitung'
- die 'Life Sciences' (Bio- und Gentechnologie, Gesundheit)
- die 'Werkstoff- und Mikrotechnologie'

'Menschliches Verhalten, Werte und Präferenzen' durch

- den 'Wertewandel, die Überalterung und Desorientierung'
- die 'Individualisierung der Nachfrage und Pluralisierung der Lebensformen'

'Geschäfts- und wirtschaftsrelevante Spielregeln' durch

- die 'Globalisierung, wirtschaftliche Allianzen und Kooperationen'
- die 'lernenden Organisationen' als Struktur- und Führungsprinzip

'Nachhaltigkeit und Regionalität' durch

- die 'GloKalisierung, regionale wirtschaftliche Kreisläufe'
- die 'lernende Region' als Entwicklungsprinzip
- die 'Nischengenese' als Überlebensstrategie'

'Rahmenbedingungen nationaler und internationaler Politik' durch

- die 'regionalen Allianzen' strukturstarker Regionen'
- die 'nationale Deregulierung und internationale Regulierung'.

Diese Megatrends werden sich unterschiedlich auf die Lebens- oder Arbeitsqualitäten auswirken. Mit ihnen im Zusammenhang stehen die erwarteten weiteren Tendenzen.

Die aufgezeigten überregionalen Entwicklungstrends wirken grundsätzlich gleichartig und gleichgerichtet auf alle Standorte und Wirtschaftsräume. Erst deren jeweilige Potenzial-, Produktions- und Faktorstruktur, aber auch Infrastruktur und Entwicklungsmentalitäten - bestimmen über Art und Ausmaß der regionalen Betroffenheit und Veränderung. Für die unterschiedlichen Räume sind die Prognosen uneinheitlich. Allerdings werden ihnen dann mehr Entwicklungschancen eingeräumt, wenn es ihnen gelingt, über innovative organisatorisch-konzeptionelle Anstrengungen Impulse aus wirtschaftsräumlichen Kooperationen mit dynamischen Wirtschaftszentren zu gewinnen.

Dabei haben Standorte in den großen Verdichtungsräumen durchaus die Wahlmöglichkeit unter alternativen oder auch verknüpften Entwicklungsleitbildern, zwischen ergänzenden, kooperativen und eigenständigen funktionalen Orientierungen. Schon deshalb ist auch für den Standort Homburg eine Diskussion über



zukünftige Entwicklungsziele auf der Grundlage der Bestandserhebung notwendig. Zu den möglichen Optionen gehören beispielsweise u.a.

... die **eigenständige und nachhaltige Entwicklung** des Handelsstandortes Homburg unter Berücksichtigung seiner Auswirkungen auf die wirtschaftsräumlichen Verflechtungen innerhalb der Stadtgrenzen,

...sowie eine **klare Positionierung** des Mittelzentrums Homburgs hinsichtlich der zentralen Funktion

...und unter **Berücksichtigung einer wohnstandortorientierten Nahversorgung**.

Die Versorgung der Bevölkerung ist ein wichtiges Thema der Entwicklungsplanung in Städten und Gemeinden. In diesem Zusammenhang wird eine Vielzahl von Problemen diskutiert, die sich naturgemäß in verdichteten Gebieten anders darstellen als im ländlichen Raum. Dabei hängen die diskutierten Probleme sehr eng mit der Marktentwicklung und den Anforderungen der versorgenden Unternehmen zusammen, die zu immer größeren Betriebseinheiten und Einzugsbereichen führen.

Der Einzelhandel ist einem stetigen Wandel unterzogen. Dies führt dazu, dass sowohl Unternehmen als auch Verbraucher, die letztendlich über Erfolg oder Misserfolg von Trends entscheiden, diesen Wandel verursachen, aber auch bedingen. Jede Stadt muss unter Marktgesichtspunkten Erweiterungsoptionen für bestehende Standorte einplanen und mittels fachlich und politisch begründeter Konzepte die Einzelhandelsentwicklung steuern und stärken. Denn wachsende Betriebsgrößen, veränderte Betriebsformen, die Internationalisierung im Einzelhandel und die Flexibilität des Verbrauchers fordern einen entsprechenden Umgang der Städte mit diesen neuen Trends.

Der strukturelle, gesellschaftliche und ökonomische Wandel in der Stadt Homburg zeigt die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes, um auch in Zukunft eine wohnungsnah Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel) sicherzustellen und eine funktionierende Stadt, die in Konkurrenz zu den umliegenden Mittelzentren zu bestehen hat, zu gewährleisten.

Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Innenstadt/auf den zentralen Versorgungsbereich zu legen. Eine attraktive Innenstadt ist identitätsstiftend für die Bevölkerung, sie ist die Visitenkarte einer Stadt. Dabei resultiert die Attraktivität der Innenstadt aus einem vielfältigen Nutzungsmix mit zentrenbildenden Funktionen. Dem Einzelhandel wird dabei traditionell eine besonders starke zentrenbildende Funktion zugesprochen (Leitfunktion für die Innenstadt). Ohne einen starken Einzelhandel funktioniert eine Innenstadt nur bedingt.

Gleichzeitig zeigen neueste Entwicklungen eine Tendenz zur vermehrten Vielfalt und wachsenden Gleichberechtigung der Nutzungen in besten Lagen. Der Einzelhandel gerät zunehmend unter Standortkonkurrenz zu den bislang als Komplementärnutzungen eingestuften Dienstleistungen, Gastronomie- und Handwerksbetrieben. Innenstadtbesucher sehen die Zentren vermehrt als Erlebnis- und Aufenthaltsraum, denn als ausschließliches Einkaufsziel. Innenstädte werden zunehmend als Ziel für Freizeit und Zeitvertreib und weniger als Ort für Konsum und Einkauf gesehen.

3.2 Der Einzelhandel in Deutschland

3.2.1 Allgemeine Entwicklungen

Der Einzelhandel in Deutschland ist erheblichen Umstrukturierungsprozessen und starken Einflüssen von außen und innen ausgesetzt. Die Verbrauchsausgaben im Einzelhandel verlieren, sowohl durch zusätzliche Steuern und Abgaben als auch durch die Fokussierung der Ausgaben auf andere Konsumbereiche, an Gewicht im Segment des Privaten Verbrauchs. Die realen Zuwächse des Einzelhandels in Deutschland die in den Jahren



zuvor eher unterhalb der Zuwachsquoten der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung lagen nehmen seit rund zehn Jahren wieder spürbar, was zu großen Teilen auf die sehr starken Zuwachsraten des Online-Handels zurückzuführen ist. Auf der Anbieterseite nimmt Verdrängungswettbewerb und aggressive Preispolitik stetig zu.

In Zukunft, wie in der Vergangenheit schon, sind Versorgungs- und Erlebniseinkauf deutlich zu unterscheiden. Speziell für Waren des täglichen Bedarfs bedeutet dies, dass zunehmend Anbieter bevorzugt werden, die durch Standards ihre Qualität sichern und ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen. Der Versorgungseinkauf wird somit durchrationalisiert und zeitoptimiert. Gleichzeitig wünscht derselbe Kunde jedoch auch kompetente Fachberatung in abwechslungsreicher und ansprechender Umgebung. Dieser freizeitorientierte Erlebniseinkauf stellt den zweiten Pol der Entwicklung dar.

Gewinner der Trends sind vor allem die Discounter, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (Versorgungseinkauf) sowie die spezialisierten Fachgeschäfte und Boutiquen in den Zentren, aber auch die fachhandelsorientierten Einkaufscenter, Shoppingcenter, Fachmarktstandorte und Outletcenter an der Peripherie (Erlebniseinkauf). Der Online Handel entwickelt sich dynamisch, dessen Umsatzschwerpunkte liegen eher im Segment des Erlebniseinkaufs.

Der Einzelhandel in Deutschland ist sehr dynamischen Veränderungen unterworfen. Die Ursachen liegen in der Wechselwirkung von Angebot und Nachfrage. Aus diesem Wirkungszusammenhang lassen sich einige raum- und strukturwirksame Trends ablesen:

Tabelle 1 Ausgewählte Trends im Einzelhandel

Angebotsseite	Nachfrageseite
Konzentration der Unternehmen	Wachsende Bevölkerung mit regionalen Disparitäten
Verkaufsflächenwachstum	Steigende Mobilität
Sinkende Flächenproduktivität	Erlebniseinkauf vs. Versorgungseinkauf
Discountorientierung	Preisbewusstsein

Quelle: eigene Darstellung

3.2.2 Periodischer Bedarf

Die Handelsunternehmen des Lebensmittelhandels konzentrieren ihre Standortnachfrage auf immer weniger Standorte, die dann allerdings sehr konkrete Anforderungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Erreichbarkeit und bspw. Einsehbarkeit erfüllen müssen. Dabei divergieren städtebauliche Zielvorstellungen der Kommunen oft mit dem unternehmerischen Standortverhalten. Weiterhin verschwinden bestimmte Formen von Anbietern. Supermärkte der ersten Generation mit Verkaufsflächen zwischen 300 und 400 qm sind fast gänzlich durch heute marktgerechte Größen von rund 1.500 qm ersetzt worden. Dieser Trend ist auch bei den Discountmärkten zu verzeichnen, die bislang überwiegend Flächen bis 800 qm aufwiesen. Aktuell realisieren sie Verkaufsflächen bis 1.400 qm, teilweise auch mehr. Auch die Artikelzahlen sind stetig gestiegen. Heute führen die Betriebstypen im Schnitt folgende Artikelzahlen.



Tabelle 2 Durchschnittliche Zahl von Artikeln in ausgewählten Betriebstypen

Betriebstyp	Durchschnittliche Artikelzahl
Lebensmitteldiscounter	ca. 2.300 Artikel
Supermarkt	ca. 11.800 Artikel
Verbrauchermarkt	ca. 25.000 Artikel
SB-Warenhaus	ca. 49.000 Artikel

Quelle: EHI, Handel aktuell 2019, S. 90

3.2.3 Aperiodischer Bedarf

Die Dominanz der Innenstädte als Standort für den Einzelhandel innerhalb der Kommune ist Geschichte. Innenstädte sind zwar aus städtebaulicher Sicht entscheidend für die kommunale Entwicklung, verlieren aber bundesweit kontinuierlich an Bedeutung im Vertriebsnetz des Einzelhandels. Die langfristige Entwicklung zeigt einen kontinuierlichen Bedeutungsverlust innerstädtischer Standorte für die Einzelhandelsunternehmen. Steigende Flächenbedarfe, immer weiter differenzierende Vertriebskonzepte, dynamischer Zuwachs an nachgefragten bzw. verfügbaren Artikeln führen immer wieder zu Flächenansprüchen, die in Innenstädten nicht zu bewältigen sind. Die Bewältigung scheitert nicht immer an Raumverknappung, sondern auch an Verkehrsproblemen, Grundstücks- und Planungskosten sowie raumstrukturellen, planungsrechtlichen, denkmalpflegerischen Einschränkungen und nicht zuletzt an Flächenkonkurrenzen mit anderen Branchen. Auch hier ist die Wettbewerbswirkung der Online-Vertriebsschiene maßgeblicher Treiber.

So entwickeln sich Betriebs- und Absatzformen, die auf Standorte außerhalb der Innenstädte spezialisiert sind. Insbesondere aufgrund ihres Flächenbedarfes ergibt sich letztlich eine Aufgabenteilung für die Versorgung der Verbraucher zwischen Innen- und Außenstädten. Beste Beispiele hierfür sind die Möbel- und Einrichtungshäuser, Baumärkte sowie Gartencenter.

Innenstädten erwächst zudem Konkurrenz durch diverse Fachmarktkonzepte, Shopping-Center an nicht-integrierten Standorten und nicht zuletzt durch Outlet-Center und den stark dynamisierten Online-Handel, der den Versandhandel der „Pre-Internet-Zeit“ weit übertrifft.

Krisen der Warenhauskonzerne, der fortschreitende Rückzug des klassischen Fachhandels, die Tendenz zur Einkaufslagenkonzentration in Verbindung mit einer starken Filialisierung verstärken die Probleme der Innenstädte.

Trotz dieser oft krisenhaft wahrgenommenen Entwicklungsphasen haben die Innenstädte in den meisten Städten zentraler Prägung ihren festen Platz und können sich gegen die nicht-integrierte Konkurrenz weitgehend behaupten. Investitionen in Innenstadtimmobilien sind nach wie vor lohnend. Konzepte wie Shopping-Center, die sich überwiegend auf Innenstädte fokussieren oder zum Beispiel die grundlegenden Überlegungen von IKEA in Richtung innerstädtischer Standorte stärken diese Entwicklung, zumindest für die großen Metropolen in Deutschland.

Ungeachtet aller auch positiven Aspekte ist der städtebauliche Schutz des Bestandes und auch der Entwicklungsmöglichkeiten von Innenstädten nach wie vor zwingend erforderlich.

Der Einzelhandel hat früher nur wenig von den gestiegenen Konsumausgaben, in den letzten Jahren wieder mehr, profitieren können. Dies lag vor allem an den deutlich gestiegenen Ausgabenpositionen für bspw. Versicherung, Benzin, Miete, Heizkosten etc. Vor allem die beiden letzten Positionen sorgen für eine deutliche Umschichtung innerhalb des privaten Verbrauchs. Aktuelle Probleme, wie die mittlerweile zurückgegangene

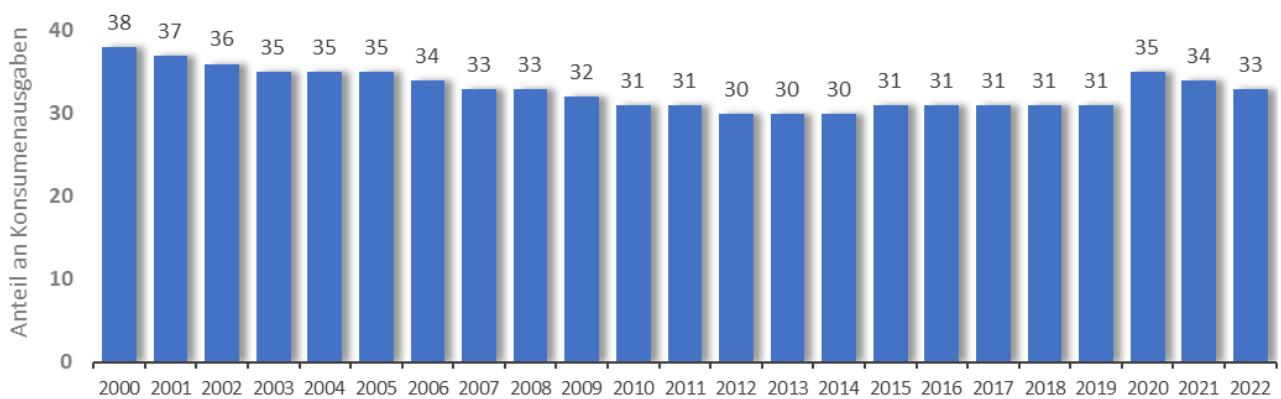


Corona-Pandemie oder die derzeit hohe Inflation, die starke Steigerung der Energiekosten sowie der andauernde Krieg in der Ukraine steigern die Verunsicherung und damit die Kaufzurückhaltung der Verbraucher.

Schon in der zweiten Hälfte der 10er-Jahre ist der Anteil der Einzelhandelsausgaben trotzdem moderat angestiegen. 2020 hat die Corona-Pandemie dann zu einem deutlichen Anstieg geführt, der darauf zurückzuführen ist, dass andere Ausgabemöglichkeiten, wie z.B. für Gastronomie und Kultur deutlich beschränkt waren. Auch 2021 lag der Anteil coronabedingt deutlich höher als in den Jahren vor der Pandemie.

Abbildung 2 Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2000 bis 2022 (in Prozent)

Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben in Deutschland bis 2022 in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt; Hauptverband des Deutschen Einzelhandels; EHI Retail Institute, April 2024

Nicht nur im Lebensmittelbereich, also bei der Nahversorgung, ist festzustellen, dass kleine Betriebstypen zugunsten großflächiger oft discountorientierter Konzepte verschwinden und gleichzeitig deren Ein- und Anbindung an Innenstädte aufgrund der Flächenanforderungen fast unmöglich wird.

3.2.4 Online-Handel und Effekte auf die Stadtentwicklung

Die folgenden Entwicklungspfade des Einzelhandels zeigen die Bedeutung von Innovationen im Einzelhandel und deren Durchsetzungskraft. Neben punktuellen Ereignissen mit Durchschlagkraft (z.B. Gründung von Amazon, erster Baumarkt, Drogeriemarkt, Discounter) zeigt sich die dynamische Entwicklung der Online-Umsätze, relativiert um die nach wie vor überragende Bedeutung des stationären Einzelhandels. Es lohnt allerdings ein Blick in Spartenentwicklungen, wo der Onlinehandel zum Teil bereits maßgebliche Umsatzanteile gewonnen hat.



Tabelle 3 Treiber und Gegenkräfte bei der Online-Entwicklung (Auswahl)

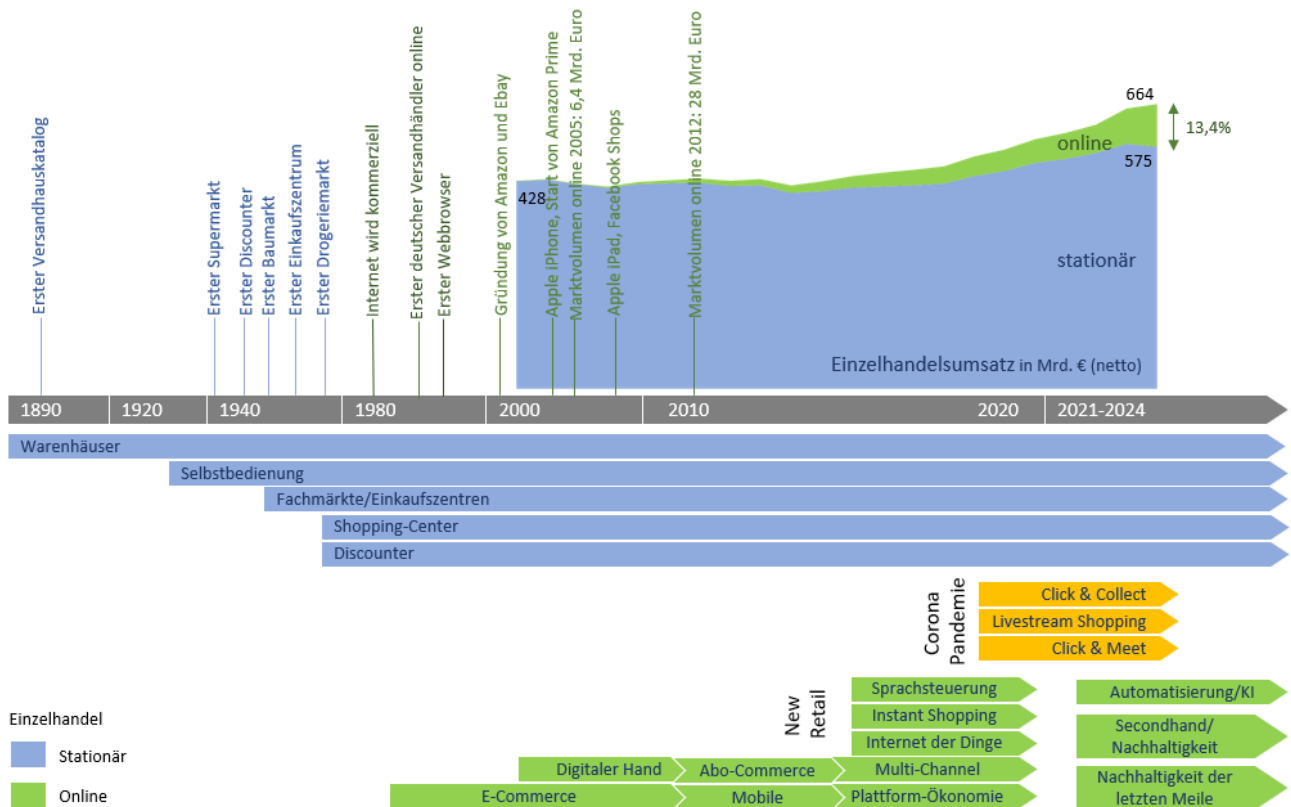
Treiber	Gegenkräfte
Verbesserung und Optimierung der Webseiten (v.a. mobiler Zugriff)	Stellenwert des „haptischen“ Einkaufserlebnisses, Gemeinschaftserlebnis
Besserer Lieferservice	Bereits erreichte Marktanteile und die Schwierigkeit neue Zuwächse zu „kaufen“
Erlerntes und akzeptiertes Kaufverhalten für immer breitere Käuferschichten	Verminderung des Preisvorteils (online) durch Maßnahmen der Hersteller
Immer bessere Online-Sortimente und Preise	Stärkung des Multi-Channels und Käuferakzeptanz nützt dem stationären Handel
Optimierter Netzausbau (WLAN-Verfügbarkeit und Zugriffsgeschwindigkeiten)	Teile des Konsums sind für den Onlinehandel nur sehr schwer zu erreichen
Online-Beratungsfeatures	Optimierung im stationären Handel
Spracherkennung und optimierte Bestelloptionen	Profitabilitätsvorteile bestehender stationärer Händler

Quelle: eigene Darstellung

Der Onlinehandel wächst weiter. Nach HDE liegt der Gesamtumsatz 2021 bei 85,0 Mrd. Euro, ein Plus von 17,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In einigen Kategorien (z.B. Unterhaltungselektronik, Bücher) ist die Wachstumsdynamik geringer geworden, in anderen Warengruppen (z.B. Heimwerkerbedarf, Möbel und Einrichtung, periodischer Bedarf) beginnt das Wachstum gerade erst (HDE 2021). Wie auch immer die Entwicklung verlaufen mag: Die Händler müssen die Kunden dort „abholen“, wo sie gerade einkaufen wollen: egal, ob beim Einkaufsbummel in der Innenstadt, mit dem Tablet-PC auf der Couch oder per Smartphone (StadtI. Deutsche Post DHL 2014; HDE 2013; Roland Berger/ECE 2013).



Abbildung 3 Entwicklungspfade des Einzelhandels in Deutschland



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an HDE „Meilensteine im Handel“ HDE Online Monitor 2025, Seite 3-8

Besonderer Fokus ist auf folgende Sortimente zu legen:

1. Fashion und Accessoires, wegen der hohen Bedeutung dieser Sortimente für die Innenstadt; ferner wegen der Umsatzbedeutung für Shoppingcenter;
2. Lebensmittel, aufgrund der Gesamtbedeutung für den Einzelhandel (Anteil am Gesamtumsatz), obwohl derzeit die Umsatzanteile des Online Geschäfts noch extrem niedrig sind;
3. Elektronik, wegen der Bedeutung für Fachmarktzentren sowie teilweise auch Shoppingcenter;
4. Wohnen und Einrichten, wegen der Bedeutung insbesondere für Großflächen (z.B. Wohnkaufhäuser) in Stadtrandlagen, die zur Gesamtzentralität von Städten maßgeblich beitragen.

Auch wenn das Wachstum des Online-Handels nach dem Ende der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie zu geringeren Wachstumsraten zurückkehrt, wird der stationäre Handel insgesamt Umsatzeinbußen erleiden. Je nach Branche werden diese mehr oder weniger stark ausfallen. Prognosen für den umsatzstärksten Einzelhandelsbereich, Lebensmittel bzw. erweitert „Fast Moving Consumer Goods“¹, sind mit besonders hohen Unsicherheiten verbunden (s.o.). Käme es hier zu einer stark zunehmenden Online-Nachfrage, so hätte das relativ große Auswirkungen auf den Einzelhandel insgesamt sowie auf die Innenstadt- und Nahversorgungsstandorte – und zwar in Form von Standortschließungen.

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Maßnahmen haben, insbesondere für die Bekleidungsbranche, spürbare Triebkräfte für den Onlinehandel entwickelt und schwere Einbußen im stationären Handel verursacht.

¹ „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG) Bezeichnet Konsumgüter, die besonders häufig gekauft und in der Regel täglich benötigt werden (zum Beispiel Lebensmittel, Reinigungsmittel und Körperpflegeprodukte).



Diese in ganz Deutschland erkennbaren Trends und Entwicklungen sind bei der Untersuchung des Weißenfeser Einzelhandels zu berücksichtigen.

Tabelle 4 Veränderungenraten Online und Offline 2024 nach Branchen im Vergleich zum Vorjahr

Branche	Umsatzanteil Online 2024 in %	Veränderung Online, in Mrd.€	Veränderung Offline in Mrd. €
CE/Elektro	43,0%	+0,71	-1,5
Fashion & Accessoires	42,5%	+0,62	+0,2
Heimwerken & Garten	7,4%	+0,08	-0,8
Wohnen & Einrichten	20,8%	+0,19	-2,2
Freizeit & Hobby	35,8%	+0,43	0,0
FMCG	4,7%	+0,83	+5,9

Quelle: HDE Online-Monitor 2024, Seite 12-15

Die Betriebe sind dieser Entwicklung jedoch nicht völlig ausgeliefert. Sie haben Möglichkeiten, um auf den skizzierten Umsatzdruck zu reagieren. Diese bestehen beispielsweise in verbessertem Marketing, Kostenreduktionen (etwa im Personalbereich), verbesserter Warenbeschaffung und dadurch Margengewinnen oder im Erschließen von Umsatzchancen im Online-Bereich – etwa im Rahmen von Multi-Channel-Strategien. Allerdings erfordert gerade Letzteres wie weiter oben ausgeführt hohe Investitionen, die viele Betriebe angesichts des Margendrucks nicht (mehr) leisten können. Ferner besteht für stationäre Betriebe die Möglichkeit, mehr Ware auf weniger Fläche zu verkaufen, und zwar durch die Teildigitalisierung von Sortimenten. Es ist aber noch nicht absehbar, ob dies in größerem Umfang von Konsumenten akzeptiert wird. Allerdings deutet sich in Pilotprojekten an, dass solche Virtualisierungsansätze Chancen bieten. Die Auswirkung wäre eine veränderte Nachfrage nach gegebenenfalls vergleichsweise kleineren Handelsflächen.

Tabelle 5 Anteile der Branchen am Offline- und Onlinevolumen

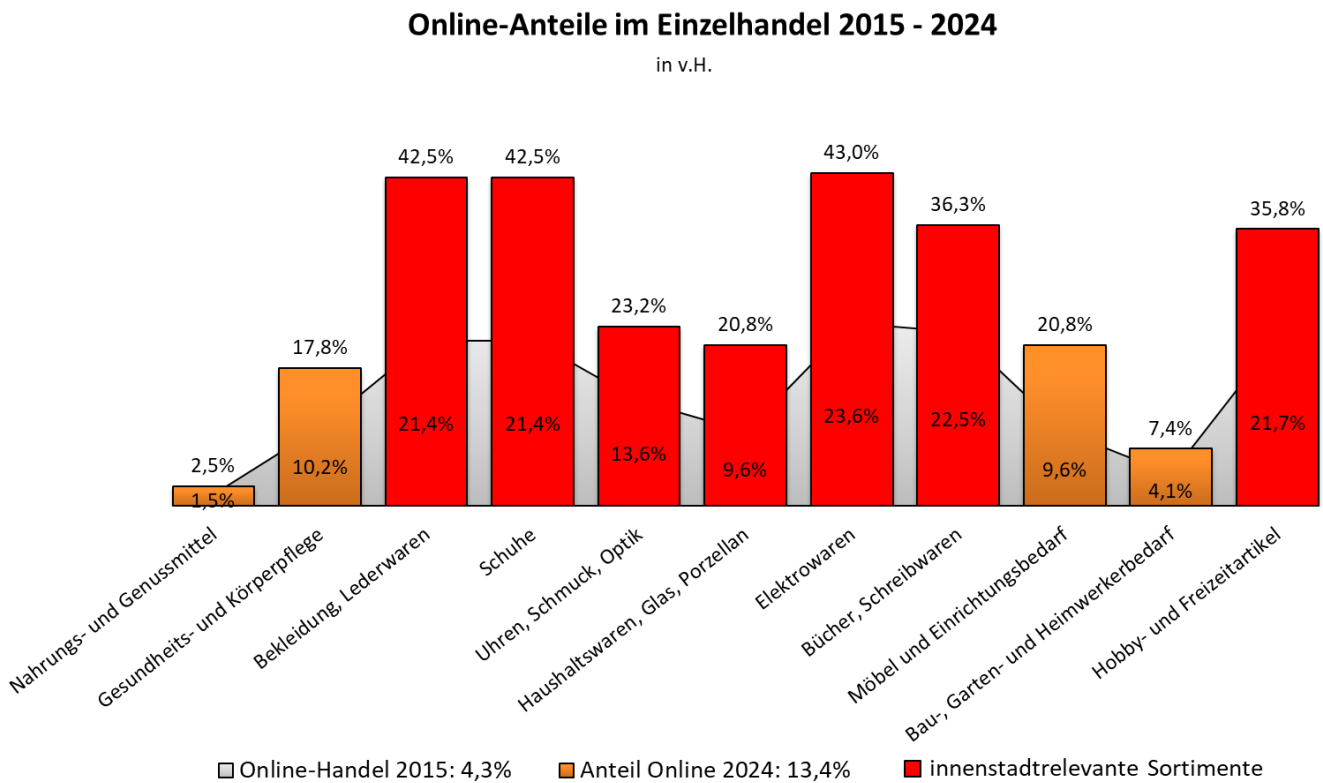
	Offline		Online	
	Umsatzanteil 2023 in %	Umsatzanteil 2024 in %	Umsatzanteil 2023 in %	Umsatzanteil 2024 in %
Fashion & Accessoires	4,9	4,9	23,4	23,2
Schmuck und Uhren	0,8	0,8	1,6	1,6
Elektro	5,1	4,4	21,5	21,5
Heimwerken/Garten	7,3	7,1	3,5	3,7
Wohnen und Einrichten	6,2	5,3	9,1	9,0
Büro und Schreibwaren	0,4	0,4	1,6	1,5
Freizeit und Hobby	4,5	4,3	15,5	15,4
FMCG (Lebensmittel)	42,4	43,2	13,3	13,7
Gesundheit und Wellness	4,4	4,6	6,5	6,5

Quelle: HDE Online-Monitor 2024, Seite 16; HDE Online-Monitor 2025, Seite 14



Innerhalb des Aktualisierungszeitraumes seit 2010 bis heute hat sich die Bedeutung des Onlinehandels erheblich verändert. Die Marktanteile des Online-Vertriebsweges haben sich innerhalb dieses Zeitraumes vervielfacht. In der folgenden Übersicht ist die Entwicklung in den verschiedenen Einzelhandelsbranchen nachzuvollziehen:

Abbildung 4 Entwicklung des Online-Handels 2015 bis 2024



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an „Onlineanteil je Branche am jeweiligen Gesamtmarkt“ HDE, Online-Monitor 2017, Seite 8; HDE Online-Monitor 2025, Seite 12-17

Der Online-Handel manifestiert sich im Raum lediglich durch Rechenzentren, die Büros der Verwaltung, durch Warenlager (Logistik) und durch verschiedene Ausprägungen von Abholeinrichtungen (Abholstationen im Sinne von Automaten oder mit Personal). Ein besonders drängendes Problem stellt mittlerweile der erhebliche Lieferverkehr in Städten dar. Ob und in welcher Ausgestaltung Abholeinrichtungen des Onlinehandels als Einzelhandel (Verkaufsfläche) oder als sonstiger Gewerbebetrieb einzustufen sind, ist bislang nicht abschließend rechtlich geklärt. Unabhängig hiervon greift § 11 Abs. 3 BauNVO allerdings regelmäßig nicht, da es sich um nicht großflächige Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche handelt.

Logistikeinrichtungen können als Lagerhäuser oder Lagerflächen, aber auch als sonstige Gewerbebetriebe eingestuft werden. Soweit sie – auch unter Berücksichtigung der von ihnen ausgehenden Störungen – gebietsverträglich sind, können sie in fast allen Baugebieten zumindest als Ausnahme zugelassen werden. Elemente des Logistiksystems wie Abholstationen können also selbst in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die dadurch ausgelöste Verkehrsentwicklung gebietsverträglich ist.

Eine Ausschlussplanung, wie sie zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche für den stationären Einzelhandel gebräuchlich und bewährt ist, scheidet gegenüber Vertriebsanlagen im Onlinehandel aus. Die üblichen zur Begründung entsprechender Planungen heranzuziehenden Auswirkungsanalysen und die damit verbundenen Untersuchungen zu den Umsatzumlenkungen eines konkreten Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens des Einzelhandels auf den bestehenden Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen sind unwirksam. Diese



Analysen greifen beim Onlinehandel nicht, da dessen Wirkung auf einen konkreten zentralen Versorgungsbe-
reich unspezifisch ist. Lediglich über Begleiteffekte könnten Einrichtungen des Onlinehandels vor Ort (gebiets-
bezogen) mit Verweis auf andere städtebauliche Gründe (Verkehrserzeugung, Immissionsschutz, Erhaltung
des Gebietscharakters) ausgeschlossen werden. Mit der Etablierung und wachsenden Bedeutung des Online-
handels erreicht die Regulierung und Steuerung des Einzelhandels in Städten mit Hilfe des Baurechts ihre
Grenzen.

Es besteht inzwischen weitgehend Einigkeit, dass der Onlinehandel nicht der Auslöser der Probleme des stati-
onären Handels in Städten und Gemeinden ist, dass er jedoch Trends und Entwicklungen beschleunigt. Die
Unterschiede zwischen starken und schwachen Betriebskonzepten sowie zwischen starken und schwachen
Städten treten deutlicher zutage und verstärken sich immer mehr. Letztlich wird sich der Onlinehandel als
zusätzlicher Vertriebsweg auf einem branchenspezifischen Anteil einpendeln und muss von den Einzelhan-
delsunternehmen als ebendieser zusätzliche Vertriebsweg akzeptiert und genutzt werden.

Tabelle 6 Gefährdungspotenzial für Branchen durch den Onlinehandel

Bedarfsgruppe	Innenstadtrele- vanz	Anteil Fläche	Gefährdungs- grad
Lebensmittel und Reformwaren	Gering	8,6%	Gering
Gesundheit und Körperpflege	Hoch	6,7%	Gering
Bekleidung und Wäsche	Hoch	35,0%	Hoch
Schuhe und Lederwaren	Hoch	2,8%	Hoch
Elektro, EDV, Foto	Hoch	7,0%	Hoch
Sport, Spiel, Hobby	Mittel	4,9%	Hoch
Haushalt, GPK	Hoch	11,6%	Gering
Bücher, Schreibwaren	Hoch	4,3%	Hoch
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	Gering	1,4%	Mittel
Möbel, Teppiche, Heimtextilien	Mittel	17,3%	Mittel

Quelle: BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2017 – Entwicklung des Onlinehandels bis 2025 aus Schulz 2016, Berechnungen auf Datenbasis von Bayerische
Staatsregierung 2013; CIMA 2011: 8 ff.; Destatis 2015c.

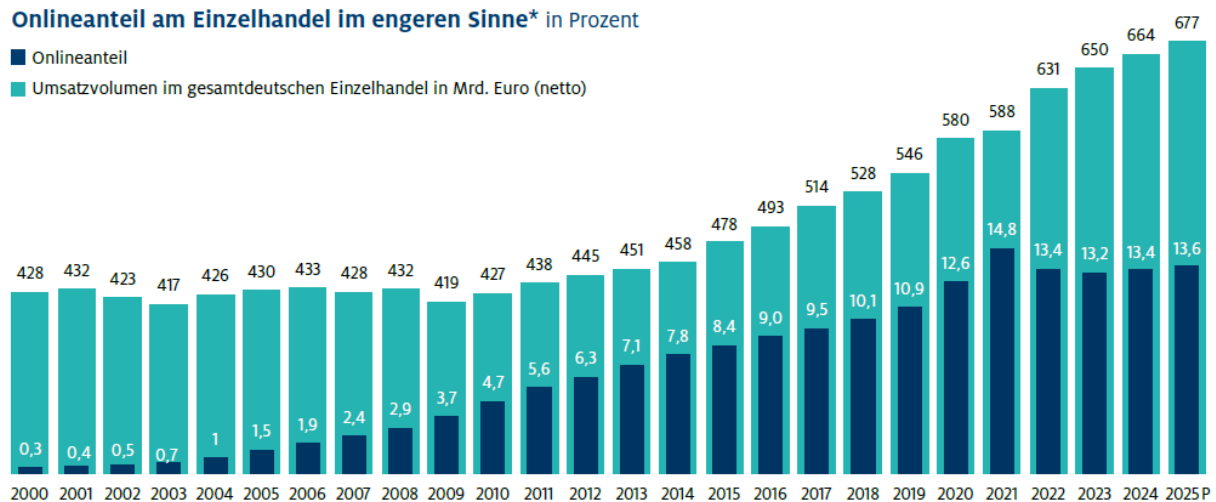
Städte und Gemeinden bemühen sich aktiv darum, die Rahmenbedingungen für attraktive Innenstädte und
Stadtteilzentren weiter positiv zu gestalten. Die dabei verwendeten Handlungsansätze reichen von der Erar-
beitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts über eine Vielzahl von Marketingaktivitäten bis hin zur Un-
terstützung alternativer Shop-Konzepts. Die Mehrzahl der Ansätze setzt dabei auf Kooperation zwischen den
für Innenstadt-/Stadtentwicklung relevanten Akteuren, bezieht also auch die Einzelhändler, Immobilieneigen-
tümer und andere Interessensgruppen ein.

Auch der stationäre Handel reagiert inzwischen verstärkt auf die Entwicklungen im Onlinehandel und versucht,
die dort wahrzunehmenden Potenziale aktiv zu nutzen: Diskussionen und bereits umgesetzte Beispiele in den
Bereichen Multi-Channel, Cross- und Omni-Channel (kanalübergreifende Angebote) zeigen dies. Neben einem
Online-Shop bzw. Cross-Channel-Ansatz und Lieferdiensten, bieten sich dem stationären Handel weitere Mög-
lichkeiten, die Bequemlichkeit des Einkaufs für den Kunden zu erhöhen. Ein wesentliches Kriterium bei allen
Maßnahmen sind einfache Regelungen, wie z.B. einheitliche Öffnungszeiten aller Händler eines Standortes,
ein gemeinsames WLAN-Angebot am Standort (im Gegensatz zu einem fragmentierten WLAN-Service) oder
die Erhöhung der Warenverfügbarkeit durch die Nutzung von Automaten außerhalb der Geschäftszeiten. Fer-
ner verfügt der stationäre Einzelhandel über die Möglichkeit, dem Kunden großzügige Umtauschregelungen
anzubieten, um im Sinne der Risikoreduktion mit dem Onlinehandel gleichzuziehen. Sinnvoll ist es dabei, wenn
die Mitglieder der Werbegemeinschaft einheitliche Regelungen anbieten und kommunizieren.



Um langfristig eine hohe Kaufkraftbindung an zentralen Standorten zu sichern, ist der Handel sowohl auf funktionsfähige räumliche und architektonische Strukturen als auch auf attraktive und belebte Innenstädte und Stadtteilzentren angewiesen. Städte sehen in der Aufwertung des öffentlichen Raumes einen Vorteil für den stationären Handel. Stadtmarketing, Business Improvement Districts (BID) und Immobilien-Standortgemeinschaften (ISG) unterstützen dies.

Abbildung 5 Umsatzentwicklung des stationären und des Online-Einzelhandels 2000 bis 2025 Prognose



* Einzelhandel im engeren Sinne bezeichnet die institutionellen Einzelhandelsformen in Deutschland einschließlich ihrer Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brenn- und Kraftstoffhandel.
P = Prognose 2025: Stand März 2025
HDE, 2025

Quelle: HDE Online-Monitor 2025, Seite 8

3.3 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen für ein Einzelhandelskonzept

Inhalte und Aussagen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes werden durch juristische Vorgaben maßgeblich beeinflusst. Von Einzelhandelskonzepten gehen planungsrechtliche Wirkungen aus, die sich durch den jeweiligen Ratsbeschluss der Gemeinde manifestieren. Einzelhandelskonzepte werden in der Regel als städtebauliche Entwicklungskonzepte nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und erhalten so Relevanz für die Abwägung von Belangen im Rahmen der Bauleitplanung. Einzelhandelskonzepte sind demnach planungssystematisch als informelle Planungen einzuordnen. Erst die Umsetzung in verbindliche Bauleitplanung verleiht ihnen Rechtskraft.

Der Rechtsrahmen für Einzelhandelsgutachten berührt alle hierarchischen Ebenen des föderalistischen Systems der Bundesrepublik Deutschland und darüber hinaus auch das europäische Recht.

3.3.1 Europarechtliche Vorgaben

Artikel 49 AEUV zur Niederlassungsfreiheit sowie die Artikel 14 und 15 der Dienstleistungsrichtlinie sind zu beachten. Die Regelungen zur Beschränkung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen in Bauleitplänen sind an den Vorschriften der Dienstleistungsrichtlinie zu messen. Somit sind mengenmäßige oder territoriale Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit (Art. 15 Abs. 2 Buchst. a) DL-RL) nur zulässig, wenn sie nichtdiskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig (Art. 15 Abs. 3 DL-RL) sind.

Das Urteil vom 30.1.2018 des EUGH² enthält Aussagen zu Anwendungsbereich und Auslegung der DL-RL. Danach ist Einzelhandel im Sinne der DL-RL als Dienstleistung zu verstehen.

² EuGH, 30.01.2018 - C-360/15, C-31/16



Vor diesem Hintergrund sollten Gemeinden nach dem Bauplanungsrecht bei der erforderlichen Dokumentations- und Begründungspflicht auch die Anforderungen des Europarechts beachten. Folgende Anforderungen³ sind zu prüfen:

Nicht-Diskriminierung (aufgrund von Staatsangehörigkeit, Sitz der Gesellschaft)

Erforderlichkeit: (zwingende Gründe des Allgemeininteresses müssen nachgewiesen werden)

Verhältnismäßigkeit: (Anforderungen müssen zur Erfüllung der Ziele geeignet sein und nicht darüber hinausgehen)

Empfehlenswert ist in diesem Zusammenhang die Unterlassung von Regelungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben von wirtschaftlichen Bedarfsprüfungen oder von Marktnachfrage abhängig machen. Damit sind auch festgelegte Entwicklungsgrenzen oder -korridore, die letztlich eine begrenzte Entwicklung von Sortimenten (Verkausflächengrenzen) vorgeben, europarechtlich unzulässig⁴.

3.3.2 Bundesrechtliche Vorgaben

Im **Grundgesetz (GG)** ist im Zusammenhang mit Einzelhandelskonzepten die Regelung der konkurrierenden Gesetzgebung zwischen Bund und Ländern grundsätzlich maßgeblich (Art 72 Abs. 3 sowie Art. 74 Abs. 1 Nr. 31 GG), für die praktische Arbeit jedoch weniger relevant.

Das **Raumordnungsgesetz (ROG)** definiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** regelt unter anderem die Bauleitplanung. Hier sind einige einschlägige Paragraphen zu nennen, die auf Einzelhandelsfragen angewendet werden:

§1 Abs. 6 Nr. 11	städtebauliches Entwicklungskonzept
§ 2 Abs. 2	Interkommunales Abstimmungsgebot
§9 Abs. 2a	einfacher Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
§30	Arten von Bebauungsplänen
§34	Zulässigkeit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen
§34 Abs. 3	Schutz zentraler Versorgungsbereiche in allen betroffenen Gemeinden
§35	Bauen im Außenbereich

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** regelt in Bebauungsplänen festsetzbare Baugebiete (§1 Abs. 3), zulässige Nutzungen (§1 Abs. 4-9) sowie die Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel und zu prüfende Auswirkungen (§11 Abs. 3)

3.3.3 Landesrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramme und -pläne (LEP) oder Landesraumordnungsprogramm konkretisieren die Ziele und Grundsätze in länderspezifischer Weise. Die Regelungen in den Bundesländern weichen voneinander ab, wobei die folgenden raumordnerischen Instrumente zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in fast allen Bundesländern angewendet werden.

Beeinträchtungsverbot

keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie der verbrauchernahen Versorgung

³ Quelle: Hinweise der Fachkommission Städtebau zu Auswirkungen des ‚Visser‘-Urteils des EuGH, insbes. zur Anwendbarkeit der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne (März 2019)

⁴ vergl. gif, Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 26



Konzentrations-/Zentralitätsgebot

Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu bestimmten Zentralitätsstufen (Ober-, Mitte-, Grundzentren)

Integrationsgebot

Großflächige, innenstadtrelevante Ansiedlung nur in städtebaulich integrierter Lage

Kongruenzgebot

Ausrichtung der Größenordnung am zentralen Orte Prinzip bzw. Verflechtungsbereich

Agglomerationsverbot

kleinflächige Betriebe mit räumlich-funktionalem Zusammenhang sind als Großflächen zu behandeln

Es ist zu empfehlen, die länderspezifischen Regelungen gesondert zu berücksichtigen, weil die Unterschiede in den Bestimmungen teilweise erheblich sind.

Regionalpläne der regionalen Planungsverbände konkretisieren die Ziele und Grundsätze der Landesplanung

In den meisten Bundesländern liegen Verwaltungsvorschriften, wie zu, Beispiel „Einzelhandelserlasse“, „Handlungsanleitungen“, „Arbeitshilfen“ oder ähnliches vor.

3.3.4 Kommunale Vorgaben

Die Bauleitplanung der Gemeinden (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) regelt die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels im Gemeindegebiet. Diese ist bei der Erstellung von Einzelhandelskonzepten zu beachten. Unverbindliche Planungen wie Stadtentwicklungspläne, kommunale oder auch regionale Einzelhandelskonzepte werden ebenfalls berücksichtigt.

3.4 Regionale Einordnung

3.4.1 Der Standort Homburg

Homburg ist Kreisstadt des Saarpfalz-Kreises, hat etwa 42.000 Einwohner und grenzt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an Rheinland-Pfalz an. Homburg ist in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen, zu seinem Einzugsbereich gehören die beiden westlichen Nachbargemeinden Bexbach mit etwa 17.900 Einwohnern und Kirkel mit etwa 10.200 Einwohnern. Das rheinland-pfälzische Mittelzentrum Zweibrücken grenzt unmittelbar im Südosten an. Im Südwesten liegt Blieskastel, das ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft ist.

Die regionale Wettbewerbssituation für den Einzelhandel ist geprägt durch die attraktiven und quantitativ bedeutenden Einzelhandelsangebote der Oberzentren Saarbrücken und Kaiserslautern. Das Mittelzentrum Zweibrücken, und hier vor allem das Fashion Outlet (Luftlinie etwa 10 km von der Innenstadt von Homburg entfernt), und die Mittelzentren Neunkirchen und St. Ingbert, mit zum Teil regional bedeutsamen Einzelhandelsangeboten, stellen ebenfalls wirksame Konkurrenz für den Einzelhandel in Homburg dar.

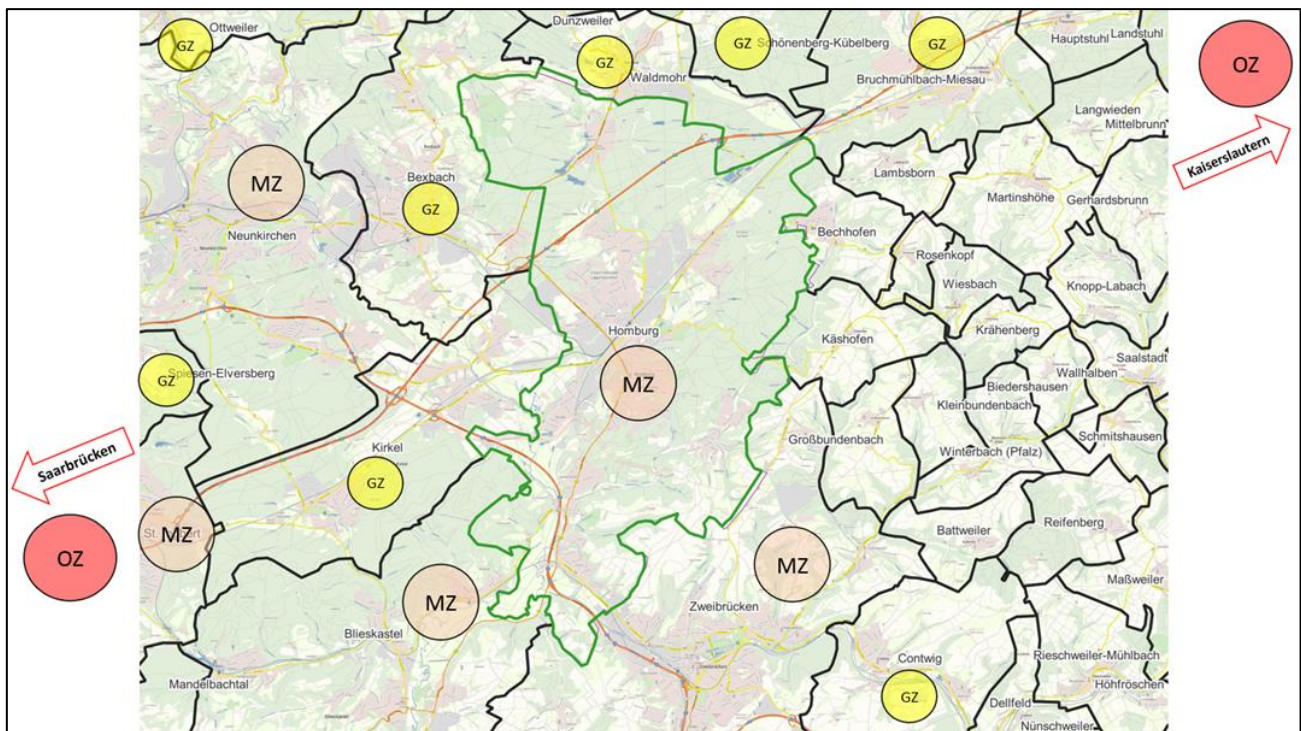
Im Stadtgebiet von Homburg verläuft im Südwesten die Bundesautobahn A 8 und im Norden die A 6. Über die A 8 kann in südöstlicher Richtung Pirmasens und nach Nordwesten Luxemburg erreicht werden, über die A 6 erreicht man im Westen Saarbrücken und im Nordosten Kaiserslautern und das Rhein-Neckar-Gebiet.

Homburg ist zwar ICE-Halt, die Fernverkehrsverbindungen beschränken sich aber auf zwei ICs und einen ICE, die am Morgen Richtung Mannheim und am Abend nach Saarbrücken fahren. Besser ist die Anbindung auf dieser Strecke mit Regionalexpresszügen, Regionalbahnzügen und der S-Bahn aus dem Rhein-Neckar-Raum, deren Endstation Homburg ist. Eine weitere Linie verbindet Homburg halbstündlich mit Neunkirchen, jede zweite Bahn fährt weiter bis Illingen. Zweibrücken und Blieskastel sind nur vom Bahnhof Einöd aus mit dem Zug zu erreichen, von den anderen Stadtteilen aus muss der Bus benutzt werden.



Innerstädtisch verbinden 6 Stadtbuslinien die Stadtteile, die Anschluss an die Kreisbuslinien und Regionalbuslinien bieten.

Abbildung 6 Regionale Einordnung der Stadt Homburg



Quelle: eigene Darstellung

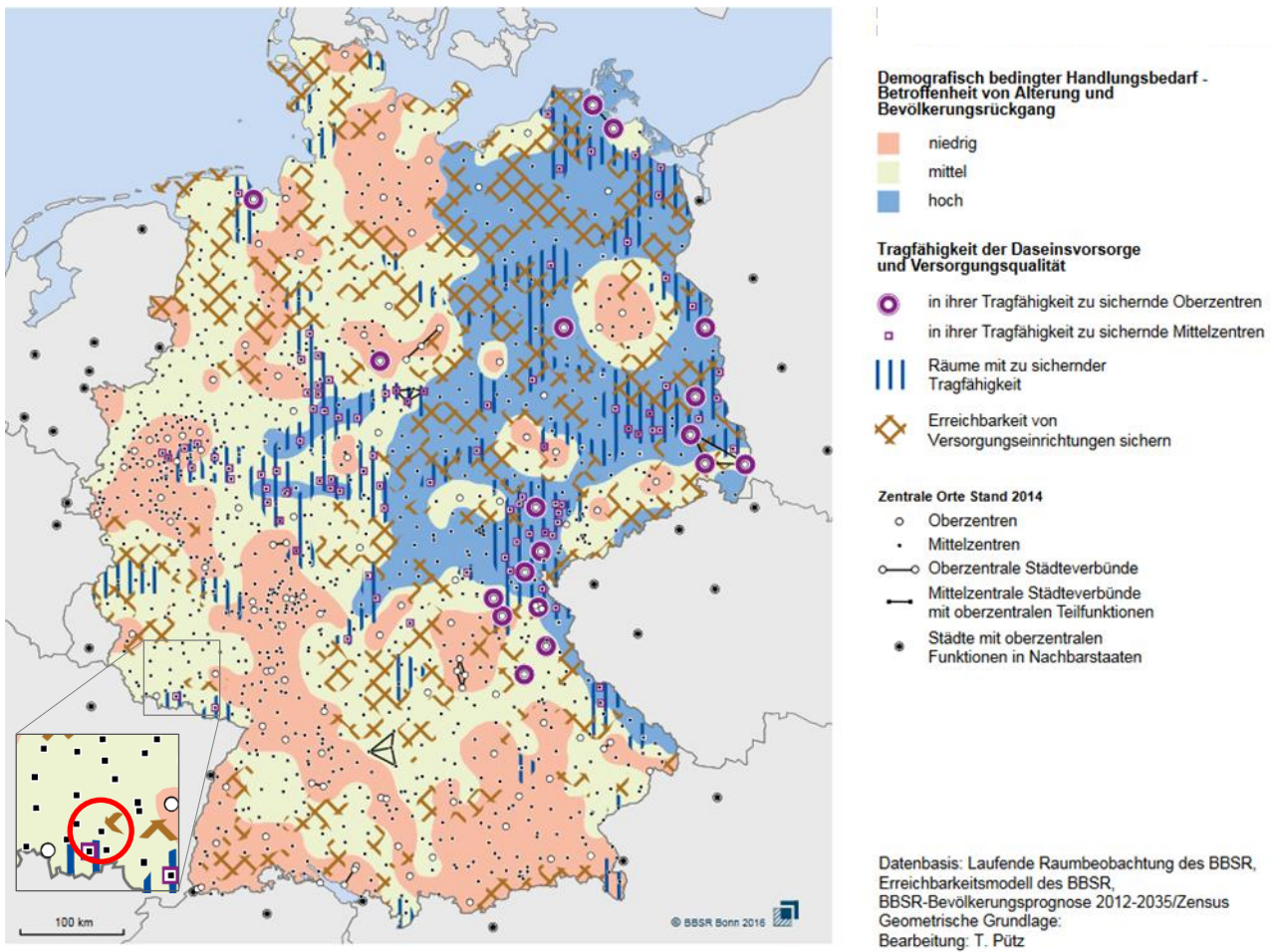
3.4.2 Trends in der Raumentwicklung

Der Raumordnungsbericht 2017 erarbeitet Daten zum Vergleich der regionalen Daseinsvorsorge in Deutschland und deckt erhebliche räumliche Disparitäten auf. Sie zeigen sich in einem deutlichen West-Ost-Gefälle in Bezug auf demographisch bedingten Handlungsbedarf, der durch die Betroffenheit von Alterung und Bevölkerungsrückgang bestimmt wird. Darüber hinaus wird ein deutlicher Entwicklungsbedarf im ländlichen Raum zur Sicherung der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen gesehen. Hier ist der regionale Gegensatz zwischen Stadt und Land zu beobachten.

Die Stadt Homburg liegt in Bezug auf den demografisch bedingten Handlungsbedarf im „mittel“ bewerteten Gebiet, die Tragfähigkeit der Daseinsvorsorge wird eher positiv beurteilt, im Gegensatz zum benachbarten Blieskastel und dem Süden des Landkreises allgemein. Das bedeutet folglich auch, dass die zukünftige Tragfähigkeit der bestehenden und geplanten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich gewährleistet ist.



Abbildung 7 Daseinsvorsorge, Demographie und Versorgungsqualität



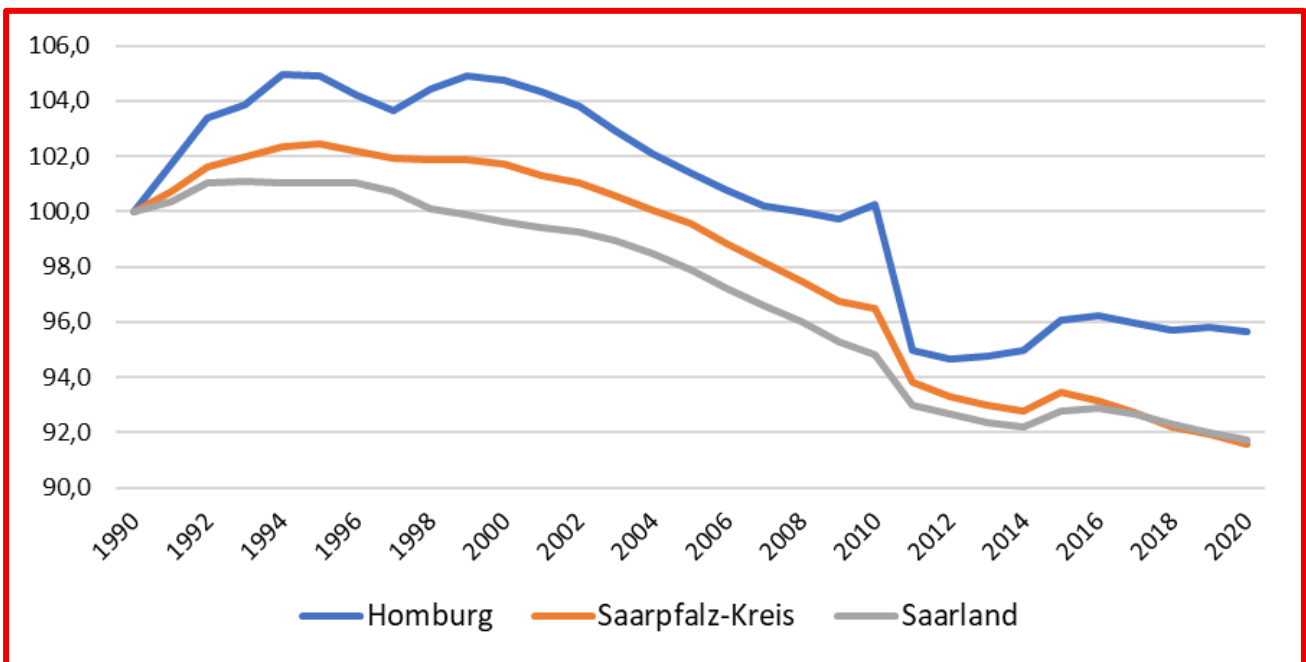
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Raumordnungsbericht 2017, Seite 8, Bonn 2018



3.4.3 Demographische Entwicklung in der Region

Das Saarland ist eine Region, die in den vergangenen 30 Jahren mehr als 8% ihrer Bevölkerung verloren hat. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung für die Stadt Homburg, den Saarpfalz-Kreis und das Saarland insgesamt im Vergleich. Dabei wird die Bevölkerung am 31.12.1990 mit 100 gleichgesetzt. Die Zahl der Einwohner in Homburg ist in diesem Zeitraum von 43.696 im Jahr 1990 auf 41.790 im Jahr 2020 gesunken, was einem Rückgang um 4,4% entspricht. Im Vergleich dazu sank die Bevölkerung des Saarpfalz-Kreises von 154.689 auf 141.656 (-8,4%) und die des Saarlandes von 1.072.963 auf 983.991 Einwohner (-8,3%). Insofern hat Homburg, im sich negativ entwickelnden demographischen Umfeld, eine positivere Entwicklung genommen.

Abbildung 8 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2020



Quelle: Statistisches Amt des Saarlandes, Saarländische Gemeindezahlen, div. Jahrgänge, und eigene Berechnungen

Auch für die kommenden Jahre wird für das Saarland ein deutlicher Bevölkerungsverlust vorausgerechnet. Während für das gesamte Bundesgebiet ein Verlust von 1% der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 prognostiziert wird, geht das statistische Bundesamt für das Saarland von einem Verlust von 10,4% und für den Saarpfalz-Kreis von 10,6% aus. Für die Stadt Homburg gibt es keine eigene Bevölkerungsvorausberechnung. Auch wenn sich die Bevölkerungsentwicklung von Homburg in den letzten Jahren vom Trend im Saarland ein Stück weit abgekoppelt hat, ist trotzdem von einem weiteren Bevölkerungsverlust auszugehen. Nicht berücksichtigt sind größere Wohnungsmaßnahmen in Homburg, die die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflussen können.

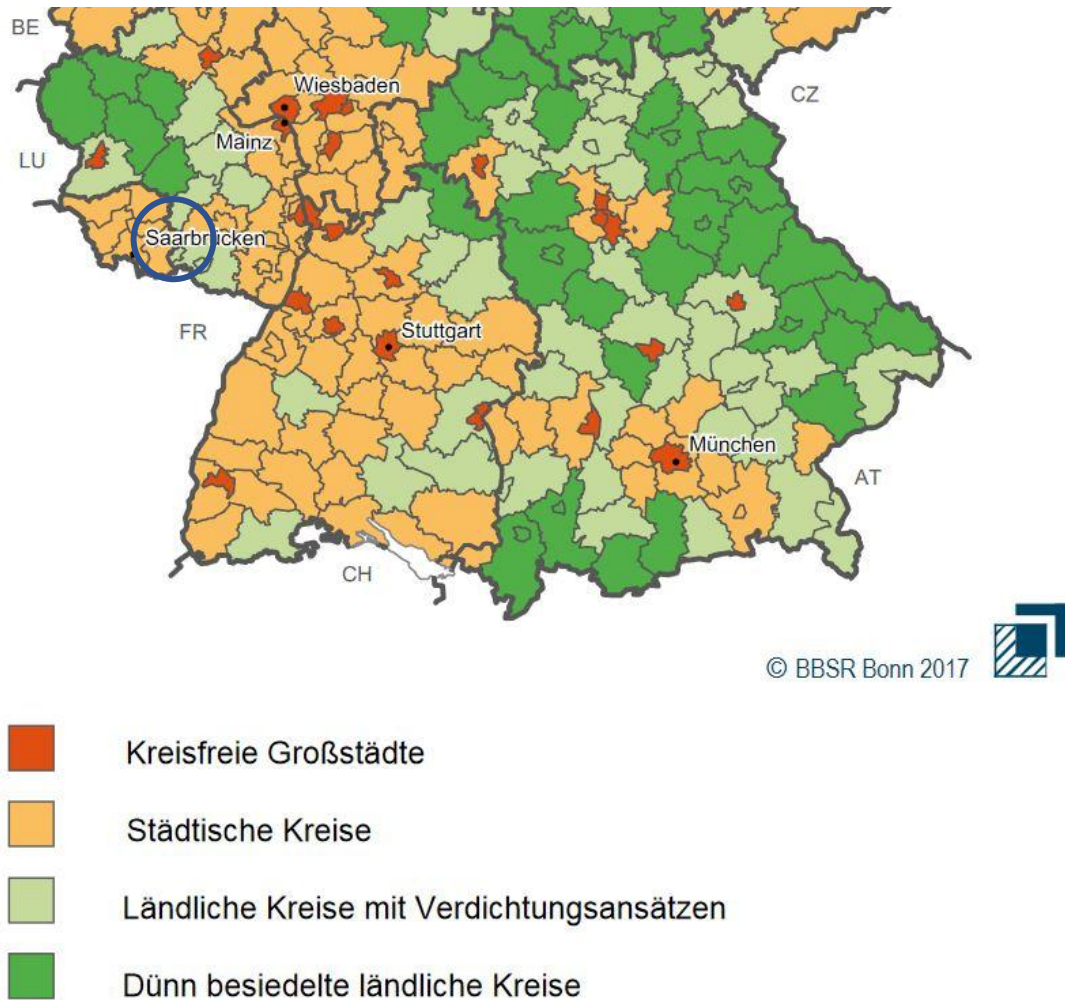
Damit einhergehen wird eine deutliche Alterung der Bevölkerung. Für den Saarpfalz-Kreis wird eine moderate Altersentwicklung der Bevölkerung erwartet. 2017 lag das Durchschnittsalter bei 46,9 Jahren, für 2040 erwartet das BBSR ein mittleres Alter von 48,0 Jahren. Für die Stadt Homburg wird keine eigene Prognose errechnet, das Durchschnittsalter lag aber 2017 mit 45,5 um 1,4 Jahren unter dem Wert des Kreises und es ist zu erwarten, dass es wegen der Studenten in der Stadt auch 2040 darunter liegen wird. Entsprechend wird der Anteil der Hochbetagten auch nicht so stark steigen wie im Saarland insgesamt.



3.4.4 Raumstrukturelle Einordnung Homburgs

Im Rahmen der Regionaltypisierung der kreisfreien Städte und Landkreise des BBSR werden die Regionen nach ihrer räumlichen Verdichtung und kommunalen Gebietsorganisation charakterisiert.

Abbildung 9 Siedlungsstruktureller Kreistyp



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Raumordnungsbericht 2017, Seite 10, Bonn 2018

Danach sind alle Kreise im Saarland als städtische Kreise eingestuft. Die benachbarten Gebiete in Rheinland-Pfalz sind geringer verdichtet und werden als ländliche Gebiete mit Verdichtungsansätzen klassifiziert.



3.4.5 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Kaufkraftverhältnisse innerhalb einer Region lassen sich am ehesten durch die Kaufkraftkennziffern darstellen. Die Kaufkraftkennziffern geben Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage. In Verbindung mit den aktuellen Zahlen zur (ortsansässigen) Bevölkerung erlauben sie quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage nach Waren und Gütern, die über Handels- und Dienstleistungsunternehmen distribuiert werden.

Abbildung 10 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex 2025 im regionalen Vergleich (BRD=100)



Quelle: Michael Bauer Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025

Die ausgewiesenen Kaufkraftindizes messen die jeweiligen regionalen Ergebnisse am Bundeswert. Der deutschlandweite Durchschnittswert wird dabei auf 100 gesetzt. Demnach bedeutet ein Wert über 100 eine überdurchschnittliche Kaufkraft, ein Wert unter 100 eine unterdurchschnittliche Kaufkraft in der Region. Kaufkraftindizes sind grundsätzlich Betrachtungen je Einwohner einer Region und werden somit zum „Durchschnittseinwohner“ in Beziehung gesetzt.

Danach herrschen in der Region eher unterdurchschnittliche Einkommen vor, die naturgemäß Auswirkungen auf die Einzelhandelsausgaben haben. Für die Stadt Homburg wurde ein Kaufkraftindex von 96,2 ermittelt. Damit liegt Homburg 3,8% unter dem Bundesdurchschnitt. Lediglich für Kirkel, Blieskastel und St. Ingbert werden höhere Kaufkraftwerte ermittelt, die auch leicht über dem Bundesdurchschnitt liegen. Alle größeren Orte in der Region liegen mit ihrer Kaufkraftziffer unter dem Wert von Homburg. Keine Aussage kann allerdings über die tatsächlichen Umsatzchancen des Einzelhandels auf Grundlage dieser Daten gemacht werden. Vielmehr handelt es sich um einen ersten regionalen Benchmark.



4 Einzugsbereich und Marktpotenziale

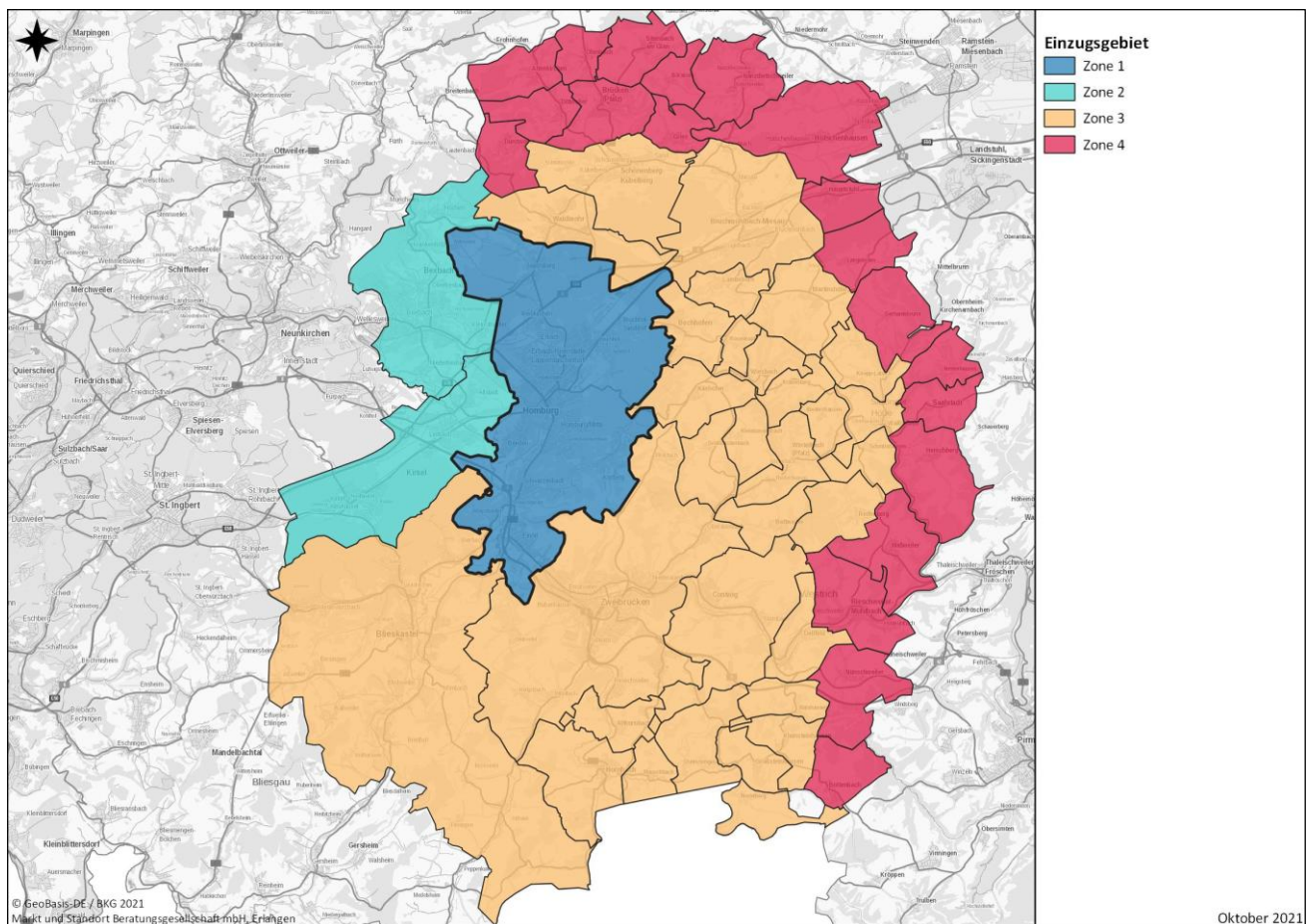
4.1 Homburg Einzugsgebiet

Die Kreisstadt Homburg ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Der mittelzentrale Verflechtungsbereich umfasst Homburg und die benachbarten Gemeinden Bexbach und Kirkel. Das Einzugsgebiet von Homburg geht aber weit darüber hinaus, wie die Pendlerstatistik zeigt. 2020 waren in Homburg mehr als 31.000 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, von denen 22.900 nicht in Homburg wohnen, sondern einpendeln. Dabei reicht das Einzugsgebiet weit in die Pfalz hinein, wie die folgende Abbildung zeigt.

Zone 1 des Einzugsbereichs ist die Stadt Homburg, Zone 2 der weitere mittelzentrale Verflechtungsbereich. Zone 3 umfasst Blieskastel, Zweibrücken und die östlich und nördlich an Homburg anschließenden pfälzischen Gemeinden, Zone 4 ist ein Ergänzungsbereich von pfälzischen Gemeinden, die weiter entfernt sind.

Die Städte Neunkirchen und St. Ingbert gehören aufgrund ihrer eigenen Angebotsstärke und mittelzentralen Funktion nicht zum Einzugsgebiet von Homburg. Weiter entfernt liegende saarländische Gemeinden, wie Ottweiler, Schiffweiler oder Spiesen-Elversberg sind aufgrund der räumlichen Nähe auf Neunkirchen oder St. Ingbert orientiert. Die hohen Einpendlerzahlen aus diesen Gemeinden lassen aber diffuse Kaufkraftzuflüsse nach Homburg erwarten.

Abbildung 11 Einzugsgebiet von Homburg nach Zonen



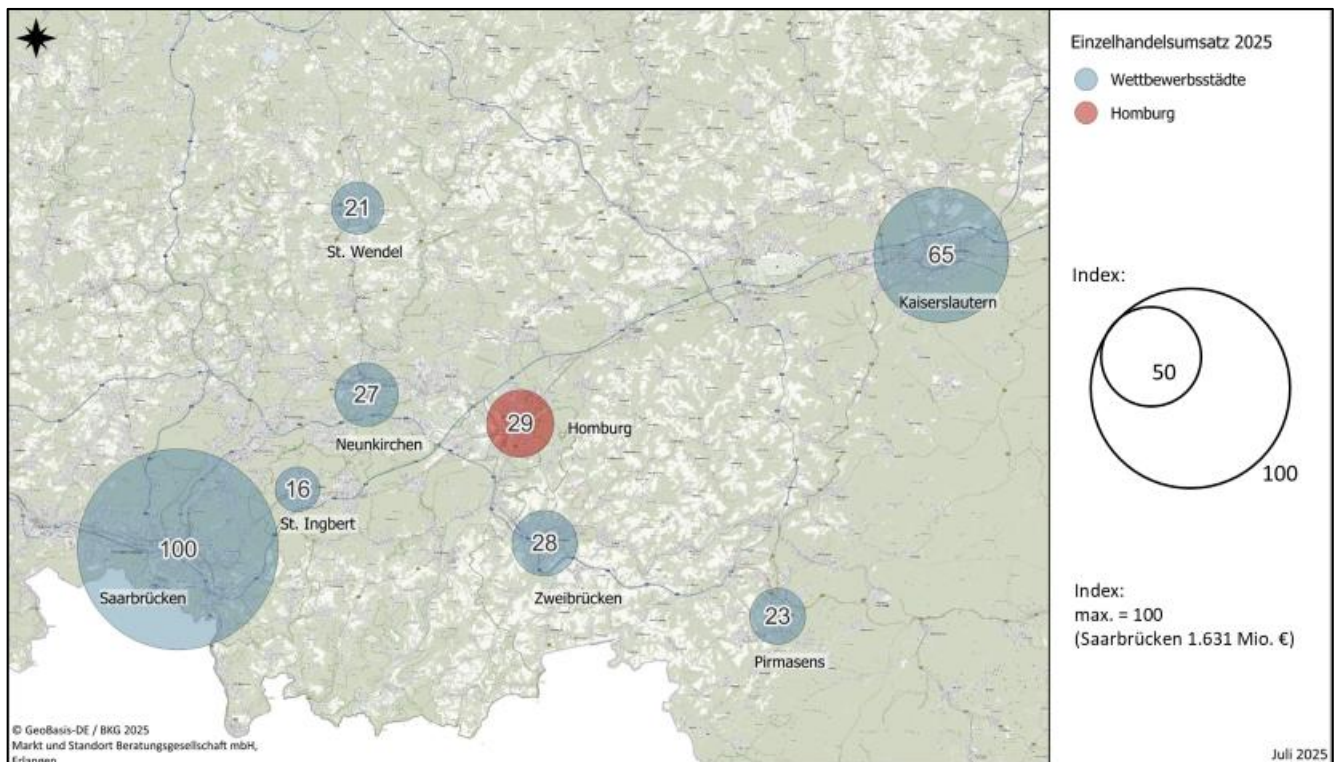
Quelle: eigene Darstellung



4.2 Wettbewerb und Entwicklung der Wettbewerbsposition

Ein Maß für die Einschätzung der Marktposition Homburgs in der Region ist der Einzelhandelsumsatz, der innerhalb eines Jahres in Homburg erzielt wird. Die Umsatzkennziffer⁵ Homburgs erreicht im Vergleich zu den Städten in der Region ein Niveau, das der Größe der Stadt und ihrer Bedeutung als Mittelzentrum entspricht. Indiziert man die Stadt mit dem höchsten Einzelhandelsumsatz (die Landeshauptstadt Saarbrücken mit 1.631 Mio. €) mit 100, so erreicht Homburg 29% davon.

Abbildung 12 Versorgungsbedeutung der Städte in der Region und Einordnung Homburgs



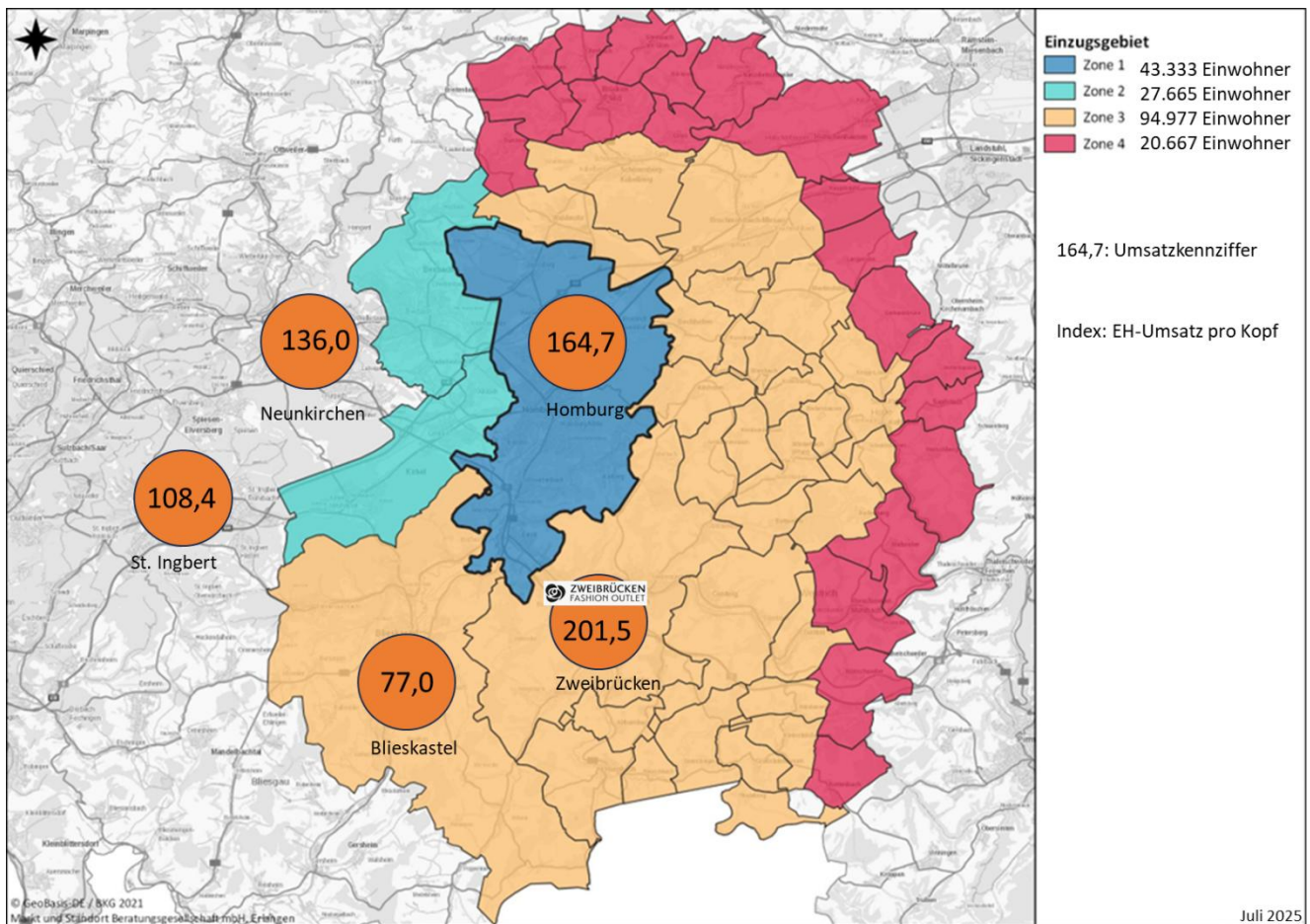
Quelle: Eigene Darstellung, Michael Bauer Research, Umsatzkennziffern 2025

Neunkirchen erreicht 27% des Umsatzniveaus von Saarbrücken, Zweibrücken 28% und St. Ingbert 16%. Die Umsatzzahlen werden von MBR für Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern berechnet, bei der sehr kleinteiligen Gemeindestruktur in Rheinland-Pfalz können daher nur die Werte für Kaiserslautern (65%) und Pirmasens (23%) dargestellt werden.

⁵ Die Umsatzkennziffer ist ein Vergleich des Einzelhandelsumsatzes pro Kopf der Gemeinde mit dem bundesweiten Pro-Kopf-Umsatz. Der Index zeigt die Abweichung vom bundesdeutschen Pro-Kopf-Wert vom jeweiligen Wert der Gemeinde. Liegt er deutlich höher als der Bundesschnitt, ist von einem überdurchschnittlichen Einzelhandelsbesatz auszugehen. Gemeinden mit zentraler Funktion erreichen in der Regel hohe Umsatzkennziffern, da sie einen Einzugsbereich zu versorgen haben.



Abbildung 13 Wettbewerbszentren in der Region für den Einzelhandel der Stadt Homburg



Quelle: Eigene Darstellung, Michael Bauer Research, Umsatzkennziffern 2025

Die Umsatzkennziffer in den Gemeinden ab 10.000 Einwohner zeigen die maßgebliche Konkurrenzwirkung des Zweibrücken Fashion Outlet. Im Vergleich zu den Mittelzentren der Region erreicht Homburg mit 164,7 einen Spitzenwert, auch im direkten Vergleich zu Neunkirchen und St. Ingbert. Nur Zweibrücken übertrifft alle betrachteten Mittelzentren, was ausschließlich auf den Einfluss Fashion Outlet zurückzuführen ist.

Eine Differenzierung der Einzelhandelsumsätze in Zweibrücken zwischen „normalem“ Einzelhandels und Outletcenter ergibt einen Umsatz von rund 134 Mio. € p.a. im Outlet-Center⁶ und 236 Mio. € in der übrigen Stadt Zweibrücken. Die Summe von rund 370 Mio. € steht für die Umsatzkennziffer von 201,5 von Zweibrücken. Damit trägt das Fashion Outlet zu 36% zur Zweibrücker Umsatzkennziffer bei. Anders ausgedrückt erreichte die Stadt Zweibrücken, ohne das Fashion Outlet eine Umsatzkennziffer von weniger als 120 und läge auf dem Umsatzniveau von beispielsweise St. Ingbert.

Diese differenzierende Berechnung macht den Wettbewerbseinfluss des Fashion Outlet auf Homburg und die anderen Mittelzentren deutlich. Zu bedenken ist, dass es sich im Fashion Outlet nahezu ausschließlich um zentrenrelevante Sortimente handelt. Damit konzentriert sich die Konkurrenzwirkung nahezu ausschließlich auf die Innenstädte.

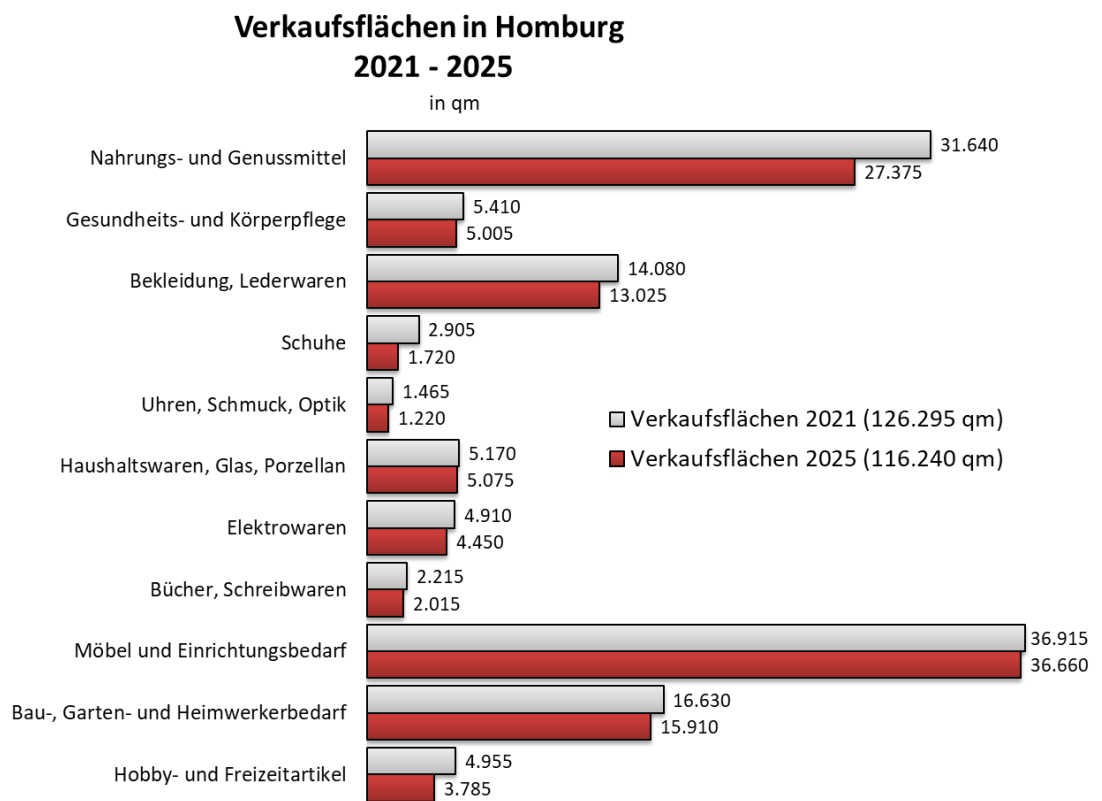
⁶ Quelle: Ecostra-Gutachten zur geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet



Auch im Zeitvergleich zeigt sich, dass sich der Einzelhandel von Homburg im regionalen Wettbewerbsumfeld gut behaupten kann. Die Verkaufsflächen und Umsätze in Homburg haben sich seit 2021 bis auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel nur unwesentlich verändert.

Während sich die Verkaufsflächen um 8,0% reduziert haben, konnte der Umsatz von 425,5 Mio. Euro auf 396,3 Mio. Euro gesteigert werden, das entspricht einem Anstieg von 7,3%.

Abbildung 14 Verkaufsflächen in Homburg nach Sortimenten, 2021 und 2025 im Vergleich



Quelle: Eigene Erhebungen, Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg, 2021

4.3 Kaufkraftanalyse Homburg

Die verfügbaren Marktpotenziale sind quantitativer Ausdruck des Nachfragevolumens im Stadtgebiet. Es handelt sich um die monetären Mittel, die der Bevölkerung Homburgs im Jahr 2025 für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen. Damit ist nichts über die Kaufkraftbindung gesagt. Regelmäßig aufgesuchte Einkaufsziele bestimmen die Kaufkraftbindung und ergeben letztlich die Kaufkraftströme zwischen Wohnorten der Bevölkerung und den Einkaufszielen.

4.3.1 Marktpotenzial

Grundlage der Berechnung der Marktpotenziale sind zum einen die Bevölkerungsgröße und zum anderen die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel. Während die Einwohnerzahlen von der örtlichen amtlichen Statistik ermittelt werden, basiert die Bestimmung der Pro-Kopf-Werte für die Einzelhandelsausgaben auf bundesweiten Wirtschaftsstatistiken, die zum Teil aus der amtlichen Statistik⁷ und darüber hinaus aus Veröffentlichungen diverser Branchenverbände und Institute des Einzelhandels⁸ stammen.

⁷ Umsatzsteuerstatistik, Verbraucherpreisindizes, VGR des Bundes, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe

⁸ EHI, BBE, Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels e.V., Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände, Bundesverband des Deutschen Textileinzelhandels e.V., Bundesverband Parfümerien e.V., Industrieverband Körperpflege- und Waschmittel e.V., Verband Deutscher Drogisten e.V.,



Danach betragen die durchschnittlichen jährlichen Ausgaben im Einzelhandel 7.445 € pro Kopf der Bevölkerung. Auf den periodischen Bedarf entfallen mit 3.801 € pro Kopf gut 50% aller Einzelhandelsausgaben. Die Potenziale für die Nahversorgung binden somit ungefähr die Hälfte des verfügbaren Ausgabenpotenzials für den Einzelhandel.

Tabelle 7 Mittlere Ausgaben im Einzelhandel (nach Sortimentsgruppen) in € pro Kopf und Jahr (Bundesdurchschnitt)

Sortimentsgruppe	Pro-Kopf-Ausgaben in €
Nahrungs- und Genussmittel	3.166
Gesundheits- und Körperpflege	635
Bekleidung, Lederwaren	701
Schuhe	161
Uhren, Schmuck, Optik	119
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	125
Elektrowaren	595
Bücher, Schreibwaren	229
Möbel und Einrichtungsbedarf	676
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	629
Hobby-, Sport- und Freizeitartikel	411
Gesamt	7.445

Quelle: eigene Berechnungen, BBE, diverse Verbände, Destatis, MB Research 2025

Die für Homburg verwendeten Pro-Kopf-Werte liegen, entsprechend dem von MBR festgestellten Kaufkraftindex von 96,2, um 3,8% unter dem Bundesniveau. Somit liegt der durchschnittliche Ausgabenbetrag pro Jahr und Kopf in Homburg bei 7.162€.

Im Vergleich zum Jahr 2021 ist der absolute Betrag der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf deutlich gestiegen. Für das Jahr 2021 betrug der Pro-Kopf Ausgabenwert für den Einzelhandel 6.819 €. Dies entspricht einer Steigerung in den vier Jahren bis 2025 von rund 9,2%.

4.3.2 Kaufkraft im Stadtgebiet

Die verfügbare Kaufkraft im Stadtgebiet ergibt sich schließlich aus der Verrechnung der mit dem Kaufkraftindex gewichteten Pro-Kopf-Werte mit der aktuellen Einwohnerzahl.

Ausgehend von einer Einwohnerzahl von 43.333 ergibt sich ein Ausgabenpotenzial von insgesamt 310,3 Mio. €. Da die Pro-Kopf-Werte deutlich gestiegen sind und die Bevölkerung von Homburg ebenfalls leicht gestiegen ist, ergibt sich gegenüber dem Wert, den Isoplan für das Jahr 2014 ausgewiesen hat (226,1 Mio. €) eine Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft um ca. 37 %. Davon entfallen allerdings 12,2% auf die letzten 4 Jahre.

Bundesverband für den gedeckten Tisch, Hausrat und Wohnkultur e.V., Bundesverband Bürowirtschaft, Bundesverband des Deutschen Schuheinzelhandels e.V., Verband Deutscher Sportfachhandel e.V., Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V., Zentralverband der Augenoptiker, Börsenverein des Deutschen Buchhandels, Bundesverband Technik des Einzelhandels e.V., Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e.V., Bundesverband Schmuck und Uhren e.V., Bundesverband der Juweliere, Schmuck- und Uhrenfachgeschäfte e.V., Gesamtverband Autoteile e.V., Bundesverband Deutscher heimwerker-, Bau-, und Gartenmärkte e.V., Zweirad Industrieverband e.V., Bundesverband Farben- und Tapeten e.V., Bundesverband des Deutschen Möbel-, Küchen- und Einrichtungsfachhandel e.V., Industrieverband Heimtierbedarf e.V., Zentralverband Zoologischer Fachbetriebe Deutschlands e.V., Bundesverband des Spielwarenhandels e.V.



Tabelle 8 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Sortimentsgruppen in der Stadt Homburg

Sortimentsgruppe	Ausgabenpotenzial 2025 in €
Nahrungs- und Genussmittel	131,9
Gesundheits- und Körperpflege	26,5
Bekleidung, Lederwaren	29,2
Schuhe	6,7
Uhren, Schmuck, Optik	5,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	5,2
Elektrowaren	24,8
Bücher, Schreibwaren	9,5
Möbel und Einrichtungsbedarf	28,2
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	26,2
Hobby-, Sport- und Freizeitartikel	17,1
Gesamt	310,3

Quelle: eigene Berechnungen, BBE, diverse Verbände, Destatis, MB Research 2025

Die ortsspezifischen Kaufkraftpotenziale für die Stadt Homburg erreichen in der Summe einen Wert von 310,3 Mio. € für das Jahr 2025. Das ist im Vergleich zu dem Wert aus dem Jahr 2021 eine spürbare Steigerung von 33,8 Mio. € (12,2 %). Auf die einzelnen Sortimentsgruppen heruntergebrochen ergibt sich ein Ausgaben-schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf mit insgesamt 158,4 Mio. € Kaufkraft pro Jahr.

5 Analyse des Einzelhandelsbestandes und einzelhandelsrelevanter Aspekte in Homburg

Im Rahmen der Untersuchung wurden im Juli 2025 alle Einzelhandelsbetriebe in Homburg auf Basis ihrer Branche und Verkaufsflächen sortimentsbezogen ermittelt. Nicht in die Erhebung einbezogen wurden die Betriebe des Großhandels, des Kfz-Handels und der Brennstoffe jeglicher Art. Die Verkaufsshops von Tankstellen sowie die Verkaufsräume von Dienstleistern und Handwerksbetrieben (soweit dort Waren tatsächlich direkt verkauft werden und es nicht nur Showrooms sind) wurden ebenfalls erfasst. Des Weiteren wurden im zentralen Versorgungsbereich die Dienstleister mit Erdgeschossnutzung aufgenommen.

5.1 Die lageräumliche Verteilung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben

5.1.1 Einzelhandel 2025 in Homburg

Im gesamten Stadtgebiet von Homburg ergibt sich insgesamt eine Verkaufsflächensumme im Einzelhandel von 116.240 qm. Die Verkaufsflächen konzentrieren sich zum einen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich mit 32.380 qm (28% der Gesamtverkaufsfläche) und zum anderen auf den Möbel- und Baumarktsektor mit insgesamt 52.570 qm (45% der Gesamtverkaufsfläche).



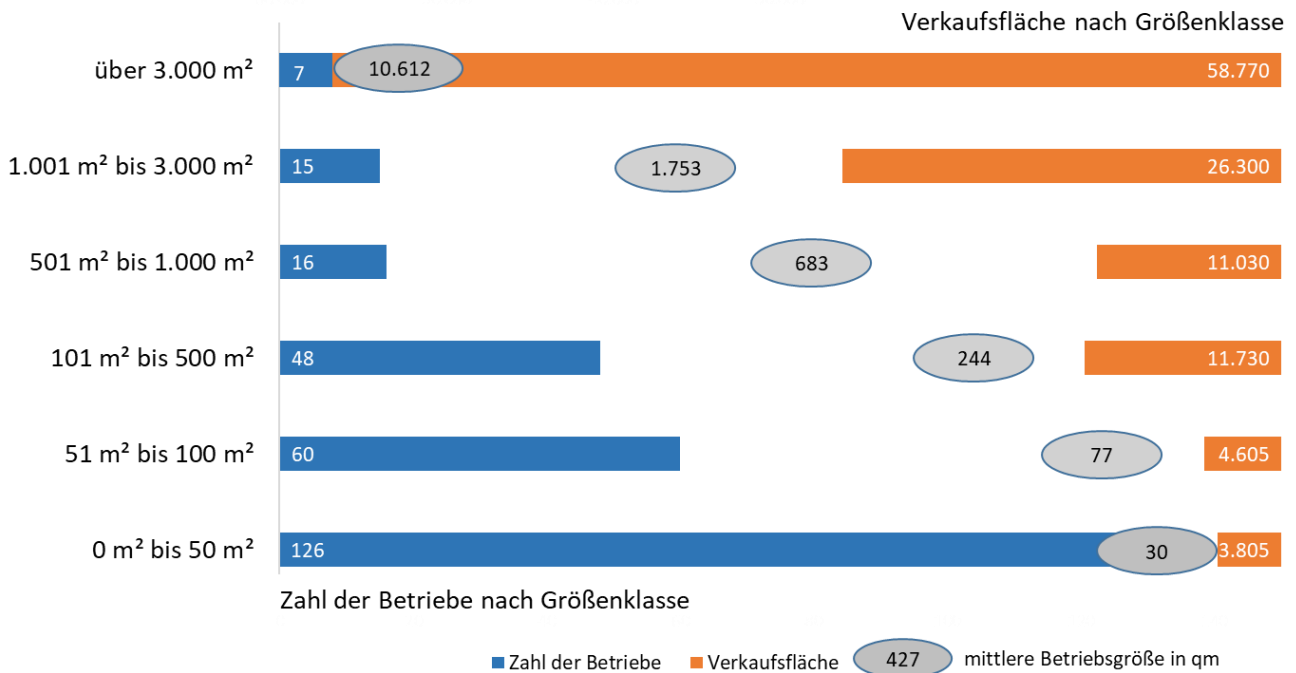
Tabelle 9 Verkaufsf lächen des Einzelhandels 2025 in Homburg

Einzelhandelsbranchen	Einzelhandelsbestand	
	2025	
Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe (nach Schwerpunkt)	Verkaufsfläche in qm (sortimentsgenau)
Lebensmittel	89	27.375
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	25	5.005
Bekleidung	42	13.025
Schuhe	4	1.720
Uhren, Schmuck, Optik	16	1.220
Haushaltswaren, GPK	12	5.075
Elektrowaren	13	4.450
Bücher, Schreibwaren	13	2.015
Möbel und Einrichtungsbedarf	20	36.660
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	25	15.910
Spiel, Sport, Hobby	13	3.785
Einzelhandel gesamt	273	116.240

Quelle: eigene Erhebung

Der größte Teil der Betriebe (68%) ist kleiner als 100 qm. Der Anteil der Kleinstbetriebe unterhalb von 50 qm liegt bei 46%. Auf 7% der Verkaufsfläche (8.410 qm) entfallen damit 186 Betriebe im Stadtgebiet. Dagegen konzentrieren sich auf die 8% der Betriebe mit Verkaufsflächen von mehr 1.000 qm 73% der gesamten Verkaufsfläche (85.070 qm). Die mittlere Betriebsgröße in Homburg beträgt über alle Betriebe 427 qm.

Abbildung 15 Betriebsgrößenstruktur der Einzelhandelsbetriebe



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen



Tabelle 10 Verkaufsfächenverteilung im Stadtgebiet nach Standortlagen

Name	Funktionale Einstufung 2023	Bestand abs in qm
Homburg Kernstadt	ZVB Innenstadt	21.170
Homburg Kernstadt Streulage		26.520
Erbach - ZVB	ZVB Erbach	5.920
Erbach Streulage		30.825
Kirrberg – ZVB	ZVB Kirrberg	490
Einöd und Wörschweiler	Sonderstandort	29.930
Jägersburg		425
Bruchhof-Sanddorf*		875
Beeden		85
Homburg Gesamt		116.240

Quelle: Einstufung Markt und Standort 2015, eigene Erhebung 2025

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt zum einen mit 47.690 qm in der Kernstadt und zum anderen im Gewerbegebiet Erbach mit insgesamt 5.920 qm Verkaufsfläche.

Tabelle 11 Verkaufsfächen nach Sortimenten in den ausgewiesenen Solitärlagen Homburgs

Einzelhandelsbranchen	Einzelhandelsbestand 2025 (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche)	
	Anzahl Betriebe (nach Schwerpunkt)	Verkaufsfläche in qm (sortimentsgenau)
Sortimentsgruppe		
Nahrungs- und Genussmittel	9	8.085
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1	840
Kurzfristiger Bedarf	10	8.925
Bekleidung	0	50
Schuhe	0	20
Bücher, Schreibwaren	1	110
Mittelfristiger Bedarf	1	180
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	1.415
Elektrowaren	0	10
Möbel und Einrichtungsbedarf	4	28.180
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	1	8.725
Spiel, Sport, Hobby	0	110
Langfristiger Bedarf	5	38.440
Einzelhandel	16	47.545

Quelle: eigene Erhebung, Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.



Folgende Solitärlagen sind in der Tabelle summiert:

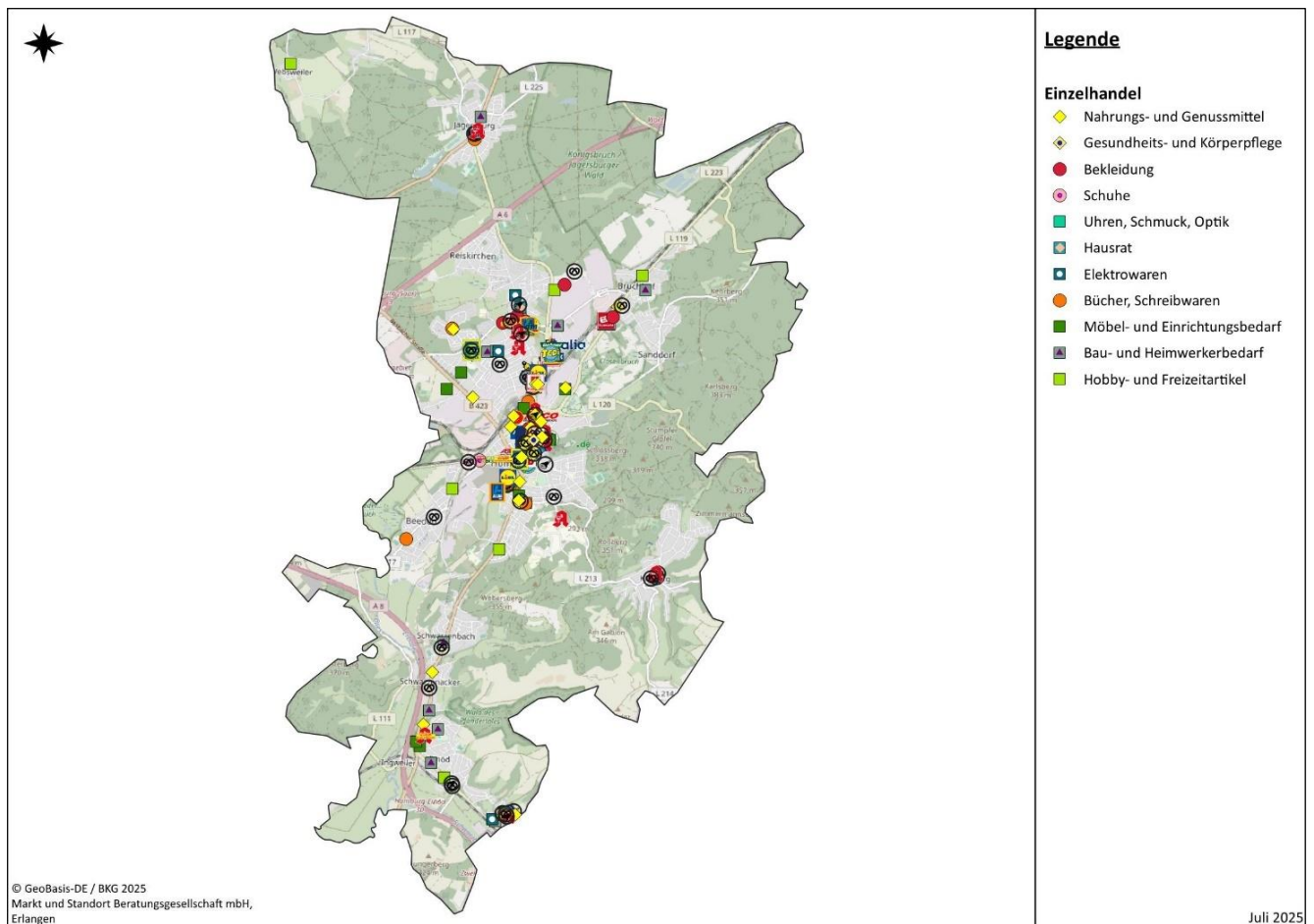
- Solitär Möbel Fundgrube,
- Solitär Real/Kaufland,
- Solitär Poco,
- Solitär Möbel Braun/Jeromin,
- Solitär Globus Baumarkt,
- Lidl Forum,
- Aldi, Forum,
- Lidl, Robert-Bosch-Straße,
- Netto, Saarbrücker Straße,
- Netto, Heinrich-Spoerl-Straße.

Die solitären Einzelhandelsstandorte in Streulagen und Gewerbegebieten, verteilt über das Stadtgebiet, die keine städtebaulich funktionale Einstufung erhalten haben, machen in der Summe 47.545 qm Verkaufsfläche aus. Der größte Teil der Verkaufsflächen in Solitärlagen finden sich in den Sortimentsgruppen Möbel und Einrichtungsbedarf sowie Bau- und Gartenbedarf. Mit insgesamt 8.925 qm liegen rund 18,8% der Verkaufsflächen mit Nahversorgungs Sortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Magnetbetriebe in den ausgewiesenen Nahversorgungsbereichen weisen Verkaufsflächen in Größenordnungen von 700 – 11.000 qm auf und erreichen somit meist große Größenordnungen.



Abbildung 16 Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet von Homburg Gesamt



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Tabelle 12 Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet von Homburg Gesamt

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm (sortimentsgenau)	Umsätze in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	27.375	203,6
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	5.005	44,2
Bekleidung	13.025	40,4
Schuhe	1.720	5,2
Bücher, Schreibwaren	1.220	5,8
Uhren, Schmuck, Optik	5.075	7,3
Haushaltswaren, GPK	4.450	9,2
Elektrowaren	2.015	19,4
Möbel und Einrichtungsbedarf	36.660	44,2
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	15.910	25,4
Spiel, Sport, Hobby	3.785	11,0
Gesamt	116.240	415,6

Quelle: eigene Erhebung



Abbildung 17 Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

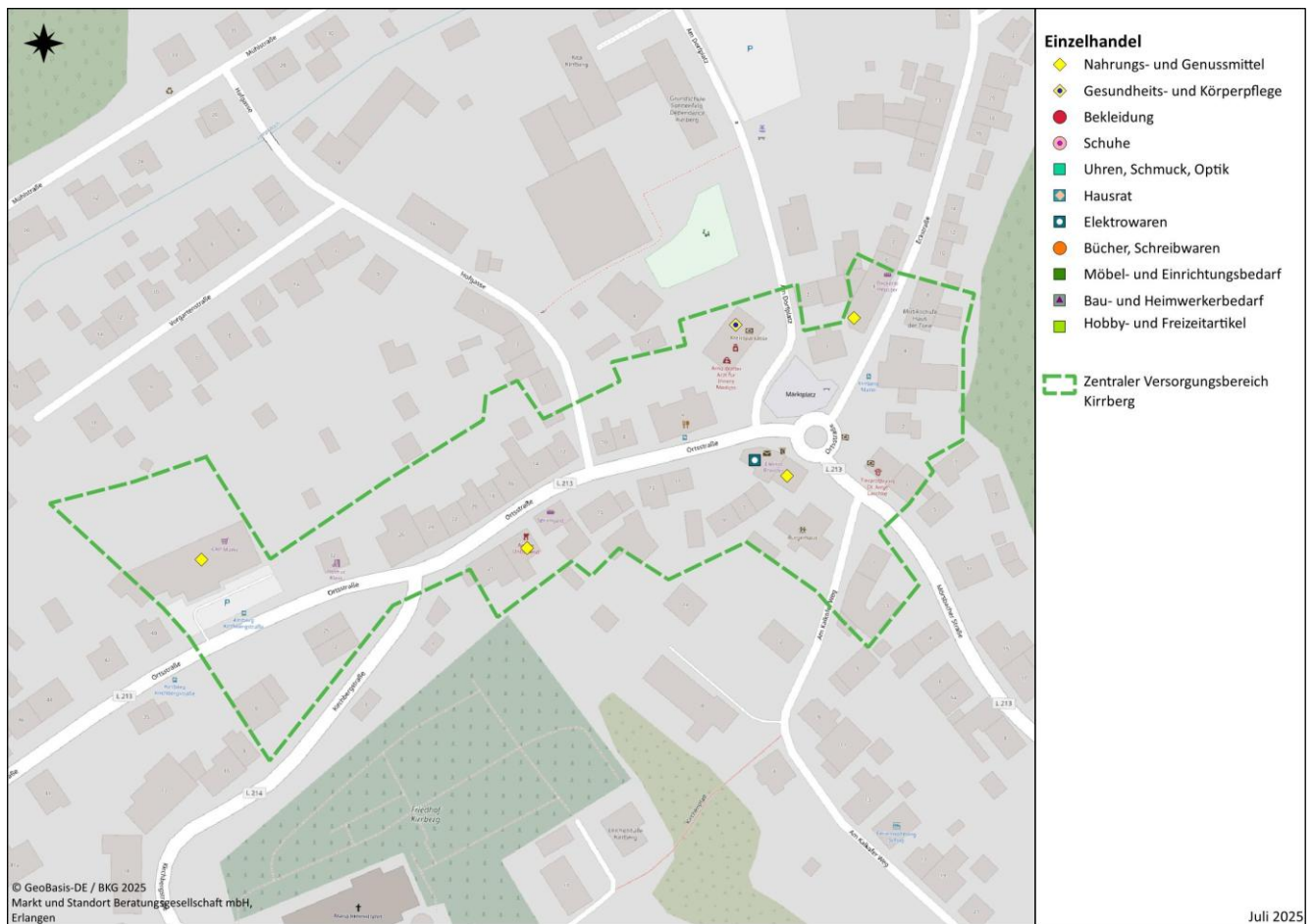
Tabelle 13 Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm (sortimentsgenau)	Umsätze in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.290	5,9
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1.420	18,6
Bekleidung	9.230	28,4
Schuhe	640	1,8
Uhren, Schmuck, Optik	885	5,1
Haushaltswaren, GPK	755	1,4
Elektrowaren	3.520	15,6
Bücher, Schreibwaren	745	2,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	1.430	1,7
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	360	0,7
Hobby- und Freizeitartikel	895	2,6
Gesamt	21.170	83,8

Quelle: eigene Erhebung



Abbildung 18 Einzelhandelsbestand im ZVB Kirrberg



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Tabelle 14 Einzelhandelsbestand im ZVB Kirrberg

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm (sortimentsgenau)	Umsätze in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	380	1,8
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	70	1,3
Bekleidung	0	...*
Schuhe	0	...*
Uhren, Schmuck, Optik	0	...*
Haushaltswaren, GPK	5	...*
Elektrowaren	15	...*
Bücher, Schreibwaren	15	...*
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	...*
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	5	...*
Hobby- und Freizeitartikel	0	...*
Gesamt	490	3,1

Quelle: eigene Erhebung

* Werte unter 100.000 € werden nicht angezeigt



Abbildung 19 Einzelhandelsbestand im ZVB Erbach



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Tabelle 15 Einzelhandelsbestand im ZVB Erbach

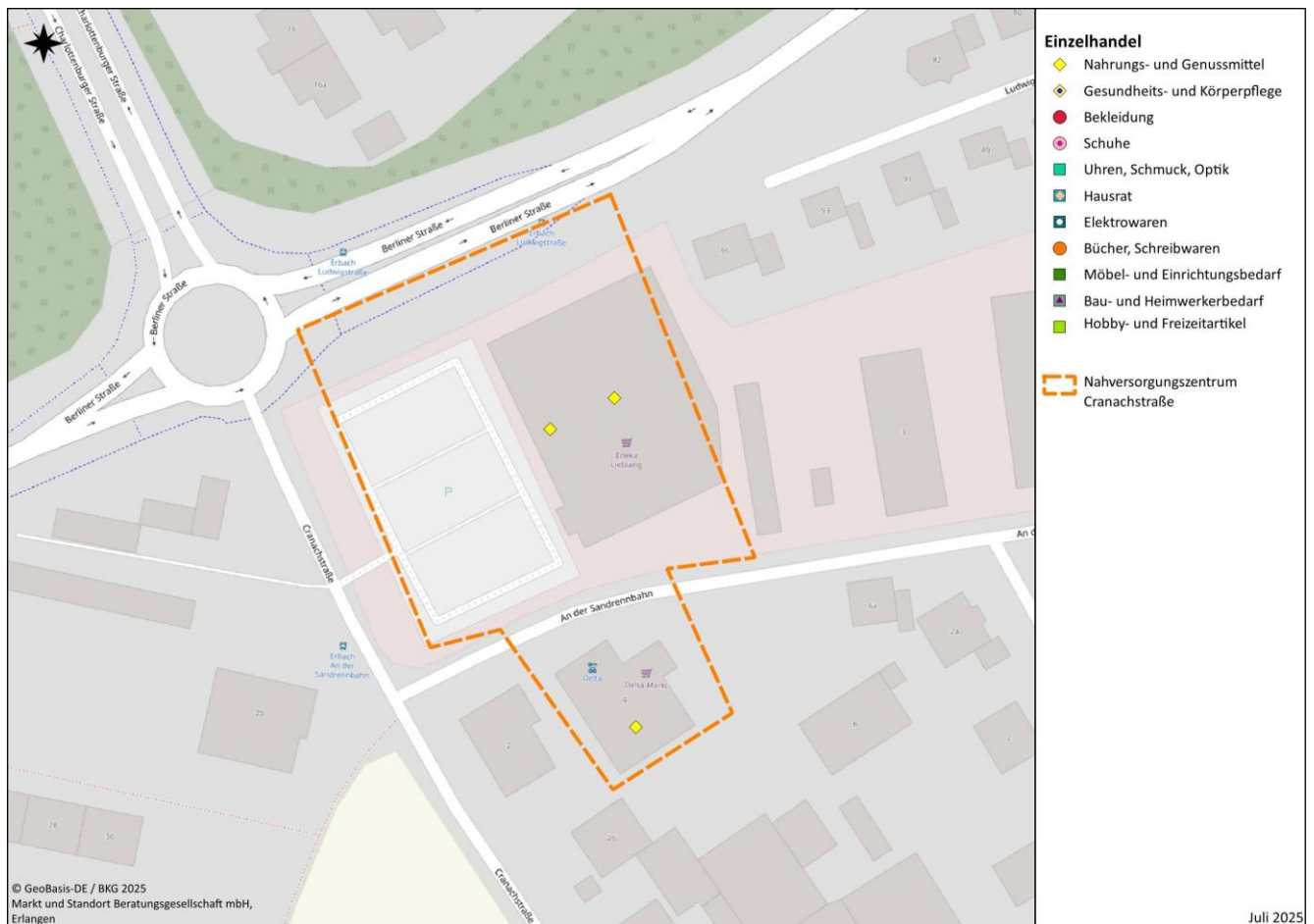
Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm (sortimentsgenau)	Umsätze in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.575	17,5
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	795	7,9
Bekleidung	1.005	2,0
Schuhe	30	...*
Uhren, Schmuck, Optik	50	0,3
Haushaltswaren, GPK	370	0,7
Elektrowaren	310	1,3
Bücher, Schreibwaren	215	0,6
Möbel und Einrichtungsbedarf	85	0,1
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	410	0,6
Hobby- und Freizeitartikel	75	0,2
Gesamt	5.920	31,4

Quelle: eigene Erhebung

* Werte unter 100.000 € werden nicht angezeigt



Abbildung 20 Einzelhandelsbestand im NVZ Cranachstraße



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Tabelle 16 Einzelhandelsbestand im NVZ Cranachstraße

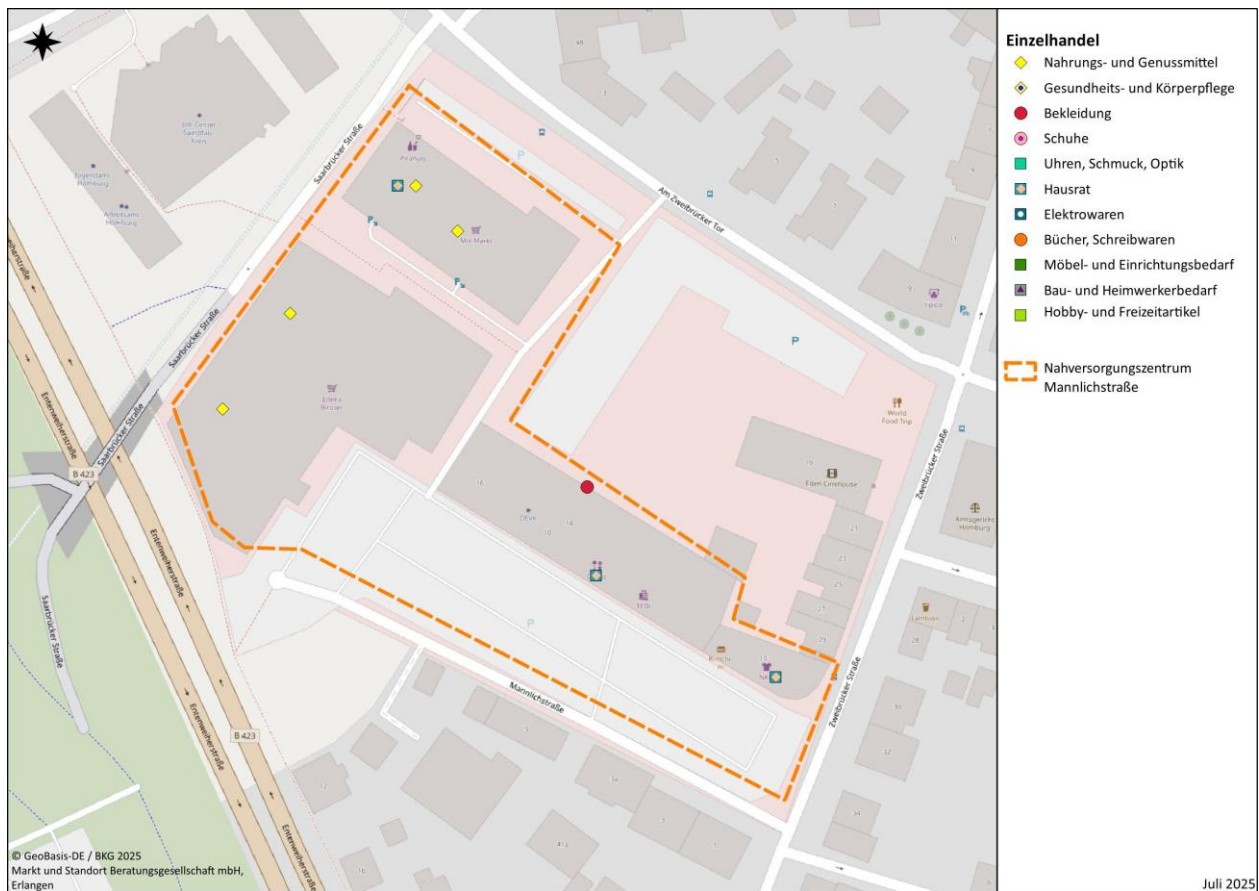
Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm (sortimentsgenau)	Umsätze in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.495	8,1
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	115	0,5
Bekleidung	25	...*
Schuhe	0	...*
Uhren, Schmuck, Optik	0	...*
Haushaltswaren, GPK	70	0,1
Elektrowaren	0	...*
Bücher, Schreibwaren	30	...*
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	...*
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	20	...*
Hobby- und Freizeitartikel	0	...*
Gesamt	1.755	9,0

Quelle: eigene Erhebung

* Werte unter 100.000 € werden nicht angezeigt



Abbildung 21 Einzelhandelsbestand im NVZ Mannlichstraße



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Abbildung 22 Einzelhandelsbestand im NVZ Mannlichstraße

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm (sortimentsgenau)	Umsätze in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.795	15,4
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	235	1,1
Bekleidung	365	1,2
Schuhe	0	0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	615	1,0
Elektrowaren	5	...*
Bücher, Schreibwaren	125	0,4
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	...*
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	40	...*
Hobby- und Freizeitartikel	30	...*
Gesamt	4.120	19,3

Quelle: eigene Erhebung

* Werte unter 100.000 € werden nicht angezeigt



5.2 Die Entwicklung des Einzelhandels in Homburg seit 2015

Heute verfügt der Einzelhandel in Homburg über gut 11.500 qm weniger als bei der Erhebung zum Zentrenkonzept 2015 (Isoplan).

Tabelle 17 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes 2015 bis 2025

Einzelhandelsbranchen	Einzelhandelsbestand				
	2015	2021	2025	Veränderung (2015-2025)	
Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Verkaufsfläche in qm	Verkaufsfläche in qm	Verkaufsfläche in qm	Verkaufsfläche in v.H.
Nahrungs- und Genussmittel	26.382	31.640	27.375	+993	+3,8%
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	6.352	5.410	5.005	-1.347	-21,2%
Kurzfristiger Bedarf	32.734	37.050	32.380	-354	-1,1%
Bekleidung	15.935	14.080	13.025	-2.910	-18,3%
Schuhe	3.308	2.905	1.720	-1.588	-48,0%
Bücher, Schreibwaren	2.759	2.215	2.015	-744	-27,0%
Mittelfristiger Bedarf	22.002	19.200	16.760	-5.242	-23,8%
Uhren, Schmuck, Optik	784	1.465	1.220	+436	+55,6%
Haushaltswaren, GPK	3.742	5.170	5.075	+1.333	+35,6%
Elektrowaren	8.734	4.910	4.450	-4.284	-49,0%
Möbel und Einrichtungsbedarf	36.000	36.915	36.660	+660	+1,8%
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	18.905	16.630	15.910	-2.995	-15,8%
Hobby- und Freizeitartikel	5.532	4.955	3.785	-1.747	-31,6%
Langfristiger Bedarf	73.697	70.045	67.100	-6.597	-9,0%
Einzelhandel	128.433	126.295	116.240	-12.193	-9,5%

Quelle: Isoplan 2015 und eigene Erhebungen 2021, 2025

Auf die Bedarfsgruppen gesehen, verliert der Einzelhandel in Homburg von 2015 bis 2025 sowohl beim kurzfristigen, als auch mittel- und langfristigen Bedarf 11.839 qm Verkaufsfläche. Der größte Teil der Verkaufsfläche geht im Segment Elektrowaren verloren. Es handelt sich um einen Verlust von 4.284 qm Verkaufsfläche.

Seit 2021 ging die Gesamtverkaufsfläche in Homburg um 10.055 qm zurück.



Tabelle 18 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes 2015 bis 2025 (Umsatz)

Einzelhandelsbranchen	Einzelhandelsbestand				
	2015	2021	2025	Veränderung (2015-2025)	
Sortimentsgruppe	Umsätze in Mio. €	Umsätze in Mio. €	Umsätze in Mio. €	Umsätze in Mio. €	Umsätze in Mio. €
Lebensmittel	139,0	174,1	203,6	+64,6	+46,5%
Gesundheits- und Körperpflege- bedarf	26,9	38,5	44,2	+17,3	+64,3%
Kurzfristiger Bedarf	165,9	212,6	247,8	+81,9	+49,4%
Bekleidung	45,5	46,5	40,4	-5,1	-11,2%
Schuhe	8,6	9,3	5,2	-3,4	-39,5%
Bücher, Schreibwaren	8,3	6,2	5,8	-2,5	-30,1%
Mittelfristiger Bedarf	62,4	62,0	51,4	-11,0	-17,6%
Uhren, Schmuck, Optik*	3,8	7,3	7,3	+3,5	+92,1%
Haushaltswaren, GPK	7,7	9,3	9,2	+1,5	+19,5%
Elektrowaren*	33,3	20,1	19,4	-4	-12,0%
Möbel und Einrichtungsbedarf	44,1	44,3	44,2	+0,1	... %
Bau-, Heimwerker- und Garten- bedarf	36,5	26,3	25,4	-11,1	-30,4%
Hobby- und Freizeitartikel	13,5	14,4	11,0	-2,5	-18,5%
Langfristiger Bedarf	138,9	121,7	116,4	-22,5	-16,2%
Einzelhandel	367,3	396,3	415,6	+48,3	+13,2%

Quelle: Isoplan 2015, eigene Erhebungen und Berechnungen 2021, 2025

*Isoplan ordnet die Optiker der Elektrobranche zu, Markt und Standort rechnet sie zur Sortimentsgruppe Uhren, Schmuck, Optik. Dadurch ergeben sich im Zeitvergleich Verschiebungen in beiden Sortimentsgruppen.

Obgleich die Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Gesundheits- und Körperpflege von 2015 bis 2025 um 21,2% sinkt, steigt der Umsatz um 17,3 Mio. €. Zurückzuführen ist dies auf unterschiedliche Raumleistungen in den Gutachten⁹.

Die Umsatzentwicklung des restlichen Einzelhandels in Homburg korrespondiert weitgehend mit der Verkaufsflächenentwicklung. Allerdings steigen die Umsätze von 2015 bis 2025 um insgesamt 13,2%, während die Verkaufsflächen um 9,5% rückläufig sind. Diese Differenz ergibt sich aus den unterschiedlichen Raumleistungen in den einzelnen Bedarfsgruppen.

Von 2021 bis 2025 stiegen die Umsätze sortimentsübergreifend um 4,9% (19,3 Mio. €).

5.3 Kaufkraftbindung

Das Ausmaß der Bindung der vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ist ein statistisches Maß für die quantitative Versorgung der Bevölkerung in Homburg mit Einzelhandelswaren.

Durch die Verrechnung von einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzialen und Einzelhandelsumsätzen ergibt sich die Zentralitätsquote. Diese zeigt das Verhältnis von örtlicher Kaufkraft zu Umsätze und erreicht den Wert von 100, wenn sich im Stadtgebiet Umsatz und Kaufkraft im Gleichgewicht befinden. In diesem Fall wird unterstellt, dass der örtliche Einzelhandel die eigene Bevölkerung vollständig versorgen könnte.

In der Realität ist dies in der Regel nicht der Fall, weil Einkaufsströme an der Stadtgrenze nicht aufgehalten werden, sondern Kaufkraftabflüsse und Kaufkraftzuflüsse stattfinden. Insofern ist die Zentralitätsquote¹⁰ ein

⁹ Während Isoplan 2015 eine durchschnittliche Raumleistung von 4.200 E/qm unterstellte, liegt die Flächenproduktivität bei Markt- und Standort bei durchschnittlich 8.840 €/qm.

¹⁰ Im Gegensatz zur hier bezeichneten Zentralitätsquote wird in den einschlägigen Veröffentlichungen von MB-Research oder GfK der Begriff „Zentralitätsindex“ verwendet. Es besteht ein Definitionsunterschied, der sich in der Art der Berechnung widerspiegelt. Die hier verwendete Zentralitätsquote

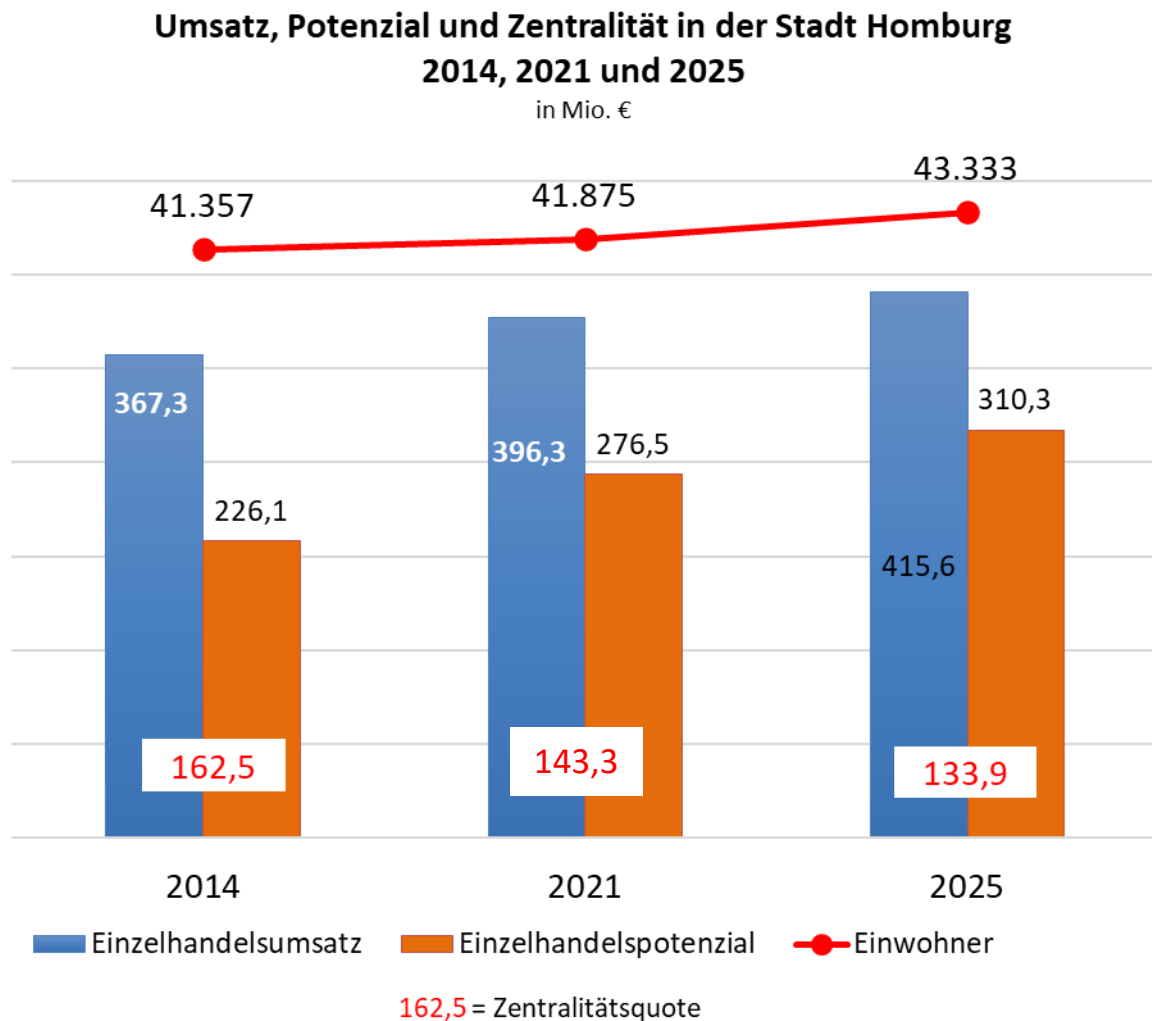


bilanzierter Wert, der Zu- und Abflüsse einrechnet. Über alle Sortimente hinweg betrachtet hat Homburg eine Zentralität von deutlich über 100.

Ein weiterer Einflussfaktor ist der Versand- und Online-Handel, der in den Ausgabenpotenzialen enthalten ist. Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird demnach nicht nur im stationären Einzelhandel ausgegeben. Derzeit entfallen bundesweit 14,7% der Einzelhandelsausgaben auf den Versand- und Online-Handel mit steigender Tendenz. Diese stehen dem stationären Einzelhandel rechnerisch nicht zur Verfügung, so dass eine Zentralitätsquote von 100 im Grunde nur einer Kaufkraftbindung von 85,3% des örtlichen Kaufkraftpotenzials entspricht.

5.3.1 Zentralitätswerte in der Stadt Homburg

Abbildung 23 Zentralitätsquote Homburg 2014 bis 2025 (Gesamt)



Quelle: Isoplan 2015 und eigene Erhebungen und Berechnungen

verrechnet die absoluten Werte der Kaufkraft und des Umsatzes vor Ort miteinander. Diese Division ergibt, multipliziert mit 100, die Zentralitätsquote. Der Zentralitätsindex wird durch die Division der Kaufkraftkennziffer mit der Umsatzkennziffer ermittelt. Hier werden keine absoluten, sondern relative Werte miteinander dividiert. Implizit ist hier immer der Pro-Kopf-Wert der jeweiligen Gemeinde für Umsatz und Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt berücksichtigt. So ergibt sich für Homburg, wenn die Werte von MB-Research verwendet werden, im Falle der Zentralitätsquote ein Wert von **143,3** (Mio. € Umsatz / Mio. € Kaufkraft). Für den Zentralitätsindex wird die Umsatzkennziffer von 166,9 durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 96,8 dividiert, was einen Zentralitätsindex von **171,7** ergibt. Gemessen wird eigentlich nicht die Zentralität, sondern das Verhältnis zwischen Kaufkraft und Umsatz auf Bundesebene im Vergleich zum Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft.



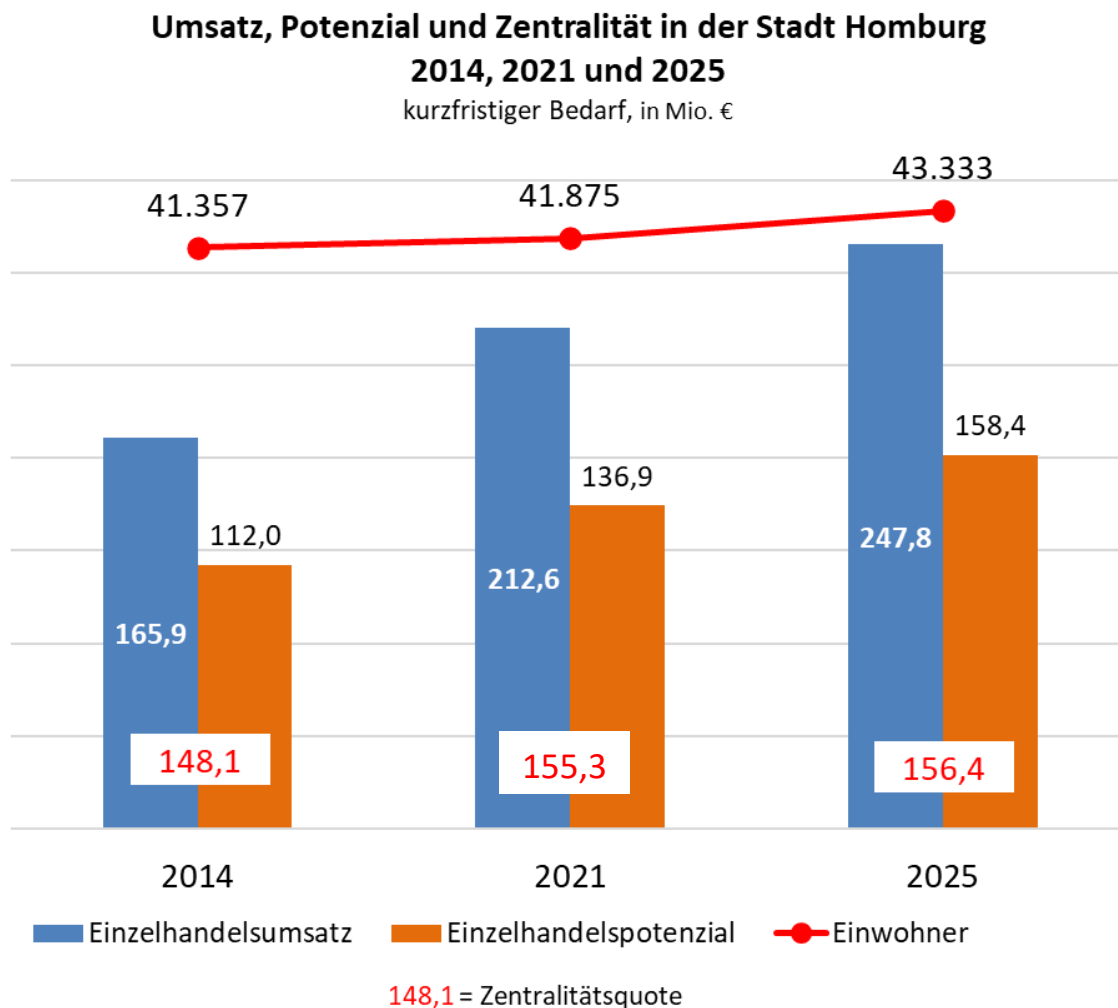
Für die Stadt Homburg wurde im Jahr 2014 eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftsumme von 226,1 Mio. € ermittelt. Dem gegenüber steht ein Umsatz in 2014 von 367,3 Mio. €. Das ergibt für das Jahr 2014 eine Zentralitätsquote von 162,5 für die Gesamtstadt und über alle Bedarfsgruppen.

2025 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Homburg mit 310,3 Mio. € um 37% höher als 2014. Gleichzeitig ist der Einzelhandelsumsatz von 367,3 Mio. € auf 415,6 Mio. € um rund 13% gestiegen. Im Jahr 2021 lag der Einzelhandelsumsatz bei 396,3 Mio. €.

Die Zentralitätsquote sinkt von 162,5 im Jahr 2014 auf 143,3 im Jahr 2021 und 137,1 im Jahr 2025. Die Fähigkeit des Einzelhandels in Homburg, die örtliche Kaufkraft in der Stadt zu halten, ist zurückgegangen, weil die entstandenen Kaufkraftzuwächse nicht abgeschöpft werden konnten. Die Kaufkraftbindung bleibt jedoch auf einem stark überdurchschnittlichen Niveau.

Die Zentralitätsquoten schwanken in den einzelnen Sortimentsgruppen stark und zeigen so die Angebotsstärke in den einzelnen Branchen an.

Abbildung 24 Zentralitätsquote Homburg 2014 bis 2025 (Nahversorgung)



Quelle: Isoplan 2015 und eigene Erhebungen und Berechnungen

S



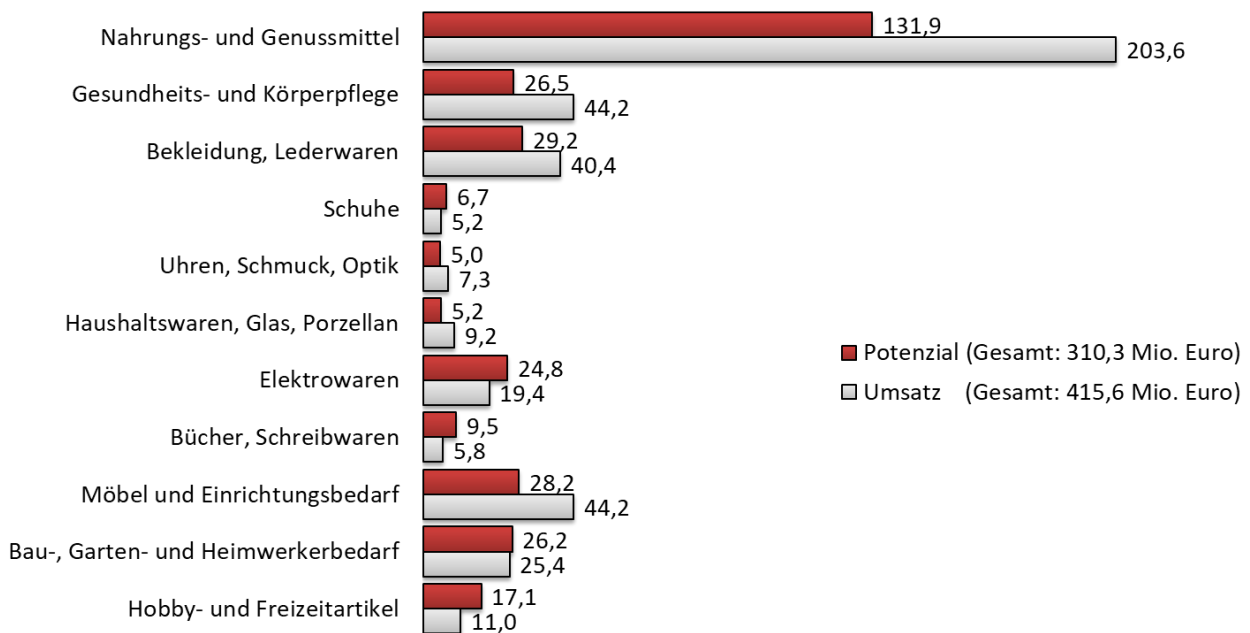
Bezogen auf die Nahversorgungssituation in Homburg ist die Entwicklung der Zentralität umgekehrt im Vergleich zum gesamten Einzelhandel. Die Zentralitätsquote für die Nahversorgung liegt mit 156,4 Mio. € höher als für den gesamten Einzelhandel. Im Vergleich zu 2014 ist sie gestiegen, was insbesondere auf die starke Umsatzentwicklung zurückzuführen ist.

Die Kaufkraftbindung in der Nahversorgung ist optimistischer zu bewerten als für die aperiodischen Bedarfsgruppen.

Abbildung 25 Kaufkraft und Umsatz in den Sortimentsgruppen 2025

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und Einzelhandelsumsätze in der Stadt Homburg

in Mio. Euro



Quelle: eigene Darstellung, eigene Erhebungen und Berechnungen

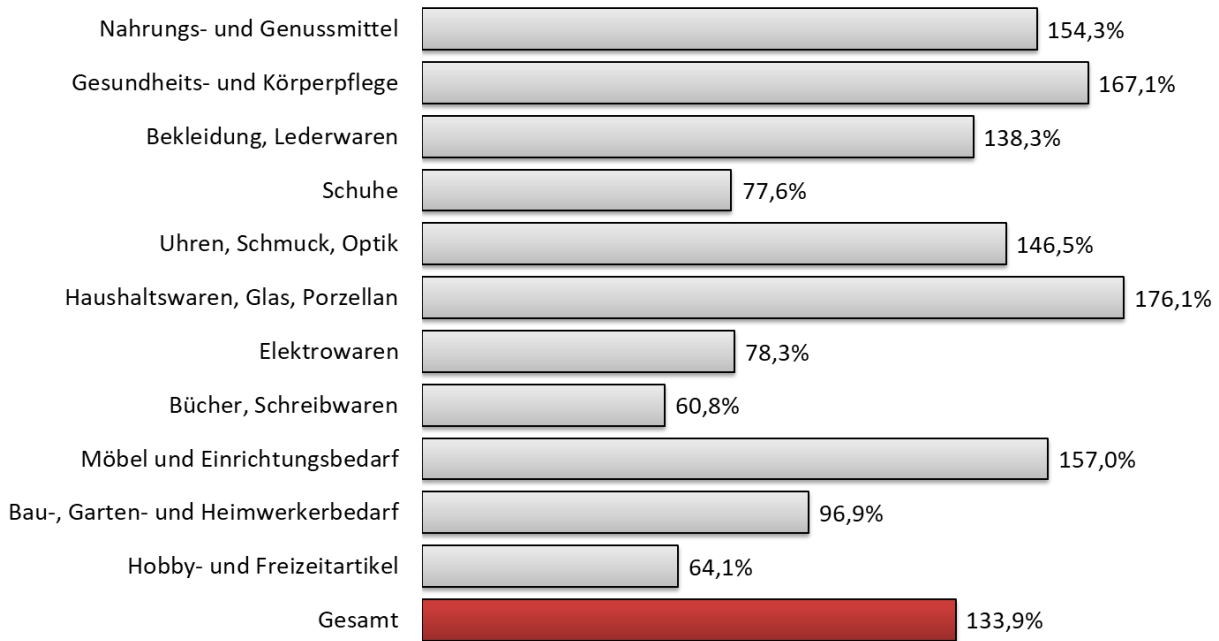
Die Gegenüberstellung von einzelhandelsrelevantem Umsatz und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in den Sortimentsgruppen zeigt das jeweilige Ausmaß der Kaufkraftbindung an. Auch der Beitrag einzelner Sortimentsgruppen zur Zentralität der Stadt Homburg wird deutlich. Kleine Sortimentsgruppen wie Schuhe, Uhren, Schmuck, Optik, Hausrat oder Bücher und Schreibwaren können nicht viel beitragen zur Gesamtzentralität, sind allerdings für die Angebotsstruktur einer Innenstadt unverzichtbar. Die größten Sortimentsgruppen tragen prinzipiell am meisten zur Zentralität der Stadt bei. Es handelt sich in erster Linie um Lebensmittel und mit Abstand folgend um Gesundheits- und Körperpflege, Bekleidung, Elektrowaren sowie die Möbel- und Baumarktbranche.



Abbildung 26 Zentralitätsquoten in den Sortimentsgruppen 2025

Zentralität nach Sortimentsgruppen in der Stadt Homburg

Einzelhandelsumsatz in Prozent vom Potenzial



Quelle: eigene Darstellung, eigene Erhebungen und Berechnungen

Die sortimentspezifischen Zentralitätsquoten zeigen eine große Streuung. Kleinste Werte, wie 60,8% bei Büchern und Schreibwaren oder Quoten, die Kaufkraftzuflüsse signalisieren (wie 176,1% bei Haushaltswaren, Glas, Porzellan und 167,1% bei Gesundheits- und Körperpflegeartikeln) müssen in Bezug auf den daraus abzuleitenden Handlungsbedarf gewertet werden.

5.4 Raum und Flächenbedarf

Durch die zunehmende Überalterung, aber auch durch den erwarteten Rückgang der Bevölkerung, müssen sich Planung und Politik auf veränderte Rahmenbedingungen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung einstellen. Dies bedeutet eine bipolare Entwicklung auch für die Stadt Homburg.

Tabelle 19 Bipolare Entwicklung der Verbraucheransprüche

Junge Bevölkerung und Familien	Senioren
gute Qualität	mehr Qualität
Discountangebote	mehr Beratung
angepasste Sortimente (z.B. Baby- und Kinderbedarf)	angepasste Sortimentsstrukturen (z.B. Sanitätsfachgeschäfte)
attraktive Flächen	Übersichtlichkeit im Laden (verbunden mit bspw. breiten Gängen)
gutes Parkplatzangebot	Lieferservice
gute Erreichbarkeit	gut erreichbare Standorte



Die Ansprüche an die Versorgung sind in Abhängigkeit von der Lebensphase, den Lebensumständen oder auch nur dem Lebensalter differenziert zu sehen. Die folgenden Fakten beeinflussen dabei das Konsumentenverhalten sowie das Innovations- und Investitionsverhalten des Handels erheblich:

- Angebotsstrukturen (Entfaltung)
- Veränderung der Konsumentenbedürfnisse
- Polarisierung der Nachfragepräferenzen
- weiteres Aufklaffen der Schere zwischen Verkaufsfläche und Flächenproduktivität
- starke Betriebsformendynamik
- Fortsetzen des Flächenwachstums, wenn auch gedämpft

Speziell die Einzelhandelsunternehmen arbeiten ständig daran, sich durch innovative und zukunftsgerichtete Konzepte auf veränderte Rahmenbedingungen einzustellen und den Spagat zwischen den unterschiedlichen Verbraucherbedürfnissen in ihrem Angebot abzubilden.

Modernes Ambiente und maßgeschneiderte Sortimentskonzepte benötigen deutlich mehr Raum als oft in unflexiblen planerischen Konzepten und Programmen vorgesehen wird. Durch vorsorgliche Bauleitplanung kann dieser Aspekt aktiv unterstützt werden.

Die Prognose eines Flächenbedarfes für die nächsten Jahre, im Sinne einer begrenzenden Entwicklung für den Einzelhandel in Homburg, ist angesichts der niedrigen Zentralitätsquoten, aber auch durch die im konzeptionellen Teil ohnehin schon vorgesehenen räumlichen Entwicklungsbeschränkungen, nicht zielführend. Es ist zudem kaum abzuschätzen, welche Entscheidungen in den Zentralen der Einzelhandelsunternehmen Homburg betreffend gefällt werden. Zudem ist der künftige Flächenbedarf von neuen Betriebskonzepten, die sich aus den sich ändernden Ansprüchen der Verbraucher ergeben oder die aus den veränderten Bedingungen durch den wachsenden Online-Handel entstehen, kaum seriös berechenbar.

Flächenwachstum wird ohnehin eingeschränkt durch die begrenzende Wirkung endlicher und räumlich zugeordneter Einzelhandelspotenziale. Die regionale Wettbewerbssituation und deren Entwicklung sind hier ebenso wirksam wie die Entwicklung und Verwendungsmöglichkeiten örtlicher Flächenpotenziale.

Trotz dieser Einschränkungen bezüglich der Prognosefähigkeit zukünftiger Ansiedlungen und Entwicklungen sind aus der Beurteilung der Versorgungsqualität und auch der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes konzeptionelle Vorgaben zu entwickeln. Dies betrifft in erster Linie die Frage der Nahversorgung und deren Qualität und räumliche Verteilung. Vieles lässt sich aus den sortimentspezifischen Zentralitätsquoten ableiten, weiteres aus der Beurteilung des Modernisierungsbedarfs und zusätzliches aus räumlichen Versorgungslücken. Aus dem formulierten Ziel, ein wohnungsnahes und qualitatives Nahversorgungssystem schaffen und sichern zu wollen, ergibt sich auch die Notwendigkeit, die Zentralitätsquote im Nahversorgungssegment mindestens auf das Niveau der Selbstversorgung (100) zu bringen. Darüber hinaus ist die Sicherung der Versorgungsqualität in Form von Betriebstypen-, Preis- und Sortimentsvielfalt zu gewährleisten.

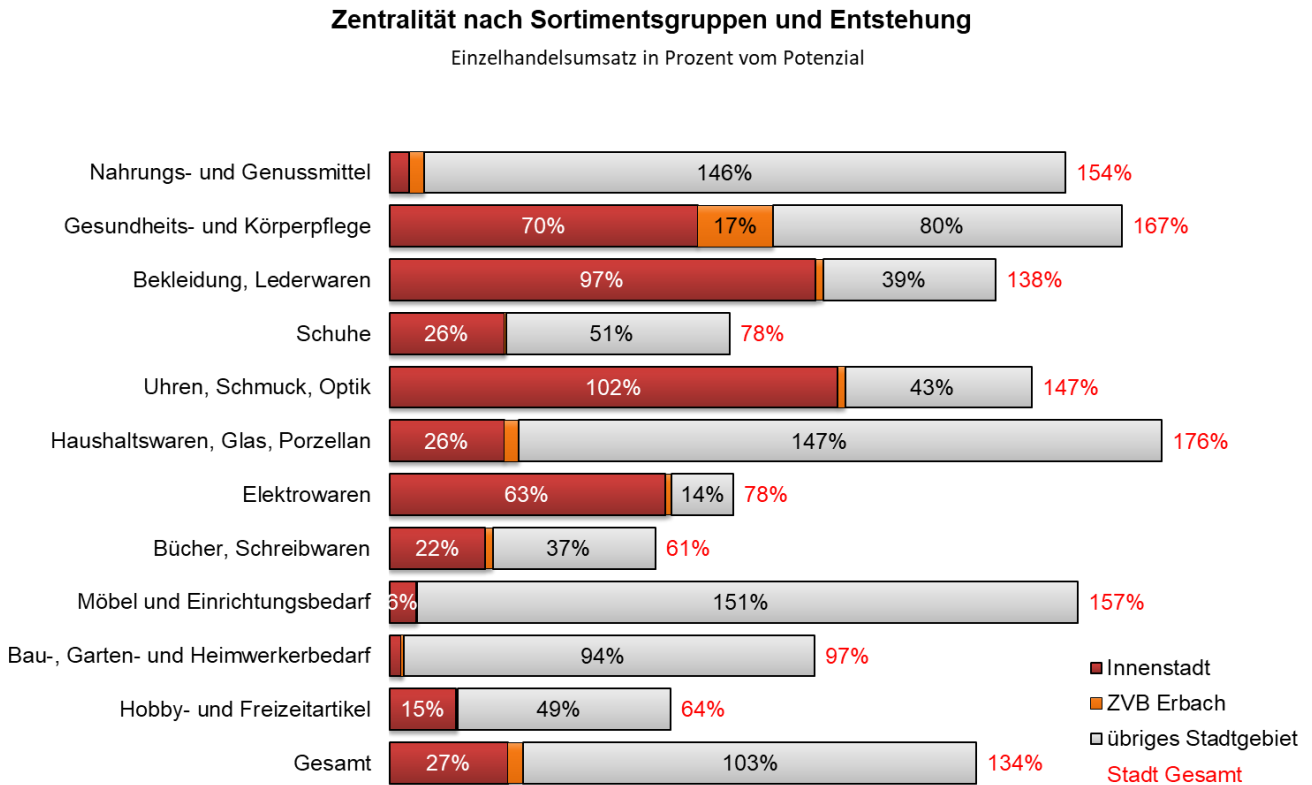
Für die innerstädtischen Entwicklungen sind entsprechende Spielräume bei der aperiodischen Kaufkraftbindung zwingend zu nutzen.

Die mittelzentrale Funktion Homburgs weiterzuentwickeln wird als Kernziel formuliert. Das bedeutet angesichts des starken regionalen Wettbewerbs, dass die positive Kaufkraftbilanz stark steigen müsste. Die Stärkung der mittelzentralen Funktion muss nicht notwendig einhergehen mit einer noch höheren Zentralitätsquote. Die Innenstadt und die vorhandenen anziehungskräftigen Standorte im Stadtgebiet (z.B. Gewerbegebiet Homburg Kernstadt und Gewerbegebiet Erbach) können durchaus eine Strahlkraft über das Stadtgebiet hinaus entfalten. Eine wesentliche Zielsetzung sollte darin bestehen, künftige Potenzialzuwächse durch den



stationären Einzelhandel weitgehend abzuschöpfen. Darüber hinaus sind Angebotslücken oder -defizite, die auch in der mangelnden Angebotsqualität liegen können, möglichst zu schließen.

Abbildung 27 Zentralitäten in den Bedarfsgruppen Homburgs



Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen 2025

Aufgrund der ausgeführten Überlegungen ist eine Zentralitätsquote für die gesamte Stadt für die Zukunft um die 150 realistisch. Eine weitere quantitative Unterlegung der Ziele ist nicht erforderlich.

Die Innenstadt benötigt, trotz des im Großen und Ganzen guten Marktauftrittes, Entwicklungsschübe, die durch die Nutzung der Flächenpotenziale in der Innenstadt (Vauban-Carrée, Enklerplatz etc.) erzeugt werden können.

Für den periodischen Bedarf ist angesichts der Zielsetzung, die Nahversorgung wohnungsnah und möglichst fußläufig zu gestalten, eine hohe Kaufkraftbindung vor Ort zwingend. Ein maßgeblicher Nachholbedarf ist bis auf punktuelle qualitative oder auch quantitative Verbesserungen (z.B.Bruchhof/Sanddorf) nicht nachzuweisen.

Für die typischen Innenstadtsortimente, Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck, Optik zeigen die Zentralitätsquoten bereits gute Werte, die jedoch durchaus steigerbar sind. Hier tragen, mit Ausnahmen der Sortimentsgruppe Schuhe die innerstädtischen Handelsbetriebe erheblich zur städtischen Zentralität bei. Die Sortimentsgruppen Schuhe und Bücher und Schreibwaren bedürfen einem gewissen Entwicklungsschub.

In der Sortimentsgruppe Hobby- und Freizeitartikel ist die gewünschte Zentralität noch nicht erreicht. Hier könnten in den Segmenten Spielwaren und vor allem Sport noch neue Entwicklungen in der Innenstadt initiiert werden. Auch im Sortimentsbereich Bücher und Schreibwaren ist ein eindeutiger Nachholbedarf festzustellen.



Eine Vervollständigung des Baumarktsortimentes ist, da es sich um nicht-zentrenrelevante Kernsortimente handelt, auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisierbar

Die Zentralität im Möbelsektor lässt zusätzliche Ansiedlungen und Erweiterungen als nachrangig für die Einzelhandelsentwicklung des Mittelzentrums erscheinen. Sowohl der Baumarkt- als auch der Möbelsektor ist in seinen Kernsortimenten nicht-zentrenrelevant und bedarf deshalb, mit Ausnahme der zentrenrelevanten Randsortimente, keiner besonderen Begrenzung durch die Stadt Homburg.

6 Die repräsentative Haushaltsbefragung in der Stadt Homburg

6.1 Methode und Vorgehensweise

6.1.1 Zielsetzung und Befragung

Die repräsentative Haushaltsbefragung verfolgt das Ziel, belastbare Aussagen über das Einkaufsverhalten der ansässigen Bürger zu erlangen. Auch soll mit der Befragung eine Wertung der derzeitigen Versorgungssituation durch die Bürger der Stadt Homburg und der näheren Umgebung erfolgen. Durch die Befragung wird die Beurteilung der aktuellen Wettbewerbssituation ermöglicht.

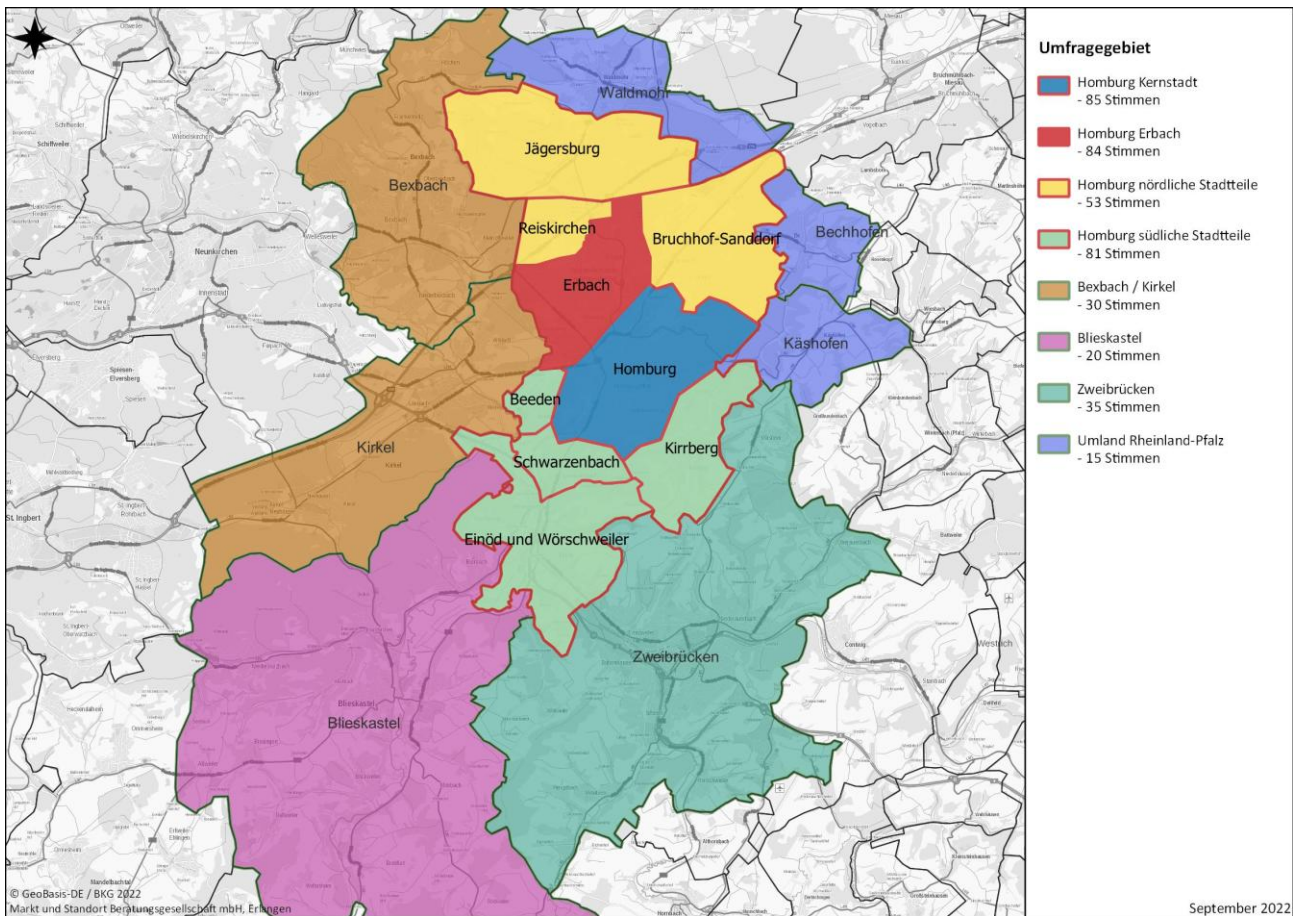
Durch die gewonnenen Erkenntnisse sollen entsprechende Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der Nahversorgung und anderer Einzelhandelsstandorte abgeleitet werden.

6.1.2 Stichprobe

Grundlage für die räumliche Verteilung der Stichprobe sind die Stadt Homburg und die umliegenden Gemeinden. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Stadt Homburg, auf die 300 der 400 Stimmen entfallen. Annähernd bevölkerungsproportional werden jeweils 85 Haushalte in Homburg und Erbach befragt, 80 Haushalte in den südlichen Stadtteile Beeden, Einöd, Kirrberg und Schwarzenbach und die restlichen 50 Haushalte in den nördlichen Stadtteilen Bruchhof-Sanddorf, Jägersburg und Reiskirchen. Die hinzukommenden 100 Stimmen entfallen jeweils zur Hälfte auf das saarländische und das rheinland-pfälzische Umland, und zwar 30 Haushalte aus Bexbach oder Kirkel, 20 Haushalte aus Blieskastel, 35 Haushalte aus Zweibrücken und die restlichen 15 Stimmen verteilen sich auf Waldmohr, Bechhofen und Kähofen.



Abbildung 28 Verteilung der Stichprobe



Quelle: eigene Darstellung

Eine leichte Verzerrung der Stichprobenauswahl könnte sich durch die geringe Anzahl von Haushalten, die keinen Telefonanschluss besitzen, ergeben. Bei einer aktuellen Telefondichte von 98,5% sind systematische Verzerrungen der Stichprobe aufgrund von undercoverage jedoch auszuschließen.

Letztendlich umfasst die Stichprobe 403 Interviews, da in den nördlichen Stadtteilen zwei Personen mehr als geplant befragt wurden, sowie in den südlichen Stadtteilen eine Person.

6.1.3 Inhalt der Befragung

Der Fragebogen umfasst, neben der Abfrage statistischer Merkmale sechs Fragenblöcke. Dabei wurden folgende Themen behandelt:

- Wohnort
- Einkaufsverhalten für alle Sortimentsgruppe
- Verkehrsmittelnutzung zum Einkaufen
- Fehlende Einzelhandelsortimente, -branchen und -betriebe
- Beurteilung verschiedener Angebote und Waren in der Stadt Homburg
- Beurteilung verschiedener Aspekte in Homburg und dem Statteilzentrum Erbach

Der vollständige Fragebogen befindet sich im Anhang.



6.1.4 Methode der Befragung

Die Befragung wandte sich an Privathaushalte und zwar immer an diejenige Person, die nach eigenen Angaben hauptsächlich für den Einkauf im Haushalt verantwortlich ist. Die Interviews wurden telefonisch durchgeführt und mit Hilfe des CATI-Systems erfasst und gesteuert. Die Befragung wurde von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH selbst durchgeführt.

Es wurden 5 Interviewer eingesetzt. Die Feldzeit dauerte vom 10.05.2021 bis zum 23.06.2021. Das durchschnittliche Interview dauerte ungefähr 15 Minuten.

6.2 Befragungsergebnisse

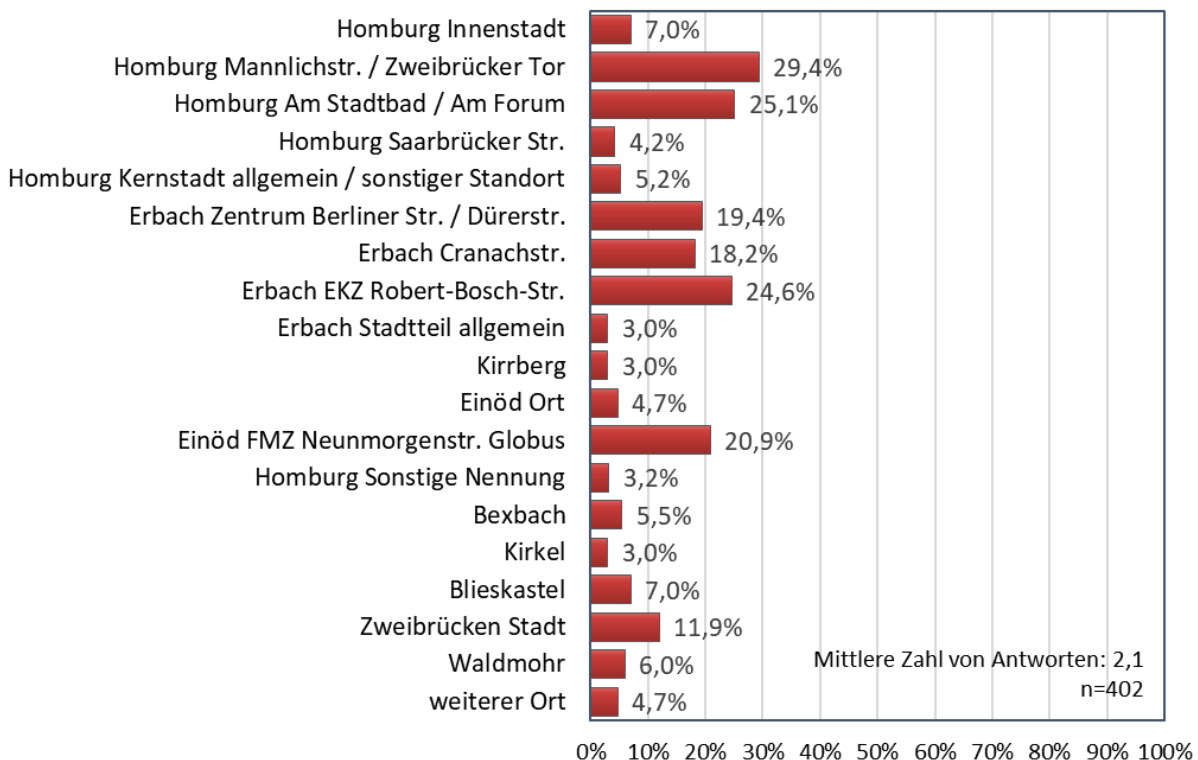
6.2.1 Einkaufsverhalten nach Sortimentsgruppe

6.2.1.1 Lebensmittel

Ein Großteil der Befragten (29,4%) gibt an im NVZ Mannlichstraße/Zweibrücker Tor Lebensmittel einzukaufen. Danach folgt die Adresse Am Stadtbad/Am Forum (25,1%) und das EKZ Robert-Bosch-Str. in Erbach. In den umliegenden Nachbarstädten sticht Zweibrücken mit einem Wert von 11,9% hervor, in den anderen Nachbarstädten kaufen weniger als 7% der Befragten regelmäßig Lebensmittel ein.

Abbildung 29 Einkaufsort Lebensmittel

**Frage 2a: Wo kaufen Sie regelmäßig Lebensmittel ein?
(% der Befragten, die mindestens einen Ort nennen)**



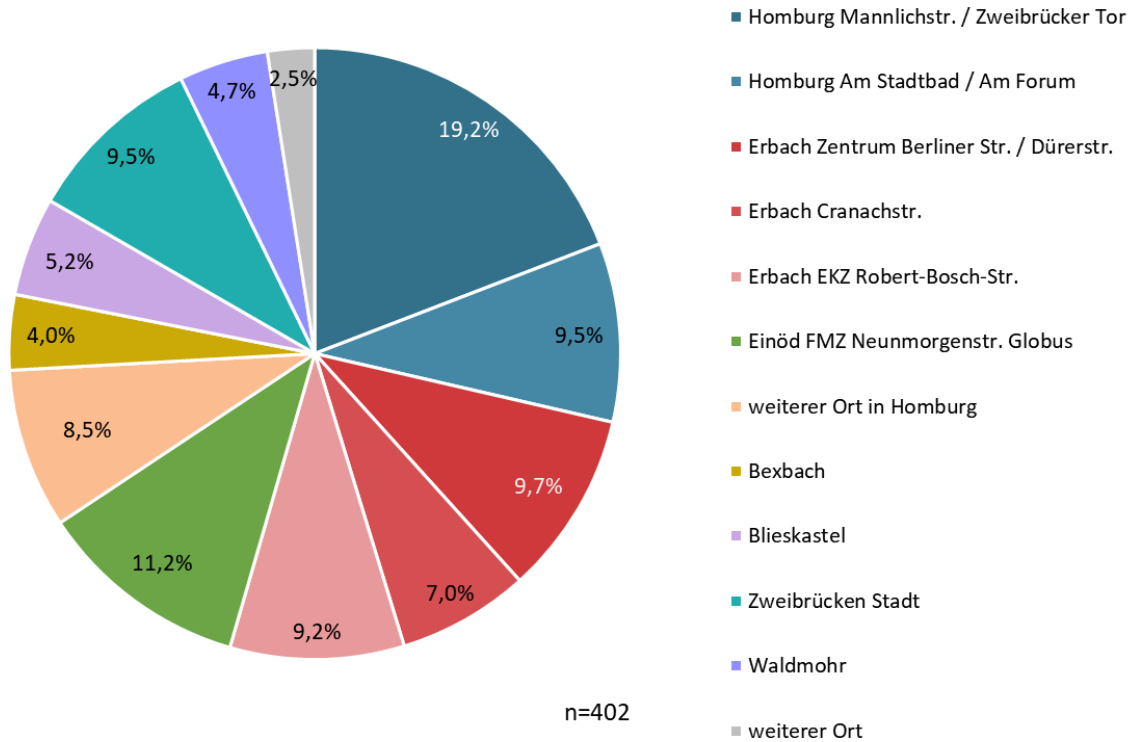
Quelle: eigene Haushaltsbefragung

Differenziert man den Einkaufsort nach dem Wohnort der Befragten, ist eine klare Konzentration auf das Gemeindegebiet von Homburg zu sehen.



Abbildung 30 Wichtigster Einkaufsort Lebensmittel

Frage 2a: Welcher der genannten Orte oder Standorte ist für Sie der wichtigste?
(Lebensmitteleinkauf)



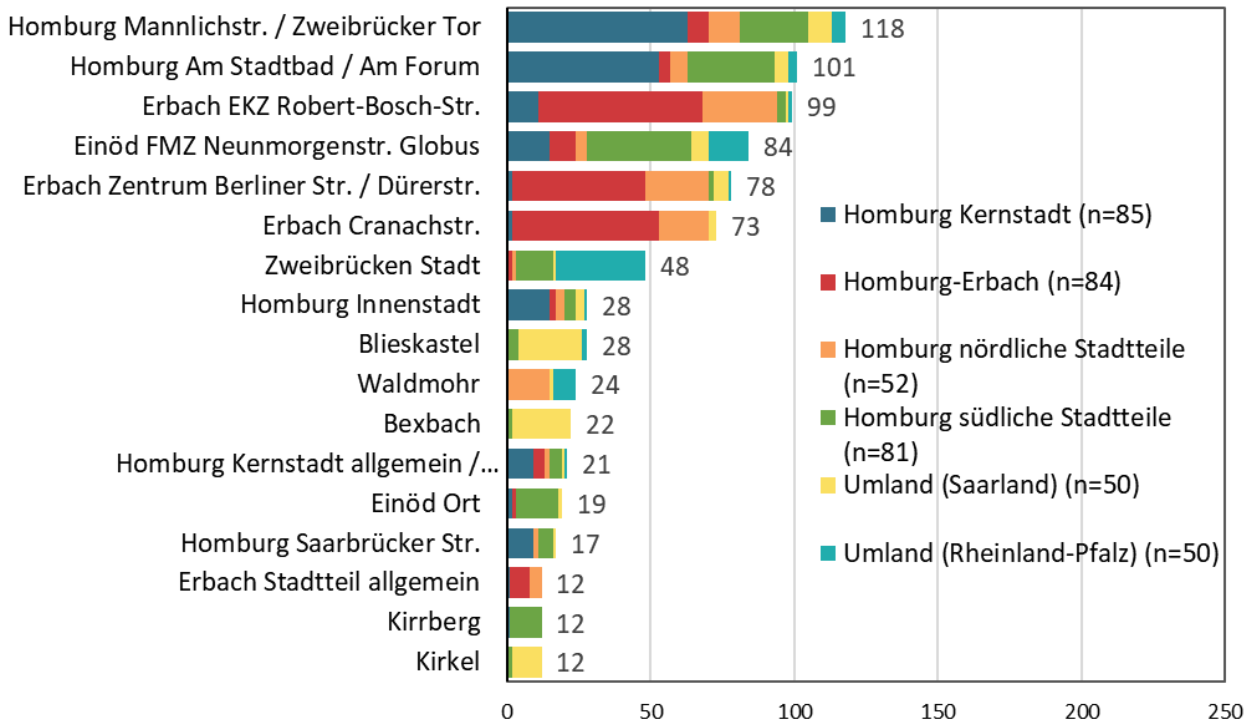
Quelle: eigene Haushaltsbefragung

Dabei nannten 19,2% der Befragten Homburg Mannlichstraße/Zweibrücker Tor als den für sie wichtigsten Einkaufsort für Lebensmittel. Dahinter liegt der Standort Einöd FMZ Neunmorgenstraße Globus mit 11,2%. Weitere Orten können keine 10% erreichen. Die beiden Standorte in Homburg sind folglich für die Bürger in Homburg die wichtigste Anlaufstelle für den Lebensmitteleinkauf.



Abbildung 31 Anteil der Befragten in % nach Wohnort (Stichprobengebiet)

**Frage 2a: Wo kaufen Sie regelmäßig Lebensmittel ein?
(Zahl der Befragten nach ihrem Wohnort, absolut)**



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

Schaut man sich an, wo die Befragten wohnen und wo diese regelmäßig Lebensmittel einkaufen, erkennt man deutlich, dass der Standort Homburg Mannlichstraße/Zweibrücker Tor von überall aus dem Stadtgebiet kommend zum Einkaufen genutzt wird. Die meisten Kunden kommen aus der Homburger Kernstadt.

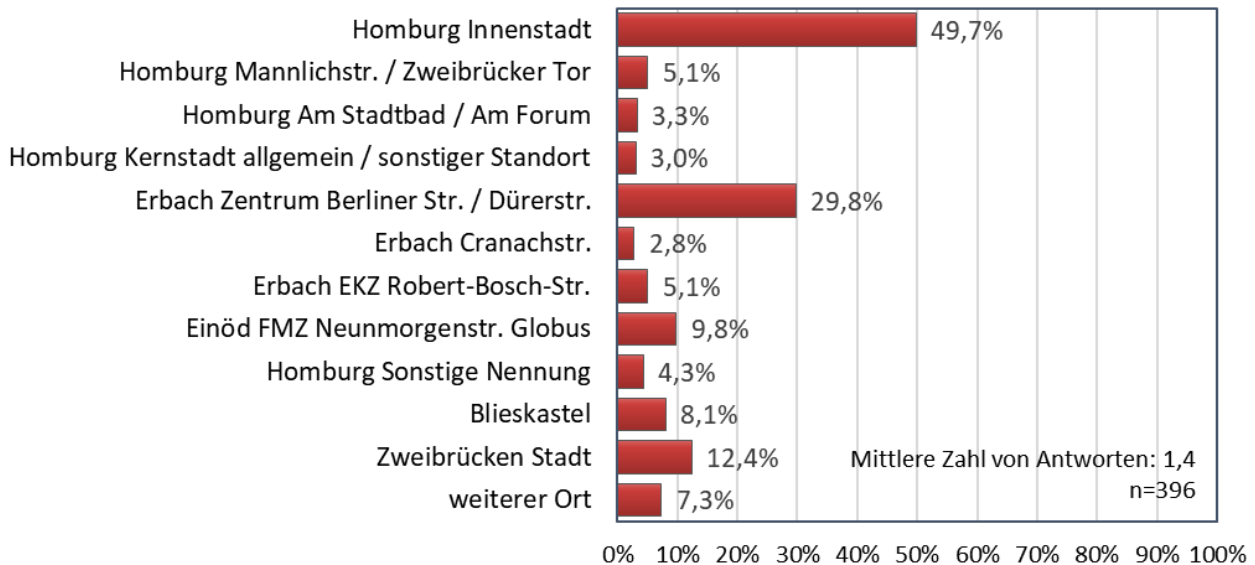


6.2.1.2 Drogeriewaren

Bei der Frage nach dem Einkaufsort für Drogeriewaren steht die Innenstadt Homburgs (49,7%) und das Zentrum Erbachs (29,8%) an erster Stelle.

Abbildung 32 Einkaufsort Drogeriewaren

Frage 2b: Wo kaufen Sie regelmäßig Drogeriewaren ein?
(% der Befragten, die mindestens einen Ort nennen)



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

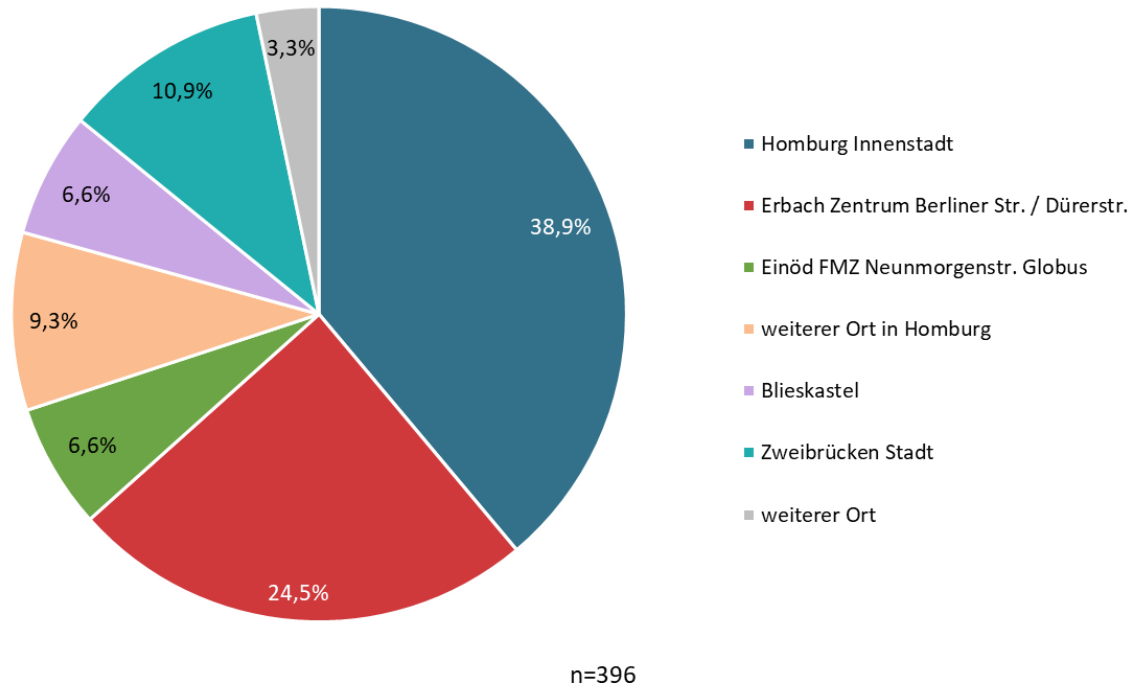
Die Innenstadt von Homburg wird von 49,7% der Befragten genannt. Ausschlaggebend hierfür sind die beiden zentral gelegenen Drogerien.

Einen großen Teil der Versorgung mit Drogeriewaren nimmt auch das Zentrum Erbachs ein (29,8%). Andere Standorte und Nachbarstädte nehmen vergleichsweise geringe Versorgungsfunktion ein.



Abbildung 33 Wichtigster Einkaufsort Drogeriewaren

Frage 2b: Welcher der genannten Orte oder Standorte ist für Sie der wichtigste?
(Drogeriewareneinkauf)



Quelle: eigene Haushaltsbefragung und Darstellung

Bei der Frage nach dem wichtigsten für den Einkauf von Drogeriewaren wird die Homburger Innenstadt von 38,9% der Befragten genannt, mit deutlichem Abstand gefolgt von dem Zentrum Berlinger Straße/Dürerstraße in Erbach. Die Stadt Zweibrücken wird von 10,9% der Befragten genannt, andere Standorte in Homburg und Nachbarstädte werden nur selten genannt. gefolgt Ort ist auch das Gewerbegebiet Erbach wieder vor dem Ortszentrum Homburg Kernstadt.

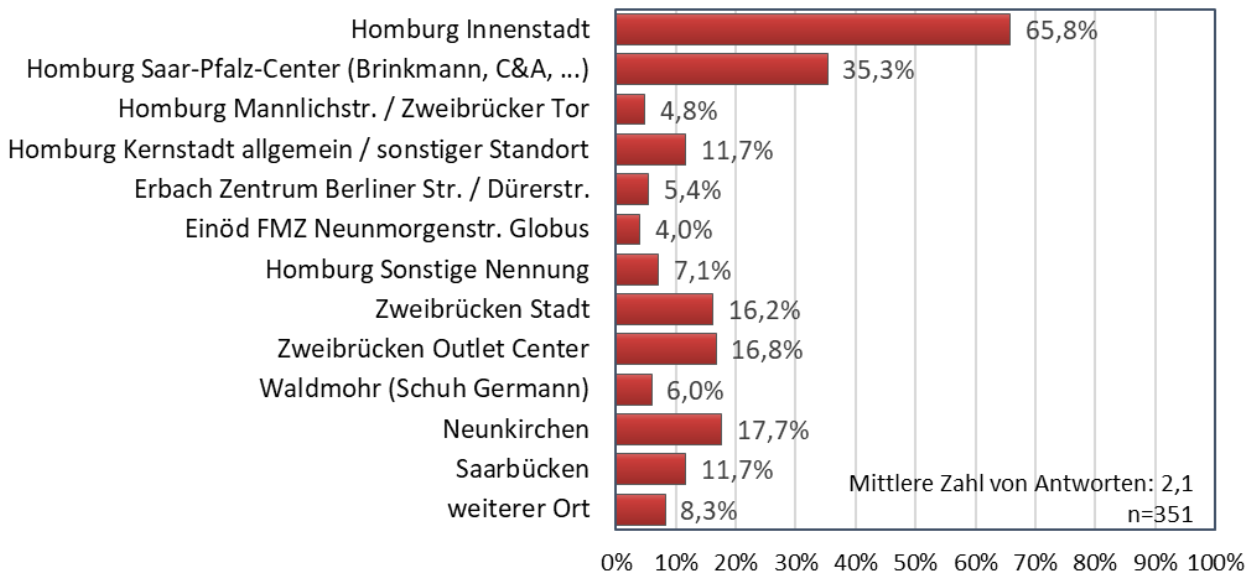


6.2.1.3 Bekleidung und Schuhe

Bei der Sortimentsgruppe Bekleidung und Schuhe sticht die Homburger Innenstadt mit 65,8% deutlich heraus. Dahinter liegt das Saar-Pfalz-Center mit 35,3%. Andere Standorte in Homburg werden deutlich seltener genannt. Von den umliegenden Städten werden Neunkirchen (17,7%) sowie Zweibrücken (16,8%) und das dortige Outlet Center (16,8%) genannt.

Abbildung 34 Einkaufsort Bekleidung und Schuhe

Frage 2c: Wo kaufen Sie regelmäßig Bekleidung und Schuhe ein?
(% der Befragten, die mindestens einen Ort nennen)



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

Die Innenstadt Homburgs sowie das davon getrennt betrachtete Saar-Pfalz-Center werden sehr häufig für den Einkauf von Bekleidung und Schuhen aufgesucht. Neunkirchen wird von 17,7% aufgesucht. Das Zweibrücken Outlet Center zieht mit ihrer großen Verkaufsfläche und breitem Angebot 16,8% der Homburger zum Einkaufen an, die Zweibrücker Innenstadt 16,2%

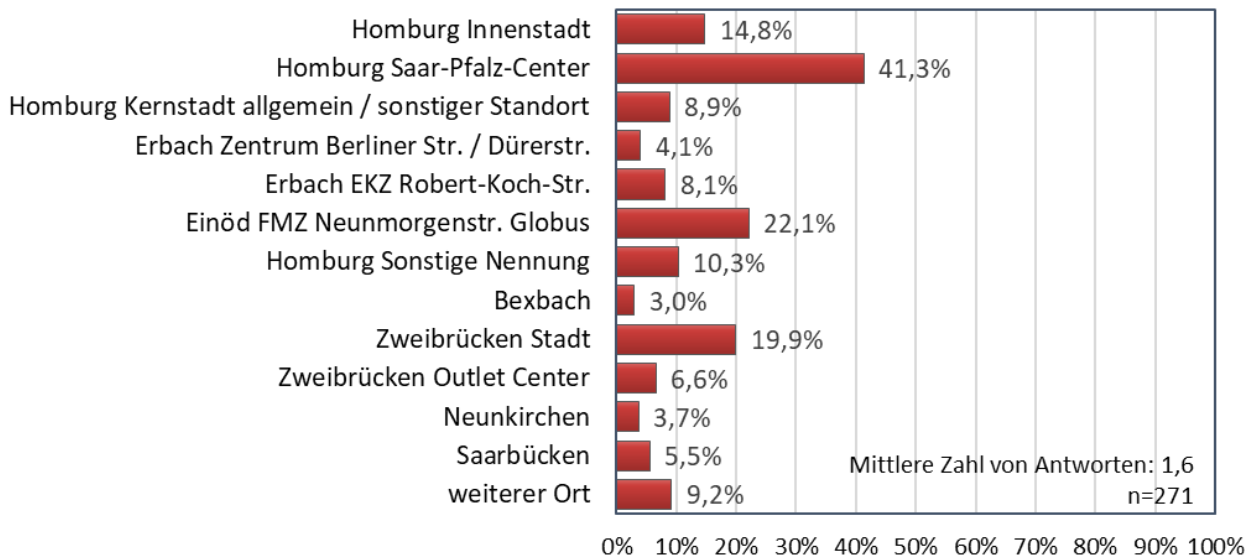


6.2.1.4 Haushaltswaren

Im Vergleich zur Bekleidung Haushaltswaren häufiger im Saar-Pfalz-Center (41,3%) gekauft als in der Homburger Innenstadt (14,8%). Grund für die hohe Beliebtheit des Saar-Pfalz-Centers ist ein Fachgeschäft für Hausrat. 22,1% der Befragten kaufen Hausrat im Globus Einöd ein.

Abbildung 35 Einkaufsort Haushaltswaren

Frage 2d: Wo kaufen Sie regelmäßig Hausrat ein, also Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Geschenke?
(% der Befragten, die mindestens einen Ort nennen)



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

Zweibrücken Stadt (19,9%) und wurde von den auswärtigen Standorten wieder am meisten genannt.

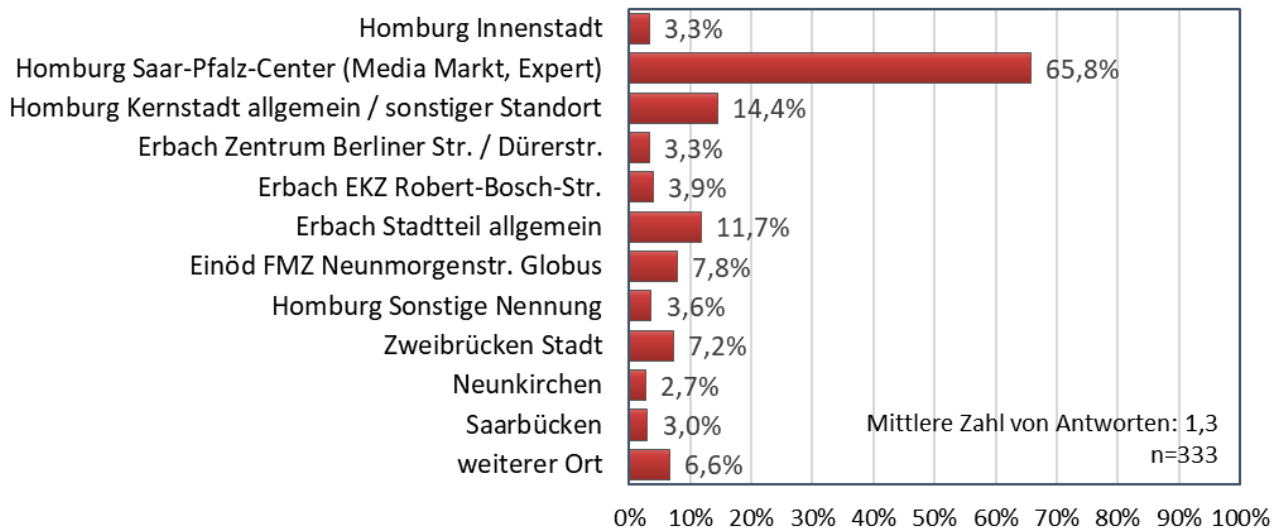


6.2.1.5 Elektrowaren

Bei Elektrowaren wird das Saar-Pfalz-Center von fast zwei Dritteln der Befragten genannt (65,8%). Mit großem Abstand folgt die Standortkategorie Homburg Kernstadt allgemein/sonstiger Standort mit 14,4%.

Abbildung 36 Einkaufsort Elektrowaren

**Frage 2e: Wo kaufen Sie regelmäßig Elektrowaren ein?
(% der Befragten, die mindestens einen Ort nennen)**



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

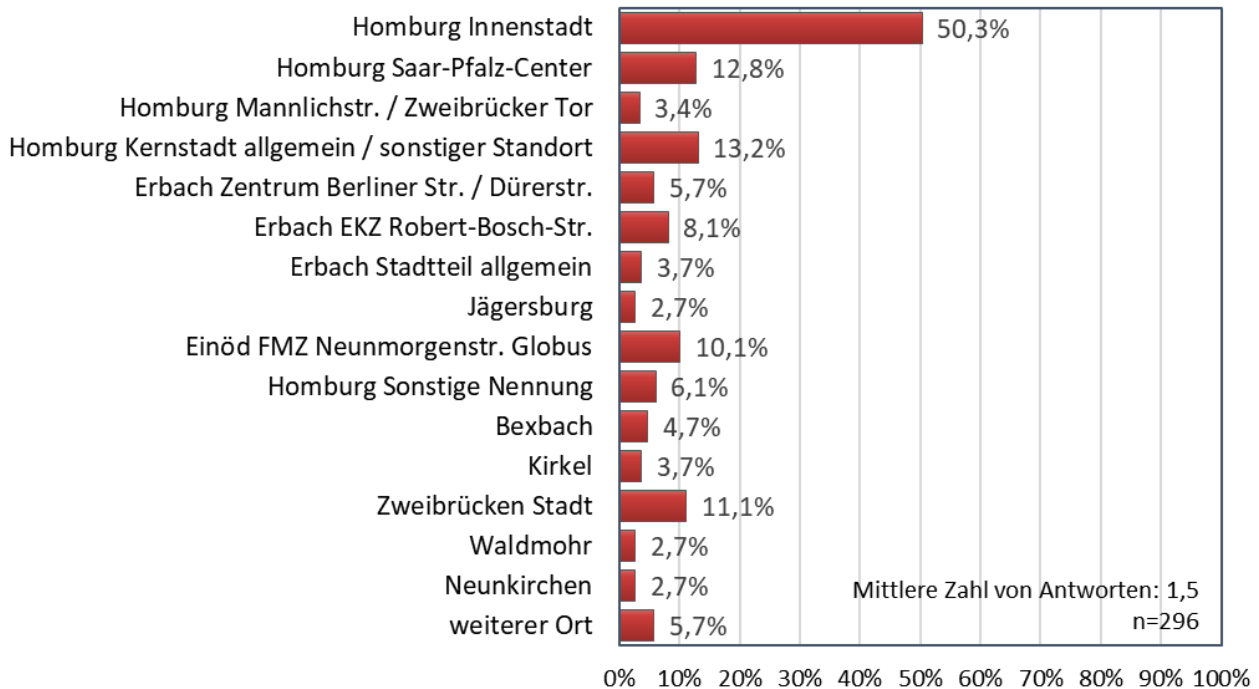


6.2.1.6 Bücher, Schreibwaren

Bei Büchern und Schreibwaren liegt die Homburger Innenstadt (50,3%) mit großem Abstand vorne, die Kernstadt kommt mit 13,2% auf Platz zwei. Zweibrücken schneidet von den umliegenden Städten mit 11,1% am besten ab.

Abbildung 37 Einkaufsort Bücher und Schreibwaren

**Frage 2f: Wo kaufen Sie regelmäßig Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren ein?
(% der Befragten, die mindestens einen Ort nennen)**



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

Das Saar-Pfalz-Center erreicht 12,8%.

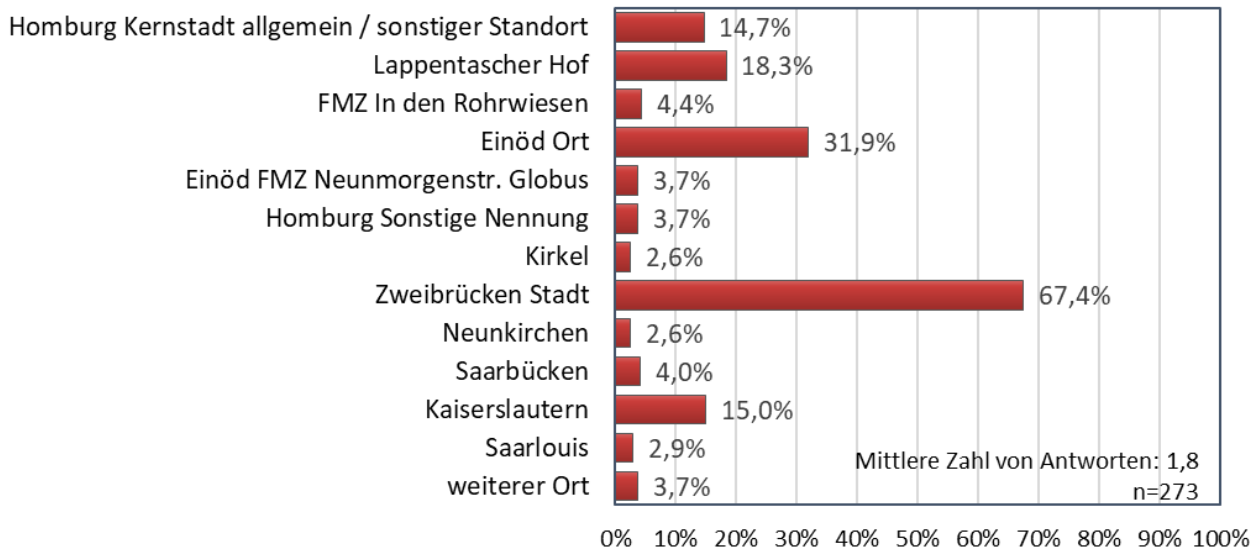


6.2.1.7 Möbel- und Einrichtungsbedarf

Hier dominiert ganz klar ein Anbieter in der Stadt Zweibrücken das Sortiment.

Abbildung 38 Einkaufsort Möbel- und Einrichtungsbedarf

Frage 2g: Wo kaufen Sie regelmäßig Möbel und Einrichtungsbedarf ein?
(% der Befragten, die mindestens einen Ort nennen)



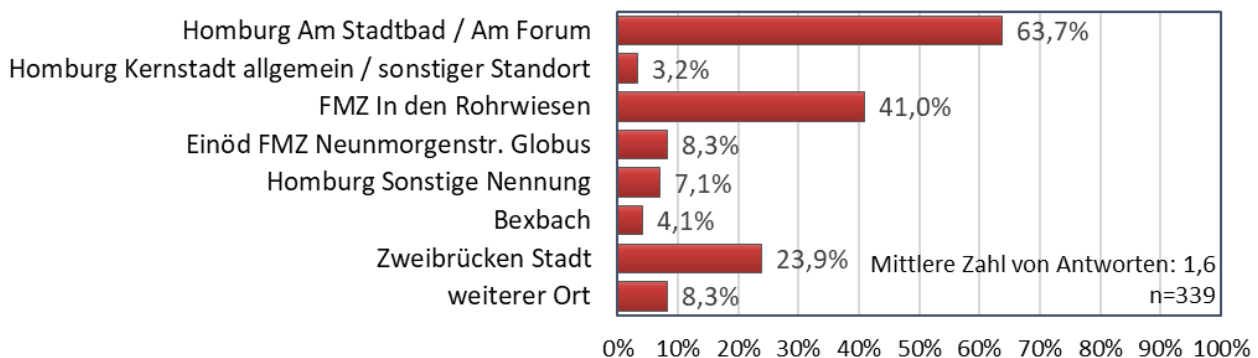
Quelle: eigene Haushaltsbefragung

6.2.1.8 Bau- und Heimwerkerbedarf

In dieser Sortimentsgruppe dominiert ein Anbieter am Standort Am Stadtbad/Am Forum sowie ein Anbieter im FMZ In den Rohrwiesen.

Abbildung 39 Einkaufsort Bau- und Heimwerkerbedarf

Frage 2h: Wo kaufen Sie regelmäßig Baumarkt- und Gartenartikel oder
Tierbedarf ein?
(% der Befragten, die mindestens einen Ort nennen)



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

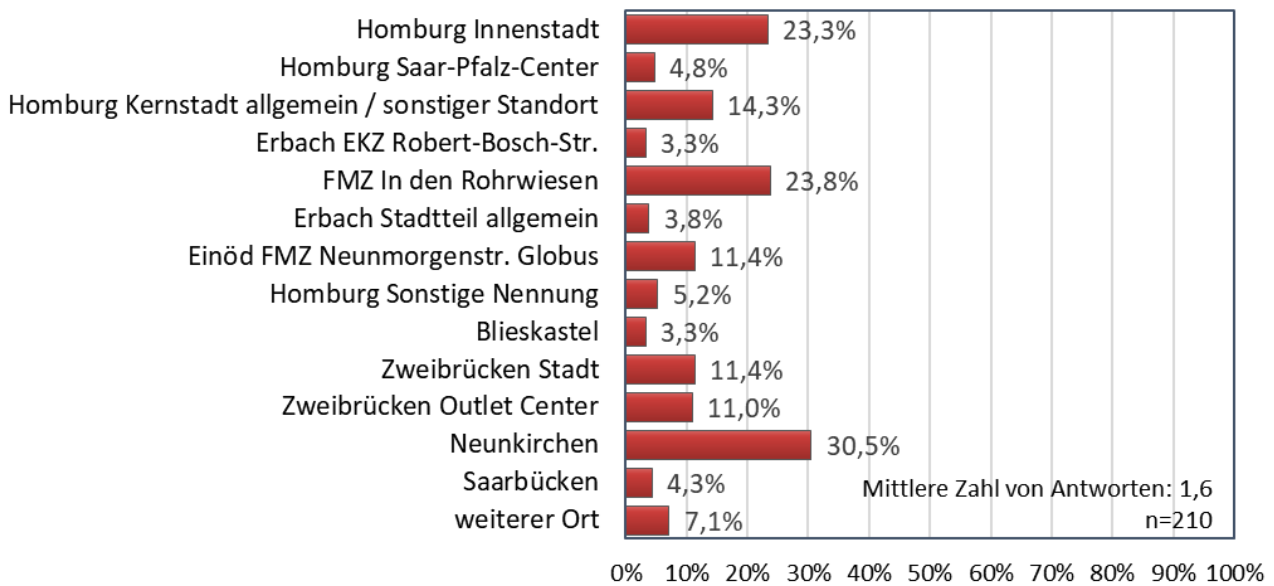


6.2.1.9 Hobby- und Freizeitbedarf

In der Sortimentsgruppe Hobby- und Freizeitbedarf bevorzugen die Befragten Anbieter in Neunkirchen (30,5%). Mit deutlichem Abstand werden die beiden Homburger Standorte FMZ In den Rohwiesen (23,8%) und Innenstadt (23,3%) genannt.

Abbildung 40 Hobby- und Freizeitbedarf

Frage 2i: Wo kaufen Sie regelmäßig Artikel für Hobby und Freizeit (z.B. Sportartikel, Spielwaren) ein?
(% der Befragten, die mindestens einen Ort nennen)



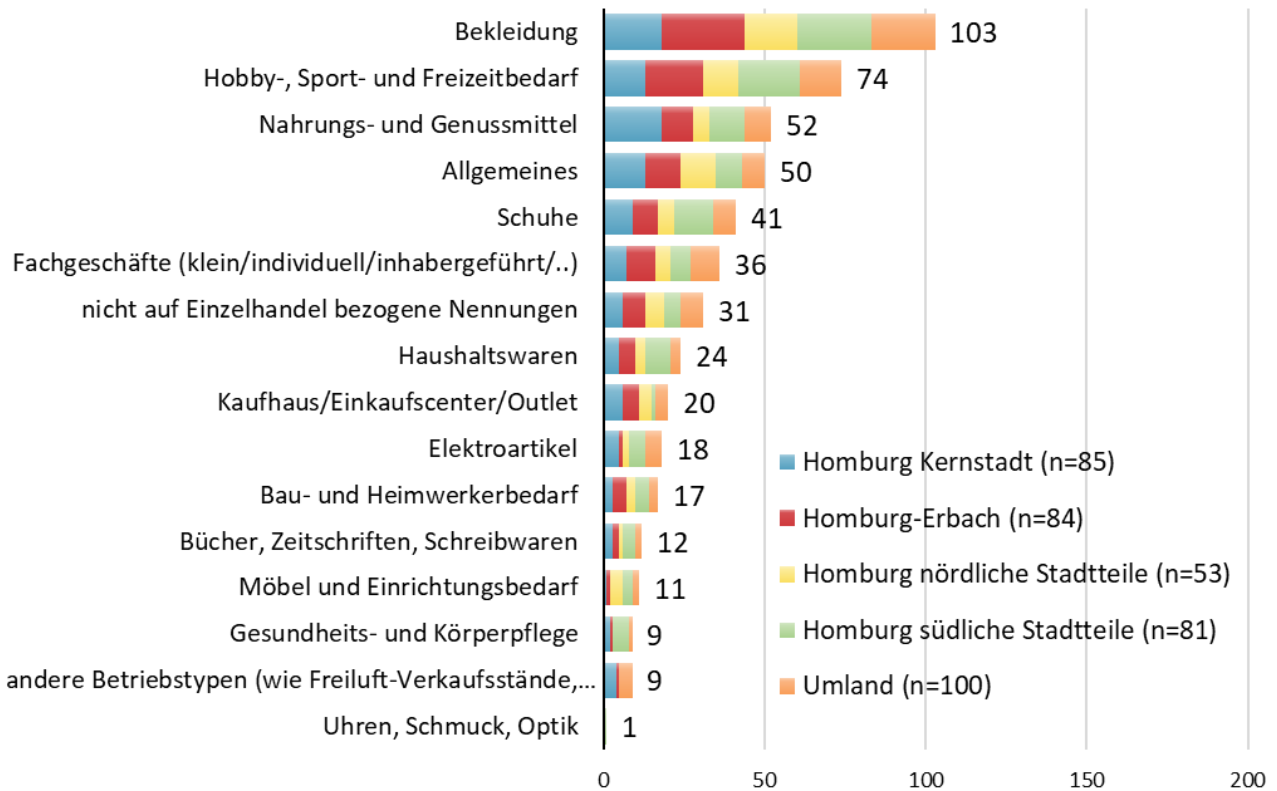
Quelle: eigene Haushaltsbefragung



6.2.2 Fehlende Einzelhandelssortimente, -branchen und -betriebe

Abbildung 41 Fehlende Einzelhandelssortimente oder -branchen

Frage 4: Welche Einzelhandelssortimente oder -branchen vermissen Sie in Homburg? (Befragte mit mindestens einer Nennung)



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

Auf die Frage, welche Einzelhandelsangebote in Homburg fehlen, antwortete die Mehrheit der Befragten, dass die Ansiedlung von Betrieben mit den Sortimenten Bekleidung, gefolgt von Hobby-, Sport- und Freizeitbedarf wünschenswert wäre.



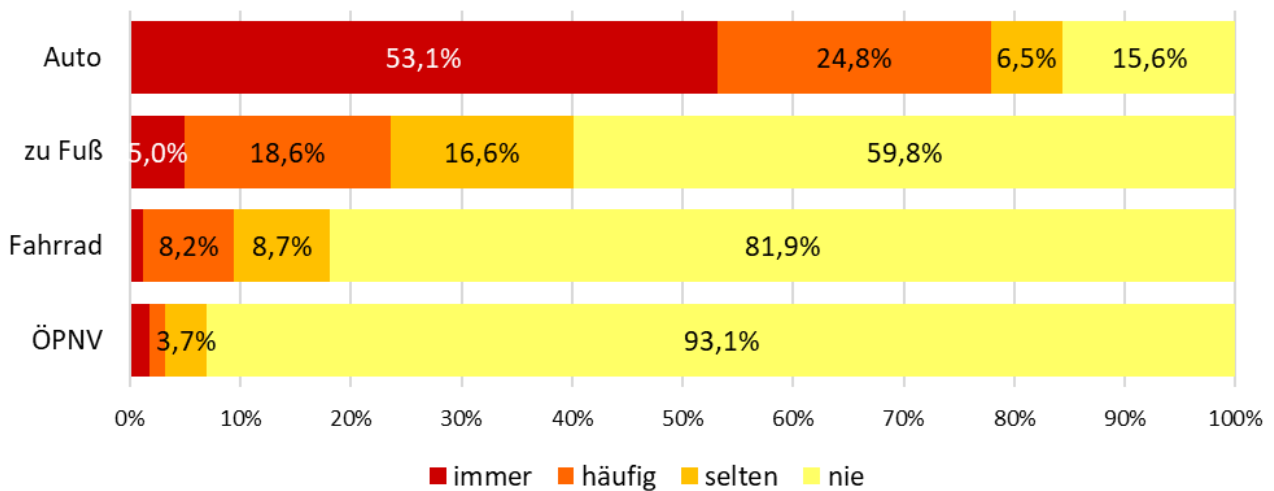
6.2.3 Verkehrsmittelnutzung bei Einkäufen

6.2.3.1 Artikel des täglichen Bedarfs

Das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel zum Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs stellt bei den Befragten eindeutig das Auto dar. Mit 53,1% nutzt mehr als die Hälfte der Befragten dieses immer, nur 15,6% nutzen es nie. Die Werte für „zu Fuß“ und „Fahrrad“ fallen deutlich geringer aus, der ÖPNV wird nur noch von wenigen Befragten zumindest selten genutzt.

Abbildung Verkehrsmittelnutzung beim Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs

Frage 3a: Wie häufig benutzen Sie welches Verkehrsmittel beim Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs wie Lebensmitteln oder Drogeriewaren?



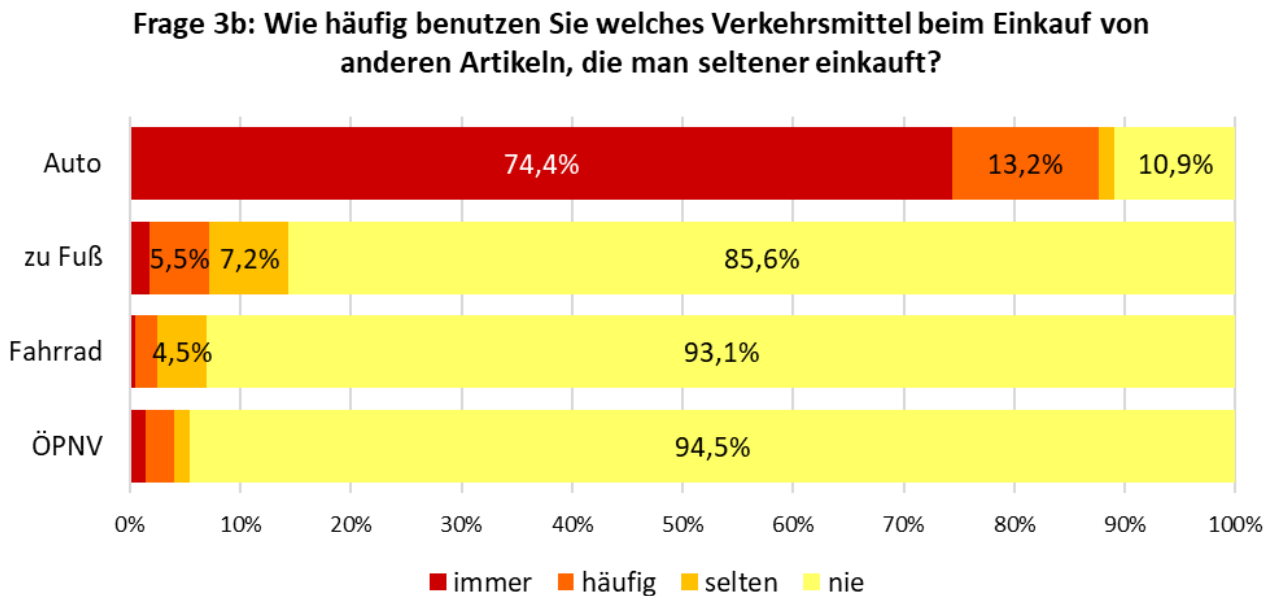
Quelle: eigene Haushaltsbefragung



6.2.3.2 Andere Artikel

Ein ähnliches Ergebnis zeigt die Verkehrsmittelnutzung beim Einkauf von anderen Artikeln. Allerdings ist hier der Anteil der Befragten, die immer das Auto benutzen mit 74,4% noch einmal deutlich höher als beim Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs. Hingegen findet ein Einkauf zu Fuß, per Fahrrad oder per ÖPNV noch seltener statt.

Abbildung 42 Verkehrsmittelnutzung beim Einkauf von anderen Artikeln



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

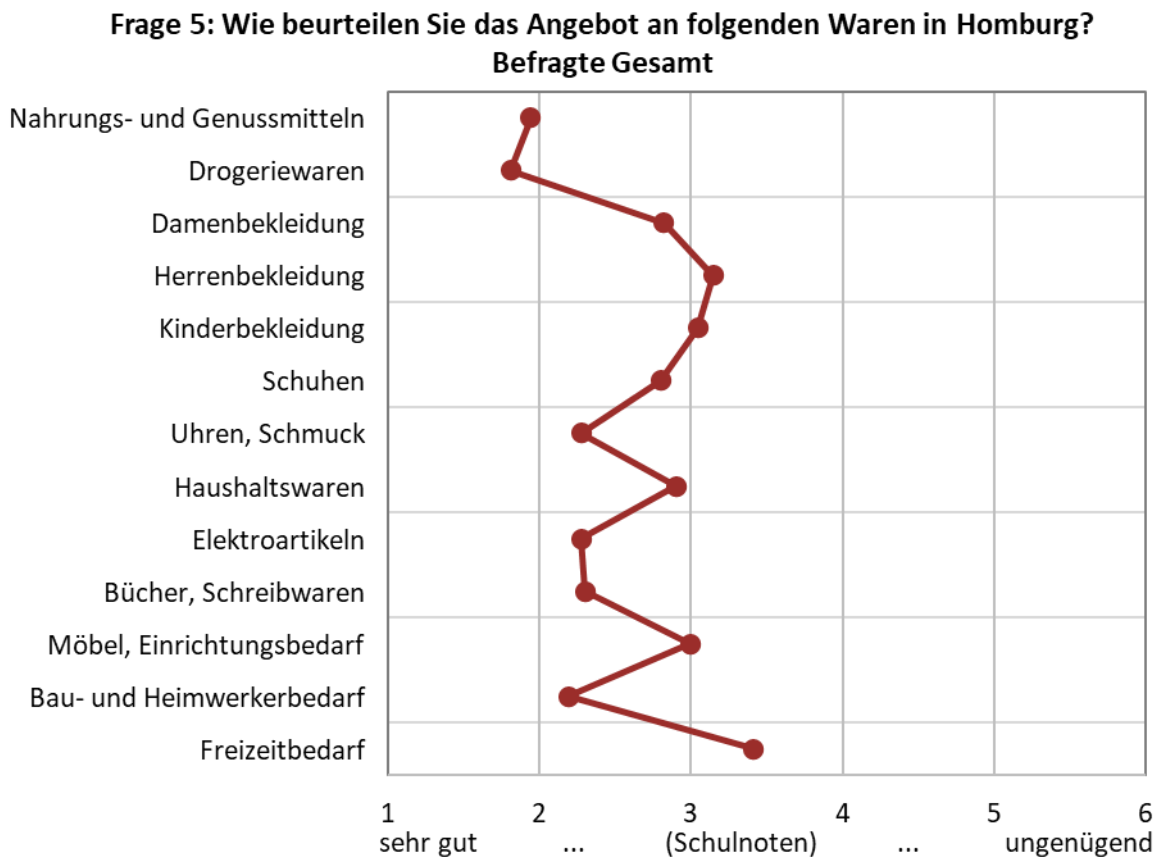
Insgesamt stellt das Auto für die Befragten also das mit Abstand wichtigste Verkehrsmittel zum Einkaufen dar. Dies liegt mit Sicherheit daran, dass nicht in jedem Ortsteil von Homburg alle Angebote des täglichen Bedarfs vorzufinden sind.



6.2.4 Beurteilung verschiedener Angebote und Waren in Homburg

Das Angebot verschiedener Waren in Homburg sollte nach dem Schulnotensystem beurteilt werden. Auffällig bei dieser Beurteilung ist, dass bei der vorigen Frage eine geringe Notwendigkeit der Ansiedlung des Sortiments Haushaltswaren gesehen wurde. Diese Sortimentsgruppe wurde allerdings bei dieser Frage relativ schlecht bewertet.

Abbildung 43 Beurteilung Warenangebot Homburg (Telefoninterview)



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

Am deutlich schlechtesten fällt die Bewertung für die Sortimentsgruppe Freizeitbedarf aus, u.a. wurden aber auch das Angebot an Herren- und Kinderbekleidung, Möbel und Einrichtungsbedarf sowie Haushaltswaren mit nur befriedigend bewertet.

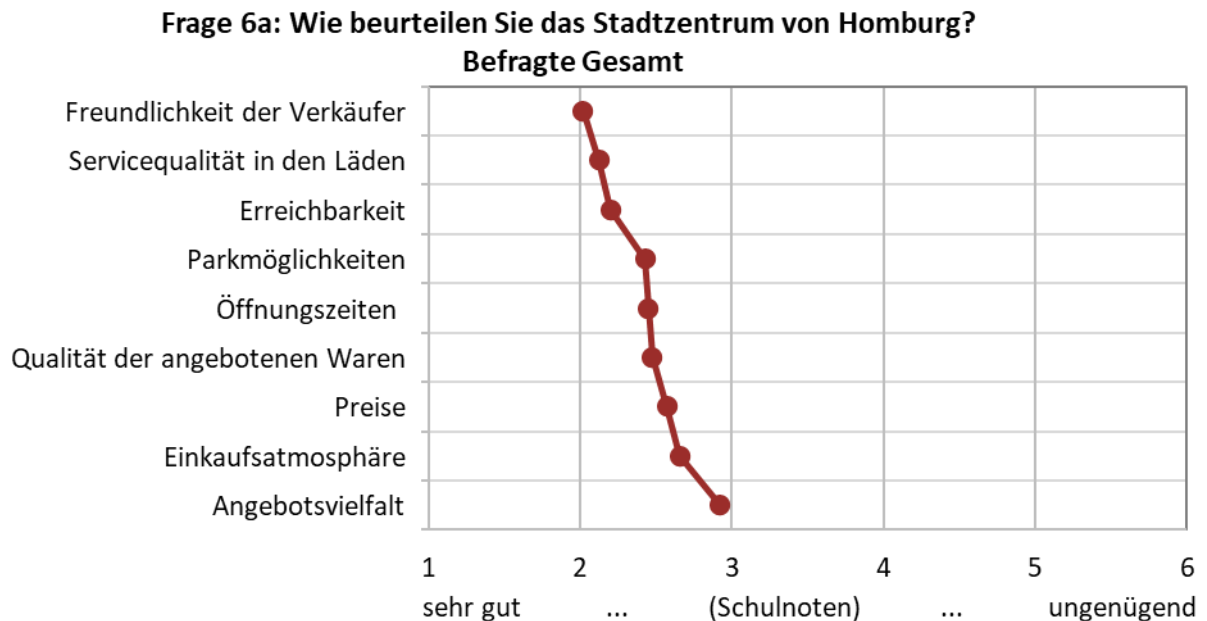
Positiv bewertete Sortimentsgruppen sind insbesondere Drogeriewaren sowie Nahrungs- und Genussmittel.



6.2.5 Beurteilung der Ortszentren von Homburg Kernstadt

Bei der Beurteilung der wichtigsten Merkmale für das Stadtzentrum Homburg Kernstadt ergibt sich folgendes Bild.

Abbildung 44 Beurteilung des Ortszentrums von Homburg Kernstadt



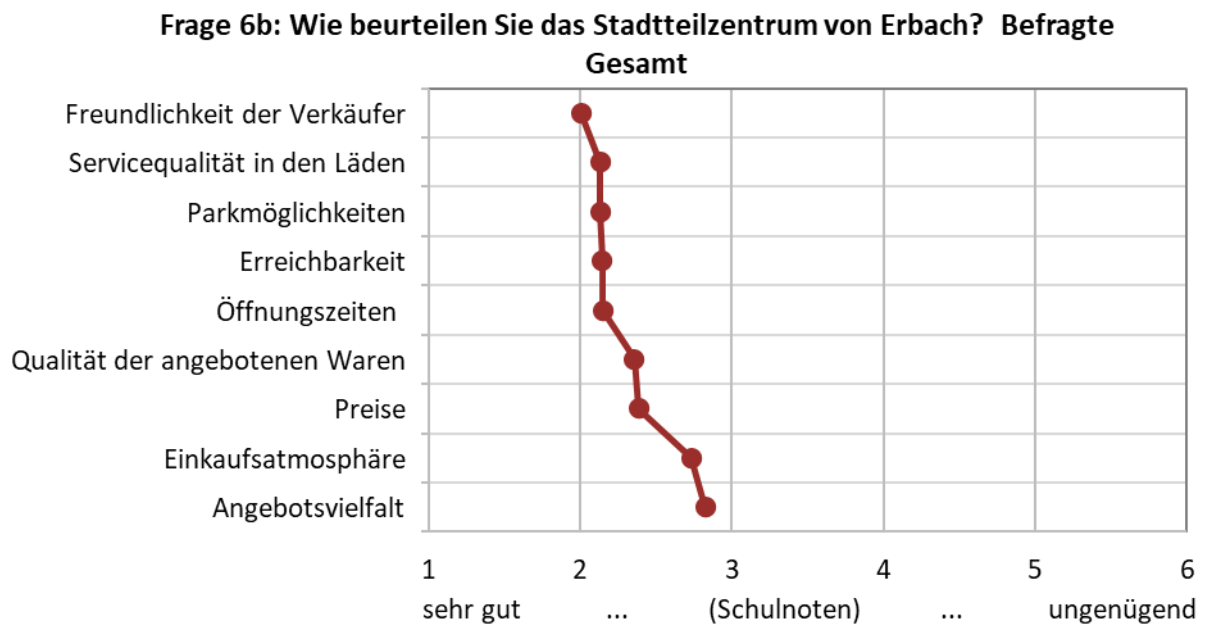
Quelle: eigene Haushaltsbefragung

Von den Interviewten wurden insbesondere die Qualität die Freundlichkeit der Verkäufer (2,0) und die Servicequalität in den Läden (2,1) als gut bewertet. Dagegen wurden jedoch die Angebotsvielfalt (2,9), die Einkaufsatmosphäre (2,7) und die Preise (2,6) am schlechtesten bewertet.

Ausgesprochen negative Bewertungen kommen jedoch nicht vor. Diese sind auch nur zu erwarten, wenn sehr tiefgreifende Mängel im Zentrum existieren.



Abbildung 45 Beurteilung des Ortszentrums von Erbach



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

Auch bei der Beurteilung des Ortszentrums Erbach schneidet die Freundlichkeit der Verkäufer (2,0) und die Servicequalität in den Läden (2,1) gut ab. Die Ergebnisse ähneln denen des Stadtzentrums von Homburg, sind jedoch im etwas besser.

Ausgesprochen negative Bewertungen kommen ebenfalls nicht vor.

6.2.6 Zusammengefasste Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Die Stichprobe wurde anteilig nach der Bevölkerung in den jeweiligen Stadtteilen auf die Stadtteile verteilt; ebenso wurde im Umland Homburgs befragt. Die Haupteinkaufsorte für Lebensmittel in Homburg sind die Standorte Mannlichstraße/Zweibrücker Tor, am Stadtbad/Am Forum sowie Erbach EKZ Robert-Bosch-Straße. Fast die Hälfte der befragten Verbraucher kaufen Drogerieartikel in der Homburger Innenstadt, an zweiter Stelle folgt der Standort Berliner Straße/Dürerstraße.

Für den Einkauf von Bekleidung und Schuhen sowie Bücher, Zeitschriften und Schreibwaren steuern die meisten Verbraucher die Innenstadt Homburgs bzw. das Saar-Pfalz-Center an. Die starke Konzentration auf die Innenstadt ist bei diesen Sortimenten eine erfreulich hohe Zahl. Auch für den Einkauf von Hausrat und Elektrowaren ist das in der Innenstadt gelegene Saar-Pfalz-Center beliebt. Dieser Status sollte auch in Zukunft so beibehalten werden.

Der am häufigsten aufgesuchte Ort in Homburg für den Einkauf von Möbeln und Einrichtungsbedarf ist Einöd, dennoch wandern die meisten Homburger nach Zweibrücken um sich mit Artikeln dieser Sortimentsgruppe einzudecken.

Die Sortimentsgruppe, die am häufigsten von den Homburgern online gekauft wird ist erwartungsgemäß die Sortimentsgruppe Bekleidung und Schuhe. Doch auch der Onlineanteil bei Hobby-, Sport- und Freizeitartikel ist in Homburg hoch; dies ist bedingt durch das Fehlen entsprechender Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt.



Das Fehlen dieser Sortimentsgruppe wird neben dem Fehlen von Kinder- und Herrenbekleidung in der Befragung eindeutig bemängelt.

Die Prioritäten bei der Wahl der Verkehrsmittel um zum Einkaufen gelangen ist eindeutig. Um Artikel des täglichen Bedarfs zu kaufen gehen die Homburger häufiger zu Fuß oder fahren mit Fahrrad als bei anderen Artikeln. Die ÖPNV-Angebote werden von den Verbrauchern äußerst selten genutzt um zum Einkaufen zu gelangen, unangefochten an erster Stelle ist das Auto.

7 Die Händlerbefragung in der Stadt Homburg

7.1 Methode und Vorgehensweise

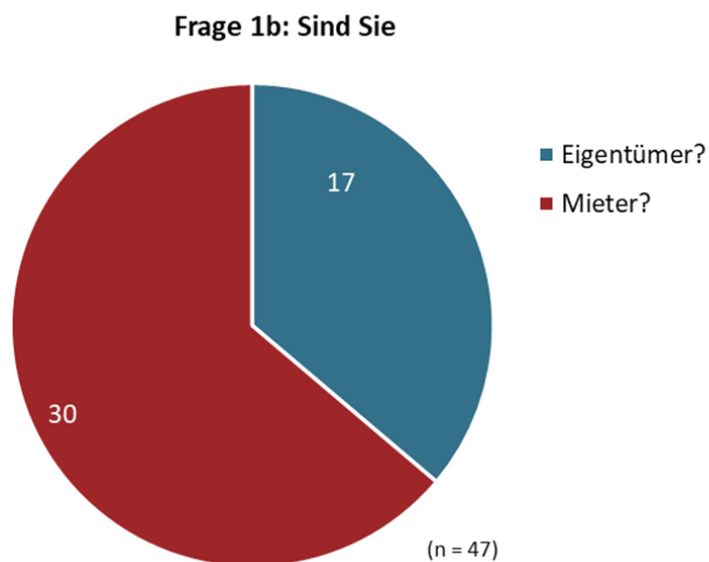
Es wurde eine schriftliche Befragung aller Einzelhandelsunternehmen im gesamten Stadtgebiet von Homburg durchgeführt. Die Verteilung erfolgte per E-Mail und per Post Juni 2021. Fragebogenentwurf und Auswertung erfolgten durch die Markt und Standort Beratungsgesellschaft in Erlangen. Die Feldzeit dauerte von Juli 2021 bis November 2021. Zwei Erinnerungsaktionen halfen, die Rücklaufquote zu verbessern. 47 Betriebe haben sich an der freiwilligen Befragung beteiligt. Bezogen auf die Grundgesamtheit von 296 Einzelhandelsbetrieben liegt die Rücklaufquote bei guten 16%. Die Befragung gibt Hinweise auf die aktuelle absatzwirtschaftliche Situation des Homburger Einzelhandels und auf die Abgrenzung des Einzugsbereiches des Einzelhandels. Sie zeigt das Online-Verhalten des ansässigen Handels ebenso auf wie die Bedeutung des Fremdenverkehrs für den Handel in Homburg. Darüber hinaus ergänzt sie die vor Ort erhobenen und geschätzten Angaben (Sortiment, Verkaufsfläche, Umsatz) für die Umsatz- und Kaufkraftanalyse.

Der vollständige Fragebogen befindet sich im Anhang.

7.2 Befragungsergebnisse

7.2.1 Betriebliche Kennzahlen

Abbildung 46 Eigentümer oder Mieter?



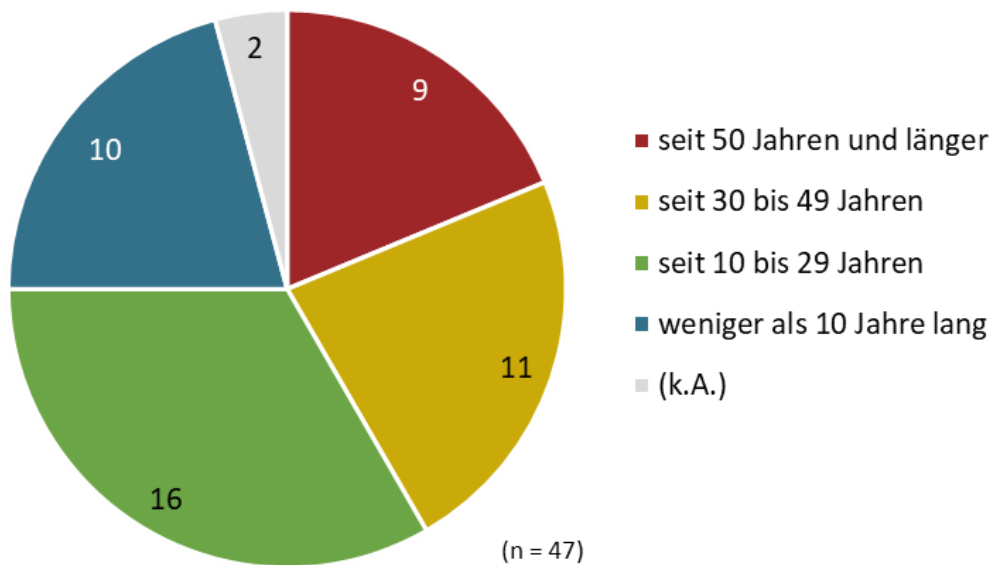
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Beinahe zwei Drittel der befragten Betriebe sind Mieter in den Ladenlokalen.



Abbildung 47 Alter der Betriebe

Frage 2a: Seit wann gibt es Ihr Geschäft in Homburg?

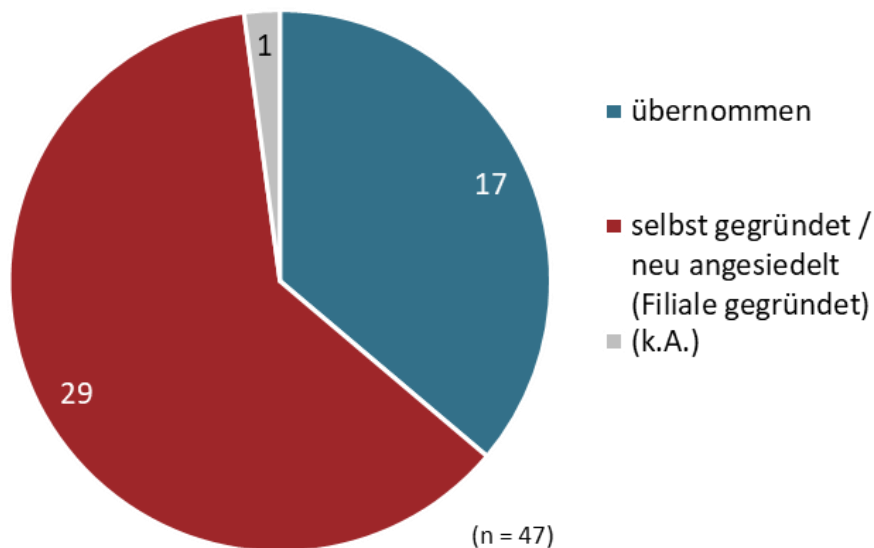


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Das Alter der Betriebe zeigt sich durch die abgefragten Altersgruppen als sehr heterogen.

Abbildung 48 Gründung des Betriebes

Frage 2b: Wurde das Geschäft von Ihnen selbst gegründet (bzw. als Filialist neu angesiedelt) oder von einem Vorgänger übernommen? Das Geschäft wurde:



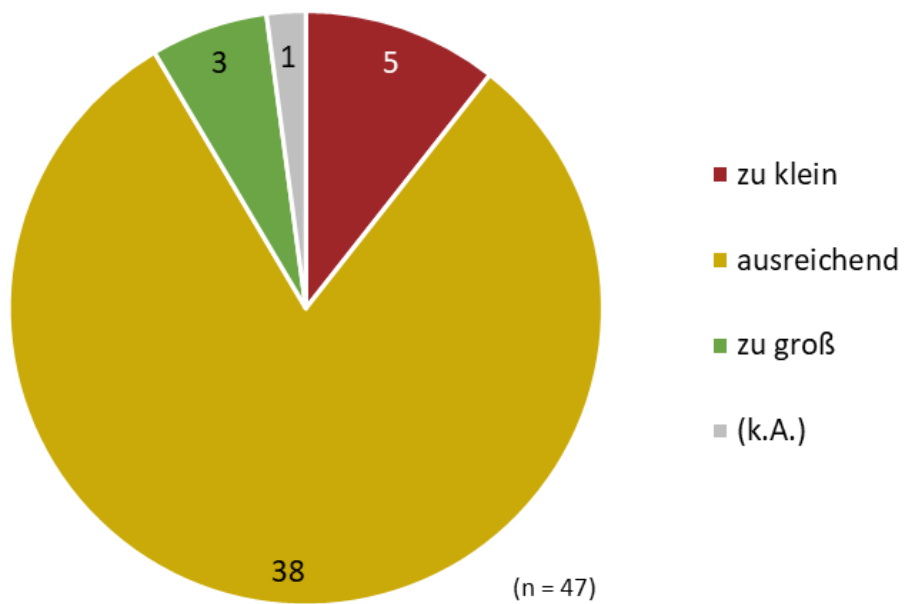
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

29 von 47 Betrieben wurden von den Inhabern selbst gegründet oder am Standort Homburg neu angesiedelt. Von Vorgängern übernommen wurden 17 Betriebe.



Abbildung 49 Beurteilung der Betriebsgröße

Frage 5b: Die aktuelle Fläche ist:

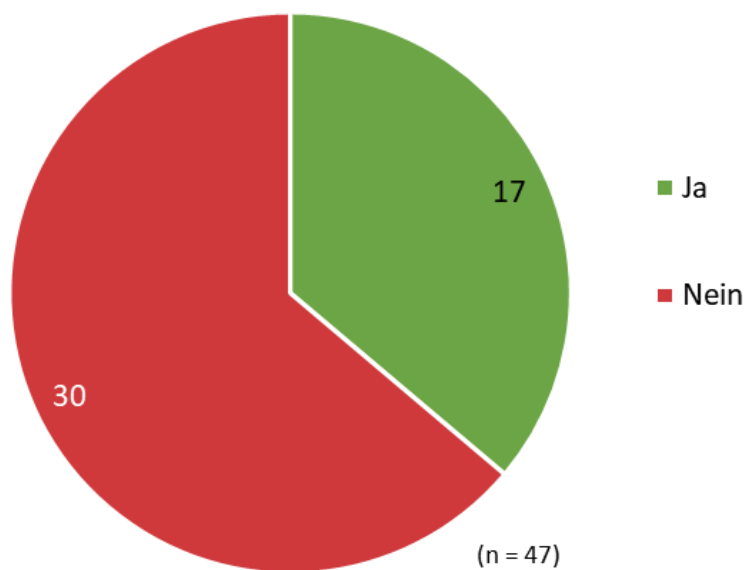


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Für die Mehrheit der Betriebe ist nach eigener Einschätzung die (Verkaufs-)Fläche ausreichend. Für fünf der befragten 47 Betriebe wäre eine größere Fläche wünschenswert.

Abbildung 50 Weitere Filialen vorhanden?

Frage 5c: Haben Sie noch weitere Filialen in oder außerhalb Homburgs?



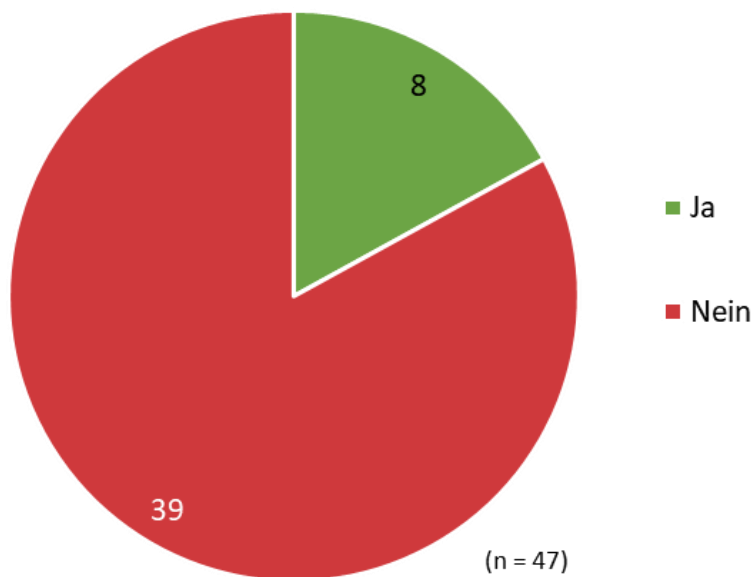
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

17 (36%) der befragten Betriebe haben noch weitere Filialen in oder außerhalb Homburgs.



Abbildung 51 Filialen in Planung?

Frage 5d: Sind weitere Filialen in der Planung?

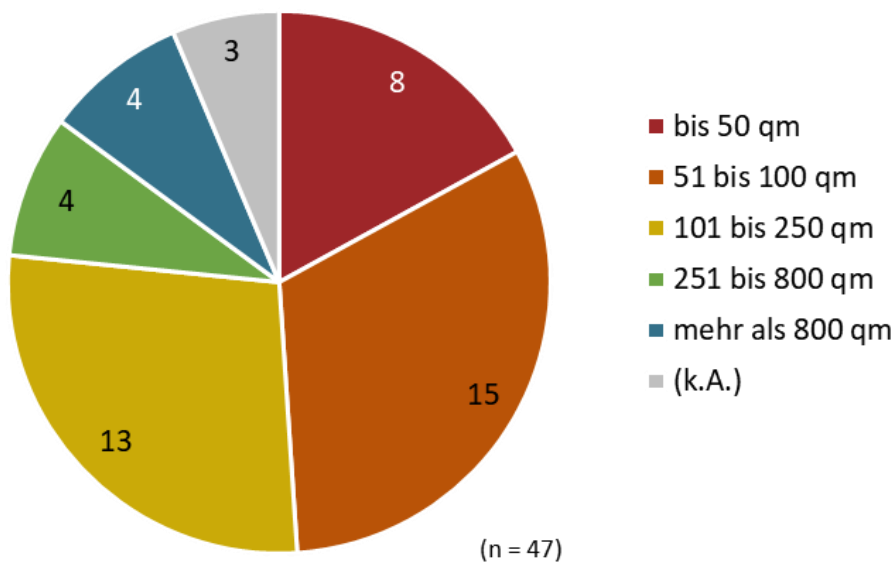


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Bei lediglich 17% der Betriebe sind weitere Filialen in Planung.

Abbildung 52 Betriebsgröße

Frage 5a: Wie groß ist die Verkaufsfläche Ihres Betriebes in qm? (Verkaufsfläche = für den Kunden zugängliche Fläche)



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

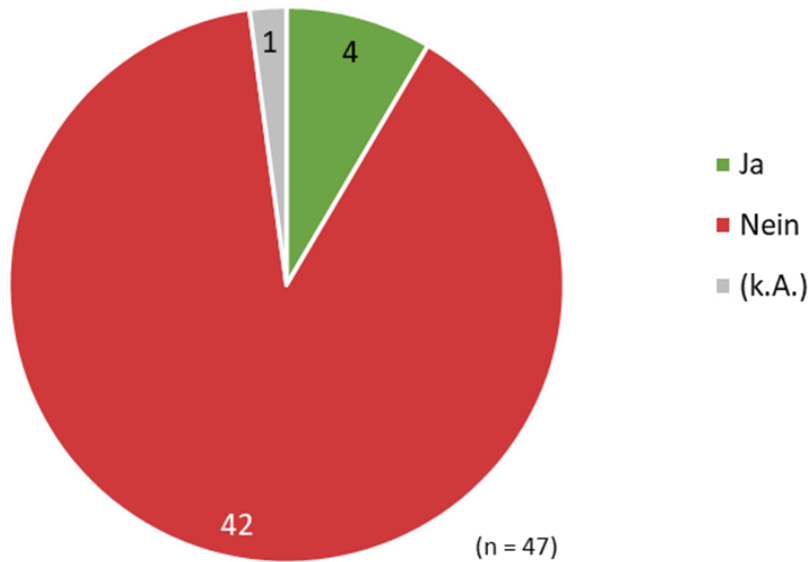
Die Analyse der befragten Betriebe ergab, dass die Verkaufsflächenstruktur sehr heterogen von Betrieben bis 50qm Verkaufsfläche bis zu großflächigen Betrieben verteilt ist.



7.2.2 Öffnungszeiten

Abbildung 53 Änderung der Öffnungszeiten

Frage 4b: Sind Änderungen der Öffnungszeiten vorgesehen?

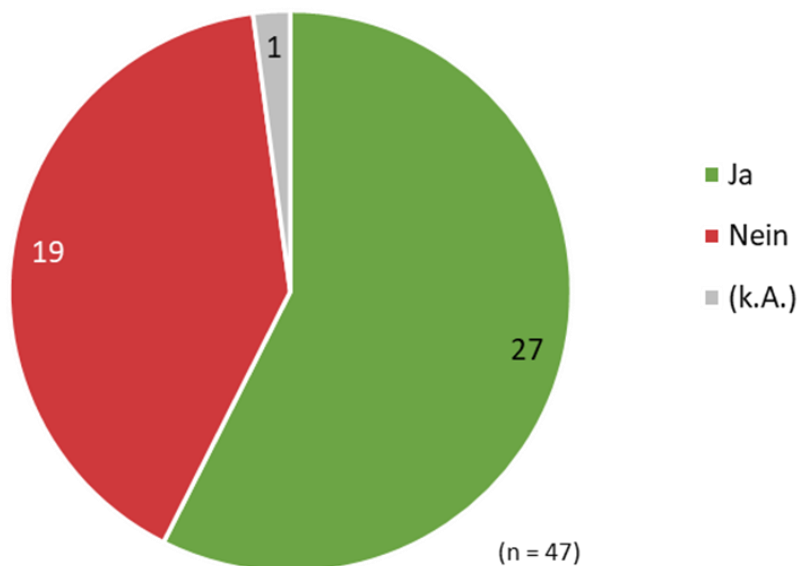


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Eine eindeutige Mehrheit von 42 der befragten 47 Betriebe sieht keine Änderungen der Öffnungszeiten vor.

Abbildung 54 Einheitliche Öffnungszeiten

Frage 4c: Halten Sie einheitliche Öffnungszeiten in der Innenstadt für wichtig?



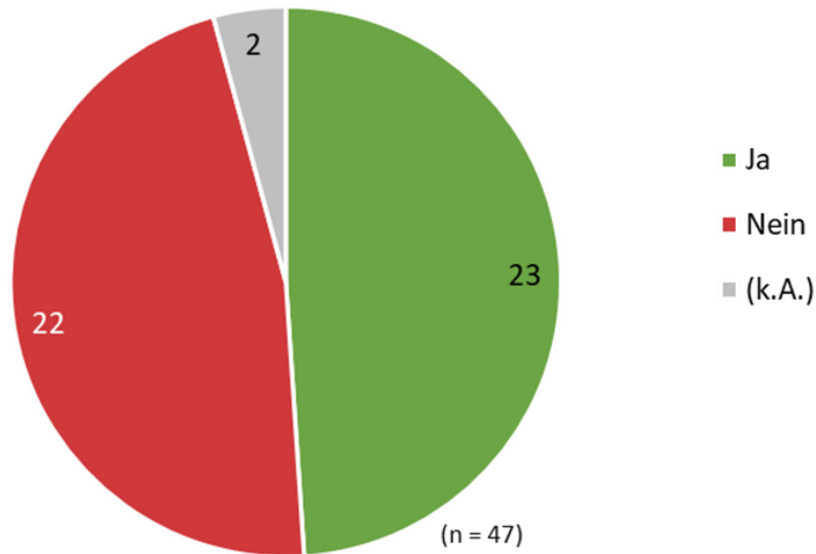
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

57% der befragten Betriebe halten einheitliche Öffnungszeiten in der Innenstadt für wichtig.



Abbildung 55 Etablierung einer Kernöffnungszeit

Frage 4d: Würden Sie sich einer Kernöffnungszeit anschließen (z.B. von 10-18 Uhr)?



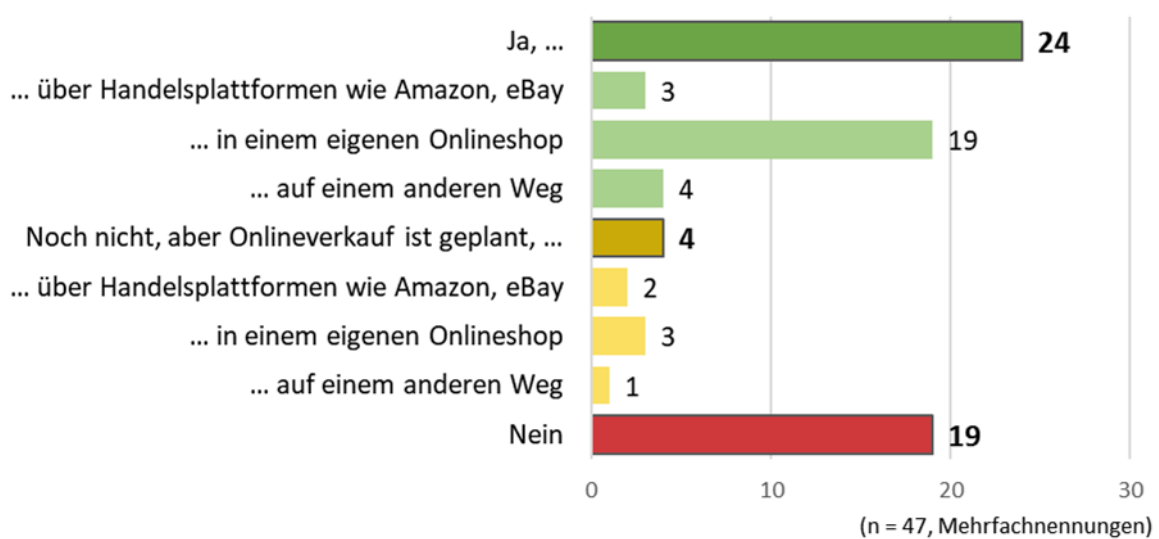
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Doch obwohl 27 Betriebe einheitliche Öffnungszeiten in der Innenstadt befürworten, würden sich einer Kernöffnungszeit lediglich 23 Betriebe anschließen.

7.2.3 Online Beteiligung

Abbildung 56 Werden Waren auch online verkauft?

Frage 6: Verkaufen Sie Waren auch online?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung



Mehr als die Hälfte der befragten Betriebe verkaufen ihre Waren online oder planen dies in Zukunft zu tun. 19 der befragten Betriebe verkaufen ihre Waren momentan nicht online und planen dies auch nicht für die Zukunft.

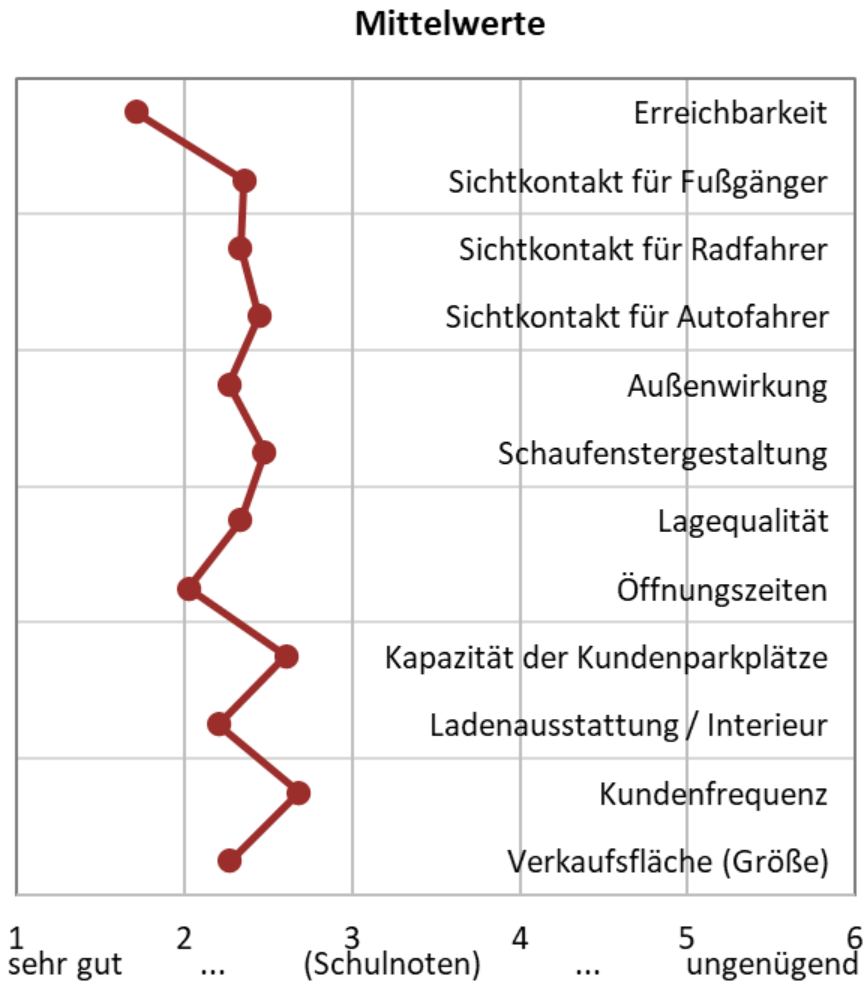
Abbildung 57 Gründe für einen Verzicht auf Online-Verkauf



Die Begründungen für den Verzicht auf das Online-Geschäft sind vielfältig. So wird der zu große Personal- und Kostenaufwand, die ungelöste Retourenproblematik oder die fehlende technische Infrastruktur genannt. Einige Betrieben betonen auch den online nicht abzubildenden Beratungsaufwand.



Abbildung 58 Mittelwerte der Selbsteinschätzung in Schulnoten



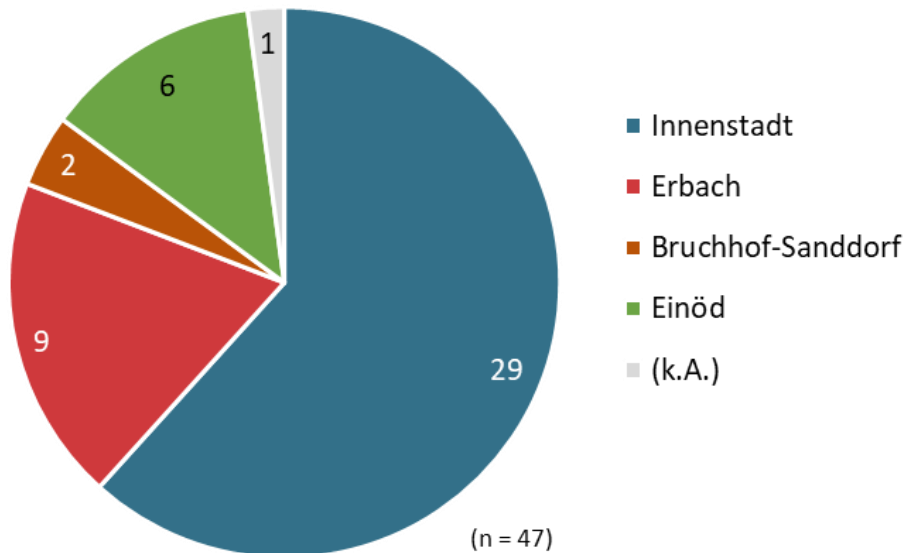
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung



7.2.4 Standort Homburg und Wettbewerbssituation

Abbildung 59 Betriebsstandort

Frage 8: In welchem Stadtteil von Homburg befindet sich Ihr Betrieb?

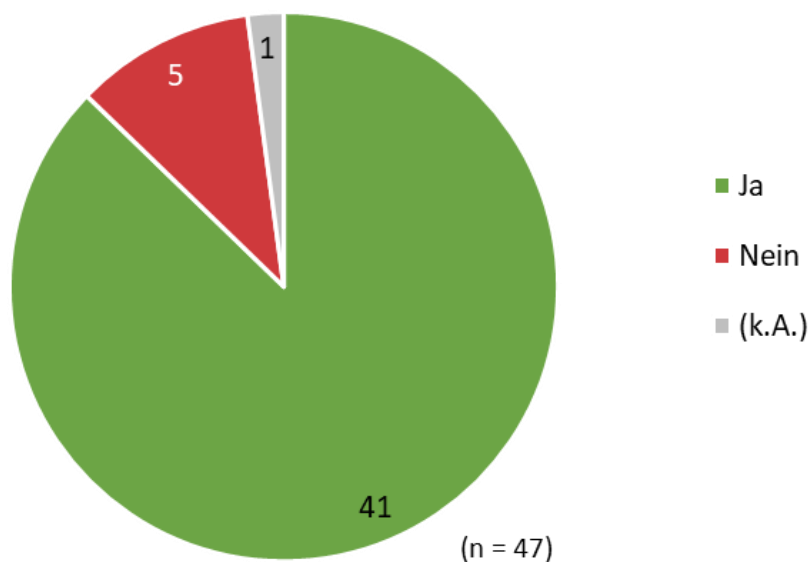


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Der Großteil der befragten Betriebe befindet sich in der Innenstadt. Diese Zahlen spiegeln in etwa die Verteilung der Betriebe auf die Stadtteile wider.

Abbildung 60 Zufriedenheit Betriebsstandort

Frage 9a: Sind Sie mit Ihrem aktuellen Standort zufrieden?



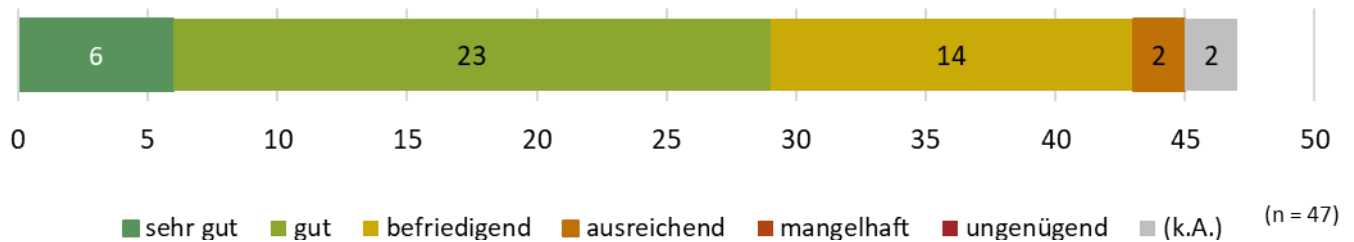
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Knapp 90% der Betriebe sind mit ihrem aktuellen Standort zufrieden.



Abbildung 61 Selbsteinschätzung Betriebsstandort

**Frage 9b: Wie schätzen Sie selbst Ihren Standort in Homburg insgesamt ein?
(Schulnoten)**

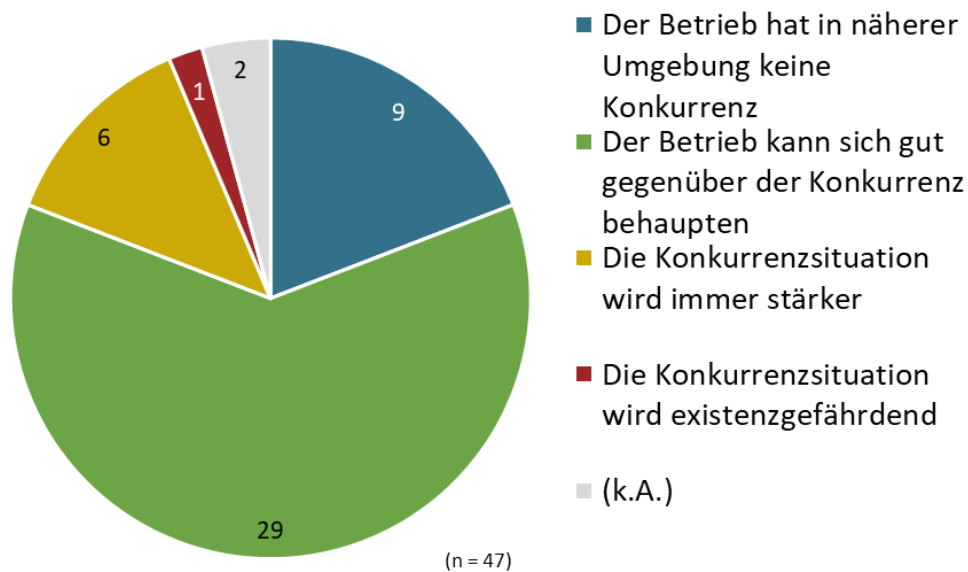


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Knapp zwei Drittel der Betriebe in Homburg schätzen ihren Standort als gut bis sehr gut. Als ungenügend wird kein Standort eingeschätzt.

Abbildung 62 Selbsteinschätzung Konkurrenzsituation

Frage 10a: Wie schätzen Sie die Konkurrenzsituation für sich ein?

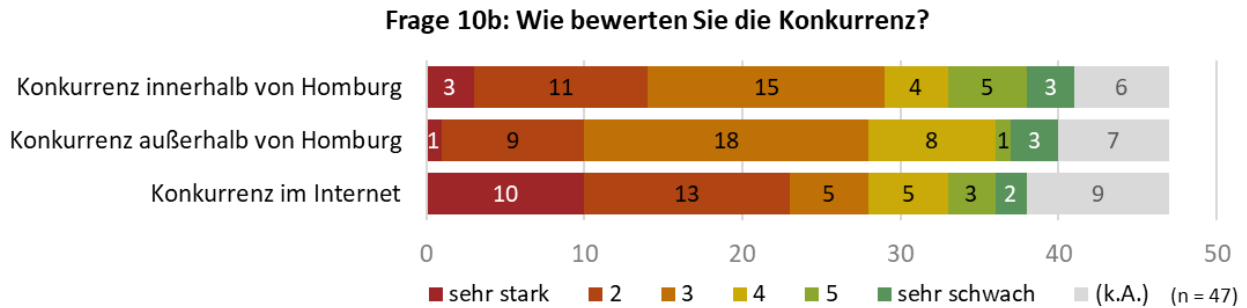


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Die Konkurrenzsituation in Homburg sehen die meisten Betriebe positiv. Die befragten Betriebe können sich laut eigener Einschätzung gut gegenüber der Konkurrenz behaupten.



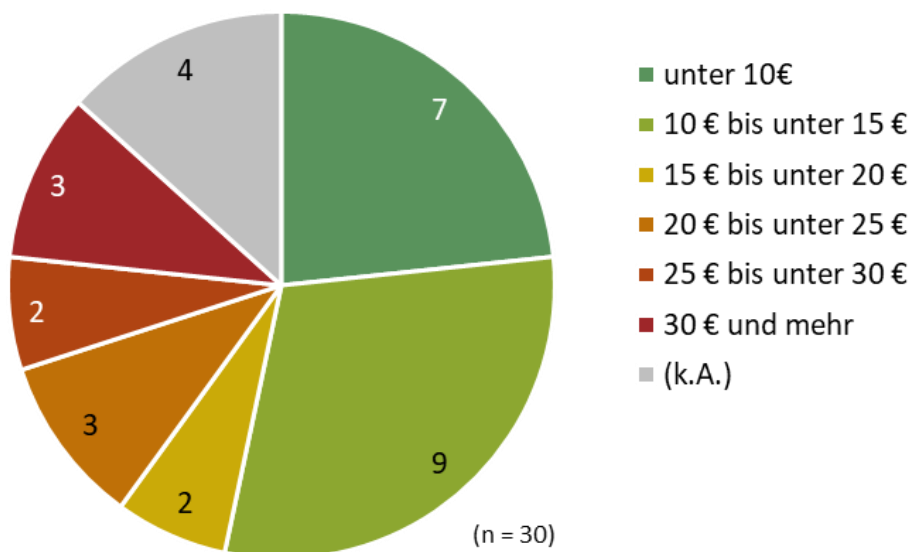
Abbildung 63 Einschätzung Konkurrenzsituation



7.2.5 Mietbelastung

Abbildung 64 Mietbelastung pro qm

Frage 11a: Wie hoch ist Ihre derzeitige Mietbelastung in Euro je qm Verkaufsfläche?

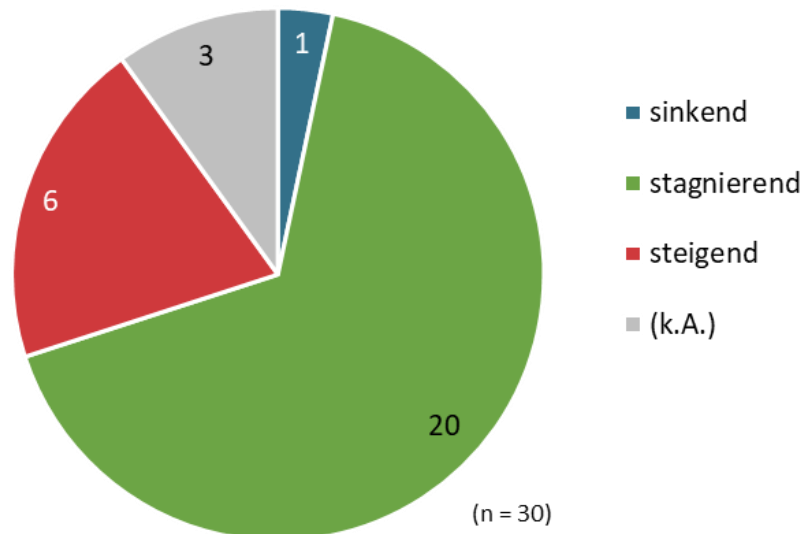


Mehr als die Hälfte der befragten Betriebe zahlen Mieten von unter 15€ pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Drei Betriebe geben sogar eine Mietbelastung von über 30€ pro qm Verkaufsfläche an.



Abbildung 65 Entwicklung Mietpreis

Frage 11b: Wie hat sich der Mietpreis in den letzten Jahren entwickelt?



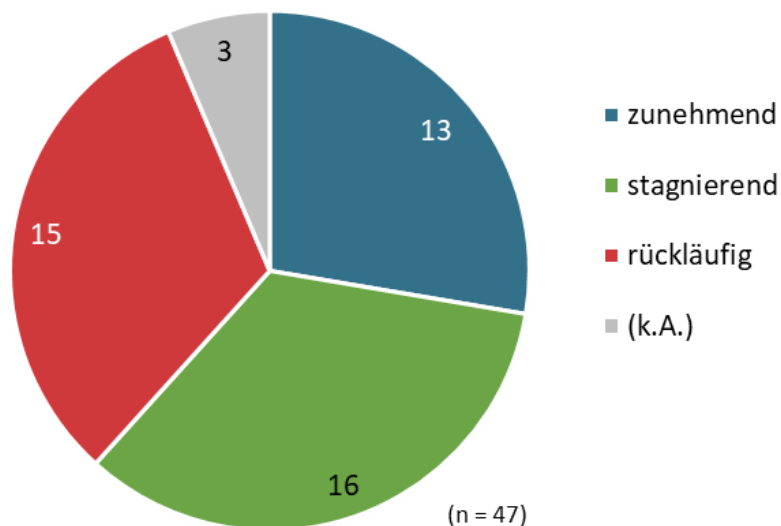
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Die Mietpreise stagnierten oder stiegen bei den meisten befragten Betrieben in den letzten Jahren. Nur ein Betrieb gab an, dass die Mietbelastung sank.

7.2.6 Umsatzentwicklung

Abbildung 66 Umsatzentwicklung der letzten Jahre

Frage 12a: Wie war die Umsatzentwicklung Ihres Betriebes in den letzten Jahren?



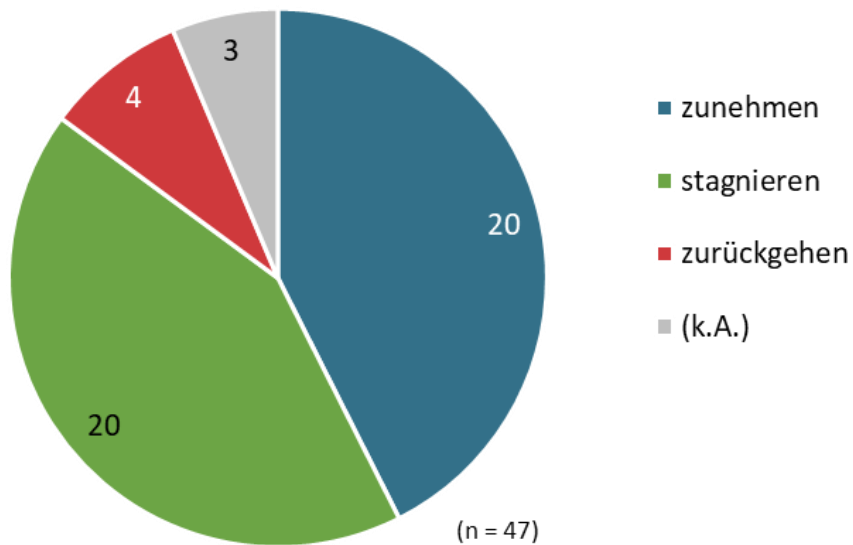
Quelle: eigene Erhebung und Auswertungen

Die Umsatzentwicklung in den letzten Jahren ist in den befragten Betrieben stark heterogen verteilt. 13 Betriebe verzeichneten zunehmende Umsätze, 16 Betriebe stagnierende Umsätze und 15 Betriebe gar rückläufige Umsätze.



Abbildung 67 Umsatzprognose

Frage 12b: Welche zukünftige Umsatzentwicklung erwarten Sie für Ihren Betrieb?

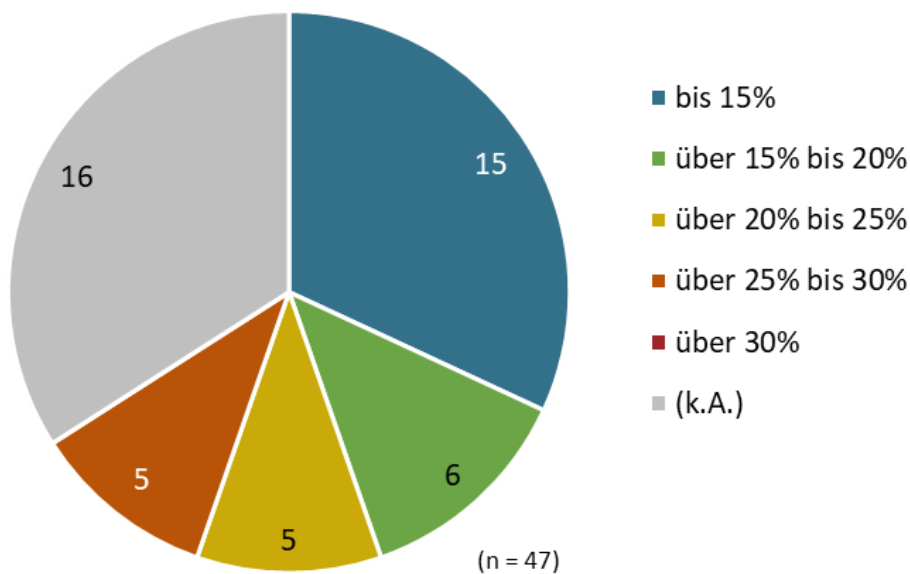


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Die Umsatzprognosen für die nächsten Jahre sind positiver. 20 der befragten 47 Betriebe erwarten zunehmende Umsätze, lediglich 4 Betriebe erwarten zurückgehende Umsätze.

Abbildung 68 Gewinnmarge

Frage 12c: Wie hoch ist Ihre Gewinnmarge in Prozent?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

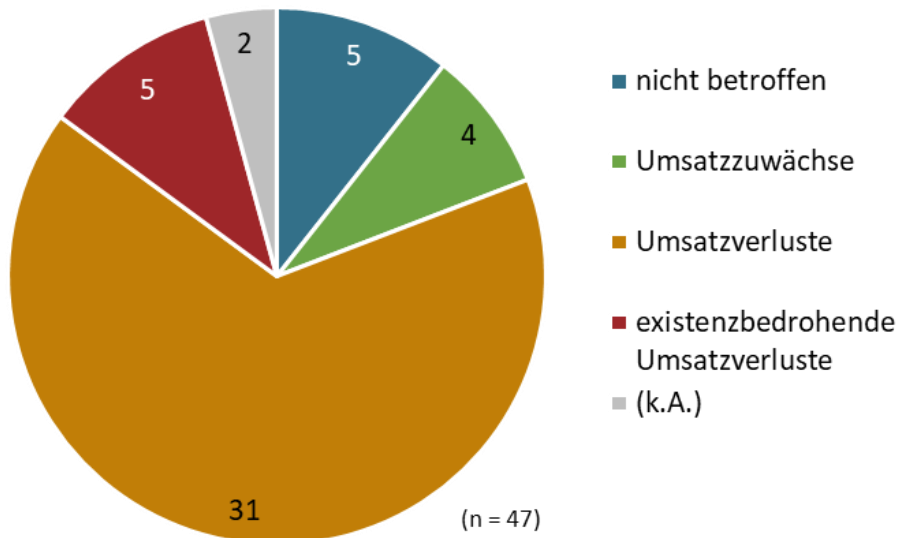
Die Gewinnmargen der meisten Betriebe (45%) liegen bei bis zu 20%. Bei fünf der befragten Betriebe liegen sie sogar bei über 30%.



7.2.7 Auswirkungen der Maßnahmen Covid19-Pandemie

Abbildung 69 Entwicklung des Umsatzes in Zusammenhang mit Covid19-Maßnahmen

Frage 13a: Ist der Umsatz Ihres Betriebes durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid19-Pandemie betroffen?

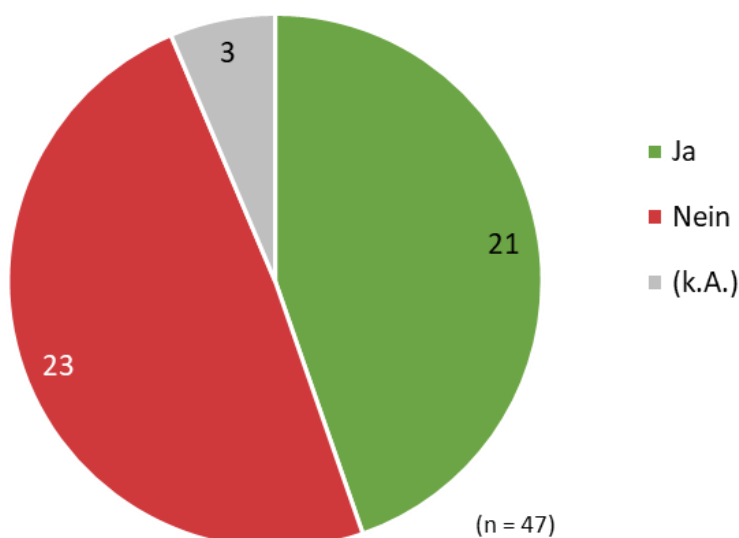


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid19-Pandemie gingen für die meisten Betriebe mit Umsatzverlusten einher. Einige wenige Branchen konnten aufgrund des geänderten Kaufverhaltens von Umsatzzuwächsen profitieren.

Abbildung 70 Staatliche Unterstützung

Frage 13b: Nehmen Sie staatliche Unterstützungszahlungen / -kredite in Anspruch?



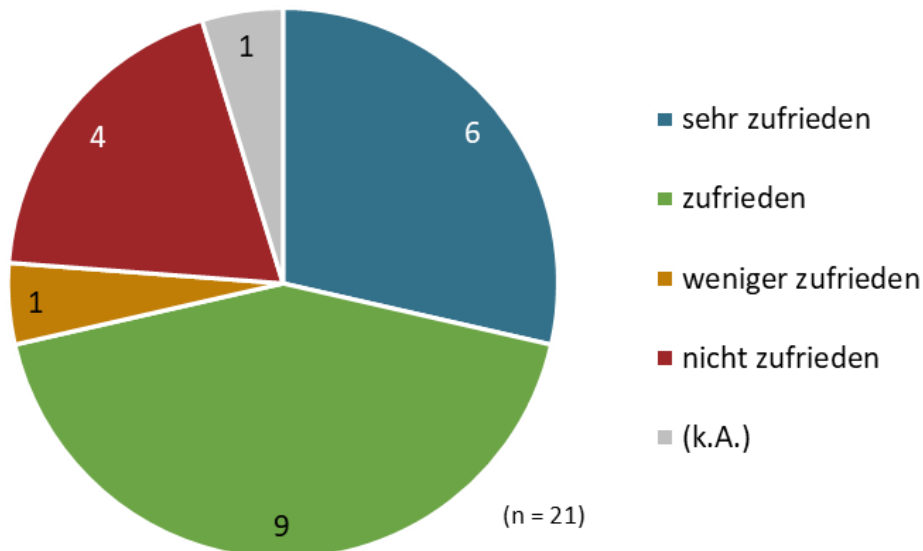
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung



Die Anzahl der Betriebe, die staatliche Unterstützungszahlungen/-kredite in Anspruch nahmen und diejenigen, die dies nicht taten liegen in Homburg in etwa gleich auf.

Abbildung 71 Zufriedenheit mit der Abwicklung Staatlicher Unterstützung

Frage 13c: Sind Sie mit der Abwicklung und Auszahlung der Hilfen zufrieden?

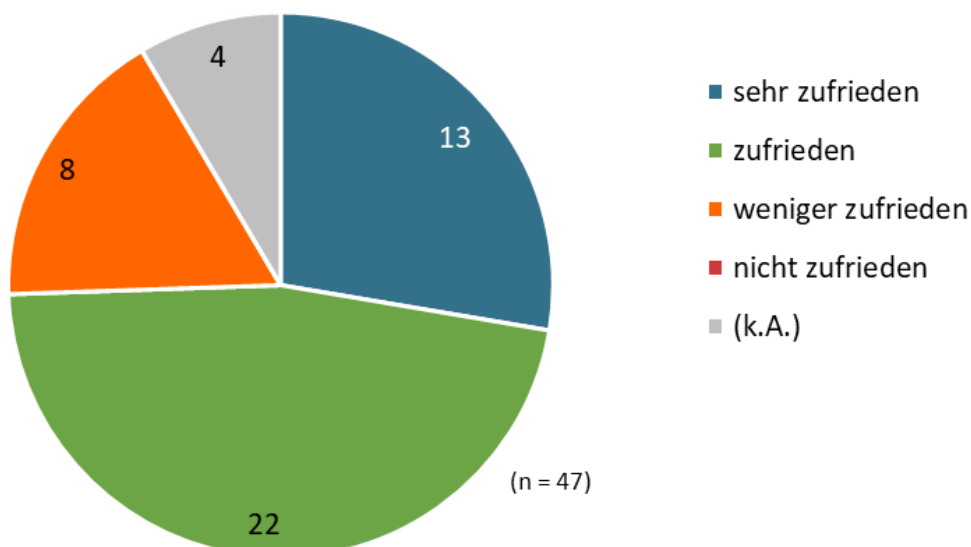


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

15 der befragten 21 Betriebe sind mit der Abwicklung und Auszahlung der Hilfen zufrieden bis sehr zufrieden.

Abbildung 72 Zufriedenheit städtische Informationslage während Pandemie

Frage 13d: Wie zufrieden sind Sie mit den Informationen, die die Stadt Homburg zur Unterstützung während der Corona Pandemie veröffentlicht hat?



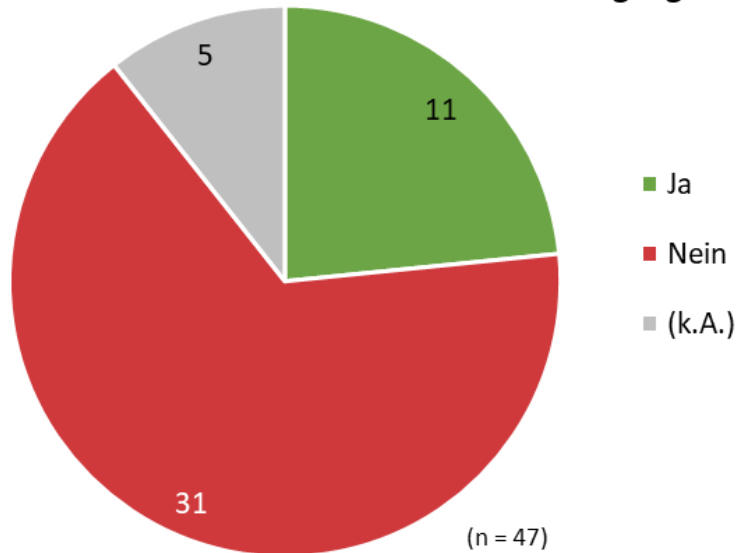
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung



Mit den Informationen, die die Stadt Homburg zur Unterstützung während der Pandemie veröffentlicht hat zeigten sich 13 Betriebe sehr zufrieden, 22 zufrieden. Acht Betriebe waren weniger zufrieden, nicht zufrieden gab kein Betrieb an.

Abbildung 73 Wunsch nach digitaler Unterstützung Covid19-Maßnahmen

Frage 13f: Wünschen Sie sich Unterstützung bei der Bereitstellung und Nutzung einfacher digitaler Lösungen zum Check-In bzw. zur Kontaktverfolgung?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

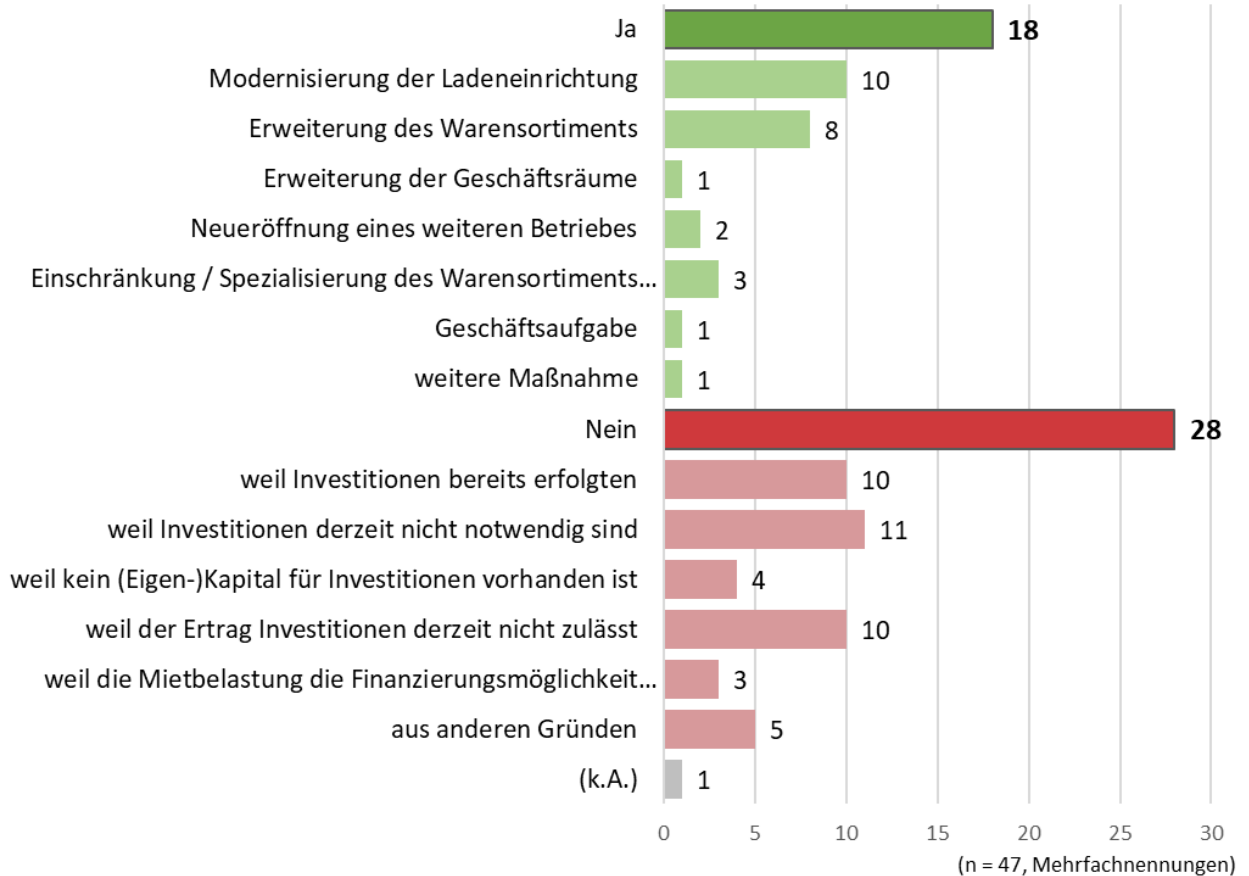
Zwei Drittel der befragten Betriebe wünscht sich keine Unterstützung bei der Bereitstellung und Nutzung einfacher digitaler Lösungen zur Kontaktverfolgung.



7.2.8 Investitionen

Abbildung 74 geplante Investitionen

Frage 14a: Planen Sie besondere Investitionen / Maßnahmen in Ihrem Betrieb?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

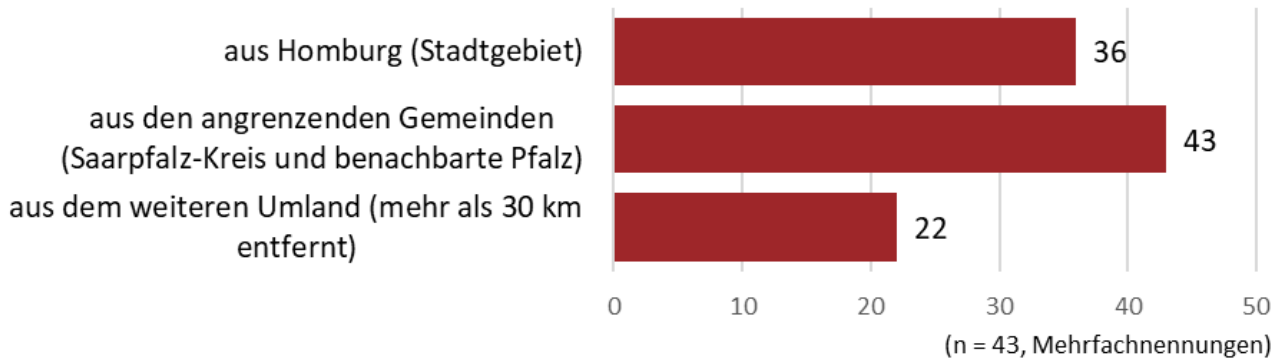
Ein Großteil (28) der befragten Betriebe plant keine besonderen Investitionen/Maßnahmen in ihrem Betrieb. Entweder weil Investitionen momentan nicht notwendig sind, bereits erfolgten oder der Ertrag die Investitionen derzeit nicht zulässt. 18 Betriebe planen Investitionen, vorrangig in die Modernisierung der Ladeneinrichtung und die Erweiterung des Warensortiments.



7.2.9 Kundenstamm und Absatzwege

Abbildung 75 Kundenherkunft

Frage 15a: Woher kommen die Kunden, die Ihren Betrieb aufsuchen?

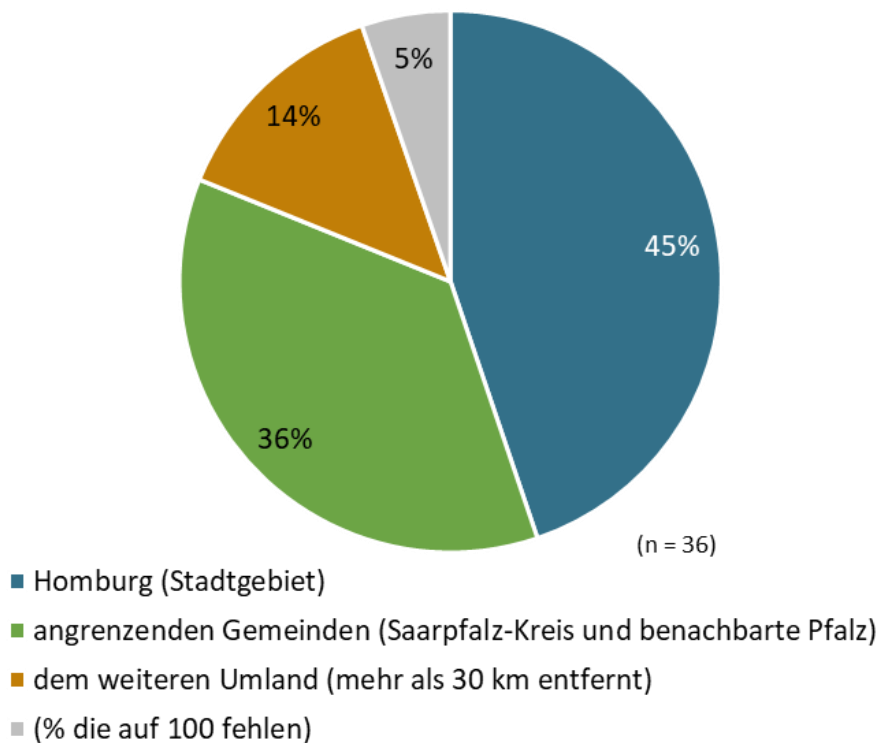


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Wie die Darstellung des Einzugsbereichs verdeutlichte kommt der Großteil der Kunden des Homburger Einzelhandels aus dem Homburger Stadtgebiet sowie den angrenzenden Gemeinden im Saarpfalz-Kreis und der benachbarten Pfalz.

Abbildung 76 Anteil Kunden nach Herkunft

Frage 15a: Wie hoch ist der Anteil der Kunden, die Ihren Betrieb aufsuchen und aus ... kommen?



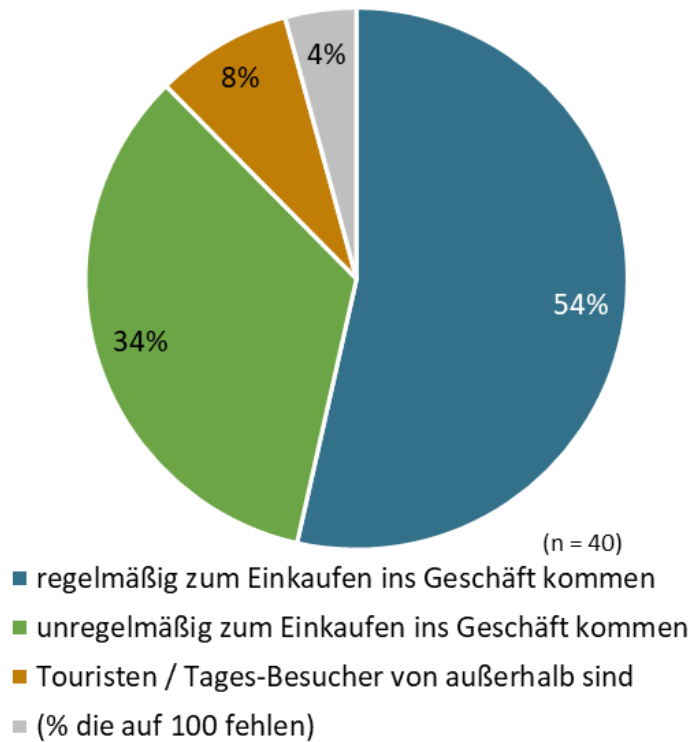
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung



Der größte Teil der Kunden (45%) kommt laut Angabe der befragten Händler aus dem Stadtgebiet Homburg, 36% aus den angrenzenden Gemeinden sowie 14% aus dem weiteren Umland. Diese Zahlen spiegeln die Versorgungsfunktion Homburgs für das Umland wider.

Abbildung 77 Anteil der Stammkundschaft

Frage 15b: Wie hoch ist der Anteil Ihrer Stammkundschaft? Anteil der Kunden, die ...



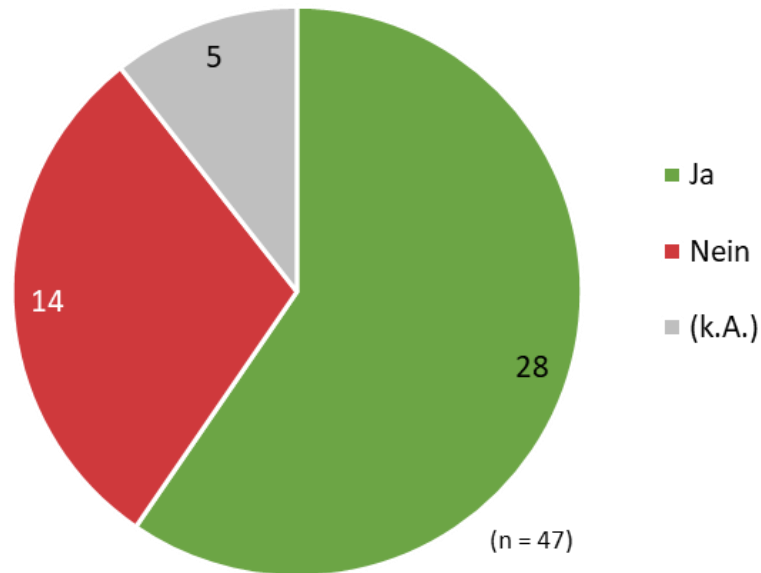
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Der Homburger Einzelhandel wird zur Mehrheit (54%) von Stammkunden frequentiert, 8% der Kunden sind Touristen oder Tages-Besucher.



Abbildung 78 Veränderung Kundenverhalten

Frage 16: Sind in den letzten Jahren Veränderungen im Kundenverhalten zu erkennen?



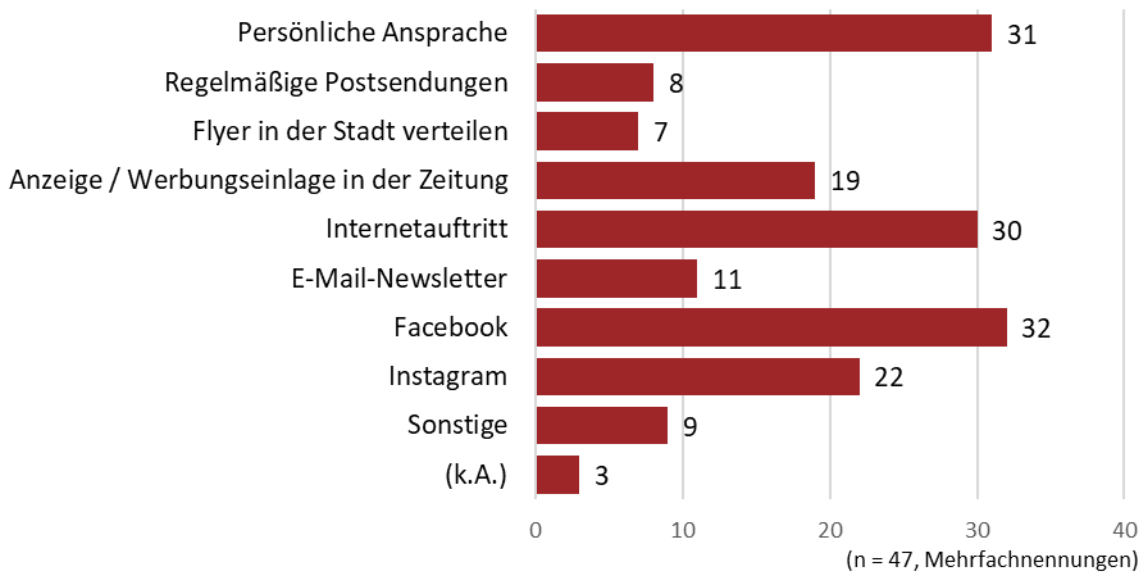
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Ein Großteil der befragten Händler erkennt in den letzten Jahren Veränderungen im Kundenverhalten. Das Verhalten der Kunden ist vielen Einflüssen aus Wirtschaft, Gesellschaft, Politik ausgesetzt. Für den Handel überlebenswichtig ist adäquat auf die festgestellten Veränderungen zu agieren um konkurrenzfähig zu bleiben.



Abbildung 79 Absatzwege zum Kunden

Frage 17: Welche Absatzwege nutzen Sie, um Ihre Kunden zu erreichen?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

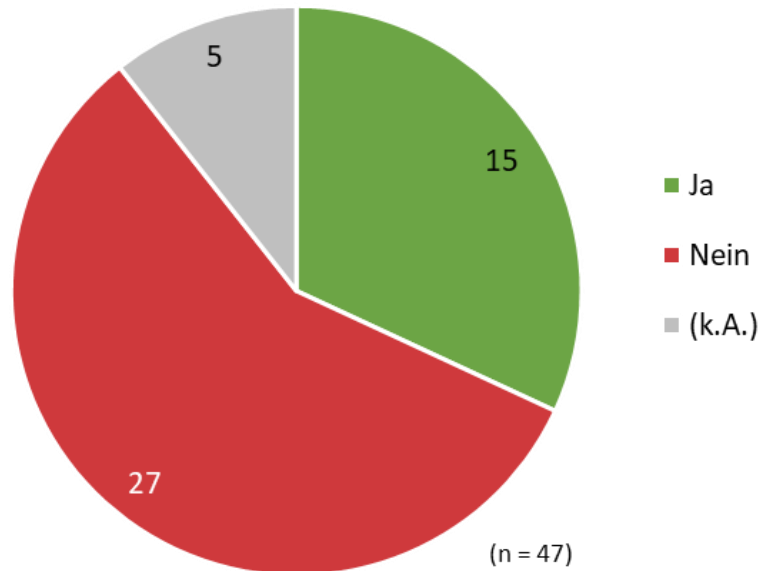
Der moderne Weg der Kundenansprache liegt leicht vor der persönlichen Ansprache bei der Frage, wie man Kunden erreichen kann. Doch zeigt das Ergebnis, dass die persönliche Ansprache nach wie vor ein wichtiges Instrument zur Kundengewinnung ist.



7.2.10 Gemeinsame digitale Verkaufsplattform

Abbildung 80 Interesse an gemeinsamer digitaler Verkaufsplattform

Frage 17b: Besteht von Ihrer Seite aus Interesse an der Nutzung einer gemeinsamen digitalen regionalen Verkaufsplattform (ohne eigenen Shop)?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

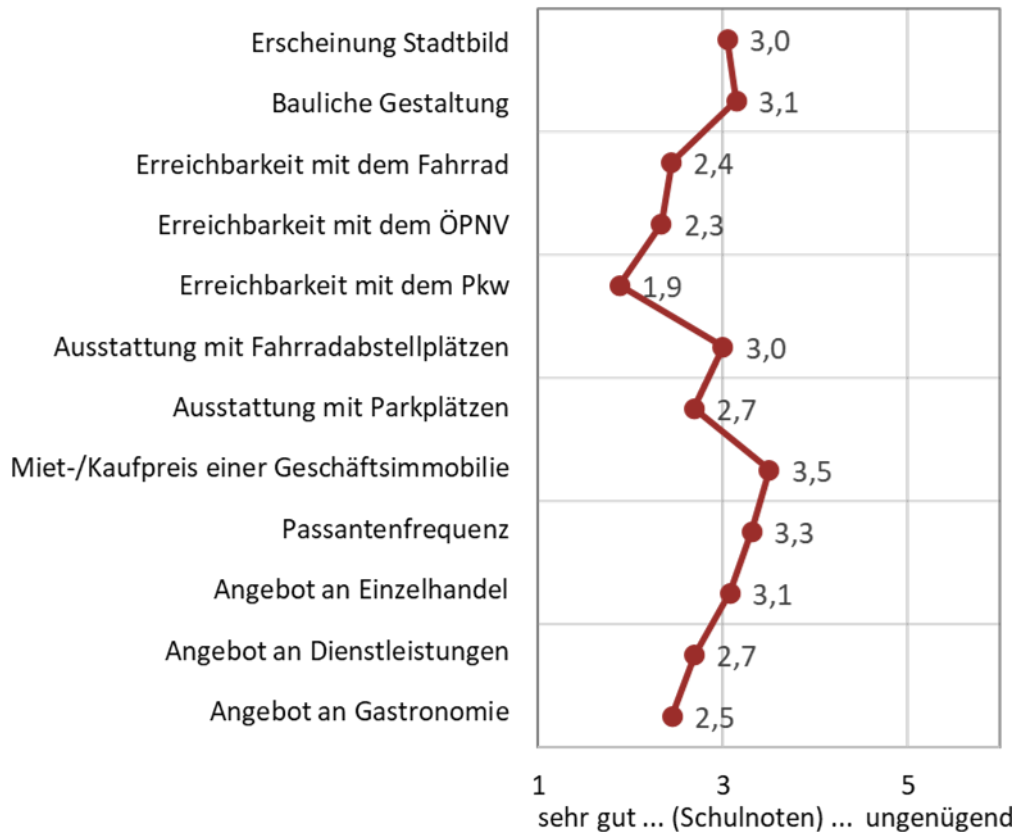
Ein Großteil der befragten Homburger Händler lehnt die Nutzung einer gemeinsamen digitalen regionalen Verkaufsplattform ab. Knapp ein Drittel der Händler hat Interesse an einer solchen Verkaufsplattform. Sie sehen unter anderem den Vorteil einer einheitlichen Vermarktung der Marke „Homburg“.



7.2.11 Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Homburg

Abbildung 81 Mittelwerte Zufriedenheit Standort Homburg

Frage 18a: Sind Sie mit dem Standort Homburg zufrieden? (Schulnoten)



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

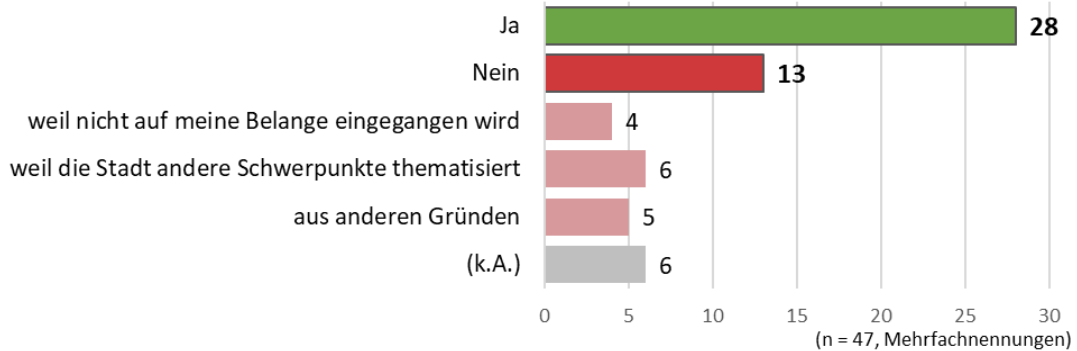
Mit 3,5 schnitten die Miet-/Kaufpreise der Geschäftsimmobilien am schlechtesten ab. Mit der Note 1,9 am besten bewertet wurde die Erreichbarkeit mit dem PKW. Dieses Ergebnis zeigt, dass die Kunden nach wie vor gerne mit dem PKW zum Einkaufen fahren.

Bei dieser Art der Befragung sind im Ergebnis selten schlechtere Noten als 3,5 feststellbar, weshalb Noten schlechter als 3,0 alarmierend sind



Abbildung 82 Zufriedenheit mit Unterstützung durch die Stadtverwaltung

Frage 19a: Sind Sie mit der Unterstützung / den Angeboten / den Projekten von Seiten der Stadtverwaltung Homburg zufrieden, wenn es um Ihre Geschäftstätigkeit geht?

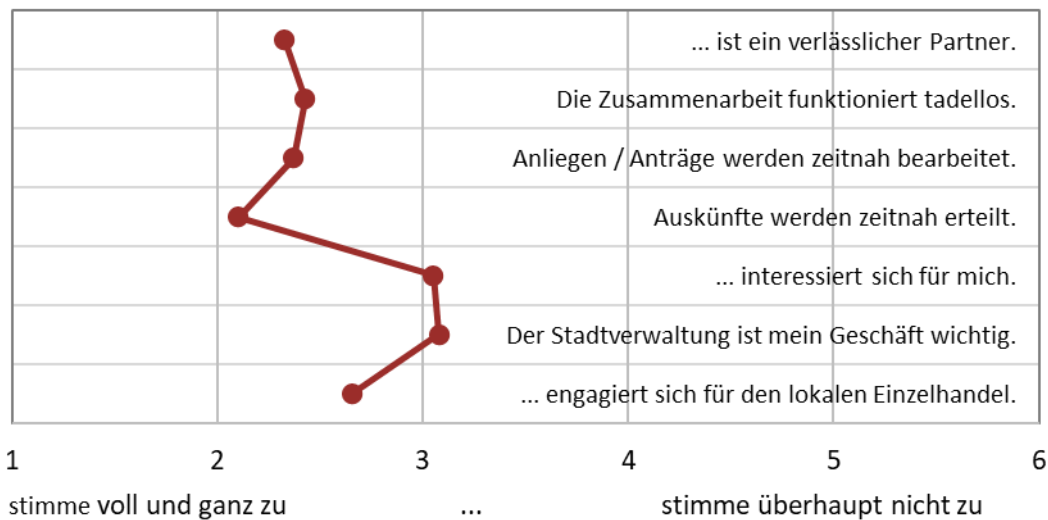


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

60% der befragten Händler ist mit der sie betreffenden Arbeit der Stadtverwaltung Homburg zufrieden, 13 Betriebe sehen Verbesserungsbedarf. Sie sehen die Schwerpunkte falsch gesetzt oder sind der Ansicht, dass ihre Belange nicht ausreichend Gehör finden.

Abbildung 83 Zufriedenheit mit der Stadtverwaltung Homburg

Frage 19b: Bitte bewerten Sie die Stadtverwaltung Homburg



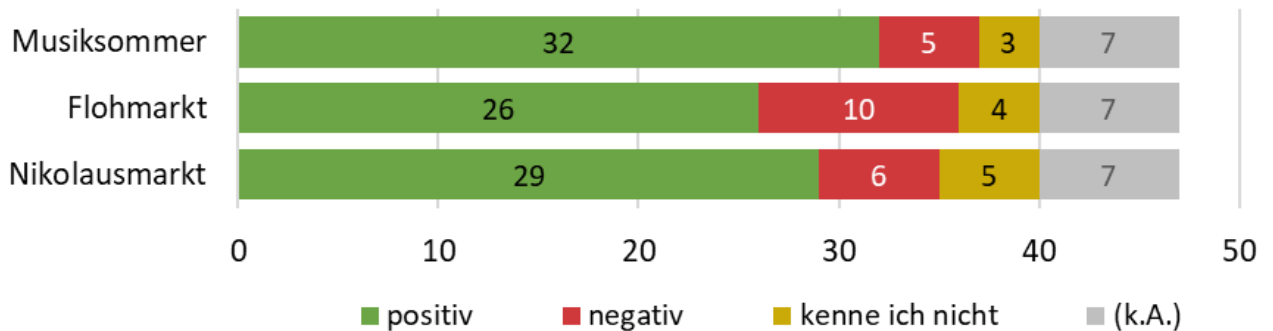
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Etliche Betriebe gelangten zu der Ansicht, der Stadtverwaltung Homburg ist das Geschäft nicht wichtig. Positiv bewertet wurde die zeitnahe Erteilung von Auskünften, die Stadtverwaltung ist ein verlässlicher Partner.



Abbildung 84 Beurteilung der Aktivitäten der Stadt Homburg I

Frage 19c: Bitte beurteilen Sie die folgenden Aktivitäten der Stadt Homburg für den Erfolg Ihres Geschäfts:

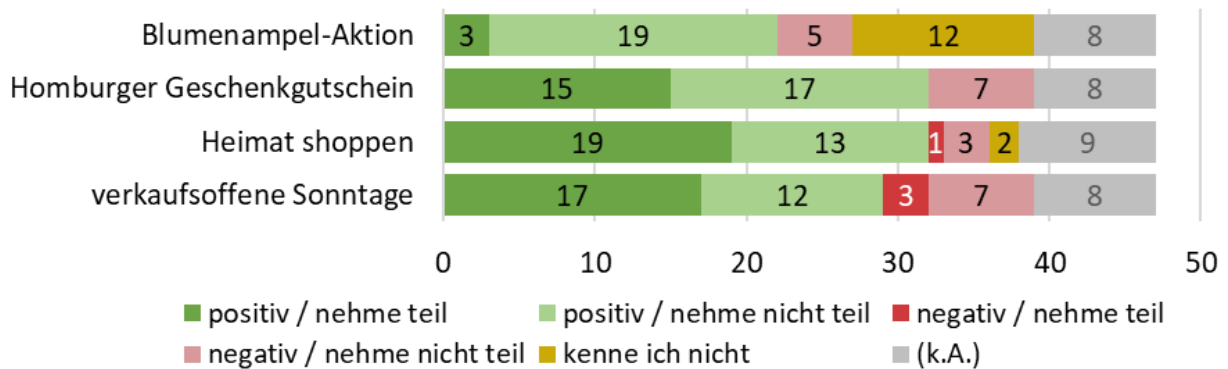


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Der Musiksommer wird von drei untersuchten Veranstaltungen am Besten bewertet. Die Veranstaltungen werden von den befragten Betrieben durchwegs gut angenommen.

Abbildung 85 Beurteilung der Aktivitäten der Stadt Homburg II

Frage 19c: Bitte beurteilen Sie die folgenden Aktivitäten der Stadt Homburg für den Erfolg Ihres Geschäfts:



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

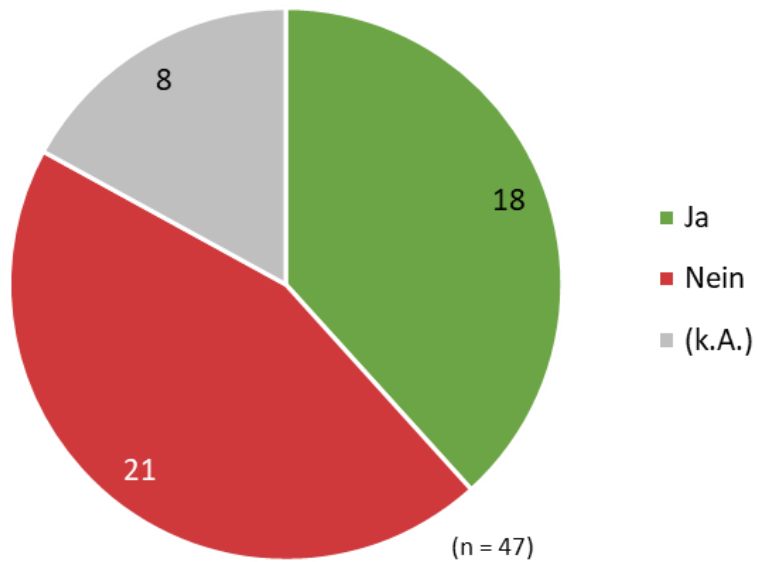
Von den Händlern überwiegend gut bis sehr gut werden Angebote wie „Heimat shoppen“, verkaufsoffene Sonntage sowie der Homburger Geschenkgutschein bewertet.



7.2.12 Blick in die Zukunft

Abbildung 86 Interesse an Quartiersentwicklung

Frage 20: Haben Sie Interesse an einer Quartiersentwicklung (wie z.B. Altstadtinitiative oder Einkaufsstraße mit Herz)?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

18 der befragten 47 Betriebe hat Interesse an einer Quartiersentwicklung, 21 Betriebe haben daran kein Interesse.



Abbildung 87 Unterstützungswunsch mit Priorität

Frage 22: Welche Art von Unterstützung würden Sie sich in den nächsten zwölf Monaten zur Stärkung Ihres Unternehmens wünschen und welche wäre dabei die wichtigste für Sie?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

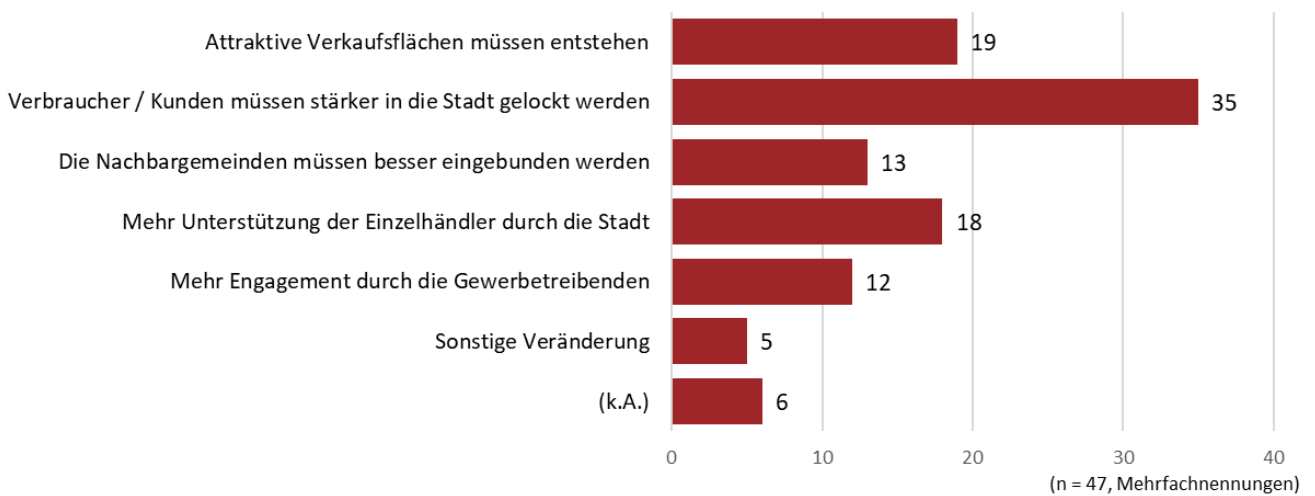
Bei der Frage nach Wünschen für die Zukunft nannten je 24 Betriebe kostengünstige Parkmöglichkeiten sowie Kooperationen mit Gastronomie und Kultureinrichtungen. Je 23-mal wurde der Wunsch nach gemeinsamen Marketingaktionen der Homburger Händler sowie regionale gemeinsame Marketingaktionen genannt.

Das Befragungsergebnis zeigt, dass Parkplätze nach wie vor für den Einzelhandel eine wichtige Rolle spielen. Der branchenübergreifende Zusammenschluss der Gewerbetreibenden in Homburg spielt eine wichtige Rolle für die Betriebe.



Abbildung 88 Notwendige Veränderungen

Frage 23: Was soll / muss sich ändern, um in Homburg gute Geschäfte machen zu können?

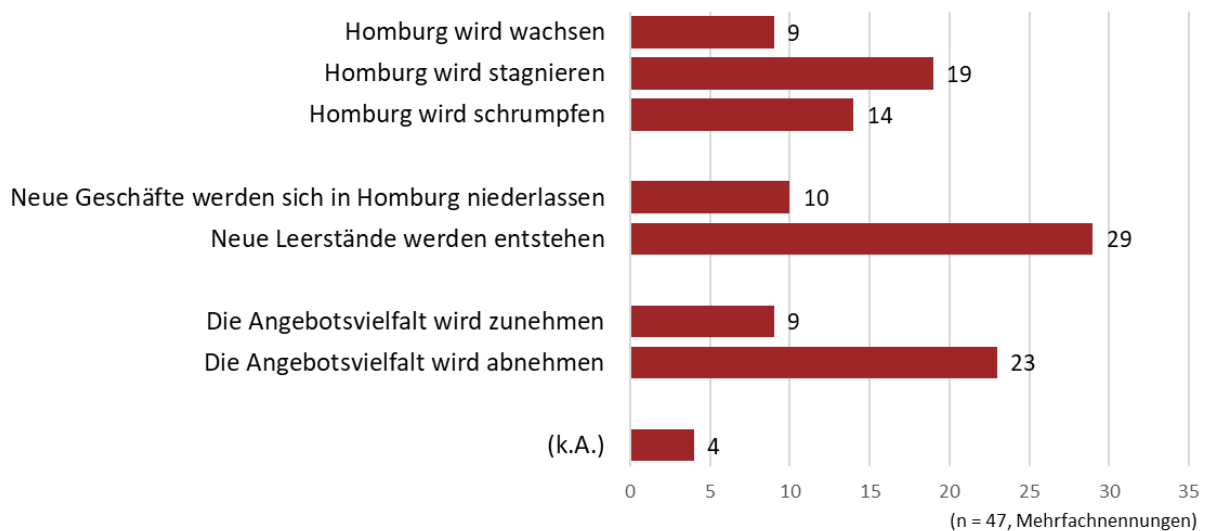


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Drei Viertel der Betriebe sieht die Notwendigkeit mehr Verbraucher in die Stadt zu locken. Eine mögliche Lösung der Problematik wurde in Frage 22 mit gemeinsamen Marketingaktionen bereits vorgeschlagen. Des Weiteren wünscht sich eine Vielzahl der Händler die Schaffung attraktiver Verkaufsflächen sowie mehr Unterstützung der Einzelhändler durch die Stadt.

Abbildung 89 Zukunftsstandort Homburg

Frage 24: Wie wird sich Ihrer Meinung nach der Standort Homburg in den kommenden Jahren bezüglich des Einzelhandels entwickeln?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Eine Mehrzahl der Homburger Händler erwartet in der Zukunft eine eher stagnierende Entwicklung des Einzelhandels mit neuen Leerständen und abnehmender Angebotsvielfalt.



7.3 Zusammengefasste Ergebnisse der Händlerbefragung

Der Einzelhandelsbesatz in Homburg zeichnet sich durch einen Mix aus Existenzgründern und alteingesessenen Betrieben aus. Die Händlerbefragung konnte trotz der geringen Teilnahmequote von 15,9% einen Querschnitt durch die verschiedenen Branchen abbilden.

Das Votum der Betriebe für die Etablierung von Kernöffnungszeiten sollte für die Innenstadt oder einzelne Straßenzüge nochmals vor dem Hintergrund der nun vorliegenden Daten beraten werden.

Die Betriebe sind überwiegend mit der Größe der Verkaufsflächen zufrieden. Diese Status sollte beibehalten werden und bei zukünftigen Neubauprojekten Beachtung finden um einen interessanten Mix an Flächen und somit Anbietern auch in Zukunft vorhalten zu können.

Der Onlinehandel wird von vielen Einzelhändlern als reine Konkurrenz verstanden. Dem ist mitnichten so. Jeder Händler kann sich an diesem Zukunftsmarkt beteiligen. Es müssen von den Betrieben, die sich noch nicht beteiligen, geprüft werden, Angebote wie die Bestellung online im stationären Handel (24/7-Shopping) und der zeitnahen Lieferung zu etablieren. Auch wird es für Kunden immer wichtiger, den Bestand an Ware im Geschäft vor Ort vorab online zu überprüfen. Eine gemeinsame digitale regionale Verkaufsplattform ist hingegen von den befragten Betrieben nicht gewünscht.

Bemängelt wurden fehlende Parkplätze. Die Parkplatzproblematik ist in der Homburger Innenstadt jedoch durch die vielen Parkmöglichkeiten um die Innenstadt gut gelöst. Es besteht ein Konflikt zwischen Parken vor den Geschäften und der Aufenthaltsqualität. Außerhalb der Innenstadt erscheinen die Parkplätze vor den Betrieben meist ausreichend.

In der Zukunft erwarten die Homburger Händler überwiegend gleich bleibende bis zunehmende Umsätze, wovon der Standort Homburg profitieren wird. Etliche Betriebe haben bereits in den letzten Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, andere planen diese für die nahe Zukunft. So wird der Standort Homburg zukunftsfähig gemacht. Profitieren können die Betriebe von einem konstanten Strom von Stammkunden.

Gegenüber den Vermietern/Verkäufern von Gewerbeimmobilien werden zu hohe Preisvorstellungen moniert.

Einige Händler haben das Gefühl, dass die Stadtverwaltung Homburg nicht ausreichendes Interesse für die Belange jedes einzelnen Einzelhändlers aufbringt. Hingegen werden die von der Stadtverwaltung angestoßenen Projekte zur (Innen-)Stadtbelebung als gut eingeschätzt. An diesem Punkt muss aus Sicht der Händler angeknüpft werden, um in Zukunft noch mehr potenzielle Kunden in die Stadt zu locken.

8 Innenstadt Homburg

8.1 Einkaufslagen

Eine Abgrenzung der Top-Einkaufslagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches macht Sinn, weil entsprechende Straßenzüge mit starkem und lückenlosen Betriebsbesatz identifizierbar sind. Innerhalb dieser konzentrierten Einkaufslagen sind aufgrund

- der Nutzungsdurchmischung,
- der Branchenstruktur,
- der Betriebsgrößenstrukturen,
- der städtebaulichen Gestaltungsmerkmale und
- der beobachteten Passantenfrequenzen

weitere Differenzierungen möglich. Die Legendendifferenzierung wird abgestuft entsprechend der Ausprägung der genannten Merkmale.

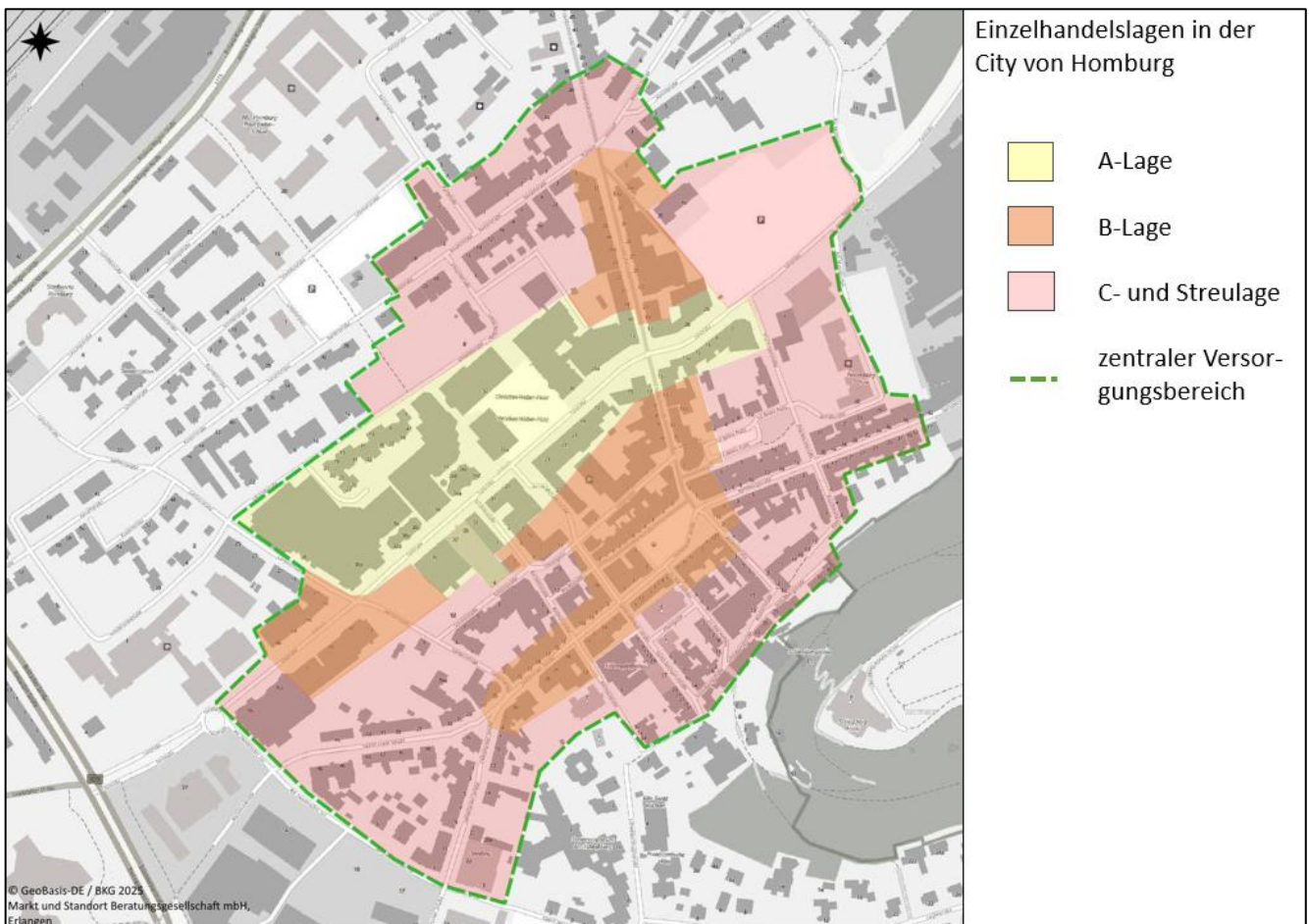


Danach repräsentiert die **A-Lage** die Haupteinkaufslage der Innenstadt von Homburg. Hier sind die höchsten Passantenfrequenzen, der dichteste und lückenloseste Geschäftsbesatz, die meisten Magnetbetriebe und die attraktivsten städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Die **B-Lagen** zeigen durchgängig eine geringere Frequenz, ab und zu Lücken im Geschäftsbesatz und einen höheren Dienstleistungs- und Gastronomieanteil. Hier sind weniger Magnetbetriebe ansässig, die städtebauliche Gestaltung ist in der Regel weniger aufwendig und es sind eher Spezialisten als Filialisten ansässig.

Als **Haupteinkaufsbereich** wird die Summe der A- und B-Lagen bezeichnet. Darüber hinaus werden die übrigen Gebiete des zentralen Versorgungsbereiches als **Streulagen** mit immer noch dichtem Betriebsbesatz, durchsetzt mit Wohn-, Gewerbe- und Büronutzung bezeichnet.

Abbildung 90 Einkaufslagen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung und Erhebungen

A-Lage

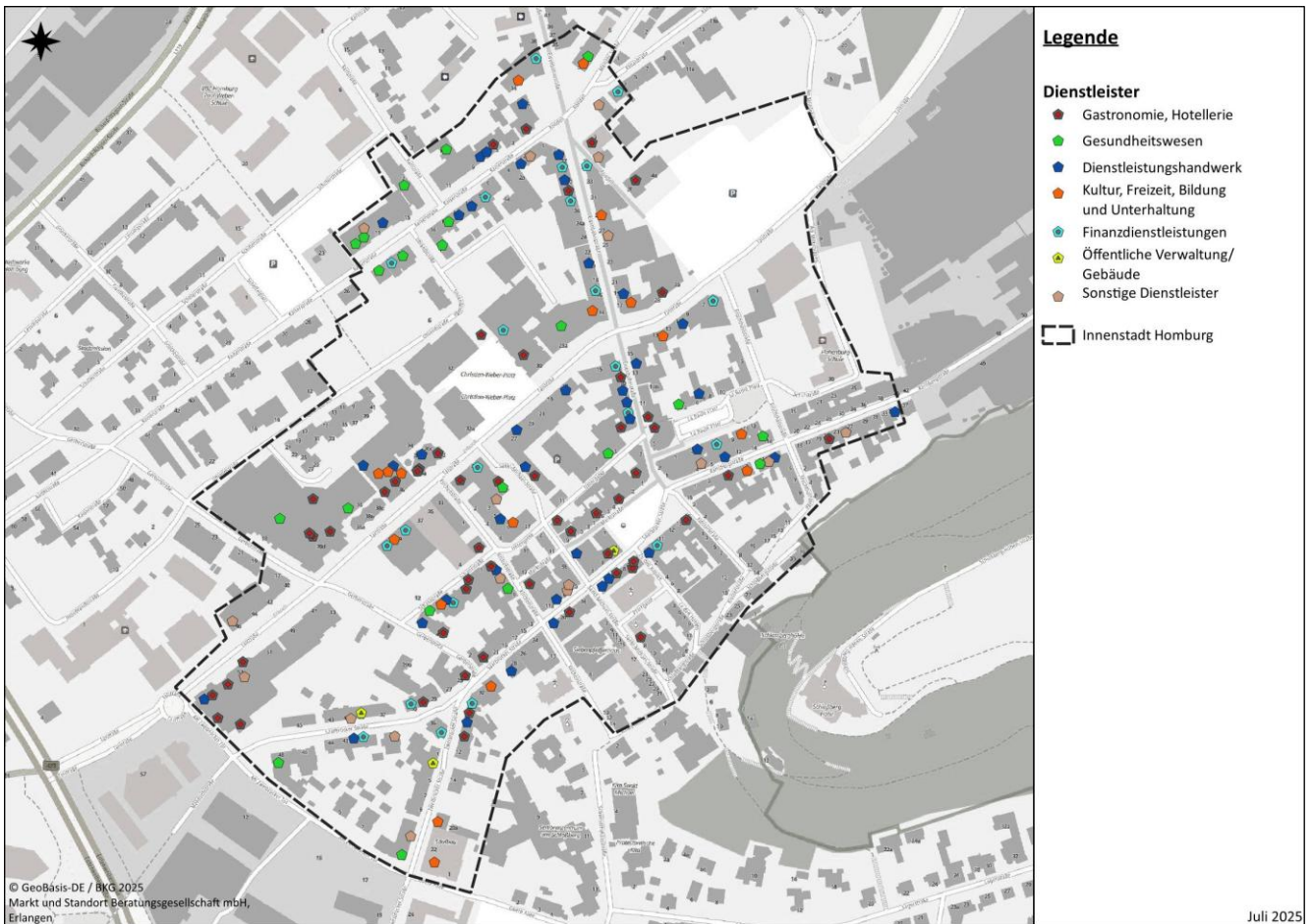
Die A-Lage umfasst die Talstraße (incl. Christian-Weber-Platz) von der Gerberstraße bis zur Fruchthallenstraße.

B-Lage

Zur B-Lage zählen ein Teil der Gerberstraße, die Markstraße, die Untergasse sowie Teile der Eisenbahnstraße.



Abbildung 91 Dienstleister im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



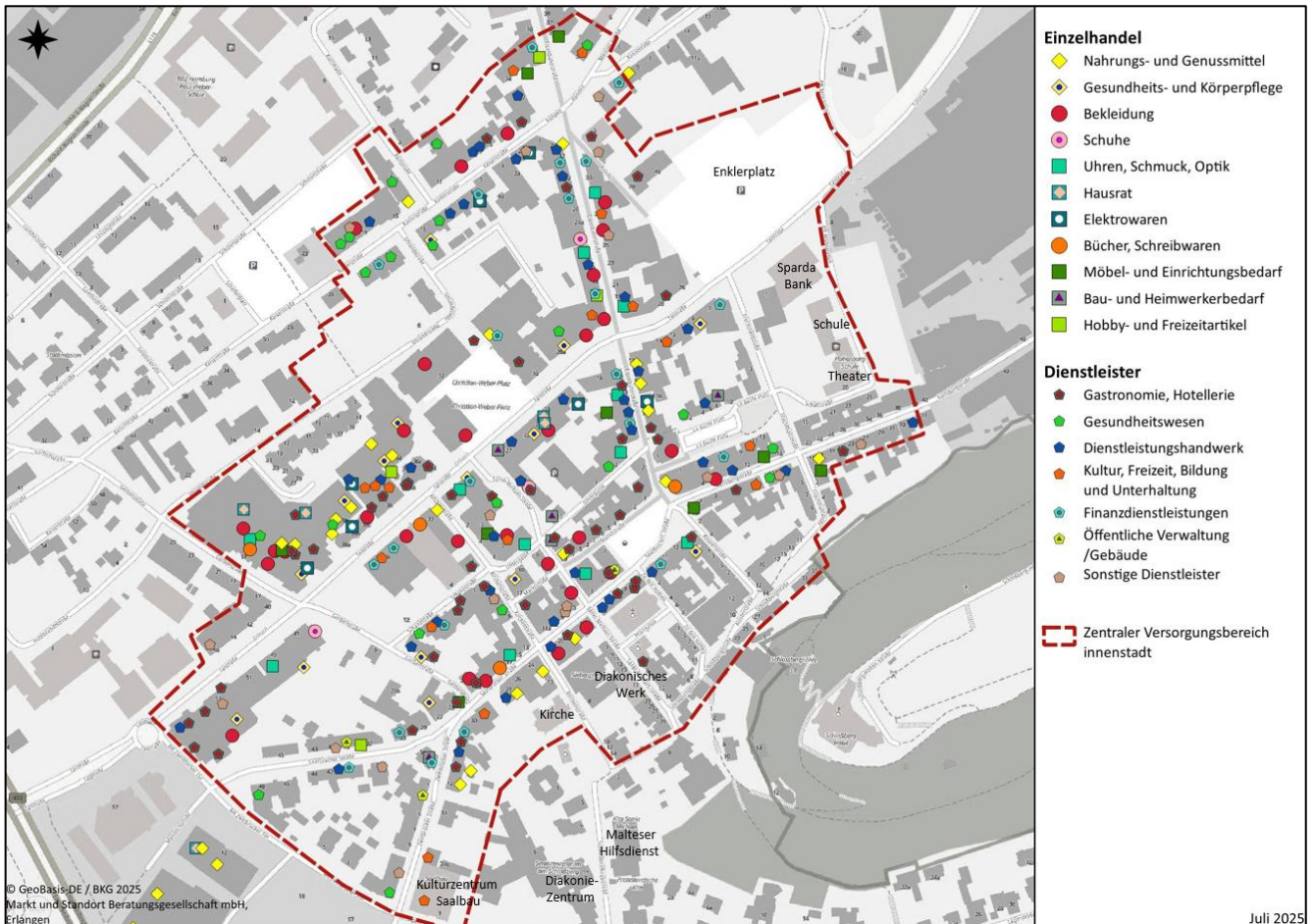
Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

In der Innenstadt Homburgs sind eine Vielzahl von Dienstleistern einer Vielzahl von Branchen angesiedelt, die das Angebot der Einzelhändler attraktiv abrunden.

Darüber hinaus wächst die Bedeutung der Dienstleister und vor allem der Gastronomie für die Angebotsqualität und Anziehungskraft der Innenstadt. Hier ist eine weitere Diversifizierung, auch und vor allem auf kleinen Flächen, sinnvoll und notwendig.



Abbildung 92 Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt



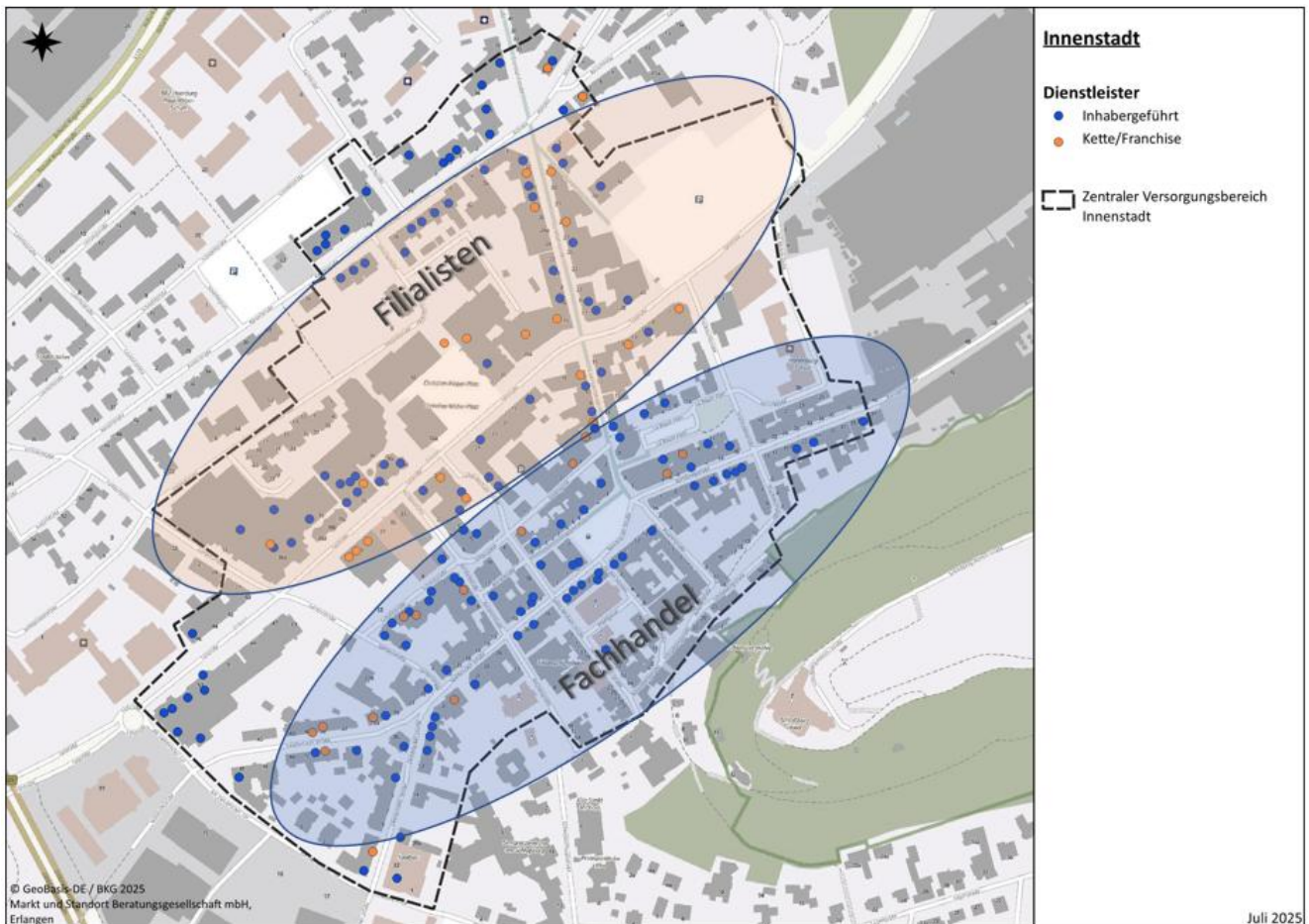
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

Der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Homburg ist dicht, in manchen Straßenzügen auch lückenlos. Er weist eine Vielfalt an Sortimenten und Betriebsformen auf. Auch die Größenstrukturen bilden eine moderne Einzelhandelsstruktur ab. Insgesamt ergibt sich vielfältiges Bild. Neben Filialisten wird ein großer Teil der Betriebe auch von Einzelunternehmern geführt.

Gemeinsam mit dem ebenfalls dichten Dienstleistungsbesatz entsteht die Grundlage für eine attraktive multifunktionale Innenstadt, die sich von allen anderen Lagen und Betriebskonzentrationen im Stadtgebiet positiv abhebt.



Abbildung 93 Filialisten/Fachhandel

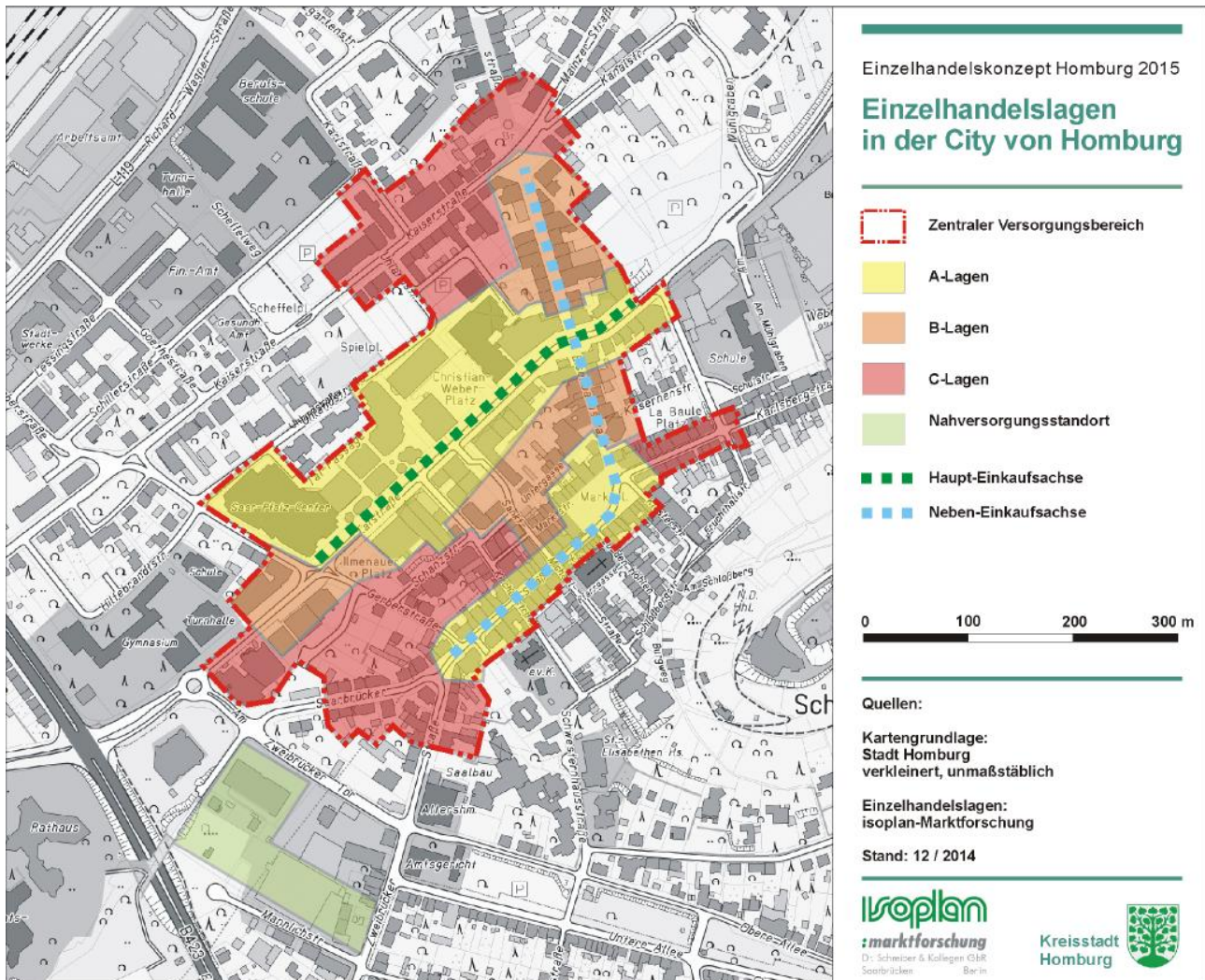


Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung

Die Innenstadt Homburgs ist aufgrund der gewachsenen Strukturen zweigeteilt. Der Fachhandel ist im südöstlichen, kleinstrukturierten Teil der Innenstadt angesiedelt. Die Filialisten sind vor allem im Nordwesten der Innenstadt in meist größeren Flächen angesiedelt.



Abbildung 94 Vergleich der Einzelhandelslagen mit dem Einzelhandelskonzept von 2015



Quelle: isoplan 2015

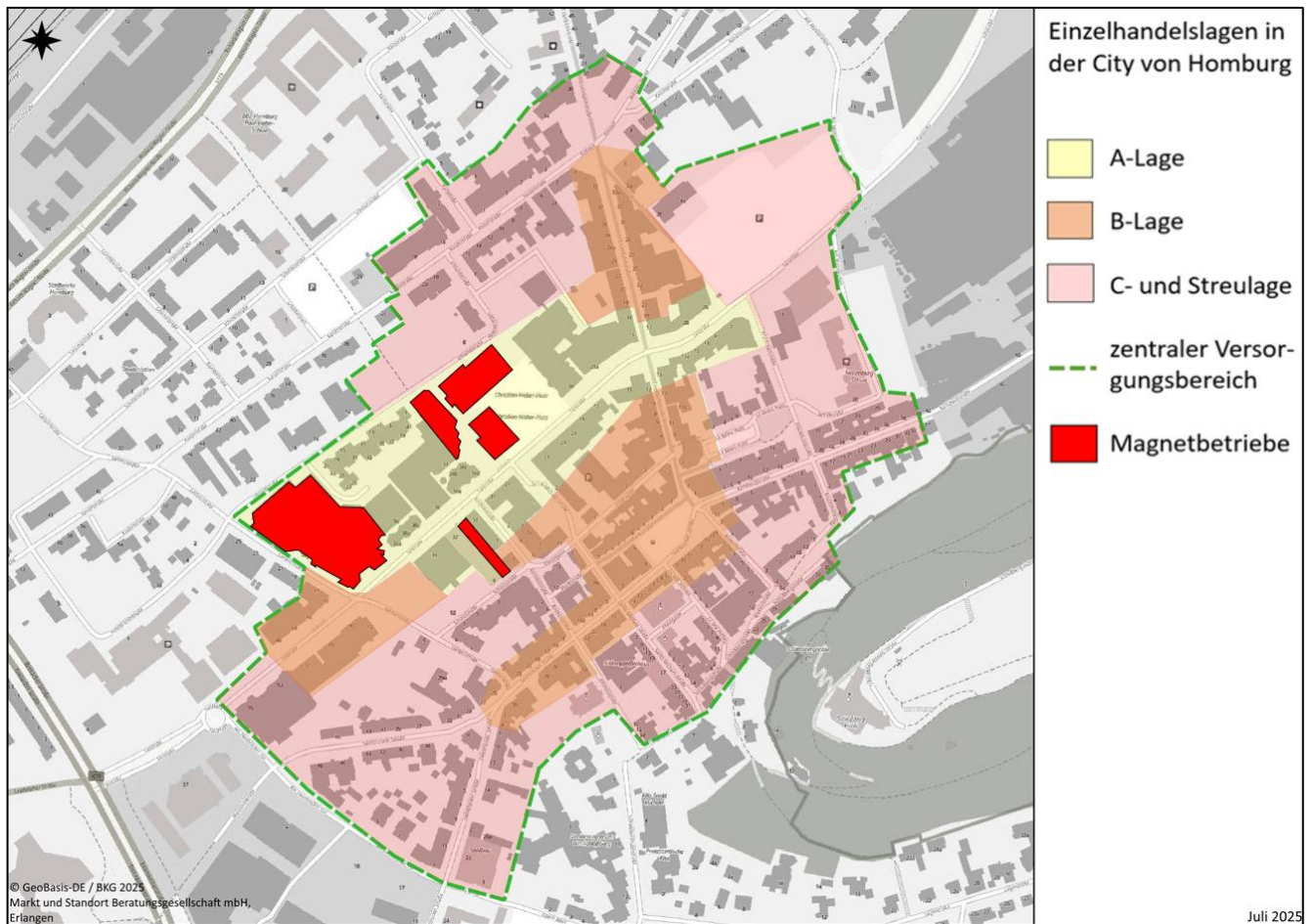
Im Einzelhandelskonzept von 2015 sind zwei A-Lagen ausgewiesen. Um Lagen als A-Lagen ausweisen zu können, bedarf es der höchsten Passantenfrequenz sowie den dichtesten Geschäftsbesatz. Die Differenzierung in Haupt- und Neben-Einkaufsachsen unterscheidet die beiden damals ausgewiesenen A-Lagen.

Eine A-Lage im absatzwirtschaftlichen Sinne bedarf eines dichten und lückenlosen Geschäftsbesatzes, höchster Passantenfrequenz und eines vielfältigen Betriebsgrößen- und Betriebsformenmixes, der in der 2015 ausgewiesenen Neben-Einkaufslage als A-Lage nicht existiert. Insofern ist die A-Lagen-Ausweisung in der Saarbrücker Straße missverständlich. Trotzdem kann diesem als Nebeneinkaufslage ausgewiesenen Straßenabschnitt eine besondere Rolle zugewiesen werden. Hier konzentriert sich attraktiver Fachhandel in charmantem altstädtischem Umfeld.

Insofern trägt diese Lage erheblich zur Gesamtattraktivität der Innenstadt Homburgs bei. Die Erkenntnisse der aktuellen Erhebungen und Untersuchungen legen deshalb den Schluss nahe, lediglich die Areale um die Talstraße als A-Lage auszuweisen. Dort sind die Magnetbetriebe angesiedelt. Die Lagen um den Marktplatz und die Saarbrücker Straße werden vor allem aufgrund der geringeren Frequenz und dem höheren Dienstleistungs- und Gastronomieanteil als B-Lagen ausgewiesen. Ein weiteres Merkmal um diese Lage als B-Lage auszuweisen ist die Tatsache, dass dort eher Spezialisten als Filialisten ansässig sind.



Abbildung 95 Einzelhandelslagen 2025



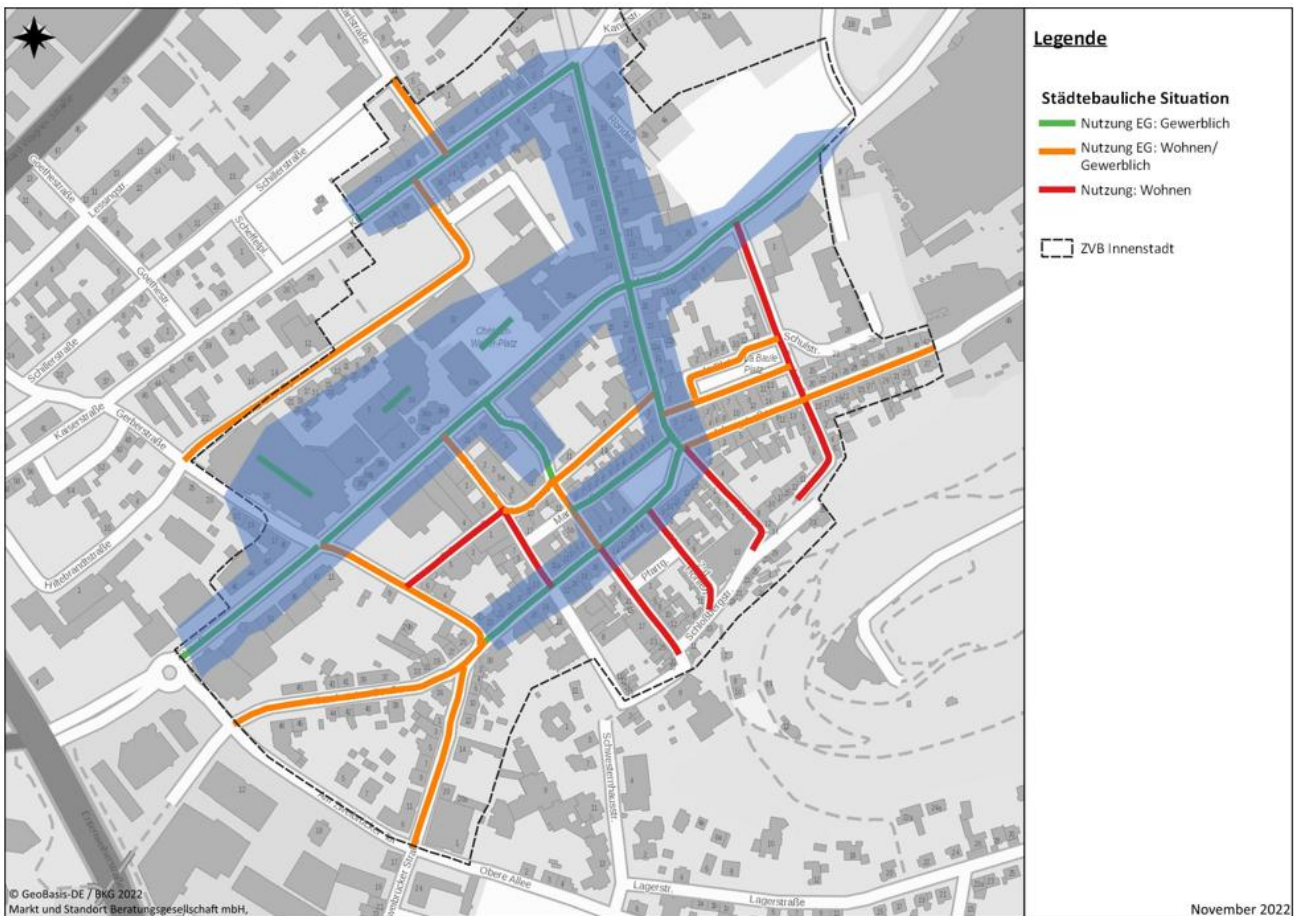
Quelle: eigene Erhebungen

Die Verteilung der Magnetbetriebe in der Innenstadt von Homburg liefert eine der maßgeblichen Gründe für die Ausweisung der Talstraße als A-Lage. Diese Begründung bezieht sich auf den Einzelhandelsbesatz aus städtebaulicher Sicht sind einige kritische Anmerkungen notwendig, die sich auf die Aufenthaltsqualität, das Parken und die Verkehrsbelastung beziehen. Daneben sind insbesondere das Saar-Pfalz-Center und die Talpassage in Bezug auf die bauliche Qualität und die daraus resultierende atmosphärischen Mängel kritisch zu sehen.

Die Qualität der A-Lage kann verbessert werden, indem der Geschäftsbesatz noch ergänzt und vervollständigt wird sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen optimiert werden.



Abbildung 96 Erdgeschossnutzungen



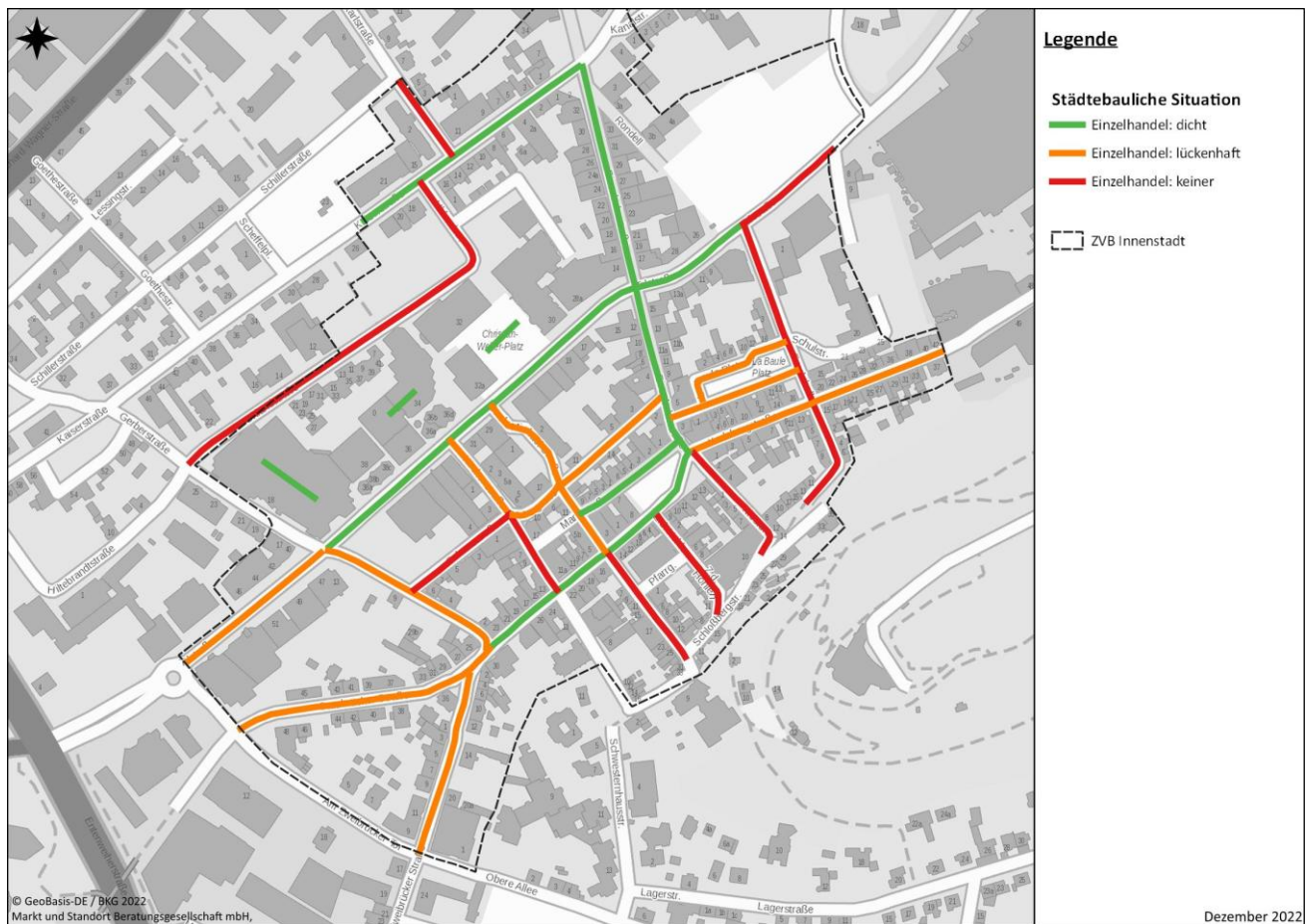
Quelle: eigene Erhebungen

Maßgeblich für die Lagenbewertung in der Innenstadt sind die Erdgeschossnutzungen. Sofern Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen in den Obergeschossen angeboten werden tragen sie ebenfalls zur Qualität des Angebotsmix bei. Büro- und Wohnnutzungen dominieren die Obergeschosse innerhalb der Innenstadt.

In den als A- und B-Lagen ausgewiesenen Lagen überwiegt die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude.



Abbildung 97 Einzelhandelsdichte



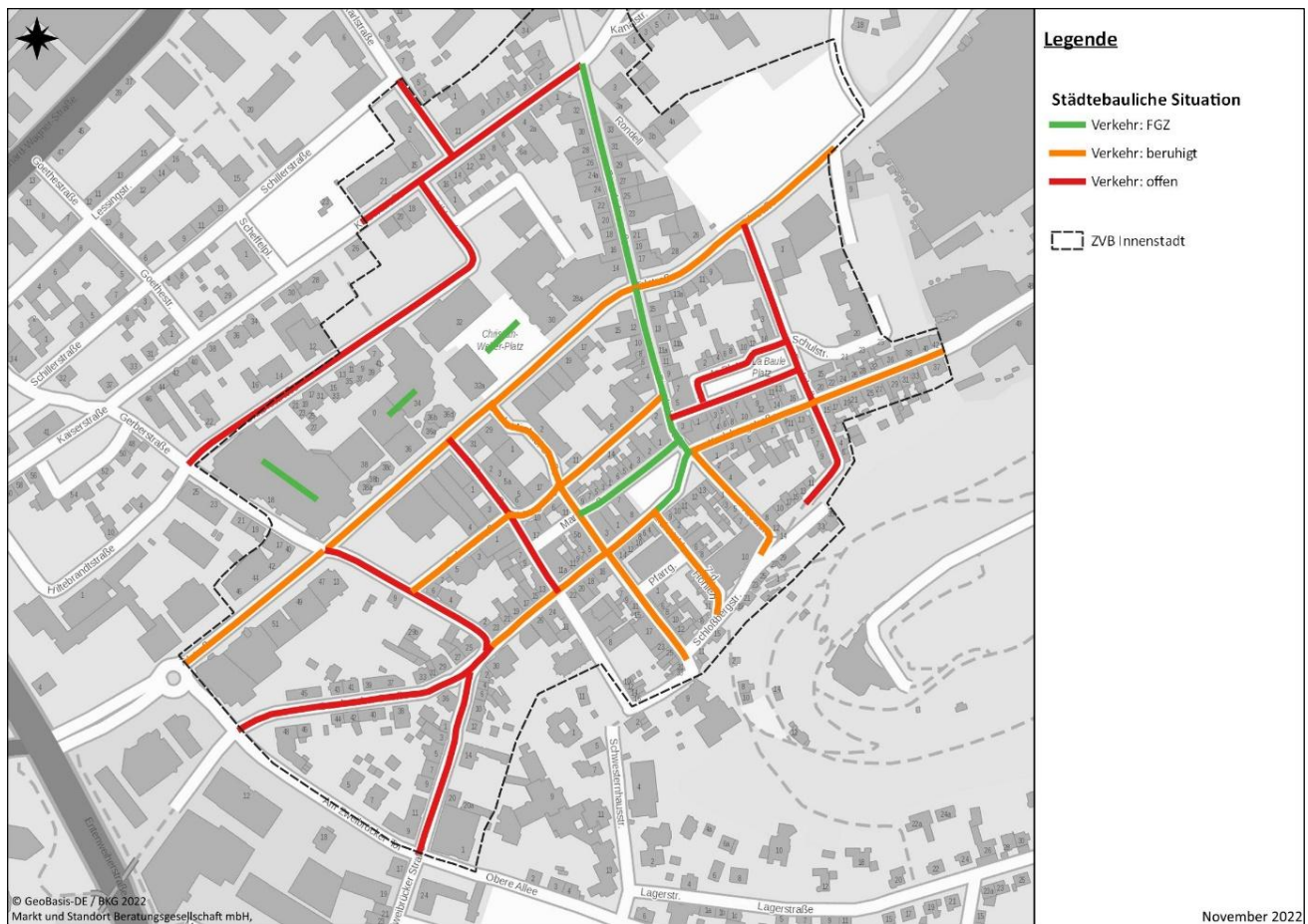
Quelle: eigene Erhebungen

Die Art der Erdgeschossnutzung bestimmt die Einkaufsattraktivität in der Innenstadt. Ist der Einzelhandelsbesatz dicht und lückenlos und weist er weitere Qualitätsmerkmal auf, entstehen beste Einkaufslagen.

In der Tal-, Eisenbahn-, Kaiser- und Saarbrücker Straße sowie dem Christian-Weber Platz ist das Einzelhandelsangebot am stärksten ausgeprägt und damit die Lagenqualität am höchsten.



Abbildung 98 Verkehr in der Innenstadt



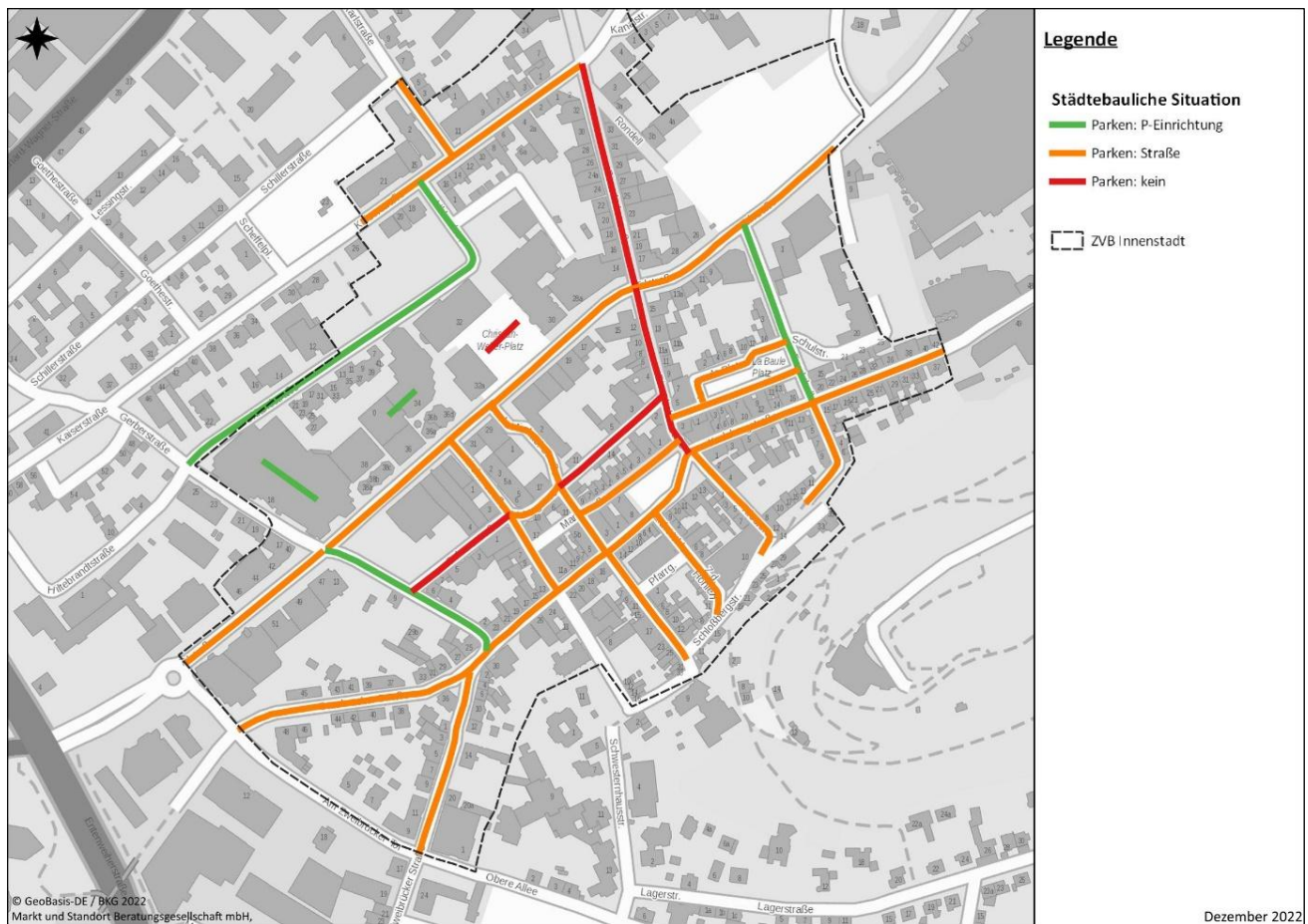
Quelle: eigene Erhebungen

Die Lagen höchster Passantenfrequenz sollten eine größtmögliche Trennung der Verkehrsarten zeigen. Für Fußgänger-Topfrequenzen ist die Fußgängerzone die beste Option.

In der Talstraße, im Abschnitt zwischen Gerberstraße und Eisenbahnstraße, wird eine sehr hohe Passantenfrequenz ermittelt. Für diesen Straßenabschnitt sollte die Option der Einrichtung einer Fußgängerzone bedacht werden.



Abbildung 99 Parkplatzsituation



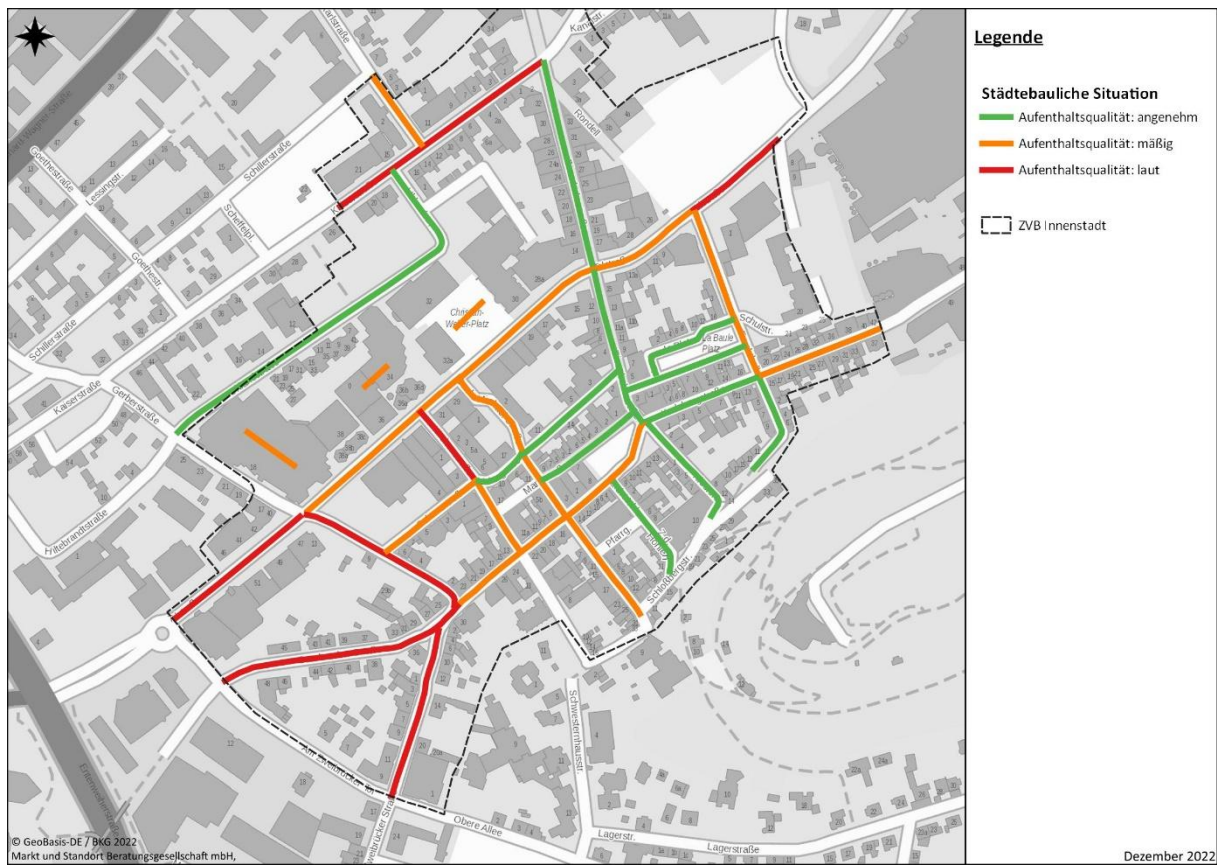
Quelle: eigene Erhebungen

Die Möglichkeit des Parkens am Straßenrand ist in Homburg, auch in den Top-Einkaufsstraßen, weit verbreitet. Das erhöht die „gefühlte“ Erreichbarkeit, kann aber auch zu starkem Parksuchverkehr und damit zu zusätzlichen Belastungen der Aufenthaltsqualität führen.

Die Parkplätze in den Einkaufsstraßen verbrauchen Flächen, die für attraktivere Nutzungen sinnvoller genutzt wären (z.B. mehr Straßengastronomie, bessere Möblierung etc.). In Homburg gibt es gute Parkmöglichkeiten am Rande der Innenstadt (wie Enklerplatz und Uhlandstraße), von denen aus die Geschäfte, Dienstleister und gastronomischen Einrichtungen fußläufig gut erreichbar sind.



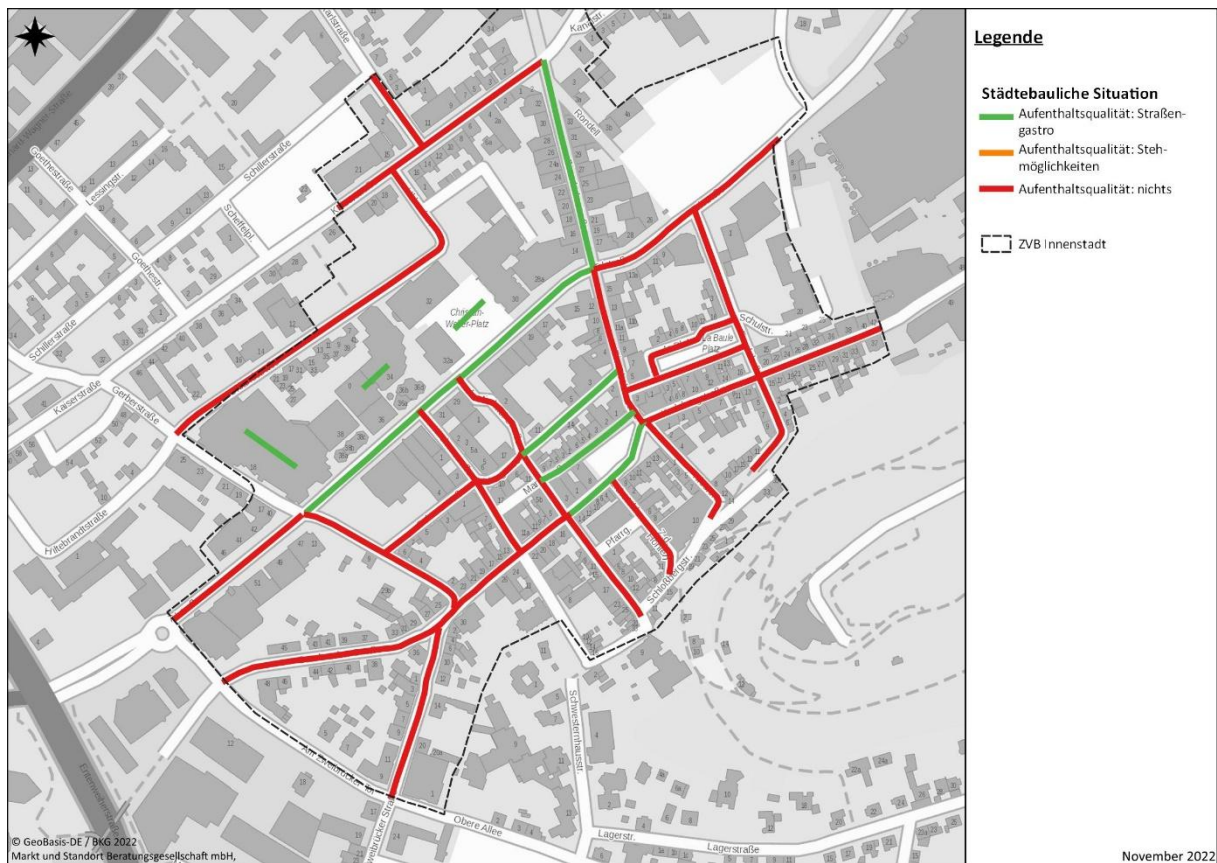
Abbildung 100 Aufenthaltsqualität I



Der stets präsente Autoverkehr in den Einkaufsstraßen führt zu erheblichen Einschränkungen der Aufenthaltsqualität hinsichtlich der Lärmbelastung und dem Flächenverbrauch. Besonders in der A-Lage (Talstraße, Christian-Weber Platz) wird die mäßige Aufenthaltsqualität von den Besuchern als störend empfunden.



Abbildung 101 Aufenthaltsqualität II



Ein maßgeblicher Bestandteil von Aufenthaltsqualität ist die Außengastronomie. Sie konzentriert sich auf die besten Einkaufslagen, ist aber zu großen Teilen nicht sonderlich attraktiv. Die trotz dieser Mängel intensive Nutzung des Angebotes spricht für die Anziehungskraft solcher Einrichtungen. Besonders am Christian-Weber Platz ist die Intensivierung der Außengastronomie wünschenswert.

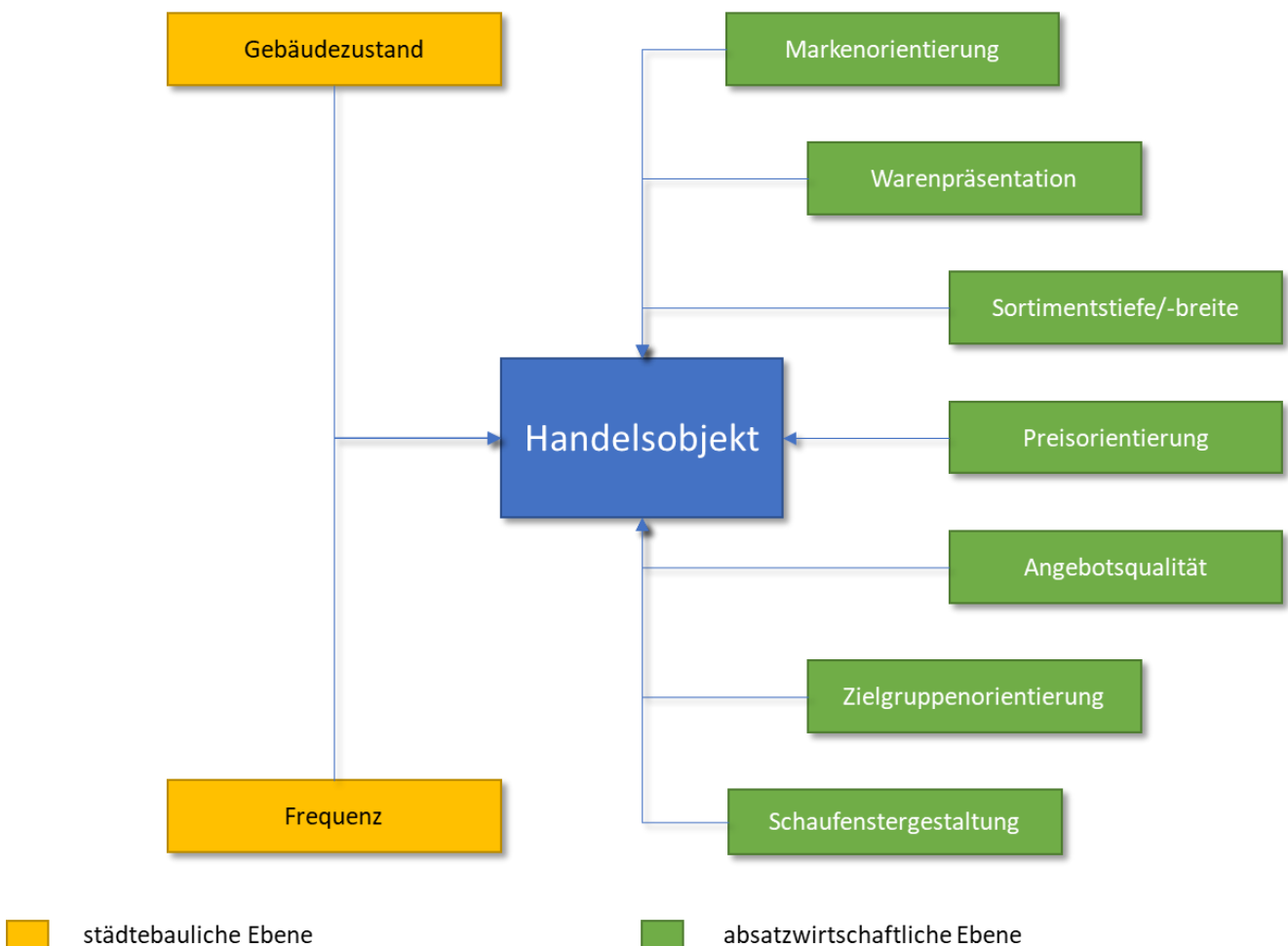


8.2 City-Monitor in Homburg

Der City Monitor untersucht die qualitativen Strukturen des Einzelhandelsangebotes im Innenstadt-Zentrum. Dazu wird anhand einer standardisierten Checkliste jeder Betrieb vor Ort qualitativ bewertet. Die Ergebnisse ermöglichen die Einordnung des Einzelhandelsangebotes nicht nur nach Betriebstyp, Sortiment und Größe, sondern auch in qualitativer Hinsicht.

Da Homburg zwei zentrale Versorgungsbereiche besitzt, wurde sowohl im ZVB Homburg Kernstadt als auch im ZVB Erbach ein City Monitor durchgeführt.

Abbildung 102 Systematik der City-Monitor Bewertung



Quelle: eigene Darstellung

Neben städtebaulichen Aspekten, wie Gebäudezustand und Frequenz, werden insbesondere absatzwirtschaftliche Bewertungskriterien verwendet, wie das Sortiment und seine Struktur, Präsentation, Preis- und Qualitätsniveau oder Marketingaspekte wie Zielgruppen- und Markenorientierung sowie auch Qualitäts- und Preisniveau.

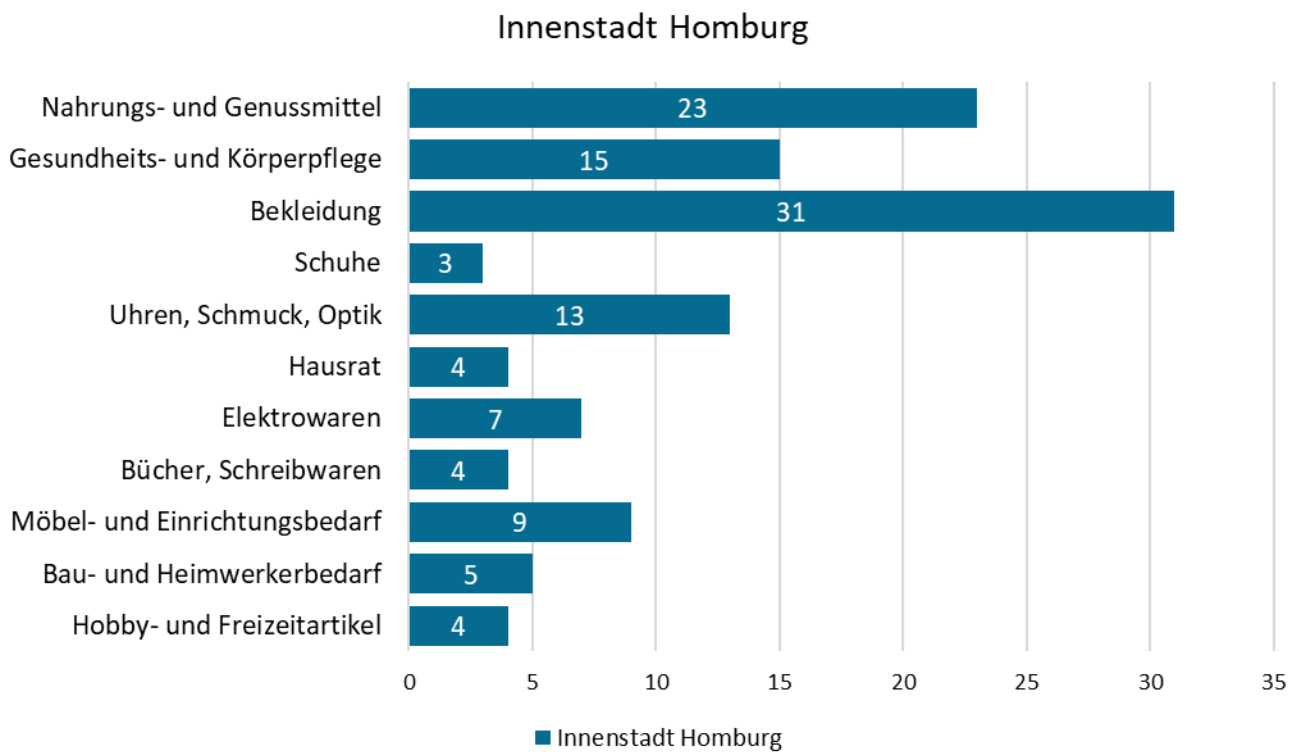
Der Bewertungsmaßstab ist nicht absolut, sondern relativ und orientiert am allgemeinen Angebot und Niveau der jeweiligen Innenstadt. Es handelt sich demnach um einen individuellen, für Homburg spezifischen Bewertungsprozess.



8.2.1 Branchenschwerpunkt Einzelhändler

Der Branchenschwerpunkt der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsgebiet liegt auf Bekleidung und Lederwaren (31) sowie Nahrungs- und Genussmittel (23).

Abbildung 103 Branchenschwerpunkt der Einzelhändler



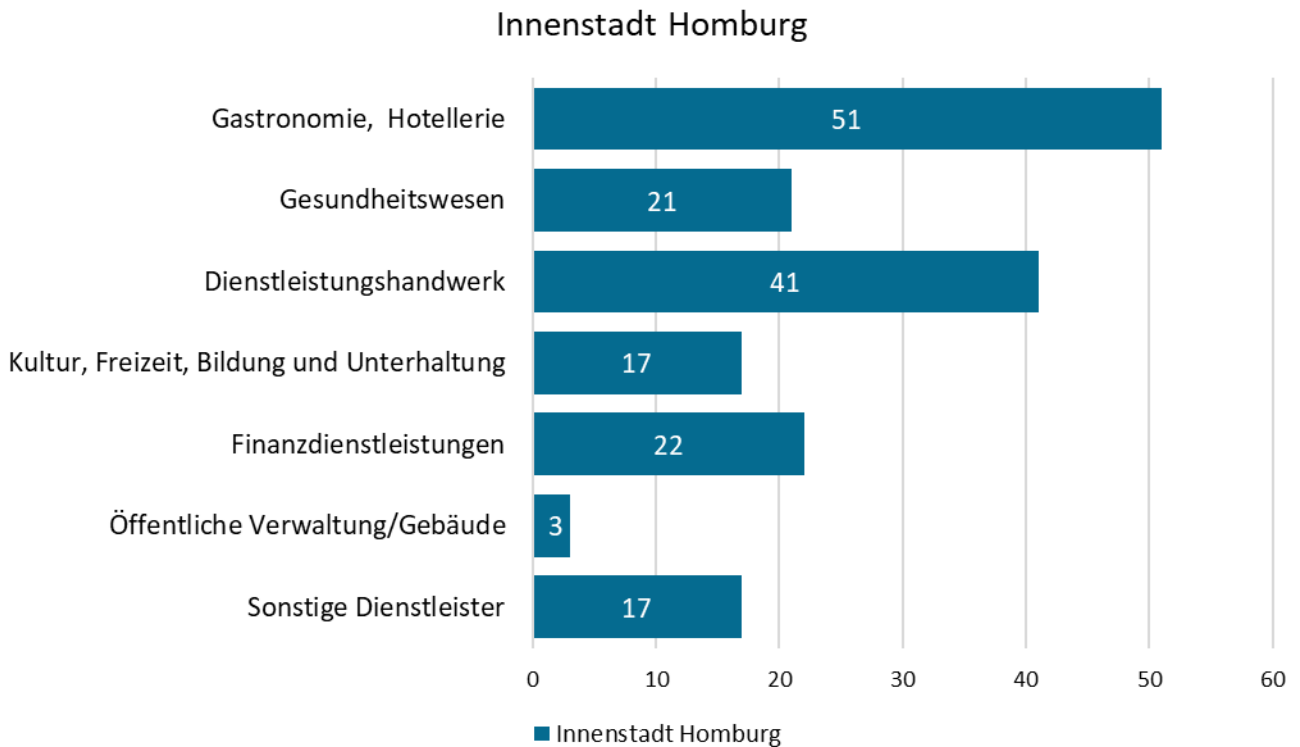
Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.2 Dienstleistungsformen

In der Homburger Innenstadt sind 172 Dienstleister ansässig. Der Dienstleistungsbesatz ist geprägt durch Gastronomie und Hotellerie (29%) sowie durch Dienstleistungshandwerk.



Abbildung 104 Art der Dienstleistung

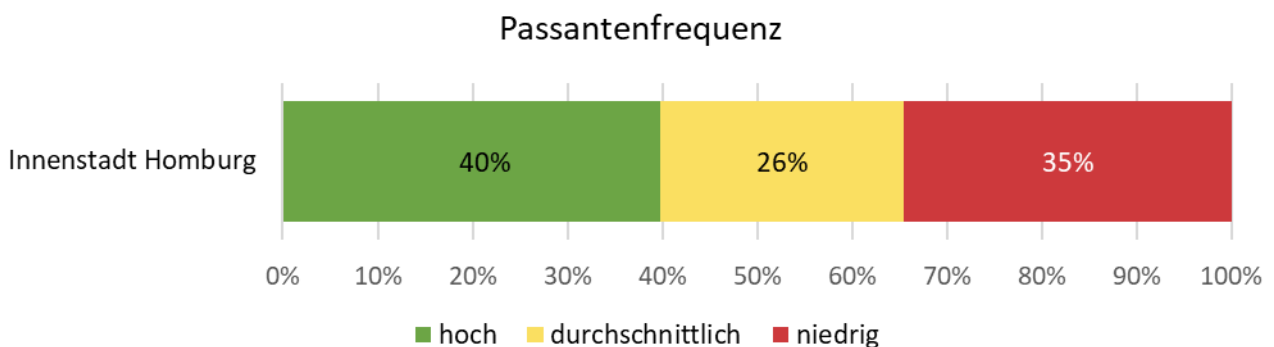


Quelle: eigene Darstellung und Erhebungen

8.2.3 Passantenfrequenz

Die Passantenfrequenz ist ein wichtiger Indikator der Attraktivität der einzelnen Straßenabschnitte. In der A-Lage ist diese für gewöhnlich am höchsten. Eine hohe Passantenfrequenz ist der Innenstadt Homburg in stolzen 40% der Straßenabschnitte zu attestieren. In 26% der Fälle ist die Passantenfrequenz durchschnittlich, bei 35% ist eine niedrige Passantenfrequenz festzustellen.

Abbildung 105 Passantenfrequenz



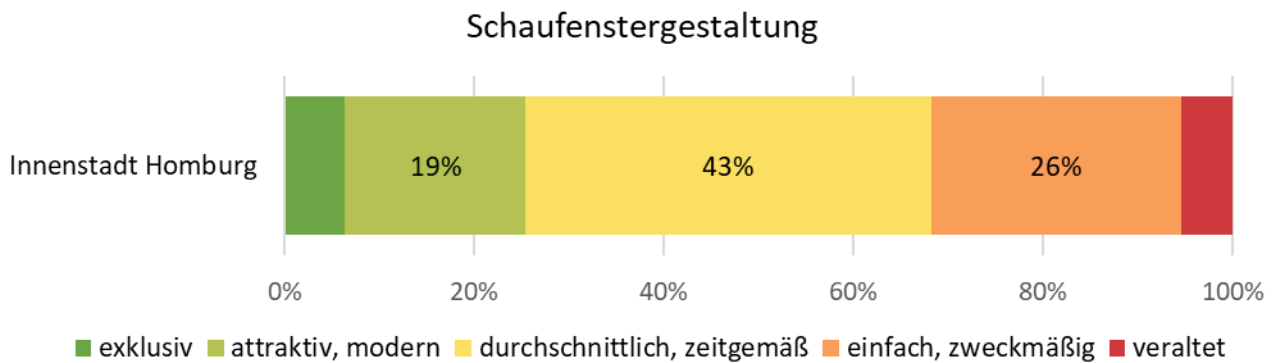
Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



8.2.4 Schaufenstergestaltung

Einen ersten Eindruck des Betriebs bzw. über seine Waren und Dienstleistungen können potentielle Kunden durch Schaufenster gewinnen. Die Bewertung der Schaufenstergestaltung gibt wichtige Hinweise auf die Angebotsqualität insgesamt. Bei lediglich 5% der untersuchten Betriebe ist eine veraltete Schaufenstergestaltung vorzufinden, 26% der Schaufenster sind als zweckmäßig einzustufen. Die Gestaltung bei 43% der Betriebe ist als durchschnittlich zu werten, 19% sind modern. 6% der Schaufenster sind gar exklusiv gestaltet.

Abbildung 106 Schaufenstergestaltung



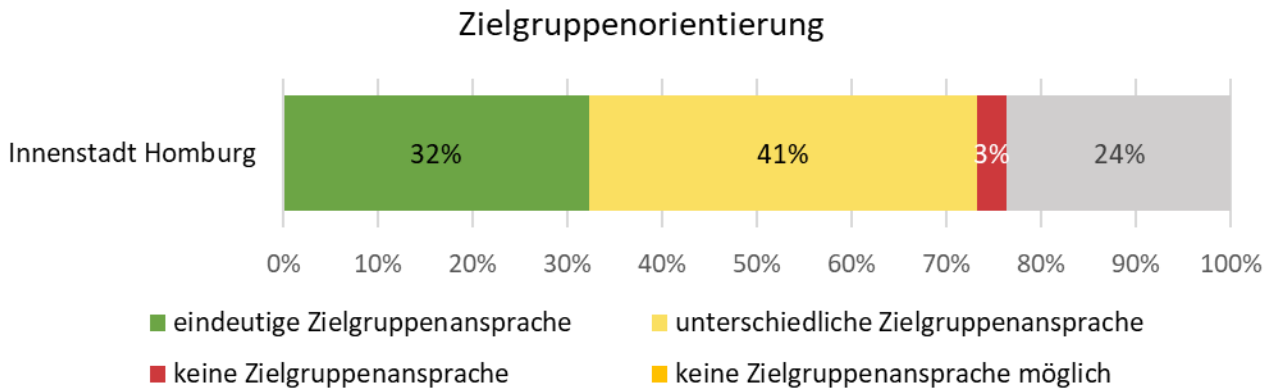
Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



8.2.5 Zielgruppenorientierung

Durch das Sichtbarmachen der Zielgruppe erfolgt die Ansprache von Laufkundschaft sowie Erstkunden, denen auf sie abgestimmte Warensystematiken bzw. Dienstleistungen angeboten werden müssen. In 32% der Fälle erfolgt eine eindeutige Zielgruppenansprache, in 41% der Betriebe wird die Zielgruppe dem objektiven Betrachter nicht ganz klar, bei 3% erfolgt keine Zielgruppenansprache. In 24% der Fälle ist keine Zielgruppenansprache möglich.

Abbildung 107 Zielgruppenorientierung

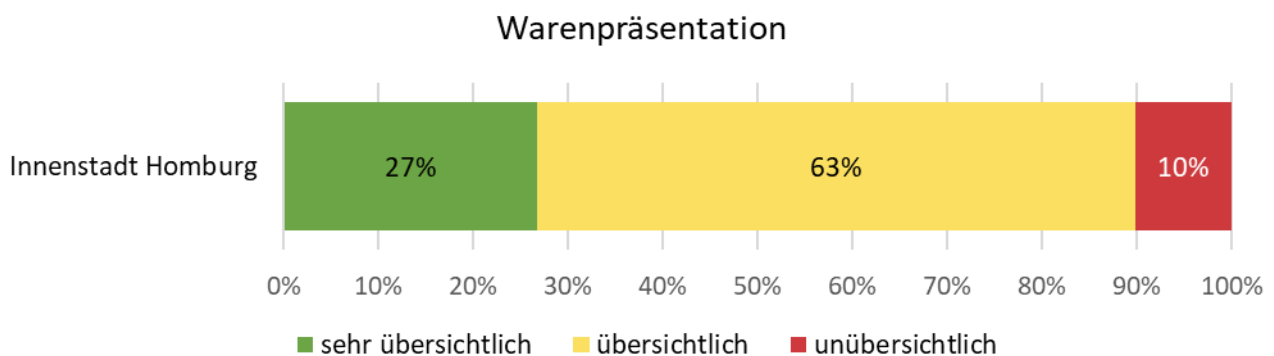


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.6 Warenpräsentation

Die Präsentation der Waren der Einzelhandelsbetriebe ist weitgehend als bodenständig zu bewerten. Unübersichtliche Warenpräsentation ist in gut einem Viertel der Betriebe anzutreffen, sehr übersichtliche Warenpräsentation immerhin in gut einem jedoch auch nur in wenigen Betrieben

Abbildung 108 Warenpräsentation in der Innenstadt



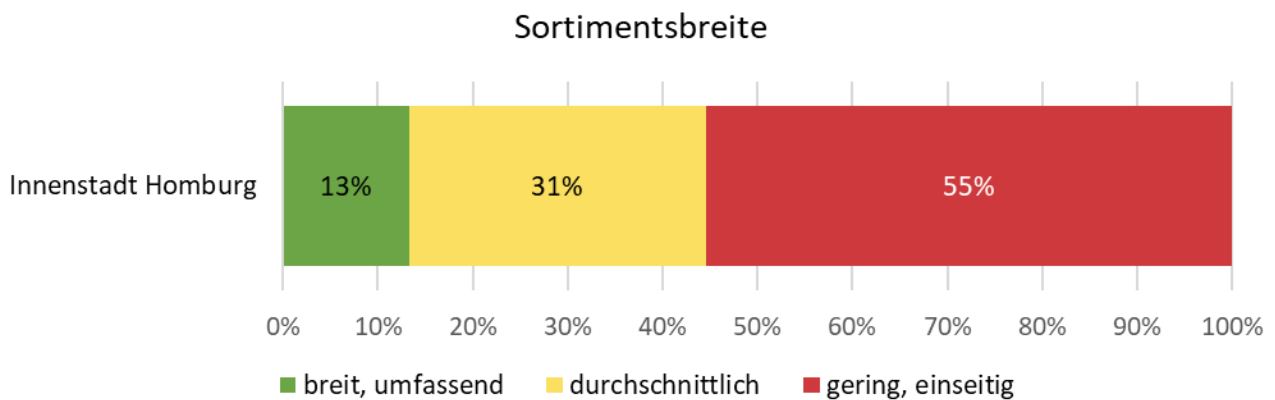
Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



8.2.7 Sortimentsbreite

Die Sortimentsbreite beschreibt das Angebot an unterschiedlichen Produktarten. Anhand dieses Parameters lassen sich Rückschlüsse ziehen auf die Differenzierung der Betriebe. 13% der Betriebe zeichnen sich durch ein umfassendes Produktangebot aus, 31% durch eine durchschnittliche Sortimentsbreite. Aber 55% der Betriebe hat ein einseitiges Produktangebot.

Abbildung 109 Sortimentsbreite

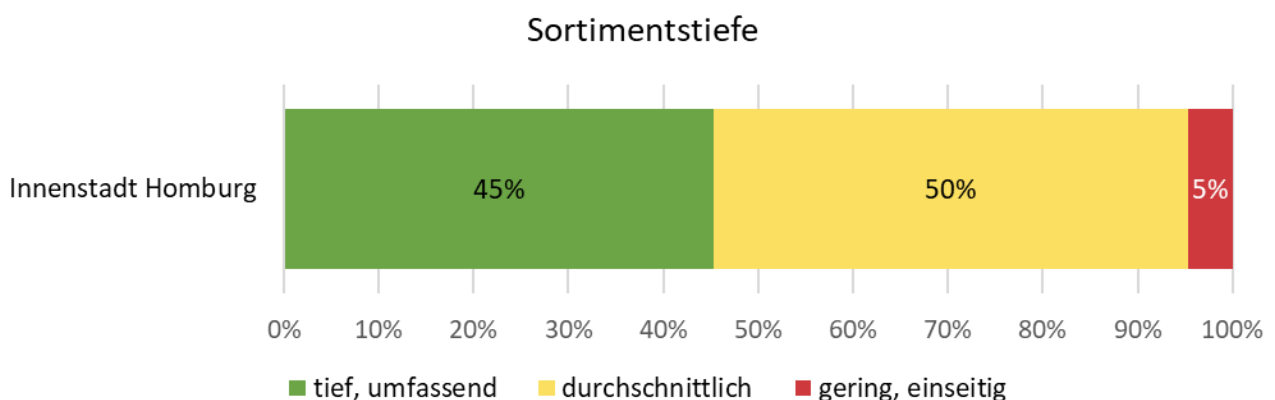


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.8 Sortimentstiefe

Das Angebot an verschiedenen Artikel einer Warengruppe wird als Sortimentstiefe bezeichnet. Auch anhand dieses Parameters lassen sich Rückschlüsse auf die Differenzierung der Betriebe ziehen. 45% der Betriebe in der Homburger Innenstadt bieten den Kunden ein umfassendes Sortiment. Exakt die Hälfte (50%) der Betriebe bewegt sich im Mittelfeld, lediglich 5% der Betriebe sind hingehend der Sortimentstiefe weniger attraktiv aufgestellt.

Abbildung 110 Sortimentstiefe



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

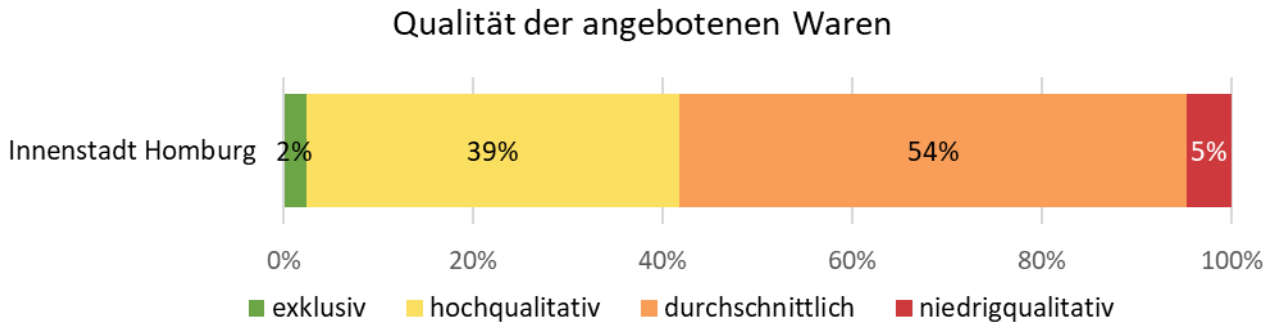


8.2.9 Qualitätsorientierung

Der größte Teil der Betriebe in der Innenstadt konzentriert sich in Bezug auf die eigene Zielgruppe und Angebotsqualität auf die durchschnittlichen Kategorien wie „standardisiert, konsumig“ und „gehobene Mitte, qualitätsorientiert“. Immerhin 39% der Produktangebote ist als hochqualitativ einzustufen, der Großteil mit 54% als durchschnittlich zu bewerten.

Das Fehlen von exklusiven Angeboten ist in einer Stadt dieser Größe erwartbar und stellt den Einzelhandel der Stadt vor keine großen Probleme.

Abbildung 111 Qualitätsorientierung

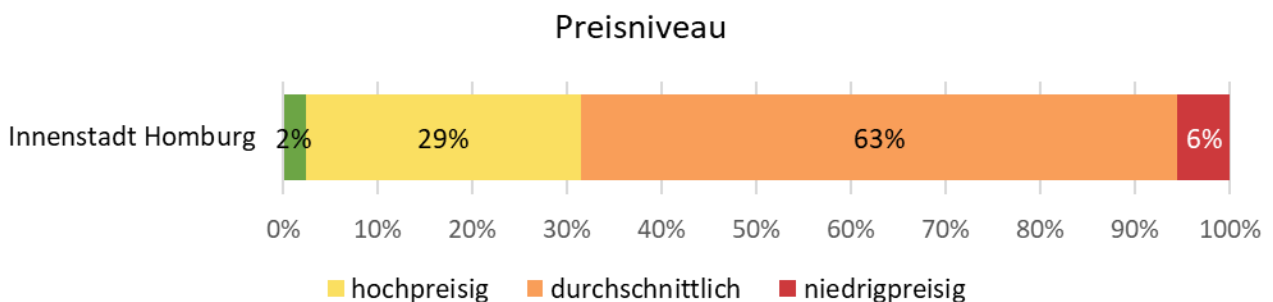


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.10 Preisniveau

Das Preisniveau der Betriebe ist mehrheitlich als durchschnittlich einzustufen. Betriebe mit überwiegend sehr hochpreisigen Artikeln findet man in 2% der Betriebe in der Innenstadt, 29% der Betriebe bieten überwiegend hochpreisige Artikel an. 6% der Betriebe bedienen vorrangig Kunden mit niedrigen Preisansprüchen.

Abbildung 112 Preisniveau



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



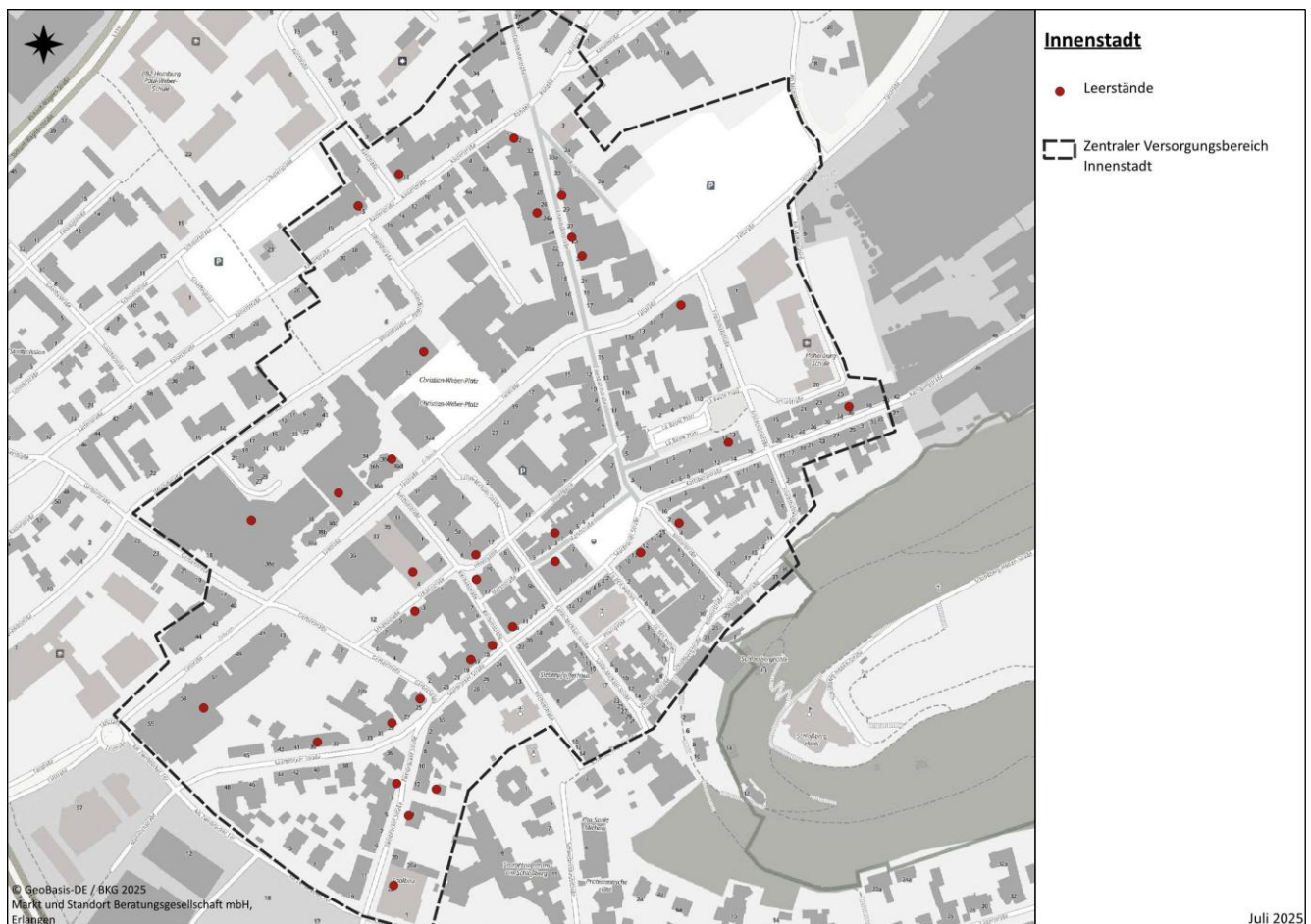
8.2.11 Leerstände in Erdgeschosslagen in der Innenstadt (einzelhandelsrelevante Lagen)

Anzahl und Verteilung leerstehender Ladenlokale in der Innenstadt von Homburg geben wichtige Hinweise über den Entwicklungszustand und das funktionale Gefüge des zentralen Versorgungsbereiches. Die Präsenz von Leerständen bzw. die Konzentration von Leerständen in bestimmten Lagen lässt Rückschlüsse auf strukturelle Probleme zu. Leerstände können ein Indikator für funktionale und strukturelle Probleme in der Innenstadt bzw. in einzelnen Einkaufslagen sein.

Eine eventuelle Vorschädigung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Strukturen könnte in der Verteilung und dem Zustand der Leerstände erkannt werden.

Auch die potenzielle Nutzbarkeit von Leerständen für eine Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung ist entscheidend für die Bewertung eines eventuell vorhandenen Leerstandproblems in der Innenstadt. Die Leerstandsquote beträgt 7,4%, insgesamt wurden 33 Leerstände in der Innenstadt erfasst. Es fällt eine Konzentration auf der nördlichen Seite der Saarstraße auf.

Abbildung 113 Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Einzelhandel und Dienstleistungen)



Quelle: eigene Darstellung und Erhebungen, Stand: Juli 2025

In der Summe finden sich derzeit 33 Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Dies ist im Verhältnis zur Gesamtzahl der Betriebe (290) keine dramatische Zahl.



8.3 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Eine der Kernzielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Homburg ist die Stärkung, Entwicklung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Die Expansionsbemühungen der Einzelhandelskonzerne, der regionalen Filialisten und der Einzelbetriebe sollten sich, ob großflächig oder nicht, auf die Innenstadt konzentrieren. Hier ist die **Vielfalt** zu stärken und die **Innovation** und **Diversifikation** der Zielgruppenangebote zu fördern.

Die Innenstadt Homburgs ist gut aufgestellt. Beinahe jegliche innenstadtrelevanten Sortimente sind in der Innenstadt angesiedelt. Die Innenstadt wurde in der Vergangenheit weitgehend vor Konkurrenz außerhalb geschützt, zumindest was den Einflussbereich der Stadt Homburg betrifft. Diese Entwicklung muss beibehalten werden.

Attraktive Verkaufsflächen sollten auf den Potenzialflächen am **Enklerplatz**, in der **Fruchthallenstraße** und an der Ecke **Talstraße/Gerberstraße** sowie eventuell südlich der Gerberstraße ermöglicht werden. Der Einzelhandelsbesatz um den Christian-Weber-Platz ist attraktiv, es sollte dennoch zur Attraktivitätssteigerung die Ansiedlung von Straßengastronomie angedacht werden. Am Enklerplatz ist ein modernes Quartier mit überwiegender Wohnnutzung und im Erdgeschoss mit einer Nutzungsmischung von Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Sportfachgeschäft, u.a.) sowie Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie vorstellbar.

Ein weiterer wichtiger Entwicklungsschritt ist die Attraktivitätssteigerung der **Talpassage**. Das gestaltete Umfeld und der offensichtliche Mangel an Pflege und Unterhalt machen die Talpassage zu einer Lage mit gehäuften Leerständen und geringer Aufenthaltsqualität. Positive Ansätze in Form einiger attraktiver Geschäfte sind vorhanden. Hier sind erhebliche Investitionen in die Substanz und Aufenthaltsqualität notwendig.

Auch das **Saar-Pfalz-Center** ist in die Jahre gekommen, wirkt aber nicht ungepflegt. Trotzdem wäre eine Modernisierung der Mall dringend angebracht. Der Geschäftsbesatz ist überwiegend attraktiv.

Der **Wochenmarkt** am Marktplatz ist attraktiv und fördert Frequenz und Kundenzahl in der Innenstadt. Der Wochenmarkt sollte weiterhin gefördert werden.

Die **Außengastronomie** in der Innenstadt speziell in den guten Lagen sollte noch weiter ausgebaut werden. Außengastronomie fördert das Wohlbefinden und damit die Aufenthaltsqualität der Innenstadtbesucher.

Flächenpotenziale innerhalb bzw. am Rande des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind künftig verfügbar. Grundsätzlich ist die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches positiv zu bewerten. Grundsätzlich sollte in den Einkaufslagen der Innenstadt eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschossflächen sichergestellt werden.

9 Nahversorgung in Homburg

9.1 Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation

Wesentliche Grundlage für die Bewertung der Nahversorgung in Bezug auf Quantität und Qualität des Angebotes sind für den ersten Aspekt die Bestandserhebung und Potenzialberechnungen im Zusammenhang mit der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsangebote. Für die Bewertung der Qualitätsaspekte ist die Kenntnis der Verbraucherbedürfnisse und des Verbraucherverhaltens entscheidend. Eine Trennung städtebaulicher Aspekte und absatzwirtschaftlicher Aspekte ergibt sich zwar zwangsläufig im Rahmen der Anwendung des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung. Sie sollte jedoch in Analyse und in der Konzeptionsentwicklung vermieden werden.¹¹

Eine ausschließliche Begrenzung auf die räumliche Abdeckung der Nahversorgungsangebote ist nicht ausreichend für eine vollständige Bewertung der Nahversorgungsqualität in Homburg. Die Sicherung einer fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung ist ein

¹¹ Potenziale und Bestandsdaten sowie die Grundlagen des Verbraucherverhaltens wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Sie sind die Grundlage für die folgenden Analysen und Bewertungen der Nahversorgungssituation.



zentrales Ziel dieses Einzelhandelskonzeptes. Allerdings muss diese räumliche Analyse verbunden werden mit einer qualitativen Bewertung. Die Nahversorgungssituation für einen Verbraucher ist erst dann als gut zu bewerten, wenn in annehmbarer Entfernung eine zumindest begrenzte Vielfalt des Nahversorgungsangebotes erreichbar ist. Vor diesem Hintergrund sichert die Ausweisung von Neben- und Nahversorgungszentren eine Angebotsvielfalt, die mit solitären Standorten nicht zu erzielen ist. Zentrale Standorte können Vielfalt bieten und sind in der Regel gut erreichbar. Deshalb ist zur Sicherung des Nahversorgungszieles die Ausstattung der zentralen Versorgungsbereiche mit einem möglichst vollständigen Nahversorgungsangebot, in Abhängigkeit von den örtlichen Potenzialen, anzustreben. Solitäre Nahversorgungsstandorte können dieses zentrale Versorgungsnetz unterstützen, sollen aber die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen.

Die folgende Bewertung der örtlichen Nahversorgungssituation kombiniert die räumliche Abdeckung der unterschiedlichen Betriebstypen der Nahversorgung miteinander.

Zunächst werden über eine Nearest-Neighbor-Analyse die Distanzen von den Wohnorten zu den Nahversorgungsangeboten gemessen¹². Diese Nahversorgungsangebote werden differenziert nach Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), Lebensmitteldiscountern sowie Lebensmittelvollsortimentern (Supermärkte, Biomärkte). **Die Distanzmessung erfolgt von jedem Wohnhaus in Homburg zum nächstgelegenen Nahversorgungstypus.**

Für diese unterschiedlichen Angebotsformen werden jeweils die Distanzen zwischen Wohnstandorten und Angebotsstandorten gemessen und kartographisch dargestellt. Mit Hilfe dieser Karten wird die Versorgungssituation für alle Wohnstandorte in Homburg graphisch sichtbar.

Für die Bewertung der Qualität der Nahversorgung ist letztlich eine Kombination dieser betriebstypenspezifischen Analysen notwendig. Gut versorgt sind die Verbraucher, die in kurzer Distanz alle betrachteten Betriebsformen erreichen können.

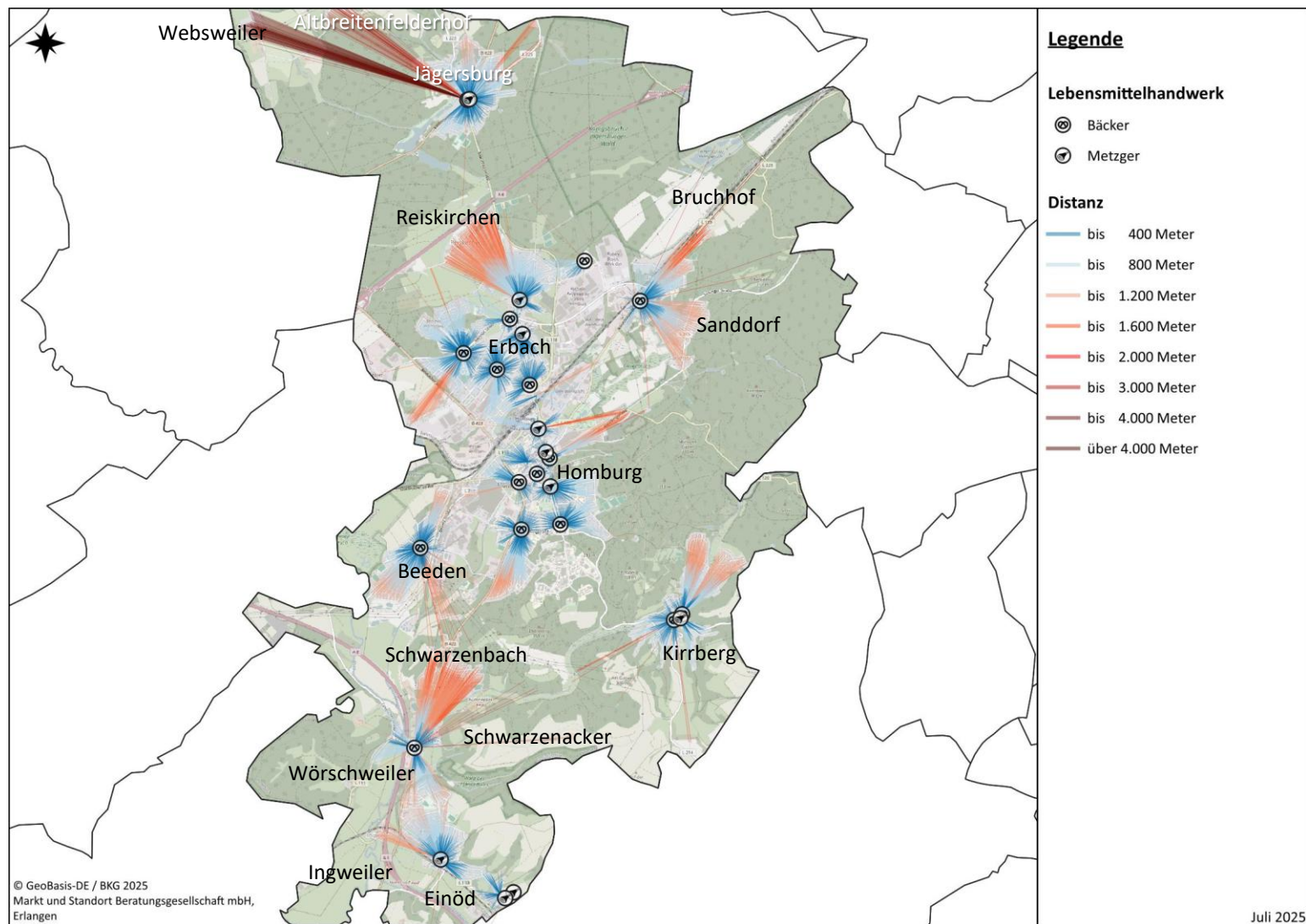
In der zusammenfassenden Karte zur Nahversorgungsqualität werden somit qualitative Mängel nicht nur aufgrund der quantitativen Existenz, sondern auch in ihrer räumlichen Zuordnung deutlich.

Abzuleiten ist aus dieser Analyse der Bedarf an zusätzlicher Ausstattung für die zentralen Versorgungsbereiche sowie an weiteren solitären Versorgungsstandorten für die Versorgung von peripheren Wohnlagen im Stadtgebiet.

¹² Die Distanzmessung erfolgt über Luftliniendistanzen, die in der Regel größere Entfernungen ergibt, als dies bei der Verwendung der tatsächlichen Distanzen im Verkehrsnetz der Fall ist. Im Einzelfall könnten extreme Abweichungen zwischen Luftlinie und echter Distanz auftreten. Dies ist allerdings nur in sehr ausgedünnten Verkehrsnetzen oder bei topographischen Barrieren, wie Flussläufen, Bergen und Schluchten oder anderen Hindernissen der Fall. Topographische Hindernisse im genannten Sinne sind in Homburg kaum maßgeblich. Insofern ist eine Differenz zwischen Luftlinie und Echtdistanz zwar gegeben, aber zum einen ist sie nicht sehr groß und zum anderen weist sie nur geringe Schwankungen im Stadtgebiet auf.



Abbildung 114 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Übersicht

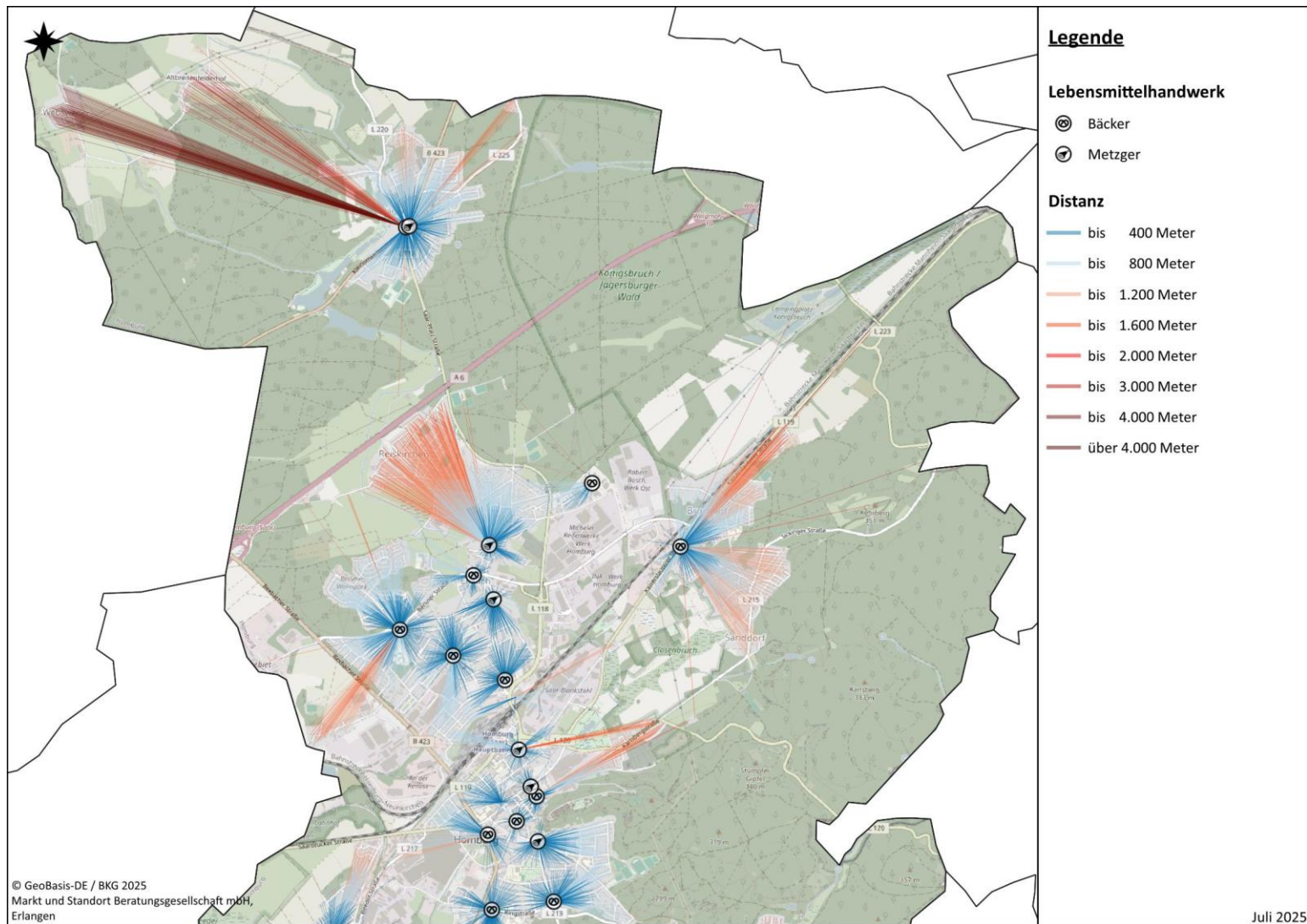


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

In Homburg ist eine Vielzahl von Betrieben des Lebensmittelhandwerks angesiedelt, die in den jeweiligen Stadtteilen eine gute und wohnungsnahe Versorgung des Großteils der Bevölkerung sicherstellen.



Abbildung 115 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Nord

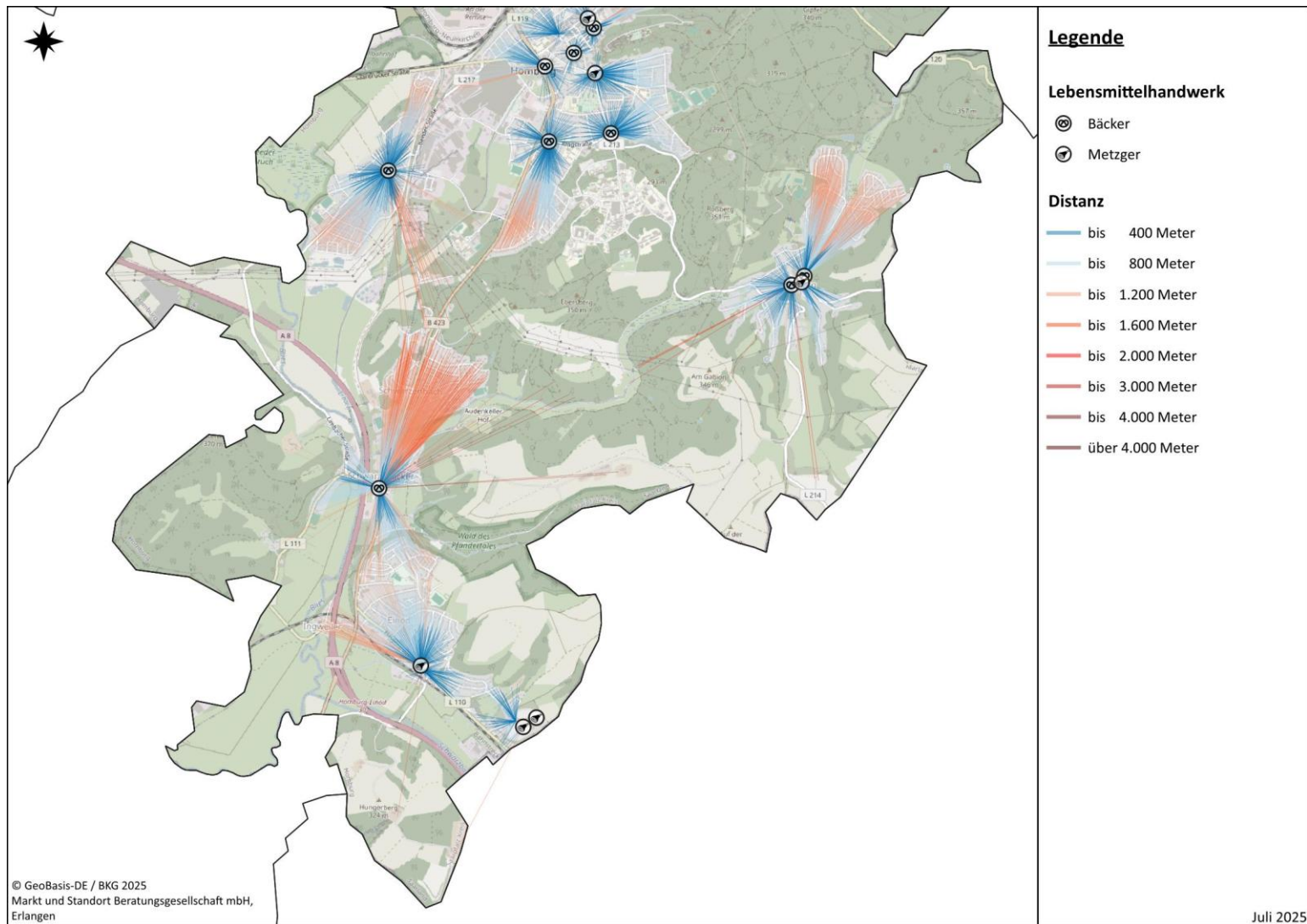


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

In Erbach und Jägersburg ist eine gute Ausstattung mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks festzustellen. Die Orientierung der Verbraucher Weisweilers und aus Altbreitenfelderhof in Nachbargemeinden ist nicht auszuschließen.



Abbildung 116 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Süd

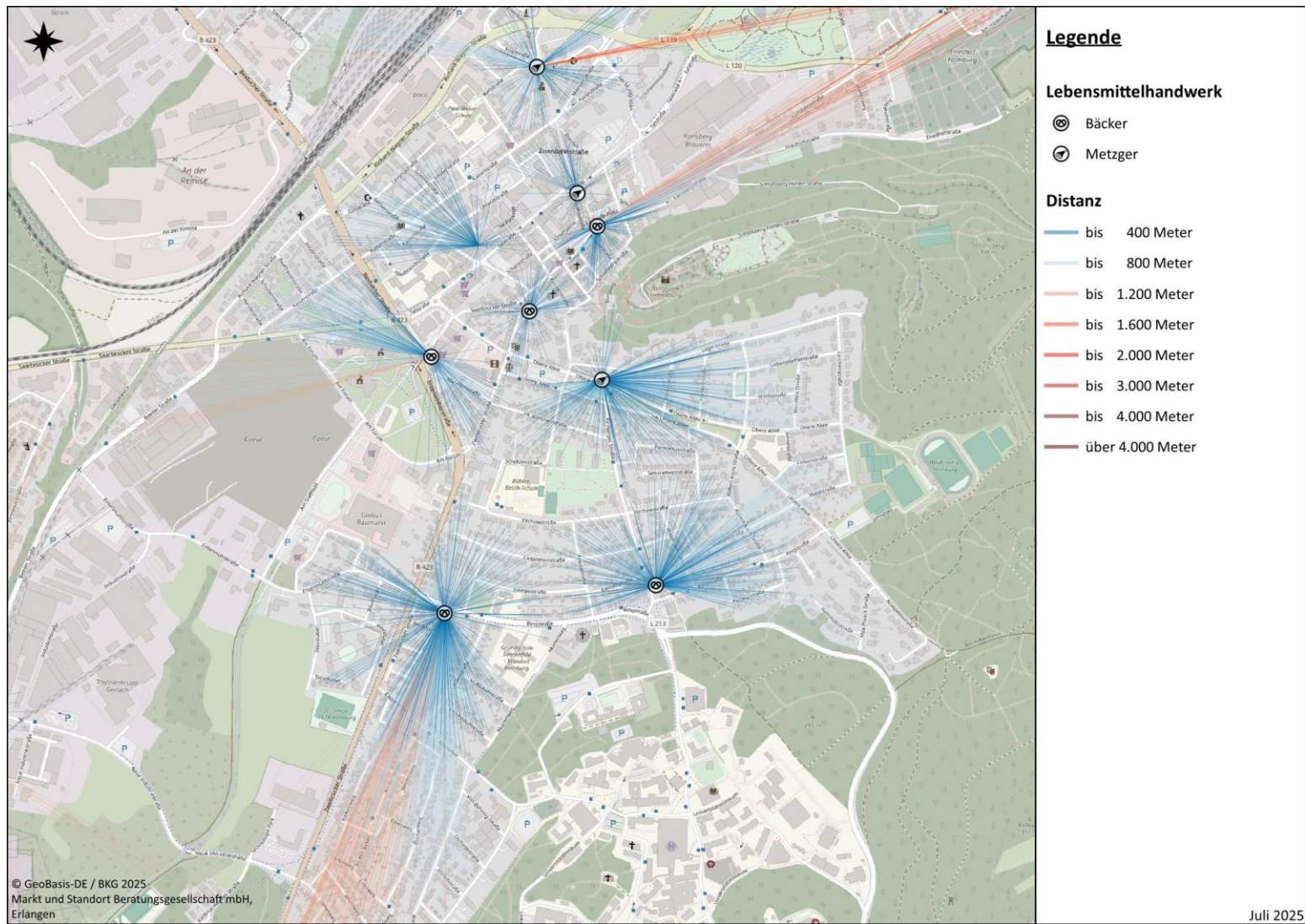


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Auch im Süden Homburgs ist die Ausstattung mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks als ausreichend einzustufen. Lediglich im Norden Schwarzenbachs ist eine Lücke in der Ausstattung zu finden.



Abbildung 117 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg Innenstadt

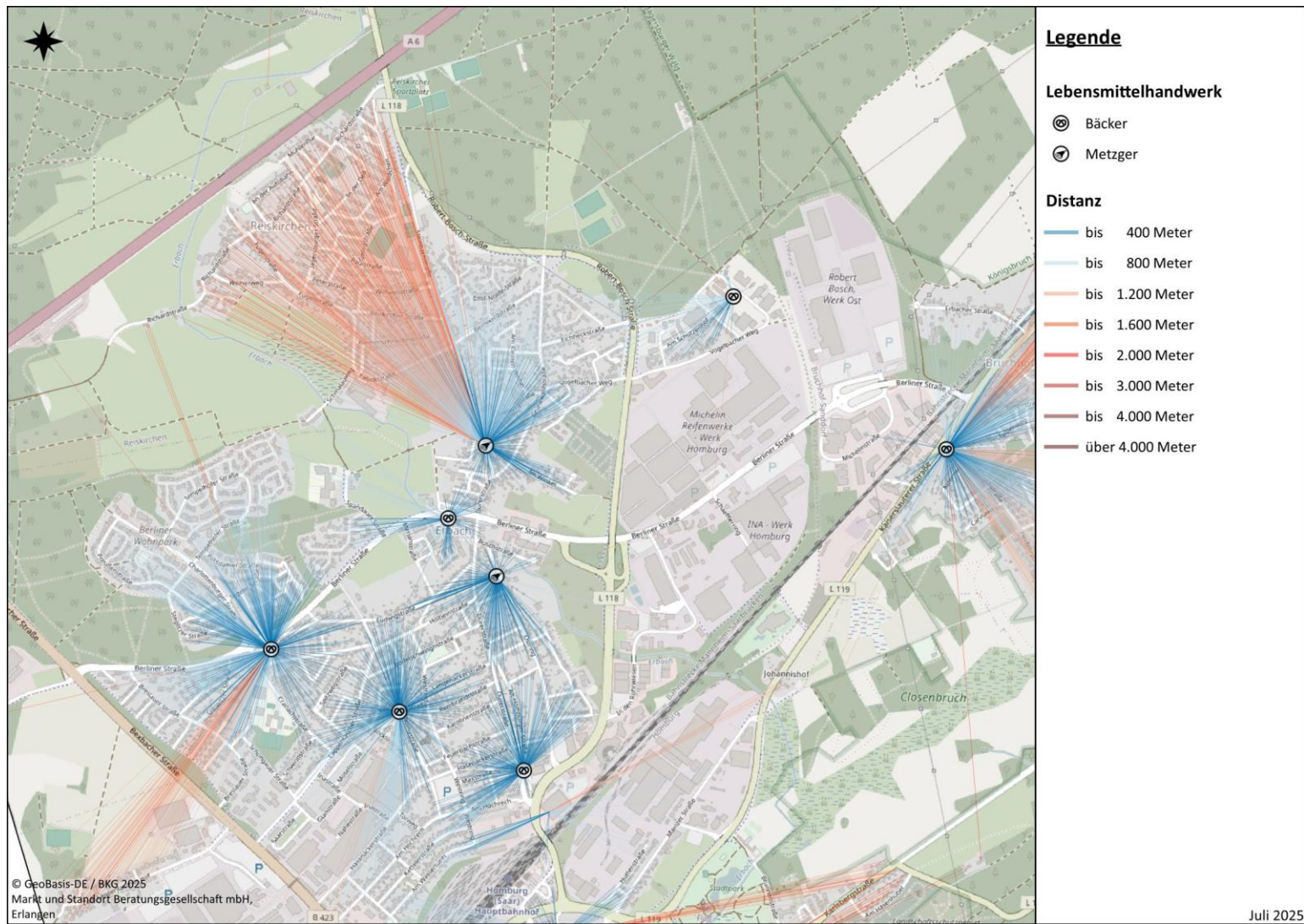


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

In der Kernstadt Homburgs ist die Ausstattung mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks als ausgezeichnet einzustufen.



Abbildung 118 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Erbach

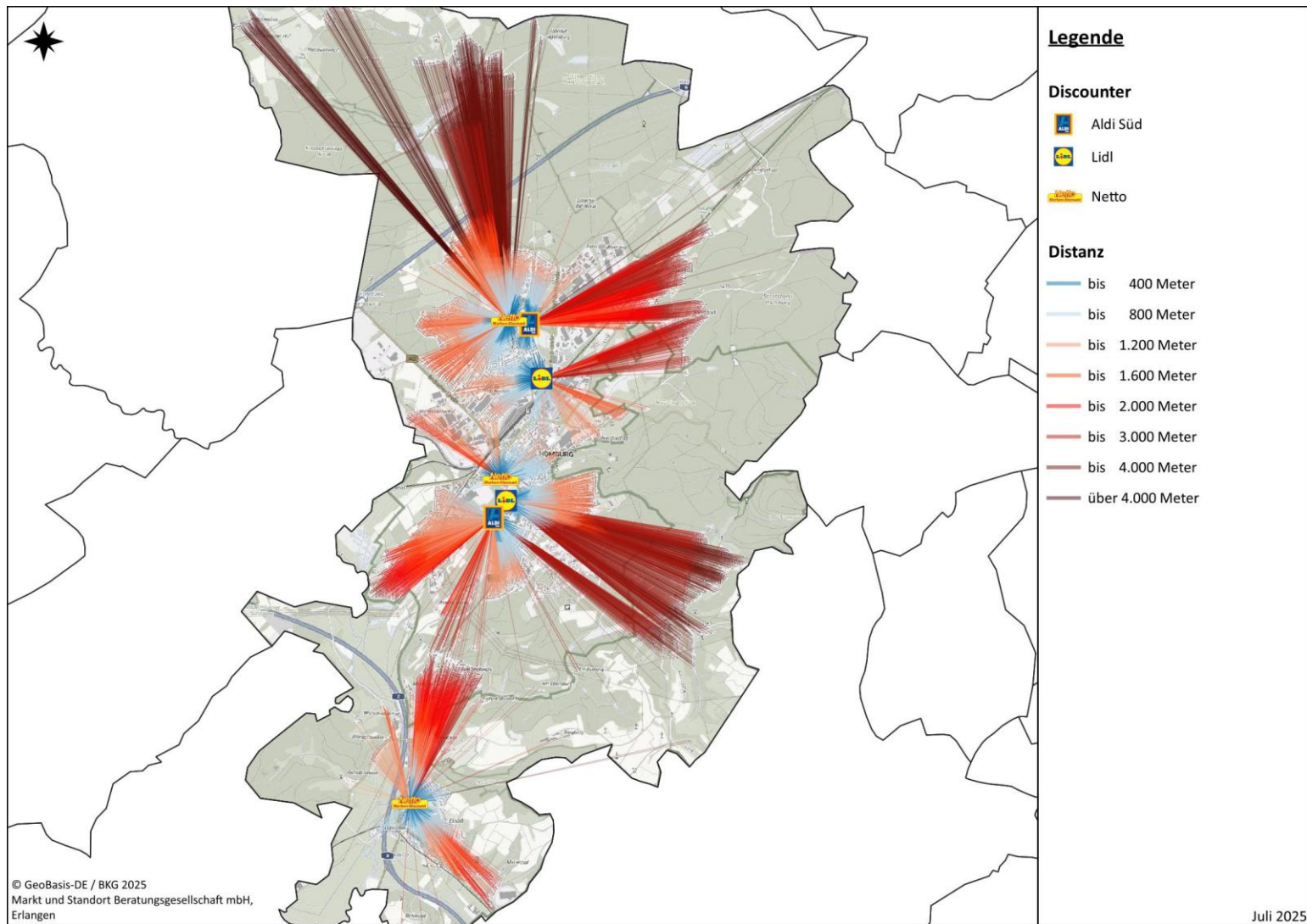


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Die Ausstattung des Stadtteils Erbach mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist ebenfalls als ausreichend einzustufen, auch die des nördlichen Teils Erbachs.



Abbildung 119 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Überblick

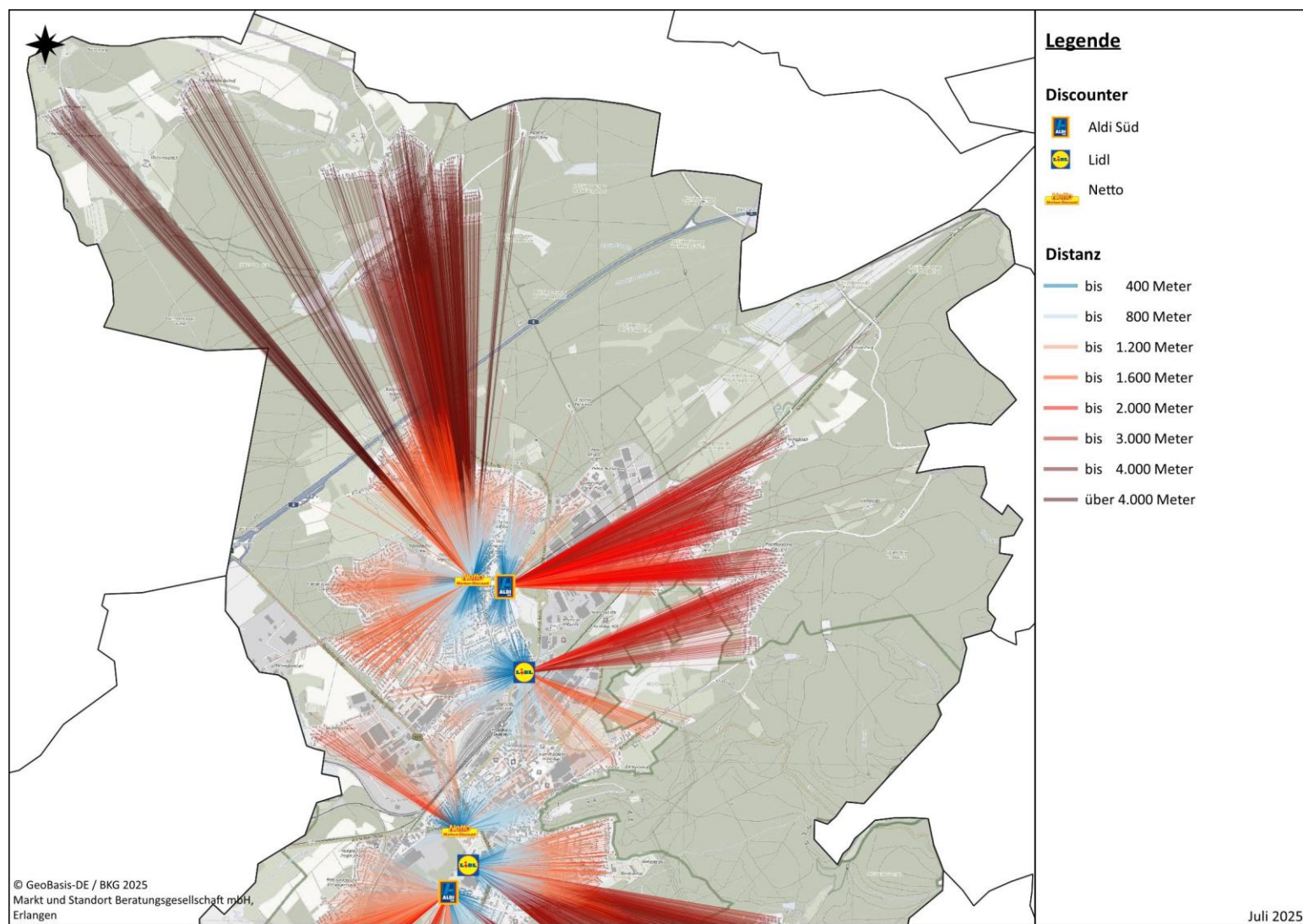


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Die Ausstattung Homburgs mit Discountern ist als gut einzustufen. Ein Großteil der Verbraucher Homburgs kann den nächstgelegenen Discounter in akzeptablen Distanzen erreichen.



Abbildung 120 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Nord

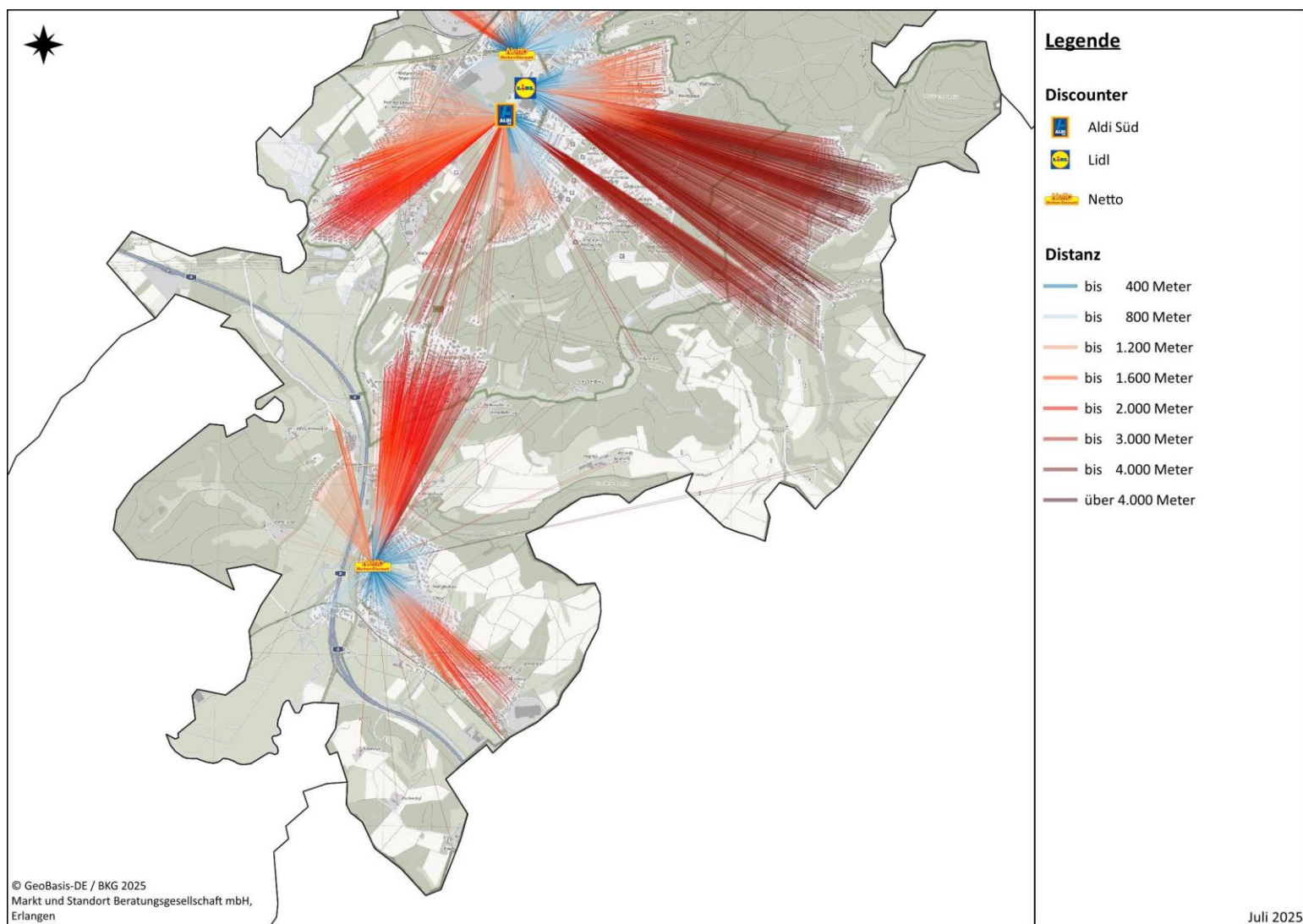


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Die Verbraucher in Jägersburg tendieren zum Einkauf von Lebensmittel stark nach Waldmohr. Die Schließung des Discounters in Bruchhof/Sanddorf zog eine Unterversorgung in diesen Ortsteilen nach sich. Die Schließung des Discounters Am Vierherrenwald verschlechterte die Versorgung im Nord-Osten Homburgs.



Abbildung 121 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Süd

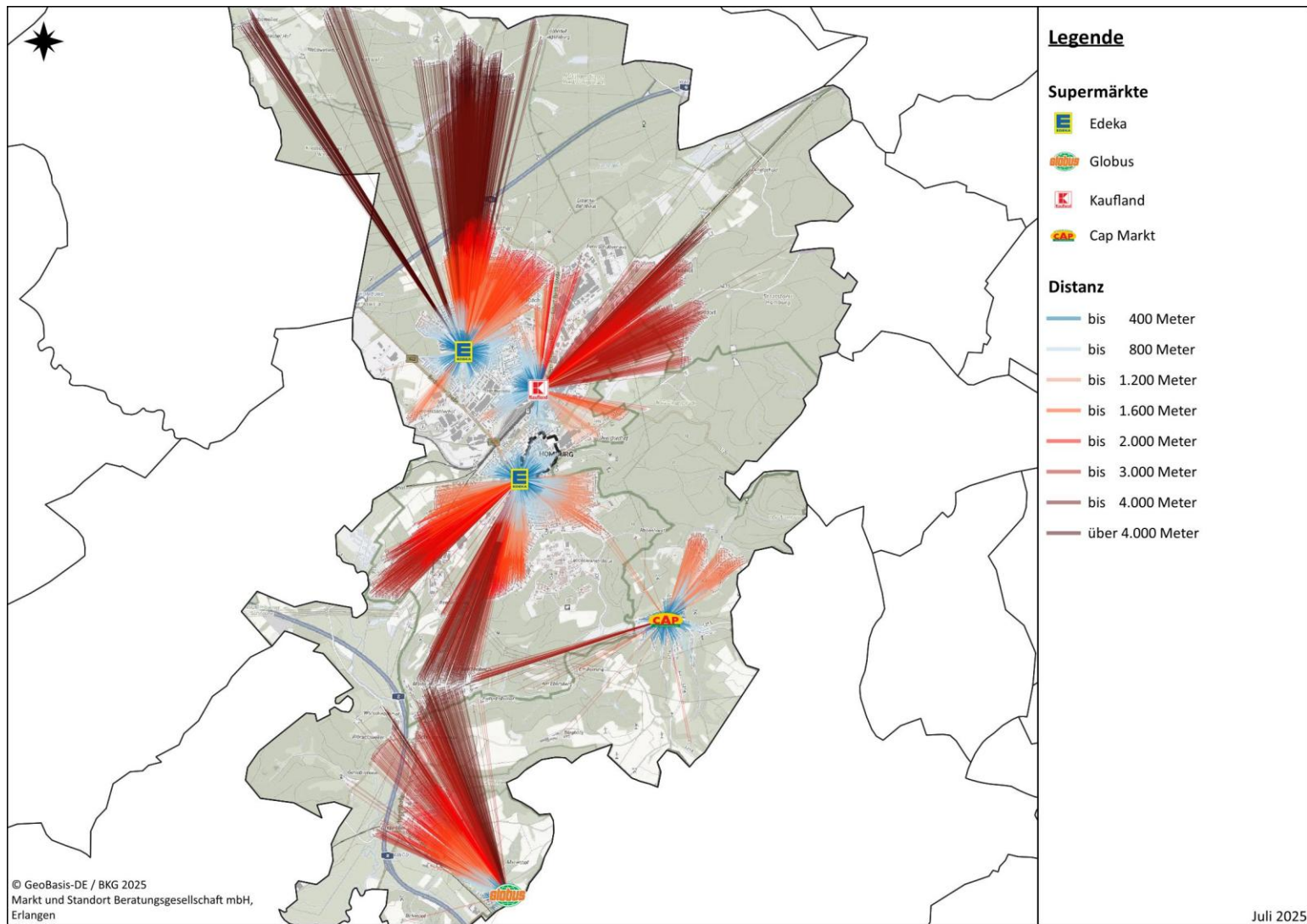


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Die Ausstattung des Südens Homburgs ist weitestgehend als gut zu bewerten. Für den Norden Schwarzenbachs ist der Bedarf und die Notwendigkeit der Ansiedlung eines Discounters zu prüfen.



Abbildung 122 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Überblick

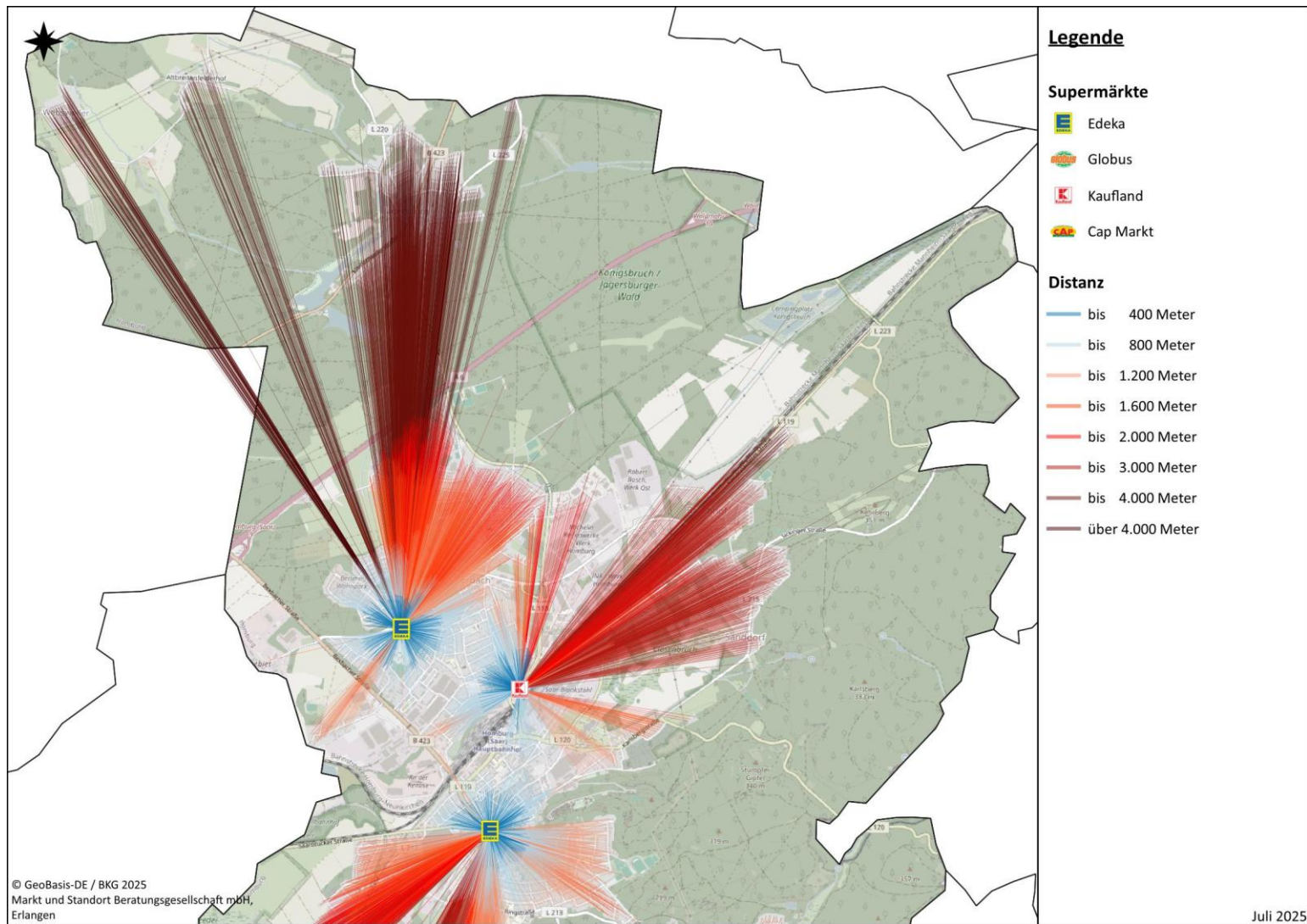


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Im Stadtgebiet Homburgs sind vier Vollsortimenter angesiedelt. Diese gewährleisten eine über das Stadtgebiet verteilte gute Versorgung. Der Kaufland-Standort wird momentan umgebaut, der Betrieb wird aber wieder öffnen.



Abbildung 123 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Nord

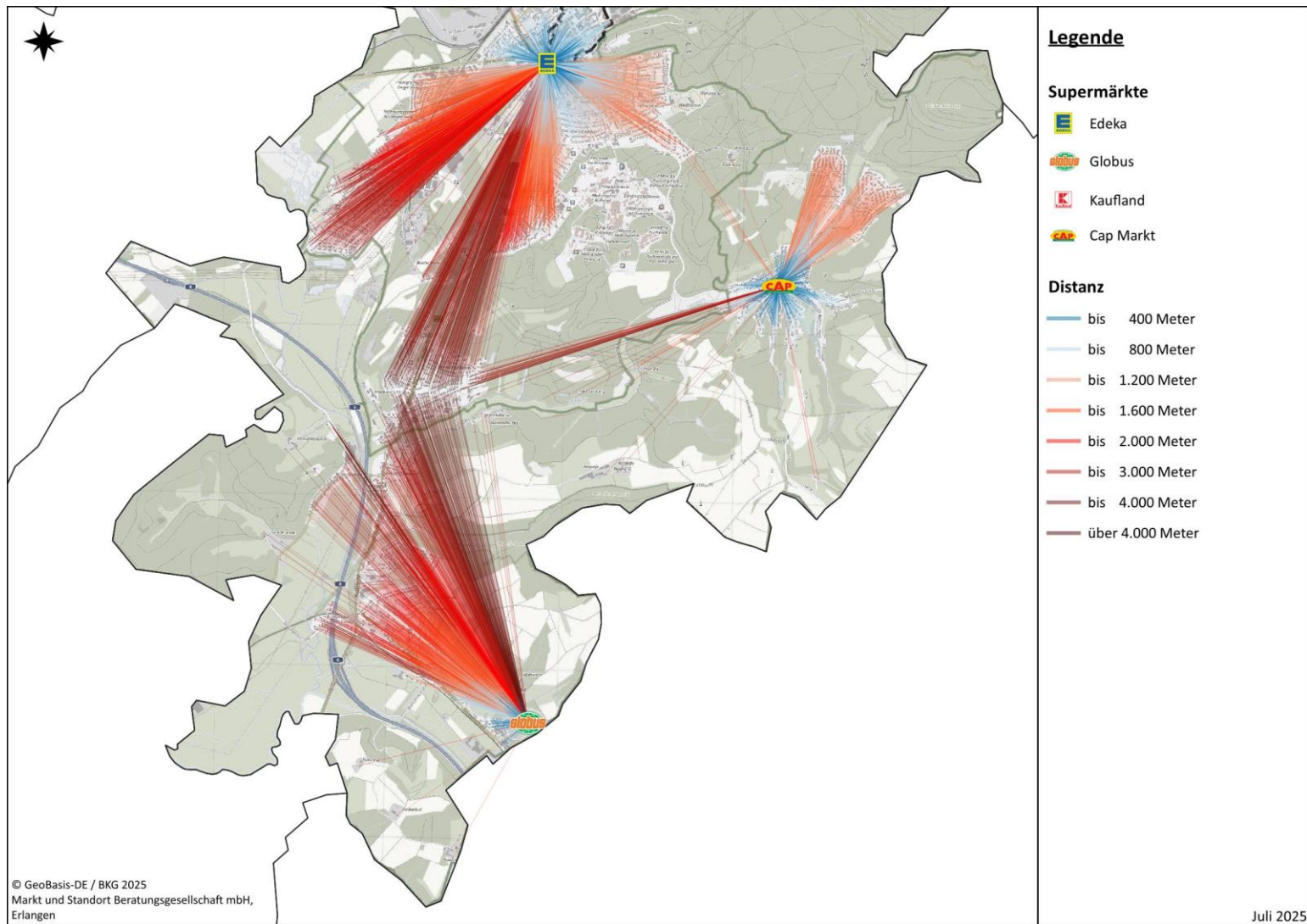


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Im nördlichen Stadtgebiet Homburgs sind drei Vollsortimenter angesiedelt. Der Anteil der außerhalb des fußläufigen Bereiches lebenden Einwohner ist vor allem im Norden, wegen der nicht vorhandenen Angebote in Jägersburg hoch. Der Kaufland-Standort wird momentan umgebaut, der Betrieb wird aber wieder öffnen.



Abbildung 124 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Süd

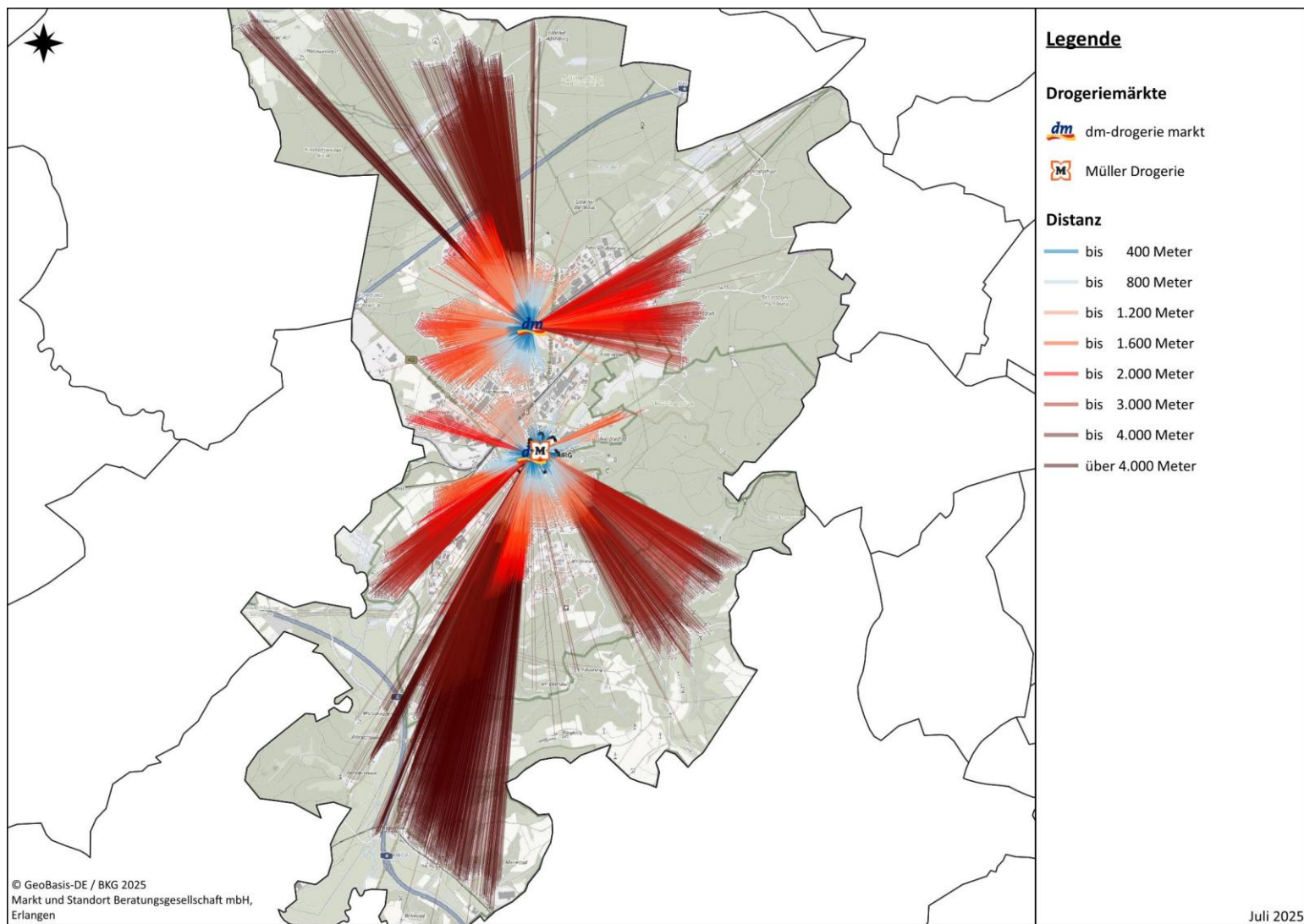


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Der Süden Homburgs ist mit Vollsortimentern gut ausgestattet. Globus in Einöd, trägt dort erheblich zur qualitativ guten Versorgung bei. Allerdings ist dieser Standort in der Regel nicht fußläufig erreichbar.



Abbildung 125 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Drogeriemärkte Übersicht

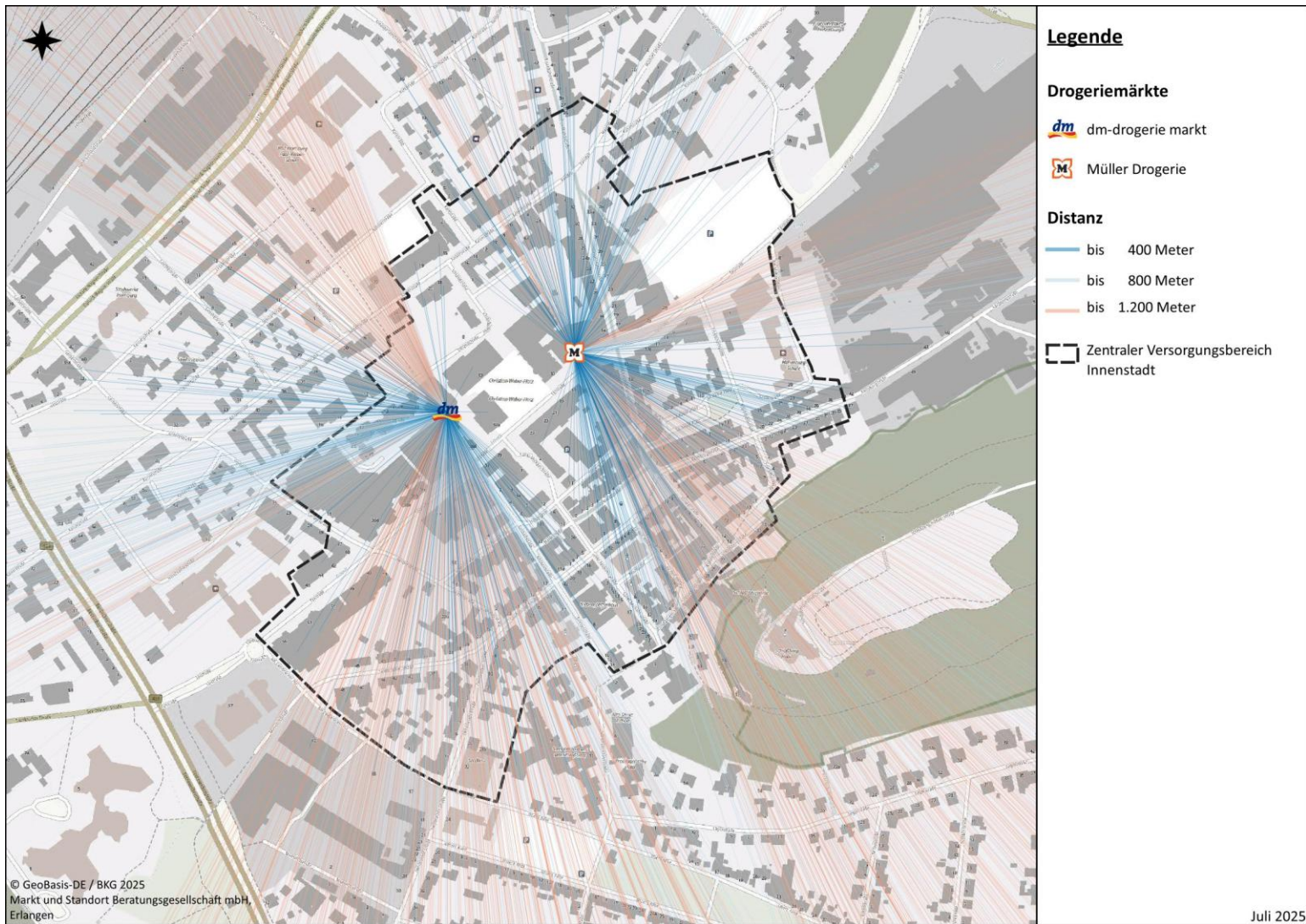


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Die Ausstattung Homburgs mit Drogeriemärkten ist als gut einzustufen. In den scheinbar potenziell unterversorgten Gebieten decken den Bedarf der Verbraucher die Randsortimente der Vollsortimenter ab.



Abbildung 126 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Drogeriemärkte Innenstadt

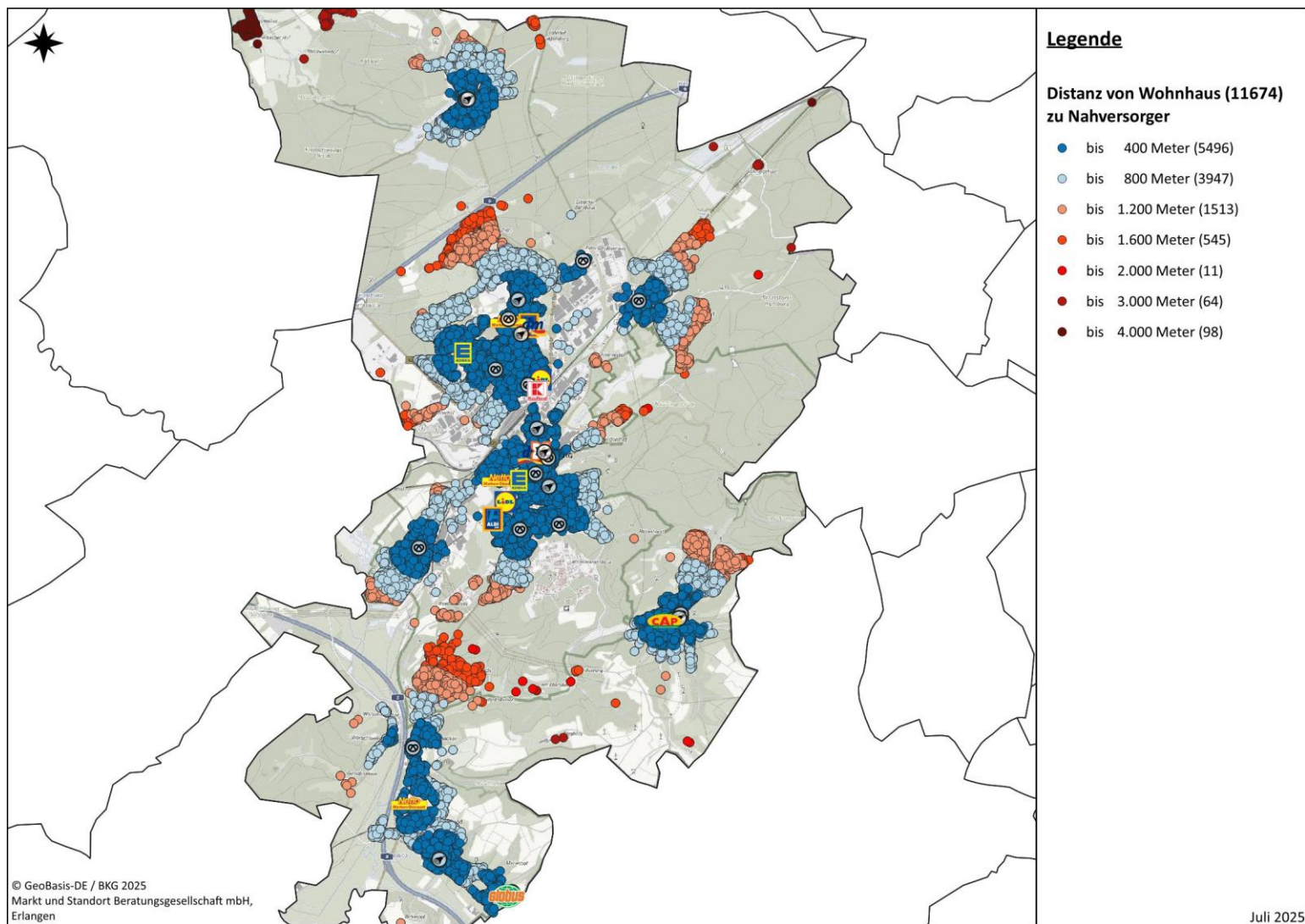


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Die Innenstadt Homburgs ist mit Drogeriemärkten besonders gut ausgestattet.



Abbildung 127 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Alle Betriebsformen Homburg Gesamt

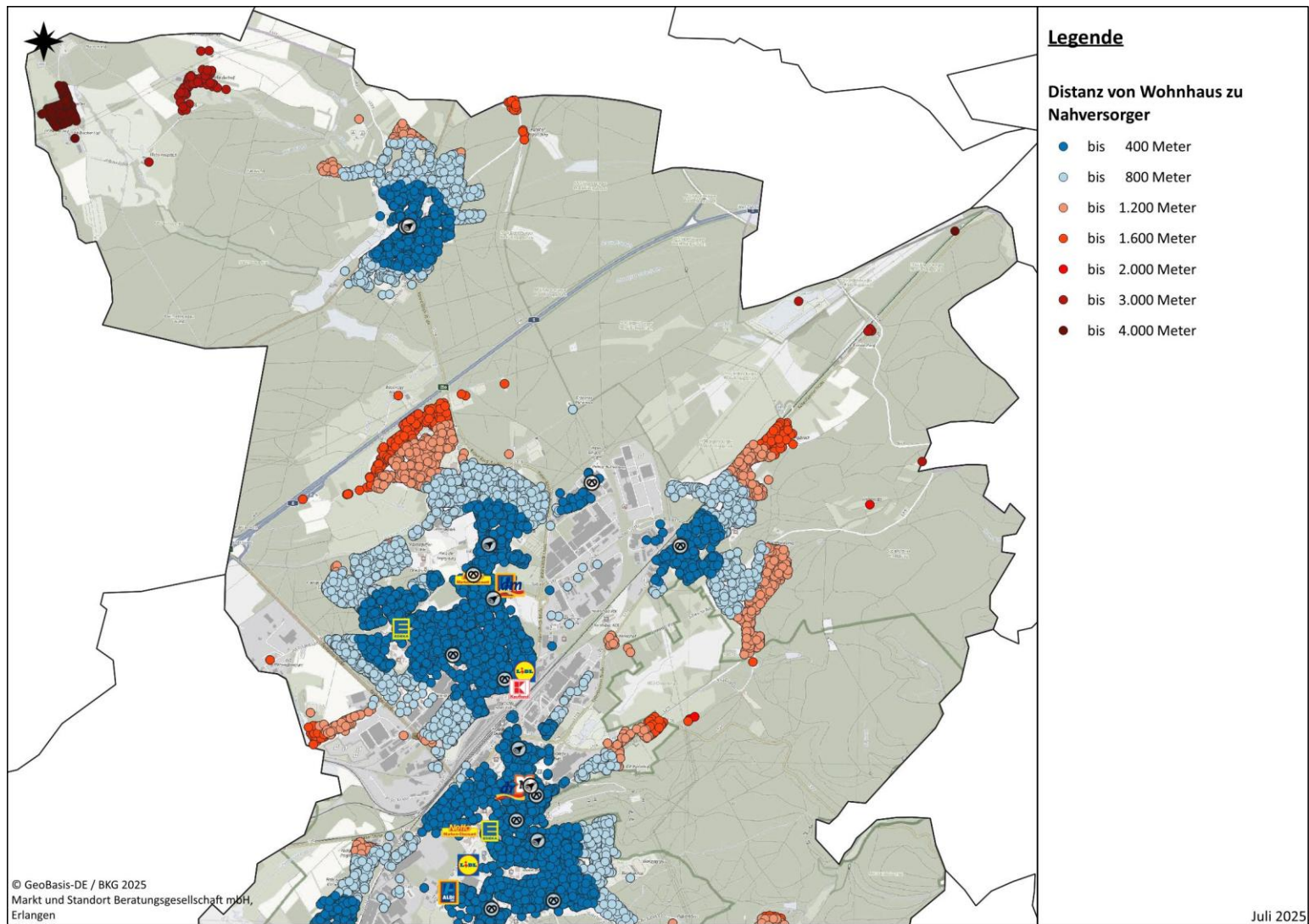


Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Der Überblick über die Ausstattung des gesamten Homburger Stadtgebiets macht deutlich, dass vor allem die Innenstadt und ein Teil des Stadtteils Erbach hervorragend versorgt sind.



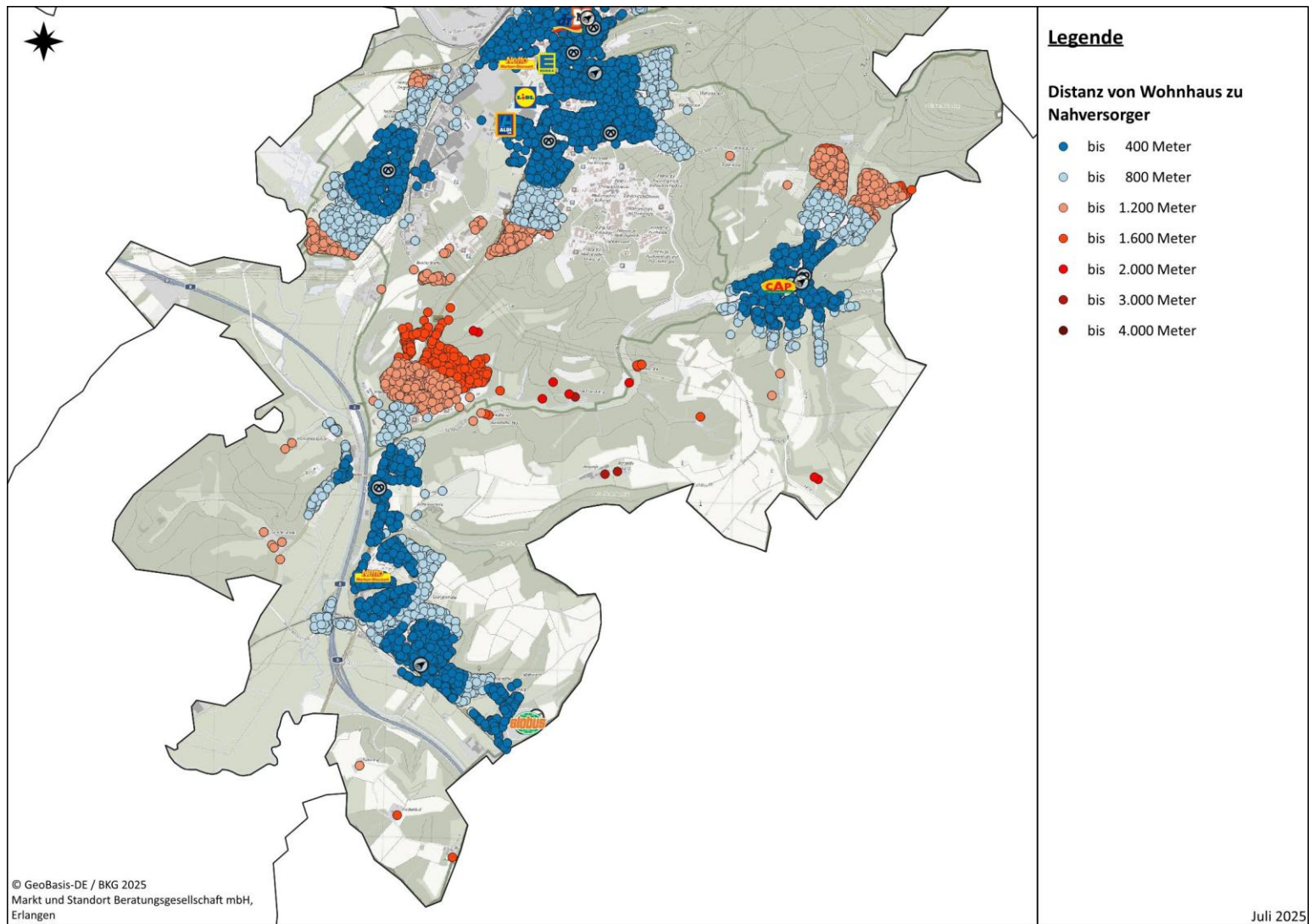
Abbildung 128 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotstandorten), Alle Betriebsformen Homburg-Nord



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen



Abbildung 129 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Alle Betriebsformen Homburg-Süd



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen



9.2 Gebiete mit Handlungsbedarf für die Nahversorgung in Homburg

Aus den Abbildungen zur Distanzanalyse lassen sich in der Zusammenfassung die Problemgebiete der Nahversorgung herausarbeiten.

9.2.1 Unvollständige Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen

Der erste Aspekt ergibt sich durch Unterversorgungssituationen, die durch unvollständige Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen entstehen.

Betroffen von einer solchen Situation ist beispielsweise der zentrale Versorgungsbereich Erbach, in dem kein Vollsortimenter ansässig ist. Durch den benachbarten Standort im Nahversorgungszentrum Cranachstraße kann dieser Mangel ausgeglichen werden.

Der zentrale Versorgungsbereich Homburg Innenstadt verfügt nur über kleinere Lebensmittelanbieter. Das benachbarte Nahversorgungszentrum Mannlichstraße gleicht diesen Mangel teilweise aus. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt, zum Beispiel auf dem Enklerplatz in Verbindung mit einem größeren Wohnungsbauprojekt, wäre sinnvoll.

Die größten Lebensmittelstandorte in Homburg stellen der Bereich Robert-Bosch-Straße (Kaufland, Lidl) sowie Homburg Einöd (Globus, Netto) dar. Sie werden von den meisten der Befragten als Nahversorgungsziele aufgesucht.

9.2.2 Fehlende Nahversorgungsangebote

Homburg hat grundsätzlich keinen Mangel an Nahversorgungsbetrieben. Stadtteilbezogene Verbesserungen des Nahversorgungsangebots sind trotzdem sinnvoll. Hier sind insbesondere die Stadtteile Bruchhof-Sanddorf und die Innenstadt zu nennen.

9.2.3 Modernisierungsbedarf der Nahversorgungsangebote

Der dritte Aspekt einer guten Versorgung stellt die Leistungsfähigkeit der ansässigen Versorger dar. Diese ist in der kombinierten Distanz und Betriebsformenanalyse nicht enthalten, gehört allerdings zum Gesamtbild dazu.

10 Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Homburg

Die Rechtsprechung setzt für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung mittlerweile die Existenz eines Einzelhandelskonzeptes für eine Stadt voraus. Im Einzelhandelskonzept werden die Ziele der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels festgelegt. Diese beinhalten die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, die Definition eines Nahversorgungsnetzes und die Ausweisung von Sonderstandorten (Standortkonzept) sowie die Definition einer ortsspezifischen Sortimentsliste zur Festlegung der ortsspezifischen Zentrenrelevanz von Einzelhandels Sortimenten (Sortimentskonzept).

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg verfolgt grundlegende Leitlinien, die die

- **Sicherung der mittelzentralen Funktion Homburgs** sowie die
- **Sicherung und Stärkung der räumlichen und funktionalen Gliederung des Versorgungssystems** mit
- **einer funktional arbeitsteiligen und polyzentrischen Struktur der Einzelhandelsstandorte**

umfassen. Damit wird das konzeptionelle Leitbild aus dem Jahr 2015 weiterentwickelt.



10.1 Leitbild und übergeordnete Ziele

Das Leitbild und die übergeordneten Ziele basieren auf einer räumlich differenzierten Angebotsstruktur mit der Konzentration auf bestehende Standortbereiche, wobei der Fokus auf der Entwicklung der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche liegen soll. Folgende Leitsätze bilden die übergeordnete Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ab:

Sicherung und Weiterentwicklung der **mittelzentralen Versorgungsfunktion**

Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden Versorgung in einem **hierarchisch gegliederten Standortnetz** mit:

- **funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen,**
- **einem wohnungsnahen und qualitativen Nahversorgungssystem sowie**
- **Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**

10.1.1 Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

Die Landesplanung weist Homburg die Funktion eines Mittelzentrums zu. Die faktische Versorgungsfunktion erstreckt sich auf das eigene Stadtgebiet sowie den beschriebenen ausgedehnten Einzugsbereich in Rheinland-Pfalz und im Saarland. Die Erschließung eines über das Stadtgebiet hinausgehenden Einzugsbereiches für den Einzelhandel in Homburg in seiner Gesamtheit ist aufgrund der verdichteten Siedlungsstruktur und ausgeprägten Wettbewerbssituation in der Region notwendig für den Homburger Einzelhandel. Die Folge ist eine hohe Zentralitätsquote.

Die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion ist für Homburg wichtig, da der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Prozess des **Wettbewerbsausbaus (Fashion-Outlet Zweibrücken) die Marktposition Homburgs gefährdet**. Die Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion bedeutet somit, den Kaufkraftbindungsüberschuss über alle Bedarfsgruppen zu sichern, möglichst auszubauen.

10.1.2 Sicherung und Stärkung des hierarchisch gegliederten Standortnetzes

Die dezentrale, polyzentrische Versorgungsstruktur im Stadtgebiet soll auf allen Bedarfsstufen gesichert und weiterentwickelt werden.

Innenstadtentwicklung hat Priorität

Der Fokus der Einzelhandelsentwicklung liegt auf der Innenstadt. Diese genießt die erste Priorität innerhalb der Homburgs Standortstruktur bei der Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Die Stärkung des Einzelhandelsangebotes und der Multifunktionalität soll sich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt konzentrieren. Der großflächige Einzelhandel sollte sich weitgehend auf die Innenstadt fokussieren. Innerhalb der Innenstadt sollen, neben den Top-Einkaufslagen, die spezialisierten Funktionen von Teilbereichen weiter herausgearbeitet und gestärkt werden (z.B. Fachhandel Saarbrücker Straße, Gastronomie).

Nebenzentren sollen die Stadtteilversorgung auch mit mittelfristigem Bedarf sichern

Die Stadtteilzentren Erbach und Kirrberg sollen als Nebenzentren die stadtteilbezogene Versorgung der Bevölkerung im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfssegment sicherstellen. Rückgrat der Versorgungsfunktion sollte eine gute und vielfältige Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten. Ergänzende mittel- und teilweise auch langfristige Sortimente sind wünschenswert. Sie sollen möglichst nicht großflächig sein und die zentrale



Versorgungsfunktion der Innenstadt nicht beeinträchtigen. Die Dimensionierung neuer Anbieter soll sich an dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der jeweiligen Einzugsbereiche orientieren.

Nahversorgung qualitativ und quantitativ verbessern

Die Nahversorgung soll verbrauchernah weiterentwickelt werden. Ein weitgehend an der Bevölkerungsverteilung angelehntes Versorgungsnetz, mit den zentralen Versorgungsbereichen der Nebenzentren und der Nahversorgungszentren als Rückgrat, soll gesichert und gestärkt werden. Solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage ergänzen das Standortnetz der zentralen Versorgungsbereiche und verdichten das wohnungsnah Versorgungsnetz. Die qualitativen Nahversorgungsstrukturen sollen sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung ausrichten. Die Vielfalt an Betriebstypen und Absatzformen ist sicherzustellen.

Die Dimensionierung neuer Märkte soll sich an dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der jeweiligen Einzugsbereiche orientieren. Neue solitäre Nahversorgungsstandorte sollen die wohnungsnah Versorgung verbessern helfen, aber nur dann realisiert werden, wenn sie die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsperspektiven der angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden oder einschränken. Hier sind jeweils einzelfallorientierte Nachweise der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept sowie der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich.

Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel

Grundsätzlich soll die Neuansiedlung, Erweiterung, Verlagerung oder Umnutzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment räumlich gesteuert werden. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll sich wenn möglich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt orientieren. Als ergänzende Standortmöglichkeit sind im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung darüber hinaus Sonderstandorte ausgewiesen, die großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten alternativ zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufnehmen sollen. Betriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Bereits ansässige zentren- oder nahversorgungsrelevante Betriebe genießen Bestandsschutz.

Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten

Entsprechend ihrer städtebaulichen Zielsetzung sollen GE- und GI-Gebiete Gewerbe- und Industriebetriebe aufnehmen. Da Einzelhandelsbetriebe im bauplanungsrechtlichen Sinne auch als Gewerbebetriebe gelten, ist hier zur Sicherung der gewerblichen Nutzung im Sinne von Produktion, Großhandel und Dienstleistungen eine Beschränkung für großflächigen Einzelhandel vorzusehen. Diese kann nur über die Bauleitplanung erreicht werden. Vorhandene Bebauungspläne mit GE- und GI-Ausweisungen sollten in diesem Sinne geprüft und bei Bedarf angepasst werden. Die größte Rechtssicherheit bietet der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in GE- und GI-Bereichen.

Annexhandel für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte ist möglich, sofern ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang mit einem im Gewerbe-, Industriegebiet ansässigen Produktionsbetrieb besteht. Die Verkaufsfläche des Annexhandels muss der Betriebsfläche des produzierenden Betriebs untergeordnet sein und soll die Grenze der Großflächigkeit (§11 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten.

Sortimentskonzept

Die Homburger Sortimentsliste ist eine wichtige Grundlage für die Umsetzung des Standortkonzeptes, indem die räumliche Verteilung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geregelt wird. Die Homburger Sortimentsliste ordnet die einzelnen Einzelhandelsortimentsgruppen nach ihrer Zentrenrelevanz ein, indem neben den Vorgaben des LEP Hessen vor allem die örtlichen Besonderheiten der Angebotsstrukturen eingearbeitet werden.

Die Homburger Liste aus dem Einzelhandelskonzept 2015 wird auf ihre Aktualität hin überarbeitet. Darüber hinaus wird sie auf ihre Deckung mit den Vorgaben des LEP Saarland, Teilabschnitt Siedlung geprüft.



11 Entwicklungs- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel

11.1 Allgemeine absatzwirtschaftliche Grundlagen

11.1.1 Nahversorgung

In der Nahversorgung müssen sich die Städte den allgemeinen Trends und Anforderungen der Bürger stellen. Jede Stadt muss unter Marktgesichtspunkten Erweiterungsoptionen für bestehende integrierte Standorte einplanen und mittels fachlich und politisch begründeter Konzepte die Einzelhandelsentwicklung steuern und stärken.

Abbildung 130 Vielfalt der Nahversorgung



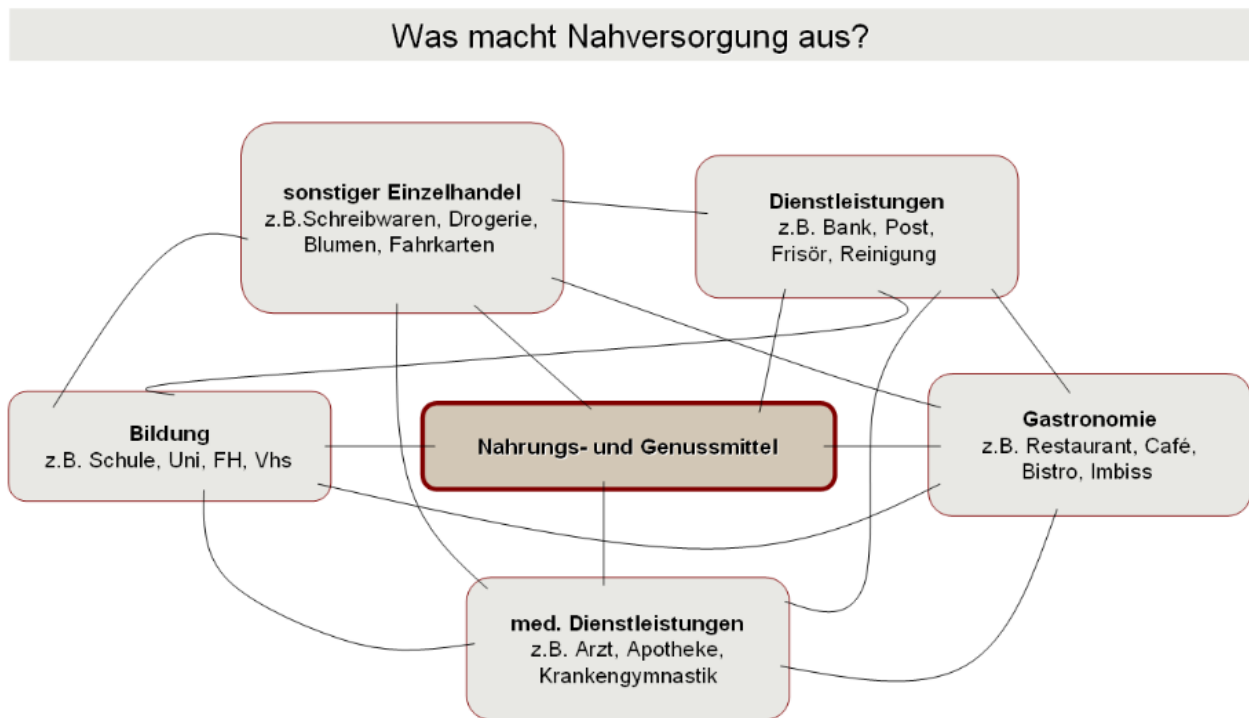
Quelle: eigene Darstellung, Fotos: Creative Commons-Lizenzen

Durch die konsequente Ausweisung von Nahversorgungszentren im Zusammenklang mit solitären verbrauchernahen Nahversorgungsstandorten kann die Stadt Homburg diesen Trend steuern. Die Erfüllung der Nahversorgungsaufgabe besteht nicht nur in der Bereitstellung jeweils eines Nahversorgungsstandortes innerhalb der fußläufigen Entfernung.

Konsumentenbefragungen ergeben regelmäßig, dass Verbraucher im Durchschnitt bis zu sieben verschiedene Ziele zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs aufsuchen. Es geht demnach nicht nur um Quantität und Qualität der Versorgungsstandorte, sondern insbesondere auch um Angebotsvielfalt, die für alle erreichbar sein sollte. Danach ist die Erreichbarkeit zu staffeln nach der erwarteten Häufigkeit der Einkäufe. Ein Feinkostgeschäft kann einen höheren Distanzüberwindungsaufwand aufweisen als beispielsweise ein Bäcker. Dies ist aber noch nicht alles. Nahversorgung geht über die reine Lebensmittelversorgung hinaus.



Abbildung 131 Zusammenhänge bei der Nahversorgung



Quelle: eigene Darstellung

Zu einer funktionalen Nahversorgung gehört mehr als der Lebensmitteleinzelhandel. Ergänzende Handelsflächen in den Sortimenten Drogeriewaren, Schreibwaren oder Schnittblumen vervollständigen gute Versorgungsstandorte und steigern deren Attraktivität. Ebenso wichtig sind Grunddienstleister wie Banken, Post, Friseur oder Reinigungen.

Auch medizinische Dienstleister in Form von z.B. niedergelassenen Ärzten runden das Angebot und die funktionalen Strukturen ab. Apotheken ergänzen das gesundheitsspezifische Angebot. Gastronomische Einrichtungen vervollständigen kleine und mittlere Nahversorgungsstandorte.

11.1.2 Aperiodische Versorgung

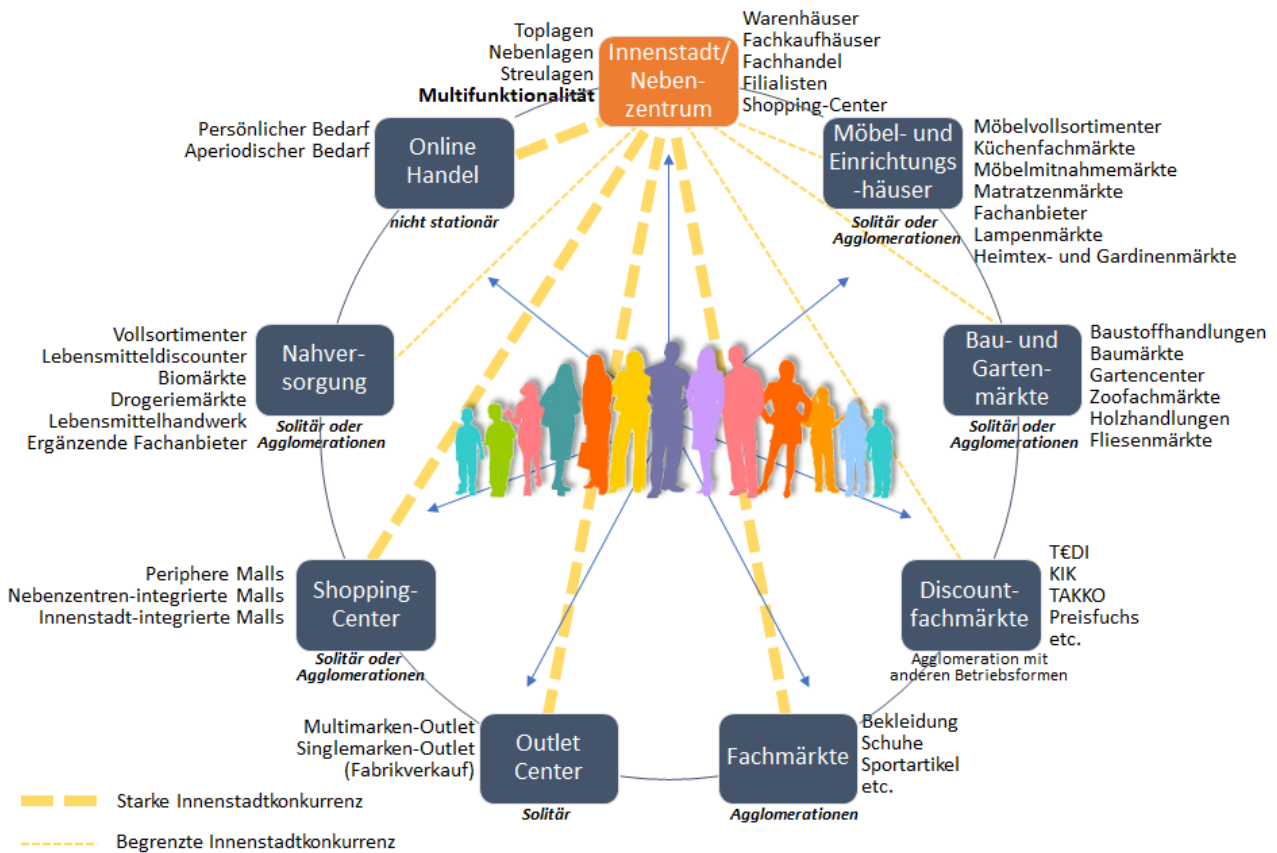
Die aperiodische Versorgung in Innenstädten, Shopping-Centern, Fachmärkten an Ergänzungs- oder Solitärstandorten, aber auch im Online- und Versandhandel machen rund 50% des gesamten Einzelhandelsvolumens aus. Auch hier hat der Verbraucher die Wahl zwischen einer Vielzahl von Standorttypen, Betriebsformen, Agglomerationssystemen und zielgruppenspezifischen Angeboten.

Die Ansprüche und Bedürfnisse des Verbrauchers, die nicht einfach in Systemschubladen zu differenzieren und zu klassifizieren sind, bestimmen die Nachfragestrukturen. Das Stichwort lautet „hybrider Verbraucher“, der, unabhängig von seiner soziodemographischen, wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Einordnung, sozusagen unkonventionell einkauft¹³. Die Bedürfnisse des Verbrauchers hängen mit den jeweiligen Lebensumständen, Lebensphasen oder individuell bedingten Notwendigkeiten zusammen. Diese Hybridität führt zum Treueverlust des Kunden zu angestammten Versorgungsmustern. Die feste Bindung an Marken und Geschäfte geht verloren und der ständige Wechsel zwischen Angebotskategorien (z.B. vom Luxus nach Discount und umgekehrt) wird Standard.

¹³ Hier wird häufig das Bild der im Pelzmantel gekleideten vermögenden Dame gezeichnet, die die Sonderangebote bei Aldi wahrnimmt.



Abbildung 132 Konkurrenz und Arbeitsteilung im aperiodischen Bedarfssegment des Einzelhandels im städtischen Standortsystem



Quelle: eigene Darstellung, Die verwendeten Grafiken sind lizenziert gemäß CC BY-SA

Dies macht die Einschätzung bzw. Prognose von Verbraucherverhalten kompliziert. Statistisch signifikante Aussagen sind schwierig zu treffen und immer mit Unschärfen behaftet. Trotzdem ist eine Kategorisierung der Einzelhandelsangebote nach deren Standortanforderungen, Dimensionierungen und Sortimentsstrukturen hilfreich, die im örtlichen Versorgungssystem bestehenden Aufgabenteilungen und Konkurrenzen zu beschreiben und in die Einzelhandelskonzeption für die Stadt Homburg einfließen zu lassen.

Während die Kategorisierung für die Nahversorgung diverse Dimensionen aufweist, hat sie im aperiodischen Bedarfssegment schon Züge von Komplexität. Die grafische Zusammenstellung in Abbildung 132 zeigt eine Übersicht über die Angebotsstrukturen im aperiodischen Bedarfssystem (nachrichtlich ergänzt um Nahversorgung) und versucht eine aus Verbrauchersicht verständliche Systematisierung.

Die Eigenheiten und Standortanforderungen der unterschiedlichen Angebotsformen ergeben verstärkte Agglomerations-tendenzen. Zwar versuchen grundsätzlich alle Betriebsformen des Einzelhandels und der publikumsorientierten Dienstleistungen Synergien aus Agglomerationsvorteilen zu nutzen, allerdings hängt das Ausmaß des Agglomerationsbedürfnisses von der eigenen Fähigkeit ab, ausreichende Kundenfrequenzen zu erzeugen.

Die Stärke des Wettbewerbs zwischen zentralen Versorgungsbereichen, wie der Innenstadt oder Nebenzentren, und anderen Betriebsformen des aperiodischen Bedarfs hängt in erster Linie von dem Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen ab.

Starke Überschneidungen in den innenstadtprägenden Sortimenten¹⁴ können erhebliche Wettbewerbswirkungen nicht-integrierter bzw. an Sonderstandorten ansässiger großflächiger Betriebsformen auf die zentralen Versorgungsbereiche auslösen.

¹⁴ Das Thema „innenstadtprägende Sortimente“ führt häufig zu Diskussionen in Bezug auf die Schutzfunktion zentraler Versorgungsbereiche. Kategorische Auffassungen gehen davon aus, dass grundsätzlich alle aperiodischen Sortimente als innenstadtprägend einzuordnen sind und prinzipiell nur in Innenstädten anzubieten sind, selbst wenn sie für die Innenstädte quantitativ unbedeutend sind. Die Begründung hierfür ist die Erhaltung der



Im Falle von innerstädtischen „Nebensortimenten“ oder von vollkommen fehlenden Sortimentsüberschneidungen sind die Konkurrenzwirkungen niedrig. Eine weitere Differenzierung der Wettbewerbswirkungen ergibt sich aus der Systemgleichheit der Betriebsformen. Discountsortimente konkurrieren eher mit anderen Discountsortimenten als mit hochpreisigen Sortimentsklassen. Dies gilt sowohl für periodischen als auch für den aperiodischen Bedarf.

11.2 Landesrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramme und -pläne (LEP) oder Landesraumordnungsprogramme konkretisieren die Ziele und Grundsätze in länderspezifischer Weise. Die Regelungen in den Bundesländern weichen voneinander ab, wobei die folgenden raumordnerischen Instrumente zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in fast allen Bundesländern angewendet werden.

5. **Beeinträchtungsverbot**
keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie der verbrauchernahen Versorgung
6. **Konzentrations-/Zentralitätsgebot**
Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu bestimmten Zentralitätsstufen (Ober-, Mitte-, Grundzentren)
7. **Integrationsgebot**
Großflächige, innenstadtrelevante Ansiedlung nur in städtebaulich integrierter Lage
8. **Kongruenzgebot**
Ausrichtung der Größenordnung am zentralen Orte Prinzip bzw. Verflechtungsbereich
9. **Agglomerationsverbot**
kleinflächige Betriebe mit räumlich-funktionalem Zusammenhang sind als Großflächen zu behandeln

Im benachbarten Rheinland-Pfalz enthält der LEP IV keine Regelung zum Kongruenzgebot.

11.3 Standortkonzept für die Stadt Homburg

11.3.1 Praktische Bedeutung von Zentralen Versorgungsbereichen

Zentrale Versorgungsbereiche sind Orte, mit deren Erscheinungsbild und Funktion Städte und Gemeinden identifiziert werden, die gewissermaßen ihr Aushängeschild und städtebaulicher Brennpunkt sind. Als Wirtschaftszentren sind zentrale Versorgungsbereiche von großer Bedeutung für die Städte. Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist daher ein Kernelement einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Stadtentwicklung für Bürger, Verbraucher und Wirtschaft.

11.3.1.1 Definition und Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche im Stadtgebiet, die aufgrund der Konzentration vielfältiger Nutzungen von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und oft auch öffentlicher Einrichtungen eine Anziehungskraft über die unmittelbare Umgebung hinaus entwickeln. Innenstädte sind in der Regel als zentral einzustufen, weil sie als funktionale Einheit mit einer vielfältigen Angebotsdichte und guter

Angebotsvielfalt in den Innenstädten. Diese Auffassung widerspricht der Angebotsrealität in den Städten, da eigentlich große Teile der städtischen Einzelhandelslandschaft als nur ausnahmsweise geduldet klassifiziert werden müssten. Als innerstädtische Kernangebote können zum Beispiel Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck, Elektroartikel, oder Schreibwaren und Bücher eingestuft werden. Heimtextilien, Lampen und Leuchten, Bau- und Gartenartikel, Möbel, Zooartikel oder vergleichbare sind als Nebensortimente der Innenstadt bzw. als gar nicht innenstadtauglich einzuordnen. Einen vergleichbaren Weg geht z.B. der LEP NRW, der einen Kern zentrenrelevanter Sortimente festsetzt und ergänzende zentrenrelevante Sortimente durch die Gemeinden nach ortsspezifischen Kriterien definieren lässt.



Erreichbarkeit nicht nur der Versorgung des unmittelbaren Umfeldes dienen, sondern auch größere Einzugsbereiche, oft über das Stadtgebiet hinaus, erschließen.

Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.¹⁵ Neben Einzelhandelsbetrieben sollte der Versorgungsbereich in aller Regel auch Dienstleistungsbetriebe verschiedener Art aufweisen. Letztere sind nicht nur unschädlich, sondern in der Regel sogar erforderlich für das Vorliegen eines Versorgungsbereiches. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben (BTDrucksache 15/ 2250 S. 54). Es ist nicht erforderlich, dass Einzelhandelsnutzungen stets unmittelbar aneinandergrenzen, also gleichsam als eine räumlich-funktionale Einheit erscheinen. In den Versorgungsbereichen können vielmehr durchaus bauliche Nutzungen vielfältiger Art eingestreut sein, die mit der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen nichts zu tun haben.¹⁶

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche unterliegt somit sowohl funktionalen (Angebotsdichte, Frequenzen, Multifunktionalität) als auch städtebaulichen Kriterien (siedlungsräumliche Integration, Baustruktur, Verkehr, öffentlicher Raum).

Abbildung 133 Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Einzelhandelsbesatz Dichte	Multifunktionalität	Erreichbarkeit und Parken
Städtebauliche Einheit	Agglomeration unter- schiedlicher Anbieter	Einzelhandelsbesatz Vielfalt
Aufenthaltsqualität	Zentrenrelevanz des Angebotes	Ergänzungsfunktion Dienstleistung, Gastronomie
sich ergänzende Betriebs- typen und -formen	Einzelhandelsbesatz Konzentration	Fußläufigkeit

Quelle: eigener Entwurf 2023

11.3.1.2 Schutz- und Entwicklungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen

Durch die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches ist ein städtebaulicher Schutz aller dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe möglich. Um eine Schutzfunktion gegenüber den bestehenden Betrieben auch für Ansiedlungen innerhalb des Versorgungsbereiches zu erzielen, ist eine stringente Anpassung der Bauleitplanung notwendig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

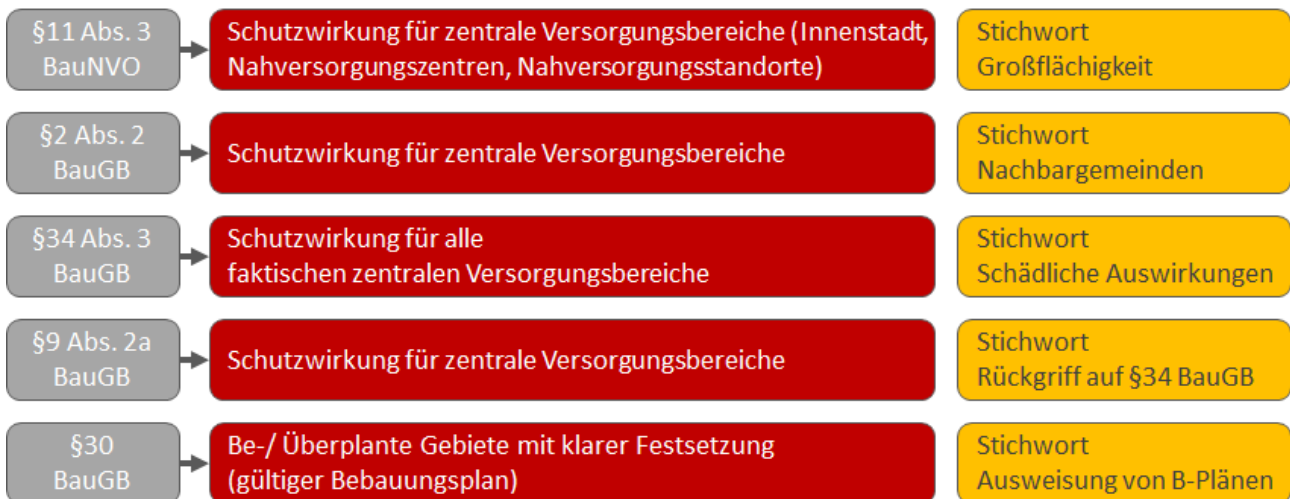
Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen städtebaulicher Schutzwirkung und dem nicht legalen Wettbewerbsschutz.

¹⁵ vgl. BVerwG – Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07

¹⁶ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, S.80 (145,146)



Abbildung 134 Schutzfunktion durch Zentrenkonzept und Baurecht



Quelle: eigener Entwurf 2018

Die städtebaulichen Schutzwirkungen ergeben sich aus den verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB und der BauNVO.

11.3.2 Abgleich mit dem bestehenden Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Homburg aus dem Jahr 2023 hat ein Standortkonzept ausgearbeitet, das heute ein verbindlicher Bestandteil der konzeptionellen Planung der Stadt Homburg ist. Dieses Standortkonzept beinhaltet zum einen eine Zentrenhierarchie und zum anderen die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Auf Grundlage der erarbeiteten Hierarchie wurde die Versorgungsfunktion der unterschiedlichen Hierarchiestufen festgelegt.

Dieses Standortkonzept wird als Grundlage für die Ergänzung des Standortkonzeptes durch die zusätzliche Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Rathaus verwendet und damit an die aktuellen Planungen der Stadt Homburg angepasst.

11.3.3 Standorthierarchie und Versorgungsfunktionen

Aus der aktuellen Standortstruktur, der Analyse von Angebot und Nachfrage im Stadtgebiet die Angebotschwerpunkte im Stadtgebiet unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten in ein hierarchisches Standortsystem eingestuft.

Entscheidend für die Einstufung in die Standortgliederung sind die derzeitigen Ausprägungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen. Städtebauliche Entwicklungsziele zum Schutz und zur Stärkung der Versorgungsfunktion für den jeweiligen Standortbereich sind ebenfalls maßgeblich für die Einstufung. Die erreichbaren Potenziale, die sich aufgrund der örtlichen Erreichbarkeiten und der Erschließungsqualität (fußläufig, Fahrrad, ÖPNV, motorisiert), der umliegenden Siedlungsstrukturen und der wettbewerblichen Strukturen im Einzelhandel ergeben, bestimmen letztlich die möglichen Größenordnungen. Dabei soll eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung sichergestellt werden.

Zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren) genießen den städtebaulichen Schutz nach BauNVO, BauGB sowie besonderen Schutz durch die Landes- und Regionalplanung.



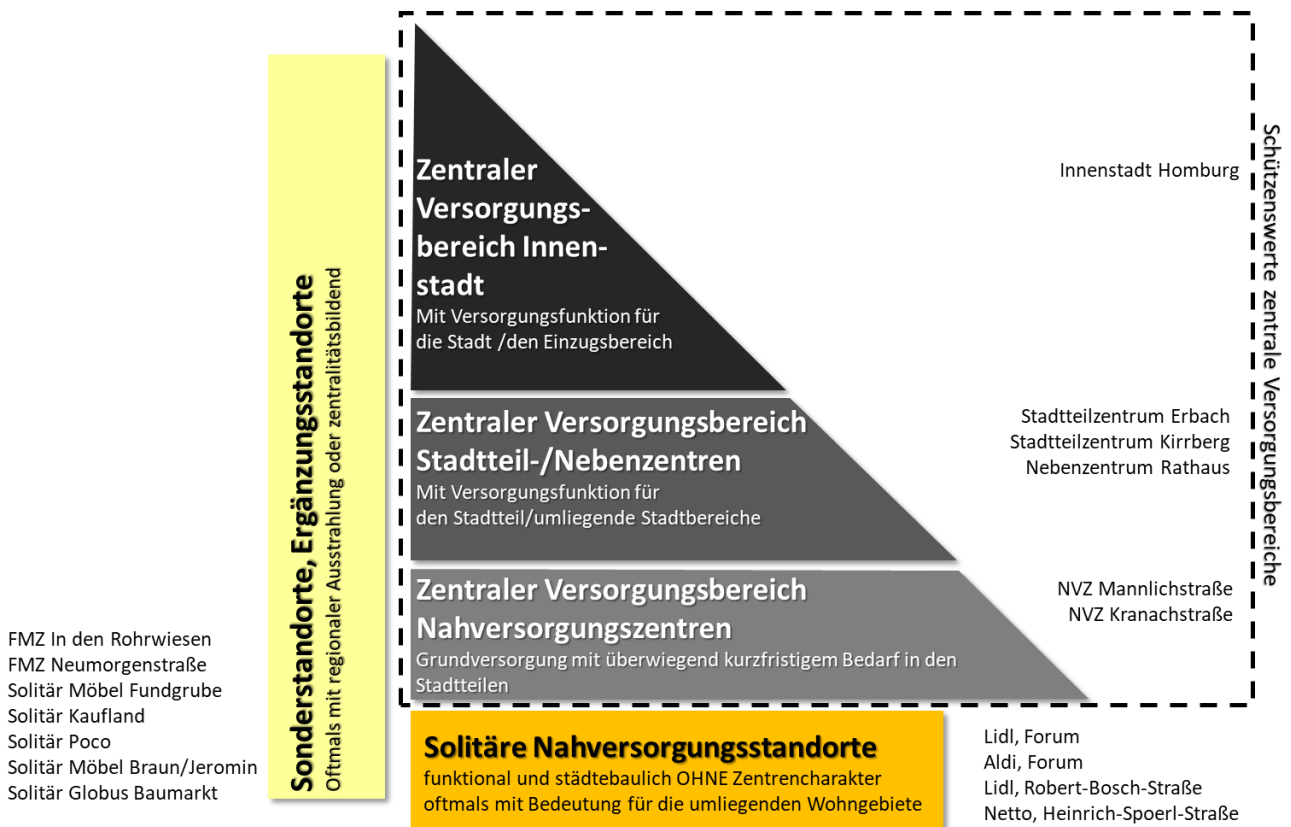
Solitäre Nahversorgungsstandorte, sofern sie als **siedlungsintegriert** und **funktional verträglich** eingestuft sind, genießen in der Regel einen erweiterten, aktiven Bestandsschutz und einen im Vergleich zu den zentralen Versorgungsbereichen eingeschränkten städtebaulichen Schutz. Zum Beispiel ist im Rahmen von Verträglichkeitsstudien die Bedeutung der Nahversorgungsfunktion dieser Standortkategorie grundsätzlich zu würdigen.

Nicht integrierte Solitärstandorte für die Nahversorgung genießen ebenfalls Bestandsschutz, der in der Regel allerdings beschränkt ist auf das aktuell genehmigte Maß und die Art der Nutzung. So ist der Erhalt gewährleistet, eine Erweiterung oder Nutzungsänderung (Sortimente) wäre nicht möglich. Aufgrund der fehlenden wohnungsnahen Grundversorgungsfunktion ist ein städtebaulich bedingter Schutz nicht vorgesehen.

Sonderstandorte dienen als Ergänzungsstandorte der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Damit sind Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Die Notwendigkeit der Ergänzungsfunktion dieser Standortkategorie ergibt sich aus den geringen Flächenpotenzialen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ein besonderer städtebaulicher Schutz ist für diese Standortkategorie gesetzlich nicht vorgesehen.

Somit ergeben sich die folgenden Standortkategorien für das Standortkonzept.

Abbildung 135 Standortstruktursystem für die Stadt Homburg (Zielsetzung)



Quelle: eigene Darstellung



11.3.3.1 Grundlagen für die Definition der Zentren in Homburg

Aufgrund der oben angeführten städtebaulichen Strukturen sowie des Grundpotenzials im Stadtgebiet wird eine differenzierte Zentrenstruktur aufgezeigt.

Funktionale Kriterien:

- Agglomeration verschiedener Anbieter (Einzelhandel und Dienstleistung)
- sich ergänzende Betriebstypen und -formen
- Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Anbieter
- Handelsdichte, -konzentration, -vielfalt
- Ergänzende Angebote in Dienstleistung und Gastronomie

Städtebauliche Kriterien:

- Städtebauliche Einheit des Zentrums
- Erkennbare Gestaltung (Zuordnung des öffentlichen Raumes, Gebäudeanordnung etc.)
- Fußläufige Anbindung einzelner Betriebe und Bereiche
- Barrieren (z.B. Straßen, Gebäuderiegel, Topographie)
- Aufenthaltsqualität

11.3.3.2 Systematisierung der Einzelhandelsstandorte in Homburg

Der **zentrale Versorgungsbereich Homburg Kernstadt** soll alle zentralen Einrichtungen anbieten, die für die Versorgung von Gesamtstadt und Region von Bedeutung sind. Neben Einzelhandel in jeglicher Ausprägung, Form und Betriebsgröße sind auch Einrichtungen des Schulwesens, der öffentlichen Verwaltung, der Kultur und Freizeit sowie private Dienstleistungen bestimmend für die Einordnung. Für den Einzelhandel bedeutet dies, dass alle Formen des Handels sowie alle Sortimente grundsätzlich zugelassen sind. Eine Vielzahl von Magnetbetrieben, aber auch eine differenzierte Fachhandels- und Markenvielfalt wird erwartet. Die Innenstadt Homburg ist der wichtigste zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Homburg.

Die **zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentren Erbach und Kirrberg** beschreiben historisch entstandene, mit zentrenbildenden städtebaulichen Merkmalen ausgestattete Agglomerationen von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Als Stadtteilzentrum ist es für zentrenrelevante und kleinteilige Angebote vorgesehen. Die Nahversorgungsfunktion beschränkt sich auf die dort ansässigen Betriebe. Eine Stärkung der beiden Stadtteilzentren ist sinnvoll und notwendig.

Das **Nebenzentrum Rathaus** wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Es umfasst den bisherigen Bereich des FMZ Saarbrücker-Straße, den Solitärstandort Netto Saarbrücker-Straße sowie die geplante Nahversorgung für die entstehenden 450 Wohneinheiten im Rahmen des Coeur-Projektes. Zugehörig zum Nebenzentrum ist auch das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt. Als innenstadtnahes Nebenzentrum mit zentraler Wohn- und Verwaltungsfunktion, sind sowohl die Nahversorgung, als auch ergänzende Fachmarktangebote vorgesehen.

Die **Nahversorgungszentren** genießen den städtebaulichen Schutz nach BauNVO, BauGB sowie besonderen Schutz durch die Landes- und Regionalplanung.

Die **Solitären Nahversorgungsstandorte** verteilen sich, historisch gewachsen, über das gesamte Stadtgebiet und sind als Bestandsbetriebe festgesetzt. Sie übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion und ermöglichen, sozusagen als „Brückenstandorte“ zwischen den zentralen Versorgungsbereichen eine Netzverdichtung, die die Möglichkeit des fußläufigen Einkaufs verbessert. Es handelt sich in der Regel um einzelne, oft großflächige, Lebensmittelmärkte, selten ergänzt um kleinere Betriebe des periodischen oder aperiodischen Bedarfs. Auch der ein oder andere Dienstleistungsbetrieb kann das Angebot an den solitären Standorten ergänzen. Eine



wesentliche Unterscheidung der solitären Nahversorgungsstandorte ergibt sich aus dem Grad der Siedlungsintegration der jeweiligen Standorte. Die Unterscheidung zwischen integriertem und nicht-integriertem Standort sowie des funktionalen Einflusses auf zentrale Versorgungsbereiche begründet letztlich die Vorgehensweise in Bezug auf den Bestandsschutz (mindestens rund 800 qm Verkaufsfläche).

Sonderstandorte stellen Agglomerationen großflächiger Einzelhandelsbetriebe dar, die oft eine überörtliche bzw. gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen. Sie sind als Ergänzungsstandorte für zentrale Versorgungsbereiche zu sehen, die großflächige Einzelhandelsbetriebe aufnehmen können, die in den zentralen Versorgungsbereichen keinen Platz finden oder funktional nicht integrierbar sind. Beschränkt sind die in Sonderstandorten anzusiedelnden Betriebe auf nicht-zentrenrelevante Kernsortimente, wobei die erste Priorität der Ansiedlung auch dieser Betriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Betriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb von Sonderstandorten besitzen passiven Bestandsschutz und somit keine Erweiterungsoptionen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Zentrenrelevante Randsortimente in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind möglich, müssen aber einen funktionalen und absatzwirtschaftlichen Bezug zum jeweiligen Kernsortiment haben und sie sollten im Verhältnis zum Kernsortiment beschränkt werden (§11 Abs. 3 BauNVO), um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden bzw. die Entwicklung durch Stärkung nicht maßgeblich einzuschränken.

11.3.4 Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in Homburg

Entwickelt aus dem Einzelhandelskonzept 2015, dem Einzelhandelskonzept 2023, der Aktualisierung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbestände und der Berücksichtigung der neuen landesplanerischen Vorgaben ergibt sich folgende Standortsystematik für Homburg.

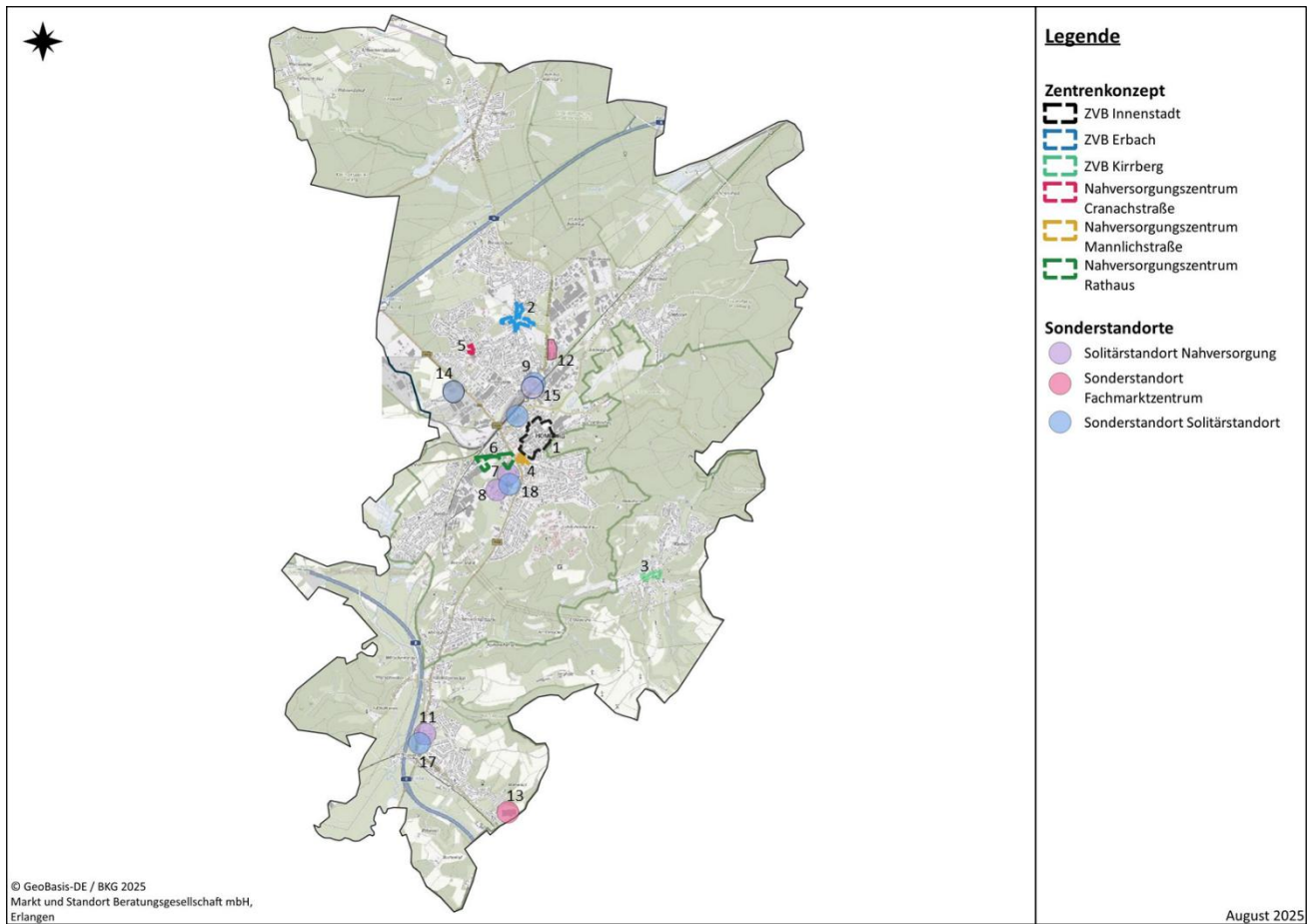
Danach genießen die zentralen Versorgungsbereiche in allen verwendeten Varianten den vollen städtebaulichen Schutz, der durch die Homburger Sortimentsliste konkretisiert wird. Für alle anderen Standorte gilt der besondere städtebauliche Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nicht. Dies gilt insbesondere für die Sonderstandorte. Folgende Zuordnungen der Standorte in die Standortkategorien werden festgelegt:

Die nahversorgungsorientierten Solitärstandorte genießen zumindest in Bezug auf ihre Nahversorgungsfunktion einen begrenzten Schutzstatus, indem bei Neuansiedlungen auch hier die städtebaulichen Wirkungen auf die jeweilige Nahversorgungsfunktion zu prüfen wäre. Auszunehmen von dieser Einschränkung sind nur die nicht-integrierten Nahversorgungsstandorte.

Abgesehen von den Sonderstandorten, die sich im Rahmen der Ziele und Grundsätze des LEP Saarland Teilabschnitt Siedlung weiterentwickeln können (bis hin zu Neuansiedlungen), gilt für die Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausschließlich Bestandsschutz im Rahmen des bestehenden Baurechts.



Abbildung 136 Standortkonzept Homburg 2025



Quelle: eigene Darstellung

Das Standortkonzept sieht vor, einen ZVB Innenstadt (1) auszuweisen, sowie das Stadtteilzentrum ZVB Erbach (2), das Stadtteilzentrum ZVB Kirrberg (3) sowie das Nebenzentrum Rathaus (6)..

Des Weiteren werden zwei Nahversorgungszentren Mannlichstraße (4) und Cranachstraße (5) festgesetzt.

Die solitären Nahversorgungsstandorte lauten: Lidl Forum (7), Aldi Forum (8), Lidl Robert-Bosch-Straße (9) und Netto Heinrich-Spoerl-Straße (11).

Als Sonderstandorte Fachmarktzentrum werden bestimmt: In den Rohrwiesen (12) und Neumorgenstraße (13). Solitärstandorte sind Möbel Fundgrube (14), Real/Kaufland (15), Poco (16), Möbel Braun/Jeromin (17) und Globus Baumarkt (18).

12 Zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte in der Stadt Homburg

12.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Homburg

Die Innenstadt Homburgs ist das unangefochtene Zentrum für Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Stadtgebiet. Hier ist die stärkste Konzentration von publikumswirksamen Betrieben, die alle Bedarfsstufen mit Gütern und Dienstleistungen bietet. Die Dichte und Vielfalt des Angebotes, sowohl in Bezug auf die Sortimente und Dienstleistungen als auch im Hinblick auf die Betriebsgrößenstrukturen und Absatzformen, erzeugt Agglomerationsvorteile, die kein anderer Standort im Stadtgebiet bieten kann.



12.1.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Homburg Kernstadt

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt nach den beschriebenen. Maßgeblich sind die Verteilung und Dichte des Betriebsbesatzes mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Ausgangspunkt für die aktuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind die vorliegenden Abgrenzungen aus dem Einzelhandelskonzept 2015 (Isoplan) sowie aus dem Einzelhandelskonzept 2023 (Markt und Standort).

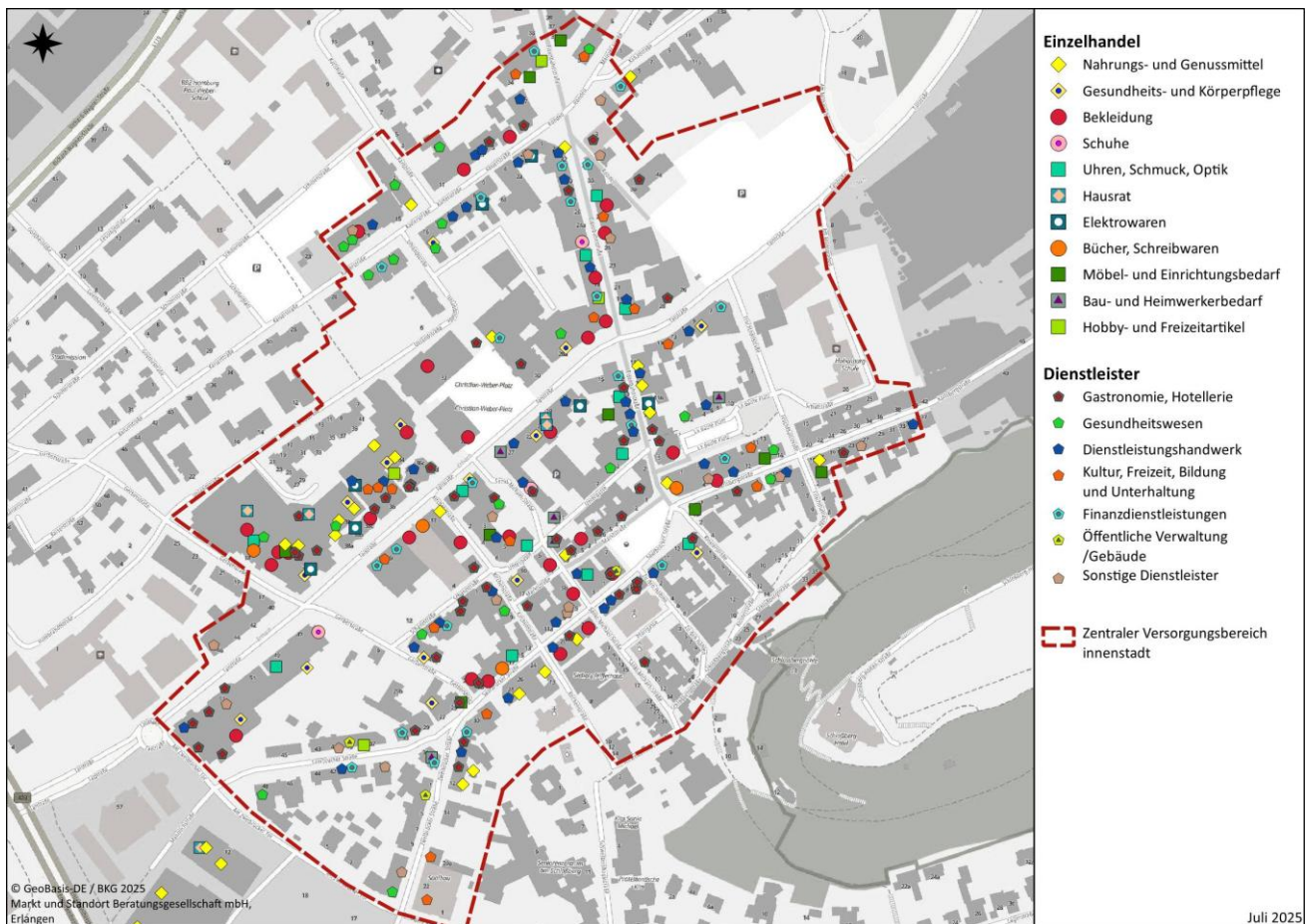
Gegenüber der Abgrenzung des ZVB aus 2023 wird keine Änderung vorgenommen. Sowohl die Potenzialfläche „Enklerplatz“ sowie die Potenzialflächen in der Furchthallenstraße sind miteinbezogen.

Zum anderen ist der La Baule Platz aufgrund des Dienstleistungsbesatzes interessant, ebenso die Bankfiliale in der Fruchthallenstraße. Im Vergleich zu 2015 wurde die Abgrenzung um die Gebiete in der Karlstraße sowie bis zur Schloßbergstraße aufgrund der kleinteiligen Wohnnutzung erweitert. Das Diakoniezentrum im Südosten der Innenstadt bringt aufgrund der Nutzung Frequenz in die Innenstadt. Der Parkplatz in der Uhlandstraße bedarf aufgrund der Nutzung ebenfalls der Zuordnung zur Innenstadt.

Die Innenstadt Eine maßvolle Erweiterung ist sinnvoll um wichtige Flächen und Betriebe zu integrieren, die Innenstadt aber trotzdem kompakt zu halten.

Eine perspektivische Erweiterung des ZVB ist im Bereich Zweibrücker Tor vorgesehen.

Abbildung 137 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung



12.1.2 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Kernstadt

Im Rahmen der aktualisierten Erhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wurden im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt 118 Einzelhandelsbetriebe und 175 Dienstleistungsbetriebe erfasst.

Die Verkaufsfläche in der Innenstadt summiert auf 21.170 qm.

Tabelle 20 Dienstleistungsbetriebe im ZVB Homburg Innenstadt

Dienstleistungsbranche	Anzahl der Betriebe	Anteil im ZVB in v.H.
Gastronomie, Hotellerie	51	29
Gesundheitswesen	21	12
Dienstleistungshandwerk	41	24
Kultur, Freizeit, Bildung und Unterhaltung	17	10
Finanzdienstleistungen	22	13
Öffentliche Verwaltung	3	1
Sonstige Dienstleister	17	10
Gesamt	172	100

Quelle: eigene Erhebung

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind insgesamt 172 Dienstleistungsbetriebe ansässig. Der größte Anteil gehört mit 29% Anteil zur Branche Gastronomie und Hotellerie, gefolgt vom Dienstleistungshandwerk mit 23%.

12.1.2.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im mittelfristigen Bedarf. Durch die Vielzahl an mittelgroßen Betrieben und durch die großflächigen Betriebe ist die Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung am größten.

Tabelle 21 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Innenstadt (Verkaufsflächen)

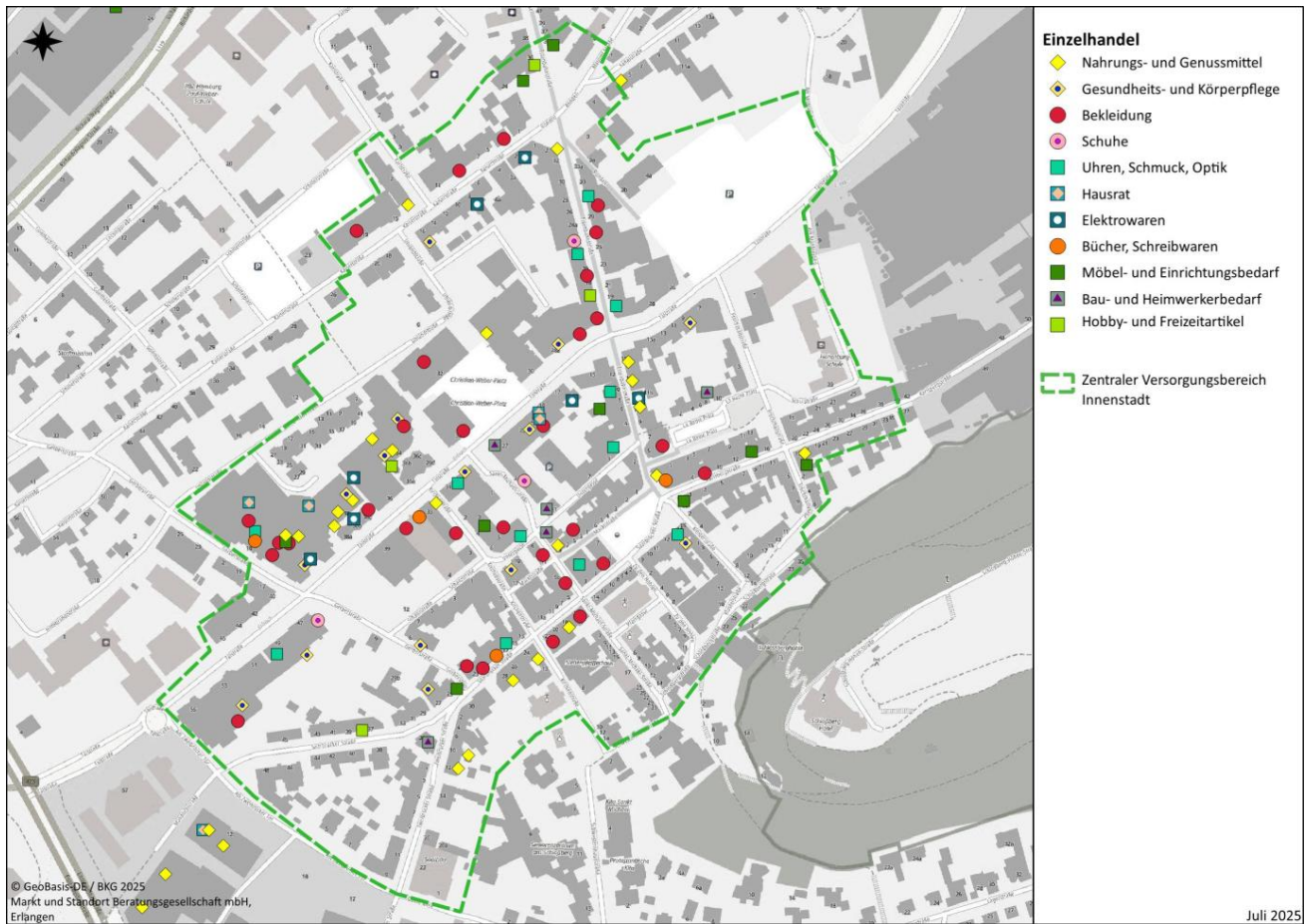
Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	23	1.290
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	15	1.420
Kurzfristiger Bedarf	38	2.710
Bekleidung	31	9.230
Schuhe	3	640
Bücher, Schreibwaren	4	745
Mittelfristiger Bedarf	38	10.615
Uhren, Schmuck, Optik	13	885
Haushaltswaren, GPK	4	755
Elektrowaren	7	3.520
Möbel und Einrichtungsbedarf	9	1.430
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	5	360
Hobby- und Freizeitartikel	4	895
Langfristiger Bedarf	42	7.845
Gesamt	118	21.170

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Der Großteil der Verkaufsfläche des mittelfristigen Bedarfs sowie Elektrowaren in Homburg findet sich in der Innenstadt wieder. Der Einzelhandel mit Hobby-, Sport- und Freizeitartikeln ist in der Innenstadt unterbesetzt.



Abbildung 138 Einzelhandelsbestand Innenstadt nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Tabelle 22 Einzelhandelsbesitz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Kernstadt (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm (sortimentsgenau)	Umsätze in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.290	5,9
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1.420	18,6
Bekleidung	9.230	28,4
Schuhe	640	1,8
Uhren, Schmuck, Optik	885	5,1
Haushaltswaren, GPK	755	1,4
Elektrowaren	3.520	15,6
Bücher, Schreibwaren	745	2,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	1.430	1,7
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	360	0,7
Hobby- und Freizeitartikel	895	2,6
Gesamt	21.170	83,8

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsfehler möglich

Der Einzelhandel der Innenstadt Homburgs erzielt einen Umsatz von 83,8 Mio. € im Jahr 2025. Der Großteil davon wurde mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs (vorrangig Bekleidung sowie Elektrowaren) erzielt.



12.2 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach

Im Rahmen der aktualisierten Erhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wurden im zentralen Versorgungsbereich Erbach 18 Einzelhandelsbetriebe. Die Verkaufsfläche des Zentrums summiert sich auf 5.920 qm.

12.2.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Durch die beiden ansässigen Lebensmittelhändler ist die Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmitteln am höchsten.

Abbildung 139 Einzelhandelsbestand Erbach nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



Tabelle 23 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	8	2.575
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	3	795
Kurzfristiger Bedarf	11	3.370
Bekleidung	5	1.005
Schuhe	0	30
Bücher, Schreibwaren	2	215
Mittelfristiger Bedarf	7	1.250
Uhren, Schmuck, Optik	1	50
Haushaltswaren, GPK	1	370
Elektrowaren	1	310
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	85
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	2	410
Hobby- und Freizeitartikel	0	75
Langfristiger Bedarf	5	1.300
Gesamt	23	5.920

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Der aperiodische Bedarf erreicht mit 2.550 qm Verkaufsfläche eine mittelmäßige Konzentration in Erbach. Die Sortimentsgruppen Bekleidung sowie Bau- und Heimwerkerbedarf sind hiervon am stärksten vertreten.

Tabelle 24 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.575	17,5
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	795	7,9
Kurzfristiger Bedarf	3.370	25,4
Bekleidung	1.005	2,0
Schuhe	30	0,1
Bücher, Schreibwaren	215	0,6
Mittelfristiger Bedarf	1.250	2,7
Uhren, Schmuck, Optik	50	0,3
Haushaltswaren, GPK	370	0,7
Elektrowaren	310	1,3
Möbel und Einrichtungsbedarf	85	0,1
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	410	0,6
Hobby- und Freizeitartikel	75	0,2
Langfristiger Bedarf	1.300	3,2
Gesamt	5.920	31,4

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel im ZVB Erbach erzielt einen Umsatz von 31,4 Mio. €. 25,4 Mio. € werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt. Dies sind 80% des gesamten Umsatzes in Erbach. Die Verkaufsflächenanteile des aperiodischen Bedarfs erreichen nur 20% der gesamten Verkaufsfläche. Die Differenz zwischen dem Umsatzanteil und dem Verkaufsflächenanteil im periodischen Bedarf erklärt sich durch die hohen Flächenleistungen (7.537 € je qm), vor allem des Lebensmitteleinzelhandels, im Vergleich zum aperiodischen Bedarf (4.424 € je qm) in diesem Zentrum.



12.3 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg

Im Rahmen der aktualisierten Erhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wurden im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg 6 Einzelhandelsbetriebe erhoben.

Die Verkaufsfläche des Zentrums summiert sich auf 490 qm.

12.3.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Der ansässige Lebensmittelhändler dominiert die Angebotsstruktur dieses Zentrums.

Abbildung 140 Einzelhandelsbestand Kirrberg nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Der aperiodische Bedarf erreicht mit lediglich 40 qm Verkaufsfläche eine unterdurchschnittliche Konzentration in Kirrberg. Die Sortimentsgruppen Bücher und Schreibwaren, Elektrowaren sowie Haushaltswaren, GPK und Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf sind vertreten.



Tabelle 25 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	4	380
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1	70
Kurzfristiger Bedarf	5	450
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	15
Mittelfristiger Bedarf	0	15
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	5
Elektrowaren	1	15
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	5
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	1	25
Gesamt	6	490

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 26 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	380	1,8
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	70	1,3
Kurzfristiger Bedarf	450	3,0
Bekleidung	0	0,0
Schuhe	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	15	0,0
Mittelfristiger Bedarf	15	0,0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, GPK	5	0,0
Elektrowaren	15	0,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0,0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	5	0,0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0,0
Langfristiger Bedarf	25	0,1
Gesamt	490	3,1

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel in Kirrberg erzielt einen Umsatz von 3,14 Mio. € im Jahr 2025. 3,0 Mio. € werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt. Dies sind beachtliche 96% des gesamten Umsatzes in Kirrberg. Die Verkaufsflächenanteile des aperiodischen Bedarfs erreichen nur 4% der gesamten Verkaufsfläche.



12.4 Betriebsbesatz im Nebenzentrum Rathaus

Um den neuen Entwicklungen des Einzelhandels in Homburg gerecht zu werden, wurde westlich der Innenstadt das Nebenzentrum Rathaus abgegrenzt. Derzeit sind in diesem Zentrum vier Einzelhandelsbetriebe ansässig. Künftig ist eine weitere Ansiedlung, insbesondere von nahversorgungsorientierten Betrieben, zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung des zuwachsenden Wohnungsbaus (ca. 450 WE). Eine Erweiterung des ansässigen Netto-Discounters ist ebenfalls vorgesehen.

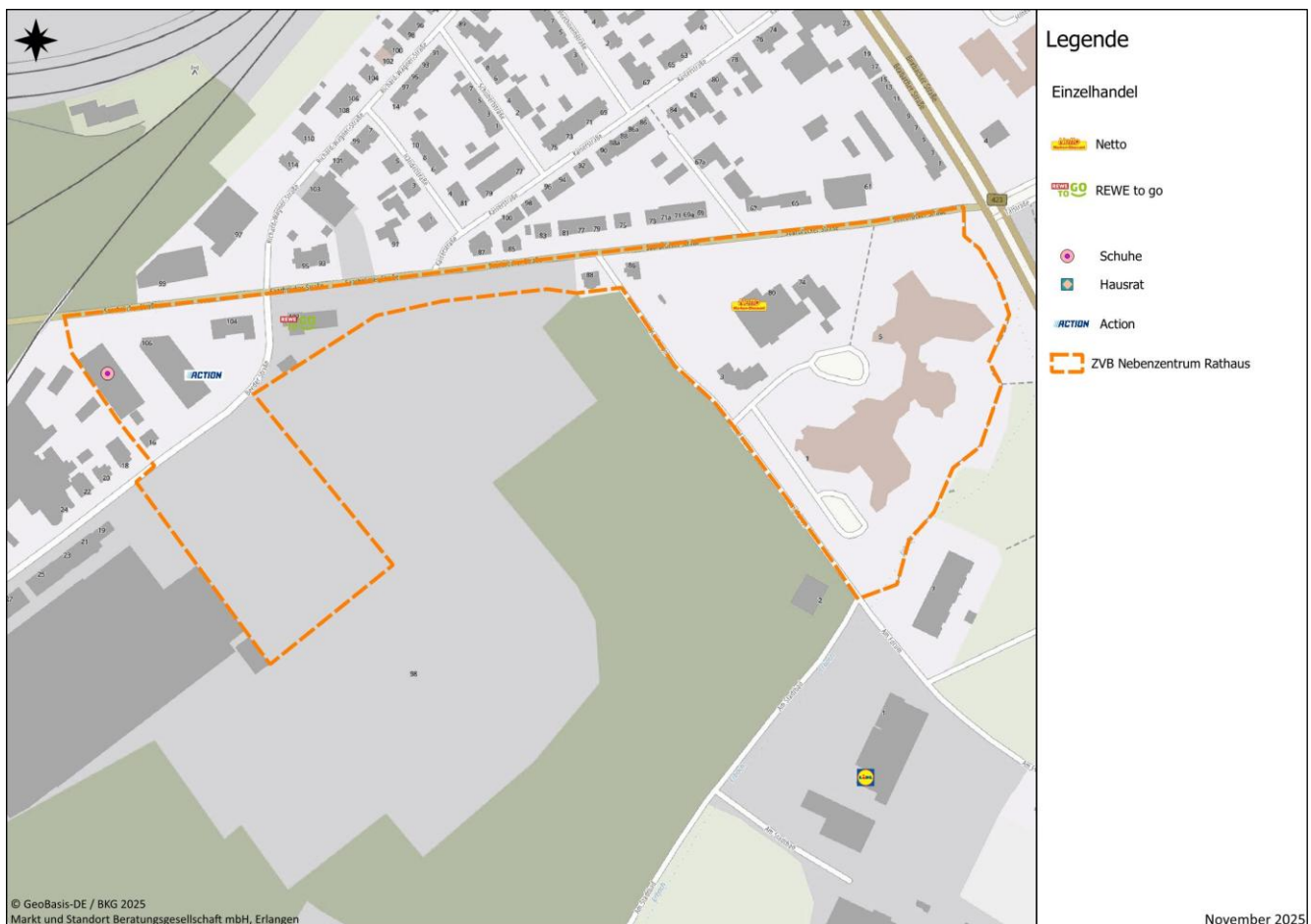
Die derzeitige Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus summiert sich auf 2.330 qm.

12.4.1 Die Abgrenzung des Nebenzentrums Rathaus

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus orientiert sich an den Gegebenheiten vor Ort. Es bezieht den Bereich zwischen B423 zwischen Verwaltungszentrum (Rathaus, Kreisverwaltung) und der Bahnlinie (Abzweig Richtung Süden) südlich der Saarbrücker Straße ein. Die südliche Ausdehnung ist bestimmt die Lage des geplanten Nahversorgungsangebots für das neue Wohngebiet Coeur, dem bestehenden Netto-Markt sowie den übrigen ansässigen Einzelhandelbetrieben in diesem Gebiet.

Damit ist die Nahversorgung sowohl für die nördlich der Saarbrücker Straße liegenden Wohngebiet, den neu geplanten Wohneinheiten gewährleistet und für die südlich angrenzenden Wohnlagen verbessert.

Abbildung 141 Einzelhandelsbestand im Nebenzentrum Rathaus nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



12.4.2 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Der ansässige Lebensmitteldiscounter dominiert die Angebotsstruktur dieses Zentrums.

Die westlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Bedarf verfügen über 1.360 qm Verkaufsfläche. Diese übernehmen eine ergänzende Versorgungsfunktion im Nebenzentrum Rathaus.

Tabelle 27 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rathaus (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	2	785
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	185
Kurzfristiger Bedarf	2	970
Bekleidung	0	5
Schuhe	1	745
Bücher, Schreibwaren	0	20
Mittelfristiger Bedarf	1	770
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	1	425
Elektrowaren	0	15
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	105
Hobby- und Freizeitartikel	0	45
Langfristiger Bedarf	1	590
Gesamt	4	2.330

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 28 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rathaus (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	785	4,3
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	185	0,9
Kurzfristiger Bedarf	970	5,2
Bekleidung	5	0,0
Schuhe	745	2,4
Bücher, Schreibwaren	20	0,1
Mittelfristiger Bedarf	770	2,4
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, GPK	425	0,8
Elektrowaren	15	0,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0,0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	105	0,2
Hobby- und Freizeitartikel	45	0,1
Langfristiger Bedarf	590	1,1
Gesamt	2.330	8,7

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen



Der Einzelhandel im ZVB-Nebenzentrum Rathaus erzielt derzeit einen Umsatz von 8,7 Mio. € im Jahr 2025. 5,2 Mio. € werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt. Dies sind beachtliche 60% des gesamten Umsatzes in diesem Zentrum. Die Verkaufsflächenanteile des aperiodischen Bedarfs erreichen hingegen knapp 40% der gesamten Verkaufsfläche.

Mit der Etablierung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum-Rathaus ist die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Großprojektes „Coeur“ durch das aktualisierte Einzelhandelskonzept abgedeckt.

Gleichzeitig liegt nun der Netto-Standort Saarbrücker Straße, der in unmittelbarer Anbindung an das Verwaltungszentrum und mit Versorgungsfunktion für das nördlich angrenzende Wohngebiet sowie für die durch das Coeur-Projekt zuwachsende Bevölkerung übernimmt, innerhalb des ZVB-Nebenzentrum-Rathaus.

Mit der Realisierung der Nahversorgungsplanungen für das Coeur-Projekt sowie der Erweiterung des Netto Marktes an der Saarbrücker Straße, wird das Einzelhandelsangebot für die Nahversorgung im ZVB-Nebenzentrum-Rathaus, entsprechend seiner Versorgungsaufgabe, mit Abstand die größte Verkaufsfläche einnehmen.

Die städtebauliche Integration des neuen Nebenzentrums ergibt aus der Lage in der Kernstadt, der räumlichen Nähe zur Innenstadt sowie insbesondere zu den geplanten Wohngebieten auf dem ehemaligen DED-Gelände. Damit ist hier eine verbrauchernahe Versorgung des Gebietes gewährleistet. Durch die Einbindung in die neuen Wohngebiete und die bestehenden Wohngebiete nördlich der Saarbrückener Straße ist die Siedlungsintegration gewährleistet. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht den funktionalen Austausch der beiden zentralen Versorgungsgebiete. Das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt trägt zu einer Vielfalt der Versorgungsfunktion bei.

Aus landesplanerischer Sicht wird durch die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus im Siedlungszusammenhang und dem entsprechenden Beschluss des Rates der Stadt Homburg das Integrationsgebot erfüllt. Das Nebenzentrum verfügt heute schon über eine hohe Mantelbevölkerung, die durch das geplante Wohnungsbauprojekt Coeur erheblich ausgeweitet wird. Auch ist eine zentrale Funktion des Nebenzentrums durch die Anziehungskraft der vorhandenen und geplanten Märkte und vor allem durch das Verwaltungszentrum Rathaus und Landratsamt gesichert.

Eine Integration des Nebenzentrums in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist aufgrund der Trennungswirkung der stark frequentierten Verkehrsachse Bexbacher Straße (B423) und aufgrund der fußläufigen Distanz von mehr als 800 Meter¹⁷ nicht sinnvoll. Aufgrund der Distanz wurde auch das Nahversorgungszentrum Mannlichstraße nicht in die Innenstadt integriert.

¹⁷ Gemessen von Mittelpunkt (Christian-Weber-Platz) zu Mittelpunkt (künftiger Standort des Nahversorgers)



12.5 Betriebsbesatz im zentralen Nahversorgungszentrum Mannlichstraße

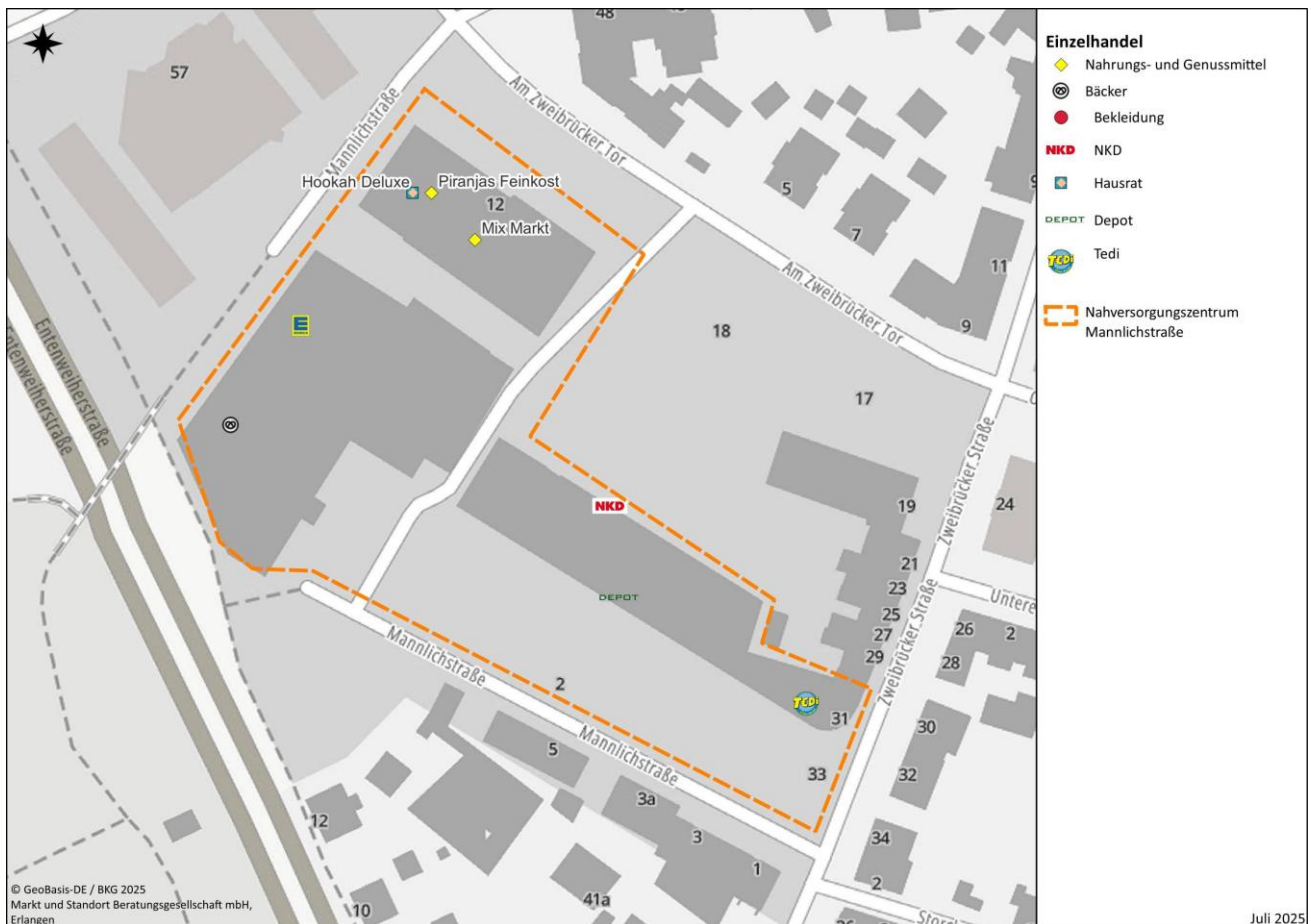
Im Rahmen der aktualisierten Erhebung des Einzelhandelsbesatzes wurden im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt acht Einzelhandelsbetriebe erfasst.

Die Verkaufsfläche im ZVB Mannlichstraße summiert auf 4.210 qm.

12.5.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt mit 3.030 qm von insgesamt 4.210 qm im kurzfristigen Bedarf. Ein großflächiger Vollsortimenter dominiert dieses Nahversorgungszentrum.

Abbildung 142 Einzelhandelsbestand Mannlichstraße nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Die Angebote des mittelfristigen Bedarfs finden sich auf 490 qm Verkaufsfläche, die Artikel des langfristigen Bedarfs werden auf 690 qm verkauft.

Das Angebot des langfristigen Bedarfs wird durch einen Betrieb geprägt, dessen Sortimentsschwerpunkt auf Haushaltswaren, GPK liegt.



Tabelle 29 Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Mannlichstraße (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	4	2.795
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	235
Kurzfristiger Bedarf	4	3.030
Bekleidung	1	365
Schuhe	1	0
Bücher, Schreibwaren	0	125
Mittelfristiger Bedarf	2	490
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	3	615
Elektrowaren	0	5
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	40
Hobby- und Freizeitartikel	0	30
Langfristiger Bedarf	3	690
Gesamt	9	4.210

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 30 Einzelhandelsbesatz im zentralen Nahversorgungszentrum Mannlichstraße (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.795	15,4
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	235	1,1
Kurzfristiger Bedarf	3.030	16,5
Bekleidung	365	1,2
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	125	0,4
Mittelfristiger Bedarf	490	1,6
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	615	1,1
Elektrowaren	5	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	40	0,1
Hobby- und Freizeitartikel	30	0,1
Langfristiger Bedarf	690	1,2
Gesamt	4.210	19,3

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel an dem Standort Mannlichstraße erzielt einen Umsatz von 19,3 Mio. € im Jahr 2025. 16,5 Mio. € werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt. Dies sind 85% des gesamten Umsatzes in diesem Zentrum. Die Verkaufsflächenanteile des periodischen Bedarfs erreichen nur 71% der gesamten Verkaufsfläche. Die Differenz zwischen dem Umsatzanteil und dem Verkaufsflächenanteil im



periodischen Bedarf erklärt sich durch die hohen Flächenleistungen, vor allem des Lebensmitteleinzelhandels, im Vergleich zum aperiodischen Bedarf.

12.6 Betriebsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße

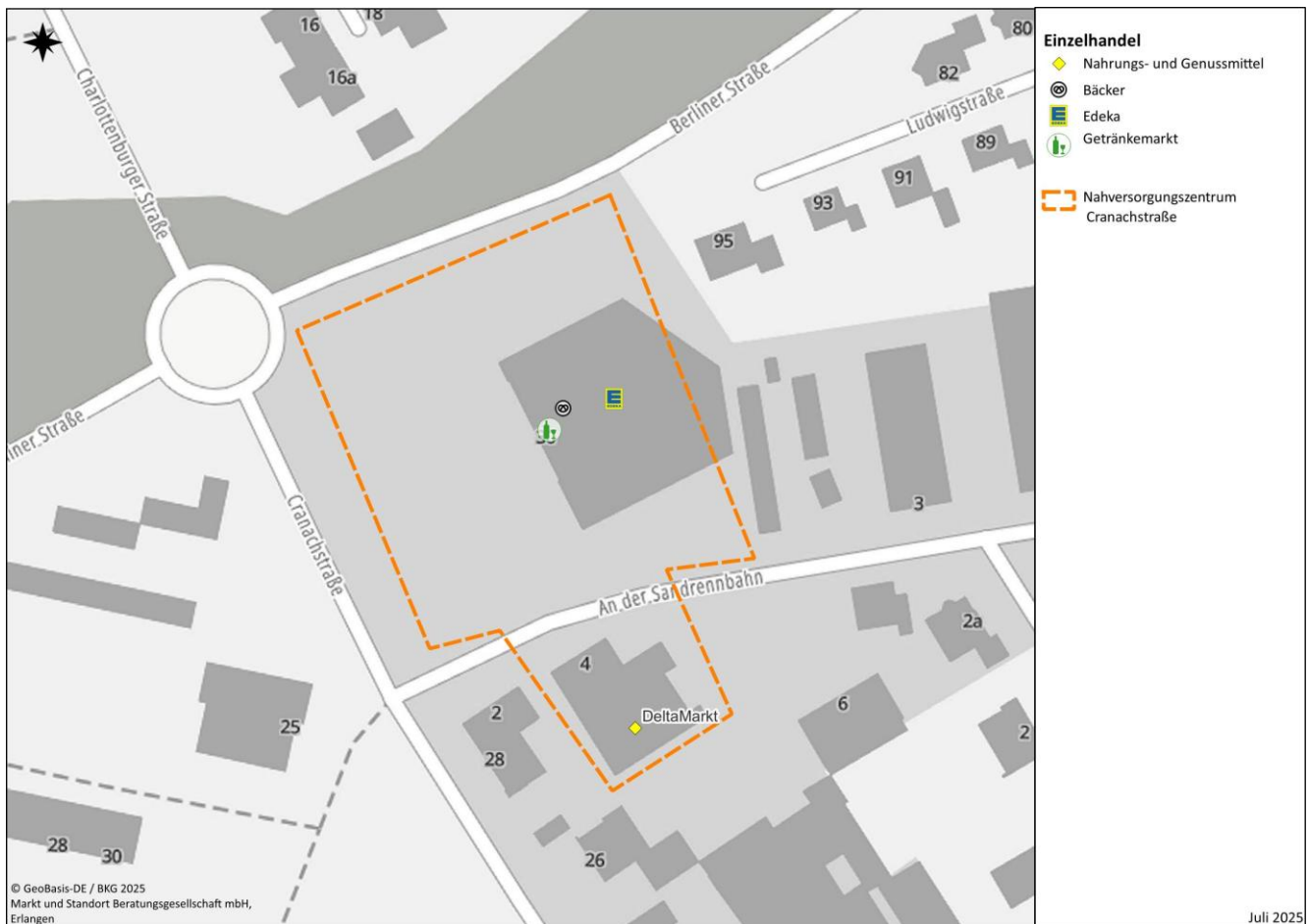
Das Nahversorgungszentrum Cranachstraße ist mit drei Betrieben mit Betriebsschwerpunkt auf dem periodischen Bedarf ausgestattet.

Die Verkaufsfläche in der Innenstadt summiert auf 1.755 qm.

12.6.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Geprägt ist der Standort durch die beiden ansässigen Lebensmittelhändler sowie den Betrieb des Lebensmittelhandwerks.

Abbildung 143 Einzelhandelsbestand Cranachstraße nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs sind nur als Randsortimente vorhanden und machen nur 145 qm von insgesamt 1.755 qm Verkaufsfläche aus.



Tabelle 31 Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	3	1.495
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	115
Kurzfristiger Bedarf	3	1.610
Bekleidung	0	25
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	30
Mittelfristiger Bedarf	0	55
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	70
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	20
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	0	90
Gesamt	3	1.755

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 32 Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.495	8,1
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	115	0,5
Kurzfristiger Bedarf	1.610	8,6
Bekleidung	25	0,1
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	30	0,1
Mittelfristiger Bedarf	55	0,2
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	70	0,1
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	20	0,0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	90	0,2
Gesamt	1.755	9,0

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Cranachstraße erzielt einen Umsatz von 9,0 Mio. € im Jahr 2025. 8,6 Mio. € werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs in den insgesamt drei Betrieben erzielt.



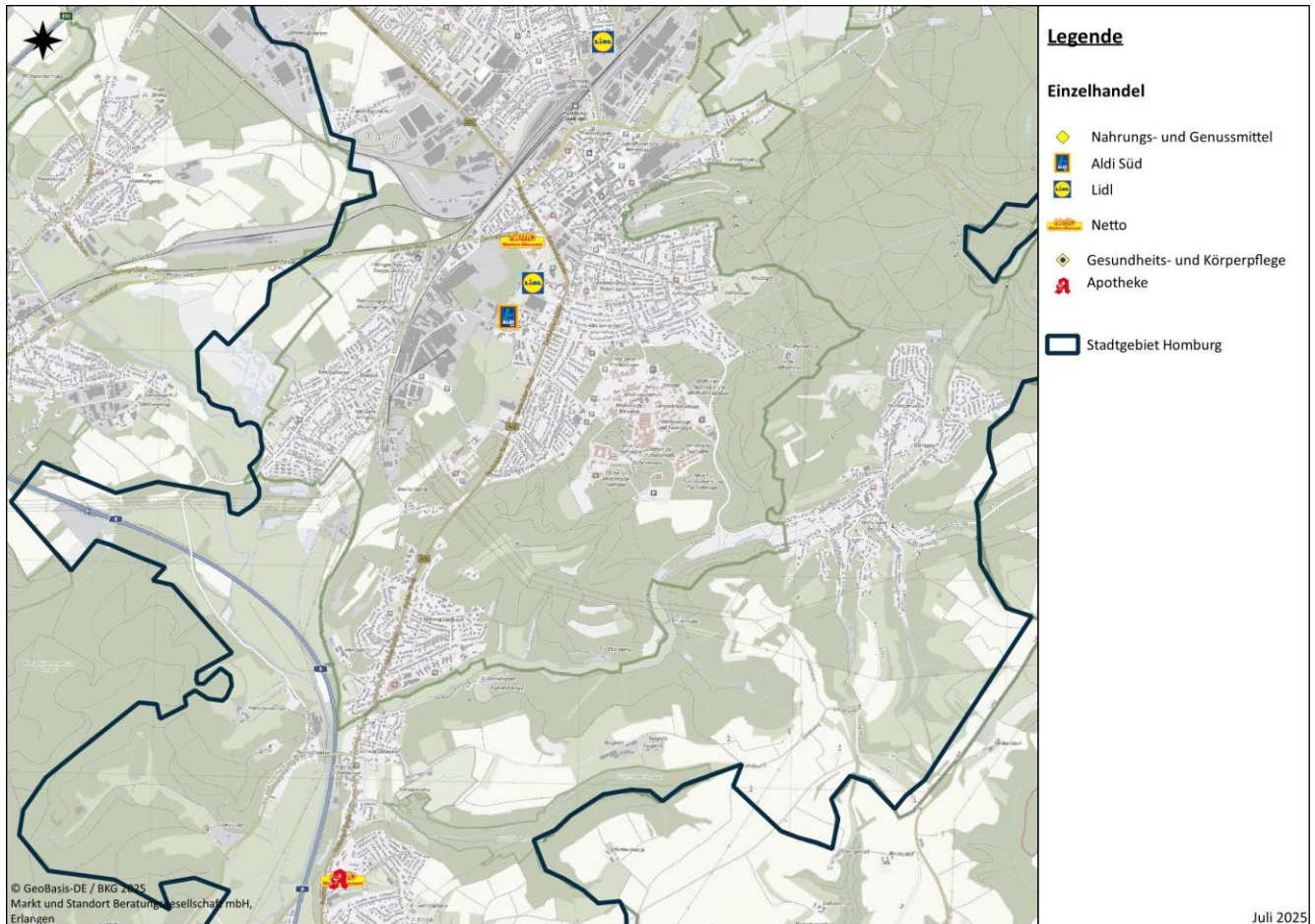
12.7 Betriebsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten

Die Solitären Nahversorgungsstandorte sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt und erreichen zusammen eine Verkaufsfläche von 5.265 qm.

12.7.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf, die Standorte werden von Lebensmitteldiscountern dominiert.

Abbildung 144 Bestand der Standorte nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



Tabelle 33 Einzelhandelsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	5	4.365
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1	490
Kurzfristiger Bedarf	6	4.855
Bekleidung	0	50
Schuhe	0	20
Bücher, Schreibwaren	0	20
Mittelfristiger Bedarf	0	90
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	115
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	20
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	165
Hobby- und Freizeitartikel	0	20
Langfristiger Bedarf	0	320
Gesamt	6	5.265

Quelle: eigene Erhebungen

Die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs machen mit 90 qm Verkaufsfläche einen geringen Anteil, ebenso wie das Angebot des langfristigen Bedarfs mit 320 qm.

Tabelle 34 Einzelhandelsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	4.365	41,5
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	490	4,1
Kurzfristiger Bedarf	4.855	45,6
Bekleidung	50	0,2
Schuhe	20	0,1
Bücher, Schreibwaren	20	0,1
Mittelfristiger Bedarf	90	0,4
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	115	0,2
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	20	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	165	0,3
Hobby- und Freizeitartikel	20	0,1
Langfristiger Bedarf	320	0,6
Gesamt	5.265	46,4

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die Solitärlagen Nahversorgung erzielen einen Umsatz von 46,4 Mio. € im Jahr 2025. Der Großteil der Umsätze wurde mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt.



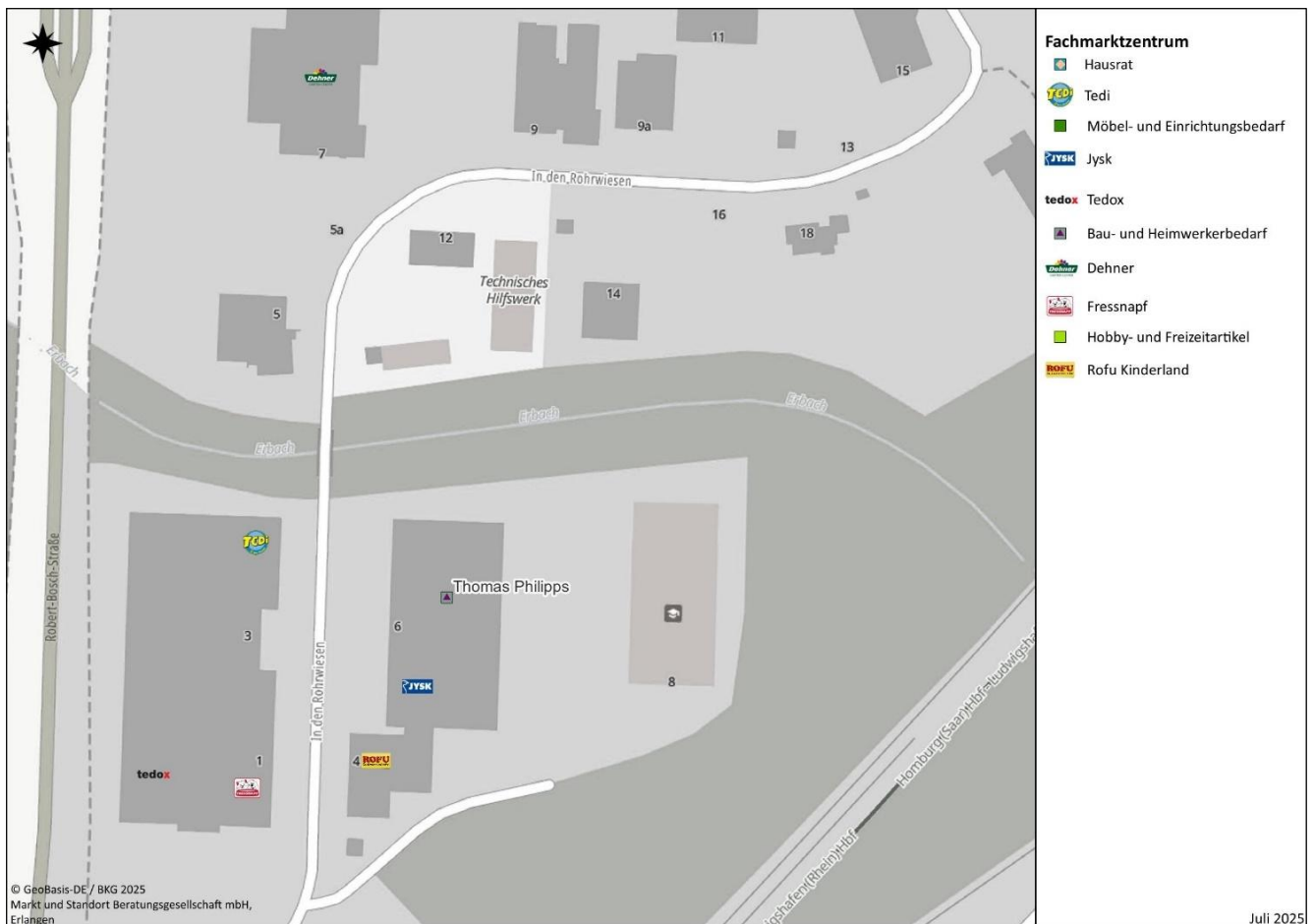
12.8 Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen

Das Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen befindet sich im Norden Homburgs und hat eine Verkaufsfläche von 10.525 qm.

12.8.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt eindeutig auf dem mittel- und langfristigen Bedarf. Ergänzende Angebote aus dem kurzfristigen Bedarf spielen kaum eine Rolle.

Abbildung 145 Bestand Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



Tabelle 35 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	0	230
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	65
Kurzfristiger Bedarf	0	295
Bekleidung	0	60
Schuhe	0	
Bücher, Schreibwaren	0	40
Mittelfristiger Bedarf	0	100
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	6	960
Elektrowaren	0	25
Möbel und Einrichtungsbedarf	2	5.010
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	3	3.075
Hobby- und Freizeitartikel	1	1.060
Langfristiger Bedarf	7	10.130
Gesamt	7	10.525

Quelle: eigene Erhebungen

Tabelle 36 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	230	1,0
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	65	0,3
Kurzfristiger Bedarf	295	1,3
Bekleidung	60	0,2
Schuhe		0
Bücher, Schreibwaren	40	0,1
Mittelfristiger Bedarf	100	0,1
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	960	1,8
Elektrowaren	25	0,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	5.010	6,2
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	3.075	4,8
Hobby- und Freizeitartikel	1.060	3,0
Langfristiger Bedarf	10.130	16,2
Gesamt	10.525	17,6

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Mit den Waren des langfristigen Bedarfs wird – analog zu den Verhältnissen der Verkaufsflächen – der Großteil der Umsätze am Fachmarktzentrum, 16,2 Mio. €, erwirtschaftet. Die Sortimentsgruppe Möbel und Einrichtungsbedarf hat mit Abstand den größten Anteil.



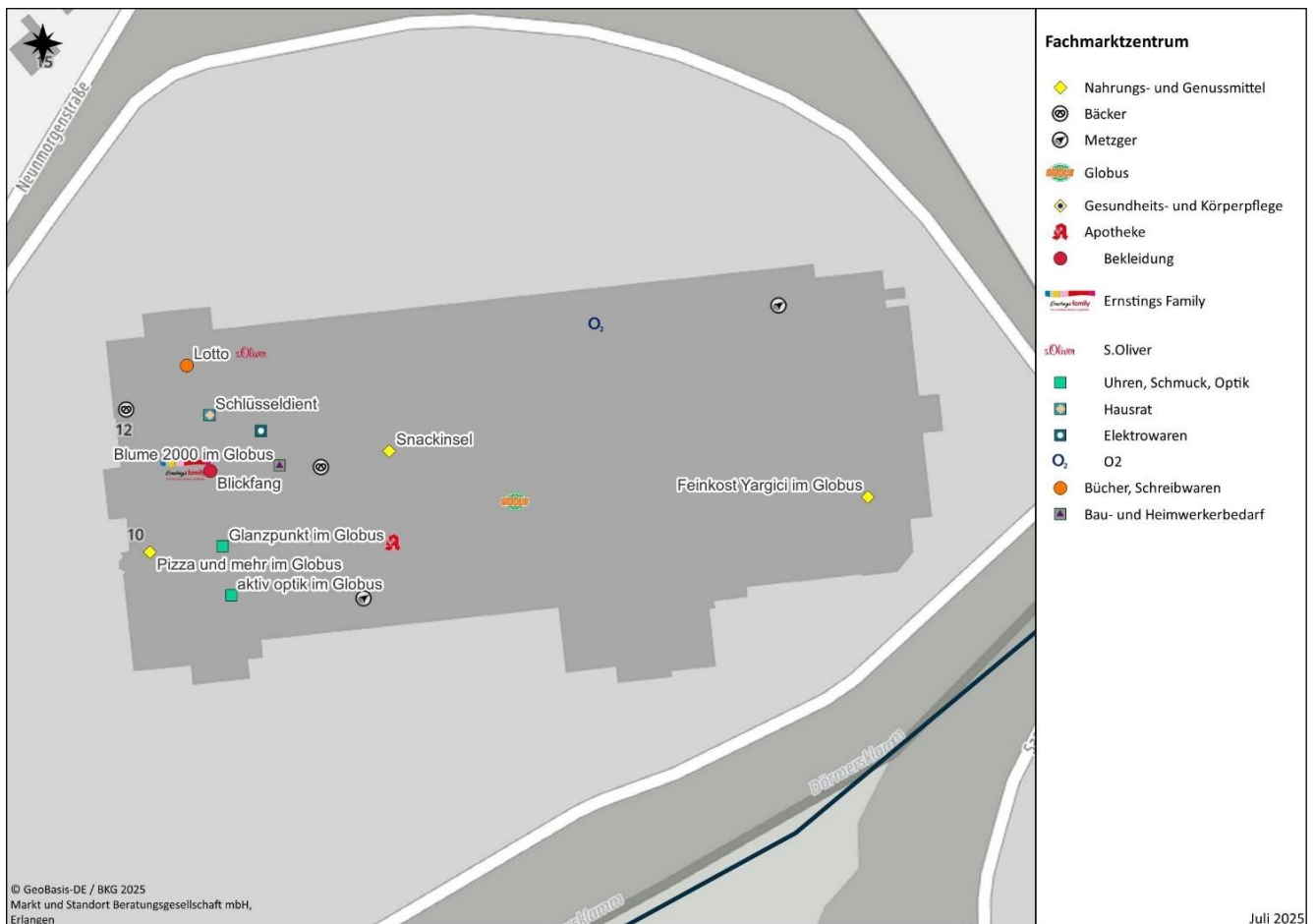
12.9 Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße

Das Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße befindet sich im Homburger Stadtteil Einöd an der Grenze zu Rheinland-Pfalz und hat eine Verkaufsfläche von 16.845 qm.

12.9.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt mit einem Anteil von knapp zwei Dritteln im kurzfristigen Bedarf, die Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs sind zu fast gleichen Anteilen am Standort vertreten.

Abbildung 146 Bestand Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



Tabelle 37 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	8	10.135
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1	1.275
Kurzfristiger Bedarf	9	11.410
Bekleidung	3	2.065
Schuhe	0	290
Bücher, Schreibwaren	1	490
Mittelfristiger Bedarf	4	2.845
Uhren, Schmuck, Optik	2	285
Haushaltswaren, GPK	1	450
Elektrowaren	2	375
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	490
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	1	575
Hobby- und Freizeitartikel	0	415
Langfristiger Bedarf	6	2.590
Gesamt	19	16.845

Quelle: eigene Erhebungen

Tabelle 38 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	10.135	85,6
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1.275	6,2
Kurzfristiger Bedarf	11.410	91,8
Bekleidung	2.065	7,6
Schuhe	290	0,9
Bücher, Schreibwaren	490	1,9
Mittelfristiger Bedarf	2.845	10,0
Uhren, Schmuck, Optik	285	1,9
Haushaltswaren, GPK	450	0,8
Elektrowaren	375	1,5
Möbel und Einrichtungsbedarf	490	0,6
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	575	1,0
Hobby- und Freizeitartikel	415	1,2
Langfristiger Bedarf	2.590	7,0
Gesamt	16.845	108,8

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Mit den Waren des kurzfristigen Bedarfs werden 91,8 Mio. € umgesetzt, was 84% des gesamten Umsatzes des Fachmarktzentrums entspricht. Der im Vergleich zur Verkaufsfläche höhere prozentuale Anteil lässt sich durch die beim Lebensmittelhandel höheren Raumleistungen erklären.



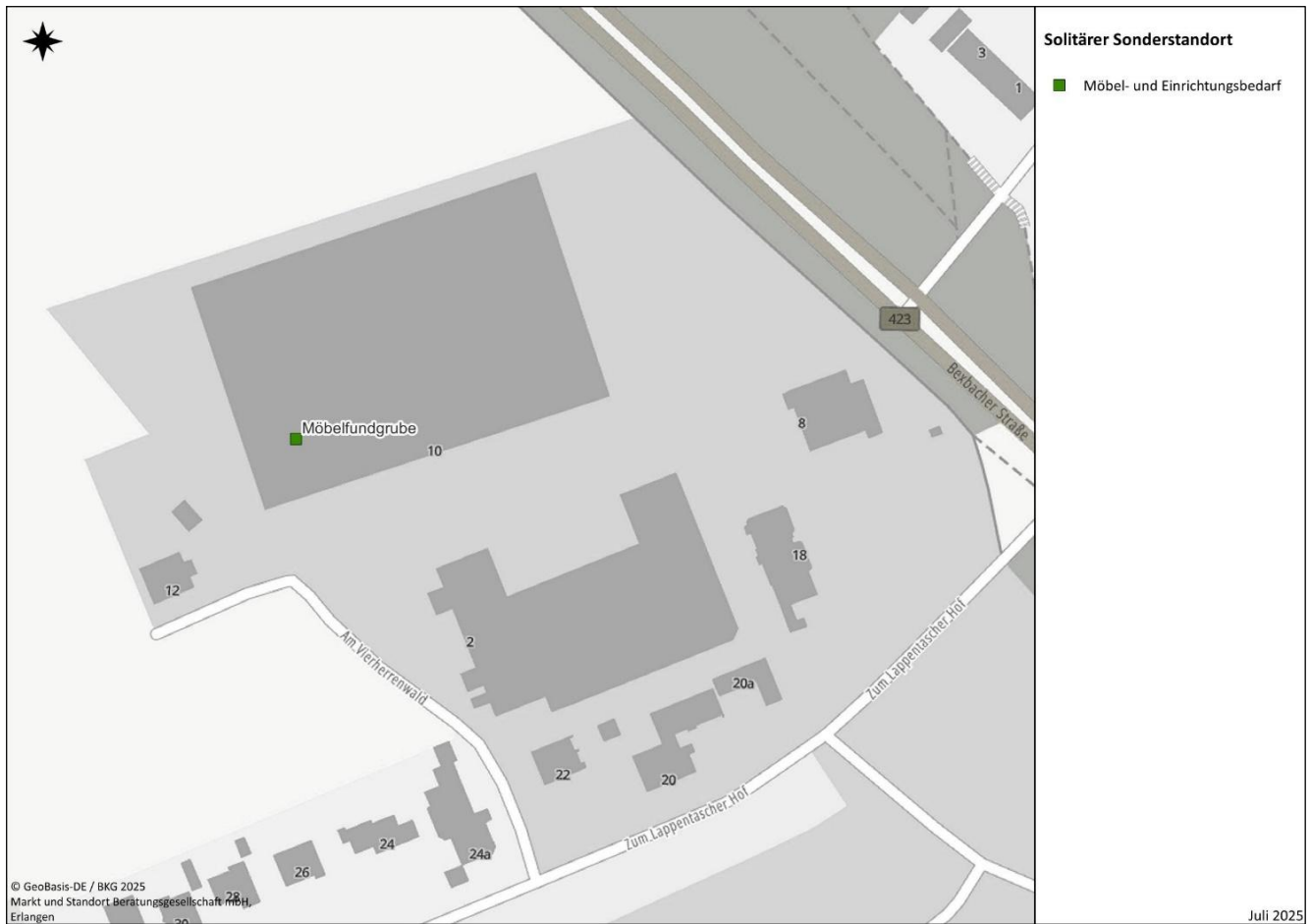
12.10 Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube

An diesem Standort ist ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 11.320 qm angesiedelt.

12.10.1 Verkaufsf lächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im langfristigen Bedarf auf dem Sortiment Möbel- und Einrichtungsbedarf. An dem Solitärstandort befindet sich ein großflächiges Möbelhaus.

Abbildung 147 Bestand am Solitärstandort Möbel Fundgrube nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Der übrige aperiodische Bedarf erreicht mit lediglich 135 qm Verkaufsfläche einen geringen Anteil.



Tabelle 39 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	0	0
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	0	0
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	0	0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	125
Elektrowaren	0	10
Möbel und Einrichtungsbedarf	1	11.185
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	1	11.320
Gesamt	1	11.320

Quelle: eigene Erhebungen

Tabelle 40 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	0	0
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	0	0
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	0	0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	125	0,2
Elektrowaren	10	0,0
Möbel und Einrichtungsbedarf	11.185	13,4
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	11.320	13,7
Gesamt	11.320	13,7

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Das Möbelhaus am Solitärstandort Möbel Fundgrube erzielt einen Umsatz von 13,7 Mio. € im Jahr 2025. Alle Umsätze werden mit dem Verkauf von Sortimenten des aperiodischen Bedarfs erzielt.



12.11 Betriebsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland

Im Rahmen der Erhebung des Einzelhandelsbesatzes im Jahr 2024 wurden am Solitärstandort Real/Kaufland vier Einzelhandelsbetriebe erfasst.

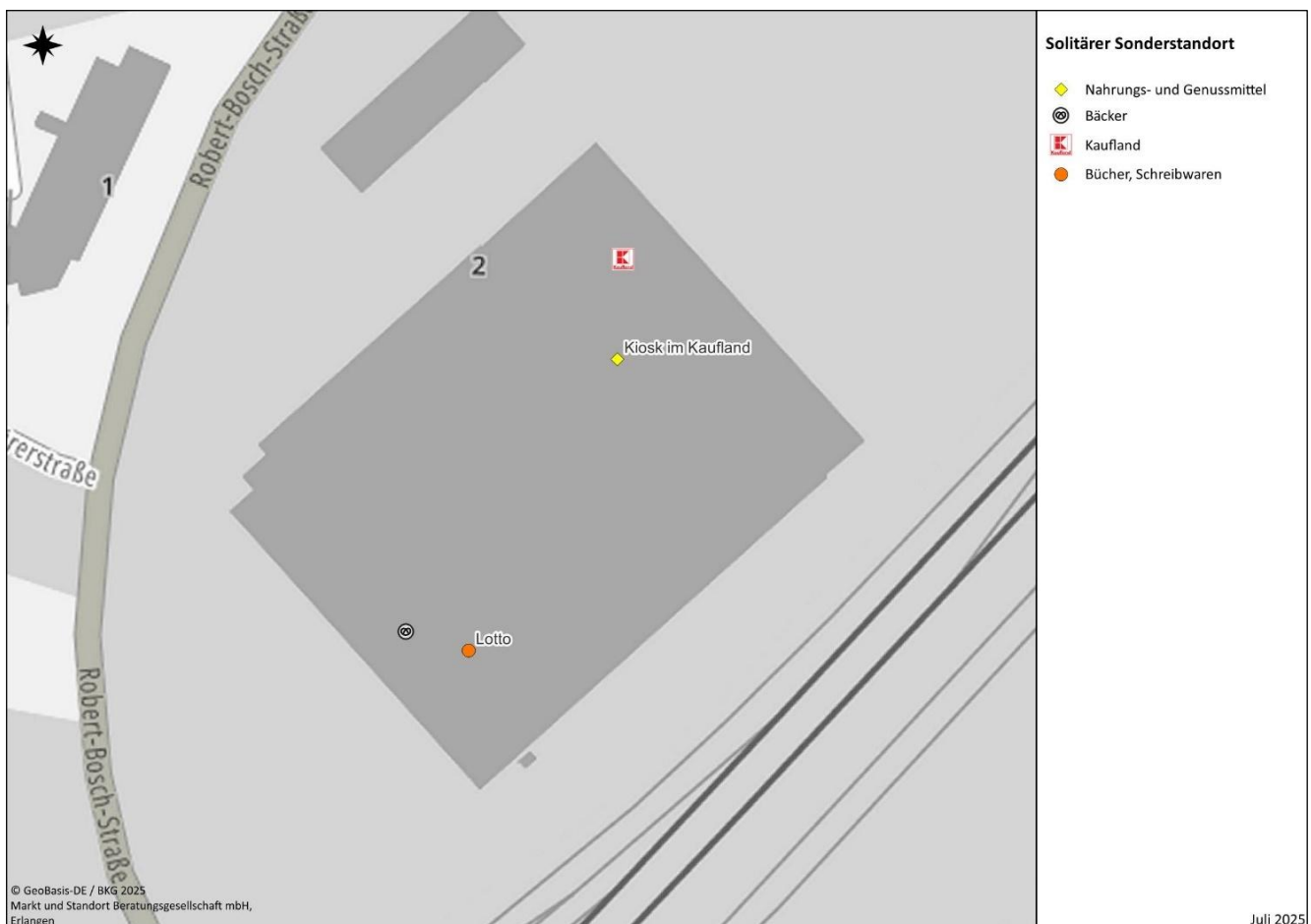
Die Verkaufsfläche an diesem Standort summiert sich auf 4.060 qm.

Aktuell, Stand Juli 2025, ist dieser Standort vorübergehend aufgrund von Renovierungsarbeiten geschlossen. Im Herbst 2025 soll der Standort wieder öffnen.

12.11.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Der Standort wird durch den Lebensmittelhändler dominiert sowie durch ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks, des Lebensmittelhandels sowie eines Lotto-Ladens geprägt.

Abbildung 148 Bestand am Solitärstandort Real/Kaufland nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Die Verkaufsflächen des mittel- und langfristigen Bedarfs machen lediglich 5% der Gesamtverkaufsflächen aus. Der vorherige Betreiber des Marktes, Real, hatte eine deutlich größeres Angebot an Artikeln des mittel- und langfristigen Bedarfs.



Tabelle 41 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	3	3.495
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	350
Kurzfristiger Bedarf	3	3.845
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	1	90
Mittelfristiger Bedarf	1	90
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	15
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	110
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	0	125
Gesamt	4	4.060

Quelle: eigene Erhebungen 2024, Bestandsdaten enthalten die Verkaufsflächen des damals aktiven Kaufland-Marktes

Tabelle 42 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	3.495	23,1
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	350	1,6
Kurzfristiger Bedarf	3.845	24,8
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	90	0,3
Mittelfristiger Bedarf	90	0,3
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	15	0
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	110	0,2
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	125	0,2
Gesamt	4.060	25,2

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Bestandsdaten enthalten die Verkaufsflächen des damals aktiven Kaufland-Marktes

An diesem Standort werden Umsätze in Höhe von 25,2 Mio. € erzielt. Der größte Anteil des Umsatzes, 24,8 Mio. €, werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt.



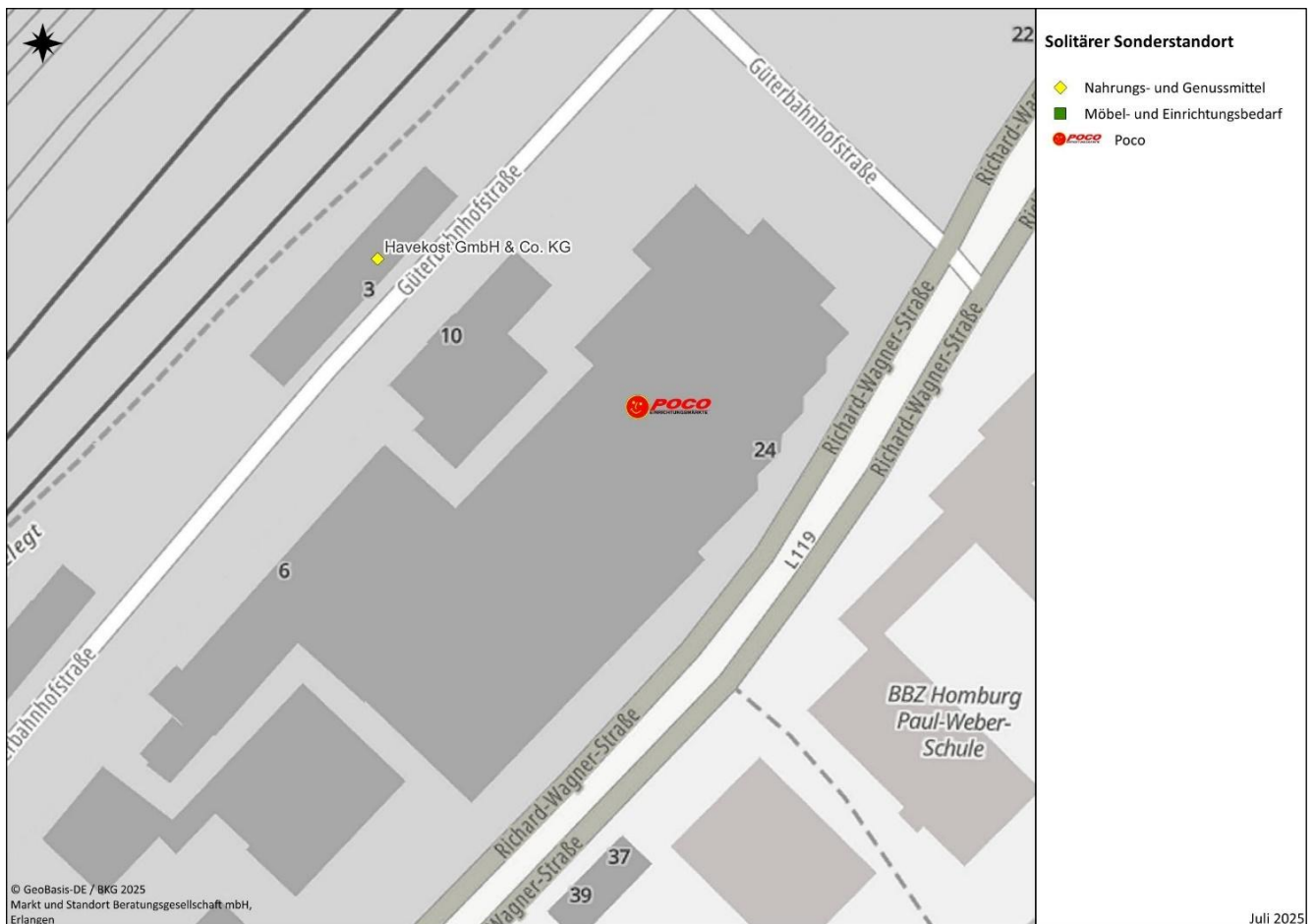
12.12 Betriebsbesatz am Solitärstandort Poco

Am Solitärstandort Poco ist nur ein Betrieb, das namensgebende Möbelhaus angesiedelt. Die Verkaufsfläche des Betriebs beträgt 6.210 qm.

12.12.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt mit 6.210 qm im langfristigen Bedarf, bestimmt durch das Einrichtungs- haus.

Abbildung 149 Bestand am Solitärstandort Poco nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Sortimente des mittelfristigen Bedarfs werden an diesem Standort nicht angeboten, das Angebot an Waren des kurzfristigen Bedarfs beschränkt sich auf 210 qm. Das Einrichtungs- haus weist für solche Betriebe typische Randsortimente auf, in diesem Fall sind es rund 25% der Fläche.



Tabelle 43 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Poco (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	1	220
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	1	220
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	0	0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	850
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	1	4.600
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	450
Hobby- und Freizeitartikel	0	90
Langfristiger Bedarf	1	5.990
Gesamt	2	6.210

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 44 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Poco (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	220	0,9
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	220	0,9
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	0	0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	850	1,5
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	4.600	5,5
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	450	0,7
Hobby- und Freizeitartikel	90	0,3
Langfristiger Bedarf	5.990	8,0
Gesamt	6.210	9,0

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

An dem Standort wird ein Umsatz von 9,0 Mio. € erzielt.



12.13 Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun

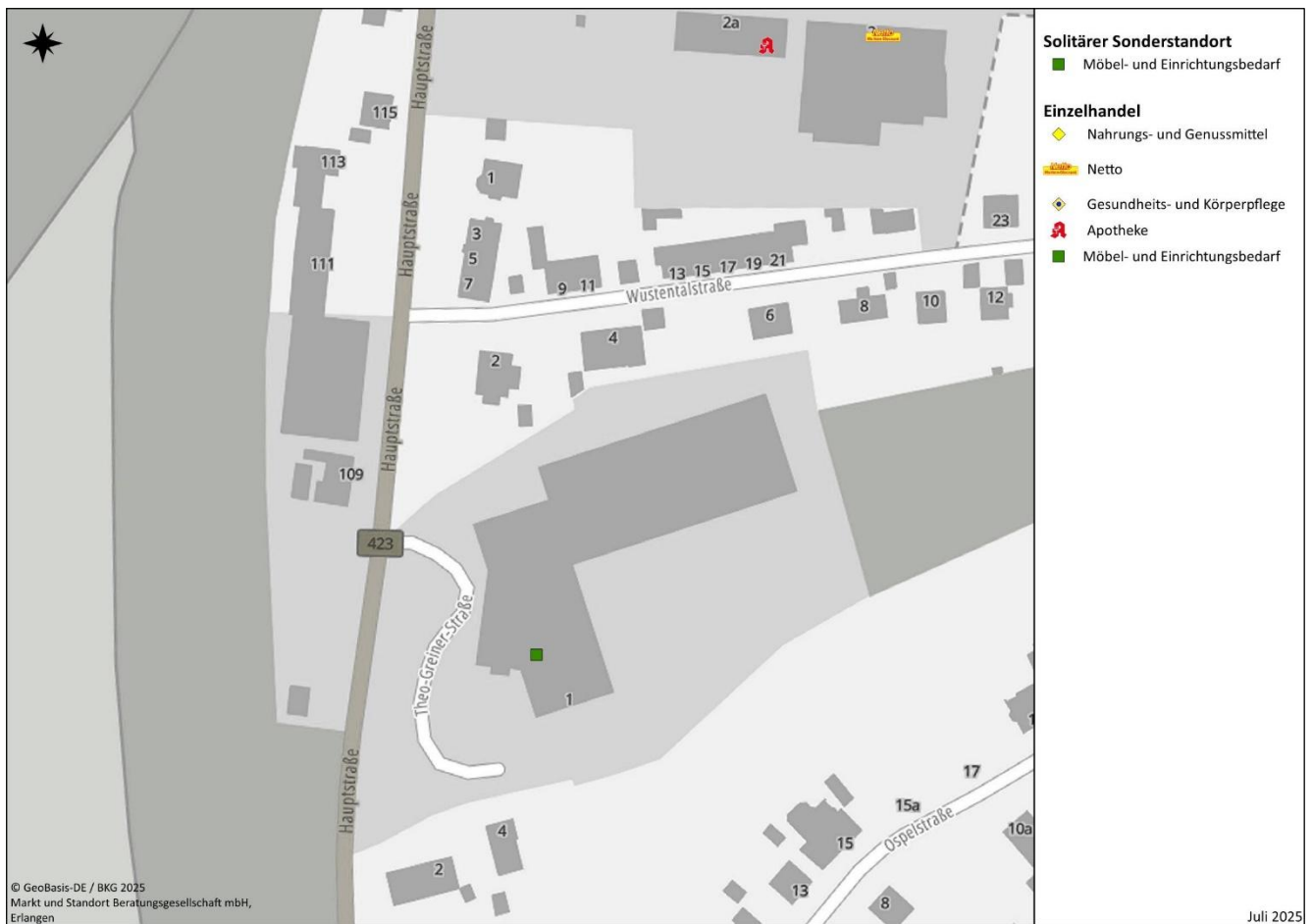
Im Rahmen der aktualisierten Erhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wurden am Solitärstandort Möbel Braun ein Einzelhandelsbetrieb erfasst. Das Jeromin Lagerhaus-Outlet ist geschlossen.

Die Verkaufsfläche an diesem Standort beträgt 8.955 qm.

12.13.1 Verkaufsf lächen, Umsätze und Entwicklung

Es werden ausschließlich Sortimente des langfristigen Bedarfs angeboten, zum größten Teil aus der Sortimentsgruppe Möbel und Einrichtungsbedarf. Die Sortimentsgruppe Haushaltswaren, GPK nimmt lediglich 1% der Verkaufsfläche ein.

Abbildung 150 Bestand am Solitärstandort Möbel Braun nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



Tabelle 45 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun/Jeromin (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	0	0
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	0	0
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	0	0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	160
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	1	8.795
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	1	8.955
Gesamt	1	8.955

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 46 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun/Jeromin (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	0	0
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	0	0
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	0	0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	160	0,3
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	8.795	10,5
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	8.955	10,8
Gesamt	8.955	10,8

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel am Solitärstandort Möbel Braun/Jeromin erzielt einen Umsatz von 10,8 Mio. € im Jahr 2025. Die gesamten Umsätze werden mit dem Verkauf von Sortimenten des langfristigen Bedarfs erzielt.



12.14 Betriebsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt

Am Solitärstandort Globus Baumarkt sind der namensgebende Baumarkt sowie eine Bäckerei-Filiale angesiedelt.

Die Verkaufsfläche am Solitärstandort summiert sich auf 9.445 qm.

12.14.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt klar im langfristigen Bedarf. Die Sortimentsgruppe Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf dominiert mit 8.000 qm von gesamt 9.445 qm Verkaufsfläche.

Abbildung 151 Bestand am Solitärstandort Globus Baumarkt nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Auch der übrige aperiodische Bedarf erreicht mit 1.430 qm Verkaufsfläche eine erhebliche Konzentration in der Innenstadt. In dem Baumarkt ist eine große Fläche mit Möbeln und Einrichtungsbedarf besetzt.



Tabelle 47 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	1	15
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	1	15
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	0	0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	150
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	1.280
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	1	8.000
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	1	9.430
Gesamt	2	9.445

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 48 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	15	0,9
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	15	0,9
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	0	0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	150	0,3
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	1.280	1,5
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	8.000	12,6
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	9.430	14,5
Gesamt	9.445	14,5

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Am Solitärstandort Globus Baumarkt wird im Jahr 2021 ein Umsatz von 14,5 Mio. € erzielt. Das Hauptsortiment ist Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, welches alleine 12,6 Mio. € Umsatz erzielt.

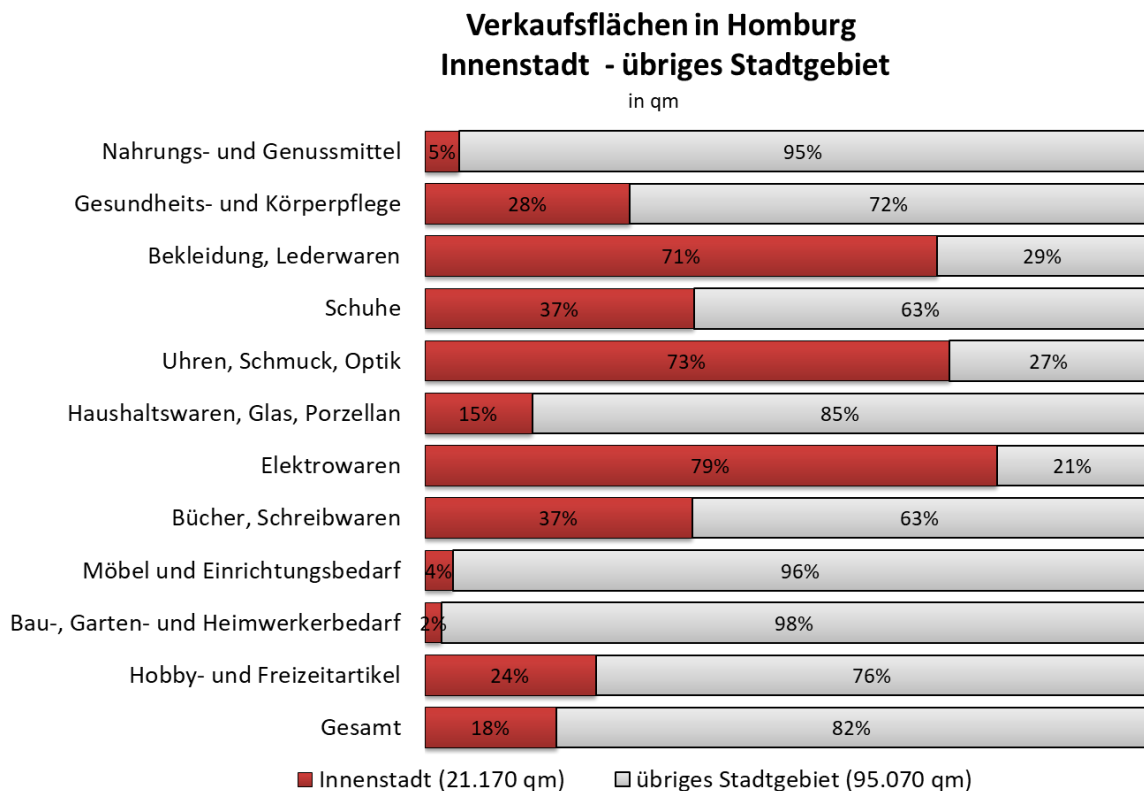


13 Homburger Liste

Die Erarbeitung der Sortimentsliste bedarf der Betrachtung vieler Aspekte. Die folgenden Kriterien bestimmen die Zentrenrelevanz der Sortimentsgruppen des Einzelhandels:

- Verteilung der Sortimente im Stadtgebiet
- Bedeutung der Zentrenstruktur
- Betriebsformenkonzepte
- Frequenzerzeugung
- Wertigkeit, Qualität, Preisniveau
- Agglomerationsabhängigkeit
- Transport
- Spezialisierungsgrad
- Beratungs- und Personalintensität
- Standortkosten

Abbildung 152 Verkaufsflächen in Homburg



Quelle: eigene Erhebung

Erkenntnisse zur Gestaltung der Sortimentsliste können aus der Gegenüberstellung der Verkaufsflächen in der Homburger Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet gewonnen werden.



Abbildung 153 Bewertung der Sortimente für die Stadt Homburg

	zentrenrelevant wegen Produkt- eigenschaften	zentrenrelevant aufgrund Zentrendominanz vor Ort	zentrenrelevant wegen Entwicklungs- perspektiven	Vorschlag für die Sortimentsliste Homburg
nahversorgungsrelevante Sortimente				
Lebensmittel, Getränke	■	■	■	■
Drogerie, Pharmazeutika	■	■	■	■
Wasch- und Putzmittel	■	■	■	■
Zeitungen, Zeitschriften	■	■	■	■
Schreibwaren, Schulbedarf	■	■	■	■
Schnittblumen	■	■	■	■
zentrenrelevante Sortimente				
Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe	■	■	■	■
Baby- und Kinderartikel	■	■	■	■
Sanitätswaren, Parfümerie	■	■	■	■
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	■	■	■	■
Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)	■	■	■	■
Optik, Akustik	■	■	■	■
Foto, Video,	■	■	■	■
Haushaltswaren	■	■	■	■
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	■	■	■	■
Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel	■	■	■	■
Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger	■	■	■	■
Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung (ohne Campingartikel)	■	■	■	■
Uhren, Schmuck, Silberwaren	■	■	■	■
Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik	■	■	■	■
Elektroklein- und -großgeräte	■	■	■	■
nicht-zentrenrelevante Sortimente				
Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör				■
Bauelemente, Baustoffe				■
Beschläge, Eisenwaren				■
Bodenbeläge, Teppiche				■
Farben, Lacke und Tapeten				■
Fliesen				■
Installationsmaterial, Heizung, Öfen				■
Rollläden, Markisen				■
Werkzeuge				■
Möbel, Küchen				■
Büromöbel und -maschinen				■
Pflanzen und -gefäße				■
Erde, Torf				■
Zooartikel, Tiernahrung				■
Gartenhäuser, -geräte				■
Campingartikel				■
Fahrräder und Zubehör				■
Waffen und Jagdbedarf				■
Fahrzeugteile aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör				■

Die aktuelle Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente weicht in lediglich einem Fall von der Sortimentsliste aus dem Jahr 2015 ab. Nach eingehender Prüfung und trotz erheblicher Veränderungen in den Angebotsstrukturen ergibt sich nur die Notwendigkeit, die Sortimentsliste von 2015 in einem Punkt anzupassen. Von nun an ist die Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe nicht mehr als zentrenrelevant, sondern als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Diese Sortimentsgruppe wird in der Innenstadt ohnehin kaum angeboten.



Die neue Homburger Liste nimmt die folgende Einstufung der Sortimente vor:

Als **nahversorgungsrelevant** sind folgende **Sortimentsgruppen** einzustufen:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Pharmazeutika
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Schulbedarf
- Schnittblumen

Als **zentrenrelevant** sind folgende **Sortimentsgruppen** einzustufen:

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Sanitätswaren, Parfümerie
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
- Optik, Akustik
- Foto, Video
- Haushaltswaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung (ohne Campingartikel)
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte



Als **nicht-zentrenrelevante** Sortimente werden folgende **Sortimentsgruppen** eingestuft:

- Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Farben, Lacke und Tapeten
- Fliesen
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen
- Rollläden, Markisen
- Werkzeuge
- Möbel, Küchen
- Büromöbel und -maschinen
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Pflanzen und -gefäße
- Erde, Torf
- Zooartikel, Tiernahrung
- Gartenhäuser, -geräte
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Fahrzeugteile aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör



14 Umsetzungshilfen

14.1 Handlungsgrundsätze im Umgang mit großflächigem Einzelhandel

Die folgenden Handlungsgrundsätze sollen helfen, mit künftigen Veränderungswünschen von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet umzugehen. Dabei geht es um die mögliche Entwicklung neuer Standorte für den Einzelhandel ebenso wie um die Beurteilung von Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben. Die Handlungsgrundsätze sollen die Stadt Homburg unterstützen, Vorhaben des Einzelhandels einfach auf ihre voraussichtliche Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept zu prüfen. Diese Prüfung ersetzt nicht die notwendigen bauleitplanerischen Festsetzungen und Abwägungen, nicht die üblichen Genehmigungsverfahren und nicht die immer notwendigen gutachterlichen Einzelfallprüfungen.

Die Handlungsgrundsätze orientieren sich an den unterschiedlichen Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche und den Bedarfsstufen der Einzelhandels assortimente. Daraus ergeben sich Handlungsgrundsätze für Einzelhandelsbetriebe mit

- zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Nahversorgungssortimenten,
- Nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ergänzend wird der Umgang mit dem Bestandsschutz von Einzelhandelsbetrieben beschrieben.

Handlungsgrundsatz A

„Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten“

Die Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, Homburger Liste) sollen sich auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beschränken.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen primär und ohne Einschränkung in den **zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Homburg und den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentren Erbach, Kirrberg sowie Nebenzentrum Rathaus** ansässig sein.

Einzelhandelsbetriebe **unterhalb der Großflächigkeitsschwelle** mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen möglichst in den **ausgewiesenen Einzelhandelsstandorten** (primär in den ZVB) angesiedelt werden. Ein Ausschluss zentrenrelevanter Betriebe an nicht siedlungsintegrierten Standorten muss durch die entsprechende Gestaltung der Bauleitplanung im Stadtgebiet geregelt werden. Insbesondere der Ausschluss in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten sollte flächendeckend geregelt sein.

Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** genießen Bestandsschutz. Der individuelle Umgang mit dem Bestandsschutz ist abhängig von der Einstufung des Standortes in Bezug auf seine Siedlungsintegration und seine funktionale Wirkung auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche. Im Falle von Erweiterungen und anderen nutzungsbezogenen Veränderungen sind Einzelfallentscheidungen erforderlich.



Handlungsgrundsatz B

„Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“

Die Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Homburger Liste) sollen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden. Für die Stärkung und Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung können sie auch an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, wenn sie sich funktional in das Nahversorgungsnetz eingliedern.

Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen **grundsätzlich innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentren)** realisiert werden. Die Verkaufsflächengröße soll der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und den im jeweiligen Einzugsgebiet verfügbaren Potenzialen entsprechen. Die entsprechende Größenordnung ist bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen auf der Grundlage von Einzelfallprüfungen städtebaulich verträglich festzulegen. Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind auch **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** möglich, wenn sie dazu beitragen, die wohnungsnah Grundversorgung im Stadtgebiet Homburg zu verbessern.

Dazu müssen diese Standorte folgende Bedingungen erfüllen:

- Der Standort muss innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsgebietes der Stadt Homburg liegen.
- Der Standort muss städtebaulich in Wohnsiedlungsgebieten **integriert** sein.
- Der Standort soll in **fußläufiger Distanz** möglichst viele Verbraucher erreichen können.
- Der Standort muss überwiegend **der Nahversorgung dienen**.
- Der Standort darf **keine negativen städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** verursachen.

Zur Prüfung der Standortvoraussetzungen ist eine gutachterliche Einzelfallprüfung erforderlich. Insbesondere der Nachweis der Nahversorgungsfunktion, der Wohnsiedlungsintegration und der Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche ist zu erbringen.



Handlungsgrundsatz C

„Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten“

Großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. §11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Homburger Liste) sollen in zentralen Versorgungsbereichen ansässig sein. Darüber hinaus sind Ergänzungsstandorte für Fachmärkte zur Aufnahme solcher Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Auch Solitärstandorte sind für die Aufnahme solcher Einzelhandelsbetriebe in Ausnahmefällen möglich. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen die zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt werden.

Die ausgewiesenen Sonderstandorte für Fachmärkte dienen der Entlastung der zentralen Versorgungsbereiche, indem großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, die aufgrund ihrer typischen Betriebskonzepte nicht mit den städtebaulichen Möglichkeiten und Konzepten der zentralen Versorgungsbereiche vereinbar sind, dort ansässig sein können.

Die Sonderstandorte für Fachmärkte sind vorrangig für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorgesehen.

Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen i.S.v. §11 Abs.3 BauNVO je Betrieb begrenzt werden. Ein inhaltlicher Bezug der Randsortimente zum Kernsortiment ist Voraussetzung für die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente. Sie dürfen nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche einnehmen. Die Größe der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Randsortimenten ist je Betriebe auf 10% der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 qm zu beschränken.

Grundsätzlich ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten eine gutachterliche Einzelfallprüfung, insbesondere zur Bestimmung der Dimensionierung der Kernsortimente, aber vor allem der Festlegung der städtebaulich verträglichen Größenordnung zentrenrelevanter Randsortimente durchzuführen.



Handlungsgrundsatz D

„Umgang mit dem Bestandsschutz von Einzelhandelsbetrieben“

Grundsätzlich genießen genehmigte Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb ausgewiesener Standortbereiche Bestandsschutz. Abhängig von der Standortlage soll die Stadt Homburg den Umfang des Bestandsschutzes entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Beurteilung festlegen.

Einzelhandelsbetriebe, auch außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Die Regelungen zum Umfang des Bestandsschutzes hängen von folgenden Faktoren ab:

- Standortlage im Siedlungsgebiet
- Standortintegration
- Funktionale Einordnung in das Versorgungsnetz (Standortlage zu zentralen Versorgungsbereichen)
- Versorgungsfunktion

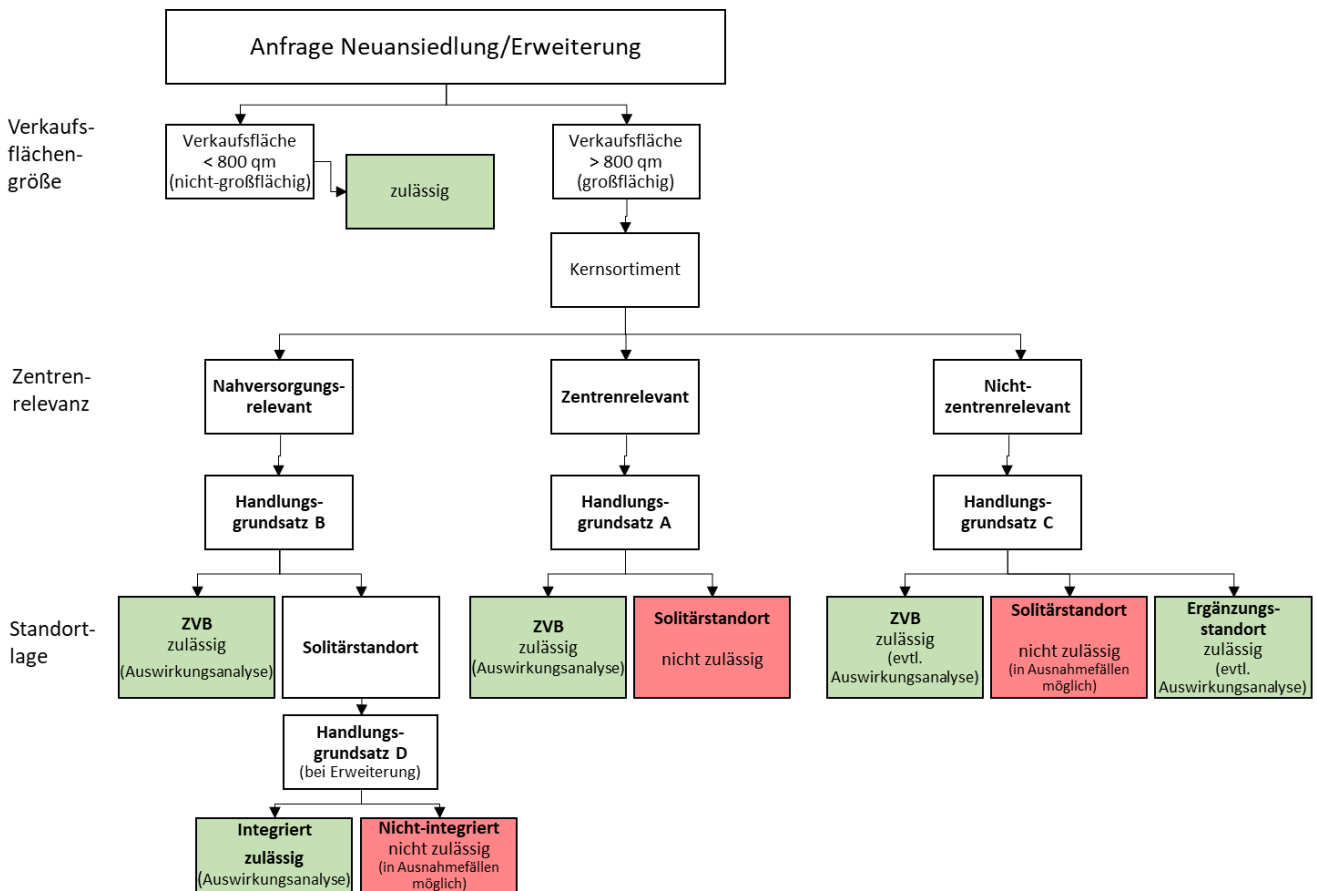
Es sind zwei Arten des Bestandsschutzes zu unterscheiden. Der **aktive Bestandsschutz** erlaubt wettbewerbsbedingte Anpassungen von Verkaufsflächengrößen und Sortimenten, soweit der ursprüngliche Charakter und die Versorgungsaufgabe des Einzelhandelsbetriebes beibehalten bleibt. Im Falle von Agglomerationen sind Neuansiedlungen zur Ergänzung des Standortangebotes nicht durch den aktiven Bestandsschutz gedeckt. Hier ist die städtebauliche Überprüfung im Rahmen einer Neuansiedlungsprüfung vorzunehmen.

Im Gegensatz dazu sind beim **passiven Bestandsschutz** Veränderungen über die vorliegenden bau- und nutzungsrechtlichen Genehmigungen hinaus nicht möglich.

Eine zusammenfassende Darstellung aller Handlungsgrundsätze findet sich in der folgenden Abbildung, die die Zusammenhänge und Abhängigkeiten zwischen den vier Handlungsgrundsätzen deutlich macht



Abbildung 154 Schematische Darstellung der Beurteilungsabläufe



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

14.2 Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Homburg wurde vom Homburger Stadtrat als Planungsgrundlage im Sinne eines Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 13.09.2025 einstimmig beschlossen (vergl. Anhang 15.7). Für die Aktualisierung ist ein erneuter Beschluss erforderlich.

14.3 Planungserfordernis

Die Durchsetzung der konzeptionellen Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfordert eine flächendeckende Anpassung der Bauleitplanung mit dem Ziel, aus städtebaulicher Sicht unerwünschte großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der vorgeschlagenen Standortbereiche zu lenken.

Entsprechend der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes erfordern städtebaulich sinnvolle großflächige Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben eine städtebauliche Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte in Bezug auf die Vorgaben des §11 Abs. 3 BauNVO oder §34 Abs. 3 BauGB sowie der konzeptionellen Übereinstimmung mit den Handlungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes.



15 Anhang

15.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Methodischer Ablauf des Einzelhandelskonzeptes	12
Abbildung 2	Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2000 bis 2022 (in Prozent)	19
Abbildung 3	Entwicklungspfade des Einzelhandels in Deutschland	21
Abbildung 4	Entwicklung des Online-Handels 2015 bis 2024	23
Abbildung 5	Umsatzentwicklung des stationären und des Online-Einzelhandels 2000 bis 2025 Prognose	25
Abbildung 6	Regionale Einordnung der Stadt Homburg	28
Abbildung 7	Daseinsvorsorge, Demographie und Versorgungsqualität	29
Abbildung 8	Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2020	30
Abbildung 9	Siedlungsstruktureller Kreistyp	31
Abbildung 10	Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex 2025 im regionalen Vergleich (BRD=100)	32
Abbildung 11	Einzugsgebiet von Homburg nach Zonen	33
Abbildung 12	Versorgungsbedeutung der Städte in der Region und Einordnung Homburgs	34
Abbildung 13	Wettbewerbszentren in der Region für den Einzelhandel der Stadt Homburg	35
Abbildung 14	Verkaufsflächen in Homburg nach Sortimenten, 2021 und 2025 im Vergleich	36
Abbildung 15	Betriebsgrößenstruktur der Einzelhandelsbetriebe	39
Abbildung 16	Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet von Homburg Gesamt	42
Abbildung 17	Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt	43
Abbildung 18	Einzelhandelsbestand im ZVB Kirrberg	44
Abbildung 19	Einzelhandelsbestand im ZVB Erbach	45
Abbildung 20	Einzelhandelsbestand im NVZ Cranachstraße	46
Abbildung 21	Einzelhandelsbestand im NVZ Mannlichstraße	47
Abbildung 22	Einzelhandelsbestand im NVZ Mannlichstraße	47
Abbildung 23	Zentralitätsquote Homburg 2014 bis 2025 (Gesamt)	50
Abbildung 24	Zentralitätsquote Homburg 2014 bis 2025 (Nahversorgung)	51
Abbildung 25	Kaufkraft und Umsatz in den Sortimentsgruppen 2025	52
Abbildung 26	Zentralitätsquoten in den Sortimentsgruppen 2025	53
Abbildung 27	Zentralitäten in den Bedarfsgruppen Homburgs	55
Abbildung 28	Verteilung der Stichprobe	57
Abbildung 29	Einkaufsort Lebensmittel	58
Abbildung 30	Wichtigster Einkaufsort Lebensmittel	59
Abbildung 31	Anteil der Befragten in % nach Wohnort (Stichprobengebiet)	60



Abbildung 32	Einkaufsort Drogeriewaren	61
Abbildung 33	Wichtigster Einkaufsort Drogeriewaren	62
Abbildung 34	Einkaufsort Bekleidung und Schuhe	63
Abbildung 35	Einkaufsort Haushaltswaren	64
Abbildung 36	Einkaufsort Elektrowaren	65
Abbildung 37	Einkaufsort Bücher und Schreibwaren	66
Abbildung 38	Einkaufsort Möbel- und Einrichtungsbedarf	67
Abbildung 39	Einkaufsort Bau- und Heimwerkerbedarf	67
Abbildung 40	Hobby- und Freizeitbedarf	68
Abbildung 41	Fehlende Einzelhandelssortimente oder -branchen	69
Abbildung 42	Verkehrsmittelnutzung beim Einkauf von anderen Artikeln	71
Abbildung 43	Beurteilung Warenangebot Homburg (Telefoninterview)	72
Abbildung 44	Beurteilung des Ortszentrums von Homburg Kernstadt	73
Abbildung 45	Beurteilung des Ortszentrums von Erbach	74
Abbildung 46	Eigentümer oder Mieter?	75
Abbildung 47	Alter der Betriebe	76
Abbildung 48	Gründung des Betriebes	76
Abbildung 49	Beurteilung der Betriebsgröße	77
Abbildung 50	Weitere Filialen vorhanden?	77
Abbildung 51	Filialen in Planung?	78
Abbildung 52	Betriebsgröße	78
Abbildung 53	Änderung der Öffnungszeiten	79
Abbildung 54	Einheitliche Öffnungszeiten	79
Abbildung 55	Etablierung einer Kernöffnungszeit	80
Abbildung 56	Werden Waren auch online verkauft?	80
Abbildung 57	Gründe für einen Verzicht auf Online-Verkauf	81
Abbildung 58	Mittelwerte der Selbsteinschätzung in Schulnoten	82
Abbildung 59	Betriebsstandort	83
Abbildung 60	Zufriedenheit Betriebsstandort	83
Abbildung 61	Selbsteinschätzung Betriebsstandort	84
Abbildung 62	Selbsteinschätzung Konkurrenzsituation	84
Abbildung 63	Einschätzung Konkurrenzsituation	85
Abbildung 64	Mietbelastung pro qm	85
Abbildung 65	Entwicklung Mietpreis	86
Abbildung 66	Umsatzentwicklung der letzten Jahre	86



Abbildung 67	Umsatzprognose	87
Abbildung 68	Gewinnmarge	87
Abbildung 69	Entwicklung des Umsatzes in Zusammenhang mit Covid19-Maßnahmen	88
Abbildung 70	Staatliche Unterstützung	88
Abbildung 71	Zufriedenheit mit der Abwicklung Staatlicher Unterstützung	89
Abbildung 72	Zufriedenheit städtische Informationslage während Pandemie	89
Abbildung 73	Wunsch nach digitaler Unterstützung Covid19-Maßnahmen	90
Abbildung 74	geplante Investitionen	91
Abbildung 75	Kundenherkunft	92
Abbildung 76	Anteil Kunden nach Herkunft	92
Abbildung 77	Anteil der Stammkundschaft	93
Abbildung 78	Veränderung Kundenverhalten	94
Abbildung 79	Absatzwege zum Kunden	95
Abbildung 80	Interesse an gemeinsamer digitaler Verkaufsplattform	96
Abbildung 81	Mittelwerte Zufriedenheit Standort Homburg	97
Abbildung 82	Zufriedenheit mit Unterstützung durch die Stadtverwaltung	98
Abbildung 83	Zufriedenheit mit der Stadtverwaltung Homburg	98
Abbildung 84	Beurteilung der Aktivitäten der Stadt Homburg I	99
Abbildung 85	Beurteilung der Aktivitäten der Stadt Homburg II	99
Abbildung 86	Interesse an Quartiersentwicklung	100
Abbildung 87	Unterstützungswunsch mit Priorität	101
Abbildung 88	Notwendige Veränderungen	102
Abbildung 89	Zukunftsstandort Homburg	102
Abbildung 90	Einkaufslagen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	104
Abbildung 91	Dienstleister im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	105
Abbildung 92	Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt	106
Abbildung 93	Filialisten/Fachhandel	107
Abbildung 94	Vergleich der Einzelhandelslagen mit dem Einzelhandelskonzept von 2015	108
Abbildung 95	Einzelhandelslagen 2025	109
Abbildung 96	Erdgeschossnutzungen	110
Abbildung 97	Einzelhandelsdichte	111
Abbildung 98	Verkehr in der Innenstadt	112
Abbildung 99	Parkplatzsituation	113
Abbildung 100	Aufenthaltsqualität I	114
Abbildung 101	Aufenthaltsqualität II	115



Abbildung 102	Systematik der City-Monitor Bewertung	116
Abbildung 103	Branchenschwerpunkt der Einzelhändler	117
Abbildung 104	Art der Dienstleistung	118
Abbildung 105	Passantenfrequenz	118
Abbildung 106	Schaufenstergestaltung	119
Abbildung 107	Zielgruppenorientierung	120
Abbildung 108	Warenpräsentation in der Innenstadt	120
Abbildung 109	Sortimentsbreite	121
Abbildung 110	Sortimentstiefe	121
Abbildung 111	Qualitätsorientierung	122
Abbildung 112	Preisniveau	122
Abbildung 113	Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Einzelhandel und Dienstleistungen)	123
Abbildung 114	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Übersicht	126
Abbildung 115	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Nord	127
Abbildung 116	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Süd	128
Abbildung 117	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg Innenstadt	129
Abbildung 118	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Erbach	130
Abbildung 119	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Überblick	131
Abbildung 120	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Nord	132
Abbildung 121	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Süd	133
Abbildung 122	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Überblick	134
Abbildung 123	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Nord	135
Abbildung 124	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Süd	136
Abbildung 125	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Drogeriemärkte Übersicht	137
Abbildung 126	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Drogeriemärkte Innenstadt	138



Abbildung 127	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Alle Betriebsformen Homburg Gesamt	139
Abbildung 128	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Alle Betriebsformen Homburg-Nord	140
Abbildung 129	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Alle Betriebsformen Homburg-Süd	141
Abbildung 130	Vielfalt der Nahversorgung	145
Abbildung 131	Zusammenhänge bei der Nahversorgung	146
Abbildung 132	Konkurrenz und Arbeitsteilung im aperiodischen Bedarfssegment des Einzelhandels im städtischen Standortsystem	147
Abbildung 133	Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen	149
Abbildung 134	Schutzfunktion durch Zentrenkonzept und Baurecht	150
Abbildung 135	Standortstruktursystem für die Stadt Homburg (Zielsetzung)	151
Abbildung 136	Standortkonzept Homburg 2025	154
Abbildung 137	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	155
Abbildung 138	Einzelhandelsbestand Innenstadt nach Sortimenten	157
Abbildung 139	Einzelhandelsbestand Erbach nach Sortimenten	158
Abbildung 140	Einzelhandelsbestand Kirrberg nach Sortimenten	160
Abbildung 141	Einzelhandelsbestand im Nebenzentrum Rathaus nach Sortimenten	162
Abbildung 142	Einzelhandelsbestand Mannlichstraße nach Sortimenten	165
Abbildung 143	Einzelhandelsbestand Cranachstraße nach Sortimenten	167
Abbildung 144	Bestand der Standorte nach Sortimenten	169
Abbildung 145	Bestand Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen nach Sortimenten	171
Abbildung 146	Bestand Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße nach Sortimenten	173
Abbildung 147	Bestand am Solitärstandort Möbel Fundgrube nach Sortimenten	175
Abbildung 148	Bestand am Solitärstandort Real/Kaufland nach Sortimenten	177
Abbildung 149	Bestand am Solitärstandort Poco nach Sortimenten	179
Abbildung 150	Bestand am Solitärstandort Möbel Braun nach Sortimenten	181
Abbildung 151	Bestand am Solitärstandort Globus Baumarkt nach Sortimenten	183
Abbildung 152	Verkaufsflächen in Homburg	185
Abbildung 153	Bewertung der Sortimente für die Stadt Homburg	186
Abbildung 154	Schematische Darstellung der Beurteilungsabläufe	193



15.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Ausgewählte Trends im Einzelhandel	17
Tabelle 2	Durchschnittliche Zahl von Artikeln in ausgewählten Betriebstypen	18
Tabelle 3	Treiber und Gegenkräfte bei der Online-Entwicklung (Auswahl)	20
Tabelle 4	Veränderungsraten Online und Offline 2024 nach Branchen im Vergleich zum Vorjahr	22
Tabelle 5	Anteile der Branchen am Offline- und Onlinevolumen	22
Tabelle 6	Gefährdungspotenzial für Branchen durch den Onlinehandel	24
Tabelle 7	Mittlere Ausgaben im Einzelhandel (nach Sortimentsgruppen) in € pro Kopf und Jahr (Bundesdurchschnitt)	37
Tabelle 8	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Sortimentsgruppen in der Stadt Homburg	38
Tabelle 9	Verkaufsflächen des Einzelhandels 2025 in Homburg	39
Tabelle 10	Verkaufsflächenverteilung im Stadtgebiet nach Standortlagen	40
Tabelle 11	Verkaufsflächen nach Sortimenten in den ausgewiesenen Solitärlagen Homburgs	40
Tabelle 12	Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet von Homburg Gesamt	42
Tabelle 13	Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt	43
Tabelle 14	Einzelhandelsbestand im ZVB Kirrberg	44
Tabelle 15	Einzelhandelsbestand im ZVB Erbach	45
Tabelle 16	Einzelhandelsbestand im NVZ Cranachstraße	46
Tabelle 17	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes 2015 bis 2025	48
Tabelle 18	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes 2015 bis 2025 (Umsatz)	49
Tabelle 19	Bipolare Entwicklung der Verbraucheransprüche	53
Tabelle 20	Dienstleistungsbetriebe im ZVB Homburg Innenstadt	156
Tabelle 21	Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Innenstadt (Verkaufsflächen) 156	
Tabelle 22	Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Kernstadt (Umsätze)	157
Tabelle 23	Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach (Verkaufsflächen)	159
Tabelle 24	Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach (Umsätze)	159
Tabelle 25	Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg (Verkaufsflächen)	161
Tabelle 26	Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg (Umsätze)	161
Tabelle 27	Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rathaus (Verkaufsflächen)	163
Tabelle 28	Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rathaus (Umsätze)	163
Tabelle 29	Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Mannlichstraße (Verkaufsflächen)	166
Tabelle 30	Einzelhandelsbesatz im zentralen Nahversorgungszentrum Mannlichstraße (Umsätze)	166
Tabelle 31	Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße (Verkaufsflächen)	168



Tabelle 32	Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße (Umsätze)	168
Tabelle 33	Einzelhandelsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten (Verkaufsflächen)	170
Tabelle 34	Einzelhandelsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten (Umsätze)	170
Tabelle 35	Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen (Verkaufsflächen)	172
Tabelle 36	Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen (Umsätze)	172
Tabelle 37	Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße (Verkaufsflächen)	174
Tabelle 38	Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße (Umsätze)	174
Tabelle 39	Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube (Verkaufsflächen)	176
Tabelle 40	Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube (Umsätze)	176
Tabelle 41	Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland (Verkaufsflächen)	178
Tabelle 42	Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland (Umsätze)	178
Tabelle 43	Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Poco (Verkaufsflächen)	180
Tabelle 44	Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Poco (Umsätze)	180
Tabelle 45	Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun/Jeromin (Verkaufsflächen)	182
Tabelle 46	Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun/Jeromin (Umsätze)	182
Tabelle 47	Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt (Verkaufsflächen)	184
Tabelle 48	Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt (Umsätze)	184



15.3 Absatzformen – Definitionen

Lebensmittel SB-Laden

Ein Lebensmittel SB-Laden ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das vor allem Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln und dient vor allem der Grundversorgung.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.

Lebensmittel-Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 250 qm bis 1400 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umzuschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist - wenn überhaupt vorhanden - stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

Verbrauchermarkt

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4000 qm (nach EHI Köln), von 5000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.

Warenhaus

Ein Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment mehrerer Branchen mit hohem Servicegrad im mittleren bis gehobenen Preisniveau anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Non-Food Güter mit Schwerpunkt bei Bekleidung und Textilien. Hinzu kommen Lebensmittel, Gastronomie, Reisevermittlung, Friseur und Finanzdienstleistungen. Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 2500 qm erforderlich.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon mindestens eine Warengruppe in tiefer Gliederung, anbietet. Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Sortimenten sind am stärksten verbreitet. Die Größe liegt i.d.R. ab ca. 1000 qm Verkaufsfläche.

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches Sortiment in großer Auswahl und unterschiedlichem Preis- und Qualitätsniveau anbietet. Beratung und Kundendienst gehören zum Serviceumfang. Die Größe von Fachgeschäften liegt i.d.R. deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche.



Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 800 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1000-1500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2000-4000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei Möbel-fachmärkten bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.

Geschäftsfläche

Die Geschäftsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte betrieblich genutzte Fläche für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro-, sowie Personal- und Sozialzwecke. Dies schließt überbaute Flächen und Freiflächen, nicht aber Parkplätze ein.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte, für den Kunden zugängliche, Fläche auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen Standflächen für die Ladeneinrichtung, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen, Gänge und Treppen innerhalb des Verkaufsraumes.

Marktgebiet/Einzugsbereich

Das Marktgebiet bzw. der Einzugsbereich umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels einer Gemeinde oder eines Einzelbetriebes rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Verkaufsfläche eines Einzelbetriebes bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt einer Gemeinde. Die Größe des Marktgebietes kann auf der Basis von Distanz- und Zeitisochronen sowie empirischer Erfahrungswerte, auf der Basis von Pendlerverflechtungen, auf der Basis von Befragungen von Passanten/Kunden in den Innenstadtlagen und an bestehenden Betrieben ermittelt werden. Dabei hat die Attraktivität der Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformgleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

Kaufkraft (Potential)

Die Kaufkraft, auch Kaufkraftpotential, Marktpotential oder einfach Potential, bezeichnet das innerhalb des Marktgebietes zur Verfügung stehende Ausgabenvolumen der dort lebenden Bevölkerung für einzelhandelsrelevante Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb eines Jahres. Das einzelhandelsrelevante Marktpotential wird in den 11 Markt und Standort Warengruppen auf Basis der Umsatzsteuerstatistik und verschiedener statistischer Analysen berechnet und mit einem regionalspezifischen Kaufkraftindex des Markt und Standort Instrumentes „Regionale Kaufkraftpotentiale“ gewichtet.

Die einzelhandelsrelevante durchschnittliche Kaufkraft (ungewichtet) eines bundesdeutschen Einwohners - in der Abgrenzung der Markt und Standort Systematik - liegt, je nach konjunktureller Lage, zwischen etwa 4.850.- Euro und 5.400.- Euro pro Jahr. Davon zu unterscheiden ist die „allgemeine Kaufkraft“, die auch Ausgaben für Miete, Eigentum, Vorsorge, Ersparnis und andere, nicht einzelhandelsrelevante, Güter umfasst.

Für die neuen Bundesländer werden Werte erzielt, die bei etwa 70-85 Prozent der Werte für die alten Bundesländer liegen.

Umsatz

Der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes umfasst den Erlös aus verkauften Waren bzw. Dienstleistungen, inklusive der Umsatzsteuer (bzw. Mehrwertsteuer aus Kundensicht). Die Ermittlung der Umsätze eines Betriebes kann auf Basis von Einzelhandelsbefragungen (schriftlich, telefonisch, persönlich) oder über eine Schätzung der Verkaufsfläche und branchenüblicher durchschnittlicher Raumleistungen (Umsatz je qm Verkaufsfläche)



ermittelt werden. Hierzu sind umfangreiche primärstatistische und sekundärstatistische Erhebungen erforderlich.

Raumleistung/Flächenproduktivität

Die durchschnittliche Raumleistung/Flächenproduktivität ist definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche. Durchschnittliche Raumleistungen werden branchen- und absatzformenspezifisch ermittelt. Die Höhe hängt von der Lage, der Art, dem Erscheinungsbild, der Qualität und der Verkaufsfläche des Einzelbetriebes ab. Der Ermittlung durchschnittlicher Raumleistungskennziffern liegen primär- und sekundärstatistische Analysen zugrunde. Die Basis sind amtliche Statistiken, Fachstatistiken und Veröffentlichungen (Presse, Geschäftsberichte). Sie setzen ein umfassendes Berichtswesen voraus.

Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung drückt den an einem bestimmten Standort voraussichtlich erzielbaren Umsatz eines Einzelbetriebes aus. Er entspricht somit einem Erwartungswert unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Höhe ist abhängig von Standort, Branche, Marktpotential und Konkurrenzsituation. Umsatzerwartungen werden mittels branchenüblichen distanzabhängiger Marktanteile (Marktanteilskonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und Standort-metrisches Konzept).



15.4 Markt und Standort Warengruppensystematik 2025

1. Nahrungs- und Genussmittel

Fleischerei (ohne Pferdefleischerei)

Pferdefleischerei

Bäckerei, Konditorei

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

Reformwaren

Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier

Fisch, Fischerzeugnisse

Wild, Geflügel

Süßwaren

Kaffee, Tee, Kakao

Fleisch, Fleischwaren

Brot, Konditorwaren

Kartoffeln, Gemüse, Obst

Sonstige Nahrungsmittel

Wein, Spirituosen

Bier, alkoholfreie Getränke

Tabakwaren

(enthält Supermärkte, SB-Märkte, Kioske und SBW+VM aus Umlage)

2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Apotheken

Medizinisch-Orthopädische Artikel

Parfümerien (Kosmetikartikel, Körperpflegemittel u.a. über Umlage)

Drogerien (u.a. pharmazeutische u. chemikalische Erzeugnisse u.a. über Umlage)

Feinseifen, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten



3. Textilien, Bekleidung, Lederwaren

Textilien, Bekleidung

Herrenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Damenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Kinderbekleidung, Bekleidungszubehör für Kinder u. Säuglinge

Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbekleidung)

Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Damenblusen, Bekleidungszubehör

Damenwäsche, Miederwaren

Kopfbedeckung, Schirme, Stöcke

Kurzwaren, Schneidereibedarf

Handarbeiten, Handarbeitsbedarf

Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff

Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen u.a.)

4. Schuhe

Straßen- und Hausschuhe

Sportschuhe (o. Spezialsportschuhe wie Berg-Wanderschuhe)

5. Uhren, Schmuck, Optik

Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Barometer, Lupen o. med. Artikel)

Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke u. -tafelgeräte)

6. Hausrat

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, Grillgeräte

für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde)

Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke)

Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut

Galanteriewaren, Geschenkartikel (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandteller, Kerzenständer)

Näh- und Strickmaschinen



7. Elektro

Herde, Waschmaschinen, Kühlschränke, Öfen (weiße Ware)

Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD, Video (braune Ware)

Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör (braune Ware)

Computer, Telekommunikation, Zubehör

8. Bücher, Schreibwaren

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

Bücher, Fachzeitschriften

Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen

Büromaschinen, Organisationsmittel (u.a. Schreibmaschinen, Diktiergeräte, Ordner, Hefter, aber o. Büromöbel: anteilig 25 %)

9. Möbel- und Einrichtungsbedarf

Möbel (incl. Büromöbel)

Korb-, Kork- und Flechtwaren

Antiquitäten, antike Teppiche, Münzen und Edelmetallwaren

Kunstgegenstände, Bilder (o. Antiquitäten)

Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien

Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlaufgaben, Kissen, Gobelins

Teppiche, Läufer, Kelims

Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunen

Lampen, Leuchten

Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche

Gartenmöbel



10. Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (aus Umlage)

Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.

Tapeten, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche)

Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)

Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör

Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde

Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel

Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

11. Hobby- und Freizeitartikel

Musikinstrumente, Musikalien

Sammlerbriefmarken

Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %)

Fahrräder, Motorräder und -roller, Mopeds, Zubehör und Reifen

Waffen, Munition, Jagdgeräte

Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)

Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte,

Sport- und Freizeitboote (einschl. Motorsportboote und Jachten))



15.5 Fragebogen Haushaltsbefragung

Guten Tag,

mein Name ist (...), ich rufe Sie im Auftrag der Stadt Homburg an. Die Stadt hat eine Einzelhandelsuntersuchung in Auftrag gegeben, die von uns, der Firma Markt und Standort in Erlangen, durchgeführt wird. In diesem Rahmen werden zufällig ausgewählte Haushalte aus allen Stadtteilen und in Gemeinden des Umlandes von Homburg befragt, vielleicht haben Sie davon auch schon in der Zeitung gelesen.

Die Ergebnisse der Befragung sollen als Grundlage für die weitere Planung von Einzelhandel im Gebiet der Stadt Homburg dienen.

Die Befragung richtet sich vor allem an die Person im Haushalt, die zum Thema „Einkaufen“ Aussagen machen kann. Die Teilnahme an der Befragung ist natürlich freiwillig. Es werden keine persönlichen Daten von Ihnen gespeichert, nur die Antworten, die Sie auf unsere Fragen geben.

Hätten Sie einige Minuten Zeit, unsere Fragen zu beantworten?

1a	In	welchem	Ort	wohnen	Sie?			
	Homburg	<input type="checkbox"/>	Bexbach	<input type="checkbox"/>	Kirkel	<input type="checkbox"/>	Blieskastel	<input type="checkbox"/>
	Zweibrücken	<input type="checkbox"/>	Waldmohr	<input type="checkbox"/>	Umland RLP	<input type="checkbox"/>	weiter weg	<input type="checkbox"/> (<i>→ beenden</i>)

(wenn Homburg genannt wird:)

1b	In	welchem	Stadtteil	von	Homburg	wohnen	Sie?	
	Innenstadt	<input type="checkbox"/>	Einöd	<input type="checkbox"/>	Kirrberg	<input type="checkbox"/>	Wörschweiler	<input type="checkbox"/>
	Beeden	<input type="checkbox"/>	Erbach	<input type="checkbox"/>	Reiskirchen	<input type="checkbox"/>		
	Bruchhof-Sanddorf	<input type="checkbox"/>	Jägersburg	<input type="checkbox"/>	Schwarzenbach	<input type="checkbox"/>		

2a An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Lebensmittel** ein?

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste**? _____

Kaufen Sie Lebensmittel auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ab und zu häufig nie

2b An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Drogeriewaren** ein?

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste**? _____

Kaufen Sie Drogeriewaren auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ab und zu häufig nie

2c An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Bekleidung und Schuhe** ein?

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste**? _____

Kaufen Sie Bekleidung und Schuhe auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ab und zu häufig nie

2d An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Hausrat** ein, also **Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Geschenke**?

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste**? _____

Kaufen Sie Hausrat auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ab und zu häufig nie



2e An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Elektrowaren** ein?

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste**? _____

Kaufen Sie Elektrowaren auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ab und zu häufig nie

2f An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Bücher, Zeitschriften oder Schreibwaren** ein? _____

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste**? _____

Kaufen Sie Bücher, Zeitschriften und Schreibwaren auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ab und zu häufig nie

2g An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Möbel und Einrichtungsartikel** ein? _____

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste**? _____

Kaufen Sie Möbel und Einrichtungsartikel auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ab und zu häufig nie

2h An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Baumarkt- und Gartenartikel oder Tierbedarf** ein? _____

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste**? _____

Kaufen Sie Baumarkt- und Gartenartikel oder Tierbedarf auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ab und zu häufig nie

2i An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Artikel für Hobby und Freizeit (z.B. Sportartikel, Spielwaren)** ein? _____

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste**? _____

Kaufen Sie Möbel und Einrichtungsartikel auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ab und zu häufig nie

3 Welche Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel zum Einkaufen?

3a Als erstes interessiert uns, wie häufig Sie welches Verkehrsmittel **beim Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs**, wie Lebensmitteln oder Drogeriewaren benutzen. Sagen Sie mir bitte für jedes genannte Verkehrsmittel, ob Sie es "immer", "häufig", "selten" oder "nie" zum Einkaufen von Waren des täglichen Bedarfs verwenden:

	immer	häufig	selten	nie
zu Fuß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
anderes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



3b Dann interessiert uns noch, wie häufig Sie welches Verkehrsmittel **beim Einkauf von anderen Artikeln** benutzen, die man seltener einkauft, wie Bekleidung, Möbel oder Freizeitbedarf. Sagen Sie mir bitte für jedes genannte Verkehrsmittel, ob Sie es "immer", "häufig", "selten" oder "nie" zum Einkaufen von seltener benötigten Waren verwenden:

	immer	häufig	selten	nie
zu Fuß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
anderes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4 Welche Einzelhandelssortimente oder -branchen vermissen Sie in Homburg?

5 Wie beurteilen Sie das Angebot mit folgenden Waren in Homburg? (Sie können dazu Schulnoten von 1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = befriedigend, 4 = ausreichend, 5 = mangelhaft und 6 = ungenügend vergeben)

	sehr gut 1	gut 2	befriedigend 3	ausreichend 4	mangelhaft 5	ungenügend 6
Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drogerieartikel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Damenbekleidung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Herrenbekleidung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderbekleidung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schuhe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uhren/Schmuck	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltswaren/Glas/ Porzellan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroartikel (TV, Video, Küchen- geräte, Computer, u.a.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bücher / Schreibwaren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Möbel / Einrichtungsbedarf (Möbel, Bett-, Haus- und Tischwäsche Gardinen, Teppiche, u.a.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bau- und Heimwerker- bedarf, Tierbedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hobby-, Sport und Frei- zeitbedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



6 Wie beurteilen Sie die Einzelhandelsstandorte in Homburg?

6a Bitte beurteilen Sie zuerst die Innenstadt / City. Welche Note geben Sie der Innenstadt für die ... (Sie können dazu Schulnoten von 1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = befriedigend, 4 = ausreichend, 5 = mangelhaft und 6 = ungenügend vergeben)

	sehr gut 1	gut 2	befriedigend 3	ausreichend 4	mangelhaft 5	ungenügend 6
Qualität der angebotenen Waren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebotsvielfalt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Preise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsatmosphäre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freundlichkeit der Verkäufer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicequalität in den Läden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6b Bitte beurteilen Sie jetzt den Ortskern von Erbach. Welche Note geben Sie Erbach für die ... (Sie können dazu Schulnoten von 1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = befriedigend, 4 = ausreichend, 5 = mangelhaft und 6 = ungenügend vergeben)

	sehr gut 1	gut 2	befriedigend 3	ausreichend 4	mangelhaft 5	ungenügend 6
Qualität der angebotenen Waren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebotsvielfalt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Preise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsatmosphäre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freundlichkeit der Verkäufer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicequalität in den Läden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Merkmale

Damit haben Sie es fast geschafft. Für eine möglichst aussagekräftige Auswertung der Befragung sind einige Angaben zu Ihrem Haushalt wichtig. Bitte beantworten Sie uns noch diese letzten Fragen:

- A Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?** _____
- B Über wie viele Pkw verfügt Ihr Haushalt?** _____
- C Wie alt sind Sie?** _____
- D Ihr Geschlecht** _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!



15.6 Fragebogen Händlerbefragung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Homburg hat bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben. In diesem Rahmen führen wir eine Befragung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Homburg durch, die Hinweise für die weitere Entwicklung des Handels in Homburg geben soll.

Sie können diesen Fragebogen auch Online auf „<https://www.marktundstandort.de/homburg.htm>“ ausfüllen. Dazu benötigen Sie einen Zugangscode, der Ihnen mit dem Fragebogen übermittelt wird. Wenn Sie mehrere Geschäfte in der Stadt haben, füllen Sie bitte den Fragebogen jeweils einmal für jedes Geschäft aus (die Fragen 6, 13 und 16 bis 24 brauchen nur einmal ausgefüllt werden), weitere Zugangscodes für das Online-Ausfüllen erhalten Sie unter umfragen@marktundstandort.de oder 09131/973769-45.

Wenn Sie den Namen Ihres Betriebes nicht angeben, ist kein Rückschluss auf Ihren Betrieb möglich. Trotzdem sind Ihre Antworten auch ohne diese Angabe sinnvoll und wichtig für uns! Markt und Standort wird, auch wenn Sie den Namen angeben, alle gemachten Angaben nur in zusammengefasster Form auswerten. Insbesondere werden **keine** Einzeldaten weitergegeben, die sich auf Ihren Betrieb beziehen. Die Stadt Homburg und die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH sind verpflichtet, alle datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erfüllen. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig.

Wir würden uns freuen, wenn Sie sich an dieser für die Stadt Homburg und den Einzelhandel wichtigen Untersuchung beteiligen und den Fragebogen bis zum **30.09.2021** ausfüllen würden.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

1a Wie heißt Ihr Geschäft?

(freiwillige Angabe) _____

- 1b Sind Sie ... Eigentümer?
Mieter?

2a Seit wann gibt es Ihr Geschäft in Homburg?

(Bitte eine Jahreszahl eingeben) Seit _____

2b Wurde das Geschäft von Ihnen selbst gegründet (bzw. als Filialist neu angesiedelt) oder von einem Vorgänger übernommen?

Das Geschäft wurde übernommen
selbst gegründet / neu angesiedelt

3 Um welche Art von Geschäft handelt es sich (Sortiment / Branche)? _____

4a Wie sind Ihre Öffnungszeiten? _____

4b Sind Änderungen der Öffnungszeiten vorgesehen? Ja Nein

4c Halten Sie einheitliche Öffnungszeiten in der Innenstadt für wichtig? Ja Nein

4d Würden Sie sich einer Kernöffnungszeit anschließen (z.B. von 10-18 Uhr)? Ja Nein



5a Wie groß ist die Verkaufsfläche Ihres Betriebes in qm?

(Verkaufsfläche = für den Kunden zugängliche Fläche) _____ qm

- 5b Die aktuelle Fläche ist** zu klein
ausreichend
zu groß

5c Haben Sie noch weitere Filialen in oder außerhalb Homburgs?

Ja wenn „ja“: Wo sind diese Filialen?

Nein _____

5d Sind weitere Filialen in der Planung?

Ja wenn „ja“: Wo sind weitere Filialen geplant?

Nein _____

6 Verkaufen Sie Waren auch online?

Ja,

- über Handelsplattformen wie Amazon, eBay, und zwar über:

in einem eigenen Onlineshop

- auf einem anderen Weg, und zwar so:

Nein _____

Planen Sie in näherer Zukunft Waren online zu verkaufen?

Ja,

- über Handelsplattformen wie Amazon, eBay, und zwar über:

in einem eigenen Onlineshop

- auf einem anderen Weg, und zwar so:

Nein _____

Warum nicht? _____



7 Wie schätzen Sie selbst Ihren Betrieb ein? (in Schulnoten von 1 - 6)

	sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	mangelhaft	ungenügend
	1	2	3	4	5	6
Erreichbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sichtkontakt für Fußgänger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrradfahrer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autofahrer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwirkung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schaufenstergestaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagequalität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Öffnungszeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kapazität der Kundenparkplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ladenausstattung/Interieur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kundenfrequenz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkaufsfläche (Größe)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8 In welchem Stadtteil Homburgs befindet sich Ihr Betrieb?

Innenstadt	<input type="checkbox"/>	Einöd	<input type="checkbox"/>	Kirrburg	<input type="checkbox"/>	Wörschweiler	<input type="checkbox"/>
Beeden	<input type="checkbox"/>	Erbach	<input type="checkbox"/>	Reiskirchen	<input type="checkbox"/>		
Bruchhof-Sanddorf	<input type="checkbox"/>	Jägersburg	<input type="checkbox"/>	Schwarzenbach	<input type="checkbox"/>		

9a Sind Sie mit Ihrem aktuellen Standort zufrieden?

Ja

Nein, weil ...

- die Verkaufsfläche zu klein ist
- nicht genug Fahrradabstellplätze für Kunden vorhanden sind
- nicht genug Parkplätze für Kunden vorhanden sind
- die Lage ungünstig ist
- eine Modernisierung aussteht
- folgendes nicht passt: _____

9b Wie schätzen Sie selbst Ihren Standort in Homburg insgesamt ein?

	sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	mangelhaft	ungenügend
	1	2	3	4	5	6
Bewertung (Schulnoten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wenn Note ausreichend oder schlechter:

Planen Sie eine Verlagerung Ihres Standortes? Ja Nein

Wenn ja: **Wohin planen Sie Ihren Standort zu verlagern?** _____

**10a Wie schätzen Sie die Konkurrenzsituation für sich ein?**

- Der Betrieb hat in näherer Umgebung keine Konkurrenz
- Der Betrieb kann sich gut gegenüber der Konkurrenz behaupten
- Die Konkurrenzsituation wird immer stärker
- Die Konkurrenzsituation wird existenzgefährdend

10b Wie bewerten Sie die Konkurrenz? (von 1 = sehr stark bis 6 = sehr schwach)

	1	2	3	4	5	6
Konkurrenz innerhalb von Homburg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Konkurrenz außerhalb von Homburg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Konkurrenz im Internet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11a Wenn Sie Mieter sind: Wie hoch ist Ihre derzeitige Mietbelastung in Euro je qm Verkaufsfläche?

- (pro Monat, netto und kalt)
- unter 10 €
- 10 € bis unter 15 €
- 15 € bis unter 20 €
- 20 € bis unter 25 €
- 25 € bis unter 30 €
- 30 € und mehr

11b Wie hat sich der Mietpreis in den letzten Jahren entwickelt?

- sinkend
- stagnierend
- steigend

12a Wie war die Umsatzentwicklung Ihres Betriebes in den letzten Jahren?

- Die Umsatzentwicklung war (in den letzten 2-3 Jahren)
- zunehmend
- stagnierend
- rückläufig

12b Welche zukünftige Umsatzentwicklung erwarten Sie für Ihren Betrieb?

- Der Umsatz wird (in den kommenden 2-3 Jahren)
- zunehmen
- stagnieren
- zurückgehen

12c Wie hoch ist ihre Gewinnmarge in Prozent?

- bis 15 %
- über 15 % bis 20 %
- über 20 % bis 25 %
- über 25 % bis 30 %
- über 30 %



13a Ist der Umsatz ihres Betriebes durch Maßnahmen zur Eindämmung der Covid19 Pandemie betroffen?

- nicht betroffen
- Umsatzzuwächse
- Umsatzverluste
- existenzbedrohende Umsatzverluste

13b Nehmen Sie staatliche Unterstützungszahlungen / -kredite in Anspruch?

- Ja
- Nein

13c Wenn Sie staatliche Zahlungen beantragt haben, sind sie mit der Abwicklung und Auszahlung der Hilfen zufrieden?

- sehr zufrieden
- zufrieden
- weniger zufrieden
- nicht zufrieden

13d Wie zufrieden sind Sie mit den Informationen, die die Stadt Homburg zur Unterstützung während der Corona-Pandemie veröffentlicht hat?

- sehr zufrieden
- zufrieden
- weniger zufrieden
- nicht zufrieden

13e Welche Maßnahmen sind nach Ihrer Ansicht nötig, um nach Corona wieder Kunden in die Stadt zu bringen?

13f Wünschen Sie sich Unterstützung bei der Bereitstellung und Nutzung einfacher digitaler Lösungen zum Check-In bzw. zur Kontaktnachverfolgung?

- Ja
- Nein



14 Planen Sie besondere Investitionen / Maßnahmen in Ihrem Betrieb?

Ja

- Modernisierung der Ladeneinrichtung
- Erweiterung des Warensortiments
- Erweiterung der Geschäftsräume
- Neueröffnung eines weiteren Betriebes Wo? _____
- Einschränkung / Spezialisierung des Warensortiments / des Angebots
- Standortverlagerung Wohin? _____
- Geschäftsaufgabe Zu welchem Zeitpunkt? _____
Haben Sie schon einen Nachfolger? Ja Nein
- Weitere Maßnahme Welche? _____

Nein,

- weil
- Investitionen bereits erfolgten. Wann die letzte? _____
 - Investitionen derzeit nicht notwendig sind.
 - kein (Eigen-)Kapital für Investitionen vorhanden ist.
 - der Ertrag Investitionen derzeit nicht zulässt.
 - die Mietbelastung die Finanzierungsmöglichkeit einengt.
 - Aus anderen Gründen, und zwar welchen? _____

15a Woher kommen die Kunden, die Ihren Betrieb aufsuchen, und welchen Anteil machen sie ungefähr aus?

- | | | Anteil in Prozent |
|--|--------------------------|-------------------|
| aus Homburg (Stadtgebiet) | <input type="checkbox"/> | _____ % |
| aus den angrenzenden Gemeinden (Saarpfalz-Kreis und benachbarte Pfalz) | <input type="checkbox"/> | _____ % |
| aus dem weiteren Umland (mehr als 30 km entfernt) | <input type="checkbox"/> | _____ % |

15b Wie hoch ist der Anteil Ihrer Stammkundschaft?

- _____ % der Kunden kommen regelmäßig zum Einkaufen ins Geschäft
- _____ % der Kunden kommen unregelmäßig zum Einkaufen ins Geschäft
- _____ % der Kunden sind Touristen / Tages-Besucher von außerhalb

16 Sind in den letzten Jahren Veränderungen im Kundenverhalten zu erkennen?

Nein

Ja wenn ja: welche Veränderungen? _____



17a Welche Absatzwege nutzen Sie um Ihre Kunden zu erreichen?

- Persönliche Ansprache
- Regelmäßige Postsendungen
- Flyer in der Stadt verteilen
- Anzeige / Werbungseinlage in der Zeitung
- Internetauftritt
- E-Mail-Newsletter
- Facebook
- Instagram
- Sonstige und zwar welche? _____

17b Besteht von Ihrer Seite aus Interesse an der Nutzung einer gemeinsamen digitalen regionalen Verkaufsplattform (ohne eigenen Shop)?

- Ja
- Nein

18a Sind Sie mit dem Standort Homburg zufrieden? (in Schulnoten von 1 = sehr gut bis 6 = ungenügend, bitte geben Sie bei einer Bewertung von 4 und schlechter an, was der Grund für diese Bewertung ist:)

	1	2	3	4	5	6	Grund für Bewertung mit Note 4, 5 oder 6 (ggf. Rückseite nutzen):
Erscheinung Stadtbild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Bauliche Gestaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Pkw	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Ausstattung mit Fahrradabstellplätzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Parkplätzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Miet-/Kaufpreis einer Geschäftsimmobilie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Passantenfrequenz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Angebot an Einzelhandel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Gastronomie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____



18b Was fehlt Ihnen am Standort Homburg? Wo sehen Sie Nachbesserungspotenzial?

19a Sind Sie mit der Unterstützung / den Angeboten / den Projekten von Seiten der Stadtverwaltung Homburg zufrieden, wenn es um Ihre Geschäftstätigkeit geht?

Ja

Nein, weil

- nicht auf meine Belange eingegangen wird
in welchen Punkten? _____
- bürokratische Hürden mein Geschäft erschweren
und zwar welche? _____
- die Stadt andere Schwerpunkte thematisiert
und zwar welche? _____
- Aus anderen Gründen
und zwar welchen? _____

19b Bitte bewerten Sie die Stadtverwaltung Homburg (bitte geben Sie den Grund ihrer Ablehnung an, wenn Sie „stimme eher nicht zu“, „stimme nicht zu“ oder „stimme überhaupt nicht zu“ gewählt haben):

	stimme voll und ganz zu	stimme zu	stimme eher zu	stimme nicht zu	stimme über- nicht zu	stimme über- haupt nicht zu
Die Stadtverwaltung ist ein verlässlicher Partner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung funktioniert tadellos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Anliegen / Anträge werden zeitnah bearbeitet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Auskünfte werden zeitnah erteilt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Die Stadtverwaltung interessiert sich für mich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Der Stadtverwaltung ist mein Geschäft wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Die Stadtverwaltung engagiert sich für den lokalen Einzelhandel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						



19c Bitte beurteilen Sie folgenden Aktivitäten der Stadt Homburg für den Erfolg Ihres Geschäfts:

	positiv	negativ	kenne ich nicht
Musiksommer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flohmarkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nikolausmarkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bitte geben Sie bei den folgenden Aktionen zusätzlich an, ob Sie sich daran beteiligen:

(Bewertung:) (Teilnahme:)	positiv		negativ		kenne ich nicht
	ja	nein	ja	nein	
Blumenampel-Aktion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gutscheinaktion					
Homburger Geschenkgutschein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heimat shoppen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
verkaufsoffene Sonntage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

20 Haben Sie Interesse an einer Quartiersentwicklung (wie z.B. Altstadtinitiative oder Einkaufsstraße mit Herz)?

Ja
Nein

21 Welche Kooperationen zwischen dem stationären Einzelhandel, der Gastronomie und der Kultur würden Sie sich für die Zukunft wünschen?

22 Welche Art von Unterstützung würden Sie sich in den nächsten zwölf Monaten zur Stärkung Ihres Unternehmens wünschen (mehrere Nennungen möglich) und welcher Punkt wäre dabei der wichtigste (bitte nur eine Nennung) für Sie?

	wünschenswert	am wichtigsten
Einkaufsgutscheine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kostengünstige Parkmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinsame Marketingaktionen der Homburger Händler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regionale gemeinsame Marketingaktionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kooperationen mit Gastronomie und Kultureinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratung bei der Überprüfung oder Anpassung meines Geschäftsmodells	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hilfestellungen zur Verbesserung meines Ladengeschäfts (Store-Checks, o.ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schulungen zur Nutzung digitaler Marketinginstrumente (Suchmaschinenoptimierung, Social Media, o.ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterstützung bei der Mitarbeitergewinnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



23 Was soll / muss sich ändern, um in Homburg gute Geschäfte machen zu können?

- Attraktive Verkaufsflächen müssen entstehen
- Verbraucher / Kunden müssen stärker in die Stadt gelockt werden
- Die Nachbargemeinden müssen besser eingebunden werden
- Mehr Unterstützung der Einzelhändler durch die Stadt
- Mehr Engagement durch die Gewerbetreibenden
- Sonstige Veränderung
- Wenn „sonstige Veränderung“: welche Veränderungen sind noch nötig? _____

24 Wie wird sich Ihrer Meinung nach der Standort Homburg in den kommenden Jahren bezüglich des Einzelhandels entwickeln?

- Homburg wird wachsen
- Homburg wird stagnieren
- Homburg wird schrumpfen

- Neue Geschäfte werden sich niederlassen
- Neue Leerstände werden entstehen
- Die Angebotsvielfalt wird zunehmen
- Die Angebotsvielfalt wird abnehmen

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!



15.7 Beschlussfassung durch den Stadtrat

Im Rahmen der gemeinsamen Sitzung der Ortsräte Homburgs sowie der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Vergabeausschusses am 3.12.2025 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Homburg als Planungsgrundlage im Sinne eines Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB jeweils einstimmig beschlossen.

Der Stadtrat beschloss das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Homburg in seiner Sitzung am 11.12.2025 ebenfalls einstimmig

Kreisstadt Homburg



Beschlussauszug aus der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2025

Öffentlicher Teil

TOP 21 Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Kreisstadt Homburg

Beschluss:

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

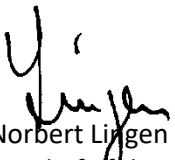
Abstimmungsergebnis: einstimmig



Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2, sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen (auch auszugsweise), Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt. Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Am Weichselgarten 26
91058 Erlangen

Erlangen, 10. November 2025


Norbert Lingen
Geschäftsführer



**Standort-, Bedarfs- sowie
Auswirkungsanalyse
für die
Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben
auf Coeur-Areal in Homburg
(ehemaliges DSD-Gelände)**

im Auftrag der

GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

16. August 2024



Inhaltsverzeichnis

A Grundlagen der Untersuchung	4
A.1 Vorbemerkung	4
A.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag	4
A.1.2 Methodik	4
A.1.2.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft	4
A.1.2.2 Bestandserhebung	5
A.1.2.3 Simulationsmodell	6
A.1.2.3.1 Grundzüge der Methodik	6
A.1.2.3.2 Verwendete Modellparameter	6
A.1.2.3.3 Simulationsrechnung	7
A.1.2.3.4 Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall	7
A.1.2.3.4.1 Annahmen zum Einzugsgebiet	7
A.1.2.3.4.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung	7
A.1.2.3.4.3 Annahmen zur Distanzsensibilität	7
A.1.3 Verwendete Datengrundlagen	8
A.2 Untersucher Standort und geplantes Projekt	9
A.2.1 Standort	9
A.2.2 Standortdiskussion	10
A.2.3 Projektbeschreibung	12
A.2.4 Sozioökonomische Rahmendaten	13
A.2.4.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung	13
B Auswirkungsanalyse	13
B.1 Der projektspezifische Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld	14
B.1.1 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Homburg	15
B.1.2 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im NVZ Mannlichstraße	16
B.1.3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im NVZ Cranachstraße	17
B.1.4 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße	18
B.1.5 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Stadtteilzentrum Erbach	19
B.1.6 Stadtteilzentrum Kirrberg und Solitärlagen Globus und Kaufland	20
B.1.7 Streulagen im Stadtgebiet	20
B.1.8 Entwicklung des Bestandes der Nahversorgungsbetriebe.	20
B.2 Einzugsbereich des Projektes	20
B.2.1 Einzugsbereich des Planvorhabens	20
B.2.2 Marktpotenzial	22
B.2.2.1 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region	22
B.2.2.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	23
B.2.3 Zuwachsende Kaufkraftpotenziale durch das Wohnungsbauprojekt auf dem Projektgelände	23
B.3 Die Kaufkraftbindung und die erwarteten Veränderungen	24
B.3.1 Der 0-Fall (Status Quo)	24
B.3.1.1 Kaufkraftbindung am untersuchten Standort	24
B.3.2 Der 1-Fall (Projekt)	25
B.3.2.1 Projekt und Umsatzerwartung	25



B.4	Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt	26
B.4.1	Bewertung der Sortimentsstruktur	26
B.4.2	Umsatzherkunft des Vorhabens	26
B.4.3	Umverteilungsrelevanz der Umsatzerwartung	26
B.4.4	Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Lebensmittel	27
B.4.5	Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Drogeriewaren	29
B.4.6	Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Gesamtprojekt	30
B.4.7	Regional- und landesplanerische Zielerörterung	31
B.5	Entwicklungsperspektiven laut Einzelhandelskonzept	32
B.6	Abschließende Bewertung	32
C	Anhang	34
C.1	Absatzformen - Definitionen	34
C.2	Markt und Standort Warengruppensystematik 2023	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Untersuchungsgebiet	5
Abbildung 2	Standortsituation Coeur-Gelände	9
Abbildung 3	Standortsituation im Umfeld des Plangeländes	10
Abbildung 4	Fußläufige Distanzen im Plangebiet	11
Abbildung 5	Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes	11
Abbildung 6	Entwicklung der Bevölkerungszahl 2017-2040 nach Landkreisen	13
Abbildung 7	Projektumfeld mit Nahversorgungsbesatz	14
Abbildung 8	Nahversorgungsbetriebe in der Innenstadt	15
Abbildung 9	Nahversorgungsbetriebe im NVZ Mannlichstraße	16
Abbildung 10	Nahversorgungsbetriebe im NVZ Cranachstraße	17
Abbildung 11	Nahversorgungsbetriebe im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße	18
Abbildung 12	Nahversorgungsbetriebe im Stadtteilzentrum Erbach	19
Abbildung 13	Einzugsbereich der Gesamtstadt	21
Abbildung 14	Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2024 (BRD = 100)	22



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Geplantes Projekt.....	12
Tabelle 2	Nonfood-Sortimente.....	12
Tabelle 3	Angebotene Sortimente in projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben.....	15
Tabelle 4	Angebotene Sortimente im NVZ Mannlichstraße.....	16
Tabelle 5	Angebotene Sortimente im NVZ Cranachstraße	17
Tabelle 6	Angebotene Sortimente im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße	18
Tabelle 7	Angebotene Sortimente im Stadtteilzentrum Erbach	19
Tabelle 8	Einwohner im Einzugsbereich des Projektstandortes	21
Tabelle 9	Mittlere Ausgaben im Einzelhandel (nach Sortimentsgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt).....	23
Tabelle 10	Marktpotenziale im Einzugsbereich (projektrelevante Potenziale)	23
Tabelle 11	Annahmen zu den künftigen Haushaltsgrößen im Plangebiet	24
Tabelle 12	Marktpotenziale im Einzugsbereich (projektrelevante Potenziale), einschließlich zuwachsender Potenziale aus dem Plangebiet.....	24
Tabelle 13	Kaufkraftbindung in den projektrelevanten Sortimenten	25
Tabelle 14	Projekt, geplante Umsatzerwartung des Gesamtprojekts.....	25
Tabelle 15	Zentrelevanz der Projektsortimente.....	26
Tabelle 16	Umverteilungsrelevante Umsatzerwartung	26
Tabelle 17	Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Lebensmittel) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände	27
Tabelle 18	Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Drogeriewaren) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände	29
Tabelle 19	Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Gesamtprojekt) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände	30



A Grundlagen der Untersuchung

A.1 Vorbemerkung

A.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag

In der Universitätsstadt Homburg steht nach dem Abriss der ehemaligen Industriegebäude die Entwicklung des ehemaligen DSD-Areals an. Hier wird ein neuer Stadtteil mit rund 500 Wohneinheiten entstehen. Die GEG-004 GmbH, Biedersbergweg 99, 66538 Neunkirchen hat im Zusammenhang mit dieser Projektentwicklung eine Studie, die den Bedarf, die Standorteignung und die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen einer Nahversorgungseinheit beauftragt. Da es sich voraussichtlich um großflächigen Einzelhandel handelt und auch nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden sollen, ist für dieses Vorhaben die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse erforderlich.

Die folgenden Kernthemen werden im Rahmen dieses Gutachtens abgearbeitet:

- Der Bedarf zusätzlicher Verkaufsflächen und Betriebsformen, der durch diese Neuentwicklung ausgelöst wird, ist zu bestimmen und mit dem bestehenden Bedarf abzugleichen.
- Die Standortfrage innerhalb des Planvorhabens ist zu bewerten.
- Die städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO der geplanten Betriebsformen und Verkaufsflächen sind im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu erarbeiten.

Als rechtliche Grundlagen sind die einschlägigen Vorschriften des §11 Abs. 3 BauNVO sowie des saarländischen LEP Teilabschnitt Siedlung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Homburg heranzuziehen.

A.1.2 Methodik

Für die Erstellung einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse sind zum einen umfangreiche empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen, etc.) und zum anderen Modellberechnungen zur Abbildung der Einkaufsbeziehungen in der Region erforderlich. Darüber hinaus sind auch statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen erforderlich. Im Folgenden finden sich kurze Abrisse über die methodischen Ansätze und die verwendeten Modellparameter.

A.1.2.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Bevölkerungsverteilung, der durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben pro Kopf und dem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ermittelt.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist abgeleitet aus der relativen Höhe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens, relativiert um einzelhandelsspezifische Korrekturrechnungen.¹

Die Einzelhandelsausgaben pro Kopf stellen durchschnittliche Ausgaben je Einwohner und Bedarfsgruppe dar. Sie stammen aus der Umsatzsteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes, der Erfassung der unterschiedlichen Verbrauchsangaben nach Haushaltstypen des Statistischen Bundesamtes sowie Verbrauchsstatistiken, die von den unterschiedlichsten Marktforschungsinstituten (GfK, Nielsen, MB-Research) regelmäßig erfasst werden. Auch Informationen der einschlägigen Verbände werden zur Ermittlung herangezogen.

¹ Beispielsweise ergeben sich aus höheren Einkommen nicht zwangsläufig höhere Einzelhandelsausgaben. Die Einkommensentwicklung hat sich seit einigen Jahren bereits abgekoppelt von der Entwicklung der Einzelhandelsumsätze. Diese Tendenzen sind nach Bedarfsgruppen unterschiedlich.

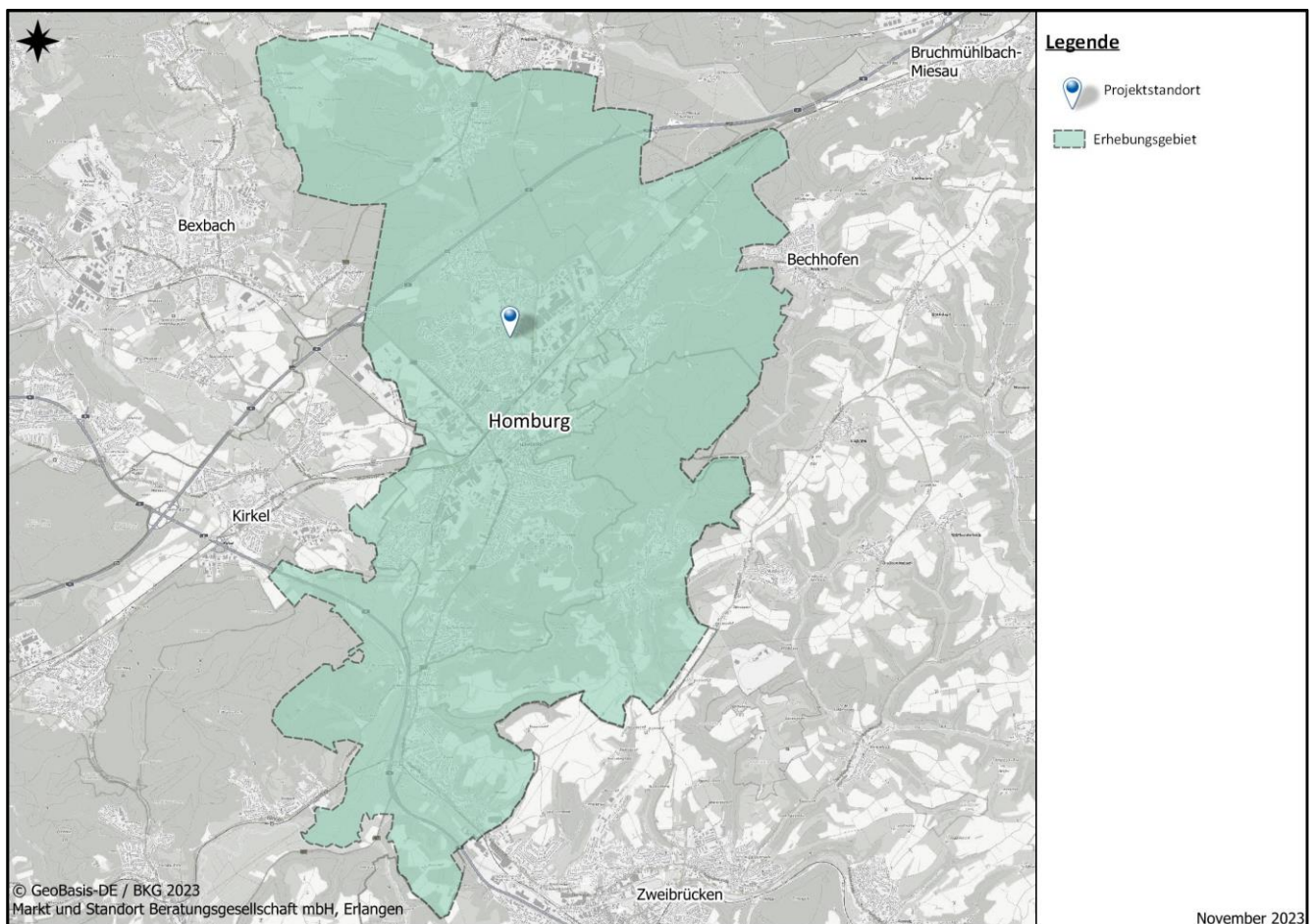


A.1.2.2 Bestandserhebung

Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende und vollständige Erhebungen der maßgeblichen Anbieter im Stadtgebiet Homburgs. Zum anderen wurden alle im Untersuchungsraum ansässigen größeren Einzelhandelsbetriebe erfasst und in die Untersuchung einbezogen. Erhoben wurden die Verkaufsflächengrößen der für die Untersuchung relevanten Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche jedes betrachteten Betriebes sowohl innerhalb der Zentren als auch in den größeren Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet.

Einzelhandelsunternehmen außerhalb der gezeigten Abgrenzung wurden in der Untersuchung berücksichtigt. Die Informationen über Verkaufsflächen und Sortimente stammen aus der Datenbank früherer Erhebungen bzw. einschlägigen Veröffentlichungen in der Fachpresse.

Abbildung 1 Untersuchungsgebiet



Quelle: eigene Darstellung

Innerhalb des oben genannten Gebietes wurde eine Erhebung aller projektrelevanten Betriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Sortimenten und insbesondere projektspezifischen Sortimenten vorgenommen. Diese Erhebung erfolgte sortimentspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentschwerpunkt wird bei der sortimentspezifischen Erhebung jedes erfasste Sortiment gesondert aufgezeichnet und in der Auswertung separat behandelt. So kann sowohl eine betriebs- als auch eine sortiments- oder auch eine standortbasierte Auswertung vorgenommen werden.

Über den Einzugsbereich hinaus wurden im Hause vorliegende Datenbankinformationen verwendet, bzw. Internet-Recherchen vorgenommen.



A.1.2.3 Simulationsmodell

A.1.2.3.1 Grundzüge der Methodik

Grundlegend für das Markt und Standort Modell ist die Simulation von einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Angebots- (Einzelhandelseinrichtungen) und Nachfragestandorten (Wohnorte der Verbraucher), die in Ihrer Gesamtheit letztlich Kaufkraftströme darstellen. Die Abbildung der räumlichen Interaktion ist dabei neben der mathematischen Umsetzung von Attraktivitäten (am Angebots- und Nachfrageort) bestimmt durch Distanzwiderstände, die den Aufwand der Raumüberwindung in Abhängigkeit von Interaktionszwecken darstellen.

In der Grundform handelt es sich also um ein Simulationsmodell aus der Familie der Gravitationsansätze, für die Namen wie Reilly (1929), Converse (1949) und Huff (1964) stehen. Die Weiterentwicklung dieser Modellansätze für die praktische Anwendung bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft führte zu Differenzierungen in allen Modellparametern. Neben der vertiefenden sortimentsgruppenspezifischen Analyse der Einkaufsbeziehungen in Bezug auf die Attraktivität der Nachfrage- und Angebotsorte werden auch entsprechend differenzierte warengruppenabhängige Distanzwiderstandsfunktionen verwendet. Die empirisch abgesicherte Kalibrierung erfolgt auf der Grundlage einer Vielzahl durchgeführter Verbraucherbefragungen und regelmäßiger Auswertungen von Verbraucherpanels (F&I, Nürnberg).

Die differenzierten sortimentspezifischen Modellberechnungen erfolgen dann nicht mehr auf der Basis des „Huff-Modells“, sondern werden, ähnlich wie bei der Input-Output-Analyse in sortimentspezifischer Modellumgebung vorgenommen. Die Kalibrierung erfolgt standort-, projekt- und sortimentspezifisch mit Hilfe der jeweils vorliegenden empirischen Daten. Hier spielen insbesondere die umfangreichen Bestandsanalysen, deren Umsatzschätzungen das Modell im 0-Fall simulieren muss, eine wesentliche Rolle. Eventuell vorliegende oder durchgeführte Verbraucherbefragungen helfen ebenfalls bei der Kalibrierung.

Iterativ werden die Modellparameter solange eingestellt bis der gewünschte 0-Fall im Modell dargestellt werden kann.

A.1.2.3.2 Verwendete Modellparameter

Das Ziel des Markt und Standort Simulationsmodell besteht darin, in der Variante 0 zunächst die Realität so gut wie möglich abzubilden. Um die Komplexität des Modells in Grenzen zu halten, ist die Zahl der Modellparameter beschränkt. Somit kann die Realität auch nur begrenzt abgebildet werden. Folgende Parameter werden im Modell verwendet:

- Nachfrage: projektrelevante Kaufkraft der Einwohner an ihrem Wohnort
Differenzierung nach Bedarfsgruppen
Berücksichtigung des Einkommensniveaus
Räumliche Differenzierung (Marktzellen) abhängig von der Fragestellung
- Angebot: Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen und Umsätzen
Differenzierung nach Absatz-(Betriebs-)formen
Differenzierung nach Sortimentsgruppen
Differenzierung nach Standortqualität und Erreichbarkeit (nach Checkliste)
Differenzierung nach Angebotsattraktivität (nach Checkliste)
- Distanzen: Distanzmatrix zwischen allen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsgebiet
Distanzen mit Routensuchroutine berechnet und mit Hilfe von Testfahrten vor Ort kalibriert (Stauinflüsse, etc.)



Im Rahmen der differenzierten, sortimentspezifischen Weiterberechnung werden die Annahmen zu den Modellparametern differenziert. Die Gewichtung der Distanzen wird beispielsweise nach Bedarfsstufen verändert. Auch verändert sich die Distanzsensitivität in Abhängigkeit von der Wettbewerbsdichte und von der Raumstruktur (z.B. Verdichtungsräume, Ländlicher Raum). Spezifische Wettbewerberinformationen, wie z.B. regional unterschiedliche Akzeptanz bestimmter Anbieter („Heimvorteil“ wie z.B. Globus im Saarland, Hornbach in der Pfalz, Möbel Höffner in Berlin, etc.) werden berücksichtigt. Von Fall zu Fall und in Abhängigkeit von der Projekt- und Wettbewerbsstruktur können weitere Parameter berücksichtigt werden.

Aktuell geplante Projekte im Untersuchungsgebiet können in das Modell einbezogen werden und deren zu erwartenden Auswirkungen integriert werden.

A.1.2.3.3 Simulationsrechnung

Im Rahmen der 1-Variante wird das geplante Projekt hinzugefügt und die unveränderte Kaufkraftsumme unter den neuen Rahmenbedingungen wiederum verteilt. Dies führt zu veränderten Umsätzen bei allen Anbietern im Untersuchungsraum. Das Ausmaß der jeweiligen Umsatzveränderungen bei den ansässigen Anbietern ist von der regionalspezifischen und der Standortattraktivität, von der Größe sowie der Verbraucherakzeptanz einerseits und dem entsprechend gewichteten Distanzunterschied zwischen Verbraucherwohnort und Projekt bzw. Verbraucherwohnort und bisher aufgesuchten Anbietern andererseits abhängig. Die Zentren (Zentrale Versorgungsbereiche) werden in ihrer Gesamtheit als ein attraktiver Anbieter gewertet.

A.1.2.3.4 Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall

Ein maßgeblicher Arbeitsschritt zur Simulationsberechnung und Kalibrierung des Modells ist die vorherige Definition von Modellannahmen, die das Modellumfeld im vorliegenden Fall definieren und den 0-Fall des Modells bestimmen. Das Ziel der Kalibrierung ist die Einstellung aller Modellparameter zur Darstellung der getroffenen Annahmen im Modell, also zur modellhaften Abbildung der Realität im Untersuchungsbereich.

A.1.2.3.4.1 Annahmen zum Einzugsgebiet

Der Projekteinzugsbereich wird der Zone 1 des aktuellen Einzugsbereiches der Stadt Homburg entsprechen. Der Nahbereich umfasst das gesamte DSD-Entwicklungsgebiet, Teile des Stadtzentrums, Wohnquartiere westlich der Beederstraße und südlich der Saarbrücker Straße sowie der Bereich Steinhübel. Darüber hinaus in den Gebieten mit gewerblicher Nutzung die Beschäftigten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Wirkungen in die umgebenden Zentrenstrukturen in der Region kann die Reichweite als räumlich begrenzt angenommen werden; dies liegt vor allem begründet in den vergleichsweise gut ausgestatteten Versorgungssituationen der umgebenden Orte. Die wichtigste Kundenbeziehung wird auf die Wohnbevölkerung des Stadtteils Erbach und der umliegenden Stadtteile Homburgs beschränkt bleiben.

A.1.2.3.4.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung

Die Wettbewerbswirkungen des Projektes werden bestimmt durch das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen einerseits und durch die Betriebsform andererseits. Es wird davon ausgegangen, dass Betriebe gleicher oder ähnlicher Betriebsform stark miteinander konkurrieren. Bei „systemgleichen“ Wettbewerbern wird von einem Höchstmaß an Sortimentsüberschneidungen und Substituierbarkeit ausgegangen. Systemgleiche Wettbewerber verlieren demnach die höchsten Umsatzanteile im Vergleich zu anderen Wettbewerbern. Maßgeblich für die Stärke der Wettbewerbswirkung sind das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen und die Ähnlichkeit des Konzeptes.

A.1.2.3.4.3 Annahmen zur Distanzsensibilität

Der Aufwand für die Distanzüberwindung wird zum einen je nach Versorgungsstufe unterschiedlich wahrgenommen. Für die Nahversorgung sind größere Distanzen mit höherem Gewicht zu belegen, als für den



aperiodischen Bedarf². Zum anderen wird für die untersuchte Region eine Kalibrierung der Distanzsensitivität vorgenommen. Im vorliegenden Fall ist von einer insgesamt moderaten Distanzsensitivität der Verbraucher auszugehen, da im Untersuchungsraum die Wettbewerbsdichte in der Innenstadt Homburgs relativ hoch ist und deshalb die Überwindung größerer Distanzen nur bei sehr starken „Magnetwirkungen“ bestimmter Anbieter erfolgt, was allerdings, wie bereits beschrieben, keine größeren Effekte für das untersuchte Projekt bringt.

A.1.3 Verwendete Datengrundlagen

Folgende Datenquellen wurden im Rahmen dieser Studie verwendet:

- MB-Research, Einwohner nach Gemeinden und Postleitgebieten, Nürnberg 2024
- BBSR, Bevölkerungsprognose 2040, 2017
- Markt und Standort Erlangen, Regionale Kaufkraftpotenziale, Erlangen 2024
- MB-Research, Regionale Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2024
- MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2024
- Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2024, BBE Handelsberatung GmbH
- Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ Saarland, 2006
- EHI-Handelsdaten aktuell 2023, EHI Retail Institute, Köln
- Markt und Standort, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Homburg, Erlangen 2023
- Eigene Erhebungen im Ende Juli/Anfang August 2024

² Hierzu wird im Modell eine Gauss-Funktion verwendet, die es ermöglicht, Distanzen unterschiedlich zu gewichten.



A.2 Untersucher Standort und geplantes Projekt

A.2.1 Standort

Die Stadt Homburg ist im Landesentwicklungsplan des Saarlands als Mittelzentrum eingestuft.

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des Entwicklungsprojektes Coeur auf dem ehemaligen DSD-Gelände in zentraler Lage des Stadtgebietes Homburgs. Kernstück des Entwicklungsvorhabens ist die Schaffung von rund 500 Wohneinheiten innerhalb der ausgewiesenen MU-Gebiete. Gewerbliche und Mischnutzungen sind im Norden des Geländes mit Anschluss an die Saarbrücker Straße und die Beeder Straße vorgesehen. Dort, wo der nördliche Verkehrsanschluss des Gebietes an das städtische Verkehrsnetz vorgesehen ist, ist für den Fall der Ansiedlung die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandels vorgesehen.

Der Schwerpunkt des geplanten Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf und soll insbesondere der Versorgung der zukünftig zuwandernden Bevölkerung im Plangebiet dienen. Im unmittelbar angrenzenden Umfeld der Entwicklungsmaßnahme sind mit Aldi, Lidl und Netto drei Lebensmitteldiscounter ansässig. Der ebenfalls angrenzende Globus Baumarkt spielt bei der ausschließlich nahversorgungsorientierten gutachterlichen Betrachtung keine maßgebliche Rolle.

Abbildung 2 Standortsituation Coeur-Gelände

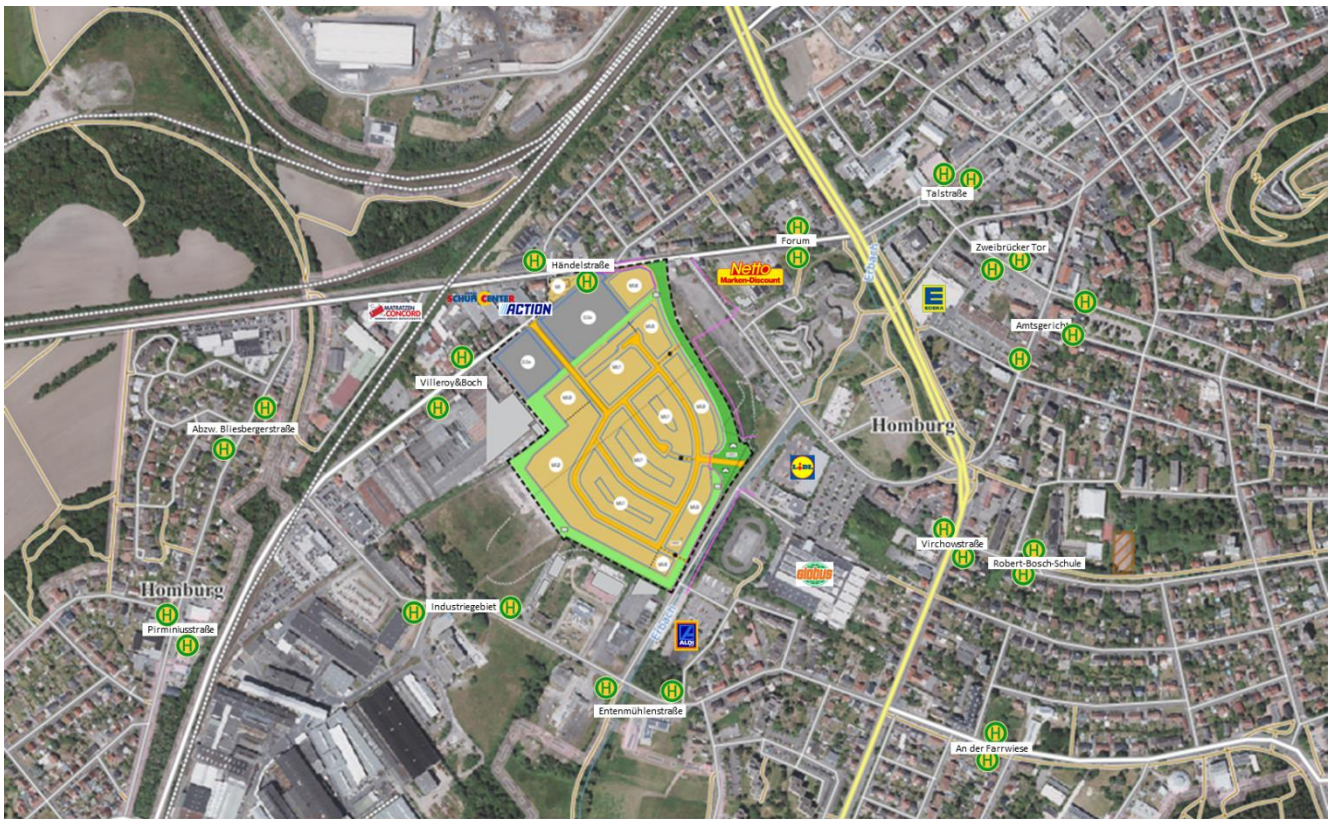


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Der Planstandort ist über die Saarbrücker Straße sowie die Straße Am Stadtbad gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, so dass auch eine Versorgungsfunktion für die nahegelegenen Stadtteile unterstellt werden kann.



Abbildung 3 Standortsituation im Umfeld des Plangeländes



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung, Bebauungsplanentwurf „Westlich des Forums, Teilbereich 1,2. BA“

Der Planstandort liegt innerhalb der verdichteten Kernstadt Homburgs. Die Umgebung ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Das Haltestellen- und Liniennetz ist dicht und die Taktfrequenzen niedrig. Der Planstandort im Norden des Gebietes ist durch die Haltestelle Händelstraße mit den Buslinien 501, 507, 508 und R14 und einer werktäglichen Taktfrequenz von durchschnittlich rund 20 Minuten durch den ÖPNV gut erschlossen.

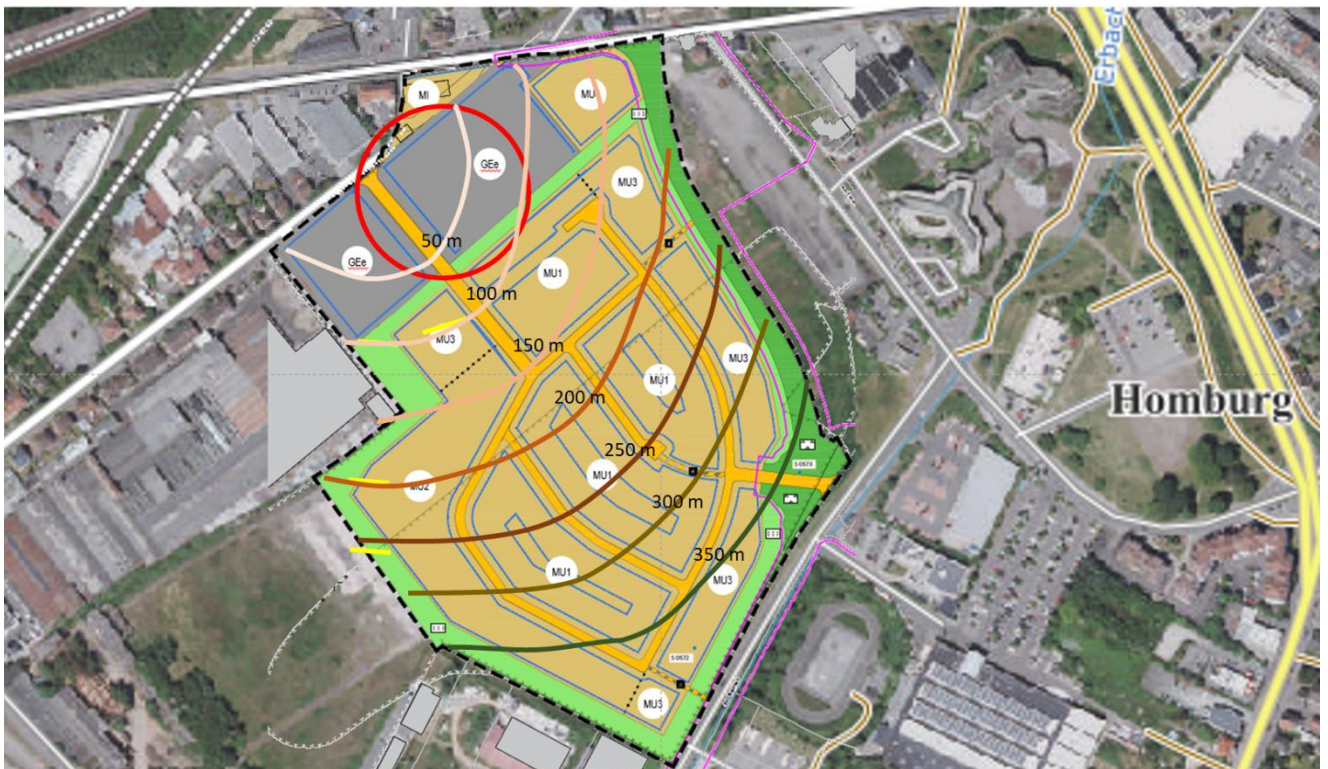
A.2.2 Standortdiskussion

Die Standortpositionierung innerhalb des Entwicklungsgeländes ist noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich ist eine zentrale Lage innerhalb des Plangebietes sinnvoll, um kurze Fußwege für alle Bewohner des Gebietes zu gewährleisten. Andererseits ist davon auszugehen, dass ein Versorgungsstandort mit einer marktgängigen und tragfähigen Verkaufsflächenkonstellation ein höheres Potenzial bindet, als im neuen Wohngebiet zuwächst. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass nicht das gesamte zuwachsende Potenzial, wegen der zu erwartenden Kaufkraftabflüsse, dem dort anzusiedelnden Markt zugeordnet werden kann. Insofern darf die Erreichbarkeit des Versorgers von außerhalb des Plangebietes nicht außer Acht gelassen werden. Zunächst ist zu prüfen inwieweit der aktuell geplante Standortbereich eine fußläufige Versorgung der kurzen Wege gewährleisten würde.

Die folgende Abbildung zeigt, dass bei der derzeit vorgesehenen Standortlage im Norden des Plangebietes von einer fußläufigen Erreichbarkeit von maximal 350 bis 400 Metern auszugehen ist. Das ist die Hälfte der maximal anzunehmenden fußläufigen Erreichbarkeitsgrenze von 800 Metern und entspricht eine Gehzeit von rund 5 bis 6 Minuten. Gleichzeitig ist eine Zufahrt über die Saarbrücker/Beeder Straße mit dem Pkw möglich, ohne das Wohngebiet zu durchqueren. Insofern ist im Hinblick auf die Erreichbarkeit und die Erfüllung der verbrauchernahen Versorgungsfunktion der vorgesehene Einzelhandelsstandort als idealer Kompromiss anzusehen. Eine zentralere Lage im Wohngebiet würde die maximale Fußgängerdistanz zwar um ca. 2 Minuten reduzieren, brächte allerdings eine Verkehrslärmbelastung des Wohngebietes mit sich.



Abbildung 4 Fußläufige Distanzen im Plangebiet



Eigene Darstellung und Berechnungen, Bebauungsplanentwurf „Westlich des Forums, Teilbereich 1,2. BA

Die maximale fußläufige Erschließung des Standortes reicht über das überplante Gebiet hinaus.

Abbildung 5 Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Eigene Darstellung und Berechnungen, Bebauungsplanentwurf „Westlich des Forums, Teilbereich 1,2. BA



Ein großer Teil des fußläufig erschlossenen Gebiets ist gewerblich oder industriell genutzt. Einige größere Betriebe mit höheren Beschäftigtenzahlen sind dort ansässig. Hier ist ein begrenztes zusätzliches Potenzial für Lebensmitteleinkäufe der Beschäftigten zu sehen.

Nicht unwichtig sind die erreichten Wohngebiete, die innerhalb der fußläufigen Distanz liegen. Es handelt sich um die nördliche Spitze des Siedlungsgebiets Beeden im Westen des Plangebietes. Hinzu kommt das Dreieck des Musikerviertels um die Kaiserstraße sowie kleiner Quartiere am südlichen Rand des Plangebietes. Innerhalb dieses 800 Meter Umkreises um das geplante Einzelhandelsvorhaben wohnen derzeit rund 1.900 Einwohner.

A.2.3 Projektbeschreibung

Der geplante Supermarkt wird über eine Verkaufsfläche von 2.400 qm verfügen. Er ist als Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt vorgesehen. Die folgende Verkaufsflächen- und Sortimentsaufteilung ist vorgegeben.

Tabelle 1 Geplantes Projekt

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	1.900
Drogeriewaren	250
Nonfood-Sortiment	250
Gesamtverkaufsfläche	2.400

Quelle: Angaben des Auftraggebers, Aufteilung der Sortimente nach Erfahrungswerten

Die Nonfood-Sortimente werden sich voraussichtlich auf die folgenden Teilsortimente verteilen. Nicht alle der Nonfood-Sortimente sind zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant.

Tabelle 2 Nonfood-Sortimente

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm
Bekleidung/Schuhe (zr)	30
Hausrat (zr)	90
Elektrowaren (zr)	10
Bücher Schreibwaren (zr)	15
Schnittblumen (zr)	5
Tiernahrung (nzt)	100
Summe	250

Aufteilung der Sortimente nach Erfahrungswerten, zr = zentrenrelevant, nzt = nicht zentrenrelevant nach Homburger Liste

Die Geschäftsfläche des Vorhabens wird ebenerdig sein. Eine notwendige Zahl von Stellplätzen wird eingerichtet. Baurechtlich ist die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel geplant.

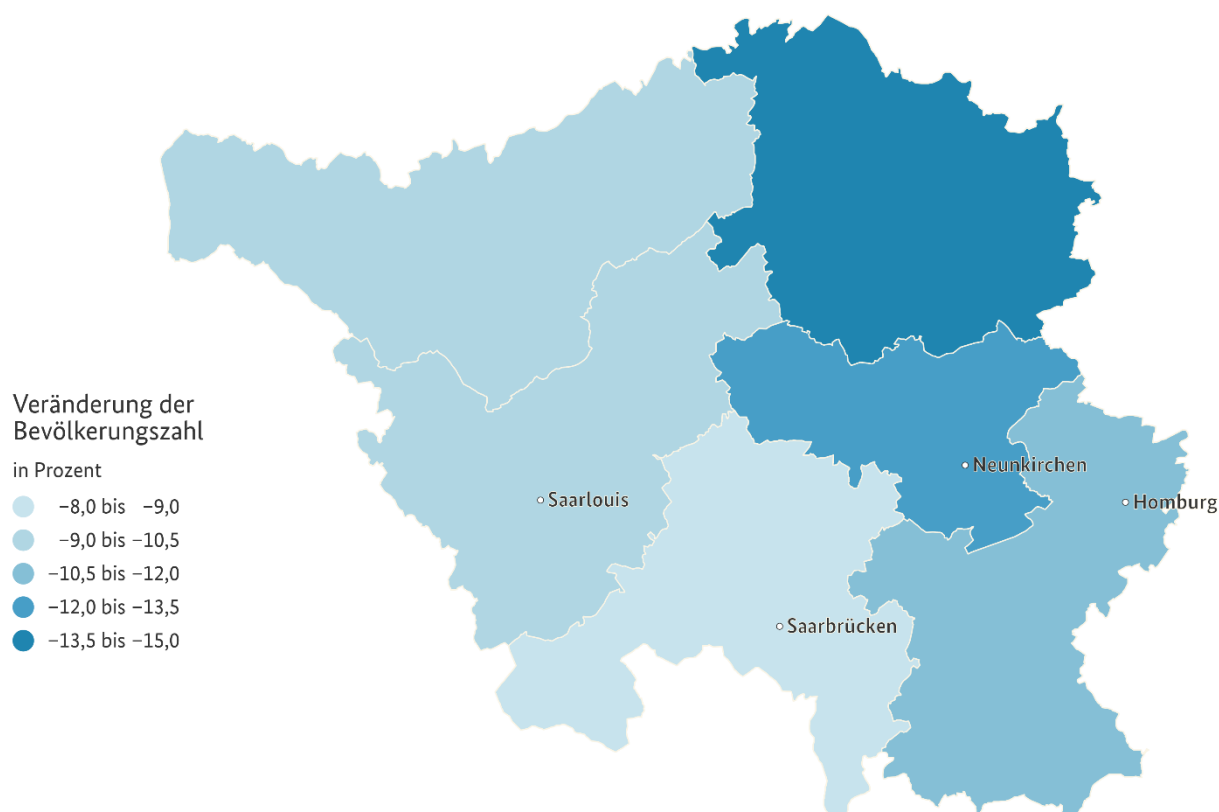


A.2.4 Sozioökonomische Rahmendaten

A.2.4.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Die künftige Entwicklung der Region ist geprägt von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040. Die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Landkreise durch das Bauinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weist für den Saarpfalz-Kreis einen Bevölkerungsrückgang von bis zu 11% bis zum Jahr 2040 auf, ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2017. Für den Einzelhandel bedeutet dies voraussichtlich schrumpfende Potenziale im Landkreis.

Abbildung 6 Entwicklung der Bevölkerungszahl 2017-2040 nach Landkreisen



Quelle: BBSR, 2017, Bildlizenz: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2022)

Für das Gebiet des Saarpfalz-Kreises wird von einer Bevölkerung in Höhe von 128.200 im Jahr 2040 ausgegangen. Dies entspricht einem prozentualen Rückgang von -10,6%³.

Statistische Vorausberechnungen geben grundsätzlich lediglich ein mögliches Entwicklungsszenario vor. Durch gezielte Stadt- und Wirtschaftsentwicklungspolitik können Gemeinden ganz erheblich solche allgemeinen Trends steuern und zukunftsfähige Strukturen bilden und erhalten. Mit der Realisierung des Vorhabens auf dem DSD-Gelände wird ein erheblicher Beitrag zu einer günstigeren Einwohnerentwicklung in der Kreisstadt Homburg geleistet.

B Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse für das geplante Projekt beinhaltet in einem ersten Schritt die Darstellung und Bewertung der Bestandssituation im Einzugsgebiet. Darüber hinaus wird der zu erwartende Einzugsbereich des Projektes erarbeitet und in seinen Nachfrage- und Angebotsstrukturen beschrieben. Auf der Basis dieser Analysen

³ Quelle: BBSR, Bevölkerungsprognose 2040, URL: tableau.bsh.de/t/bbr/views/Prognose_test/Bevölkerungsprognose?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y



werden die Ergebnisse der Modellberechnungen (Analyse der Einkaufsbeziehungen) dargestellt und als Kaufkraftströme quantifiziert. In Simulationsrechnungen werden dann die Veränderungen der Kaufkraftströme ermittelt, die durch das zu prüfende Projekt verursacht werden. Die städtebaulichen Bewertungen dieser Kaufkraftstromveränderungen werden auf dieser Basis erarbeitet und der Einfluss der aktuellen Planungen in der Region bewertet.

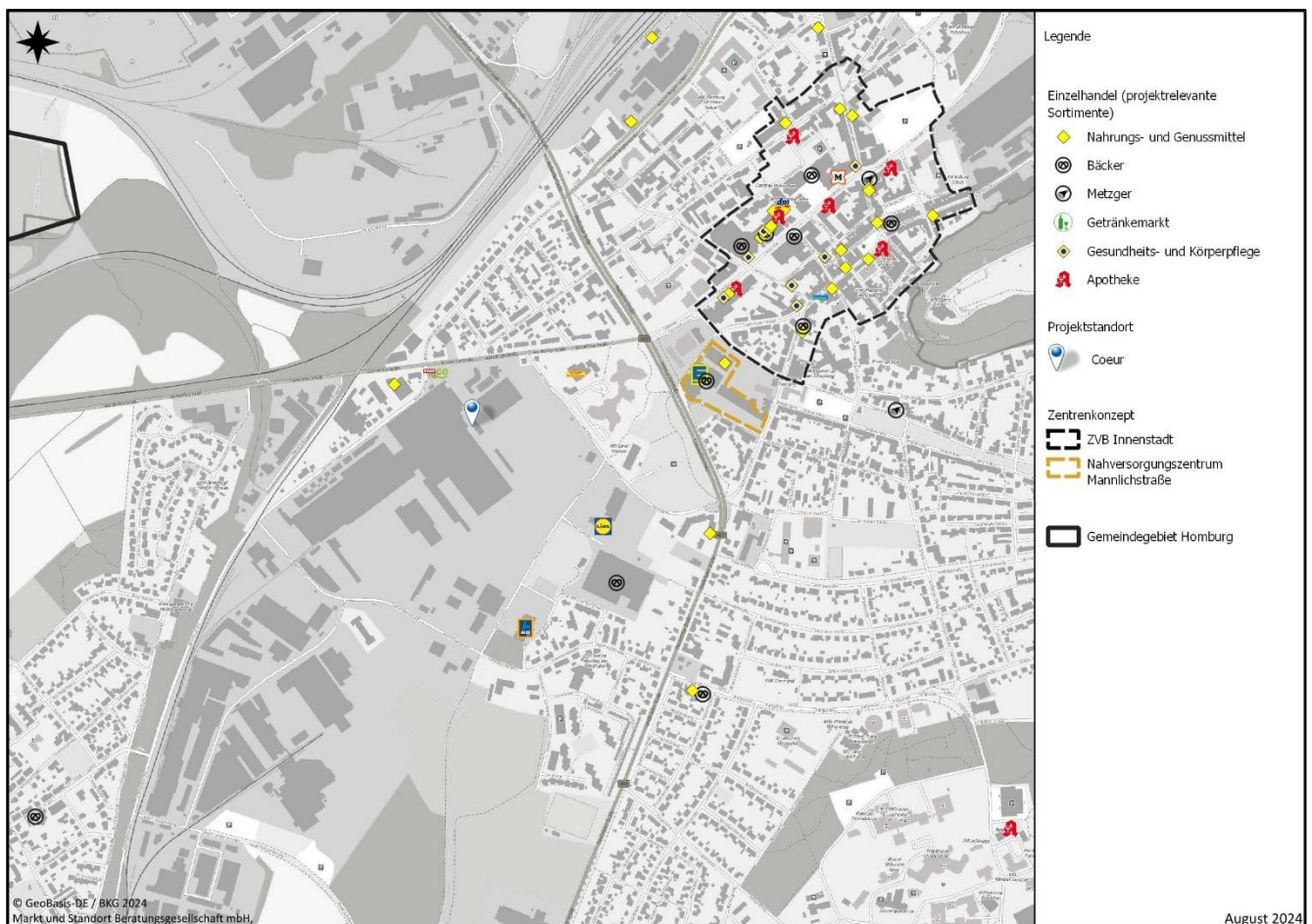
B.1 Der projektspezifische Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld

Im Stadtgebiet Homburgs leben aktuell 41.297 Einwohner. Der Stadt Homburg wird im Landesentwicklungsplan des Saarlands der Status eines Mittelzentrums eingeräumt. Die Stadt Homburg verfügt vor allem in der Innenstadt über moderne und vielfältige Angebotsstrukturen bei Gütern des mittelfristigen Bedarfs. Ergänzende Angebote sind am Standort Nahversorgungszentrum Mannlichstraße und den Sonderstandorten Globus Einöd sowie Kaufland Robert-Bosch Straße zu finden.

Laut Einzelhandelskonzept 2023 befinden sich außerhalb der Innenstadt keine großflächigen zentrenrelevanten Märkte, mit Ausnahme von Lebensmittelmärkten.

Der projektrelevante Einzelhandelsbesatz in Homburg wurden im Ende Juli/Anfang August 2024 erhoben. Sonstige Erhebungsdaten wurde vom im Juni 2023 beschlossenen Einzelhandelskonzept übernommen.

Abbildung 7 Projektumfeld mit Nahversorgungsbesatz



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung



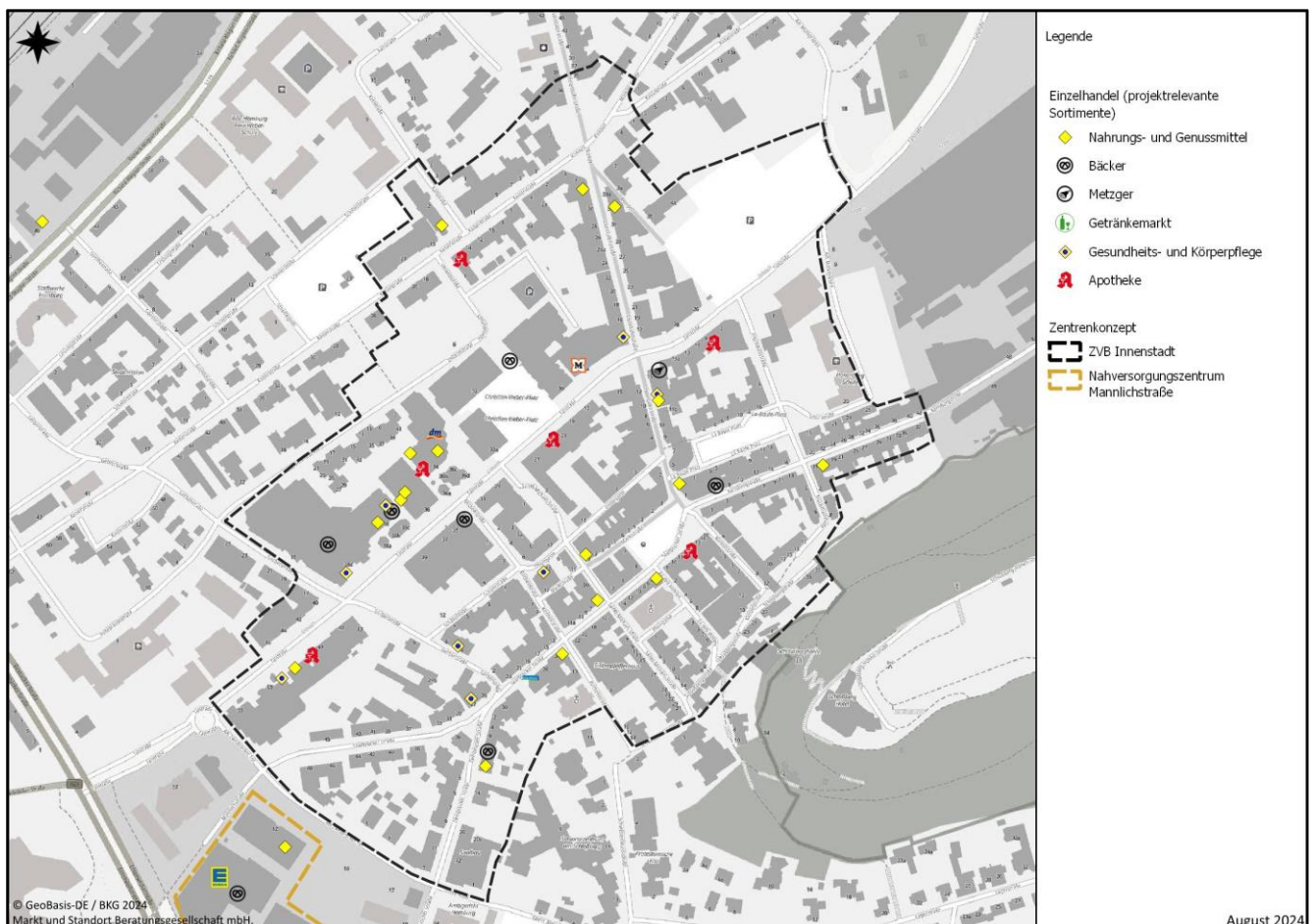
B.1.1 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Homburg

Tabelle 3 Angebotene Sortimente in projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	1.720	7,7
Gesundheits- und Körperpflege	1.435	13,8
Bekleidung, Lederwaren	75	0,5
Schuhe	15	0,2
Uhren, Schmuck, Optik	45	0,2
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	50	0,1
Elektrowaren	140	0,5
Bücher, Schreibwaren	110	0,5
Möbel und Einrichtungsbedarf	105	0,5
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	40	0,2
Hobby- und Freizeitartikel	360	1,4
Gesamt	4.095	25,8

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

Abbildung 8 Nahversorgungsbetriebe in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung Erhebungen

In der Innenstadt von Homburg keine großflächigen Lebensmittelstandorte ansässig. Es handelt sich um eine Vielzahl kleiner Anbieter (Bäcker, Metzger, kleine ethnisch geprägte Lebensmittelgeschäfte, Reformhäuser,



Obst-Gemüse-Anbieter, Süßwaren oder Getränke/Spirituosengeschäfte). Zwei Drogeriemärkte (DM und Müller) bieten weitgehend nahversorgungsrelevante Sortimente.

B.1.2 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im NVZ Mannlichstraße

Dominierender Nahversorgungsbetrieb im Nahversorgungszentrum ist Edeka mit rund 2.500 qm Verkaufsfläche. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch einen in das Gebäude integrierten Backverkaufsshop. Weitere Anbieter aus dem Nonfoodbereich sind Tedi, Kik und verschiedene Dienstleister.

Tabelle 4 Angebotene Sortimente im NVZ Mannlichstraße

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	2.140	9,5
Gesundheits- und Körperpflege	225	1,0
Bekleidung, Lederwaren	30	0,1
Schuhe	0	0,0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	90	0,4
Elektrowaren	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	55	0,2
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0,0
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	40	0,2
Hobby- und Freizeitartikel	0	0,0
Gesamt	2.580 qm	11,5

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

Abbildung 9 Nahversorgungsbetriebe im NVZ Mannlichstraße



Quelle: eigene Darstellung Erhebungen



B.1.3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im NVZ Cranachstraße

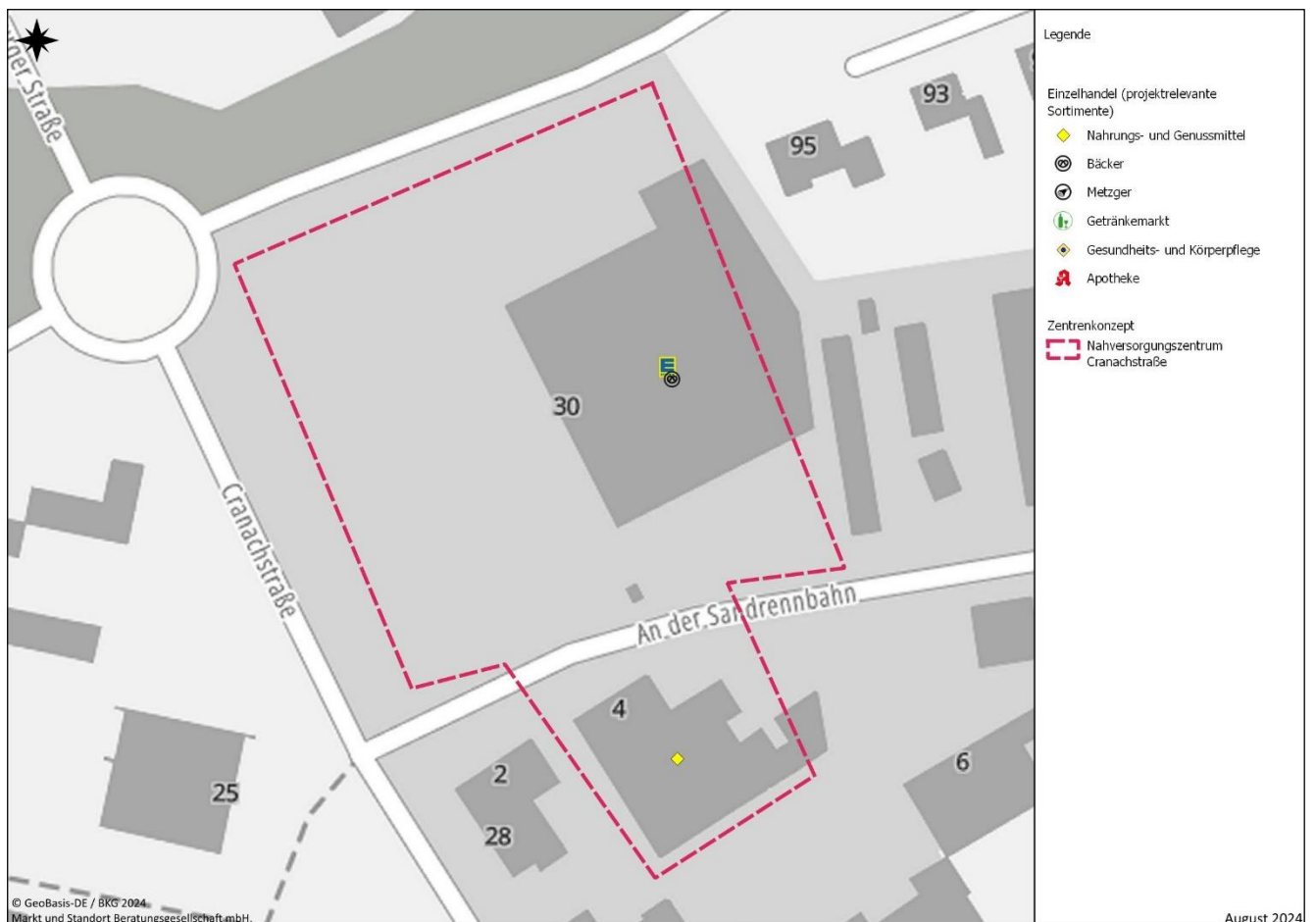
Auch im Nahversorgungszentrum Cranachstraße stellt Edeka den dominierenden Markt. Daneben befindet sich dort ein Delta Supermarkt sowie ein Backshop.

Tabelle 5 Angebotene Sortimente im NVZ Cranachstraße

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	1.500	6,6
Gesundheits- und Körperpflege	115	0,5
Bekleidung, Lederwaren	25	0,1
Schuhe	0	0,0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	70	0,3
Elektrowaren	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	30	0,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0,0
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	20	0,1
Hobby- und Freizeitartikel	0	0,0
Gesamt	1.760	7,7

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

Abbildung 10 Nahversorgungsbetriebe im NVZ Cranachstraße



Quelle: eigene Darstellung Erhebungen



B.1.4 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße

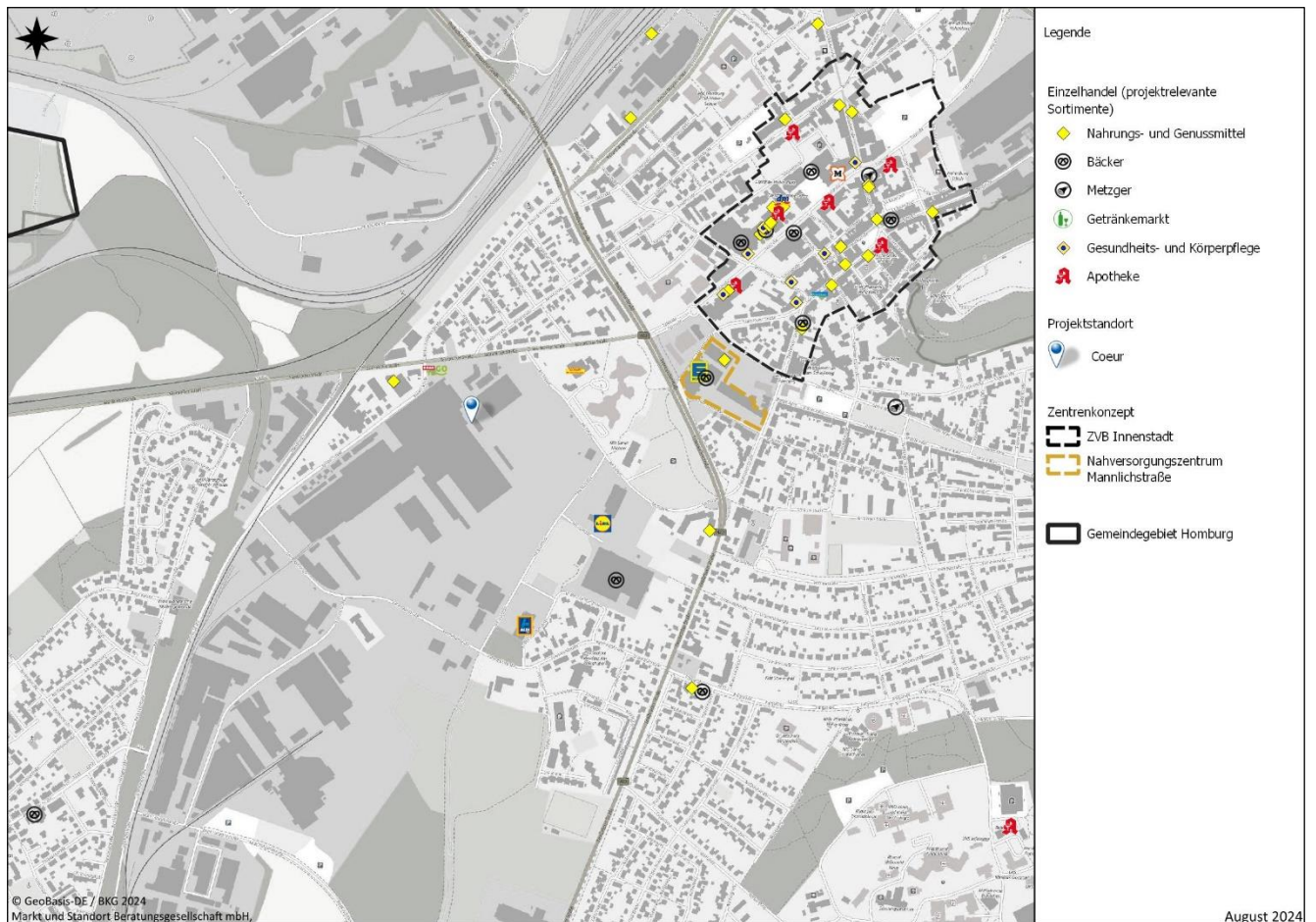
Neben dem Verwaltungszentrum (Rathaus und Landratsamt) befinden sich in dem besagten Gebiet verschiedene Lebensmitteldiscounter und ein Globus Baumarkt. Verkaufsfläche und Umsätze des Globus Baumarktes Spielen bei der aktuellen Analyse keine Rolle. Diese Einrichtung umringen quasi das Projektgelände.

Tabelle 6 Angebotene Sortimente im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	2.635	21,1
Gesundheits- und Körperpflege	305	2,5
Bekleidung, Lederwaren	30	0,3
Schuhe	20	0,2
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	40	0,3
Elektrowaren	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	10	0,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	20	0,2
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	90	0,8
Hobby- und Freizeitartikel	10	0,1
Gesamt	3.175	25,5

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

Abbildung 11 Nahversorgungsbetriebe im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße



Quelle: eigene Darstellung Erhebungen



B.1.5 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Stadtteilzentrum Erbach

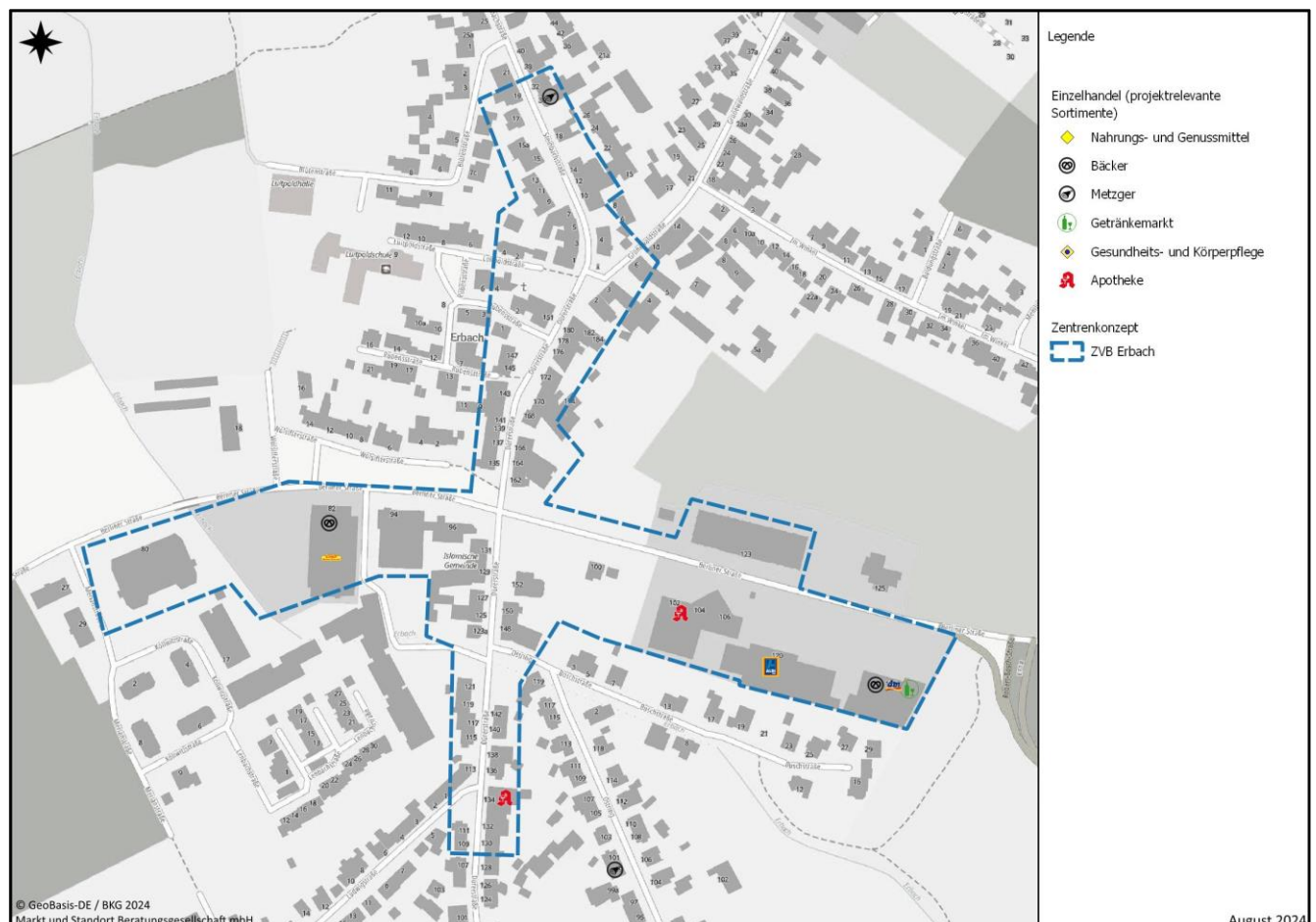
Magnetbetriebe im Stadtteilzentrum Erbach sind ein Netto und ein Aldi Lebensmitteldiscounter. Ergänzt werden die Nahversorgungsangebote durch einen DM-Drogeriemarkt sowie Bäcker, Metzger und Apotheke. Non-food-Anbieter verbessern das Angebot, sind allerdings bei dieser Untersuchung nicht von Belang.

Tabelle 7 Angebotene Sortimente im Stadtteilzentrum Erbach

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	2.165	14,5
Gesundheits- und Körperpflege	795	7,0
Bekleidung, Lederwaren	10	0,1
Schuhe	10	0,1
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	55	0,4
Elektrowaren	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	5	0,0
Möbel und Einrichtungsbedarf	10	0,1
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	65	0,5
Hobby- und Freizeitartikel	10	0,1
Gesamt	3.125	22,9

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

Abbildung 12 Nahversorgungsbetriebe im Stadtteilzentrum Erbach



Quelle: eigene Darstellung Erhebungen



B.1.6 Stadtteilzentrum Kirrberg und Solitärlagen Globus und Kaufland

Der Nahversorgungsbesatz im Stadtteilzentrum Kirrberg verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 70 qm.

Die Solitärlage Globus in Homburg-Einöd erreicht eine Verkaufsflächensumme von 15.765 qm. Hier sind neben dem Globus-SB-Warenhaus diverse Nahversorgungsangebote in der Mall zu berücksichtigen. Es ist von einem Bestandsumsatz von insgesamt 64,5 Mio. € auszugehen.

Die zweite maßgebliche Solitärlage mit Nahversorgungssortimenten ist der Standort Kaufland und Lidl an der Robert-Bosch-Straße. Hier konzentrieren sich 5.335 qm Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rund 26,7 Mio. €

B.1.7 Streulagen im Stadtgebiet

Weitere nahversorgungsrelevante Streulagen finden sich mit dem Mix Markt Am Zweibrücker Tor, Nah und Gut und Ayham Markt in der Lappentascher Straße, Netto in der Heinrich-Spoerl-Straße, CAP-Markt in Kirrberg, Ortsstraße sowie diverse Bäckereien, Metzgereien, Tankstellenshops und Apotheken.

Es summieren sich insgesamt 2.745 qm Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rund 16,1 Mio. €.

B.1.8 Entwicklung des Bestandes der Nahversorgungsbetriebe.

Seit der Erhebung zum Einzelhandelskonzept im Jahr 2021 haben sich zählbare Verkaufsflächenveränderungen ergeben. Summierte sich 2021 die Verkaufsfläche der 94 Betriebe mit Kernsortiment Lebensmittel auf 42.880 qm, finden sich aktuell nur noch 85 Lebensmittelbetriebe mit insgesamt 35.225 qm Verkaufsfläche. Das bedeutet einen Verkaufsflächenverlust bei den Lebensmittelbetrieben von 7-655 qm innerhalb von knapp drei Jahren. Es ist zu berücksichtigen, dass hier die Nonfood-Sortimente, deren Anteil in der Regel nicht allzu hoch ist. Einzige Ausnahme bildet der Real-Markt, der von Kaufland übernommen wurde.

Die deutliche Abnahme der Lebensmittelverkaufsflächen resultieren aus der deutlichen Verkaufsflächenreduzierung bei der Kaufland-Übernahme des Real-Standortes. Während der Real-Standort damals über 9.195 qm Verkaufsfläche verfügte (5.730 qm Food und 3.465 qm Nonfood), liegt Kaufland aktuell bei 3.910 qm (3.785 qm Food und 125 qm Nonfood). So sind bei dieser Übernahme alleine 5.285 qm Verkaufsfläche insgesamt verloren gegangen, immerhin waren 1.945 qm davon Food-Verkaufsflächen.

Maßgebliche Standortverluste gab es mit der Aufgabe von Penny, Am Vierherrenwald (965 qm), MERE / TS Markt 101, Kaiserslauterer Straße (785 qm), Real Getränkemarkt, Bio-Frischmarkt, Mannlichstraße sowie insgesamt 12 Metzger und Bäckerstandorte.

So ist die Zentralität im Lebensmittelsortiment von 159,4 im Jahr 2021 auf aktuell 129,8 gesunken. Dieser deutliche Zentralitätsverlust geschah, obwohl das Lebensmittelkaufkraftpotenzial im gleichen Zeitraum von 113,0 Mio. € auf 129,8 Mio. € gestiegen ist. Die Zahl der Einwohner stieg von 41.875 auf 42.297, der Pro-Kopf-Ausgabenwert wuchs von 2.786 €/Kopf auf 3.166 €/Kopf.

Aus dieser negativen Entwicklung lässt sich, unter Einbeziehung der zu erwartenden Potenzialzuwächse durch das Planvorhaben ein Nachholbedarf für Lebensmittelangebote in Homburg ableiten.

B.2 Einzugsbereich des Projektes

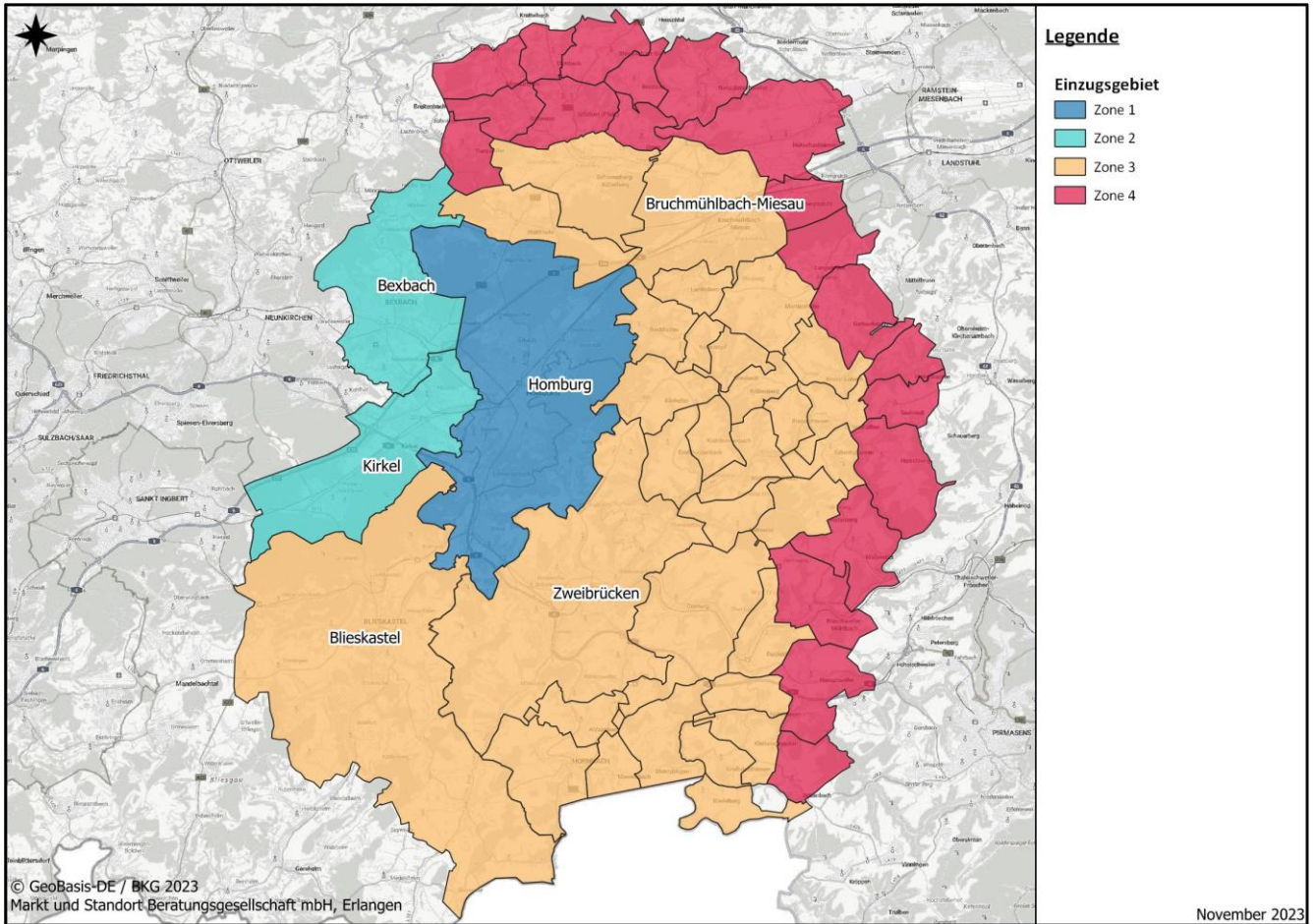
B.2.1 Einzugsbereich des Planvorhabens

Der Einzugsbereich des Projektes ist zum einen abhängig von der Angebotsstruktur des geplanten Projektes und zum anderen von der Verkehrslage und der damit verbundenen Erreichbarkeit für die Verbraucher. Die derzeitige Standortlage des Projektes ist zweckmäßig, gut erreichbar und verkehrsgünstig gelegen. Da es sich um ein Projekt mit Nahversorgungssortimenten handelt, begrenzt sich der Einzugsbereich auf die Zone 1, das Stadtgebiet Homburgs.



Die vier Zonen des Einzugsbereiches der Stadt Homburg stehen für die unterschiedlich starke Marktausschöpfung der Einzelhandelsbetriebe des Mittelzentrums Homburg im Einzugsbereich. Zone 1 des Einzugsbereichs ist das Stadtgebiet Homburgs, Zone 2 ist der weitere mittelzentrale Verflechtungsbereich. Blieskastel, Zweibrücken und die östlich und nördlich an Homburg anschließenden pfälzischen Gemeinden liegen in Zone 3 des Einzugsbereichs. Weiter entfernte pfälzische Gemeinden sind der Zone 4 des Einzugsbereichs zugeordnet.

Abbildung 13 Einzugsbereich der Gesamtstadt



Quelle: eigene Darstellung 2023

Der Einzugsbereich des Projekts auf dem DSD-Gelände erstreckt sich über Zone 1, dem Nahbereich der Stadt Homburg.

Tabelle 8 Einwohner im Einzugsbereich des Projektstandortes

Einzugsbereich	Einwohner 2023
Zone 1 (Homburg)	42.297

Quelle: eigene Berechnungen 2024



B.2.2 Marktpotenzial

B.2.2.1 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region

Die Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich des Projektes wird bestimmt durch das Einkommensniveau in der Region. Die allgemeine Kaufkraftkennziffer zeigt das Einkommensniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer zeigt die einkommensabhängigen regionalen Effekte für die Einzelhandelsausgaben auf.

Wie die folgende Darstellung zeigt, herrschen im Umkreis von Homburg weitgehend unterdurchschnittliche Einkommen vor, die naturgemäß Auswirkungen auf die durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben haben.

Für Homburg wurde ein Kaufkraftindex von 96,9 ermittelt. Damit liegen die durchschnittlichen Ausgaben der Bürger aus Homburg leicht 3,1% unterhalb des Bundesdurchschnittes. Die umliegenden Gemeinden verfügen über unter- bis überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftindices. Die Spanne liegt zwischen 84,7 (Neunkirchen) und 105,8 (Kirkel).

Abbildung 14 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2024 (BRD = 100)



Quelle: MB-Research, Nürnberg 2024, * Kaufkraftindex der Stadt Homburg insgesamt

Das Potenzial für den Einzelhandel im Einzugsbereich ergibt sich zum einen aus der Bevölkerungskonzentration und -verteilung und zum anderen aus den Pro-Kopf-Ausgaben, die Grundlage für die Berechnung der Einzelhandelsausgaben sind. Folgende bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben werden für diese Studie zugrunde gelegt.



B.2.2.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Tabelle 9 Mittlere Ausgaben im Einzelhandel (nach Sortimentsgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt)

Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke	Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren	Textilien, Bekleidung, Lederwaren	Schuhe	Uhren, Schmuck, Optik	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
3.166	635	701	161	119	125

Elektrowaren	Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren	Möbel und Einrichtungsbedarf	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	Hobby- und Freizeitartikel	Gesamt
595	229	676	629	411	7.445

Quelle: eigene Berechnungen 2024, BBE, diverse Verbände, Destatis, MB-Research 2024

Aus der Verrechnung mit dem Einkommensniveau und der Bevölkerungszahl ergibt sich das im Einzugsbereich verfügbare einzelhandelsrelevante Potenzial, das den Einwohnern jährlich für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Insgesamt stehen folgende Marktpotenziale zur Verfügung:

Tabelle 10 Marktpotenziale im Einzugsbereich (projektrelevante Potenziale)

Einzugsbereich	Zone 1 (Homburg) in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	129,8
Gesundheits- und Körperpflege	26,0
Bekleidung, Lederwaren	28,7
Schuhe	6,6
Uhren, Schmuck, Optik	4,9
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	5,1
Elektrowaren	24,4
Bücher, Schreibwaren	9,4
Möbel und Einrichtungsbedarf	27,7
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	25,8
Hobby- und Freizeitartikel	16,8
Gesamt	305,3

Quelle: eigene Berechnungen 2024, BBE, diverse Verbände, Destatis, MB-Research 2024

B.2.3 Zuwachsende Kaufkraftpotenziale durch das Wohnungsbauprojekt auf dem Projektgelände

Neben den auf der Grundlage der bestehenden Einwohnerzahl errechneten Kaufkraftpotenziale sind neue zusätzliche Kaufkraftpotenziale durch die Zuzüge in die geplanten 500 Wohneinheiten des Coeur-Projektes zu berücksichtigen. Ausgangsbasis ist ein durchschnittlicher Personenbesatz einer Wohneinheit mit 2,3 Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Homburg liegt bei 2,0 Personen. Die anzunehmende Haushaltsgröße für die neuen Wohneinheiten ist im Wesentlichen von der Art der geplanten Wohnungen und der erwarteten Altersgruppe abhängig. Man kann von folgenden Größenordnungen für die Haushalte und damit der Wohnungsbesetzung ausgehen:



Tabelle 11 Annahmen zu den künftigen Haushaltsgrößen im Plangebiet

Altersklasse/Lebensphase	Spanne der Haushaltsgröße Personen je Haushalt	Annahme zum Anteil im Plangebiet	Annahme Haushalts- größe
Haushalte bis 30 Jahre	1,6 bis 1,8	10%	0,2
Haushalte 30 bis 45 Jahre	2,4 bis 2,8	40%	1,0
Haushalte 45 bis 65 Jahre	2,1 bis 2,4	40%	0,9
Haushalte älter als 65 Jahre	1,5 bis 1,8	10%	0,2
Bundesdurchschnitt/Ergebnis	2,0	100%	2,3

Quelle: Destatis, Mikrozensus, SOEP

Für die geplanten Berechnungen wird ein Haushaltsmix angenommen, der insbesondere Haushalte in den mittleren Lebensphasen (berufstätig, Kinder etc.) berücksichtigt. Ein Mix von Haushalten zwischen 30 und 65 Jahre von 80% plus jeweils 10% von jungen und älteren Haushalten wird zugrunde gelegt. So ergibt sich eine mittlere anzunehmende Haushaltsgröße für das Plangebiet von 2,3 Personen je Haushalt.

Daraus ergibt sich, ausgehend von 500 Wohneinheit multipliziert mit jeweils 2,3 Personen eine zukünftige Einwohnerzahl von 1.138 Personen.

Tabelle 12 Marktpotenziale im Einzugsbereich (projektrelevante Potenziale), einschließlich zuwachsender Potenziale aus dem Plangebiet

Einzugsbereich	Zone 1 (Homburg) in Mio. €	Zusätzliches Potenzial aus dem Plangebiet in Mio. €	Zone 1 (Homburg) einschließlich des zuwachsenden Potenzials aus dem Plangebiet in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	129,8	3,6	133,4
Gesundheits- und Körperpflege	26,0	0,7	26,8
Bekleidung, Lederwaren	28,7	0,8	29,5
Schuhe	6,6	0,2	6,8
Uhren, Schmuck, Optik	4,9	0,1	5,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	5,1	0,1	5,3
Elektrowaren	24,4	0,7	25,1
Bücher, Schreibwaren	9,4	0,3	9,6
Möbel und Einrichtungsbedarf	27,7	0,8	28,5
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	25,8	0,7	26,5
Hobby- und Freizeitartikel	16,8	0,5	17,3
Gesamt	305,3	8,5	313,7

Quelle: eigene Berechnungen

B.3 Die Kaufkraftbindung und die erwarteten Veränderungen

B.3.1 Der 0-Fall (Status Quo)

B.3.1.1 Kaufkraftbindung am untersuchten Standort

Durch den Einsatz des Markt und Standort Modells können die aktuellen Einkaufsbeziehungen im Einzugsbereich des Projektes ermittelt werden. Mit Fokus auf den Standort Coeur werden zusätzlich die Kaufkraftströme aus der Perspektive des ansässigen Einzelhandels und Verbrauchers dargestellt. Bei der Ermittlung der Kaufkraftströme werden, im Gegensatz zur Darstellung der Zentralität, keine bilanzierten Berechnungen vorgenommen, sondern auf Basis der einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten die Ströme (Zuflüsse und Abflüsse der Kaufkraft) simuliert.



Tabelle 13 Kaufkraftbindung in den projektrelevanten Sortimenten

Sortimentsgruppe	Potenzial im Stadtgebiet in Mio. €	Umsatz im Stadtgebiet in Mio. €	Zentralität ($\emptyset = 100$)
Nahrungs- und Genussmittel	129,8	162,7	125,3
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	26,0	40,9	157,0
Nahversorgungsrelevant	155,8	203,6	130,6

Quelle: eigene Berechnungen

In der Zone 1 des Einzugsbereichs steht dem Nahversorgungspotenzial von 155,8 Mio. Euro für projektrelevante Sortimente ein Umsatz der Anbieter von rund 203,6 Mio. Euro gegenüber. Das entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von 130,6.

Die Zentralität Homburgs ist durch die Funktion als Mittelzentrum und dem damit verbunden Einzugsbereich zu begründen. Rein rechnerisch werden rund 30% der Nahversorgungsumsätze mit Kunden aus dem Umland erzielt. Der nahversorgungsspezifische Zentralitätswert lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch bei 155,3.

B.3.2 Der 1-Fall (Projekt)

Grundlage für die perspektivische Berechnung der zu erwartenden Auswirkungen des zu prüfenden Projektes sind die dargestellten Kaufkraftströme. Die Veränderung der Kaufkraftströme führt dabei zu Umsatzzumlenkungen, die für die betroffenen Einzelhandelsstandorte geprüft und gutachterlich bewertet werden.

B.3.2.1 Projekt und Umsatzerwartung

Das Projekt wurde bereits erläutert und das zugrundeliegende Verkaufsflächenkonzept beschrieben. Im Folgenden werden die zu erwartenden Projektumsätze für die geplante Verkaufsfläche ermittelt und die erzielten Marktanteile dargestellt. Die gesamte künftige Verkaufsfläche von 2.400 qm wird in die Begutachtung einbezogen.

Tabelle 14 Projekt, geplante Umsatzerwartung des Gesamtprojekts

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Raumleistung in Euro/qm	Umsatzerwartung in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.900	4.189	8,0
Drogeriewaren	250	4.000	1,0
Nonfood-Sortiment	250	2.200	0,6
Summen	2.400	3.963	9,5

Quelle: EHI, Handel aktuell 2023, BBE, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, Sonstige Verbandsveröffentlichungen

Die verwendeten Raumleistungen sind höher als die im Durchschnitt von Supermärkten erzielten Raumleistungen. Damit werden Worst Case Effekte am Standort berücksichtigt und es kann ausgeschlossen werden, dass bei einer eventuellen investorensseitigen Betreiberumplanung (z.B. Betreiberwechsel) eine erneute Begutachtung notwendig wird. Die resultierenden Umsatzerwartungen entsprechen somit den Worst-Case-Bedingungen. Auswirkungsanalysen sind grundsätzlich betreiberunabhängig durchzuführen. Für den Lebensmittelanteil wurde eine Flächenproduktivität von 4.800 €/qm veranschlagt. Für den integrierten Getränkemarkt gilt eine Raumleistung von 1.900 €/qm, so dass in der Summe auf den geplanten 1.900 qm eine Raumleistung von 4.189 €/qm zu erwarten ist. Der Worst-Case Zuschlag beträgt für Lebensmittel 4% und für den Getränkemarkt bei knapp 6%. Damit ist die örtliche Marktsituation in ausreichende Weise berücksichtigt und die Worst Case-Erhöhung bildet einen realistischen spezifischen Zuschlag für die regionale Wirtschaftskraft ab.

Die Sortimentsaufstellung der Nonfoodsorbitimente in Tabelle 2 zeigt, dass die einzelnen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen nur geringe Verkaufsflächen aufweisen (30-90 qm). Die Umsatzerwartungen liegen in den



meisten Fällen unterhalb von 0,1 Mio. €, nur bei Hausrat ist mit einer Umsatzerwartung von 0,2 Mio. € zu rechnen. Rechenbare städtebauliche Wirkungen sind aufgrund der geringen Größenordnung bei Nonfood Sortimenten nicht zu erwarten. Der Anteil mit Tierfutter ist nicht zentrenrelevant und deshalb nicht maßgeblich.

B.4 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt

B.4.1 Bewertung der Sortimentsstruktur

Die Sortimente des geplanten Projekts berühren eine große Bandbreite, die vor allem als zentrenrelevant zu bewerten sind. Folgende Zuordnung ergibt sich in Bezug auf die Zentrenrelevanz der geplanten Sortimente laut Homburger Liste:

Tabelle 15 Zentrenrelevanz der Projektsortimente

Sortimentsgruppe	Einstufung nach Homburger Liste
Nahrungs- und Genussmittel	nahversorgungsrelevant
Drogeriewaren	nahversorgungsrelevant
Textilien, Bekleidung, Lederwaren	zentrenrelevant
Hausrat	zentrenrelevant
Elektroartikel	zentrenrelevant
Bücher, Schreibwaren	zentrenrelevant
Tiernahrung	Nicht-zentrenrelevant

Differenzierte Aufstellung der Sortimentsgruppe im Anhang (Kapitel C.2.)

B.4.2 Umsatzherkunft des Vorhabens

Die Ermittlung der Umsatzherkunft zeigt die Wohnorte der potenziellen Kunden und die in den Zonen des Einzugsbereiches erzielten Umsatzanteile und Marktanteile. Der größte Teil der Umsatzgenerierung wird vor allem in Homburg und darüber hinaus in den unmittelbar angrenzenden Städten und Gemeinden erfolgen.

B.4.3 Umverteilungsrelevanz der Umsatzerwartung

Angesichts der Entwicklungsmaßnahmen auf dem Projektgelände wurden zuwachsende Potenziale ermittelt, die aufgrund des Zuzuges von Einwohnern in die neu errichteten Wohnungen entstehen. Die ermittelten zusätzlichen 1.138 Einwohner werden ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von 6,5 Mio. € beisteuern. Dieses ist, soweit es im geplanten Markt verwendet wird, nicht umverteilungsrelevant. Aufgrund der Attraktivität des geplanten Lebensmittelmarktes und der guten fußläufigen Erreichbarkeit ist von einer Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln und Drogeriewaren von rund 60% auszugehen. Für die Nonfood-Sortimente ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Quoten in den Sortimentsgruppen eine durchschnittliche Bindung von 17,8%.

Letztlich ergibt sich ein Betrag von 3 Mio. €, der durch das Vorhaben unmittelbar aus dem zuwachsenden Potenzial gebunden wird und deshalb im Stadtgebiet und darüber hinaus nicht umverteilungsrelevant ist.

Tabelle 16 Umverteilungsrelevante Umsatzerwartung

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteil aus neuem Potenzial in Mio. €	Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.900	8,0	2,2	5,8
Drogeriewaren	250	1,0	0,4	0,6
Nonfood-Sortiment	250	0,6	0,4	0,2
Summen	2.400	9,5	3,0	6,5

Quelle: eigene Berechnungen



B.4.4 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Lebensmittel

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. der städtebaulich-funktionalen Zentren wird regelmäßig vermutet, wenn aufgrund des durch den Betrieb des Einzelhandelsprojekts verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen, die die städtebauliche Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte beschädigen. Dies wird angenommen, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10% und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20% zu erwarten ist. Allerdings handelt es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen sind. Für jeden Einzelfall sind die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten. Im Falle von Homburg spricht aufgrund der guten Bestandsausstattung und der Stabilität der vorhandenen Einkaufslagen nichts dagegen, die häufig verwendete Abwägungsschwelle von 10% anzuwenden. Für die Innenstadt sowie für die beiden Stadtteilzentren in Erbach und Kirrberg ist aufgrund von Vorschädigungen und qualitativen Schwächen⁴ eine Abwägungsschwelle von 8% festzulegen.

Im Folgenden werden die Umsatzverteilungen in den Versorgungslagen der Stadt Homburg dargestellt und auf ihre städtebauliche Verträglichkeit bewertet. Die Grundlage bilden die Abgrenzung des Einzugsbereiches sowie Nachfrage- und Angebotsstrukturen.

Tabelle 17 Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Lebensmittel) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände

Standortlage	Einstufung nach Einzelhandelskonzept*	projektrelevanter Bestandumsatz in Mio. €	Umsatzumlenkung in Mio. €	Umlenkungsquote in v.H.	Umsatzumlenkung umverteilungsrelevant in Mio. €	Umlenkungsquote umverteilungsrelevant in v.H.
Homburg - Innenstadt	ZVB	7,7	0,5	6,4%	0,4	4,7%
Homburg NVZ-Mannlichstraße	ZVB	9,5	0,7	7,3%	0,6	5,9%
Homburg NVZ Cranachstraße	ZVB	6,6	0,4	6,4%	0,3	4,2%
Homburg Am Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße	Solitär	21,1	1,6	7,5%	1,2	5,5%
Erbach - ZVB	ZVB	14,5	0,7	4,9%	0,5	3,5%
Kirrberg - ZVB	ZVB	0,2	...*	...*	...*	...*
Solitärlage Globus	Sonderstandort	64,6	2,0	3,0%	1,4	2,2%
Solitärlage Kaufland	Sonderstandort	26,7	1,1	4,1%	0,8	2,9%
Streulagen im Stadtgebiet	Solitär	11,7	0,6	5,0%	0,4	3,7%
diffuse Zuflüsse			0,4		0,3	
Gesamt		162,7	8,0		5,8	

* Werte unter 100T Euro können aus methodischen Gründen nicht dargestellt werden

Die Wettbewerbswirkungen werden erkennbar insbesondere an den näher gelegenen Standorten im Stadtgebiet. Spürbare Konkurrenzeffekte werden in Nahversorgungszentren Mannlichstraße sowie in den Solitärstandorten rund um das Projektgelände (Forum, Stadtbad, Saarbrücker Straße). In der Innenstadt fehlen großflächige Angebote, so dass hier aufgrund der häufigen Spezialisierung der dortigen Anbieter die Konkurrenzwirkung schwächer ausfallen wird, als aufgrund der geringen Distanz zu erwarten wäre. Das NVZ Mannlichstraße genießt den städtebaulichen Schutz als zentraler Versorgungsbereich. Insofern sind hier Umsatzumlenkungen besonders kritisch zu beurteilen. Die Umsatzumlenkung erreicht hier im Maximalfall, ohne die Berücksichtigung der zuwachsenden Potenziale, eine Quote von 7,3% des Bestandumsatzes. Tatsächlich werden es,

⁴ Vergleiche Einzelhandelskonzept Seite 99 ff



wenn die Wohnungsbauprojekte realisiert sind, mit 5,9% deutlich weniger sein. Die ermittelten Umsatzverluste werden aus städtebaulicher Sicht nicht die Versorgungsstrukturen des NVZ berühren. Die Umsatzzumlenkungen stellen ausschließlich eine marktwirtschaftlich verträgliche Wettbewerbswirkung dar.

Die städtebaulichen Wirkungen in Bezug auf die Solitärstandorte Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße sind weniger streng zu beurteilen, sind sie doch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Allerdings nehmen sie Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Bevölkerung und die Beschäftigten im Umfeld wahr, die aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung sind. Die Umlenkungsquoten erreichen 7,5% und liegen damit deutlich unterhalb der hier anzusetzenden 10%-Schwelle. Ist das Wohnungsbauprojekt abgeschlossen und die zuwachsenden Potenziale stehen zur Verfügung, sinkt die Umsatzverlustquote auf 5,5%, was als reine Konkurrenzwirkung ohne städtebauliche Bedeutung einzustufen ist.

Das Nahversorgungszentrum Cranachstraße ist nicht fußläufig vom Projektstandort erreichbar, so dass hier die Wettbewerbswirkungen vergleichsweise geringer ausfallen. Die Versorgungsfunktion des NVZ Cranachstraße ist auf den Stadtteil ausgerichtet. Als zentraler Versorgungsbereich genießt es den vollen städtebaulichen Schutz. Dieser wird mit der ermittelten Umlenkungsquote von 6,4%, ohne Berücksichtigung der zuwachsenden Potenziale, gewährleistet. Mit Realisierung der geplanten Wohneinheiten sind die Wettbewerbswirkungen noch deutlich geringer.

Das Stadtteilzentrum Erbach mit seiner eigenen stadtteilorientierten Versorgungsfunktion ist weniger betroffen von Umsatzzumlenkungen, wie die dem Projektvorhaben näher gelegenen Anbieter. Eine Umsatzzumlenkung von 4,9% (3,5%) stellt eine verträgliche Wettbewerbswirkung dar.

Für die übrigen Solitäranlagen im Stadtgebiet bezieht sich der städtebauliche Schutz insbesondere auf die Nahversorgungsfunktion, die bei den Sonderstandorten Globus und Kaufland, aufgrund der Lage, im gewerblichen Umfeld nicht herangezogen werden kann. Letztlich sind die Umlenkungsquoten für die solitären Standorte zwischen 3% und 5% gering. Wird das zuwachsende Potenzial auf dem Projektgelände berücksichtigt, sinken die Umsatzzumlenkungsquoten auf eine Spanne von 2,2% bis 3,7%. Damit sind auch hier keine Wirkungen, die über marktwirtschaftlichen Wettbewerb hinausgehen festzustellen, auch wenn die absoluten Umsatzverluste immerhin 3,7 Mio. € betragen dürften.

Diffuse Zuflüsse erreichen, aufgrund des ausgedehnten Einzugsbereiches der Stadt Homburg sowie des geplanten urbanen Charakters des Gebietes, eine Größenordnung von 0,4 Mio. € Lebensmittelumsatz.

Die genannten Umsatzzumlenkungsquoten liegen ausnahmslos unterhalb der festgelegten Abwägungsschwelle von 8%, so dass schon deshalb negative städtebauliche Auswirkungen in den betrachteten zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen sind.

Alles in allem wird die zusätzlich geplante Lebensmittelverkaufsfläche zu Umsatzzumlenkungen führen, auch wenn erhebliche Umsatzanteile durch die zuwachsenden Potenziale durch den vorgesehenen Wohnungsbau abgedeckt werden. Städtebauliche Auswirkungen sind weder für die zentralen Versorgungsbereiche noch für die Solitärstandorte im Stadtgebiet zu erwarten. Die Abwägungsschwellen zwischen 8% und 10% werden in keinem Fall erreicht.



B.4.5 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Drogeriewaren

Mit einer Verkaufsfläche von 250 qm und einer Umsatzerwartung von 1 Mio. € sind maßgebliche städtebauliche Wirkungen aufgrund der geringen Größenordnung nicht zu erwarten.

Tabelle 18 Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Drogeriewaren) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände

Standortlage	Einstufung nach Einzelhandelskonzept*	projektrelevanter Bestandumsatz in Mio. €	Umsatzumlenkung in Mio. €	Umlenkungsquote in v.H.	Umsatzumlenkung umverteilungsrelevant in Mio. €	Umlenkungsquote umverteilungsrelevant in v.H.
Homburg - Innenstadt	ZVB	13,8	0,3	2,5%	0,2	1,8%
Homburg NVZ-Mannlichstraße	ZVB	1,0	...*	...*	...*	...*
Homburg NVZ Cranachstraße	ZVB	0,5	...*	...*	...*	...*
Homburg Am Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße	Solitär	2,5	0,1	4,3%	...*	...*
Erbach - ZVB	ZVB	7,0	0,1	1,5%	...*	...*
Kirrburg - ZVB	ZVB	1,0	...*	...*	...*	...*
Solitärlage Globus	Sonderstandort	8,6	0,1	1,4%	...*	...*
Solitärlage Kaufland	Sonderstandort	2,3	...*	...*	...*	...*
Streulagen im Stadtgebiet	Solitär	4,2	...*	...*	...*	...*
diffuse Zuflüsse			0,1		0,0	
Gesamt		40,9	1,0		0,6	

* Werte unter 100T Euro können aus methodischen Gründen nicht dargestellt werden

Die Wettbewerbswirkungen verteilen sich auf die Innenstadt und die weiteren Versorgungsstandorte, die über einen Drogeriemarkt verfügen. Die Umlenkungsquoten erreichen maximal 4,3% bei den am nächsten gelegenen Solitärstandorten Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße, wobei sich hier die Wirkungen auf die Drogeriesortimente in den jeweiligen Märkten beschränken.

Mit Fertigstellung des Wohnungsbauprojektes und der Realisierung der zuwachsenden Potenziale werden die Umlenkungsquoten von einer Spanne zwischen 1,4% und 4,5% auf maximal 1,8% (Innenstadt) sinken.

Damit wären die vorgesehenen Drogeriesortimente im Planvorhaben aufgrund der geringen Größenordnung als städtebaulich verträglich einzustufen.



B.4.6 Umsatzzumlenkungen durch das Projekt, Gesamtprojekt

Die ermittelten Umsatzzumlenkungsquoten für das gesamte Projekt erreichen maximal 7,2%, wenn man die zuwachsenden Potenziale durch die geplanten 500 Wohneinheiten nicht berücksichtigt. Nach deren Realisierung läge die maximale Umsatzzumlenkung bei 5,1%.

Tabelle 19 Projektspezifische Umsatzzumlenkungen (Gesamtprojekt) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände

Standortlage	Einstufung nach Einzelhandelskonzept*	projektrelevanter Bestandumsatz in Mio. €	Umsatzzumlenkung in Mio. €	Umlenkungsquote in v.H.	Umsatzzumlenkung umverteilungsrelevant in Mio. €	Umlenkungsquote umverteilungsrelevant in v.H.
Homburg - Innenstadt	ZVB	21,6	0,8	3,9%	0,6	2,8%
Homburg NVZ-Mannlichstraße	ZVB	10,5	0,7	7,1%	0,6	5,5%
Homburg NVZ Cranachstraße	ZVB	7,1	0,4	6,2%	0,3	4,0%
Homburg Am Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße	Solitär	23,6	1,7	7,2%	1,2	5,1%
Erbach - ZVB	ZVB	21,6	0,8	3,8%	0,6	2,6%
Kirrberg - ZVB	ZVB	1,2	...*	...*	...*	...*
Solitärlage Globus	Sonderstandort	73,2	2,1	2,8%	1,5	2,0%
Solitärlage Kaufland	Sonderstandort	29,0	1,2	4,0%	0,8	2,8%
Streulagen im Stadtgebiet	Solitär	15,8	0,7	4,3%	0,5	3,0%
diffuse Zuflüsse			0,4		0,3	
Gesamt		203,6	9,0		6,4	

* Werte unter 100T Euro können aus methodischen Gründen nicht dargestellt werden
Umsatzerwartung Nonfood-Sortimente

Da die betrachteten Einzelsortimente Lebensmittel und Drogeriewaren als verträglich eingestuft werden, ist auch das Gesamtprojekt als städtebaulich verträglich im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Die 250 qm Nonfood-Sortimente verteilen sich auf 5 verschiedene Sortimentsgruppen, so dass aufgrund der geringen Größenordnung städtebaulich maßgebliche Umverteilungen auszuschließen sind. Die im §11 Abs.3 BauNVO geforderte Atypik des Vorhabens aufgrund der Nahversorgungsfunktion und der integrierten Lage in der Kernstadt Homburgs ist gegeben.

Alle ermittelten Umsatzzumlenkungsquoten liegen ausnahmslos unterhalb der festgelegten Abwägungsschwelle von 8% bzw. 10%, so dass schon deshalb negative städtebauliche Auswirkungen in den betrachteten zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen sind.

Somit ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.400 qm als städtebaulich verträglich anzusehen. Sie trägt zur Verbesserung der Nahversorgung in der Kernstadt und im Stadtgebiet bei. Negative Auswirkungen im städtebaulichen Sinne und im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sind durch dieses Vorhaben nicht zu erwarten. Ein Bebauungsplan und die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandels, statt des dort vorgesehenen GEE-Gebietes, sind erforderlich.



B.4.7 Regional- und landesplanerische Zielerörterung

Z/G	Ziele der Landesplanung	Erörterung für den Standort
Z 42	<p>Konzentrationsgebot Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in zentralen Orten möglich.</p>	<p>Die Stadt Homburg verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Der LEP Saarland Teilabschnitt Siedlung sieht die Einstufung als Mittelzentrum vor, so dass großflächiger Einzelhandel möglich ist. Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt bewertet werden.</p>
Z 44	<p>Kongruenzgebot Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.</p>	<p>Ein bedeutendes Wohnungsbauprojekt wird durch einen Nahversorger ausgestattet, der in seiner Versorgungswirkung über das Plangebiet hinauswirkt. Die Umsatzherkunft beschränkt sich allerdings weitgehend auf das Stadtgebiet von Homburg, so dass das Kongruenzgebot aus gutachterlicher Sicht nicht berührt ist.</p>
Z 45	<p>Beeinträchtungsverbot Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche, noch die Versorgungsbereiche benachbarter Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.</p>	<p>Die Ansiedlung des geplanten Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.400 qm führt im worst case zu einem jährlichen Umsatz von rund 9,5 Mio. €, wovon der größte Teil als nahversorgungsrelevante Umsätze einzuordnen ist. Die dadurch verursachten Umsatzzumlenkungen erreichen in keinem Fall eine Umlenkungsquote, die höher als 7,5% des jeweiligen Bestandsumsatzes liegt. Der Abwägungsschwellenwert von 8% für die Innenstadt und die beiden Stadtteilzentren sowie von 10% für die übrigen ZVB wird nirgendwo im Untersuchungsgebiet überschritten. Darüber hinaus sind zuwachsenden Potenziale in der Größenordnung von 6,5 Mio. € zu berücksichtigen, die mit 3 Mio. € direkt die Umsatzzumlenkungen reduzieren. Damit sind in jedem untersuchten zentralen Versorgungsbereich städtebauliche Wirkungen vollkommen auszuschließen. Wettbewerbswirkungen werden entstehen.</p>



Z 46	Städtebauliches Integrationsgebot Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig.	Der geplante Standort ordnet sich in das Siedlungsgebiet der Kernstadt Homburgs ein. Das Planvorhaben lässt einen neuen Wohnquartier für rund 1.138 Einwohner entstehen. Damit wird eine bislang industriell genutzte Fläche (DSD-Gelände) in eine urbane Wohnnutzung weiterentwickelt. Rathaus und Landratsamt liegen unmittelbar benachbart. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Insofern liegt faktisch eine städtebauliche Siedlungsintegration im Sinne des Zieles 46 vor. Eine entsprechende Eintragung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg ist zu empfehlen.
-------------	--	--

B.5 Entwicklungsperspektiven laut Einzelhandelskonzept

Die beschriebene Standortentwicklung auf dem DSD-Gelände wurde zwar bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Homburg diskutiert, konnte aber mangels konkreter Planungen zum damaligen Zeitpunkt nicht abschließend behandelt werden. Für das Plangebiet mit dem neuen Supermarkt sowie den angrenzenden Lebensmittelanbietern Aldi (Am Stadtbad), Lidl (Am Stadtbad) sowie Netto (Saarbrücker Straße) ist eine Nahversorgungseinheit für das zentrale Siedlungsgebiet festzulegen. Inwieweit, aufgrund der verteilten und nicht konzentrierten Standortlage der einzelnen Märkte ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden kann, wäre noch zu prüfen.

Eine Ausweisung des neuen geplanten Supermarktes als solitärer Nahversorger sollte mindestens im Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg aufgenommen werden. Ein entsprechender Zusatz sollte vom Stadtrat beschlossen werden.

B.6 Abschließende Bewertung

Das Projekt der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit 2.400 qm Verkaufsfläche im Rahmen der Entwicklung des Wohnungsbauprojektes Coeur auf dem ehemaligen DSD-Geländes in Homburg ist als **städtebaulich verträglich** zu bewerten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte, auf bestehende Magnetbetriebe und zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten.

Die **städtebauliche Integration** ist aufgrund der Lage im Kernsiedlungsgebiet der Stadt Homburg, der Nähe zur Innenstadt und zum Verwaltungszentrum von Stadt und Landkreis gewährleistet. Nicht zu vergessen ist der integrierende Charakter des Wohnungsbauprojektes. Eine entsprechende Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt.

Die Ansiedlung des Supermarktes ist im **Sinne einer dezentralisierten und verbrauchernahen Versorgungsqualität** in der Stadt Homburg positiv zu werten. Zudem schafft sie ein besseres und moderneres Angebot innerhalb des ZVB. Ein nicht unbedeutender Teil des Vorhabens dient zudem der Versorgung der dort zuwachsenden Bevölkerung. Die Ansiedlung des Supermarktes steht in enger Verbindung zu dem geplanten Wohnungsbauprojekt und dem zuwachsenden Kaufkraftpotenzial. Die Schaffung der geplanten Wohneinheiten ist Anlass und Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Supermarktes, wobei dies nicht zwangsläufig die Reihenfolge der Umsetzung festlegt. Wünschenswert ist eine zeitlich parallele Realisierung. Zum einen sollten die optimale Versorgung der zuwachsenden Bevölkerung gesichert und zum anderen die neuen Potenziale dem Supermarkt zeitnah verfügbar sein.

Für die geplante Ansiedlung stehen, auch wegen der begleitenden Wohnbebauung, ausreichend Potenziale im Einzugsbereich zur Verfügung. Darüber hinaus ist der in den letzten Jahren festgestellte Verlust an



Verkaufsflächen im Lebensmittelsegment in Homburg erheblich, so dass sich auch hieraus ein Verdichtungsbedarf des Lebensmittelangebotes ergibt.

Für ein eventuelles Lebensmittelprojekt auf dem Enklerplatz in der Innenstadt Homburgs stehen vor diesem Hintergrund weiterhin ausreichende Potenziale zur Verfügung. Die Ausstattung der Innenstadt mit einem großflächigen qualitativ hochwertigen Vollsortimenter wäre aus gutachterlicher Sicht wünschenswert.

Die städtebauliche **Unbedenklichkeit der geplanten Verkaufsflächen ist gutachterlich nachgewiesen**, so dass das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** an allen untersuchten Standorten eingehalten wird. Der festgelegte Schwellenwert von 8-10% für die Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen wird in keinem Fall überschritten.

Die Anpassung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Homburg im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Supermarktes im Rahmen des Coeur-Projektes ist erforderlich.

Conclusio

Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Ansiedlung des Supermarktes mit 2.400 qm Verkaufsfläche im Zusammenhang mit dem Coeur-Projekt zu erwarten. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung und seiner Standortlage als städtebaulich verträglich zu werten. Aus gutachterlicher Sicht kann das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung und den Vorgaben des §11 Abs.3 BauNVO in Einklang gebracht werden.



C Anhang

C.1 Absatzformen - Definitionen

Lebensmittel SB-Laden

Ein Lebensmittel SB-Laden ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das vor allem Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln und dient vor allem der Grundversorgung.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.

Lebensmittel-Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 600 qm bis 1.500 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist - wenn überhaupt vorhanden - stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

Verbrauchermarkt

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4000 qm (nach EHI Köln), von 5000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.

Warenhaus

Ein Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment mehrerer Branchen mit hohem Servicegrad im mittleren bis gehobenen Preisniveau anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Non-Food Güter mit Schwerpunkt bei Bekleidung und Textilien. Hinzu kommen Lebensmittel, Gastronomie, Reisevermittlung, Friseur und Finanzdienstleistungen. Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm erforderlich.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon mindestens eine Warengruppe in tiefer Gliederung, anbietet. Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Sortimenten sind am stärksten verbreitet. Die Größe liegt i.d.R. ab ca. 1000 qm Verkaufsfläche.



Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches Sortiment in großer Auswahl und unterschiedlichem Preis- und Qualitätsniveau anbietet. Beratung und Kundendienst gehören zum Serviceumfang. Die Größe von Fachgeschäften liegt i.d.R. deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche.

Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 800 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich, bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1000-1500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2000-4000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei Möbelfachmärkten bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.

Geschäftsfläche

Die Geschäftsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte betrieblich genutzte Fläche für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro-, sowie Personal- und Sozialzwecke. Dies schließt überbaute Flächen und Freiflächen, nicht aber Parkplätze ein.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte, für den Kunden zugängliche, Fläche auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen Standflächen für die Ladeneinrichtung, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen, Gänge und Treppen innerhalb des Verkaufsraumes.

Marktgebiet/Einzugsbereich

Das Marktgebiet bzw. der Einzugsbereich umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels einer Gemeinde oder eines Einzelbetriebes rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Verkaufsfläche eines Einzelbetriebes bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt einer Gemeinde. Die Größe des Marktgebietes kann auf der Basis von Distanz- und Zeitisochronen sowie empirischer Erfahrungswerte, auf der Basis von Pendlerverflechtungen, auf der Basis von Befragungen von Passanten/Kunden in den Innenstadtlauflagen und an bestehenden Betrieben ermittelt werden. Dabei hat die Attraktivität der Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformengleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

Kaufkraft (Potential)

Die Kaufkraft, auch Kaufkraftpotential, Marktpotential oder einfach Potential, bezeichnet das innerhalb des Marktgebietes zur Verfügung stehende Ausgabenvolumen der dort lebenden Bevölkerung für einzelhandelsrelevante Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb eines Jahres. Das einzelhandelsrelevante Marktpotential wird in den 11 Markt und Standort Warengruppen auf Basis der Umsatzsteuerstatistik und verschiedener statistischer Analysen berechnet und mit einem regionalspezifischen Kaufkraftindex des Markt und Standort Instrumentes „Regionale Kaufkraftpotentiale“ gewichtet.

Die einzelhandelsrelevante durchschnittliche Kaufkraft (ungewichtet) eines bundesdeutschen Einwohners - in der Abgrenzung der Markt und Standort Systematik - liegt, je nach konjunktureller Lage, zwischen etwa 4.850.- Euro und 5.400.- Euro pro Jahr. Davon zu unterscheiden ist die „allgemeine Kaufkraft“, die auch Ausgaben für Miete, Eigentum, Vorsorge, Ersparnis und andere, nicht einzelhandelsrelevante, Güter umfasst.

Für die neuen Bundesländer werden Werte erzielt, die bei etwa 70-85 Prozent der Werte für die alten Bundesländer liegen.



Umsatz

Der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes umfasst den Erlös aus verkauften Waren bzw. Dienstleistungen, inklusive der Umsatzsteuer (bzw. Mehrwertsteuer aus Kundensicht). Die Ermittlung der Umsätze eines Betriebes kann auf Basis von Einzelhandelsbefragungen (schriftlich, telefonisch, persönlich) oder über eine Schätzung der Verkaufsfläche und branchenüblicher durchschnittlicher Raumleistungen (Umsatz je qm Verkaufsfläche) ermittelt werden. Hierzu sind umfangreiche primärstatistische und sekundärstatistische Erhebungen erforderlich.

Raumleistung/Flächenproduktivität

Die durchschnittliche Raumleistung/Flächenproduktivität ist definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche. Durchschnittliche Raumleistungen werden branchen- und absatzformenspezifisch ermittelt. Die Höhe hängt von der Lage, der Art, dem Erscheinungsbild, der Qualität und der Verkaufsfläche des Einzelbetriebes ab. Der Ermittlung durchschnittlicher Raumleistungskennziffern liegen primär- und sekundärstatistische Analysen zugrunde. Die Basis sind amtliche Statistiken, Fachstatistiken und Veröffentlichungen (Presse, Geschäftsberichte). Sie setzen ein umfassendes Berichtswesen voraus.

Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung drückt den an einem bestimmten Standort voraussichtlich erzielbaren Umsatz eines Einzelbetriebes aus. Er entspricht somit einem Erwartungswert unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Höhe ist abhängig von Standort, Branche, Marktpotential und Konkurrenzsituation. Umsatzerwartungen werden mittels branchenüblicher distanzabhängiger Marktanteile (Marktanteilkonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und Standortmetrisches Konzept).



C.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2023

1. Nahrungs- und Genussmittel

Fleischerei (ohne Pferdefleischerei)

Pferdefleischerei

Bäckerei, Konditorei

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

Reformwaren

Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier

Fisch, Fischerzeugnisse

Wild, Geflügel

Süßwaren

Kaffee, Tee, Kakao

Fleisch, Fleischwaren

Brot, Konditorwaren

Kartoffeln, Gemüse, Obst

Sonstige Nahrungsmittel

Wein, Spirituosen

Bier, alkoholfreie Getränke

Tabakwaren

(enthält Supermärkte, SB-Märkte, Kioske und SBW+VM aus Umlage)

2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Apotheken

Medizinisch-Orthopädische Artikel

Parfümerien (Kosmetikartikel, Körperpflegemittel u.a. über Umlage)

Drogerien (u.a. pharmazeutische u. chemikalische Erzeugnisse u.a. über Umlage)

Feinseifen, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten



3. Textilien, Bekleidung, Lederwaren

Textilien, Bekleidung

Herrenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Damenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Kinderbekleidung, Bekleidungszubehör für Kinder u. Säuglinge

Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbekleidung)

Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Damenblusen, Bekleidungszubehör

Damenwäsche, Miederwaren

Kopfbedeckung, Schirme, Stöcke

Kurzwaren, Schneidereibedarf

Handarbeiten, Handarbeitsbedarf

Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff

Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen u.a.)

4. Schuhe

Straßen- und Hausschuhe

Sportschuhe (o. Spezialsportschuhe wie Berg-Wanderschuhe)

5. Uhren, Schmuck, Optik

Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Barometer, Lupen o. med. Artikel)

Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke u. -tafelgeräte)

6. Hausrat

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, Grillgeräte

für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde)

Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke)

Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut

Galanteriewaren, Geschenkartikel (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandteller, Kerzenständer)

Näh- und Strickmaschinen



7. Elektro

Herde, Waschmaschinen, Kühlschränke, Öfen (weiße Ware)

Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD, Video (braune Ware)

Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör (braune Ware)

Computer, Telekommunikation, Zubehör

8. Bücher, Schreibwaren

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

Bücher, Fachzeitschriften

Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen

Büromaschinen, Organisationsmittel (u.a. Schreibmaschinen, Diktiergeräte, Ordner, Hefter, aber o. Büromöbel: anteilig 25 %)

9. Möbel- und Einrichtungsbedarf

Möbel (incl. Büromöbel)

Korb-, Kork- und Flechtwaren

Antiquitäten, antike Teppiche, Münzen und Edelmetallwaren

Kunstgegenstände, Bilder (o. Antiquitäten)

Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien

Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlaufgaben, Kissen, Gobelins

Teppiche, Läufer, Kelims

Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunen

Lampen, Leuchten

Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche

Gartenmöbel



10. Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (aus Umlage)

Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.

Tapeten, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche)

Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)

Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör

Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde

Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel

Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

11. Hobby- und Freizeitartikel

Musikinstrumente, Musikalien

Sammlerbriefmarken

Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %)

Fahrräder, Motorräder und -roller, Mopeds, Zubehör und Reifen

Waffen, Munition, Jagdgeräte

Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)

Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte,

Sport- und Freizeitboote (einschl. Motorsportboote und Jachten))



Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2 sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Am Weichselgarten 26
91058 Erlangen

16. August 2024

Norbert Lingen
Geschäftsführer

Gutachterliche Stellungnahme Nr. 14

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Lebensmitteleinzelhandel COEUR

Projekt: Revitalisierung der Projektfläche
Ehem. DSD-Gelände
Saarbrücker Str. 98
66424 Homburg

Auftraggeber: GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Bearbeitung: M.Sc. Boden, Gewässer, Altlasten, Ruben Leifheit
Dipl. Geol. H. Oeder

Projektnummer: 22-4655

Datum: 02.02.2026

22-4655-St14-A (COEUR-Fläche).docx

INHALTSVERZEICHNIS

Plan- und Archivunterlagen	4
1 Vorgang und Aufgabenstellung	7
2 Allgemeine Angaben zum Standort	8
3 Geologie und Hydrogeologie.....	11
3.1 Geologie und Hydrogeologie.....	11
4 Frühere Untersuchungen.....	14
4.1 Untersuchungen im Rahmen des Sanierungsplanes HPC.....	14
4.2 Untersuchung von Oberflächenmischproben	15
4.3 Untersuchungen des aufgetragenen Schottermaterials.....	16
5 Durchgeführte Maßnahmen zur Baureifmachung für den Lebensmitteleinzelhandel COEUR.....	17
5.1 Aufbau einer Tragschicht aus RC-Material	17
5.2 Kampfmittel	18
6 Bewertung der durchgeführten Arbeiten	19
7 Schlusswort.....	20

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Auszug aus dem „Bebauungsplan“ [15] ohne Maßstab (Planungsstand Februar 2024). 2. Bauabschnitt Kennzeichnungen der Teilflächen: GE Gewerbegebiete GEE eingeschränkte Gewerbegebiete MU Urbanes Mischgebiet COEUR-Gelände mit Erschließungsstraße (rot gestrichelt)...	9
Abbildung 2:	Planungsstand vorhabenbezogener Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR	10
Abbildung 3:	Projektion der Teilflächen des 1. Bauabschnitts (gelbe Begrenzungslinien) sowie des 2. Bauabschnitts (rote Begrenzungslinien) in ein Luftbild (Aufnahme vor dem Rückbau des Anlagen- und Gebäudebestands; ohne Maßstab). Nummern 1 bis 4: Nutzungsbereiche gemäß Sanierungsplan [6].	11
Abbildung 4	Lageplan aus den Rammkernsondierungen ermittelten Auffüllungsmächtigkeiten (COEUR-Gelände = rot gestrichelt) (Quelle Sanierungsplan HPC [5]	12

Abbildung 5	Lageplan der Rammkernsondierungen und ungefähre Lage des Brunnens II (blauer Kreis) gemäß Koordinaten (s. Tabelle 1) [5].....	13
Abbildung 6	Grundwassergleichenplan Stichtag 16.10.2018 [5]	14
Abbildung 7	Analysenergebnisse der Oberflächenmischproben im Teilbereich 1 (O1/1 – O1/8)	16
Abbildung 8:	Luftbild 13.03.1945 mit Bombenrichtern	18

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

1	Lagepläne	
1.1	Übersichtslageplan	
1.2	Detallageplan Oberflächenmischproben	
1.3	Detallageplan Kleinrammbohrungen	
1.4	Lageplan Kampfmittelauswertung	
2	Schichtenprofile (HPC)	
3	Schichtenverzeichnisse (HPC)	
4	EBV-Auswertung	
4.1	Auswertetabelle Betonbruch (EgN 0/56)	
4.2	Auswertetabelle Betonbruch (EgN 0/56)	
4.3	Auswertetabelle Betonbruch (MP 1 – MP 5)	
5	Chemische Untersuchungsergebnisse	
5.1	Prüfbericht EgN 0/56 Be-Bruch	
5.2	Prüfbericht EgN 0/56 Be-Bruch	
5.3	Prüfbericht RC-Material (MP 1 – MP 5)	
6	Fotodokumentation	

Plan- und Archivunterlagen

- [1] Bericht über Orientierende Altlastenuntersuchungen auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
HPC Harress Pickel Consult AG; Hürth, Juli 2004.
- [2] Neubewertung der Ergebnisse der orientierenden Altlastenbewertungen im Hinblick auf Nutzung mit Wohn- und Mischbebauung - ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
HPC Harress Pickel Consult AG; Duisburg, Oktober 2016.
- [3] Ergänzende Altlastenerkundung auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
HPC Harress Pickel Consult AG; Duisburg, Februar 2018.
- [4] Orientierende Grundwasseruntersuchungen auf HPC auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
Harress Pickel Consult AG; Duisburg, 05-12.2018.
- [5] Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG für das ehem. DSD-Gelände Homburg an der Saar (v. 1.4).
Harress Pickel Consult AG; Duisburg, 23.01.2023.
- [6] Sanierung der Altablagerung / des Altstandortes DSD HOM_2666 und HOM_22003 DSD Dillinger Stahlbau
Antrag der GEG-004 GmbH auf Verbindlichkeitserklärung gem. § 13 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 26.01.2023 unter Vorlage des „Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG der HPC GmbH, Duisburg für das ehem. DSD-Gelände Homburg an der Saar (v. 1.4)“ in 66424 Homburg, Am Stadtbad vom 23.01.2023 (finale Fassung).
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 16.03.2023.
- [7] Kreisstadt Homburg - Bebauungsplan „Westlich des Forums - Teilbereich 1“
agsta Umwelt im Auftrag der Kreisstadt Homburg; Völklingen, Juni 2021.
- [8] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 01
Untersuchungskonzept - Prüfungen des Umweltmediums Bodenluft.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 12.04.2023.
- [9] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 02
Untersuchungskonzept - Entnahme von Oberflächenmischproben.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 19.06.2023.
- [10] Verbindlich erklärter Sanierungsplan DSD-Gelände vom 16.03.2023;
hier: Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durch die GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster; Emails von H. Dr. Heede vom 03.05.2023 sowie Untersuchungskonzept Bodenluft vom 12.04.2023.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 27.06.2023.
- [11] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 03
Ergänzungen zum Sanierungsplan.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 19.06.2023.
- [12] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 04
Weitere Ergänzungen zum Sanierungsplan - Tiefenenttrümmerung.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 08.11.2023.

- [13] Besprechung am 31.03.2023 im Baustellencontainer DSD-Gelände.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 10.11.2023.
- [14] Sanierung der Altablagerung / des Altstandortes DSD HOM_2666 und HOM_22003
DSD Dillinger Stahlbau
Verbindlichkeitserklärung gem. § 13 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
vom 16.03.2023.
Änderungsbescheid.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 06.12.2023.
- [15] Kreisstadt Homburg – Bebauungsplan „Westlich des Forums - Teilbereich 1, 1. BA
und Teilbereich 1, 2.BA“
agsta Umwelt im Auftrag der Kreisstadt Homburg; Völklingen, Februar 2024.
- [16] Abschlussdokumentation - Sanierungsdurchführung 1. Bauabschnitt.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 27.05.2024.
- [17] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 05
Möglichkeiten von Versickerungen.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 04.06.2024.
- [18] DSD-Gelände, Homburg, verbindlich erklärter Sanierungsplan vom 16.3.23 Abschlus-
dokumentation Sanierungsdurchführung des 1. Bauabschnittes der Geologie, Müns-
ter vom 27.5.24 sowie Besprechung am 18.4.24 im LUA zum BP „Westlich des Fo-
rums, Teilbereich 1, 1. BA“.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 07.06.2024
- [19] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 06
Möglichkeiten von Versickerungen - Ergänzungen.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 08.08.2024.
- [20] diverse Absteckpläne - Projekt: DSD Gelände Homburg
Vermessungsbüro Werny + Partner; Spiesen-Elversberg.
- [21] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 07
Kurzbericht – Ergebnisse des Grundwassermonitorings.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 22.08.2024.
- [22] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 08
Beantwortung des Fragenkatalogs von Hr. Prof. Dr. jur. W. Spannowsky
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 10.10.2024
- [23] Erläuterungsbericht zum Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG -
Homburg, Saarbrücker Str. 98.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 18.12.2024
- [24] Erweiterungsantrag zu der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02.04.2025 – Homburg,
Saarbrücker Str. 98 -
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 20.08.2025
- [25] Rückbaukonzept Kanal – Homburg, Saarbrücker Str. 98 -
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 15.09.2025
- [26] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 12
Kurzbericht – Ergebnisse des Grundwassermonitorings.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 19.11.2025.

- [27] Antrag auf Einleitung – Sanierung 4 B – Homburg, Saarbrücker Str. 98 -
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 12.12.2025
- [28] Gutachten zum geplanten Rückbau des Brunnen II
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 22.01.2026

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme ist inkl. aller Anlagen gesamtheitlich zu betrachten. Sämtliche beigefügte Anlagen (Lagepläne, Schnitte, Labordaten, usw.) gelten nur in Zusammenhang mit dem hier vorgelegten Textteil. Eine separate Betrachtung der Anlagen sowie nur einzelner Kapitel oder Absätze innerhalb des Textes ist nicht zulässig.

1 Vorgang und Aufgabenstellung

Die **GEG-004 GmbH, Biedersbergweg 99** in **66538 Neunkirchen** führt bei Abfassung dieses Gutachtens die Umstrukturierung des Standorts **Saarbrücker Straße 98** in **66264 Homburg an der Saar** in Form einer Flächenrevitalisierung durch.

Das Grundstück, das eine Flächengröße von ca. 18 ha aufweist, unterlag seit 1906 industriell-gewerblichen Nutzungsformen (vorrangig: Stahlbau). Im Jahr 1999 stellte die **DSD Stahlbau GmbH** den Betrieb ein.

Zur Vorbereitung der Flächenrevitalisierung erfolgte die Ausarbeitung eines Sanierungsplans gemäß § 13 des BBodSchG [5]. Im Sanierungsplan wurden aufgrund der Relevanz des Wirkungspfads Boden - Mensch Restriktionen für die jeweils geplanten Nutzungsformen ausgewiesen sowie entsprechende Sanierungserfordernisse und -zielsetzungen festgelegt.

Das **Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz des Saarlands** (nachfolgend: **LUA**) erklärte per Bescheid vom 16.03.2023 [10] den Sanierungsplan für verbindlich.

Im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurden Präzisierungen und Ergänzungen von Vorgaben des Sanierungsplans erforderlich. Die Kenntnis des Sanierungsplans [5] sowie der Verbindlichkeitserklärung [10] werden nachfolgend ebenso vorausgesetzt wie die nachfolgend jeweils mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz abgestimmten Ergänzungen zum Sanierungsplan.

Im Rahmen des Besprechungstermines am 26.01.2026 im Stadthaus in Homburg mit Vertretern der Stadt Homburg, des LUA Saarland, des Auftraggebers und der GEOlogik GmbH wurde um die Erstellung eines vorgezogenen Berichtes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Lebensmitteleinzelhandel COEUR gebeten.

Die **GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Feldstiege 98** in **48161 Münster** wurde von der Bauherrenschaft beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zum Stand der Sanierung in Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Lebensmitteleinzelhandel COEUR zu erarbeiten. In der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme werden die umgesetzten Maßnahmen zur Baureifmachung des Geländes auf Basis der vorliegenden Informationen durch den Bauleiter Matthias Beckert und den Polier Christian Gigl, die Analysenergebnisse der Oberflächenmischproben und des eingebauten Schottermaterial sowie der

Ortsbegehung des Unterzeichners vom 26.01.2026 und der übermittelten Fotos beschrieben und dokumentiert.

2 Allgemeine Angaben zum Standort

Die im Bereich des **1. Bauabschnitts** erforderlichen Arbeiten wurden bereits abgeschlossen und in Form der Abschlussdokumentation [19] zusammenfassend dargestellt. Eine Freigabe des 1. Bauabschnitts erteilte das LUA per Schreiben vom 07.06.2024 [18].

Im Rahmen des **2. Bauabschnitts** werden im zentralen Baufeld generell Urbane Mischgebiete bzw. im Norden unverändert eine gewerbliche Nutzung (s. Abbildung 1) ausgewiesen. In der Peripherie des gesamten Grundstücks werden Grünflächen angelegt.

Eine Projektion der Geländeabschnitte des 1. Bauabschnitts sowie des 2. Bauabschnitts in ein Luftbild (Aufnahme vor dem Rückbau des Anlagen- und Gebäudebestands) ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

Im Sanierungsplan [5] wurden Teilflächen mit zum damaligen Zeitpunkt geplanten Nutzungsbereichen ausgewiesen. Während die Nutzungsbereiche 2 („Gewerbe“) und 3 „Urbanes Mischgebiet“ dem 1. Bauabschnitt zuzuordnen sind, liegen die Nutzungsbereiche 1 („Gewerbe“) und 4 („Wohnen“) innerhalb des 2. Bauabschnitts. Diese im Sanierungsplan [6] definierten Nutzungsbereiche werden in der Abbildung 3 wiedergegeben. Aus einem Abgleich der Abbildungen 1 und 2 geht hervor, dass die aktuellen Planungen im Norden des 2. Bauabschnitts gegenüber den Annahmen des Sanierungsplans [5] eine flächenmäßig reduzierte Gewerbefläche vorsehen.

Das zu bewertende Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Lebensmitteleinzelhandel COEUR (s. Abb. 1, rot gestricheltes Rechteck) befindet sich in der nordwestlichen Ecke und umfasst eine graue Fläche für eingeschränkte Gewerbegebiete und den nordöstlichen Teil einer Erschließungsstraße (orange eingefärbt). In Abb. 2 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR nochmals detailliert gem. aktuellem Planungsstand dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem „Bebauungsplan“ [15] ohne Maßstab (Planungsstand Februar 2024).

2. Bauabschnitt

Kennzeichnungen der Teilflächen:

GE Gewerbegebiete

GEe eingeschränkte Gewerbegebiete

MU Urbanes Mischgebiet

COEUR-Gelände mit Erschließungsstraße (rot gestrichelt)



Abbildung 2: Planungsstand vorhabenbezogener Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)


 Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze


3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie


 Ein- und Ausfahrtsbereich

3. Ver- und Entsorgungslagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

 Elektrische Versorgungsanlage, hier: Trafostation


 Abfallentsorgungsanlagen, hier: Müllsammelplatz

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Pflanzvorgabe, hier: Hochstämme

5. Sonstige Planzeichen

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

 Umgrenzung von Flächen aus dem saarländischen Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen

 11,35 m
Bemaßung Erschließungsstraße



Abbildung 3: Projektion der Teilflächen des 1. Bauabschnitts (gelbe Begrenzungslinien) sowie des 2. Bauabschnitts (rote Begrenzungslinien) in ein Luftbild (Aufnahme vor dem Rückbau des Anlagen- und Gebäudebestands; ohne Maßstab). Nummern 1 bis 4: Nutzungsbereiche gemäß Sanierungsplan [6].

3 Geologie und Hydrogeologie

3.1 Geologie und Hydrogeologie

Regionalgeologisch stehen im Raum Homburg Abfolgen des Mittleren Buntsandsteins an, die einen ergiebigen (Kluft-) Grundwasserleiter ausformen. Nach [4] sind lokal Flurabstände von ca. 10 m bis 15 abzuschätzen. Aus [5] geht hervor, dass: „Nach dem Schichtenverzeichnis der Bohrung Krempel (Nr. 100), die ca. 400 m südwestlich des DSD-Geländes abgeteuft

wurde [...] unterhalb der Auffüllung (bis 2,5 m u. GOK) und festgelagertem Sand (bis 4,2 m u. GOK) bis 100 m u. GOK roter Sandstein an[steht].“

Ebenfalls aus [5] geht hervor, dass im nordwestlichen Bereich (Bereich COEUR-Fläche) die fluvialen Ablagerungen des Quartärs unmittelbar unter den Oberflächenbefestigungen aus Beton bzw. Verbundsteinpflaster anstehen. An der Basis des Quartärs folgt die Oberfläche des Buntsandsteins, die hier in 1,8 – 2,5 m Tiefe erkundet wurde.

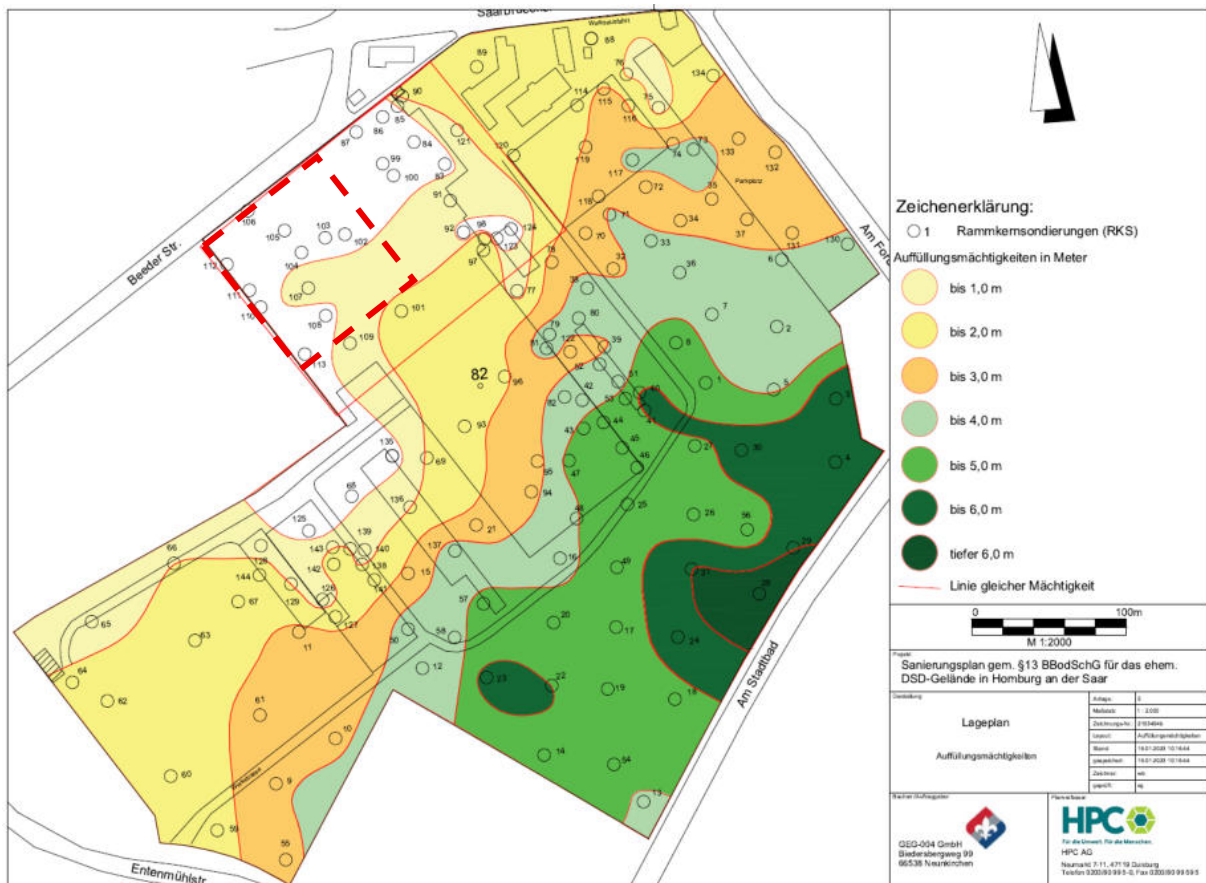


Abbildung 4 Lageplan aus den Rammkernsondierungen ermittelten Auffüllungsmächtigkeiten (COEUR-Gelände = rot gestrichelt) (Quelle Sanierungsplan HPC [5])

In den Schichtenprofilen der Bohrungen der Grundwassermessstelle im Südwesten (S0569 sowie S0570) wurde der Buntsandstein ebenfalls in vergleichsweise geringen Tiefen erschlossen (ca. 5,2 m sowie ca. 5,5 m u. GOK), während im Südosten (S0471 bis S0573) deutlich größere Tiefen (ca. 9,5 m bis 10,7 m u. GOK) ausgewiesen werden.

Aus den Bohrungen im Umfeld des Brunnens II (liegt unmittelbar östlich der COEUR-Fläche) geht hervor, dass ab 3,5 m u. GOK kein Bohrfortschritt stattfand [5]. Es wird daher angenommen, dass die Oberkante Buntsandstein bei ca. 3,5 m u. GOK liegt. In den Ausbauprofilen ist keine Höhenangabe in m NHN angegeben. Ausgehend von der GOK-Höhe des Brunnens II bei 231,872 m NHN ergibt sich für die Oberkante Buntsandsteine eine Tiefe von ca. 228,37 m NHN.

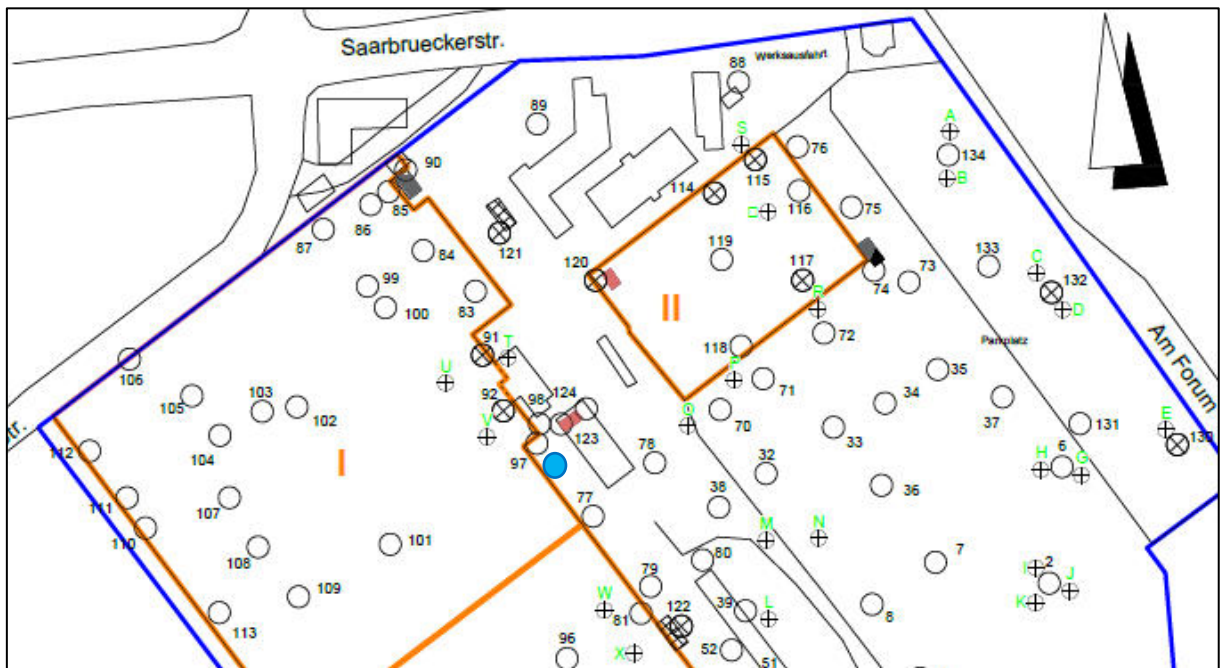


Abbildung 5 Lageplan der Rammkernsondierungen und ungefähre Lage des Brunnens II (blauer Kreis) gemäß Koordinaten (s. Tabelle 1) [5]

Die Projektfläche liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Eine Zone III des Wasserschutzgebiets Homburg Beeden ist nordwestlich des Geländes ausgewiesen.

Grundwasserstockwerke und Grundwasserspiegel: Die quartären fluviatilen Ablagerungen mit wechselnden Korngrößenspektren (vorwiegend schluffige Fein- bis Mittelsande) formen im Bereich der Projektfläche einen Porengrundwasserleiter aus. Dieser bildet den oberflächennahen 1. Grundwasserhorizont und zeigt Flurabstände zwischen 2 und 4 m u. GOK. Die Flurabstände sind stark abhängig von Niederschlägen. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in südöstlicher Richtung. Im Grundwassergleichenplan von Oktober 2018 liegt im Bereich des Brunnens II eine Grundwasserhöhe von 228,90 m NHN vor. In überschlägiger Form ist ein k_f -Wert von ca. 10^{-5} m/s abzuschätzen. Der tiefere **2. Grundwasserhorizont**

bildet der mittlere Bundsandstein. Es ist ein ergiebiger Grundwasserleiter mit Flurabständen
im Projektbereich zwischen 10 bis 15 m u. GOK.

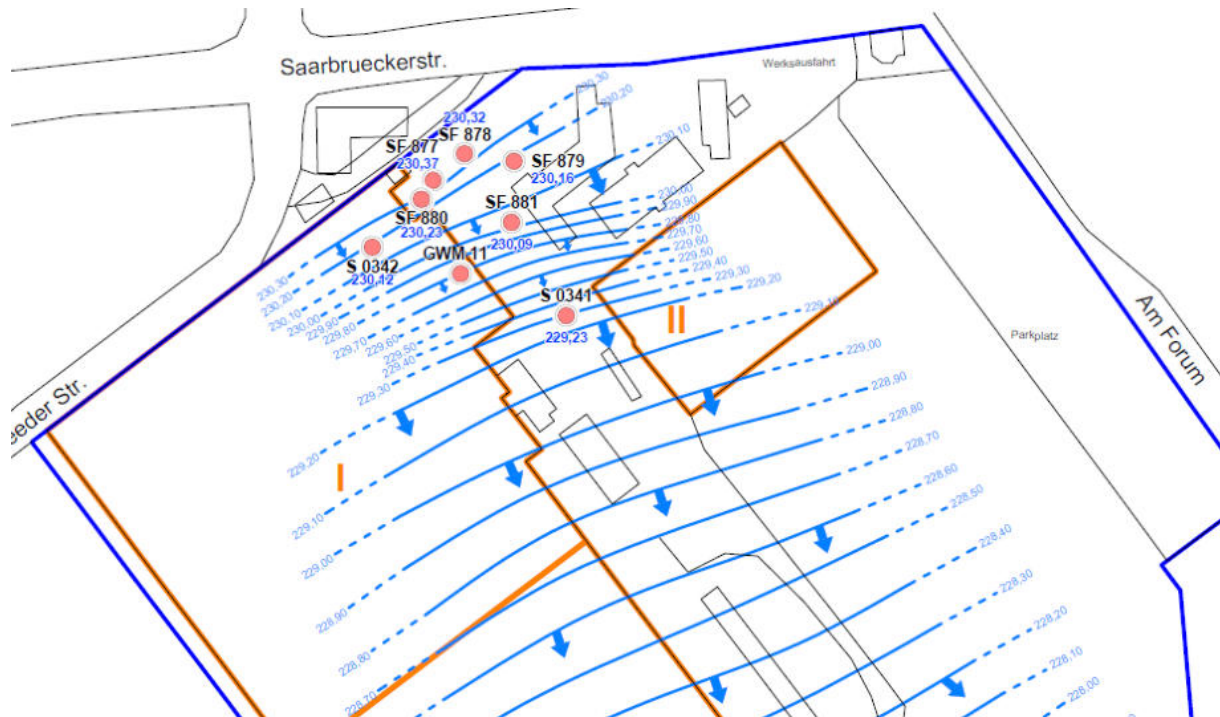


Abbildung 6 Grundwassergleichenplan Stichtag 16.10.2018 [5]

4 Frühere Untersuchungen

Im Sanierungsplan [6] wurde vorausgesetzt, dass im Nutzungsbereich 1 in dem sich auch das Lebensmitteleinzelhandel-Gelände COEUR befindet, eine gewerbliche Nachnutzung realisiert wird und dementsprechend - infolge der angenommenen vollflächigen Versiegelungen - kein Sanierungsbedarf besteht.

4.1 Untersuchungen im Rahmen des Sanierungsplanes HPC

Im Bereich des COEUR-Geländes waren im Rahmen der Erstellung des Sanierungsplanes [5] durch die HPC 11 Kleinrammbohrungen (RKS 102 – RKS 108 und RKS 110 – RKS 113) erstellt worden (s. Anlage 1.3). In den Bohrprofilen der Kleinrammbohrungen (s. Anlage 2) zeigte sich im Bereich der RKS 102 – RKS 106 und RKS 108 ein 0,2 m mächtige Bodenplatte aus Beton und im Bereich der RKS 107 und RKS 110 – RKS 112 ein 0,1 m mächtiges

Verbundsteinpflaster. Lediglich der Bereich der RKS 113 war unversiegelt. Unter den Bodenplatten bzw. unter dem Verbundsteinpflaster stand überwiegend der gewachsene Boden aus grau-braunem bis rötlichen Fein- bis Mittelsand, bereichsweise schwach mittelkiesig, an. Lediglich im Bereich der RKS 107 und RKS 113 folgten unter der Oberflächenversiegelung bzw. direkt ab GOK geringe Auffüllungsmächtigkeiten von 0,4 m bzw. 0,9 m. Der darunter folgende Fein- bis Mittelsand (quartäre Flussablagerungen) wurde in allen Kleinrammbohrungen bis in Tiefenlagen von 1,8 m -3,0 m unter GOK festgestellt. In RKS 110 und RKS 111 folgte in Tiefenlagen von 1,8 m bis 2,0 m Tiefe bereits der feste Fels (Buntsandstein). Organoleptische Auffälligkeiten wurden im gewachsenen Boden in den Kleinrammbohrungen nicht festgestellt. Auf eine analytische Untersuchung von Bodenmaterial wurde daher seinerzeit verzichtet.

4.2 Untersuchung von Oberflächenmischproben

Die Vorgehensweisen zur Entnahme von Oberflächenmischproben wurde mit dem LUA abgestimmt und in Form eines Untersuchungskonzepts [10] konkretisiert. Unter Berücksichtigung der zum damalige Zeitpunkt noch geltenden Nutzungsgebiete 1 bis 4 wurden zunächst 35 Teilflächen mit durchschn. Flächengrößen von ca. 5.150 m² definiert. Die Begrenzungen der Teilflächen wurden nach der Veränderung der Planung bzw. der Ausweisung der Bauabschnitte 1 und 2 entsprechend angepasst.

Die pro Teilfläche erforderlichen Einstiche sollten durch Baggerschüre (pro Fläche ca. 12 - 15 Aufschlüsse) erfolgen, wobei **pro Einstich eine Probe** der im Tiefenintervall von 0,0 - 0,5 m anstehenden Auffüllungen zu entnehmen war. Das Konzept sah vor, den Bereich des Aufschlusses entsprechend zu kennzeichnen. Die bearbeiteten Sanierungsfelder sollten unberührt bleiben und aus den einzelnen Proben sollte im Anschluss die Zusammenstellung der Mischproben erfolgen.

Diese Probenahmestrategie wurde mit folgenden Zielsetzungen ausgearbeitet.

- Sollten bei den Mischproben Überschreitungen der Bewertungskriterien festgestellt werden, bestand die Möglichkeit durch die nachträgliche Untersuchung von Einzelproben sanierungsrelevant belastete Teilflächen definieren zu können.
- Bei Böschungsbereichen, bei denen der Nachweis von Überschreitungen der Prüfkriterien vorlag, bestand die Möglichkeit, durch die im Umfeld durchgeführten Aufschlüsse bzw. durch Prüfungen von Einzelproben der Oberflächenmischproben laterale Abgrenzungen vorzunehmen.

Das Untersuchungskonzept [10] wurde vom LUA mit Datum vom 28.06.2023 zur Umsetzung freigegeben.

Im Bereich der COEUR-Fläche wurde am 07.08.2024 die Oberflächenmischproben O1/1 – O1/8 von der GEOlogik GmbH entnommen und auf TOC, pH-Wert, Metalle/Schwermetalle, PCB und PAK untersucht.

Parameter	Einheit	Prüfwerte BBodSchV (2023)	Oberflächenmischprobe	O 1/1	O 1/2	O 1/3	O 1/4	O 1/5	O 1/6	O 1/7	O 1/8
		Wirkungspfad Boden - Mensch Industrie- und Gewerbegebiete									
TOC	%	-	TOC	0,23	0,2	0,63	1,1	0,55	1,90	1,60	1,40
Arsen	mg/kg	140	Arsen	6,1	4,5	5	7,4	5,7	7	5,8	6,9
Blei		2.000	Blei	62	25	75	130	50	280	77	140
Cadmium		60	Cadmium	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3
Chrom ges.		200	Chrom ges.	17	6,6	15	24	8,9	27	14	16
Kupfer		-	Kupfer	13	7,7	10	14	11	21	12	23
Nickel		900	Nickel	14	6,1	7,1	11	8,2	12	8,7	13
Quecksilber		100	Quecksilber	< 0,1	0,2	1,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Thallium		-	Thallium	0,2	< 0,1	0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1
Zink		-	Zink	69	91	180	350	130	240	94	220
PCB ₆		40	PCB ₆	0,021	0,012	0,019	0,028	0,011	0,046	0,011	0,042
PAK n. EPA		-	PAK n. EPA	0,924	3,73	3,94	12,81	3,32	14,4	4,71	92,89
Benzo(a)pyren		5	Benzo(a)pyren	0,081	0,34	0,36	0,8	0,29	1,06	0,36	4,33

Abbildung 7 Analysergebnisse der Oberflächenmischproben im Teilbereich 1 (O1/1 – O1/8)

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen der Oberflächenmischprobe O1/1, O1/2, O1/5 und O1/6, die den Bereich der COEUR-Fläche erfassen (s. Anlage 1.2) zeigen eine deutliche Unterschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch für Industrie- und Gewerbeflächen (s. Anlage 5.3). Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch resultierend aus der früheren Nutzung kann somit für das COEUR-Gelände anhand der durchgeführten Untersuchungen ausgeschlossen werden.

4.3 Untersuchungen des aufgetragenen Schottermaterials

Der im Bereich der COEUR-Fläche einschl. der geplanten Erschließungsstraße aufgetragene Betonbruch (0/56) wurde im Vorfeld auf seine Eignung untersucht. Am 31.05.2024 hat Dr. rer. nat. Dettlef Reimer eine Mischprobe aus dem Haufwerk mit gebrochenem Betonbruch entnommen, der im Rahmen der Abbrucharbeiten angefallen war. Die Mischprobe wurde von

der Agrolab Umweltlabor GmbH analysiert (s. Anlage 5.1) und eine abfallrechtliche Bewertung gem. den Richtlinien für die Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau (RapStra) von der GEOlogik GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse belegen, dass das Schottermaterial zum Einbau als RC-1 geeignet ist (s. Anlage 4.1 und 4.2).

Aus dem im Bereich der COEUR-Fläche bereits eingebauten Betonbruch 0/56 (RC-1) wurden 06.05.2025 zur erneuten Kontrolle fünf Mischprobe entnommen und ins Labor der Eurofins Umwelt GmbH verbracht. Die Mischproben MP 1 – MP 5 (s. Anlage 4.3 und 5.2) wird als RC-1 gem. EBV eingestuft und ist somit für den Einbau unter einer versiegelten Oberfläche mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser geeignet.

5 Durchgeführte Maßnahmen zur Baureifmachung für den Lebensmitteleinzelhandel COEUR

5.1 Aufbau einer Tragschicht aus RC-Material

Im April/Mai 2025 wurden die Oberflächenversiegelungen (Bodenplatten und Verbundsteinpflaster) im Bereich des COEUR-Geländes entfernt und seitlich in Haufwerken gelagert (s. Anlage 6, Bild 1), die später über einen Brecher gebrochen wurden und in Haufwerken auf der Fläche gelagert wurden.

Anschließend wurde im Bereich der COEUR-Fläche der feuchte, oberflächennahe gewachsene Boden ca. 0,5 m tief abgezogen und in einem weiteren Haufwerk östlich der COEUR-Fläche gelagert. Auf diesem trockenen/erdfeuchten Planum wurde der Betonbruchschotter 0/56 lagenweise in Mächtigkeiten von 1,0 – 1,6 m aufgebracht und mittels Walze verdichtet (s. Anlage 6, Bild 2 – Bild 7).

Im Rahmen der Verdichtung mittels Walze wurde der Verdichtungsgrad in der Walze gemessen. Es zeigten sich Werte zwischen 76 MN/m² und 131 MN/m² (s. Anlage 6, Bild 8), die den Anforderungen für die geplante Bebauung entsprechen.

Die Fläche ist zur Übergabe an den Käufer vorbereitet (s. Anlage 6, Bild 9 und Bild 10).

5.2 Kampfmittel

Gemäß der vorliegenden Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD) des Saarlands wurde das Grundstück durch alliierte Streitkräfte stark bombardiert. Das aus den Munitionsgefahren resultierende Gefährdungsband wird durch die 1945 gegebene Geländeoberkante definiert und erstreckt sich bis in eine Tiefe von 6 m bzw. bis zur ungestört anstehenden Felsoberkante.

In der Anlage 1.4 ist die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes aus 2018 für den Bereich der COEUR-Fläche dargestellt und in Abbildung 6 die Gesamtfläche im Luftbild vom 13.03.1945 mit Bombentrümmern. Im Bereich der COEUR-Fläche wurden 5 Bombentrichter mit einem Durchmesser von < 5 m und ein Bombentrichter mit einem Durchmesser von > 5 m festgestellt.



Abbildung 8: Luftbild 13.03.1945 mit Bombentrümmern

Im Rahmen der durchgeführten Abtragungsarbeiten auf der COEUR-Fläche zur Herstellung eines Planums für die spätere Schottertragschicht wurden an mehreren Stellen organoleptisch auffällige Verfärbungen (Schwarzfärbungen) des Bodens festgestellt, die als mit Brandschutt verfüllte Bombentrichter identifiziert wurden. Nach Auskunft von Herrn Christian Gigl (Polier der Fa. Ferraro) wurden die Bombentrichter vollständig ausgehoben und auf dem Gelände seitlich gelagert. Es zeigte sich abschließend flächendeckend unter der ehem. Oberflächenversiegelung aus Bodenplatten und Verbundsteinpflaster und der Entfernung von partiellen Auffüllungen und verfüllten Bombentrichtern der quartäre, graubraune-rötliche Sand der Flussablagerungen, der auch im Gutachten von HPC [5] in diesem Bereich bereits erbohrt wurde (s. Anlage 6, Bild 2 – Bild 7). Darunter folgt in geringer Tiefenlage von ca. 2 – 4 m der feste Fels des Buntsandsteins.

Da die im Bereich des COEUR-Geländes früher vorhandene Halle auch nach Bombardierung noch zum Großteil erhalten war und von einer Explosion der Bomben beim Auftreffen auf das Hallendach bzw. den Betonfußboden auszugehen ist, welches auch durch die ausgehobenen Bombentrichter bestätigt wird, wird das Vorhandensein von Blindgängern aus unserer Sicht als eher gering eingeschätzt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Zielsetzung des Nachweises einer Kampfmittelfreiheit des Gesamtgeländes im Sanierungsplan [6] zwar aufgeführt wird, aber nicht Bestandteil der Festlegungen der Verbindlichkeitserklärung [7] wurde.

6 Bewertung der durchgeführten Arbeiten

Eine Beeinträchtigung des Geländes des Lebensmitteleinzelhandel COEUR durch aufgefülltes und belastetes Bodenmaterial kann aufgrund der vollständigen Entfernung der Auffüllungen und der verfüllten Bombentrichter zukünftig ausgeschlossen werden. Dies belegen auch die durchgeführten Oberflächenmischproben-Untersuchungen, die eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch resultierend aus der früheren Nutzung für das COEUR-Gelände bereits ausschließen.

Die gemäß dem Sanierungsplan sowie der Verbindlichkeitserklärung im Bereich der nordwestlichen Teilfläche (Gelände des Lebensmitteleinzelhandel COEUR) erforderlichen Untersuchungen und Prüfungen wurden vollständig abgeschlossen. Einschränkungen

kungen für die gewerbliche Folgenutzung liegen auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht vor und ein weiterer Handlungs- oder Sanierungsbedarf ist nicht gegeben.

7 Schlusswort

Der Gutachter ist zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern, sofern sich Fragen ergeben, die in der vorliegenden Stellungnahme nicht oder abweichend erörtert wurden.

Münster, den 02.02.2026

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung • Beratung • Gutachten
Feldstiege 98 • 48161 Münster
Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

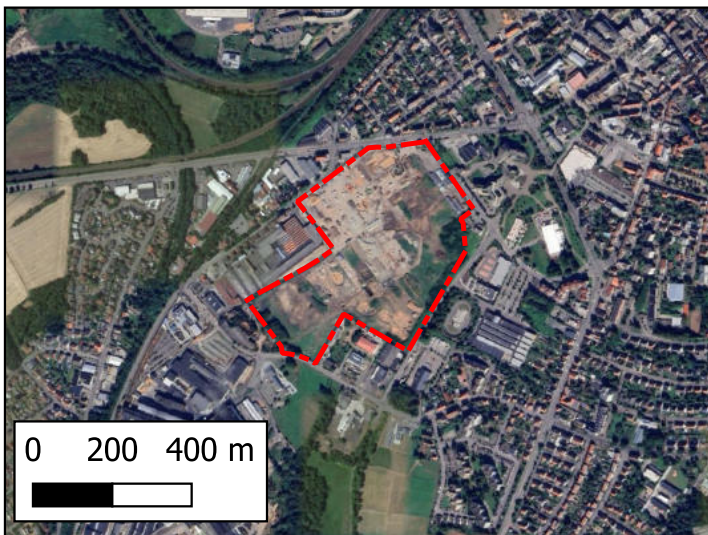
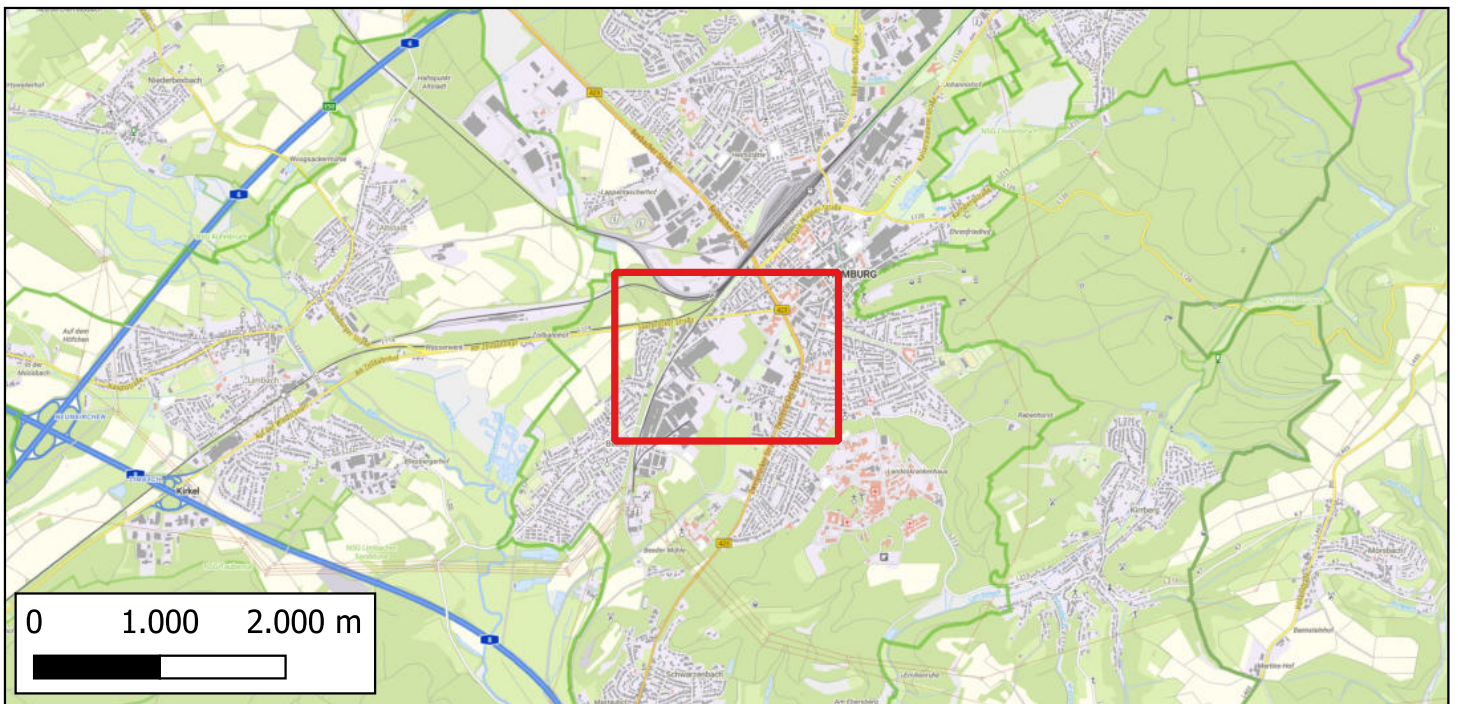
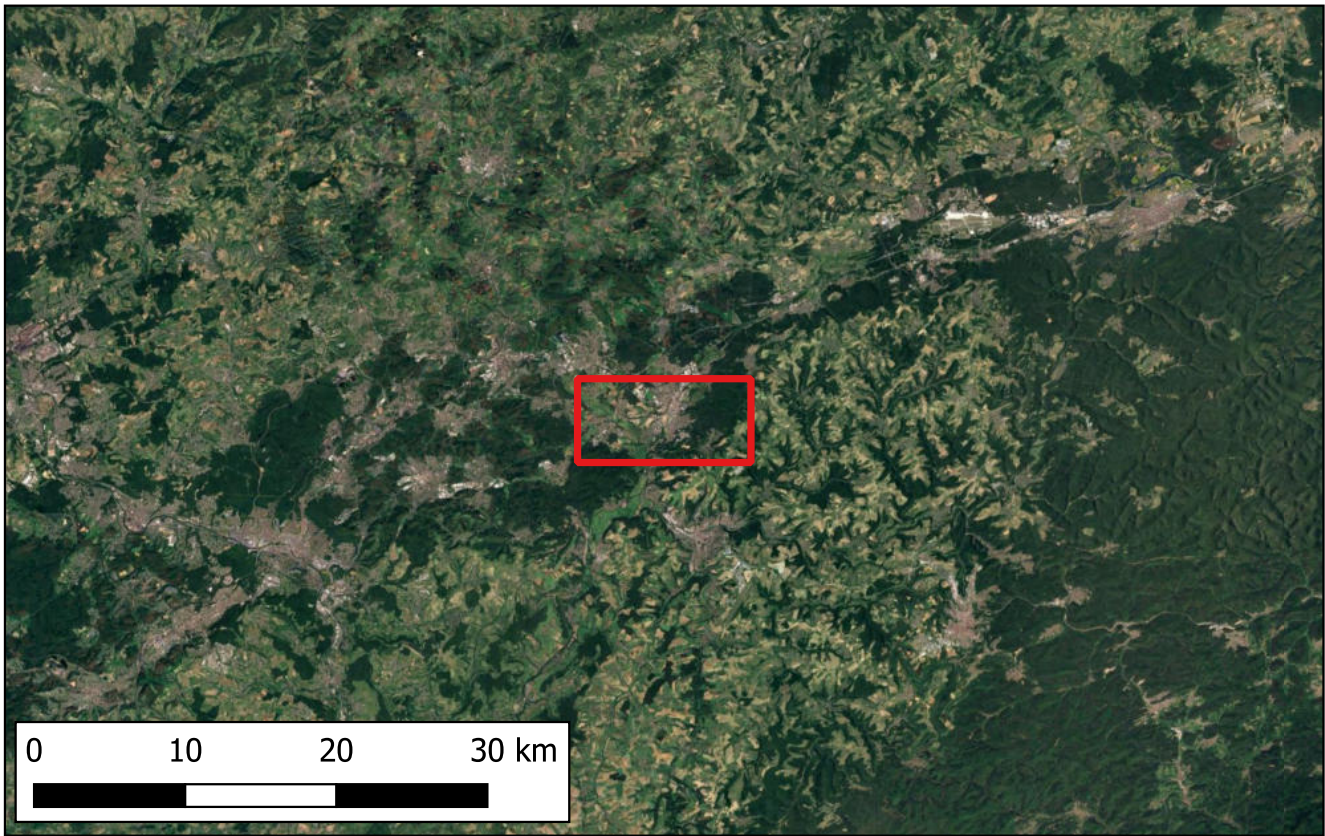
Dipl.-Geol. H. Oeder

Anlagen

Anlagen 1.1 - 1.4

Lagepläne

- 1.1 Übersichtslageplan
 - 1.2 Detaillageplan Oberflächenmischproben
 - 1.3 Detaillageplan Kleinrammbohrungen
 - 1.4 Lageplan Kampfmittelauswertung
-



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
 Planung Beratung Gutachten
 Feldstiege 98, 48161 Münster
 Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Maßstab	Anlage	1.1
Datum	12.11.2025	Projektnummer 22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg	
Inhalt	Übersichtsplan	



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Fläche vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Mischprobenbereiche



Übersichtsplan 1:50.000



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
 Planung Beratung Gutachten
 Feldstiege 98, 48161 Münster
 Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	22.01.2026	Anlage	1.2
Maßstab	1:750	Projektnummer	22-4655
Projekt	Revitalisierung ehem. DSD-Gelände Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan (Luftbild) mit Darstellung der Oberflächenmischprobenbereiche		



378350
5464150
5464100
5464050

378400

378450

0 10 20 30 40 50 m

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Fläche vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Kleinrammbohrung (HPC 2004)



Übersichtsplan 1:50.000



GEOlogik

Wilbers & Oeder GmbH

Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung **Beratung** **Gutachten**

Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	22.01.2026	Anlage	1.3
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Revitalisierung ehem. DSD-Gelände Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan (Luftbild) mit Darstellung der Bodenaufschlusspunkte in Form von Kleinrammbohrungen durch HPC (2004)		



Legende

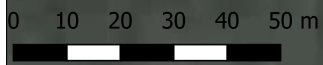
- Untersuchungsgebiet
- Fläche vorhabenbezogener Bebauungsplan

Übersichtsplan 1:50.000



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
 Planung Beratung Gutachten
 Feldstiege 98, 48161 Münster
 Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

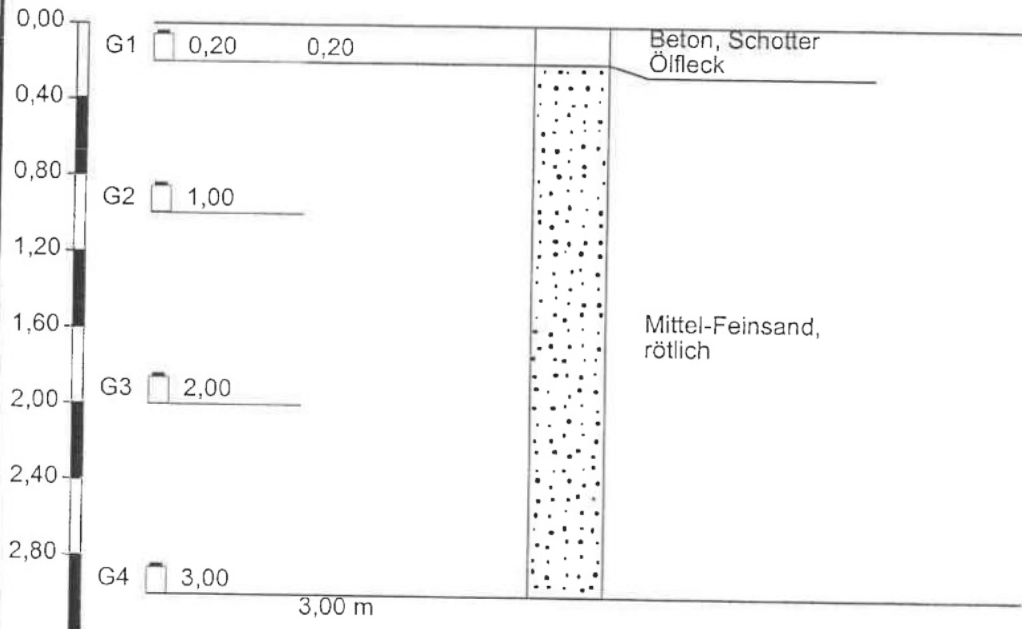
Datum	22.01.2026	Anlage	1.4
Maßstab	1:1.000	Projektnummer	22-4655
Projekt	Revitalisierung ehem. DSD-Gelände Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes aus 2018		



Anlage 2

Schichtenprofile HPC

RKS 102



Höhenmaßstab 1:40

Zeichnerische Darstellung
von Bohrprofilen nach DIN
4023

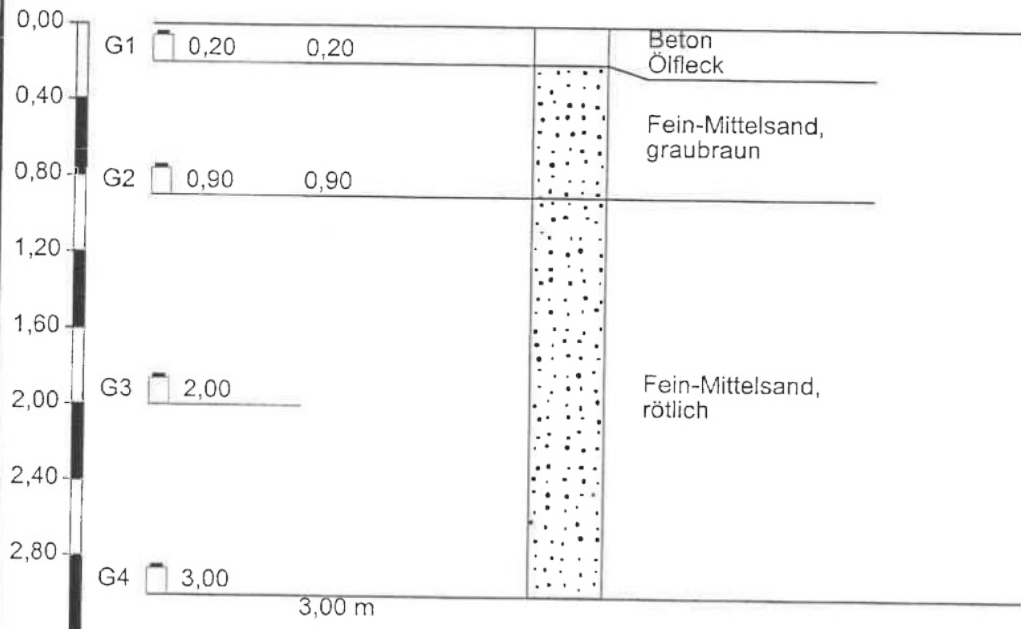
Anlage:

Projekt: 2032214 Homburg

Bearb.: Prange

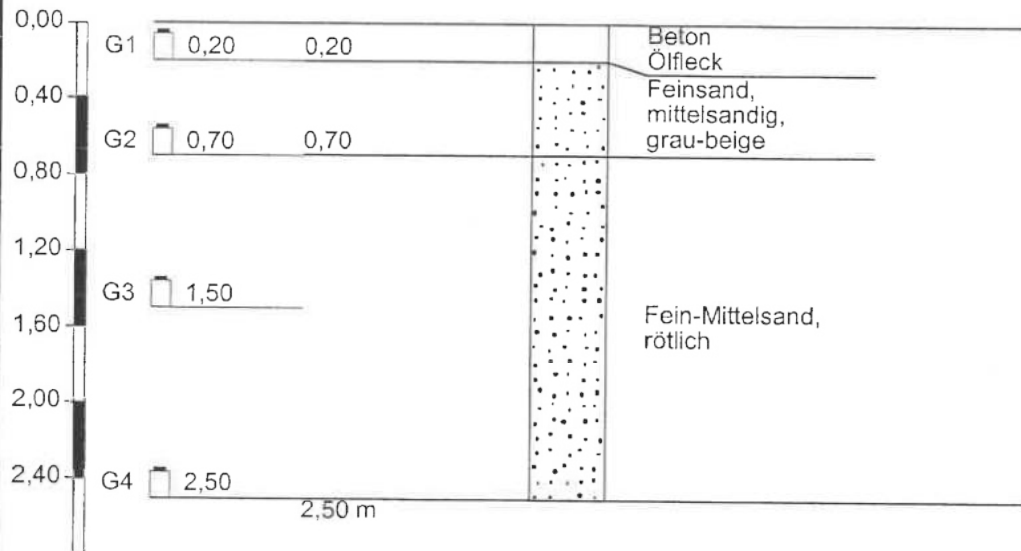
Datum: 08.04.04

RKS 103



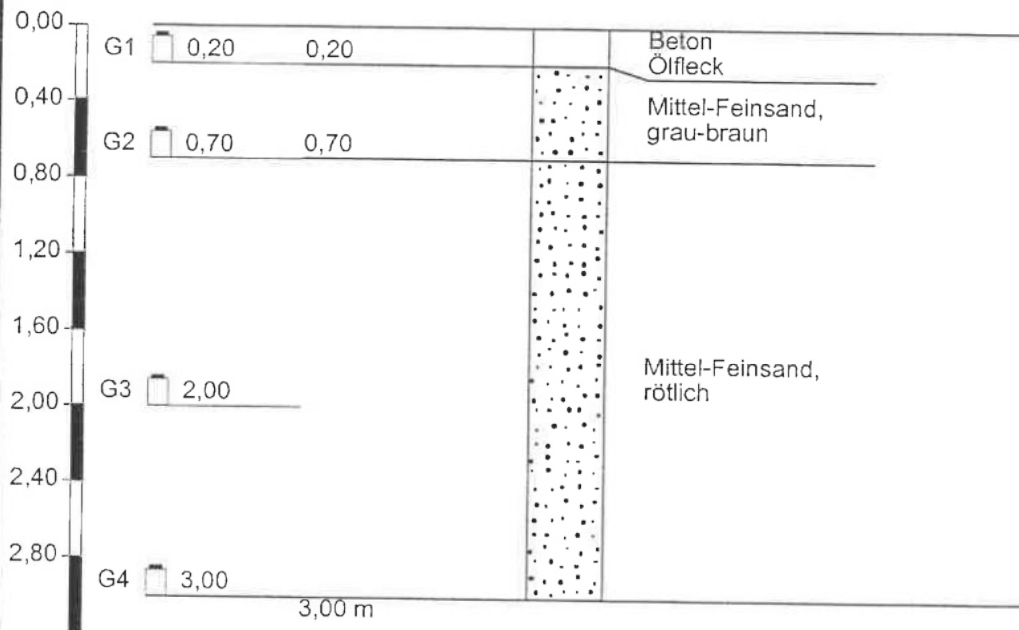
Höhenmaßstab 1:40

RKS 104



Höhenmaßstab 1:40

RKS 105



Höhenmaßstab 1:40

Zeichnerische Darstellung
von Bohrprofilen nach DIN
4023

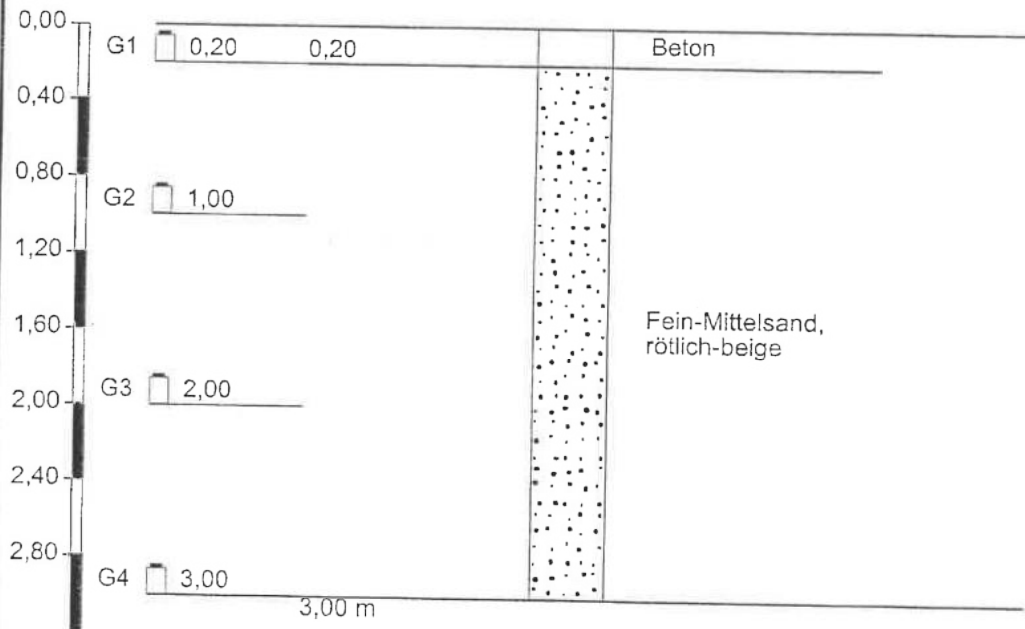
Anlage:

Projekt: 2032214 Homburg

Bearb.: Prange

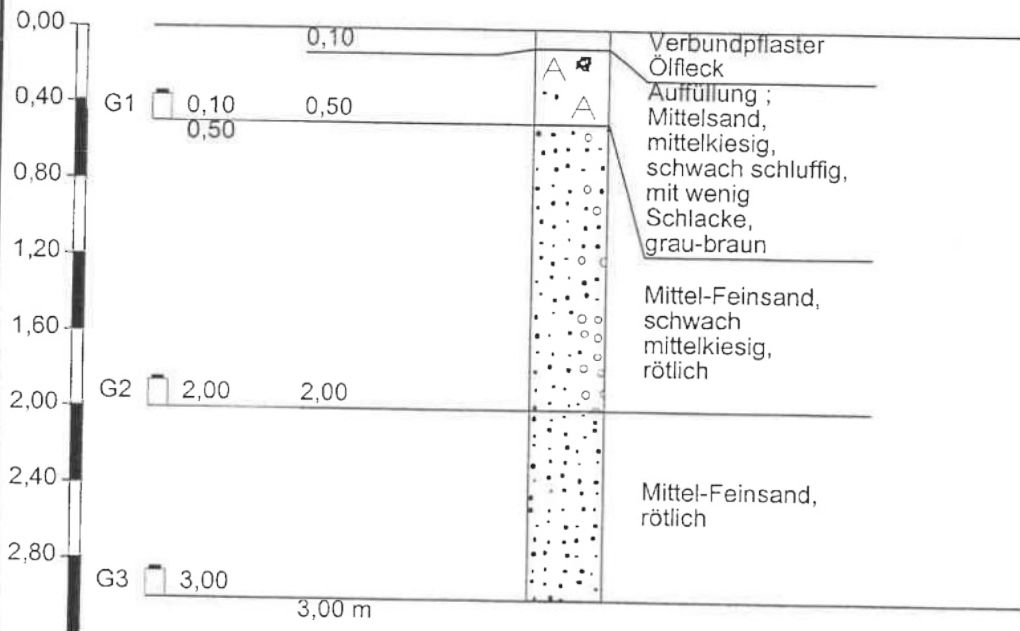
Datum: 08.04.04

RKS 106



Höhenmaßstab 1:40

RKS 107



Höhenmaßstab 1:40

Zeichnerische Darstellung
von Bohrprofilen nach DIN
4023

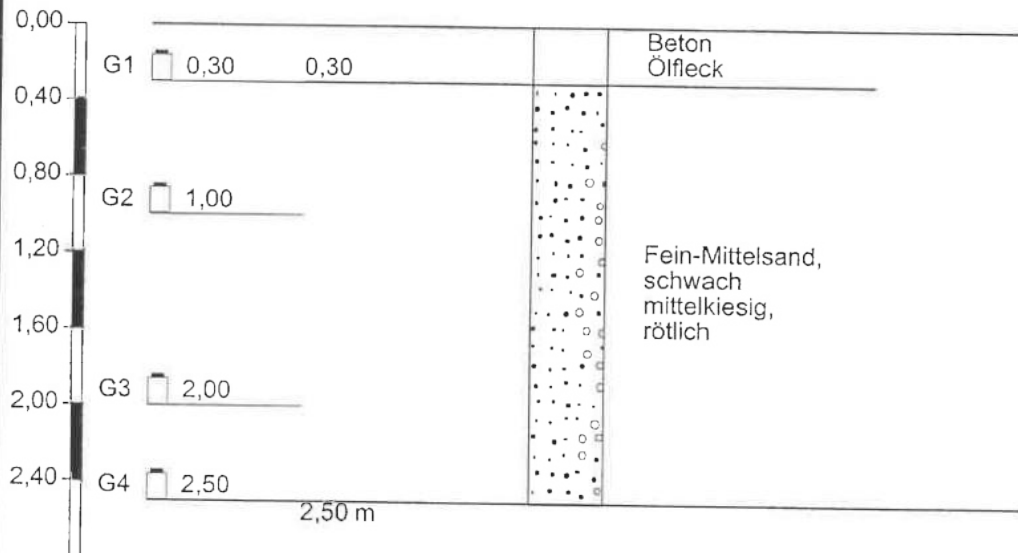
Anlage:

Projekt: 2032214 Homburg

Bearb.: Prange

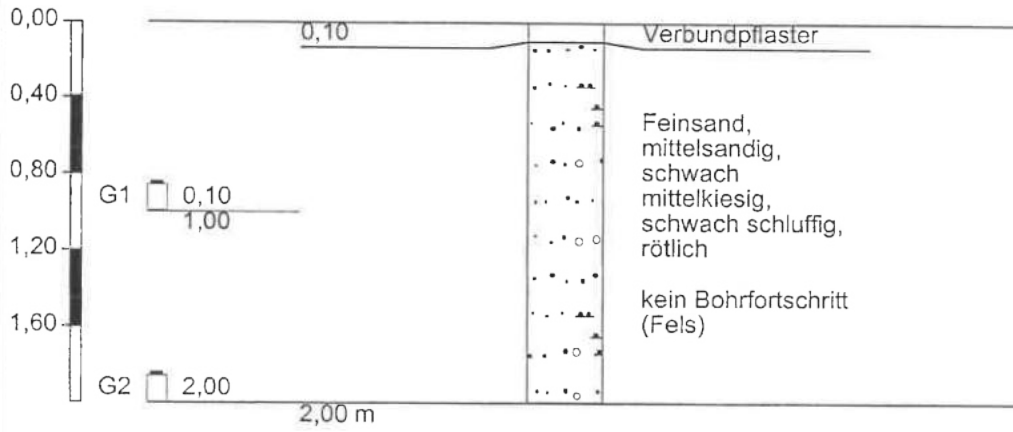
Datum: 08.04.04

RKS 108



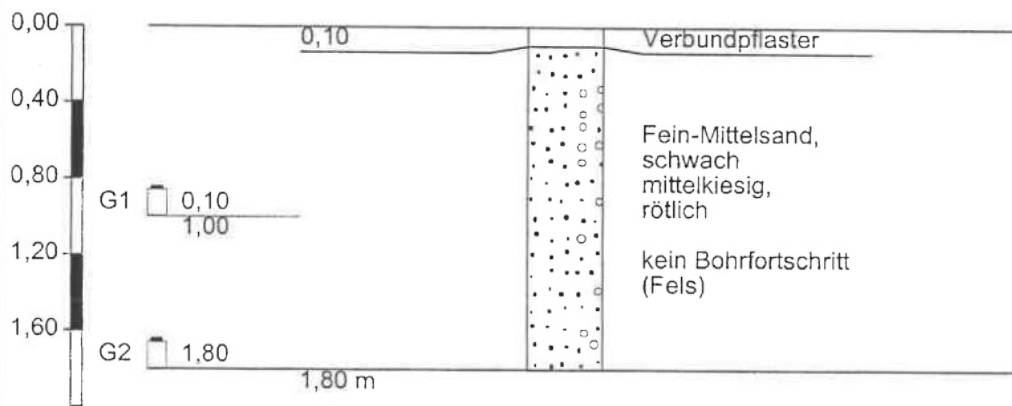
Höhenmaßstab 1:40

RKS 110



Höhenmaßstab 1:40

RKS 111



Höhenmaßstab 1:40

Zeichnerische Darstellung
von Bohrprofilen nach DIN
4023

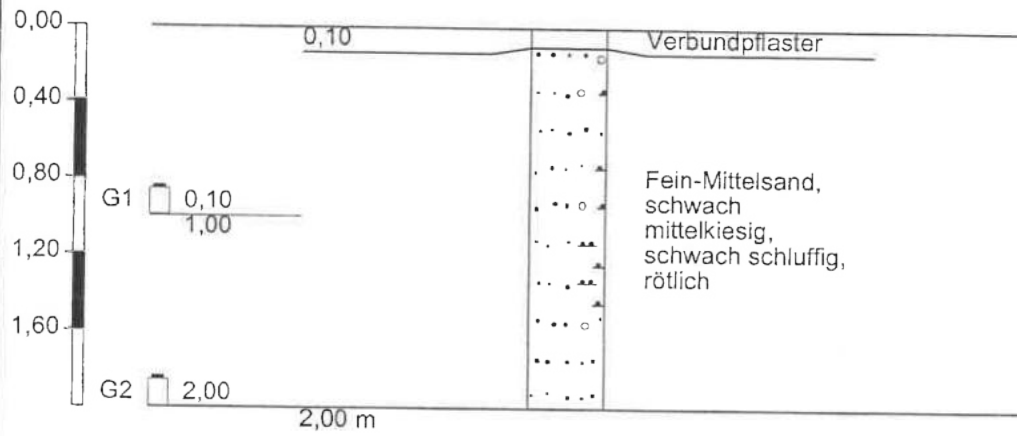
Anlage:

Projekt: 2032214 Homburg

Bearb.: Prange

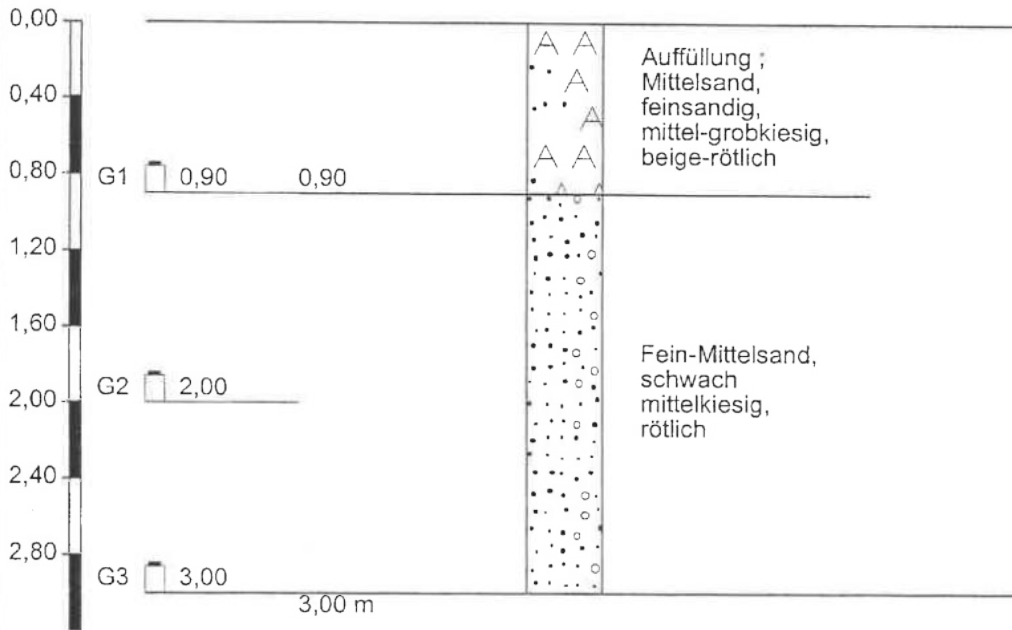
Datum: 19.04.04

RKS 112



Höhenmaßstab 1:40

RKS 113



Höhenmaßstab 1:40

Anlage 3

Schichtenverzeichnisse HPC

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		Schichtenverzeichnis				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: 2032214 Homburg								
Bohrung Nr RKS 102 /Blatt 1						Datum: 08.04.04		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,20	a) Beton, Schotter				Ölfleck	G	1	0,20
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
3,00	a) Mittel-Feinsand					G	2	1,00
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest-fest	d) schwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		Schichtenverzeichnis				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: 2032214 Homburg								
Bohrung Nr RKS 103 /Blatt 1						Datum: 08.04.04		
1	2				3	4	5	6
Bis m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,20	a) Beton				Ölfleck	G	1	0,20
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
0,90	a) Fein-Mittelsand					G	2	0,90
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) graubraun					
	f)	g)	h)	i)				
3,00	a) Fein-Mittelsand					G G	3 4	2,00 3,00
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		Schichtenverzeichnis				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: 2032214 Homburg								
Bohrung Nr RKS 104 /Blatt 1						Datum: 08.04.04		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾				Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,20	a) Beton			Ölfleck	G	1	0,20	
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h) i)					
0,70	a) Feinsand, mittelsandig				G	2	0,70	
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) grau-beige					
	f)	g)	h) i)					
2,50	a) Fein-Mittelsand				G G	3 4	1,50 2,50	
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest	d) schwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h) i)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h) i)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h) i)					

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis Schichtenverzeichnis				Anlage		
						Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: 2032214 Homburg								
Bohrung Nr RKS 105 /Blatt 1					Datum: 08.04.04			
1	2				3	4	5	6
Bis m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,20	a) Beton				Öffleck	G	1	0,20
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
0,70	a) Fein-Mittelsand					G	2	0,70
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) grau-braun					
	f)	g)	h)	i)				
3,00	a) Fein-Mittelsand					G G	3 4	2,00 3,00
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest	d) schwer-sehr schwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage					
		Schichtenverzeichnis				Bericht:					
						Az.:					
Bauvorhaben: 2032214 Homburg											
Bohrung Nr RKS 106 /Blatt 1						Datum: 08.04.04					
1	2				3	4	5	6			
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben					
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)			
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe								
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalk- gehalt							
0,20	a) Beton					G	1	0,20			
	b)										
	c)	d)	e)								
	f)	g)	h)	i)							
3,00	a) Fein-Mittelsand					G	2	1,00			
	b)								G	3	2,00
	c) erdflecht, halbfest	d) schwer zu bohren	e) rötlich-beige								
	f)	g)	h)	i)					G	4	3,00
a)											
b)											
c)	d)	e)									
f)	g)	h)	i)								
a)											
b)											
c)	d)	e)									
f)	g)	h)	i)								
a)											
b)											
c)	d)	e)									
f)	g)	h)	i)								

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		Schichtenverzeichnis				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: 2032214 Homburg								
Bohrung Nr RKS 107 /Blatt 1						Datum: 08.04.04		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,10	a) Verbundpflaster				Ölfleck			
	b)							
		d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
0,50	a) Mittelsand, mittelkiesig, schwach schluffig, mit wenig Schlacke					G	1	0,50
	b) Auffüllung							
	c) erdfeucht-trocken, halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) grau-braun					
	f)	g)	h)	i)				
2,00	a) Mittel-Feinsand, schwach mittelkiesig					G	2	2,00
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest-fest	d) schwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h)	i)				
3,00	a) Mittel-Feinsand					G	3	3,00
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest-fest	d) schwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		Schichtenverzeichnis				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: 2032214 Homburg								
Bohrung Nr RKS 108 /Blatt 1						Datum: 08.04.04		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,30	a) Beton				Ölfleck	G	1	0,30
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
2,50	a) Fein-Mittelsand, schwach mittelkiesig					G	2	1,00
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest	d) schwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		Schichtenverzeichnis				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: 2032214 Homburg								
Bohrung Nr RKS 110 /Blatt 1						Datum: 19.04.04		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,10	a) Verbundpflaster							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
2,00	a) Feinsand, mittelsandig, schwach mittelkiesig, schwach schluffig				kein Bohrfortschritt (Fels)	G	1	1,00
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest-fest	d) schwer-sehr schwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		Schichtenverzeichnis				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: 2032214 Homburg								
Bohrung Nr RKS 111 /Blatt 1						Datum: 19.04.04		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,10	a) Verbundpflaster							
	b)							
		d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
1,80	a) Fein-Mittelsand, schwach mittelkiesig				kein Bohrfortschritt (Fels)	G	1	1,00
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest	d) schwer-sehr schwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
		d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
		d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
		d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage				
		Schichtenverzeichnis				Bericht:				
						Az.:				
Bauvorhaben: 2032214 Homburg										
Bohrung Nr RKS 112 /Blatt 1						Datum: 19.04.04				
1	2					3	4	5	6	
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)						Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang		e) Farbe					
	f) Übliche Benennung		g) Geologische 1) Benennung		h) 1) Gruppe					i) Kalk-gehalt
0,10	a) Verbundpflaster									
	b)									
	c)		d)		e)					
	f)		g)		h)					i)
2,00	a) Fein-Mittelsand, schwach mittelkiesig, schwach schluffig						G G	1 2	1,00 2,00	
	b)									
	c) erdfeucht, halbfest-fest		d) mittelschwer- sehr schwer zu bohren		e) rötlich					
	f)		g)		h)					i)
	a)									
	b)									
	c)		d)		e)					
	f)		g)		h)					i)
	a)									
	b)									
	c)		d)		e)					
	f)		g)		h)					i)
	a)									
	b)									
	c)		d)		e)					
	f)		g)		h)					i)

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage	
		Schichtenverzeichnis				Bericht:	
						Az.:	
Bauvorhaben: 2032214 Homburg							
Bohrung Nr RKS 113 /Blatt 1						Datum: 19.04.04	
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)				Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalk- gehalt			
0,90	a) Mittelsand, feinsandig, mittel-grobkiesig				G	1	0,90
	b) Auffüllung						
	c) trocken-erdfeucht, halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) beige- rötlich				
	f)	g)	h) i)				
3,00	a) Fein-Mittelsand, schwach mittelkiesig				G G	2 3	2,00 3,00
	b)						
	c) erdfeucht, halbfest	d) schwer-sehr schwer zu bohren	e) rötlich				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Anlage 4.1 – 4.3

EBV Auswertung

- 4.1 Auswertetabelle Betonbruch (EgN 0/56)
 - 4.2 Auswertetabelle Betonbruch (EgN 0/56)
 - 4.3 Auswertetabelle Betonbruch (MP 1 – MP 5)
-

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik	
	Abfallrechtliche Bewertung gem. den Richtlinien für die Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau (Rap Stra)			Wilbers & Oeder GmbH	
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (DSD)	Probenbezeichnung	RC-Material 0-56 (Betonbruch)	Proj.-Nr.	22-4655
Datum Probenahme	31.06.2024	Auftragsnummer	2375962	Anlage 4.1	
Material	RC-Material	Datum Prüfbericht	23.07.2024		
Labor	Agrolab Umweltlabor GmbH				

Untersuchungsergebnisse ausführliches Säuleneluat

Parameter	Einheit	RC-Material 0-56 (Betonbruch)			
		Eluat 0,3:1	Eluat 1:1	Eluat 2:1	Eluat 4:1
pH-Wert	-	11,6	11,7	11,6	11,6
el. Leitf.	µS/cm	1220,0	1250,0	868,0	987,0
Sulfat	mg/l	100,0	52,0	43,0	39,0
Chlorid	mg/l	5,1	< 5,0	< 1,0	< 5,0
DOC	mg/l	< 10,0	< 10,0	< 10,0	< 10,0
PAK ₁₅	µg/l	2,8	1,9	2,2	1,8
KW	µg/l	87,3	< 50,0	< 50,0	< 50,0
Phenol-Index	µg/l	< 4,0	< 4,0	< 4,0	< 4,0
Arsen	µg/l	3,0	1,0	< 1,0	< 1,0
Blei	µg/l	< 1,0	< 1,0	< 1,0	< 1,0
Cadmium	µg/l	< 0,3	< 0,3	< 0,3	< 0,3
Chrom ges.	µg/l	< 3,0	< 3,0	< 3,0	< 3,0
Kupfer	µg/l	11,0	5,0	< 5,0	< 5,0
Nickel	µg/l	< 7,0	< 7,0	< 7,0	< 7,0
Zink	µg/l	< 30,0	< 30,0	< 30,0	< 30,0
Antimon	µg/l	< 2,0	< 2,0	< 2,0	< 2,0
Molybdän	µg/l	< 10,0	< 10,0	< 10,0	< 10,0
Vanadium	µg/l	24,0	16,0	14,0	15,0

Untersuchungsergebnisse Feststoff

Parameter	Einheit	Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			Parameter	Einheit	-Material 0-56 (Betonbruch)
		RC-1	RC-2	RC-3			Feststoff
PAK ₁₆ ¹⁾	mg/kg	10	15	20	PAK ₁₆ ¹⁾	mg/kg	< 1,0

1) stellvertretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Environmental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht.

berechnete Untersuchungsergebnisse des ausführlichen Säuleneluats

Parameter	Einheit	Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			Parameter	Einheit	RC-Material 0-56 (Betonbruch)
		RC-1	RC-2	RC-3			Eluat 2:1, berechnet
pH-Wert ²⁾	-	6-13	6-13	6-13	pH-Wert	-	12,0
el. Leitf. ³⁾	µS/cm	2.500	3.200	10.000	el. Leitf.	µS/cm	1.100
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	Sulfat	mg/l	55
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	Chrom ges.	µg/l	3
Kupfer	µg/l	110	250	500	Kupfer	µg/l	6
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	Vanadium	µg/l	17
PAK ₁₅ ⁴⁾	µg/l	4	8	25	PAK ₁₅ ⁵⁾	µg/l	2,2

²⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

³⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

⁴⁾ PAK₁₆ ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1
ausschlaggebender Parameter
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4

RC-1
-
Ja
Nein
Ja
Ja

GEOlogik
 Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt- Ingenieur- Hydrogeologie
 Planung - Beratung - Gutachten
 Feldstiege 98 · 48161 Münster
 Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
 Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

Bemerkungen:

Die Fußnotenregelung gem. EBV, Anlage 2, Tabelle 1 wird für die Fußnoten 1, 3 und 4 eingehalten. Fußnote 2 wird durch Parameter PAK > 0,3 µg/l nicht eingehalten.

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik	
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH	
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (DSD)	Probenbezeichnung	RC-Material 0-56 (Betonbruch)	Proj.-Nr.	22-4655
Datum Probenahme	31.06.2024	Auftragsnummer	2375962	Anlage 4.2	
Material	RC-Material	Datum Prüfbericht	23.07.2024		
Labor	Agrolab Umweltlabor GmbH				

Untersuchungsergebnisse Feststoff

Überwachungswerte EBV Anlage 4 Tab. 2.2		
Parameter	Einheit	Überwachungswert
Arsen	mg/kg	40
Blei	mg/kg	140
Cadmium	mg/kg	2
Chrom ges.	mg/kg	120
Kupfer	mg/kg	80
Nickel	mg/kg	100
Quecksilber	mg/kg	0,6
Thallium	mg/kg	2
Zink	mg/kg	300
KW (C ₁₀ -C ₂₂) ²⁾	mg/kg	300
KW (C ₁₀ -C ₄₀) ²⁾	mg/kg	600
PCB ₇	mg/kg	0,15

		RC-Material 0-56 (Betonbruch)
Parameter	Einheit	RC-Material
Arsen	mg/kg	4,8
Blei	mg/kg	11
Cadmium	mg/kg	< 0,06
Chrom ges.	mg/kg	42
Kupfer	mg/kg	15
Nickel	mg/kg	20
Quecksilber	mg/kg	< 0,066
Thallium	mg/kg	< 0,1
Zink	mg/kg	65
KW (C ₁₀ -C ₂₂)	mg/kg	< 50
KW (C ₁₀ -C ₄₀)	mg/kg	< 50
PCB ₇	mg/kg	< 0,01

²⁾ Überschreitungen die auf Asphaltanteile zurückzuführen sind, stellen kein Ausschlusskriterium dar.

Einstufung

hält die Überwachungswerte gem. EBV Anlage 4 Tab. 2.2 ein ausschlaggebender Parameter
--

Ja
-

Bemerkungen:

GEOlogik
 Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
 Planung, Befahrung, Gutachten
 Feldstiege 98 · 48161 Münster
 Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
 Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Geow. S. Gennerich

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik <small>Wilbers & Oeder GmbH</small>	
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)				
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (DSD)	Probenbezeichnung	RC-Material 0-56 (Betonbruch)	Proj.-Nr.	22-4655
Datum Probenahme	31.06.2024	Auftragsnummer	2375962	Anlage 4.2	
Material	RC-Material	Datum Prüfbericht	23.07.2024		
Labor	Agrolab Umweltlabor GmbH				

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik	
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH	
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (ehem. DSD-Gelände)	Probenbezeichnung	MP 1	Proj.-Nr.	22-4655
Datum Probenahme	06.05.2025	Prüfberichtsnummer	AR-25-TI-001995-01	Anlage 4.3	
Material	RC-Material	Datum Prüfbericht	27.05.2025		
Labor	Eurofins Umwelt GmbH				

Untersuchungsergebnisse Feststoff

Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1					MP 1		
Parameter	Einheit	RC-1	RC-2	RC-3	Parameter	Einheit	RC-Material
PAK ₁₆ ¹⁾	mg/kg	10	15	20	PAK ₁₆	mg/kg	6,2

¹⁾ stellvertretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Environmental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthren, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo[k]fluoranthren, Chrysen, Dibenz[a,h]anthracen, Fluoranthren, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

Untersuchungsergebnisse Eluat

Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1					MP 1		
Parameter	Einheit	RC-1	RC-2	RC-3	Parameter	Einheit	RC-Material
pH-Wert ²⁾	-	6-13	6-13	6-13	pH-Wert	-	11,70
elektr. Leitf. ³⁾	µS/cm	2.500	3.200	10.000	elektr. Leitf.	µS/cm	1.390
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	Sulfat	mg/l	30
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	Chrom ges.	µg/l	1,8
Kupfer	µg/l	110	250	500	Kupfer	µg/l	1,1
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	Vanadium	µg/l	10,0
PAK ₁₅ ⁴⁾	µg/l	4	8	25	PAK ₁₅	µg/l	0,59

²⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

³⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

⁴⁾ PAK₁₆ ohne Naphthalin und Methyl-naphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1
ausschlaggebender Parameter
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4

RC-1
-
Ja
Nein
Ja
Ja

Bemerkungen:

Die Fußnotenregelung gem. EBV, Anlage 2, Tabelle 1 wird für die Fußnoten 1, 3 und 4 eingehalten. Fußnote 2 wird durch Parameter PAK > 0,3 µg/l nicht eingehalten.

GEOlogik
 Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt - Ingenieur - Hydrogeologie
 Planung - Beratung - Gutachten
 Feldstraße 98 - 48161 Münster
 Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
 Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Ruben Leifheit

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik	
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH	
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (ehem. DSD-Gelände)	Probenbezeichnung	MP 2	Proj.-Nr.	22-4655
Datum Probenahme	06.05.2025	Prüfberichtsnummer	AR-25-TI-001995-01	Anlage 4.4	
Material	RC-Material	Datum Prüfbericht	27.05.2025		
Labor	Eurofins Umwelt GmbH				

Untersuchungsergebnisse Feststoff

Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1					MP 2		
Parameter	Einheit	RC-1	RC-2	RC-3	Parameter	Einheit	RC-Material
PAK ₁₆ ¹⁾	mg/kg	10	15	20	PAK ₁₆	mg/kg	4,5

¹⁾ stellvertretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Environmental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthren, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo[k]fluoranthren, Chrysen, Dibenz[a,h]anthracen, Fluoranthren, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

Untersuchungsergebnisse Eluat

Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1					MP 2		
Parameter	Einheit	RC-1	RC-2	RC-3	Parameter	Einheit	RC-Material
pH-Wert ²⁾	-	6-13	6-13	6-13	pH-Wert	-	11,70
elektr. Leitf. ³⁾	µS/cm	2.500	3.200	10.000	elektr. Leitf.	µS/cm	1.160
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	Sulfat	mg/l	38
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	Chrom ges.	µg/l	8,1
Kupfer	µg/l	110	250	500	Kupfer	µg/l	2,1
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	Vanadium	µg/l	17
PAK ₁₅ ⁴⁾	µg/l	4	8	25	PAK ₁₅	µg/l	1,1

²⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

³⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

⁴⁾ PAK₁₆ ohne Naphthalin und Methyl-naphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1
ausschlaggebender Parameter
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4

RC-1
-
Ja
Nein
Ja
Ja

Bemerkungen:

Die Fußnotenregelung gem. EBV, Anlage 2, Tabelle 1 wird für die Fußnoten 1, 3 und 4 eingehalten. Fußnote 2 wird durch Parameter PAK > 0,3 µg/l nicht eingehalten.

GEOlogik
 Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt - Ingenieur - Hydrogeologie
 Planung - Beratung - Gutachten
 Feldstraße 98 - 48161 Münster
 Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
 Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Ruben Leifheit

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik	
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH	
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (ehem. DSD-Gelände)	Probenbezeichnung	MP 3	Proj.-Nr.	22-4655
Datum Probenahme	06.05.2025	Prüfberichtsnummer	AR-25-TI-001995-01	Anlage 4.5	
Material	RC-Material	Datum Prüfbericht	27.05.2025		
Labor	Eurofins Umwelt GmbH				

Untersuchungsergebnisse Feststoff

Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1					MP 3		
Parameter	Einheit	RC-1	RC-2	RC-3	Parameter	Einheit	RC-Material
PAK ₁₆ ¹⁾	mg/kg	10	15	20	PAK ₁₆	mg/kg	3,5

¹⁾ stellvertretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Environmental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthren, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo[k]fluoranthren, Chrysen, Dibenz[a,h]anthracen, Fluoranthren, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

Untersuchungsergebnisse Eluat

Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1					MP 3		
Parameter	Einheit	RC-1	RC-2	RC-3	Parameter	Einheit	RC-Material
pH-Wert ²⁾	-	6-13	6-13	6-13	pH-Wert	-	11,90
elektr. Leitf. ³⁾	µS/cm	2.500	3.200	10.000	elektr. Leitf.	µS/cm	1.520
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	Sulfat	mg/l	37
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	Chrom ges.	µg/l	12
Kupfer	µg/l	110	250	500	Kupfer	µg/l	2,6
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	Vanadium	µg/l	8,8
PAK ₁₅ ⁴⁾	µg/l	4	8	25	PAK ₁₅	µg/l	1,2

²⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

³⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

⁴⁾ PAK₁₆ ohne Naphthalin und Methyl-naphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1
ausschlaggebender Parameter
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4

RC-1
-
Ja
Nein
Ja
Ja

Bemerkungen:

Die Fußnotenregelung gem. EBV, Anlage 2, Tabelle 1 wird für die Fußnoten 1, 3 und 4 eingehalten. Fußnote 2 wird durch Parameter PAK > 0,3 µg/l nicht eingehalten.

GEOlogik
 Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt - Ingenieur - Hydrogeologie
 Planung - Beratung - Gutachten
 Feldstraße 98 - 48161 Münster
 Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
 Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Ruben Leifheit

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik	
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH	
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (ehem. DSD-Gelände)	Probenbezeichnung	MP 4	Proj.-Nr.	22-4655
Datum Probenahme	06.05.2025	Prüfberichtsnummer	AR-25-TI-001995-01	Anlage 2	
Material	RC-Material	Datum Prüfbericht	27.05.2025		
Labor	Eurofins Umwelt GmbH				

Untersuchungsergebnisse Feststoff

Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1					MP 4		
Parameter	Einheit	RC-1	RC-2	RC-3	Parameter	Einheit	RC-Material
PAK ₁₆ ¹⁾	mg/kg	10	15	20	PAK ₁₆	mg/kg	2,0

¹⁾ stelltvertretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Environmental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthren, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo[k]fluoranthren, Chrysen, Dibenz[a,h]anthracen, Fluoranthren, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

Untersuchungsergebnisse Eluat

Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1					MP 4		
Parameter	Einheit	RC-1	RC-2	RC-3	Parameter	Einheit	RC-Material
pH-Wert ²⁾	-	6-13	6-13	6-13	pH-Wert	-	11,70
elektr. Leitf. ³⁾	µS/cm	2.500	3.200	10.000	elektr. Leitf.	µS/cm	1.300
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	Sulfat	mg/l	62
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	Chrom ges.	µg/l	7,0
Kupfer	µg/l	110	250	500	Kupfer	µg/l	1,4
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	Vanadium	µg/l	20
PAK ₁₅ ⁴⁾	µg/l	4	8	25	PAK ₁₅	µg/l	1,4

²⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

³⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

⁴⁾ PAK₁₆ ohne Naphthalin und Methyl-naphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1
ausschlaggebender Parameter
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4

RC-1
-
Ja
Nein
Ja
Ja

Bemerkungen:



M.Sc. Ruben Leifheit

Einstufung

Bewertung der chemischen Analysedaten

Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)

Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (ehem. DSD-Gelände)	Probenbezeichnung	MP 5	Proj.-Nr.	22-4655
Datum Probenahme	06.05.2025	Prüfberichtsnummer	AR-25-TI-001995-01	Anlage 4.7	
Material	RC-Material	Datum Prüfbericht	27.05.2025		
Labor	Eurofins Umwelt GmbH				

Untersuchungsergebnisse Feststoff

Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1					MP 5		
Parameter	Einheit	RC-1	RC-2	RC-3	Parameter	Einheit	RC-Material
PAK ₁₆ ¹⁾	mg/kg	10	15	20	PAK ₁₆	mg/kg	2,8

¹⁾ stellvertretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Environmental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthren, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo[k]fluoranthren, Chrysen, Dibenz[a,h]anthracen, Fluoranthren, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

Untersuchungsergebnisse Eluat

Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1					MP 5		
Parameter	Einheit	RC-1	RC-2	RC-3	Parameter	Einheit	RC-Material
pH-Wert ²⁾	-	6-13	6-13	6-13	pH-Wert	-	11,80
elektr. Leitf. ³⁾	µS/cm	2.500	3.200	10.000	elektr. Leitf.	µS/cm	1.320
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	Sulfat	mg/l	33
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	Chrom ges.	µg/l	15
Kupfer	µg/l	110	250	500	Kupfer	µg/l	< 1,0
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	Vanadium	µg/l	13
PAK ₁₅ ⁴⁾	µg/l	4	8	25	PAK ₁₅	µg/l	1,6

²⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

³⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

⁴⁾ PAK₁₆ ohne Naphthalin und Methyl-naphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1
ausschlaggebender Parameter
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4

RC-1
-
Ja
Nein
Ja
Ja

Bemerkungen:

Die Fußnotenregelung gem. EBV, Anlage 2, Tabelle 1 wird für die Fußnoten 1, 3 und 4 eingehalten. Fußnote 2 wird durch Parameter PAK > 0,3 µg/l nicht eingehalten.



M.Sc. Ruben Leifheit

Anlage 5

Chemische Untersuchungsergebnisse

- 5.1 Prüfbericht EgN 0/56 Be-Bruch
 - 5.2 Prüfbericht RC-Material (MP 1 – MP 5)
 - 5.3 Prüfbericht Oberflächenmischproben
(O1/1, O1/2, O1/5 und O1/6)
-

AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



AGROLAB Umwelt Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel

Heinrich Hart GMBH Chemisch technisches Laboratorium
Robert-Bosch-Str. 7
56566 Neuwied

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
 Analysennr. **426301** Mineralisch/Anorganisches Material
 Rechnungsnehmer **20105378** Dr. rer.nat. Detlef Reimer
 Probeneingang **03.06.2024**
 Probenahme **31.05.2024 11:15**
 Probenehmer **Auftraggeber (Dr. Reimer)**
 Kunden-Probenbezeichnung **RC-Material 0-56 (Betonbruch)**
 Säulentestnr. **426301**

Einheit Ergebnis Best.-Gr. Methode

Feststoff

Analyse in der Gesamtfraktion	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Masse Laborprobe	kg	11,2	0,02	DIN 19747 : 2009-07
Trockensubstanz	%	93,3	0,1	DIN EN 14346 : 2007-03, Verfahren A
Königswasseraufschluß				DIN EN 13657 : 2003-01
Arsen (As)	mg/kg	4,81	1	DIN EN 16171 : 2017-01
Blei (Pb)	mg/kg	11,0	5	DIN EN 16171 : 2017-01
Cadmium (Cd)	mg/kg	<0,06	0,06	DIN EN 16171 : 2017-01
Chrom (Cr)	mg/kg	42,3	1	DIN EN 16171 : 2017-01
Kupfer (Cu)	mg/kg	15,4	2	DIN EN 16171 : 2017-01
Nickel (Ni)	mg/kg	19,8	2	DIN EN 16171 : 2017-01
Quecksilber (Hg)	mg/kg	<0,066	0,066	DIN EN ISO 12846 : 2012-08
Thallium (Tl)	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN 16171 : 2017-01
Zink (Zn)	mg/kg	64,8	6	DIN EN 16171 : 2017-01
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	<50	50	DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09 (Schütteleextr.)
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	<50	50	DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09 (Schütteleextr.)
Naphthalin	mg/kg	<0,050 (+)	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Acenaphthylen	mg/kg	<0,010 (NWG)	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Acenaphthen	mg/kg	<0,050 (+)	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Fluoren	mg/kg	<0,050 (+)	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Phenanthren	mg/kg	0,098	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Anthracen	mg/kg	<0,050 (+)	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Fluoranthren	mg/kg	0,19	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Pyren	mg/kg	0,14	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Benzo(a)anthracen	mg/kg	0,084	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Chrysen	mg/kg	0,079	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*" gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl



AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
 Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
 eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Datum 23.07.2024

Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R

Analysennr. **426301** Mineralisch/Anorganisches Material

Kunden-Probenbezeichnung **RC-Material 0-56 (Betonbruch)**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg	0,066	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg	<0,050 (+)	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,071	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Dibenzo(ah)anthracen	mg/kg	<0,050 (+)	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Benzo(ghi)perylene	mg/kg	<0,050 (+)	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	<0,050 (+)	0,05	DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
PAK EPA Summe gem. ErsatzbaustoffV	mg/kg	<1,0 #5)	1	Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
PCB (28)	mg/kg	<0,0010 (NWG)	0,005	DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (52)	mg/kg	<0,0010 (NWG)	0,005	DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (101)	mg/kg	<0,0010 (NWG)	0,005	DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (138)	mg/kg	<0,0010 (NWG)	0,005	DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (118)	mg/kg	<0,0010 (NWG)	0,005	DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (153)	mg/kg	<0,0010 (NWG)	0,005	DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (180)	mg/kg	<0,0010 (NWG)	0,005	DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB 7 Summe gem. ErsatzbaustoffV	mg/kg	<0,010 #5)	0,01	Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

Eluat

Ausführlicher Säulenversuch DIN 19528		*		DIN 19528 : 2009-01	
Fraktion < 32 mm	%	*	50,2	0	DIN 19747 : 2009-07
Fraktion > 32 mm	%	*	49,8	0	Berechnung
pH-Wert berechnet			12		Berechnung aus den Einzelmesswerten
elektrische Leitfähigkeit berechnet	µS/cm		1100		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Chlorid berechnet	mg/l		0,77 - 3,0		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Sulfat berechnet	mg/l		55		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Antimon berechnet	µg/l		0,0 - 1,5		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Arsen berechnet	µg/l		0,88 - 1,4		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Blei berechnet	µg/l		0,0 - 1,0		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Cadmium berechnet	µg/l		0,0 - 0,30		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Chrom berechnet	µg/l		0,0 - 3,0		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Kupfer berechnet	µg/l		3,5 - 6,0		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Molybdän berechnet	µg/l		0,0 - 10		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Nickel berechnet	µg/l		0,0 - 7,0		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Vanadium berechnet	µg/l		17		Berechnung aus den Einzelmesswerten

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*" gekennzeichnet.

DOC-27-24680128-DE-P2

AG Kiel
 HRB 26025
 USt-IdNr./VAT-ID No.:
 DE 363 687 673

Geschäftsführer
 Dr. Paul Wimmer
 Dr. Stephanie Nagorny
 Dr. Torsten Zurmühl



AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Datum 23.07.2024

Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R

Analysennr. **426301** Mineralisch/Anorganisches Material

Kunden-Probenbezeichnung **RC-Material 0-56 (Betonbruch)**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Zink berechnet	µg/l	0,0 - 30		Berechnung aus den Einzelmesswerten
DOC berechnet	mg/l	0,0 - 10		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Phenol berechnet	µg/l	0,47 - 0,54		Berechnung aus den Einzelmesswerten
2-Methylphenol berechnet	µg/l	0,060 - 0,063		Berechnung aus den Einzelmesswerten
3-Methylphenol berechnet	µg/l	0,13		Berechnung aus den Einzelmesswerten
4-Methylphenol berechnet	µg/l	0,055 - 0,058		Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,3-Dimethylphenol berechnet	µg/l	0,0078 - 0,021		Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,4-Dimethylphenol berechnet	µg/l	0,0 - 0,031		Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,5-Dimethylphenol berechnet	µg/l	0,012 - 0,021		Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,6-Dimethylphenol berechnet	µg/l	0,0 - 0,016		Berechnung aus den Einzelmesswerten
3,4-Dimethylphenol berechnet	µg/l	0,015 - 0,024		Berechnung aus den Einzelmesswerten
3,5-Dimethylphenol/ 4-Ethylphenol berechnet	µg/l	0,17 - 0,22		Berechnung aus den Einzelmesswerten
3-Ethylphenol berechnet	µg/l	0,021 - 0,030		Berechnung aus den Einzelmesswerten
2-Ethylphenol berechnet	µg/l	0,0 - 0,016		Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,3,5-/2,4,5-Trimethylphenol berechnet	µg/l	0,029 - 0,046		Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,4,6-Trimethylphenol berechnet	µg/l	0,0 - 0,024		Berechnung aus den Einzelmesswerten
3,4,5-Trimethylphenol berechnet	µg/l	0,0096 - 0,018		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Phenole Summe berechnet	µg/l	0,0 - 4,0		Berechnung
Kohlenwasserstoffe C10-C22 berechnet	µg/l	0,0 - 50		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Kohlenwasserstoffe C10-C40 berechnet	µg/l	13 - 56		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Acenaphthylen berechnet	µg/l	0,0062 - 0,015		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Acenaphthen berechnet	µg/l	0,39		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Fluoren berechnet	µg/l	0,078		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Phenanthren berechnet	µg/l	0,075		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Anthracen berechnet	µg/l	0,071		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Fluoranthen berechnet	µg/l	0,95		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Pyren berechnet	µg/l	0,51		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Benzo(a)anthracen berechnet	µg/l	0,025 - 0,061		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Chrysen berechnet	µg/l	0,022 - 0,059		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Benzo(b)fluoranthen berechnet	µg/l	0,0 - 0,016		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Benzo(k)fluoranthen berechnet	µg/l	0,0 - 0,012		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Benzo(a)pyren berechnet	µg/l	0,0 - 0,016		Berechnung aus den Einzelmesswerten

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " * " gekennzeichnet.

DOC-27-4690129-DE-F3

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl



AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Datum 23.07.2024

Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R

Analysenr. **426301** Mineralisch/Anorganisches Material

Kunden-Probenbezeichnung **RC-Material 0-56 (Betonbruch)**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Dibenzo(a,h)anthracen berechnet	µg/l	0,0 - 0,012		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Benzo(ghi)perylen berechnet	µg/l	0,0 - 0,012		Berechnung aus den Einzelmesswerten
Indeno(123-cd)pyren berechnet	µg/l	0,0 - 0,012		Berechnung aus den Einzelmesswerten
PAK 15 Summe berechnet	µg/l	2,2		Berechnung

#5) Einzelwerte, die die Nachweisgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt. Bei Einzelwerten, die zwischen Nachweis- und Bestimmungsgrenze liegen, wurde die halbe Bestimmungsgrenze zur Berechnung zugrunde gelegt.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Das Zeichen "<...(NWG)" oder n.n. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Nachweisgrenze nicht nachzuweisen.

Das Zeichen "<...(+) " in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter wurde im Bereich zwischen Nachweisgrenze und Bestimmungsgrenze qualitativ nachgewiesen.

Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit ° gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz.

Hinweis zum Probenahmedatum: Das Probenahmedatum ist eine Kundeninformation.

Beginn der Prüfungen: 03.06.2024

Ende der Prüfungen: 03.07.2024

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Das Laboratorium ist nicht für die vom Kunden bereitgestellten Informationen verantwortlich. Die ggf. im vorliegenden Prüfbericht dargestellten Kundeninformationen unterliegen nicht der Akkreditierung des Laboratoriums und können sich auf die Validität der Prüfergebnisse auswirken. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Umwelt Herr Dominic Köll, Tel. 0431/22138-582

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol * gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl



Seite 4 von 4
DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



AGROLAB Umwelt Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel

Heinrich Hart GMBH Chemisch technisches Laboratorium
Robert-Bosch-Str. 7
56566 Neuwied

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
 Analysennr. **426302** Mineralisch/Anorganisches Material
 Rechnungsnehmer **20105378 Dr. rer.nat. Detlef Reimer**
 Probeneingang **03.06.2024**
 Probenahme **31.05.2024 11:15**
 Probenehmer **Auftraggeber**
 Kunden-Probenbezeichnung **L/S=0.3 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**
 Säulentestnr. **426301**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Eluat				
L/S-Verhältnis	ml/g	0,30	0,01	DIN 19528 : 2009-01
DOC	mg/l	<10,0	10	DIN EN 1484 : 2019-04
Temperatur Eluat	°C	22,2	0	DIN 38404-4 : 1976-12
pH-Wert		11,6	2	DIN EN ISO 10523 : 2012-04
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	1220	10	DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	5,1	5	DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Sulfat (SO4)	mg/l	100	5	DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Antimon (Sb)	µg/l	<2	1,5	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Arsen (As)	µg/l	3	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	µg/l	<1	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	µg/l	<0,3	0,3	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	µg/l	<3	3	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	µg/l	11	5	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Molybdän (Mo)	µg/l	<10	10	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	µg/l	<7	7	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Vanadium (V)	µg/l	24	2	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	µg/l	<30	30	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kohlenwasserstofffraktion C10-C40	µg/l	87,3	50	DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Kohlenwasserstofffraktion C10-C22	µg/l	<50,0	50	DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Acenaphthylen	µg/l	0,041	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Acenaphthen	µg/l	2,0	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoren	µg/l	0,28	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Phenanthren	µg/l	0,14	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Anthracen	µg/l	0,095	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoranthen	µg/l	0,13	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Pyren	µg/l	0,080	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)anthracen	µg/l	<0,010 (+)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Chrysen	µg/l	<0,010 (+)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(b)fluoranthen	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(k)fluoranthen	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)pyren	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "N" gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl



AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
 Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
 eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Datum 23.07.2024
 Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
 Analysennr. **426302** Mineralisch/Anorganisches Material
 Kunden-Probenbezeichnung **L/S=0.3 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Dibenzo(ah)anthracen	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(ghi)perylen	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Indeno(1,2,3-cd)pyren	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
PAK 15 Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	2,8 #5)	0,05	Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Phenol	µg/l	0,33	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2-Methylphenol	µg/l	0,14	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3-Methylphenol	µg/l	0,26	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
4-Methylphenol	µg/l	0,085	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,3-Dimethylphenol	µg/l	0,052	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,4-Dimethylphenol	µg/l	<0,15 (NWG) mo)	0,75	DIN 38407-27 : 2012-10
2,5-Dimethylphenol	µg/l	0,082	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,6-Dimethylphenol	µg/l	<0,050 (+)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3,4-Dimethylphenol	µg/l	0,10	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3,5-Dimethylphenol/ 4-Ethylphenol	µg/l	1,1	0,1	DIN 38407-27 : 2012-10
2-Ethylphenol	µg/l	<0,050 (+)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3-Ethylphenol	µg/l	0,14	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,5-/2,4,5-Trimethylphenol	µg/l	0,19	0,1	DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,6-Trimethylphenol	µg/l	<0,050 (+)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,4,6-Trimethylphenol	µg/l	<0,10 (NWG) mo)	0,5	DIN 38407-27 : 2012-10
3,4,5-Trimethylphenol	µg/l	0,064	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
Phenole Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	<4,0 #5)	4	Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

#5) Einzelwerte, die die Nachweisgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt. Bei Einzelwerten, die zwischen Nachweis- und Bestimmungsgrenze liegen, wurde die halbe Bestimmungsgrenze zur Berechnung zugrunde gelegt.

mo) Die Messunsicherheit dieses Parameters ist aufgrund von Interferenz(en) erhöht.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Das Zeichen "<...(NWG)" oder n.n. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Nachweisgrenze nicht nachzuweisen.

Das Zeichen "<...(+)" in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter wurde im Bereich zwischen Nachweisgrenze und Bestimmungsgrenze qualitativ nachgewiesen.

Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10523 : 2012-04 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels konzentrierter Salpetersäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN 1484 : 2019-04 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels 2 molarer Salzsäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN 27888 : 1993-11 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur Messung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

AG Kiel
 HRB 26025
 USt-IdNr./VAT-ID No.:
 DE 363 687 673
 Geschäftsführer
 Dr. Paul Wimmer
 Dr. Stephanie Nagorny
 Dr. Torsten Zurmühl



AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr. **426302** Mineralisch/Anorganisches Material
Kunden-Probenbezeichnung **L/S=0.3 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

Für die Messung nach DIN EN 38404-4 : 1976-12 wurde das erstellte Eluat/Perkolat nicht stabilisiert.

Für die Messung nach DIN 38407-27 : 2012-10 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN 38407-39 : 2011-09 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Hinweis zum Probenahmedatum: Das Probenahmedatum ist eine Kundeninformation.

Beginn der Prüfungen: 03.06.2024

Ende der Prüfungen: 24.06.2024

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Das Laboratorium ist nicht für die vom Kunden bereitgestellten Informationen verantwortlich. Die ggf. im vorliegenden Prüfbericht dargestellten Kundeninformationen unterliegen nicht der Akkreditierung des Laboratoriums und können sich auf die Validität der Prüfergebnisse auswirken. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Umwelt Herr Dominic Köll, Tel. 0431/22138-582

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*" gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl



Seite 3 von 3
DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



AGROLAB Umwelt Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel

Heinrich Hart GMBH Chemisch technisches Laboratorium
Robert-Bosch-Str. 7
56566 Neuwied

Datum 23.07.2024
Kundenr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag 2375962 Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr. 426303 Mineralisch/Anorganisches Material
Rechnungsnehmer 20105378 Dr. rer.nat. Detlef Reimer
Probeneingang 03.06.2024
Probenahme 31.05.2024 11:15
Probenehmer Auftraggeber
Kunden-Probenbezeichnung L/S=1 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))
Säulentestnr. 426301

Einheit Ergebnis Best.-Gr. Methode

Eluat

Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
L/S-Verhältnis	ml/g	1,0	DIN 19528 : 2009-01
DOC	mg/l	<10,0	DIN EN 1484 : 2019-04
Temperatur Eluat	°C	22,4	DIN 38404-4 : 1976-12
pH-Wert		11,7	DIN EN ISO 10523 : 2012-04
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	1250	DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	<5,0 (+)	DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Sulfat (SO ₄)	mg/l	52	DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Antimon (Sb)	µg/l	<2	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Arsen (As)	µg/l	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	µg/l	<1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	µg/l	<0,3	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	µg/l	<3	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	µg/l	5	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Molybdän (Mo)	µg/l	<10	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	µg/l	<7	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Vanadium (V)	µg/l	16	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	µg/l	<30	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kohlenwasserstofffraktion C10-C40	µg/l	<50,0	DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Kohlenwasserstofffraktion C10-C22	µg/l	<50,0	DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Acenaphthylen	µg/l	<0,010 (+)	DIN 38407-39 : 2011-09
Acenaphthen	µg/l	0,12	DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoren	µg/l	0,052	DIN 38407-39 : 2011-09
Phenanthren	µg/l	0,11	DIN 38407-39 : 2011-09
Anthracen	µg/l	0,088	DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoranthen	µg/l	0,94	DIN 38407-39 : 2011-09
Pyren	µg/l	0,49	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)anthracen	µg/l	<0,10 (+) ^{hb)}	DIN 38407-39 : 2011-09
Chrysen	µg/l	<0,10 (+) ^{hb)}	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(b)fluoranthen	µg/l	<0,030 (NWG) ^{hb)}	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(k)fluoranthen	µg/l	<0,030 (NWG) ^{hb)}	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)pyren	µg/l	<0,030 (NWG) ^{hb)}	DIN 38407-39 : 2011-09

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*" gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
 Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
 eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Datum 23.07.2024
 Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
 Analysennr. **426303** Mineralisch/Anorganisches Material
 Kunden-Probenbezeichnung **L/S=1 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Dibenzo(ah)anthracen	µg/l	<0,030 (NWG) ^{hb)}	0,1	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(ghi)perylene	µg/l	<0,030 (NWG) ^{hb)}	0,1	DIN 38407-39 : 2011-09
Indeno(1,2,3-cd)pyren	µg/l	<0,030 (NWG) ^{hb)}	0,1	DIN 38407-39 : 2011-09
PAK 15 Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	1,9 #5)	0,05	Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Phenol	µg/l	<0,20 (NWG) ^{mb)}	1	DIN 38407-27 : 2012-10
2-Methylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3-Methylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
4-Methylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,3-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,4-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,5-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,6-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3,4-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3,5-Dimethylphenol/ 4-Ethylphenol	µg/l	<0,020 (NWG)	0,1	DIN 38407-27 : 2012-10
2-Ethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3-Ethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,5-/2,4,5-Trimethylphenol	µg/l	<0,020 (NWG)	0,1	DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,6-Trimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,4,6-Trimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3,4,5-Trimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
Phenole Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	<4,0 #5)	4	Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

#5) Einzelwerte, die die Nachweisgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt. Bei Einzelwerten, die zwischen Nachweis- und Bestimmungsgrenze liegen, wurde die halbe Bestimmungsgrenze zur Berechnung zugrunde gelegt.
 hb) Die Nachweis-/Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da eine hohe Belastung einzelner Analyten eine Vermessung in der für die angegebenen Grenzen notwendigen unverdünnten Analyse nicht erlaubte.
 mb) Die Nachweis-, bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da der Methodenblindwert erhöht war.
 Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.
 Das Zeichen "<... (NWG)" oder n.n. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Nachweisgrenze nicht nachzuweisen.
 Das Zeichen "<...(+)" in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter wurde im Bereich zwischen Nachweisgrenze und Bestimmungsgrenze qualitativ nachgewiesen.
 Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.
 Für die Messung nach DIN EN ISO 10523 : 2012-04 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.
 Für die Messung nach DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels konzentrierter Salpetersäure stabilisiert.
 Für die Messung nach DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.
 Für die Messung nach DIN EN 1484 : 2019-04 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels 2 molarer Salzsäure stabilisiert.
 Für die Messung nach DIN EN 27888 : 1993-11 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur Messung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

AG Kiel
 HRB 26025
 USt-IdNr./VAT-ID No.:
 DE 363 687 673

Geschäftsführer
 Dr. Paul Wimmer
 Dr. Stephanie Nagorny
 Dr. Torsten Zurmühl



AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr. **426303** Mineralisch/Anorganisches Material
Kunden-Probenbezeichnung **L/S=1 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

Für die Messung nach DIN EN 38404-4 : 1976-12 wurde das erstellte Eluat/Perkolat nicht stabilisiert.

Für die Messung nach DIN 38407-27 : 2012-10 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN 38407-39 : 2011-09 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Hinweis zum Probenahmedatum: Das Probenahmedatum ist eine Kundeninformation.

Beginn der Prüfungen: 03.06.2024

Ende der Prüfungen: 20.07.2024

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Das Laboratorium ist nicht für die vom Kunden bereitgestellten Informationen verantwortlich. Die ggf. im vorliegenden Prüfbericht dargestellten Kundeninformationen unterliegen nicht der Akkreditierung des Laboratoriums und können sich auf die Validität der Prüfergebnisse auswirken. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Umwelt Herr Dominic Köll, Tel. 0431/22138-582

AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



AGROLAB Umwelt Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel

Heinrich Hart GMBH Chemisch technisches Laboratorium
Robert-Bosch-Str. 7
56566 Neuwied

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr. **426304** Mineralisch/Anorganisches Material
Rechnungsnehmer **20105378 Dr. rer.nat. Detlef Reimer**
Probeneingang **03.06.2024**
Probenahme **31.05.2024 11:15**
Probenehmer **Auftraggeber**
Kunden-Probenbezeichnung **L/S=2 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**
Säulentestnr. **426301**

Einheit Ergebnis Best.-Gr. Methode

Eluat

Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode	
L/S-Verhältnis	ml/g	2,0	0,01	DIN 19528 : 2009-01
DOC	mg/l	<10,0	10	DIN EN 1484 : 2019-04
Temperatur Eluat	°C	22,5	0	DIN 38404-4 : 1976-12
pH-Wert		11,6	2	DIN EN ISO 10523 : 2012-04
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	868	10	DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	<1,0 (NWG)	5	DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Sulfat (SO4)	mg/l	43	5	DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Antimon (Sb)	µg/l	<2	1,5	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Arsen (As)	µg/l	<1	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	µg/l	<1	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	µg/l	<0,3	0,3	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	µg/l	<3	3	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	µg/l	<5	5	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Molybdän (Mo)	µg/l	<10	10	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	µg/l	<7	7	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Vanadium (V)	µg/l	14 mb	2,2	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	µg/l	<30	30	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kohlenwasserstofffraktion C10-C40	µg/l	<50,0	50	DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Kohlenwasserstofffraktion C10-C22	µg/l	<50,0	50	DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Acenaphthylen	µg/l	<0,010 (+)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Acenaphthen	µg/l	0,099	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoren	µg/l	0,035	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Phenanthren	µg/l	0,030	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Anthracen	µg/l	0,052	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoranthren	µg/l	1,2	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Pyren	µg/l	0,65	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)anthracen	µg/l	0,049	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Chrysen	µg/l	0,044	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(b)fluoranthren	µg/l	<0,010 (+)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(k)fluoranthren	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)pyren	µg/l	<0,010 (+)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*" gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
 Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
 eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Datum 23.07.2024
 Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R

Analysennr. **426304** Mineralisch/Anorganisches Material

Kunden-Probenbezeichnung **L/S=2 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Dibenzo(ah)anthracen	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(ghi)perylen	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Indeno(1,2,3-cd)pyren	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
PAK 15 Summe gem. Ersatzbaustoffv	µg/l	2,2 #5)	0,05	Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Phenol	µg/l	0,85	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2-Methylphenol	µg/l	0,077	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3-Methylphenol	µg/l	0,18	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
4-Methylphenol	µg/l	0,084	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,3-Dimethylphenol	µg/l	<0,020 (NWG) mo)	0,1	DIN 38407-27 : 2012-10
2,4-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,5-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,6-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3,4-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3,5-Dimethylphenol/ 4-Ethylphenol	µg/l	<0,10 (+)	0,1	DIN 38407-27 : 2012-10
2-Ethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3-Ethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,5-/2,4,5-Trimethylphenol	µg/l	<0,020 (NWG)	0,1	DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,6-Trimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
2,4,6-Trimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
3,4,5-Trimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
Phenole Summe gem. Ersatzbaustoffv	µg/l	<4,0 #5)	4	Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*" gekennzeichnet.

#5) Einzelwerte, die die Nachweisgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt. Bei Einzelwerten, die zwischen Nachweis- und Bestimmungsgrenze liegen, wurde die halbe Bestimmungsgrenze zur Berechnung zugrunde gelegt.

mo) Die Messunsicherheit dieses Parameters ist aufgrund von Interferenz(en) erhöht.

mb) Die Nachweis-, bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da der Methodenblindwert erhöht war.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Das Zeichen "<...(NWG)" oder n.n. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Nachweisgrenze nicht nachzuweisen.

Das Zeichen "<...(+) " in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter wurde im Bereich zwischen Nachweisgrenze und Bestimmungsgrenze qualitativ nachgewiesen.

Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10523 : 2012-04 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels konzentrierter Salpetersäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN 1484 : 2019-04 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels 2 molarer Salzsäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN 27888 : 1993-11 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur Messung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

AG Kiel
 HRB 26025
 USt-IdNr./VAT-ID No.:
 DE 363 687 673

Geschäftsführer
 Dr. Paul Wimmer
 Dr. Stephanie Nagorny
 Dr. Torsten Zurmühl



AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr. **426304** Mineralisch/Anorganisches Material
Kunden-Probenbezeichnung **L/S=2 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

Für die Messung nach DIN EN 38404-4 : 1976-12 wurde das erstellte Eluat/Perkolat nicht stabilisiert.

Für die Messung nach DIN 38407-27 : 2012-10 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN 38407-39 : 2011-09 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Hinweis zum Probenahmedatum: Das Probenahmedatum ist eine Kundeninformation.

Beginn der Prüfungen: 03.06.2024

Ende der Prüfungen: 11.07.2024

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Das Laboratorium ist nicht für die vom Kunden bereitgestellten Informationen verantwortlich. Die ggf. im vorliegenden Prüfbericht dargestellten Kundeninformationen unterliegen nicht der Akkreditierung des Laboratoriums und können sich auf die Validität der Prüfergebnisse auswirken. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Umwelt Herr Dominic Köll, Tel. 0431/22138-582

AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



AGROLAB Umwelt Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel

Heinrich Hart GMBH Chemisch technisches Laboratorium
Robert-Bosch-Str. 7
56566 Neuwied

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
 Analysennr. **426305** Mineralisch/Anorganisches Material
 Rechnungsnehmer **20105378 Dr. rer.nat. Detlef Reimer**
 Probeneingang **03.06.2024**
 Probenahme **31.05.2024 11:15**
 Probenehmer **Auftraggeber**
 Kunden-Probenbezeichnung **L/S=4 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Eluat				
L/S-Verhältnis	ml/g	4,0	0,01	DIN 19528 : 2009-01
DOC	mg/l	<10,0	10	DIN EN 1484 : 2019-04
Temperatur Eluat	°C	22,6	0	DIN 38404-4 : 1976-12
pH-Wert		11,6	2	DIN EN ISO 10523 : 2012-04
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	987	10	DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	<5,0 (+)	5	DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Sulfat (SO4)	mg/l	39	5	DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Antimon (Sb)	µg/l	<2	1,5	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Arsen (As)	µg/l	<1	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	µg/l	<1	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	µg/l	<0,3	0,3	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	µg/l	<3	3	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	µg/l	<5	5	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Molybdän (Mo)	µg/l	<10	10	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	µg/l	<7	7	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Vanadium (V)	µg/l	15 mb)	2,2	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	µg/l	<30	30	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kohlenwasserstofffraktion C10-C40	µg/l	<50,0	50	DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Kohlenwasserstofffraktion C10-C22	µg/l	<50,0	50	DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Acenaphthylen	µg/l	<0,010 (+)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Acenaphthen	µg/l	0,12	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoren	µg/l	0,042	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Phenanthren	µg/l	0,059	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Anthracen	µg/l	0,063	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoranthren	µg/l	0,95	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Pyren	µg/l	0,48	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)anthracen	µg/l	0,039	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Chrysen	µg/l	0,029	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(b)fluoranthren	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(k)fluoranthren	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)pyren	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Dibenzo(ah)anthracen	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(ghi)perylen	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*" gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl



AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysenr. **426305** Mineralisch/Anorganisches Material
Kunden-Probenbezeichnung **L/S=4 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
<i>Indeno(1,2,3-cd)pyren</i>	µg/l	<0,0030 (NWG)	0,01	DIN 38407-39 : 2011-09
PAK 15 Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	1,8 #5)	0,05	Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
<i>Phenol</i>	µg/l	0,21	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>2-Methylphenol</i>	µg/l	<0,050 (+)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>3-Methylphenol</i>	µg/l	0,058	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>4-Methylphenol</i>	µg/l	<0,030 (NWG) ^{mo)}	0,15	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>2,3-Dimethylphenol</i>	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>2,4-Dimethylphenol</i>	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>2,5-Dimethylphenol</i>	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>2,6-Dimethylphenol</i>	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>3,4-Dimethylphenol</i>	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>3,5-Dimethylphenol/ 4-Ethylphenol</i>	µg/l	<0,10 (+)	0,1	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>2-Ethylphenol</i>	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>3-Ethylphenol</i>	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>2,3,5-/2,4,5-Trimethylphenol</i>	µg/l	<0,020 (NWG)	0,1	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>2,3,6-Trimethylphenol</i>	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>2,4,6-Trimethylphenol</i>	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
<i>3,4,5-Trimethylphenol</i>	µg/l	<0,010 (NWG)	0,05	DIN 38407-27 : 2012-10
Phenole Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	<4,0 #5)	4	Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*" gekennzeichnet.

#5) Einzelwerte, die die Nachweisgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt. Bei Einzelwerten, die zwischen Nachweis- und Bestimmungsgrenze liegen, wurde die halbe Bestimmungsgrenze zur Berechnung zugrunde gelegt.

mo) Die Messunsicherheit dieses Parameters ist aufgrund von Interferenz(en) erhöht.

mb) Die Nachweis-, bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da der Methodenblindwert erhöht war.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Das Zeichen "<...(NWG)" oder n.n. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Nachweisgrenze nicht nachzuweisen.

Das Zeichen "<...(+)" in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter wurde im Bereich zwischen Nachweisgrenze und Bestimmungsgrenze qualitativ nachgewiesen.

Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10523 : 2012-04 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels konzentrierter Salpetersäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN 1484 : 2019-04 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels 2 molarer Salzsäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN 27888 : 1993-11 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur Messung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN 38404-4 : 1976-12 wurde das erstellte Eluat/Perkolat nicht stabilisiert.

AG Kiel
HRB 26025
UST-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl



AGROLAB Umwelt GmbH

Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de



Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024

Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr. **426305** Mineralisch/Anorganisches Material
Kunden-Probenbezeichnung **L/S=4 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

Für die Messung nach DIN 38407-27 : 2012-10 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN 38407-39 : 2011-09 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Hinweis zum Probenahmedatum: Das Probenahmedatum ist eine Kundeninformation.

Beginn der Prüfungen: 03.06.2024

Ende der Prüfungen: 11.07.2024

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Das Laboratorium ist nicht für die vom Kunden bereitgestellten Informationen verantwortlich. Die ggf. im vorliegenden Prüfbericht dargestellten Kundeninformationen unterliegen nicht der Akkreditierung des Laboratoriums und können sich auf die Validität der Prüfergebnisse auswirken. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Umwelt Herr Dominic Köll, Tel. 0431/22138-582

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " * " gekennzeichnet.

Eurofins Umwelt Südwest GmbH - Max-Planck-Str. 20 - D-54296 Trier

Ferraro Group
F&R Industriedemontage und Abbruch GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Titel: Prüfbericht zu Auftrag 02504860
EOL Auftragsnummer: 006-10544-110507
Prüfberichtsnummer: AR-25-TI-001995-01

Auftragsbezeichnung: Ehemaliges DSD Gelände Homburg, Saarbrücker Str. 8

Anzahl Proben: 5
Probenart: Beton
Probenahmedatum: 06.05.2025
Probenehmer: keine Angabe, Probe(n) wurde(n) an das Labor ausgehändigt

Probeneingangsdatum: 20.05.2025
Prüfzeitraum: 20.05.2025 - 26.05.2025

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfgegenstände. Sofern die Probenahme nicht durch unser Labor oder in unserem Auftrag erfolgte, wird hierfür sowie für die Kundenangaben oder darauf basierende Berechnungsergebnisse keine Gewähr übernommen. Die Ergebnisse gelten dann für die Probe, wie erhalten. Dieser Prüfbericht enthält eine qualifizierte elektronische Signatur und darf nur vollständig und unverändert weiterverbreitet werden. Auszüge oder Änderungen bedürfen in jedem Einzelfall der Genehmigung der EUROFINS UMWELT.

Es gelten die Allgemeinen Verkaufsbedingungen (AVB), sofern nicht andere Regelungen vereinbart sind. Die aktuellen AVB können Sie unter <http://www.eurofins.de/umwelt/avb.aspx> einsehen.

Anhänge:

XML_Export_AR-25-TI-001995-01.xml

Patrick Franzen
Prüfleitung

+ 49 651 9753613

Digital signiert, 27.05.2025
Patrick Franzen
Prüfleitung

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	Vergleichswerte				BG	Einheit	Probenbezeichnung	MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5
				RC-1	RC-2	RC-3	ÜW Tab. 2.2			Probennummer	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025
										EOL Probennummer	005-10544-424512	005-10544-424513	005-10544-424514	005-10544-424516	005-10544-424517
										Probennummer	025014607	025014608	025014609	025014610	025014611
Physikalisch-chemische Kenngrößen aus der Originalsubstanz															
Trockenmasse	ANIT	LB	LB:DIN EN 14346:2007-03A; FS:DIN EN 15834:2012-11A					0,1	Ma.-%	96,5	95,7	94,1	94,4	96,2	
PAK aus der Originalsubstanz															
Naphthalin	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	< 0,05	
Acenaphthylen	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	< 0,05	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	
Acenaphthen	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,05	< 0,05	< 0,05	n.n. ¹⁾	< 0,05	
Fluoren	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,05	< 0,05	< 0,05	n.n. ¹⁾	< 0,05	
Phenanthren	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,66	0,41	0,36	0,18	0,30	
Anthracen	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,17	0,12	0,09	< 0,05	0,07	
Fluoranthren	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	1,2	0,84	0,66	0,38	0,54	
Pyren	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	1,0	0,73	0,56	0,32	0,45	
Benzo[a]anthracen	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,55	0,42	0,33	0,18	0,26	
Chrysen	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,47	0,34	0,27	0,16	0,22	
Benzo[b]fluoranthren	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,58	0,45	0,36	0,22	0,26	
Benzo[k]fluoranthren	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,29	0,22	0,19	0,11	0,12	
Benzo[a]pyren	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,46	0,35	0,29	0,16	0,20	
Indeno[1,2,3-cd]pyren	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,31	0,24	0,19	0,11	0,15	
Dibenzo[a,h]anthracen	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	< 0,05	n.n. ¹⁾	< 0,05	
Benzo[ghi]perylen	ANIT	LB	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,26	0,23	0,17	0,11	0,15	
Summe 16 PAK nach EBV: 2021	ANIT		berechnet	10 ²⁾	15 ²⁾	20 ²⁾			mg/kg TS	6,20	4,46	3,54	1,98	2,81	
Summe 15 PAK ohne Naphthalin nach EBV: 2021	ANIT		berechnet						mg/kg TS	6,18	4,43	3,54	1,98	2,79	

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	Vergleichswerte				ÜW Tab. 2.2	BG	Einheit	Probenbezeichnung				
				RC-1	RC-2	RC-3	MP 1				MP 2	MP 3	MP 4	MP 5	
Kenngr. d. Eluatherst. f. org., nicht-flücht. Par. nach DIN 19529: 2015-12															
Trübung im Eluat nach DIN EN ISO 7027: 2000-04	ANUT	LB						10	FNU	< 10	< 10	12	< 10	< 10	
Physikalisch-chem. Kenngrößen aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12															
pH-Wert	ANUT	LB	DIN EN ISO 10523 (C5): 2012-04	3)	3)	3)				11,7	11,7	11,9	11,7	11,8	
Temperatur pH-Wert	ANUT	LB	DIN 38404-4 (C4): 1976-12						°C	21,1	21,8	21,4	21,6	22,9	
Leitfähigkeit bei 25°C	ANUT	LB	DIN EN 27888 (C8): 1993-11	4)	4)	4)		5	µS/cm	1390	1160	1520	1300	1320	
Anionen aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12															
Sulfat (SO ₄)	ANUT	LB	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07	600	1000	3500		1,0	mg/l	30	38	37	62	33	
Elemente aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12															
Chrom (Cr)	ANUT	LB	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	150	440	900		1,00	µg/l	1,80	8,11	12,4	6,95	14,5	
Kupfer (Cu)	ANUT	LB	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	110	250	500		1,00	µg/l	1,07	2,05	2,59	1,42	< 1,00	
Vanadium (V)	ANUT	LB	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	120	700	1350		2,0	µg/l	10	17	8,8	20	13	

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	Vergleichswerte				BG	Einheit	Probenbezeichnung	MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5
				RC-1	RC-2	RC-3	ÜW Tab. 2.2			Probenahmedatum/ -zeit	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025
									EOL Probennummer	005-10544-424512	005-10544-424513	005-10544-424514	005-10544-424516	005-10544-424517	
									Probennummer	025014607	025014608	025014609	025014610	025014611	
PAK aus dem 2:1-Schüttelgut nach DIN 19529: 2015-12															
Naphthalin	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	0,09	0,29	0,14	0,30	0,17	
Acenaphthylen	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	
Acenaphthen	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	0,06	0,09	0,08	0,09	0,11	
Fluoren	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	< 0,05	0,05	0,07	0,14	0,08	
Phenanthren	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	0,26	0,37	0,54	0,56	0,65	
Anthracen	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	< 0,05	< 0,05	0,05	0,20	0,07	
Fluoranthren	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	0,13	0,27	0,26	0,20	0,38	
Pyren	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	0,09	0,24	0,21	0,14	0,24	
Benzo[a]anthracen	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. ¹⁾	< 0,05	n.n. ¹⁾	< 0,05	n.n. ¹⁾	
Chrysen	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	< 0,05	
Benzo[b]fluoranthren	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	
Benzo[k]fluoranthren	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	
Benzo[a]pyren	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	
Indeno[1,2,3-cd]pyren	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	
Dibenzo[a,h]anthracen	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	
Benzo[ghi]perylen	ANIT	LB	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	
Summe 16 PAK nach EBV: 2021	ANIT		berechnet						µg/l	0,686	1,35	1,34	1,65	1,72	
Summe 15 PAK ohne Naphthalin nach EBV: 2021	ANIT		berechnet	4 ⁵⁾	8 ⁵⁾	25 ⁵⁾			µg/l	0,591	1,07	1,20	1,36	1,55	

Erläuterungen

BG - Bestimmungsgrenze
Lab. - Kürzel des durchführenden Labors
Akk. - Akkreditierungskürzel des Prüflabors

Kommentare zu Ergebnissen

¹⁾ nicht nachweisbar

Die mit AN gekennzeichneten Parameter wurden von der Eurofins Umwelt West GmbH (Vorgebirgsstrasse 20, Wesseling) analysiert. Die Bestimmung der mit L8 gekennzeichneten Parameter ist nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018 DAkkS D-PL-14078-01-00 akkreditiert.

/f - Die Analyse des Parameters erfolgte in Fremdvergabe.

Erläuterungen zu Vergleichswerten

Untersuchung nach EBV: RC-Baustoffe (09.07.2021).

EBV: RC-Baustoffe (09.07.2021) - Anlage 1 Tabelle 1 & Anlage 4 Tabelle 2.2

Die Grenzwerte in Spalte "ÜW Tab. 2.2" entsprechen den Überwachungswerten bei RC-Baustoffen nach Anlage 4 Tabelle 2.2 der Ersatzbaustoffverordnung (09.07.2021).

- ²⁾ PAK16 : stellvertretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Environmental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[*a*]anthracen, Benzo[*a*]pyren, Benzo[*b*]fluoranthren, Benzo[*g,h,i*]perylen, Benzo- [k]fluoranthren, Chrysen, Dibenzo[*a,h*]anthracen, Fluoranthren, Fluoren, Indeno[1,2,3- *cd*]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.
- ³⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert; bei Abweichungen von mehr als 0,5 Einheiten ist die Ursache zu prüfen. Orientierungswert für RC-1 ist bis RC-3 ist 6-13. Bei frisch gebrochenem, reinem Betonmaterial können die Materialwerte „pH-Wert“ und „elektrische Leitfähigkeit“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Materialwerte für Sulfat und die übrigen Materialwerte für Recycling-Baustoffe der jeweiligen Materialklasse nach Anlage 1 Tabelle 1 eingehalten werden.
- ⁴⁾ Stoffspezifischer Orientierungswert; bei Abweichungen von mehr als 10% ist die Ursache zu prüfen. Orientierungswert für RC-1 ist 2500 µS/cm, für RC-2 3200 µS/cm und für RC-3 10000 µS/cm. Bei frisch gebrochenem, reinem Betonmaterial können die Materialwerte „pH-Wert“ und „elektrische Leitfähigkeit“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Materialwerte für Sulfat und die übrigen Materialwerte für Recycling-Baustoffe der jeweiligen Materialklasse nach Anlage 1 Tabelle 1 eingehalten werden.
- ⁵⁾ PAK15 : PAK16 ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

Bei der Darstellung von Vergleichswerten im Prüfbericht handelt es sich um eine Serviceleistung der EUROFINS UMWELT. Die zitierten Vergleichswerte (Grenz-, Richt- oder sonstige Zuordnungswerte) sind teilweise vereinfacht dargestellt und berücksichtigen nicht alle Kommentare, Nebenbestimmungen und/oder Ausnahmeregelungen des entsprechenden Regelwerkes.

Abgleich mit Vergleichswerten

Der Abgleich bezieht sich ausschließlich auf die in AR-25-TI-001995-01 aufgeführten Ergebnisse und erfolgt auf Basis eines rein numerischen Vergleichs des erhaltenen Messwertes mit den entsprechenden Vergleichswerten. Die Messunsicherheit des entsprechenden Verfahrens wird hierbei nicht berücksichtigt.

Die im Prüfbericht AR-25-TI-001995-01 enthaltenen Proben weisen keine Überschreitung bzw. Verletzung eines Vergleichswertes der Liste EBV: RC-Baustoffe (09.07.2021) auf. Der Untersuchungsstelle obliegt nicht die Festlegung der aus dem Vergleichswertabgleich abzuleitenden Maßnahmen.

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH · Zum Nordkai 16 · 26725 Emden

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Feldstiege 98

48161 MÜNSTER-NIENBERGE

21. August 2024

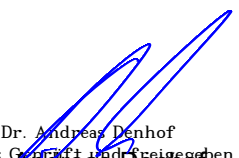
PRÜFBERICHT 090824821

Auftragsnr. Auftraggeber: 22-4655
Projektbezeichnung: Homburg, Saarbrücker Str.
Probenahme: durch Auftraggeber am 07.08.2024
Probentransport: durch Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Probeneingang: 12.08.2024
Prüfzeitraum: 12.08. – 21.08.2024
Probnummer: 21423 / 24
Probenmaterial: Boden
Verpackung: PP-Eimer
Bemerkung: -
Sonstiges: Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Regelungen zur Unterauftragvergabe und zu Messunsicherheiten auf Seite 2. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die CUA Emden GmbH. Eventuell ausgewiesene Summen einzelner Parameter werden automatisch berechnet. Die Bildung der Summen erfolgt rein numerisch. Die angegebenen Stellen widerspiegeln keine Signifikanz. Die Bestimmungsgrenzen können matrix- / einwaagebedingt variieren.

Analysenbefunde: Seite 3
Messverfahren: Seite 2
Qualitätskontrolle:



Name: Dominik Huch
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 21.08.2024 16:16:30 (UTC+02:00:00)
Laura Belma
(Projektleiterin)



Name: Dr. Andreas Denhof
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 21.08.2024 16:34:22 (UTC+02:00:00)
Dr. Andreas Denhof
(Prüfberichtsleiter)

Methode	Norm	Messunsicherheit [%]
Probenvorbereitung	DIN 19747: 2009-07 ²⁾	-
Trockenmasse	DIN EN 14346 2007-03 ²⁾	10
TOC (F)	DIN EN 15936: 2012-11 ²⁾	16
Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01 ^{2)*)}	-
Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	16
Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	14
Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	11
Chrom, gesamt	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	16
Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	21
Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	20
Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08 ²⁾	21
Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	21
Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	18
PCB	DIN EN 15308: 2016-12 ²⁾	35
PAK	DIN ISO 18287: 2006-05 ²⁾	20
pH-Wert (F)	DIN EN 15933: 2012-11 ²⁾	-

¹⁾ Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH akkreditiert durch die DAkkS gemäß D-PL-17612-01

²⁾ Laboratorien Dr. Döring GmbH akkreditiert durch die DAkkS gemäß D-PL-13462-01

^{*)} nicht akkreditiertes Verfahren

Labornummer			21423	
Analysennummer			153997	
Probenbezeichnung			MP O1/1	
Bemerkung				
	Dimension			
Trockenmasse	%		82,5	
TOC	%		0,23	
pH-Wert bei 20 °C (CaCl ₂ Auszug)	-		8,0	
Arsen	mg/kg TS		6,1	
Blei	mg/kg TS		62	
Cadmium	mg/kg TS		0,2	
Chrom	mg/kg TS		17	
Kupfer	mg/kg TS		13	
Nickel	mg/kg TS		14	
Quecksilber	mg/kg TS		< 0,1	
Thallium	mg/kg TS		0,2	
Zink	mg/kg TS		69	
PCB 28	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 52	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 101	mg/kg TS		0,003	
PCB 118	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 138	mg/kg TS		0,007	
PCB 153	mg/kg TS		0,006	
PCB 180	mg/kg TS		0,005	
Summe PCB₆ + PCB 118	mg/kg TS		0,021	
Naphthalin	mg/kg TS		0,016	
Acenaphthylen	mg/kg TS		0,004	
Acenaphthen	mg/kg TS		0,007	
Fluoren	mg/kg TS		0,005	
Phenanthren	mg/kg TS		0,089	
Anthracen	mg/kg TS		0,023	
Fluoranthen	mg/kg TS		0,152	
Pyren	mg/kg TS		0,123	
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS		0,085	
Chrysen	mg/kg TS		0,066	
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg TS		0,112	
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg TS		0,040	
Benzo(a)pyren	mg/kg TS		0,081	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg TS		0,054	
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TS		0,013	
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg TS		0,054	
Summe PAK (EPA)	mg/kg TS		0,924	

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH · Zum Nordkai 16 · 26725 Emden

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Feldstiege 98

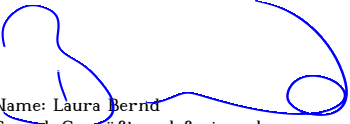
48161 MÜNSTER-NIENBERGE

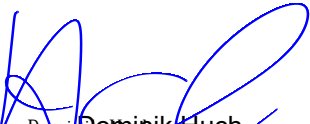
11. August 2025

PRÜFBERICHT 250725835

Auftragsnr. Auftraggeber: 22-4655
Projektbezeichnung: Homburg, Saarbrücker Str. 98
Probenahme: durch Auftraggeber am 22.07. – 24.07.2025
Probentransport: durch Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Probeneingang: 28.07.2025
Prüfzeitraum: 28.07. – 11.08.2025
Probennummer: 24912 / 25
Probenmaterial: Feststoff
Verpackung: PP-Eimer
Bemerkungen: -
Sonstiges: Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Regelungen zur Unterauftragsvergabe und zu Messunsicherheiten auf Seite 2. Die Originalprüfberichte der Untervergabestellen können auf Anfrage eingesehen werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die CUA Emden GmbH. Eventuell ausgewiesene Summen einzelner Parameter werden automatisch berechnet. Die Bildung der Summen erfolgt rein numerisch. Die angegebenen Stellen widerspiegeln keine Signifikanz. Die Bestimmungsgrenzen können matrix- / einwaagebedingt variieren.

Analysenbefunde: Seite 3
Messverfahren: Seite 2
Qualitätskontrolle:


Name: Laura Bernd
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 11.08.2025 15:42:13 (UTC+02:00:00)
(Projektleiterin)


Name: Dominik Huch
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 11.08.2025 16:13:51 (UTC+02:00:00)
(Stellv. Projektleiter)

Methode	Norm	Messunsicherheit [%]
Probenvorbereitung	DIN 19747: 2009-07 ²⁾	-
Trockenmasse	DIN EN 14346 2007-03 ²⁾	10
TOC (F)	DIN EN 15936: 2012-11 ²⁾	16
Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01 ²⁾	-
Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	16
Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	14
Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	11
Chrom, gesamt	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	16
Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	21
Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	20
Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08 ²⁾	21
Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	21
Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	18
PCB	DIN EN 15308: 2016-12 ²⁾	35
PAK	DIN ISO 18287: 2006-05 ²⁾	20
pH-Wert (F)	DIN EN 15933: 2012-11 ²⁾	-

¹⁾ Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH akkreditiert durch die DAkkS gemäß D-PL-17612-01

²⁾ Laboratorien Dr. Döring GmbH

^{*)} nicht akkreditiertes Verfahren

Labornummer			24912	
Analysennummer			25150903	
Probenbezeichnung			MP O 1/2	
Bemerkung				
	Dimension			
Trockenmasse	%		87,4	
TOC	%		0,21	
pH-Wert bei 20 °C (CaCl ₂ Auszug)	-		8,4	
Arsen	mg/kg TS		4,5	
Blei	mg/kg TS		25	
Cadmium	mg/kg TS		0,2	
Chrom	mg/kg TS		6,6	
Kupfer	mg/kg TS		7,7	
Nickel	mg/kg TS		6,1	
Quecksilber	mg/kg TS		0,2	
Thallium	mg/kg TS		< 0,1	
Zink	mg/kg TS		91	
PCB 28	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 52	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 101	mg/kg TS		0,001	
PCB 118	mg/kg TS		0,001	
PCB 138	mg/kg TS		0,004	
PCB 153	mg/kg TS		0,004	
PCB 180	mg/kg TS		0,002	
Summe PCB₆+PCB 118	mg/kg TS		0,012	
Naphthalin	mg/kg TS		0,025	
Acenaphthylen	mg/kg TS		0,015	
Acenaphthen	mg/kg TS		0,014	
Fluoren	mg/kg TS		0,013	
Phenanthren	mg/kg TS		0,222	
Anthracen	mg/kg TS		0,068	
Fluoranthen	mg/kg TS		0,591	
Pyren	mg/kg TS		0,519	
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS		0,393	
Chrysen	mg/kg TS		0,285	
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg TS		0,570	
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg TS		0,199	
Benzo(a)pyren	mg/kg TS		0,342	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg TS		0,225	
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TS		0,040	
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg TS		0,213	
Summe PAK (EPA)	mg/kg TS		3,734	

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH · Zum Nordkai 16 · 26725 Emden

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Feldstiege 98

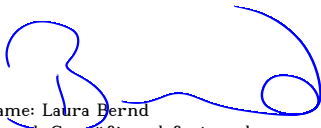
48161 MÜNSTER-NIENBERGE

07. August 2025

PRÜFBERICHT 250725838

Auftragsnr. Auftraggeber: 22-4655
Projektbezeichnung: Homburg, Saarbrücker Str. 98
Probenahme: durch Auftraggeber am 22.07. – 24.07.2025
Probentransport: durch Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Probeneingang: 28.07.2025
Prüfzeitraum: 28.07. – 07.08.2025
Probennummer: 24915 / 25
Probenmaterial: Feststoff
Verpackung: PP-Eimer
Bemerkungen: -
Sonstiges: Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Regelungen zur Unterauftragsvergabe und zu Messunsicherheiten auf Seite 2. Die Originalprüfberichte der Untervergabestellen können auf Anfrage eingesehen werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die CUA Emden GmbH. Eventuell ausgewiesene Summen einzelner Parameter werden automatisch berechnet. Die Bildung der Summen erfolgt rein numerisch. Die angegebenen Stellen widerspiegeln keine Signifikanz. Die Bestimmungsgrenzen können matrix- / einwaagebedingt variieren.

Analysenbefunde: Seite 3
Messverfahren: Seite 2
Qualitätskontrolle:



Name: Laura Bernd
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 07.08.2025 16:14:36 (UTC+02:00:00)
(Projektleiterin)



Name: Dominik Huch
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 07.08.2025 16:14:36 (UTC+02:00:00)
(stellv. Projektleiter)

Methode	Norm	Messunsicherheit [%]
Probenvorbereitung	DIN 19747: 2009-07 ²⁾	-
Trockenmasse	DIN EN 14346 2007-03 ²⁾	10
TOC (F)	DIN EN 15936: 2012-11 ²⁾	16
Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01 ²⁾	-
Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	16
Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	14
Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	11
Chrom, gesamt	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	16
Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	21
Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	20
Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08 ²⁾	21
Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	21
Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	18
PCB	DIN EN 15308: 2016-12 ²⁾	35
PAK	DIN ISO 18287: 2006-05 ²⁾	20
pH-Wert (F)	DIN EN 15933: 2012-11 ²⁾	-

¹⁾ Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH akkreditiert durch die DAkkS gemäß D-PL-17612-01

²⁾ Laboratorien Dr. Döring GmbH

^{*)} nicht akkreditiertes Verfahren

Labornummer			24915	
Analysennummer			25150906	
Probenbezeichnung			MP O 1/5	
Bemerkung				
	Dimension			
Trockenmasse	%		90,3	
TOC	%		0,55	
pH-Wert bei 20 °C (CaCl ₂ Auszug)	-		8,4	
Arsen	mg/kg TS		5,7	
Blei	mg/kg TS		50	
Cadmium	mg/kg TS		0,2	
Chrom	mg/kg TS		8,9	
Kupfer	mg/kg TS		11	
Nickel	mg/kg TS		8,2	
Quecksilber	mg/kg TS		< 0,1	
Thallium	mg/kg TS		< 0,1	
Zink	mg/kg TS		130	
PCB 28	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 52	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 101	mg/kg TS		0,001	
PCB 118	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 138	mg/kg TS		0,004	
PCB 153	mg/kg TS		0,003	
PCB 180	mg/kg TS		0,003	
Summe PCB₆+PCB 118	mg/kg TS		0,011	
Naphthalin	mg/kg TS		0,052	
Acenaphthylen	mg/kg TS		0,010	
Acenaphthen	mg/kg TS		0,015	
Fluoren	mg/kg TS		0,015	
Phenanthren	mg/kg TS		0,225	
Anthracen	mg/kg TS		0,057	
Fluoranthen	mg/kg TS		0,615	
Pyren	mg/kg TS		0,503	
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS		0,330	
Chrysen	mg/kg TS		0,258	
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg TS		0,408	
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg TS		0,129	
Benzo(a)pyren	mg/kg TS		0,292	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg TS		0,192	
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TS		0,038	
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg TS		0,185	
Summe PAK (EPA)	mg/kg TS		3,324	

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH · Zum Nordkai 16 · 26725 Emden

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Feldstiege 98

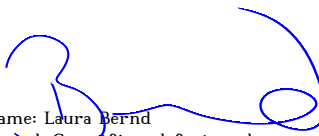
48161 MÜNSTER-NIENBERGE


07. August 2025

PRÜFBERICHT 250725839

Auftragsnr. Auftraggeber: 22-4655
Projektbezeichnung: Homburg, Saarbrücker Str. 98
Probenahme: durch Auftraggeber am 22.07. – 24.07.2025
Probentransport: durch Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Probeneingang: 28.07.2025
Prüfzeitraum: 28.07. – 07.08.2025
Probennummer: 24916 / 25
Probenmaterial: Feststoff
Verpackung: PP-Eimer
Bemerkungen: -
Sonstiges: Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Regelungen zur Unterauftragsvergabe und zu Messunsicherheiten auf Seite 2. Die Originalprüfberichte der Untervergabestellen können auf Anfrage eingesehen werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die CUA Emden GmbH. Eventuell ausgewiesene Summen einzelner Parameter werden automatisch berechnet. Die Bildung der Summen erfolgt rein numerisch. Die angegebenen Stellen widerspiegeln keine Signifikanz. Die Bestimmungsgrenzen können matrix- / einwaagebedingt variieren.

Analysenbefunde: Seite 3
Messverfahren: Seite 2
Qualitätskontrolle:


Name: Laura Bernd
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 07.08.2025 10:02:00 (UTC+02:00:00)
(Projektleiterin)


Name: Dominik Huch
Grund: Stellung Projektleiter
Datum: 07.08.2025 16:32:23 (UTC+02:00:00)

Methode	Norm	Messunsicherheit [%]
Probenvorbereitung	DIN 19747: 2009-07 ²⁾	-
Trockenmasse	DIN EN 14346 2007-03 ²⁾	10
TOC (F)	DIN EN 15936: 2012-11 ²⁾	16
Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01 ²⁾	-
Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	16
Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	14
Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	11
Chrom, gesamt	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	16
Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	21
Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	20
Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08 ²⁾	21
Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	21
Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 ²⁾	18
PCB	DIN EN 15308: 2016-12 ²⁾	35
PAK	DIN ISO 18287: 2006-05 ²⁾	20
pH-Wert (F)	DIN EN 15933: 2012-11 ²⁾	-

¹⁾ Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH akkreditiert durch die DAkkS gemäß D-PL-17612-01

²⁾ Laboratorien Dr. Döring GmbH

^{*)} nicht akkreditiertes Verfahren

Labornummer			24916	
Analysennummer			25150907	
Probenbezeichnung			MP O 1/6	
Bemerkung				
	Dimension			
Trockenmasse	%		90,7	
TOC	%		1,9	
pH-Wert bei 20 °C (CaCl ₂ Auszug)	-		8,4	
Arsen	mg/kg TS		7,0	
Blei	mg/kg TS		280	
Cadmium	mg/kg TS		0,3	
Chrom	mg/kg TS		27	
Kupfer	mg/kg TS		21	
Nickel	mg/kg TS		12	
Quecksilber	mg/kg TS		< 0,1	
Thallium	mg/kg TS		< 0,1	
Zink	mg/kg TS		240	
PCB 28	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 52	mg/kg TS		0,002	
PCB 101	mg/kg TS		0,008	
PCB 118	mg/kg TS		0,003	
PCB 138	mg/kg TS		0,014	
PCB 153	mg/kg TS		0,012	
PCB 180	mg/kg TS		0,007	
Summe PCB₆+PCB 118	mg/kg TS		0,046	
Naphthalin	mg/kg TS		0,355	
Acenaphthylen	mg/kg TS		0,139	
Acenaphthen	mg/kg TS		0,118	
Fluoren	mg/kg TS		0,104	
Phenanthren	mg/kg TS		1,45	
Anthracen	mg/kg TS		0,362	
Fluoranthren	mg/kg TS		2,55	
Pyren	mg/kg TS		2,15	
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS		1,40	
Chrysen	mg/kg TS		0,936	
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg TS		1,92	
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg TS		0,426	
Benzo(a)pyren	mg/kg TS		1,06	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg TS		0,689	
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TS		0,112	
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg TS		0,636	
Summe PAK (EPA)	mg/kg TS		14,407	

Anlage 6

Fotodokumentation



Bild 1: Übersichtsfoto über das Flurstück 1888/11 nach dem erfolgten Rückbau des Bestandsgebäudes (Foto: A. Kramatschek; Aufnahmedatum: unbekannt).



Bild 2: Abtrag von Bodenmaterial und Herstellung der Schottertragschicht (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).



Bild 3: Herstellung der Schottertragschicht (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).



Bild 4: Herstellung der Schottertragschicht (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).



Bild 5: Abtrag von Bodenmaterial (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).



Bild 6: Lagenweiser Einbau und Verdichtung der Schottertragschicht (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).



Bild 7: Verdichtung der Schottertragschicht (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).



Bild 8: Ergebnisse der Verdichtungsprüfungen auf der Schottertragschicht im Bereich von 76 bis 131 MN/m³
(Foto: C. Gigl, Aufnahmedatum: unbekannt).



Bild 9: Übersichtsfoto über die Flurstücke 1888/11 und 1888/13 (Foto: H. Oeder, Aufnahmedatum: 26.01.2026).



Bild 10: Übersichtsfoto über die Flurstücke 1888/11 und 1888/13 (Foto: H. Oeder, Aufnahmedatum: 26.01.2026).

AKTENAUSFERTIGUNG

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz
Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken

Geschäftsbereich 2:
Wasser

1. GEG-004 GmbH
z. Hd. des verantw. GF Herrn Giuseppe Ferraro
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

1
FBL 2.2
Guichard
3. GBL 2

A-2198126 SD

Zeichen: FB 2.2/A/46/026/014/Gui
Bearbeitung: Vera Guichard
Tel.: 0681 8500-1424
Fax: 0681 8500-1384
E-Mail: lua@lua.saarland.de

4. AL
5. GZ 2 *13.02 SD*

Datum: **13. Feb. 2026**

6. zdA Kunden- Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr
dienstzeiten: Mo-Do 13:00-15:30 Uhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR; Gutachterliche Stellungnahme Nr. 14 der Geologik GmbH Münster vom 2.2.26

Sehr geehrter Herr Ferraro,

vielen Dank für die über Ihren Gutachter vorgelegte o. g. Dokumentation.

Im nordwestlichen Bereich des ehemaligen DSD-Geländes, angrenzend an die Beederstraße, ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Zur Vorbereitung dieser Nutzung wird aktuell ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Dieser ist hier im Hause noch nicht bekannt. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen Teilbereich aus dem Bebauungsplan 2. BA.

Im Untersuchungsgebiet liegen die fluvialen Ablagerungen des Quartärs entweder unmittelbar unter den Oberflächenbefestigungen (Beton, Verbundsteinpflaster) bzw. sind die beginnenden Auffüllungen nur geringmächtig.

In der Orientierenden Untersuchung der HPC von 2004 ergaben sich für den Parameter MKW keine Auffälligkeiten.

Zur Neubewertung des Feststoffs wurden 2024 Oberflächenmischproben entnommen und auf die für die Auffüllung relevanten Parameter untersucht. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei der Nutzung Gewerbe/Industrie wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Auch die Parameter Zink, Kupfer und PAK lagen unterhalb der Prüfwerte oPW3 der ALEX 02- Liste. Ausgenommen die PAK werden auch die Prüfwerte für die Nutzung „Park- und Freizeitanlagen“ eingehalten.

Bei einer überwiegenden Versiegelung der Fläche – 92 % seien lt. Besprechung bei der Stadt Homburg am 26.1.26 geplant – ist auch keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erwarten.

Unter Annahme der gewerblichen Nachnutzung und der wasserdichten Versiegelung wie vorgesehen sehe ich die Belange der Nachsorge als erfüllt an, ein Sanierungsbedarf besteht nicht. Im Bereich der geplanten Grünflächen sind die Prüfwerte des WP Boden-Mensch für die Nutzung „Park- und Grünflächen“ einzuhalten. Seitens des nachsorgenden Bodenschutzes (Altlasten) wird die Fläche freigegeben.

Dies gilt jedoch nicht für die Erfordernisse nach EBV bzw. Abfallrecht.

Die Dokumentation über die Herstellung und den Einbau von RC-Material entspricht nicht den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Im Ergebnis wird gutachterlich dargelegt, dass RC-Material der Klasse RC-1 hergestellt und als Tragschicht eingebaut wurde. RC-Material dieser Klasse ist grundsätzlich für diesen Zweck geeignet. Im konkreten Fall ist aber nicht nachvollziehbar, ob geeignetes RC-Material verwendet wurde.

Folgende Anforderungen gem. ErsatzbaustoffV (Auflage Nr. 27 im Änderungsbescheid vom 30.11.23 zur Verbindlichkeitserklärung vom 30.11.23) sind nicht erfüllt:

Dokumentation gem. § 17 (Probenahmeprotokoll, Lieferscheine, Untersuchungsergebnisse):

- o Probenahmeprotokoll
 - welche Haufwerke wurden beprobt (Herkunft, Lage ...)
 - welche Größe hatten die Haufwerke, welche Mengen wurden eingebaut (im Text von Geologie heißt es, es sei eine Mischprobe entnommen worden (Repräsentativität); offenbar wurden auch bereits eingebautes Material „nachbeprob“ s. Kap. 4.3)
- Eignungsnachweis gem. § 5:
- o Nach Rücksprache mit FB 3.4 liegt für die gesamte Abbruchmaßnahme ehem. DSD-/COEUR-Gelände kein Eignungsnachweis vor.

Die erforderliche Freigabe kann nicht erteilt werden.

Ich bitte um Beantwortung meiner Fragen bzw. Vorlage entsprechender Nachweise.

Den Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsantrag gem. § 8 WHG zum Rückbau der Kanäle habe ich hier im Hause an die untere Wasserbehörde in eigener Zuständigkeit weitergeleitet.

Hinsichtlich der Beurteilung der Kampfmittelfreiheit liegt hier im Hause keine Zuständigkeit vor.

Bitte leiten Sie meine Stellungnahme an Ihren Sachverständigen weiter.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Vera Guichard

Anlagen: Auszug BP 2. BA
VBBP Lebensmittelmarkt COEUR
Auffülmächtigkeiten



Abbildung 1: Auszug aus dem „Bebauungsplan“ [15] ohne Maßstab (Planungsstand Februar 2024).

2. Bauabschnitt

Kennzeichnungen der Teilflächen:

GE Gewerbegebiete

GEe eingeschränkte Gewerbegebiete

MU Urbanes Mischgebiet

COEUR-Gelände mit Erschließungsstraße (rot gestrichelt)

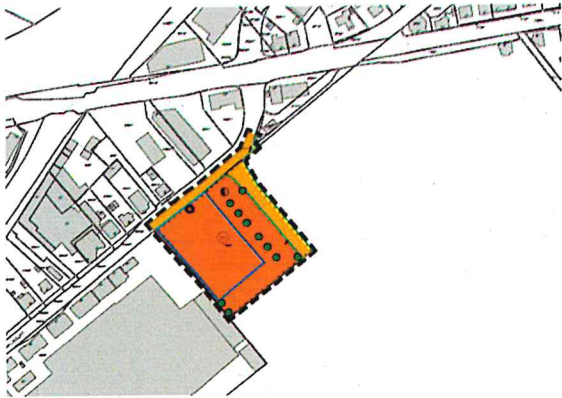
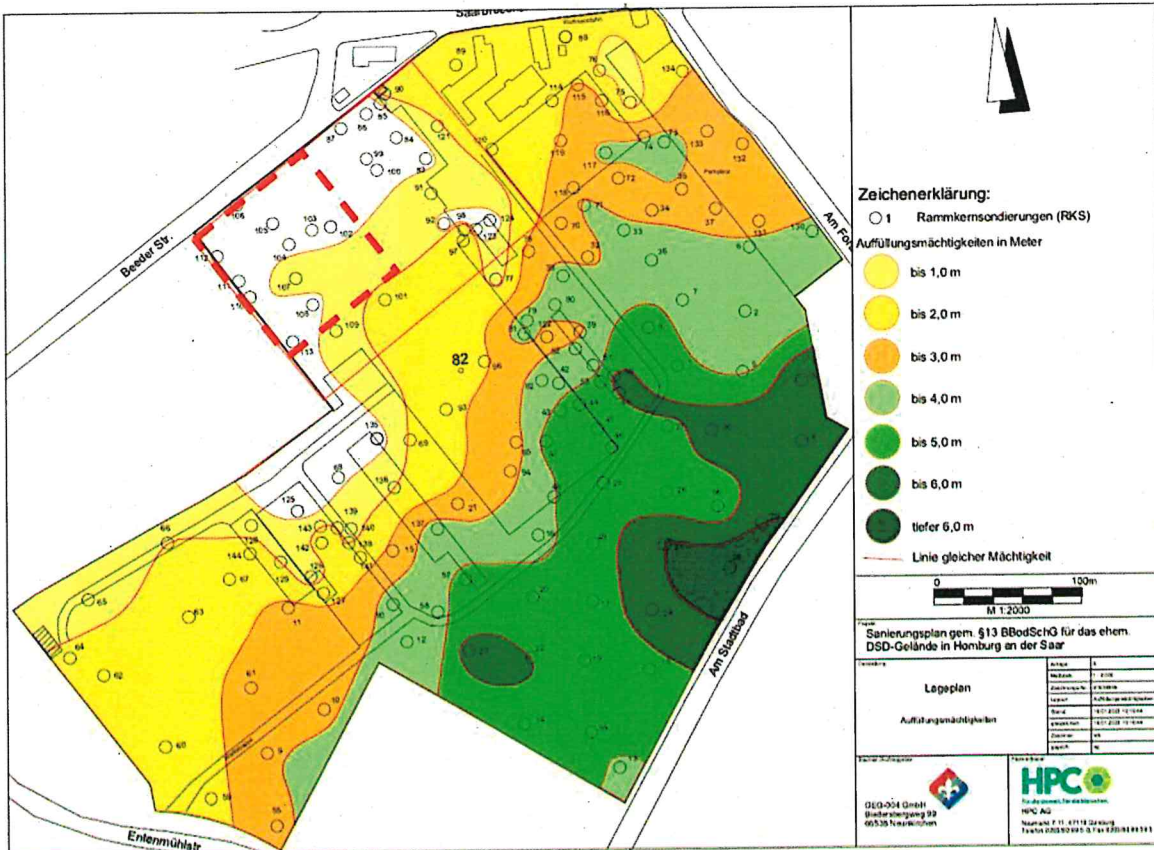


Abbildung 2: Planungsstand vorhabenbezogener Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR

LEGENDE

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)
 - Strassenfrontales "Großflächiges Lebensmittelgeschäft"
- 2. Bebauungsform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZG)
 - Einfamilienhaus
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZG)
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenverkehrsplanung
 - Ein- und Ausfahrtschneise
- 3. Vor- und Entwurfsplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauZG)
 - Elektrische Versorgungsanlage nach Trinkwasser
 - Abfallbeseitigungsanlagen für Müllabfuhr
- 4. Außenbereich von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZG)
 - Pflanzungen von Hochstämmen
- 5. Sonstige Planzeichen
 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Übertragung von Flächen aus dem landwirtschaftlichen Kataster oder Altlasten und altlastenverdächtige Flächen
 - Bestimmung Erschließungsstraße



Erläuterungsbericht zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG - Homburg, Saarbrücker Str. 98 -

Rückbau Kanäle

Projekt: Revitalisierung der Projektfläche
Ehem. DSD-Gelände
Saarbrücker Str. 98
66424 Homburg

Auftraggeber: GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Bearbeitung: M.Sc. Wasserwissenschaften Lina Hölscher
M.Sc. Umweltschutztechnik Carolin Paneru

Projektnummer: 22-4655

Datum: 24.09.2025

22-4655-WR-GW-Rückbau Kanäle.docx

Plan- und Archivunterlagen

[1] Bericht über Orientierende Altlastenuntersuchungen auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.

HPC Harress Pickel Consult AG; Hürth, Juli 2004.

[2] Neubewertung der Ergebnisse der orientierenden Altlastenbewertungen im Hinblick auf Nutzung mit Wohn- und Mischbebauung - ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.

HPC Harress Pickel Consult AG; Duisburg, Oktober 2016.

[3] Ergänzende Altlastenerkundung auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.

HPC Harress Pickel Consult AG; Duisburg, Februar 2018.

[4] Orientierende Grundwasseruntersuchungen auf HPC auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.

Harress Pickel Consult AG; Duisburg, 05-12.2018.

[5] Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG für das ehem. DSD-Gelände Homburg an der Saar (v. 1.4).

Harress Pickel Consult AG; Duisburg, 23.01.2023.

[6] Sanierung der Altablagerung / des Altstandortes DSD HOM_2666 und HOM_22003
DSD Dillinger Stahlbau

Antrag der GEG-004 GmbH auf Verbindlichkeitserklärung gem. § 13 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 26.01.2023 unter Vorlage des „Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG der HPC GmbH, Duisburg für das ehem. DSD-Gelände Homburg an der Saar (v. 1.4)“ in 66424 Homburg, Am Stadtbad vom 23.01.2023 (finale Fassung).

Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 16.03.2023.

[7] Kreisstadt Homburg - Bebauungsplan „Westlich des Forums - Teilbereich 1“
agsta Umwelt im Auftrag der Kreisstadt Homburg; Völklingen, Juni 2021.

[8] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 01

Untersuchungskonzept - Prüfungen des Umweltmediums Bodenluft.

GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 12.04.2023.

[9] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 02

Untersuchungskonzept - Entnahme von Oberflächenmischproben.

GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 19.06.2023.

[10] Verbindlich erklärter Sanierungsplan DSD-Gelände vom 16.03.2023;

hier: Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durch die GEOlogik Wilbers &

Oeder GmbH, Münster; Emails von H. Dr. Heede vom 03.05.2023 sowie Untersuchungskonzept Bodenluft vom 12.04.2023.

Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 27.06.2023.

[11] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 03

Ergänzungen zum Sanierungsplan.

GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 19.06.2023.

[12] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 04

Weitere Ergänzungen zum Sanierungsplan - Tiefenenttrümmerung.

GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 08.11.2023.

- [13] Besprechung am 31.03.2023 im Baustellencontainer DSD-Gelände.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 10.11.2023.
- [14] Sanierung der Altablagerung / des Altstandortes DSD HOM_2666 und HOM_22003
DSD Dillinger Stahlbau
Verbindlichkeitserklärung gem. § 13 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom
16.03.2023.
Änderungsbescheid.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 06.12.2023.
- [15] Kreisstadt Homburg - Bebauungsplan „Westlich des Forums - Teilbereich 1, 1. BA
und Teilbereich 1, 2.BA“
agsta Umwelt im Auftrag der Kreisstadt Homburg; Völklingen, Februar 2024.
- [16] Abschlussdokumentation - Sanierungsdurchführung 1. Bauabschnitt.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 27.05.2024.
- [17] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 05
Möglichkeiten von Versickerungen.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 04.06.2024.
- [18] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 06
Möglichkeiten von Versickerungen - Ergänzungen.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 08.08.2024.
- [19] diverse Absteckpläne - Projekt: DSD Gelände Homburg
Vermessungsbüro Werny + Partner; Spiesen-Elversberg.
- [20] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 07
Kurzbericht – Ergebnisse des Grundwassermonitorings.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 22.08.2024.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme ist inkl. aller Anlagen gesamtheitlich zu betrachten. Sämtliche beigefügte Anlagen (Lagepläne, Schnitte, Labordaten, usw.) gelten nur in Zusammenhang mit dem hier vorgelegten Textteil. Eine separate Betrachtung der Anlagen sowie nur einzelner Kapitel oder Absätze innerhalb des Textes ist nicht zulässig.

Vorgang

Die **GEG-004 GmbH, Biedersbergweg 99 in 66538 Neunkirchen** führt bei Abfassung dieses Gutachtens die Umstrukturierung des Standorts **Saarbrücker Straße 98 in 66264 Homburg an der Saar** in Form einer Flächenrevitalisierung durch.

Die **GEG-004 GmbH** beauftragte die **GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH**, Feldstiege 98 in **48161 Münster** mit der fachgutachterlichen Begleitung der im Zuge der Umstrukturierung der Projektfläche erforderlichen Maßnahmen des Erdbaus und der Sanierung sowie der Überwachung der Umsetzung der in Form der Verbindlichkeitserklärung [6] festgelegten Vorgaben. Die entsprechenden Arbeiten wurden im Juli 2023 aufgenommen.

Im Zuge der Durchführung der Maßnahmen wurden Präzisierungen und Ergänzungen von Vorgaben des Sanierungsplans erforderlich. Die Kenntnis des Sanierungsplans [5] sowie der Verbindlichkeitserklärung [6] werden nachfolgend ebenso vorausgesetzt wie die nachfolgend jeweils mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz abgestimmten Ergänzungen zum Sanierungsplan ([8] bis [18]).

Im Zuge der Flächenrevitalisierung müssen die Bestandskanäle gem. Vorgaben der LUA und der Stadt Homburg zurückgebaut werden. Die **GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH**, Feldstiege 98 in **48161 Münster** wurde von der Bauherrenschaft beauftragt, die im Rahmen des Kanalrückbaus notwendige bauzeitliche Grundwasserhaltung zu dimensionieren und den Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG für die Absenkung des Grundwassers im Rahmen der **bauzeitlichen Wasserhaltung** vorzubereiten.

In dem vorliegenden Erläuterungsbericht werden die Maßnahmen zur vorübergehenden Grundwasserabsenkung für den Kanalrückbau dargestellt. Er ist Bestandteil des **Antrags auf vorübergehende Grundwasserförderung** sowie auf **Einleitung** des Förderwassers in die städtische Kanalisation.

Das Rückbaukonzept der Kanäle vom 23.09.2025 von der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH wird nachfolgend als bekannt vorausgesetzt.

Geologische / hydrogeologische Situation

Regionalgeologisch stehen im Raum Homburg Abfolgen des Mittleren Buntsandsteins an, die einen ergiebigen (Kluft-) Grundwasserleiter ausformen. Nach [4] sind lokal Flurabstände von ca. 10 m bis 15 abzuschätzen. Die Formationen der Trias werden lokal von quartären fluviatilen Ablagerungen mit wechselnden Korngrößenspektren (vorwiegend schluffige Fein- bis Mittelsande) überlagert, die im Bereich der Projektfläche einen Porengrundwasserleiter ausformen. Aus [5] geht hervor, dass: *„Nach dem Schichtenverzeichnis der Bohrung Krenpel (Nr. 100), die ca. 400 m südwestlich des DSD-Geländes abgeteuft wurde [...] unterhalb der Auffüllung (bis 2,5 m u. GOK) und festgelagertem Sand (bis 4,2 m u. GOK) bis 100 m u. GOK roter Sandstein an[steht].“*

Im Bereich der Projektfläche stehen oberflächennah Auffüllungen mit stark schwankenden Mächtigkeiten von bis zu 6,5 m an und nehmen in südöstliche Richtung sukzessive zu [5]. Die Auffüllungen werden von fluvialen Ablagerungen des Quartärs (Sande mit wechselnden Kies – und/ oder Schluff-Anteilen) unterlagert, die mit zunehmender Tiefe mit Fragmenten von Buntsandstein angetroffen wurden. Als auffällig ist zu beschreiben, dass die Basis des Quartärs bzw. die Oberfläche des Buntsandsteins in den Schichtenprofilen der Bohrungen der Grundwassermessstelle im Südwesten (S0569 sowie S0570) in vergleichsweise geringen Tiefen erschlossen wurde (ca. 5,2 m sowie ca. 5,5 m u. GOK), während im Südosten (S0471 bis S0573) deutlich größere Tiefen (ca. 9,5 m bis 10,7 m u. GOK) ausgewiesen werden [20]. Aus den Bohrungen im Sanierungsbereich 4 B und im näheren Umfeld fand ab 4,5 m u. GOK / 227 m NHN kein Bohrfortschritt statt [5]. Es wird daher angenommen, dass im mittleren Bereich der Projektfläche die Oberkante Buntsandstein bei 4,5 m u. GOK / 227 m NHN liegt.

Die Projektfläche liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Die Zone III des Wasserschutzgebiets Homburg Beeden ist nordwestlich des Geländes ausgewiesen.

Im Bereich der Projektfläche ist in den quartären Sedimenten ein oberflächennaher Porengrundwasserhorizont (1. Grundwasserhorizont) ausgebildet und zeigt Flurabstände zwischen 2 und 4 m u. GOK. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in südöstlicher Richtung. Der tiefere **2. Grundwasserhorizont** bildet der mittlere Buntsandstein. Es ist ein ergiebiger Grundwasserleiter mit Flurabständen im Projektbereich zwischen 10 bis 15 m u. GOK.

Grundwasserstand: Bei der Stichtagsmessung im Oktober 2023 lag der Grundwasserstand im Bereich der Projektfläche zwischen 230,37 m NHN (GWM SF 877, Saarbrückerstr.) und 227,62 m NHN (GWM S0573, Am Stadtbad) mit einer Grundwasserfließrichtung in südöstlicher Richtung (s. Abbildung 1). Im Zuge des Grundwassermonitorings wurde der höchste Grundwasserstand im April 2024 gemessen. Die gemessenen Grundwasserstände lagen überschlägig 0,9 – 1,1 m höher als in der Vorjahresmessung im Oktober 2023. Die im April 2024 gemessenen Grundwasserstände werden für die Dimensionierungen der bauzeitlichen Wasserhaltungen verwendet (s. Anlage 1.3).

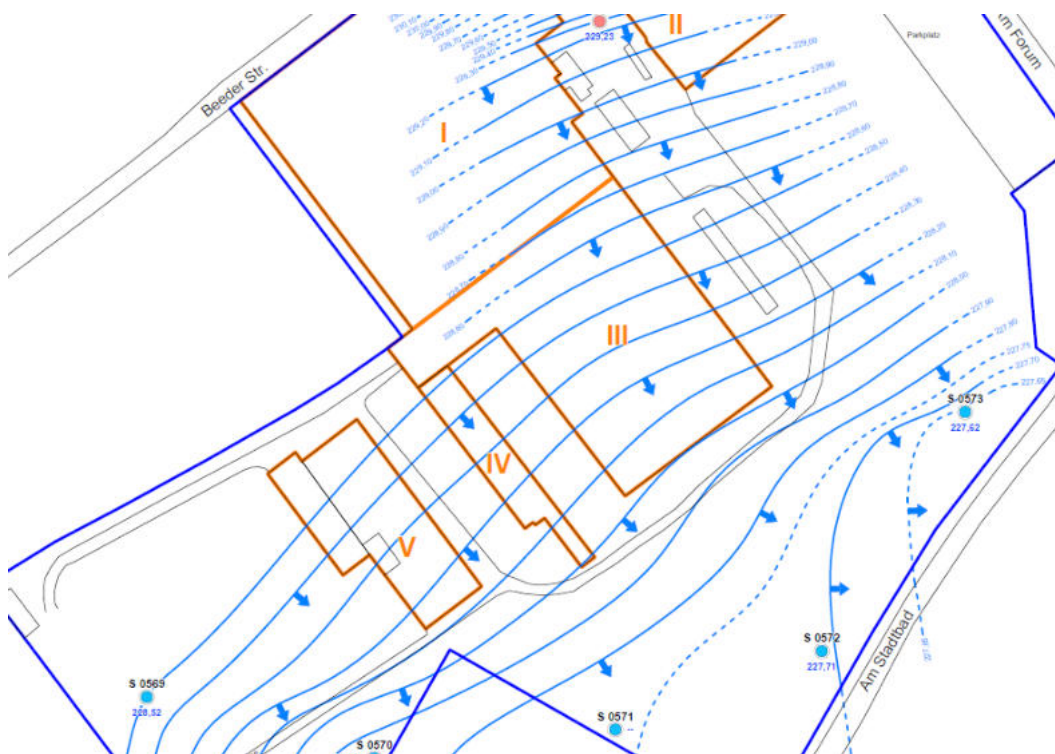


Abbildung 1: Grundwassergleichenplan Stichtag 16.10.2018 [5].

Durchlässigkeiten: Der Porengrundwasserleiter (quartäre fluviatilen Ablagerungen) weist wechselnden Korngrößenspektren (Sande mit wechselnden Kies - und/ oder Schluff-Anteilen) auf. Aus der Kornsummenkurve (Anlage 2.2) geht ein k_f -Wert von ca. 2×10^{-5} m/s hervor. Für die Dimensionierung der bauzeitlichen Wasserhaltung für die Sanierung des Bereichs 4 B wurde ein k_f -Wert von 5×10^{-5} m/s angesetzt. Am 11.08.2025 wurde ein Testlauf der Wasserhaltung durchgeführt bei dem die berechnete Fördermenge überschritten wurde.

Ein Grund für die höhere Fördermenge kann eine höhere Durchlässigkeit der wasserführenden Schicht sein, als die der Dimensionierung zugrunde liegt. Aus diesem Grund werden für die Dimensionierungen des Kanalrückbaus unter worst-case Ansatz ein **k_f -Wert** von **8×10^{-5} m/s** angesetzt.

Kanäle

Die Bestandskanäle mit einer Länge von insgesamt 1307 m liegen in einer Tiefe zwischen 225,80 – 229,51 m NHN und 5,86 m – 2,63 m u. GOK. Die Lage und Höhen können der Anlage 1.1 entnommen werden. Der Durchmesser der Rohre reicht von DN 200 bis DN 800. Vermutlich handelt es sich bei den Kanälen um Steinzeugrohre, es ist nicht bekannt ob die Rohre in einem Sandbett liegen. Der östliche Kanalstrang läuft in den städtischen Schacht D1110 (Straße Am Stadtbad). Der westliche Kanalstrang läuft in den städtischen Schacht 96640225 (Straße Entermühlstraße). An den westlichen Kanalstrang sind ebenfalls die Nachbargebäude im Norden angeschlossen (s. Lageplan Anlage 1.1), es besteht eine eingetragene Dienstbarkeit über das Grundstück Saarbrücker Str. 98. Aus diesem Grund kann zunächst nur die in Anlage 1.2 rot gekennzeichneten Kanäle rückgebaut werden. Die schwarz gekennzeichneten Kanäle werden in einem zweiten Bauabschnitt zurückgebaut, wenn der Nachbar über eine neu erschlossene Entwässerung verfügt. In dem vorliegenden Erläuterungsbericht werden sowohl der Rückbau der Kanäle im 1. Bauabschnitt als auch der Rückbau der Kanäle im 2. Bauabschnitt mit betrachtet. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient **für beide Bauabschnitte als Antrags auf vorübergehende Grundwasserförderung** sowie auf **Einleitung** des Förderwassers in die städtische Kanalisation.

Herstellung der Baugrube

Die Kanäle liegen zwischen 2,63 m und 5,86 m unterhalb der Geländeoberfläche. Daher muss je nach Tiefenlage der Kanäle die Baugrube unterschiedlich hergestellt werden. Bei einer Tiefenlage bis 4 m unter GOK wird die Baugrube mit Tafelverbau errichtet und bei einer Tiefenlage größer 4 m wird die Baugrube in 45° zunächst geböscht und für die restlichen 4 m ein Tafelverbau erstellt. Es wird abschnittsweise die Baugrube / Verbau mit 50 m Länge errichtet. Die Breite ist abhängig von der Tiefenlage der Kanäle und von dem Durchmesser der Kanäle. Bei bis zu 4 m tiefen Kanälen wird der Verbau mit einer Breite von 1 m

errichtet. Bei über 4 m tiefen Kanälen wird maximal 2 m tief an beiden Seiten in 45° geböscht (Kanäle 6 m u. GOK) und ein 1 m breiter Verbau erstellt, es ergibt sich eine maximale Breite von 5 m. Im Bereich des RÜ 45 (Straße Am Stadtbad) sind Rohre mit DN 800 – DN 900 vorhanden. Diese Rohre müssen mit einem 1,5 m breiten Tafelverbau rückgebaut werden. In diesen Bereichen ergibt sich eine Breite von 5,5 m. Die Erstellung der Baugruben und des Verbaus ist seitens der bauausführenden Firma gem. DIN 4124:2012-01 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) zu überprüfen und die Arbeiten sind entsprechend auszuführen. Selbstverständlich sind die geltenden DIN-Normen wie auch die Einhaltung der Arbeitsschutzanforderungen durch die Baufirma einzuhalten.

Geplante Wasserhaltung

Es ist geplant den Kanalrückbau am obersten Punkt der Kanäle zu beginnen und sich sukzessiv in 50 m Abschnitten zum tiefer liegenden Kanal vorzuarbeiten. Für den Kanalrückbau ist für einen Großteil der Abschnitte eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung notwendig. Für welche Abschnitte eine bauzeitliche Wasserhaltung notwendig ist, ist abhängig von der jeweiligen Kanalsohle und des vorherrschenden Grundwasserstands. Der Grundwasserstand ist stark vom Niederschlag abhängig. Daher sollte vor Beginn der Maßnahme die tatsächlich vorherrschenden Grundwasserstände anhand von Baggerschürfe im Bereich des rückzubauenden Kanals ermittelt werden. Wenn der Grundwasserstand oberhalb der Kanäle liegt, ist eine bauzeitliche Grundwasserhaltung notwendig.

Für die Dimensionierung der Wasserhaltung und Berechnung der Wassermengen wurden die im April 2024 gemessenen Grundwasserstände (höchste gemessene Wasserstände) herangezogen. Für jeden Kanalschacht wurde überschlägig ein Grundwasserstand angesetzt (s. Anlage 1.3). Aus der Differenz der Sohle und des Grundwasserstands und unter Einbeziehung eines 0,5 m Sicherheitszuschlags ergeben sich die Absenkungsbeträge der jeweiligen Abschnitte (s. Anlage 1.3). Die Absenkungsbeträge wurden in 4 Bereiche zusammengefasst (1,0 m, 1,5 m, 2,5 m und 3,0 m Absenkungsbetrag). Für alle 4 Absenkungsbeträge wurde jeweils eine Dimensionierung durchgeführt.

Zur Dimensionierung der Grundwasserabsenkungen wurde von einer Absenkung über Spülfilterlanzen (Durchmesser 70 mm) in symmetrischer Anordnung umlaufend um Teilabschnitte ausgegangen. Die Lanzen sind mit ca. 1,5 m Abstand anzuordnen.

Die Unterlagen zur Dimensionierung der Grundwasserabsenkung liegen diesem Bericht als Anlage 3 bei.

Aufgrund der **sehr stark variablen Eingangswerte** (Absenkziel, Grundwasserstand, Lage des Wasserstauers, Tiefe der Kanäle, Breite der Baugrube) muss die **Wasserhaltung für jeden 50 m Abschnitt vom Wasserhalter** bzgl. der Lage der Spülfilterlanzen, der Filterlänge und die Tiefe der Spülfilterlanzen **individuell festgelegt werden**. Die Absenkziele und somit die Tiefe der Spülfilterlanzen sind nicht für alle Abschnitte mit den gleichen Absenkungsbeträge gleich, da unterschiedliche Kanalsohlen vorliegen. In den Dimensionierungen wurde die Wassermengen für die jeweiligen Absenkungsbeträge im worst-case Ansatz berechnet (maximal angetroffene Tiefe des Wasserstauers, höchster gemessener Grundwasserstand).

Modifikationen durch den Wasserhalter sind somit zwingend notwendig.

Es wird empfohlen die Lanzen innerhalb eines **mit Filterkies verfilterten Bohrlochs** (Kies- und Grobsandummantelung) zu errichten, um eine nahezu vollständige Entwässerung zu gewährleisten.

Absenkziel

Die Absenkziele liegen jeweils 0,5 m unterhalb der Kanalsohlen unter Berücksichtigung eines 0,5 m Sicherheitszuschlags. Die Tiefe der Spülfilterlanzen und die Lage der Filterstrecke sind an die jeweiligen Absenkungsziele anzupassen.

Fördermengen

Die jeweils anzusetzende Fördermenge zum Erreichen des Absenkziels wurde mit dem Programm ProAqua unter Berücksichtigung der Geometrie, der Absenkungsmethode und der ermittelten hydrogeologischen Kenndaten berechnet. Aus rechentechnischen Gründen wurde die Länge der Baugruben für die Dimensionierungen auf 25 m gesetzt.

Für den Rückbau eines 50 m Abschnitts werden 7 Tage eingeplant. Sicherheitshalber sollten unter Einbeziehung von Eventualitäten und Verzögerungen jeweils 14 Tage angesetzt werden.

In der folgenden Tabelle werden die berechneten Fördermengen der bauzeitlichen Grundwasserabsenkung für 25 m Abschnitte und den jeweiligen Absenkungsbeträge dargestellt.

Absenkungs- betrag [m]	Förderrate für 25 m Abschnitt [m³/h]	Länge Kanal mit jeweiligen Absenkungsbetrag [m]	Anzahl Abschnitte mit 25 m	Dauer der Absenkung [Tage]	Fördermenge ins. für jeweiligen Absenkungsbetrag [m³]
1,0	5	230	9,2	7	19.656
1,5	6	60	2,4	7	16.128
2,5	10	400	16,0	7	6.720
3,0	15	150	6,0	7	11.424
Summe					52.147

Tabelle 1: Berechnete Fördermengen in den einzelnen Absenkungsbereichen.

Für die Entnahme von Grundwasser mit einem maximalen Absenkungsbetrag von 3 m in einem 50 m Abschnitt wird folgende max. Wassermenge beantragt:

$$11,1 \text{ l/s} - 40 \text{ m}^3/\text{h} - 960 \text{ m}^3/\text{d} - 6.720 \text{ m}^3/\text{Woche} - 28.800 \text{ m}^3/\text{Monat}$$

Für die **Grundwasserförderung und die Einleitung in die städtische Kanalisation** wird unter Berücksichtigung der Vorlaufzeiten zum Erreichen des jeweiligen Absenkzieles und den unter Berücksichtigung des bauzeitlichen Betriebs eine Gesamtfördermenge von überschlägig **rd. 60 000 m³** beantragt.

Reichweite der Absenkung

Als Reichweite der Absenkung bezeichnet man den Abstand von der Entnahmestelle bis zur Grenze des Entnahmetrichters. Die Reichweite des Entnahmetrichters lässt sich näherungsweise aus der empirischen Gleichung von SICHARDT (1928) bestimmen:

$$R = 3000 \times s \times \sqrt{k_f}$$

R = Reichweite [m]

k_f = Durchlässigkeitsbeiwert [m/s]

s = Absenkungsbetrag im Brunnen [m]

Für die geplante bauzeitliche Wasserhaltung ergeben sich nach SICHARDT unter Berücksichtigung der Geometrie der Baugrube und unter Ansatz eines k_f -Wertes von $8,0 \times 10^{-5}$ m/s für die jeweilige Absenkung in Tabelle 2 benannten **Bemessungsreichweiten**. Diese sind in den Anlagen 1.4 graphisch mit farblich abgestuften Absenkungsbeträgen exemplarisch dargestellt.

Absenkungsbetrag [m]	Reichweite nach SICHARDT [m]
1,0	27,83
1,5	40,25
2,5	67,08
3,0	80,5

Tabelle 2: Bemessungsreichweiten für die bauzeitliche Grundwasserabsenkung

In den Anlagen 1.5 – 1.10 sind die repräsentativen Absenktrichter für die jeweiligen Kanalabschnitte dargestellt.

Grundwasseruntersuchungen

Um die Einhaltung der Grenzwerte der Stadt Homburg zu gewährleisten, wurden im Dezember 2024 (WP 3) und im August 2025 (WP 4 [GEOlogik]; WP Doppelprobe [Stadt Homburg]) Grundwasserproben im Sanierungsbereich 4 B entnommen und auf die Einleitparameter der Abwassersatzung der Stadt Homburg und der DWA-M 115 analysiert. Es werden keine Grenzwerte überschritten (s. Tabelle 3).

Grenzwerte gem.: Abwassersatzung Homburg (Anhang I), DWA-M 115

Parameter	Einheit	Grenzwert	WP A	WP 2	WP 3	WP Doppelprobe	WP 4
Probenahmedatum			12.09.2024	02.10.2024	04.12.2024	11.08.2025	11.08.2025
Prüfbericht			190924805	CAL24-090415-1	CAL24-105621-1	250767222	CAL25-063325-2
Laboratorium			CUA Emden	Wessling	Wessling	Inst. Fresenius	Wessling
Abwassersatzung Homburg							
Allgemeine Parameter							
Temperatur	°C	35			9,7	21,9	19,1
pH-Wert		6,5 - 9,5			7,5	7,25	7,1
Absetzbare Stoffe					-0,2	0,5	0,75
TOC	g/L	10			6,3		0,001
CSB	mg/l	400			< 15	34	25
Metalle							
Antimon	mg/l	0,5			< 0,001		< 0,001
Arsen	mg/l	0,1			0,0011	-0,01	0,0015
Blei	mg/l	0,5			0,00035	-0,01	0,00073
Cadmium	mg/l	0,05			< 0,0001	-0,002	< 0,0001
Chrom, gesamt	mg/l	1			< 0,001	-0,01	< 0,0001
Chromat	mg/l	0,2			< 0,005		< 0,005
Cobalt	mg/l	1			0,0015		0,0019
Cyanid	mg/l	1			-		< 0,01
Kupfer	mg/l	1			< 0,001	0,01	0,0018
Molybdän	mg/l	1			-		-
Nickel	mg/l	1			< 0,001	0,01	0,0071
Quecksilber	mg/l	0,05			< 0,000025		< 0,000025
Selen	mg/l	1			< 0,001		< 0,001
Silber	mg/l	0,5			< 0,005		< 0,005
Zink	mg/l	2			< 0,02	0,66	0,5
Zinn	mg/l	2			< 0,01		< 0,01
anorganische Stoffe							
Cyanid leicht freisetzbar	mg/l	0,2			< 0,005		0,005
Fluorid	mg/l	60			0,21		< 0,002
Phosphor gesamt	mg/l	50			0,052	0,09	0,016
Stickstoff aus Ammonium und Ammoniak	mg/l	200			0,07058	-	0,432
Stickstoff aus Nitrit	mg/l	10			0,39	0,37	0,37
Sulfat	mg/l	400			36	194	200
Sulfid	mg/l	2			< 0,04		< 0,04
organische Stoffe							
AOX	mg/l	1			< 0,01	-0,05	0,0016
BETX	mg/l	0,5		0,024		0,024	0,031
LHKW	mg/l	0,5			n.b.	-	n.b.
PAK	mg/l	0,5			0,0021	0,03647	0,041
Phenolindex	mg/l	20			< 0,008		< 0,008
Mineralölkohlenwasserstoffe	mg/l	20	< 1,0	8	0,81	1,4	0,59
Schwermetallgehalt	mg/l	250			< 10	< 5	< 10
zusätzlich in DWA-M 115 enthalten							
Barium	mg/l	-			0,045		0,17
Thallium	mg/l	-			< 0,0002		< 0,0002
Vanadium	mg/l	-			< 0,001		< 0,001
Aluminium	mg/l	-			0,075		0,22
Eisen	mg/l	-			0,18		1,73

n.b. = nicht bestimmbar

n.a. = nicht analysiert

n.n. = nicht nachgewiesen, Gehalte der Einzelverbindungen jeweils kleiner Bestimmungsgrenze
 Überschreitungen der Grenzwerte werden fett gedruckt.

Tabelle 3: Vergleich der Ergebnisse der Wasserproben aus dem Sanierungsbereich 4B gem. den Analyseanforderungen der SEH

Vor Beginn der Wasserhaltung zu den Kanalrückbauarbeiten ist zur Sicherheit eine weitere chemische Analytik des Förderwassers gem. den Anforderungen der Stadtentwässerung

der Stadt Homburg durchzuführen. Die Parameter sind der Tabelle 3 zu entnehmen. An dieser Stelle ist anzumerken, dass bis zur Vorlage der Analytik vom chemischen Labor bis zu 2 Wochen vergehen können.

Das über die Vakuumfilterlanzen und ggf. offene Wasserhaltung geförderte Grundwasser wird über einen **Sandfang** geleitet und anschließend über Schacht 96641661 auf dem Grundstück nahe der Entenmühlenstraße in die **städtische Kanalisation** abgeschlagen. Zwischen dem Sandfang und dem Übergabeschacht ist eine **Wasseruhr** zur Erfassung der geförderten Wassermengen zwischenzuschalten. Aufgrund der bekannten Belastungssituation wird empfohlen, einen Koaleszenzabscheider für den Parameter KW für den Bedarfsfall vorzuhalten.

Beginn und Ende der Wasserhaltung

Der Beginn der Wasserhaltung wird gemäß der aktuellen Planung zeitnah nach Erlaubniserhalt stattfinden. Die Dauer des gesamten Kanalrückbaus kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht angegeben werden. Der Start und das Ende werden frühzeitig den jeweiligen Behörden mitgeteilt.

Schlusswort

Die Gutachter sind zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern, sofern sich Fragen ergeben, die in dem vorliegenden Ergänzungsbericht nicht oder abweichend erörtert wurden.

Münster, den 24.09.2025

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung · Beratung · Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Wasserw. L. Hölscher

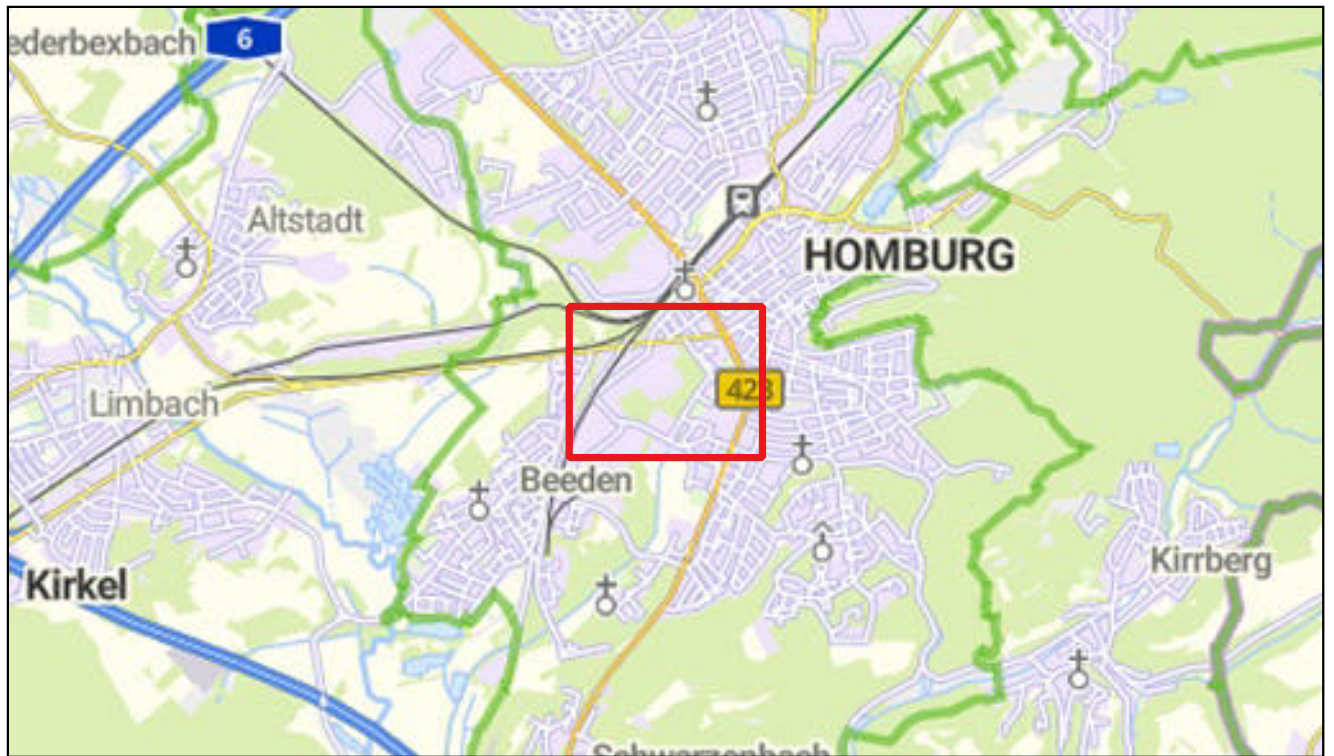
GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung · Beratung · Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

Dipl.-Geol. H. Oeder

Anlagen

Anlage 1

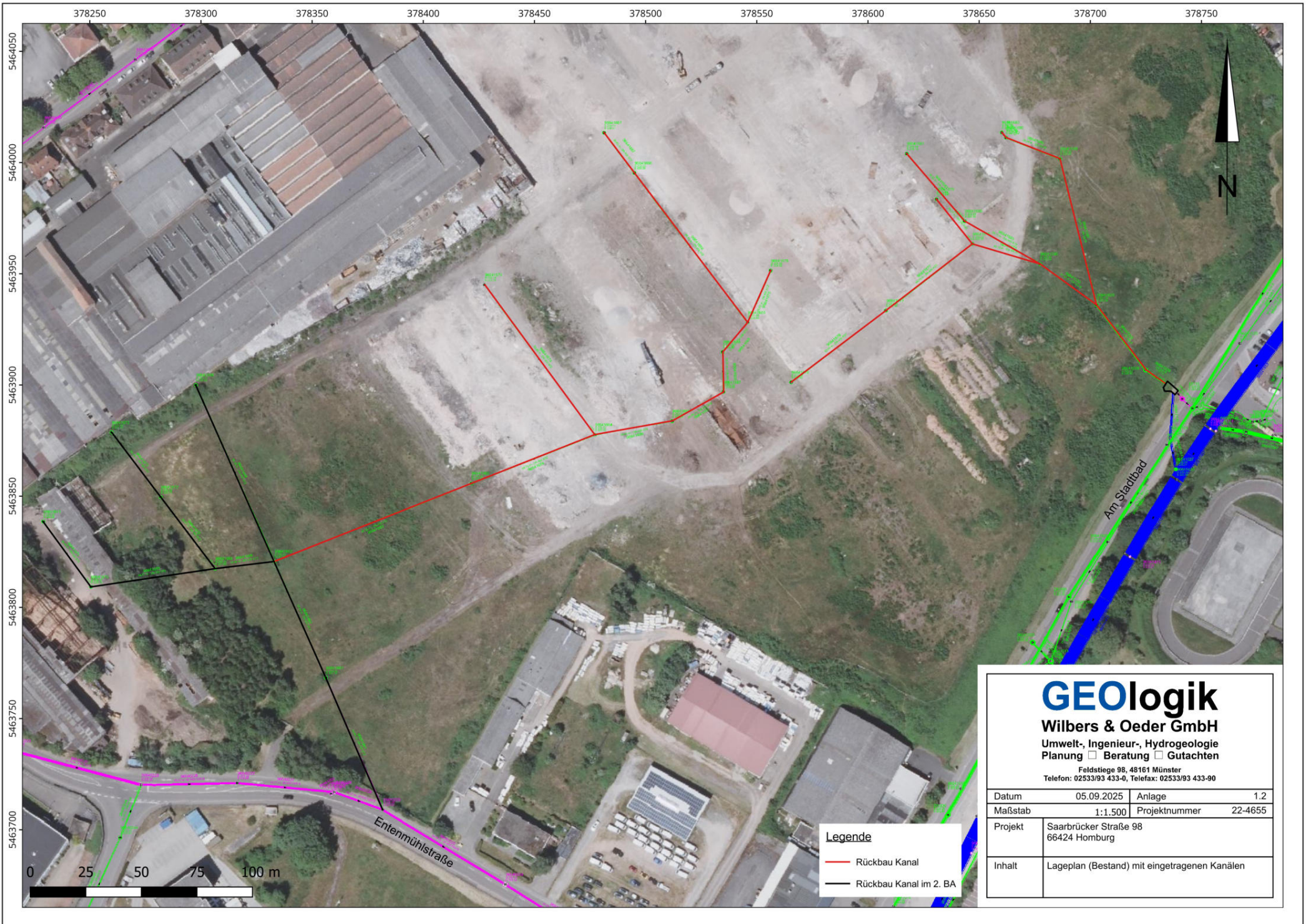
Lagepläne



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
 Planung □ Beratung □ Gutachten
 Feldstiege 98, 48161 Münster
 Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	16.09.2025	Anlage	1.1
Maßstab	ohne	Projektnummer	22-4655
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (DSD) Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg		
Inhalt	Übersichtsplan		





GEOlogik

Wilbers & Oeder GmbH

Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung Beratung Gutachten

Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	05.09.2025	Anlage	1.2
-------	------------	--------	-----

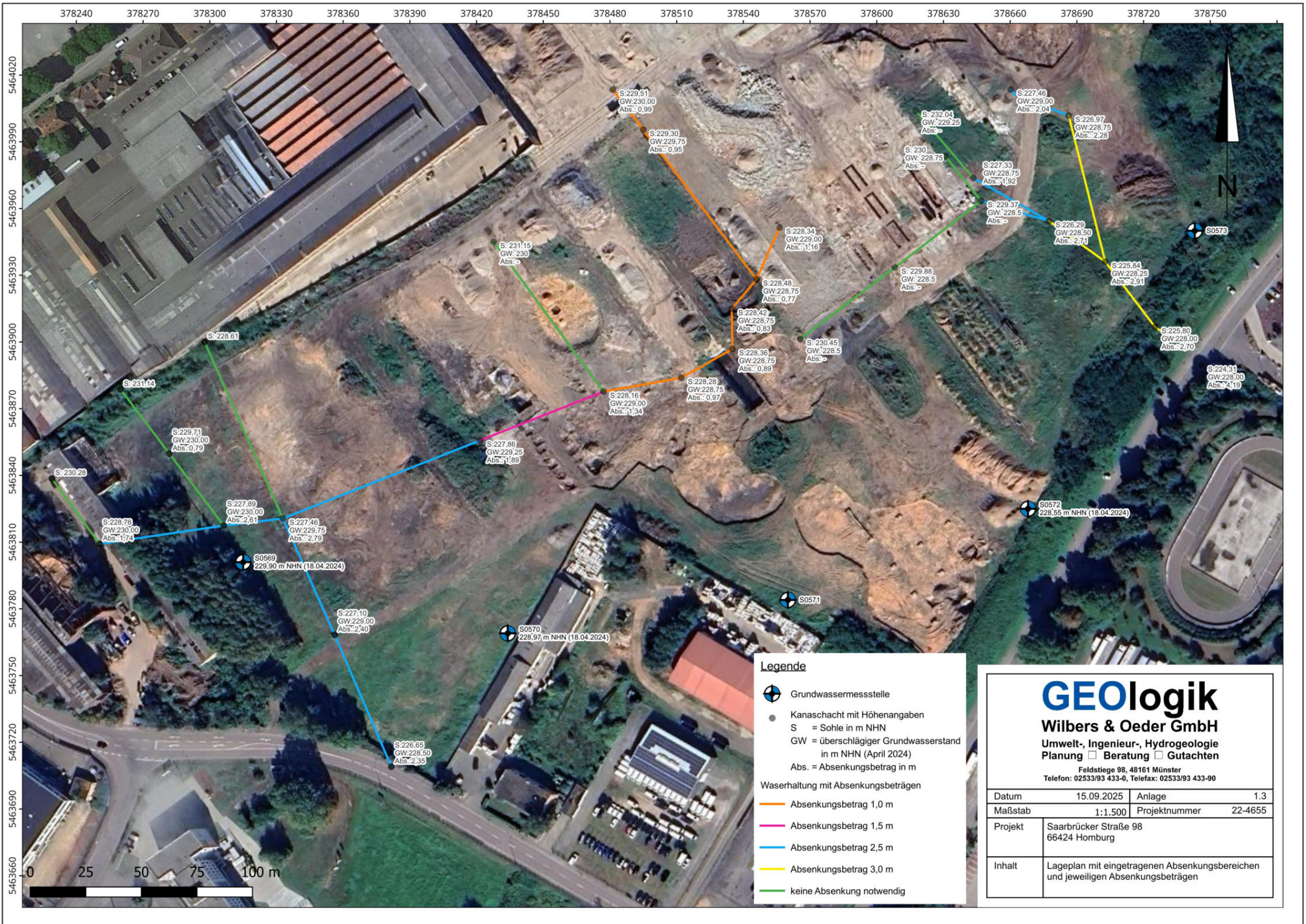
Maßstab	1:1.500	Projektnummer	22-4655
---------	---------	---------------	---------

Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
---------	--	--	--

Inhalt	Lageplan (Bestand) mit eingetragenen Kanälen		
--------	--	--	--

Legende

- Rückbau Kanal
- Rückbau Kanal im 2. BA



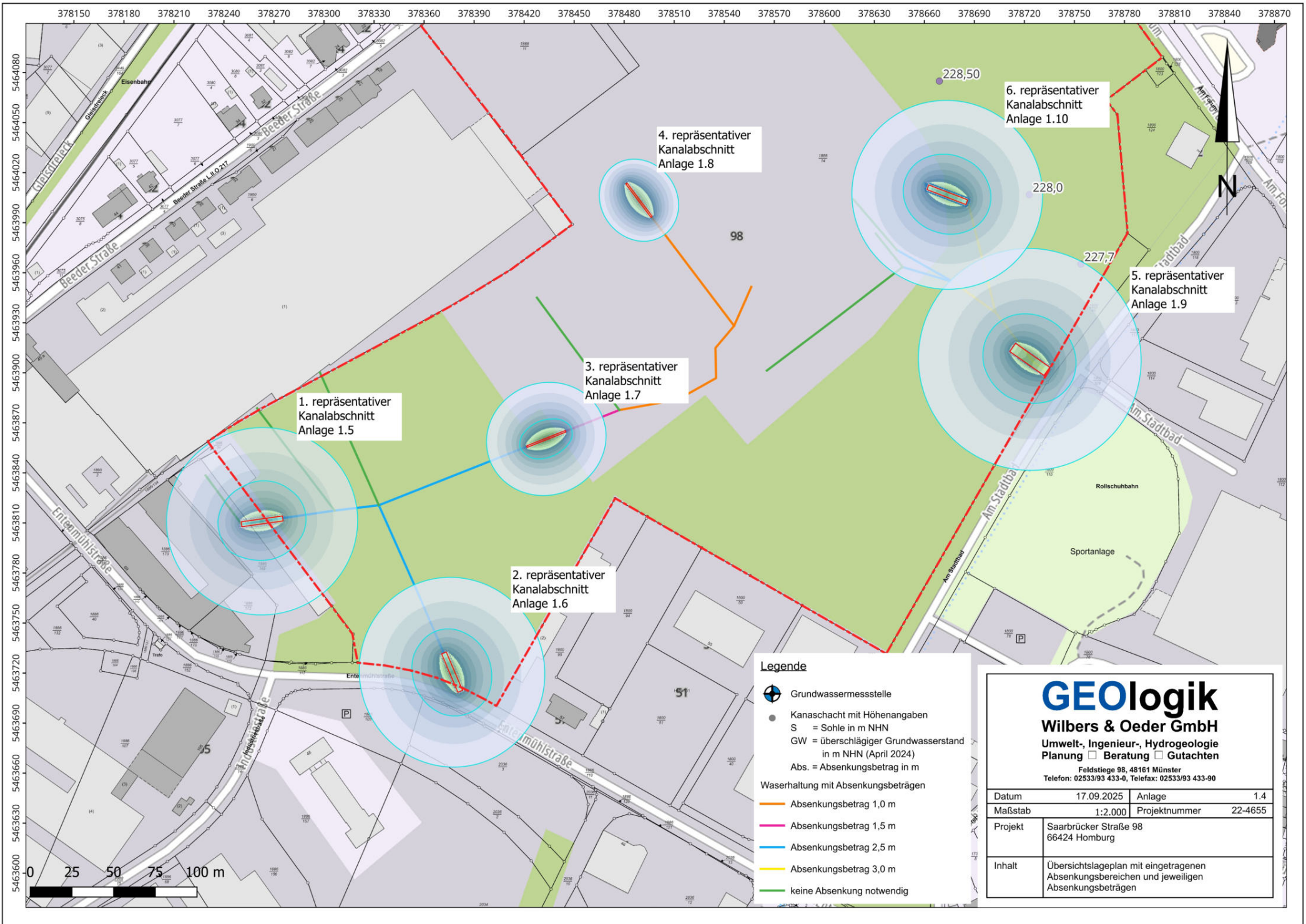
GEOlogik

Wilbers & Oeder GmbH

Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung Beratung Gutachten

Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	15.09.2025	Anlage	1.3
Maßstab	1:1.500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit eingetragenen Absenkungsbereichen und jeweiligen Absenkungsbeträgen		



1. repräsentativer
Kanalabschnitt
Anlage 1.5

2. repräsentativer
Kanalabschnitt
Anlage 1.6

3. repräsentativer
Kanalabschnitt
Anlage 1.7

4. repräsentativer
Kanalabschnitt
Anlage 1.8

6. repräsentativer
Kanalabschnitt
Anlage 1.10

5. repräsentativer
Kanalabschnitt
Anlage 1.9

- Legende**
- Grundwassermessstelle
 - Kanalschacht mit Höhenangaben
 - S = Sohle in m NHN
 - GW = überschlägiger Grundwasserstand in m NHN (April 2024)
 - Abs. = Absenkungsbetrag in m
- Wasserhaltung mit Absenkungsbeträgen
- Absenkungsbetrag 1,0 m
 - Absenkungsbetrag 1,5 m
 - Absenkungsbetrag 2,5 m
 - Absenkungsbetrag 3,0 m
 - keine Absenkung notwendig

GEOlogik

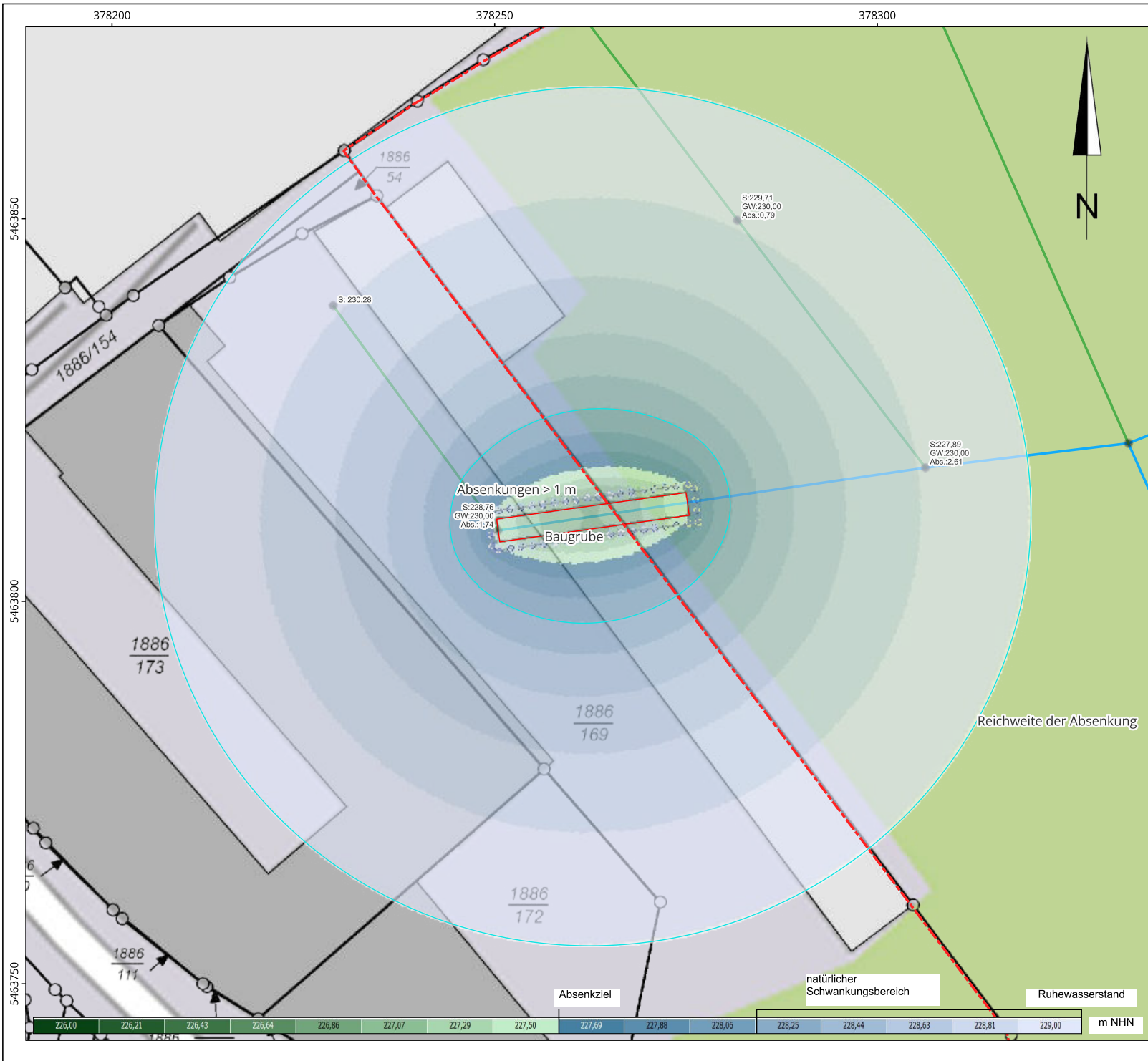
Wilbers & Oeder GmbH

Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung Beratung Gutachten

Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	17.09.2025	Anlage	1.4
Maßstab	1:2.000	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Übersichtslageplan mit eingetragenen Absenkungsbereichen und jeweiligen Absenkungsbeträgen		

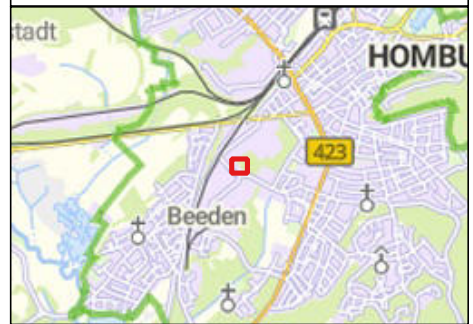




Legende

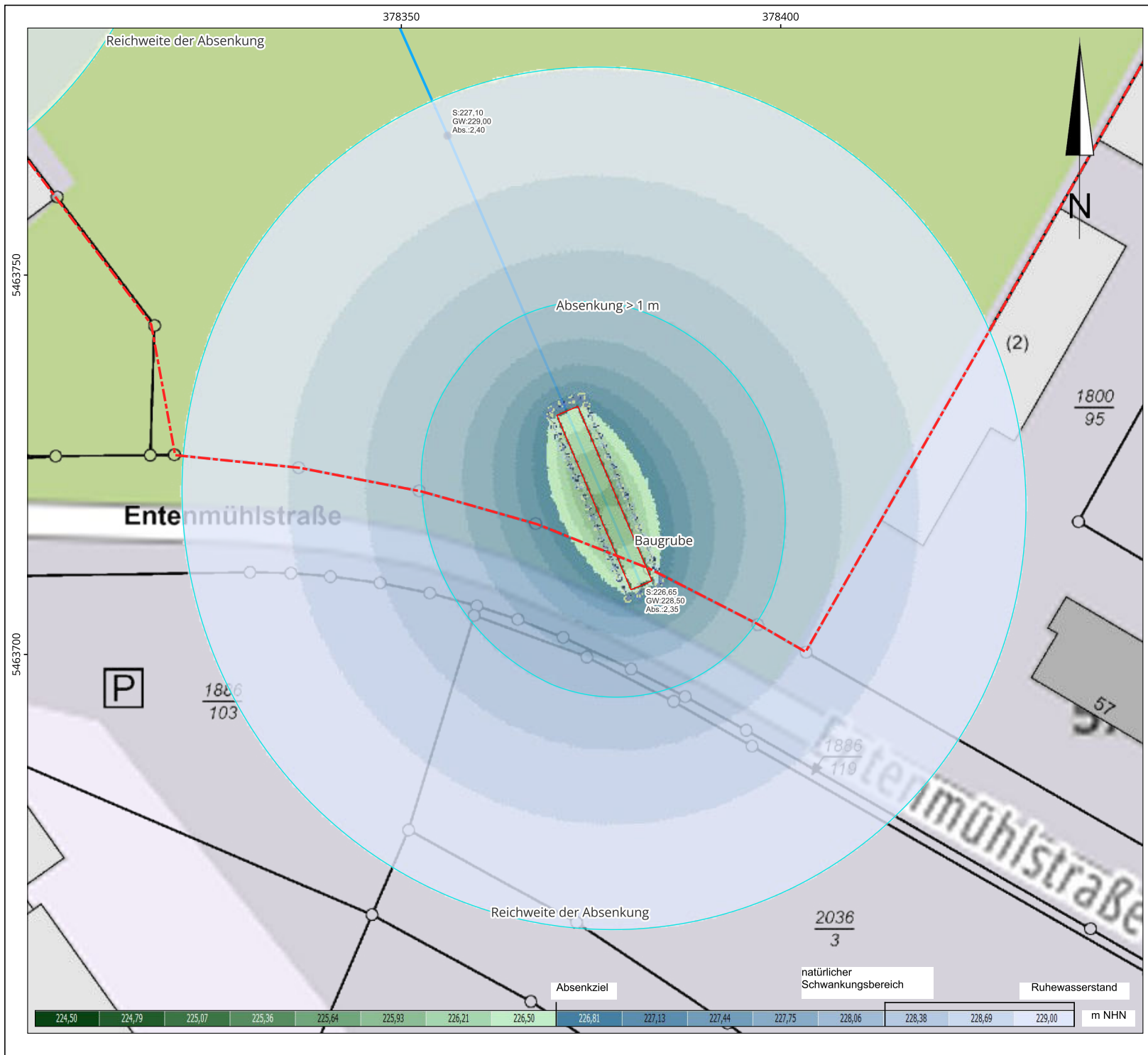
- Untersuchungsgebiet
- Kanal-Linie**
- Baugrube
- Absenkung
- ⊗ Filterlanzen
- Einleitung
- Kanal - Absenkung 1,0 m
- Kanal - Absenkung 1,5 m
- Kanal - Absenkung 2,5 m
- Kanal - Absenkung 3,0 m
- keine Wasserhaltung
- Wasserhaltung
- Rückbau Kanal
- Rückbau Kanal im 2 BA
- Absenktrichter

Übersichtsplan 1:50.000

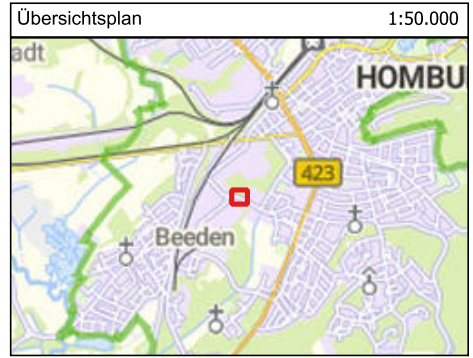


GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
 Planung Beratung Gutachten
 Feldstiege 98, 48161 Münster
 Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	17.09.2025	Anlage	1.5
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 1. repräsentativer Kanalabschnitt		

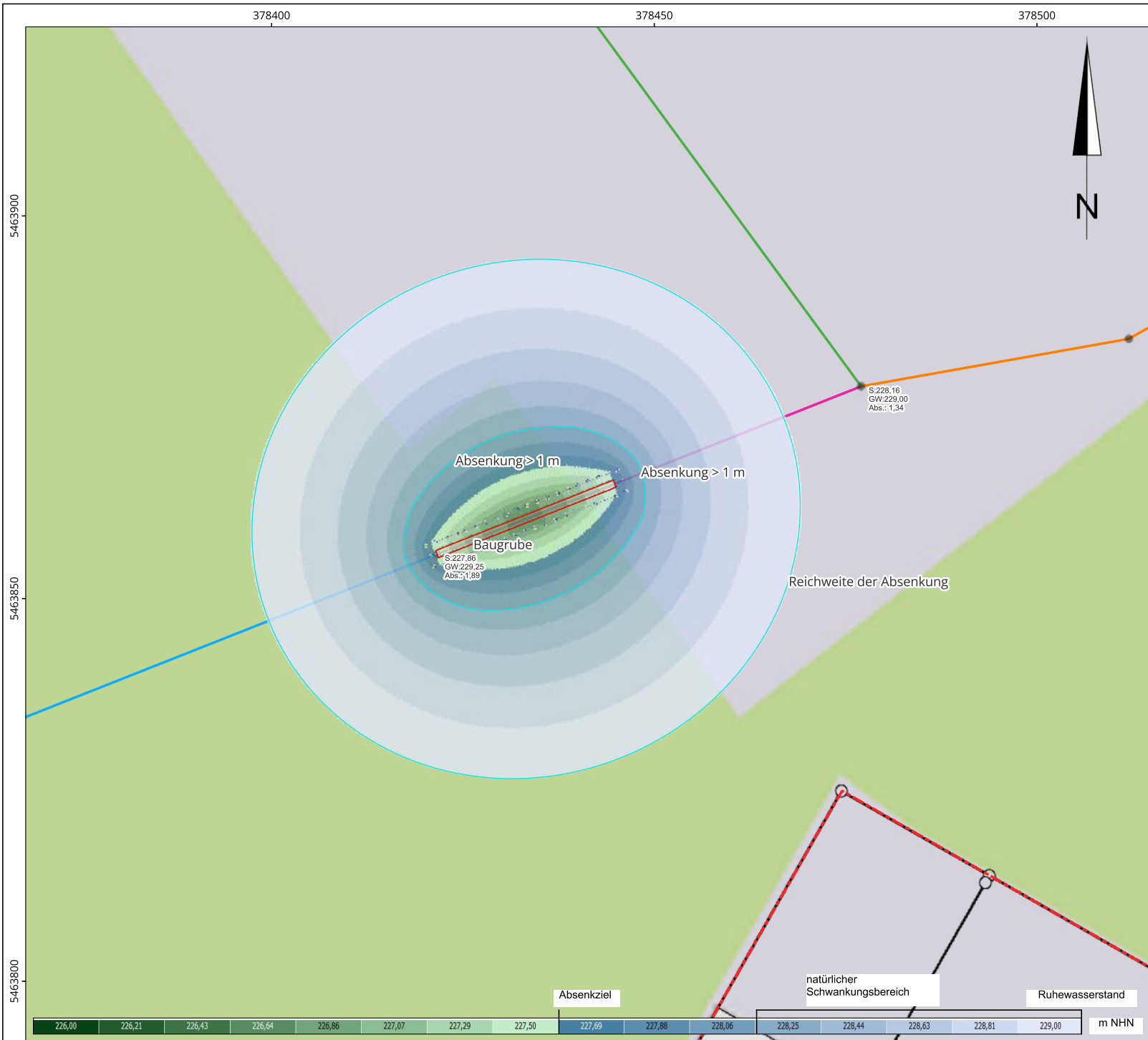


- Legende**
- Untersuchungsgebiet
 - Kanal-Linie**
 - Baugrube
 - Absenkung
 - ⊗ Filterlanzen
 - Einleitung
 - Kanal - Absenkung 1,0 m
 - Kanal - Absenkung 1,5 m
 - Kanal - Absenkung 2,5 m
 - Kanal - Absenkung 3,0 m
 - keine Wasserhaltung
 - Wasserhaltung
 - Rückbau Kanal
 - Rückbau Kanal im 2 BA
 - Absenktichter



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
 Planung Beratung Gutachten
 Feldstiege 98, 48161 Münster
 Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

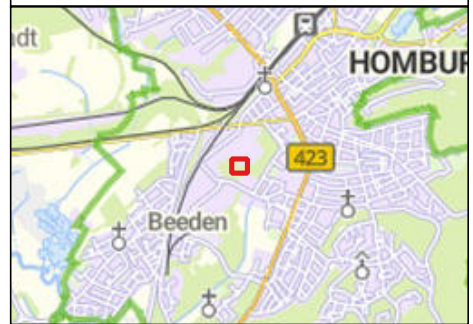
Datum	17.09.2025	Anlage	1.6
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 2. repräsentativer Kanalabschnitt		



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Kanal-Linie
- Baugrube
- Absenkung
- ⊗ Filterlanzen
- Einleitung
- Kanal - Absenkung 1,0 m
- Kanal - Absenkung 1,5 m
- Kanal - Absenkung 2,5 m
- Kanal - Absenkung 3,0 m
- keine Wasserhaltung
- Wasserhaltung
- Rückbau Kanal
- Rückbau Kanal im 2 BA
- Absenkttrichter

Übersichtsplan 1:50.000

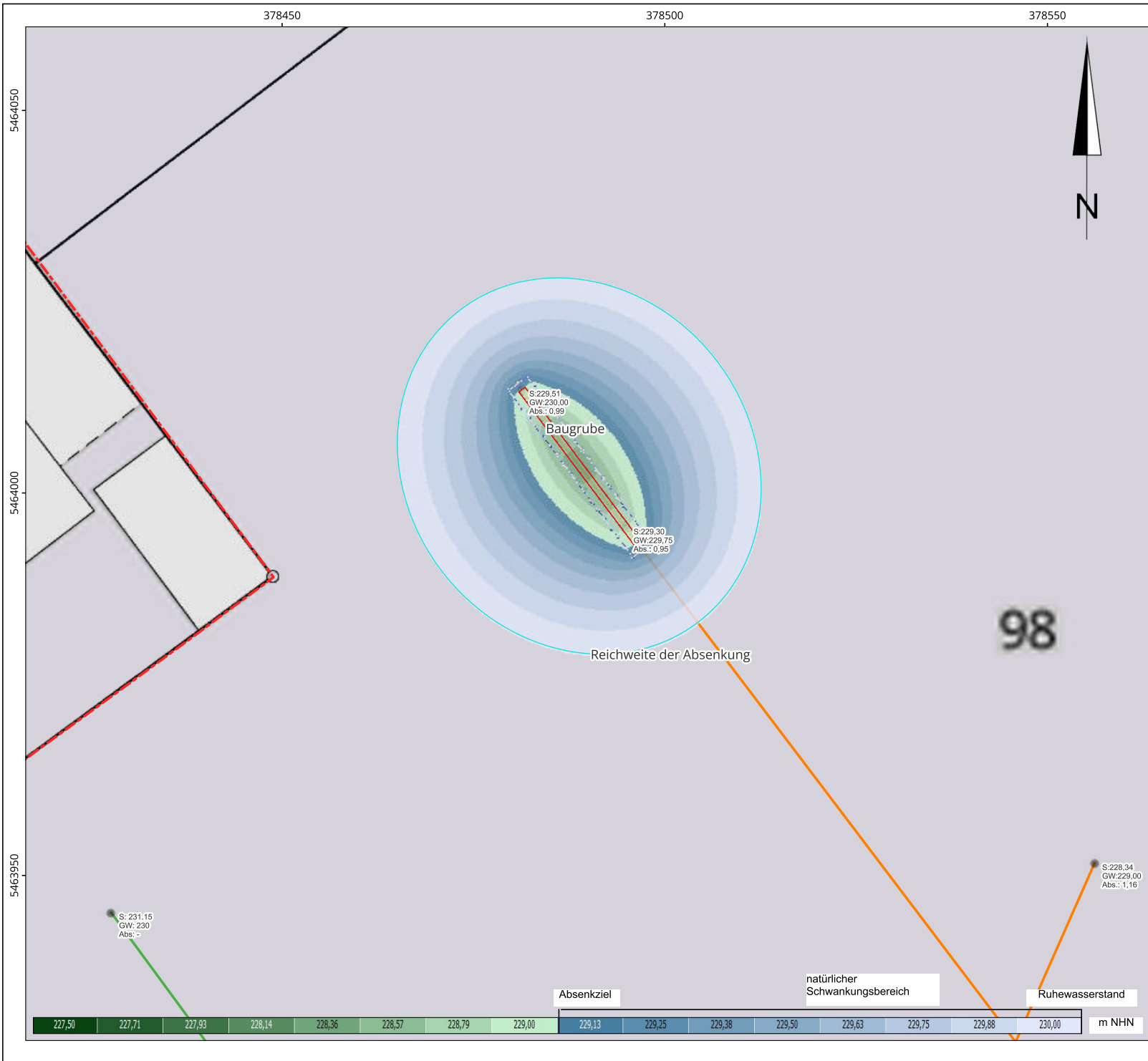


GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
 Planung Beratung Gutachten
 Feldstiege 98, 48161 Münster
 Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	17.09.2025	Anlage	1.7
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655

Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 3. repräsentativer Kanalabschnitt

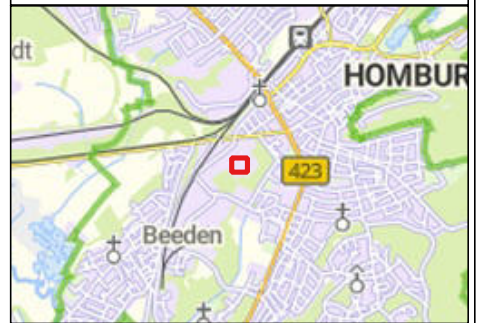




Legende

- Untersuchungsgebiet
- Kanal-Linie
- Baugrube
- Absenkung
- ⊗ Filterlinsen
- Einleitung
- Kanal - Absenkung 1,0 m
- Kanal - Absenkung 1,5 m
- Kanal - Absenkung 2,5 m
- Kanal - Absenkung 3,0 m
- keine Wasserhaltung
- Wasserhaltung
- Rückbau Kanal
- Rückbau Kanal im 2 BA
- Absenktrichter

Übersichtsplan 1:50.000



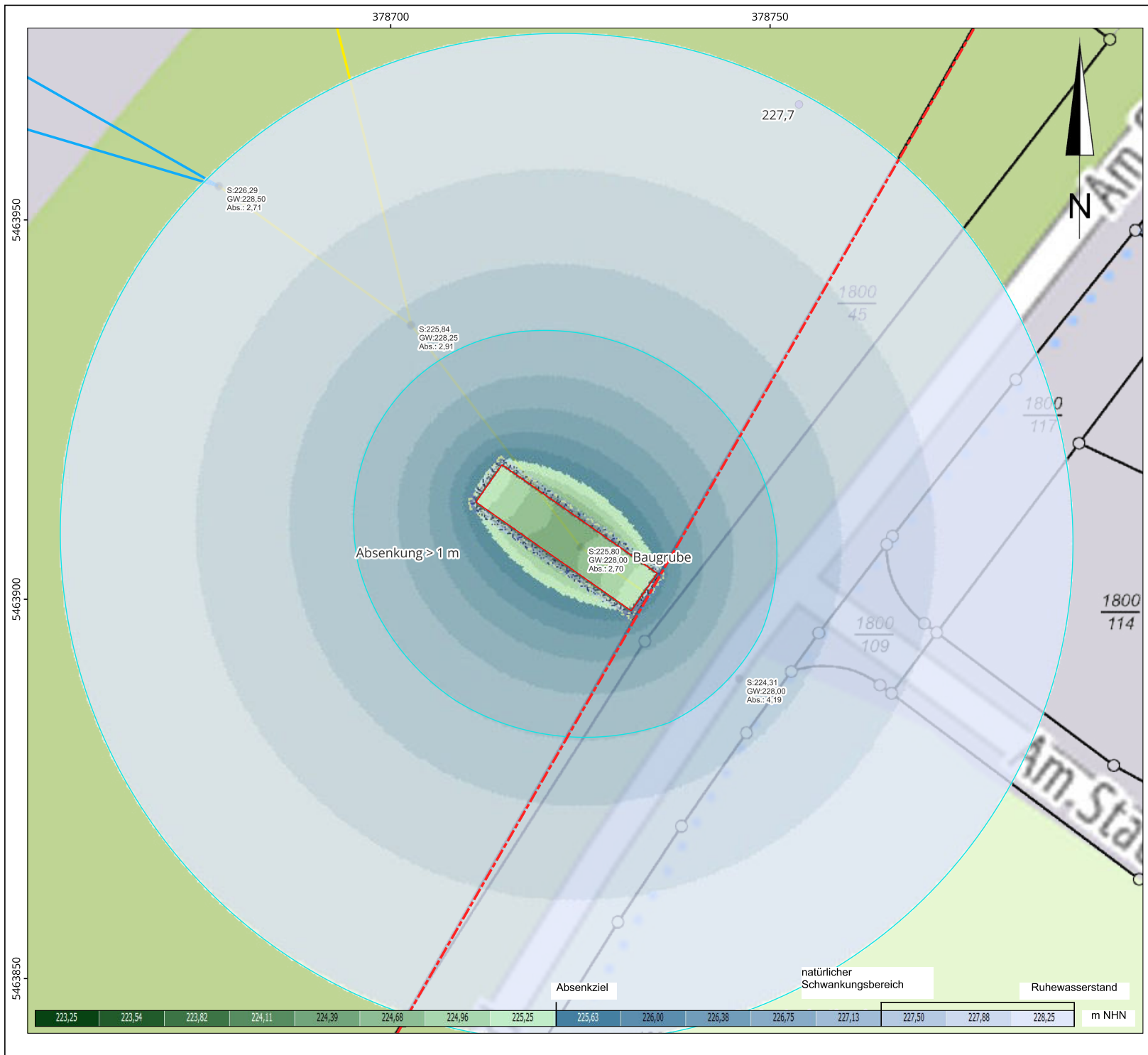
GEOlogik

Wilbers & Oeder GmbH

**Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung Beratung Gutachten**

Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

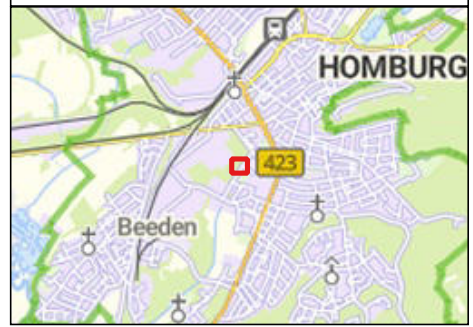
Datum	17.09.2025	Anlage	1.8
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 4. repräsentativer Kanalabschnitt		



Legende

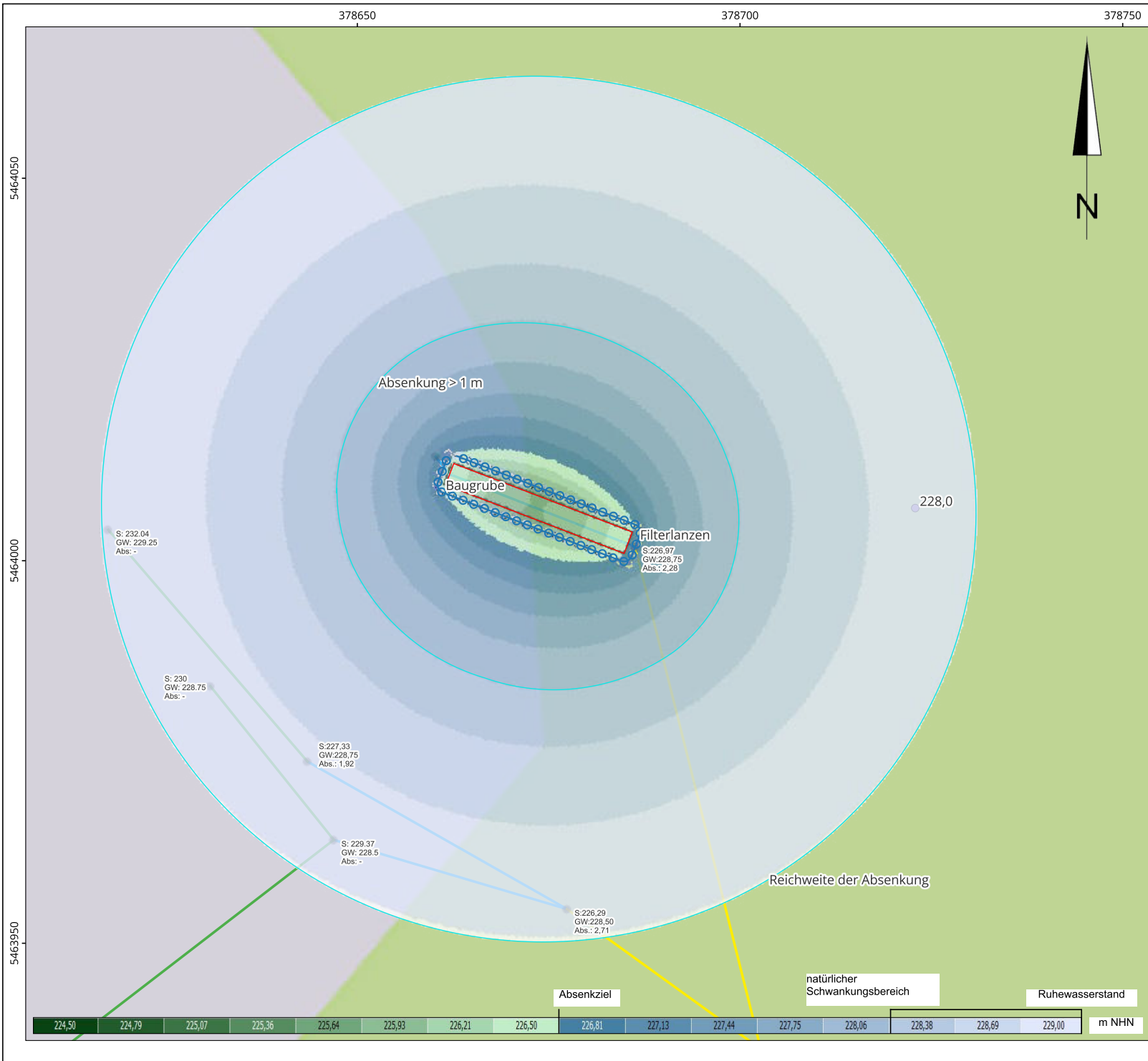
- Untersuchungsgebiet
- Kanal-Linie
- Baugrube
- Absenkung
- ⊗ Filterlanzen
- Einleitung
- Kanal - Absenkung 1,0 m
- Kanal - Absenkung 1,5 m
- Kanal - Absenkung 2,5 m
- Kanal - Absenkung 3,0 m
- keine Wasserhaltung
- Wasserhaltung
- Rückbau Kanal
- Rückbau Kanal im 2 BA
- Absenktrichter

Übersichtsplan 1:50.000



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
 Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
 Planung Beratung Gutachten
 Feldstiege 98, 48161 Münster
 Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	17.09.2025	Anlage	1.9
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 5. repräsentativer Kanalabschnitt		



Anlage 2

Schichtenprofile aus [5] Kornsummenkurve

Zeichnerische Darstellung
 von Bohrprofilen nach DIN
 4023

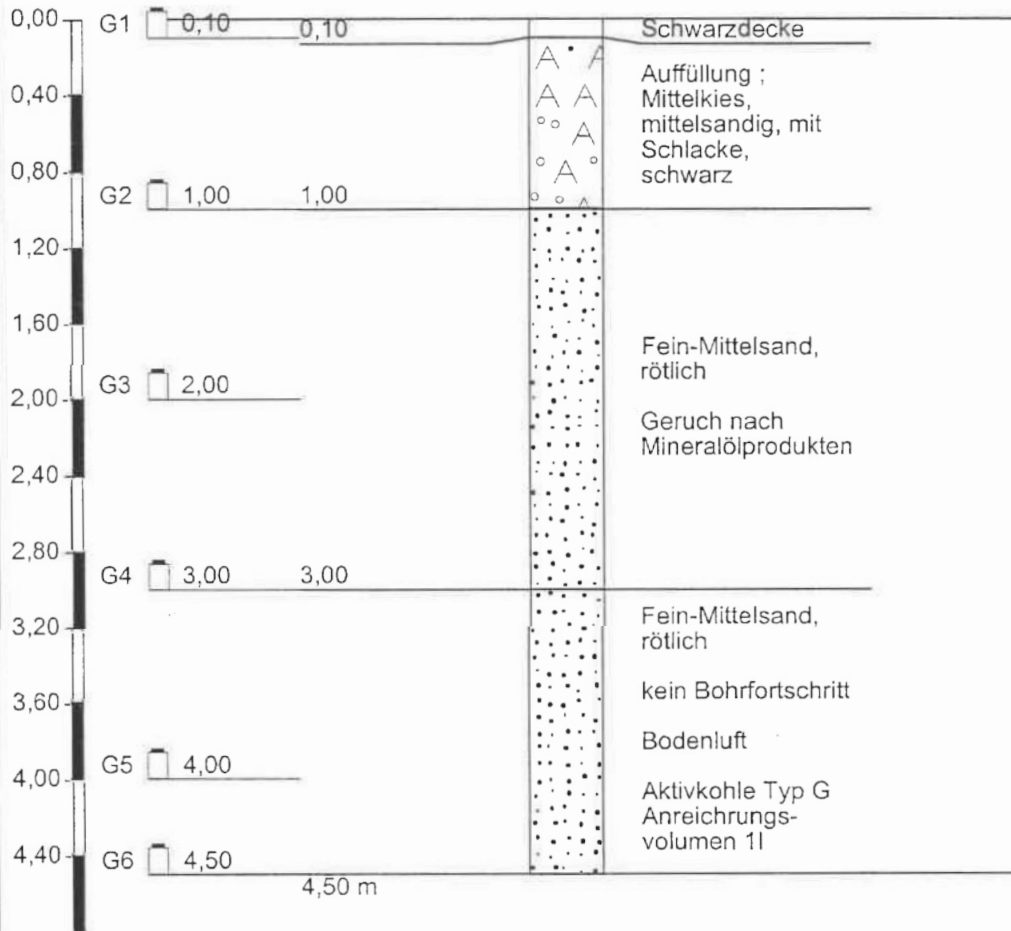
Anlage:

Projekt: 2032214 Homburg

Bearb.: Prange

Datum: 21.04.04

RKS 138



Höhenmaßstab 1:40

Zeichnerische Darstellung
von Bohrprofilen nach DIN
4023

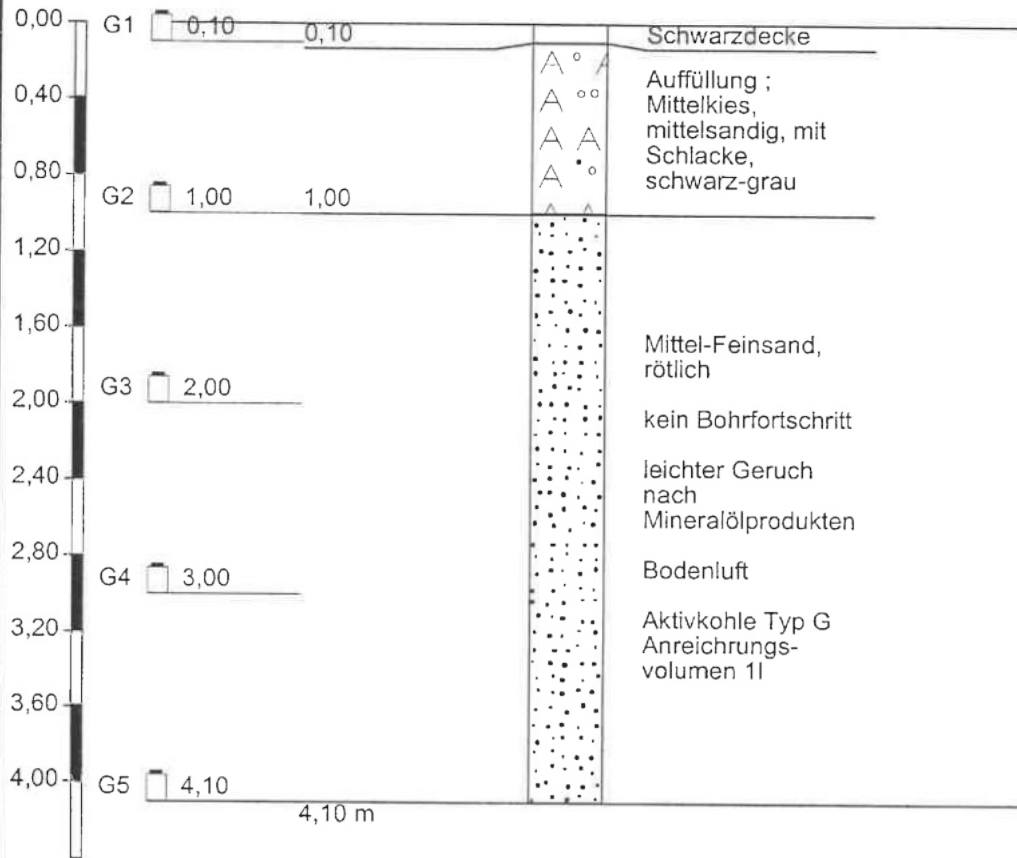
Anlage:

Projekt: 2032214 Homburg

Bearb.: Prange

Datum: 21.04.04

RKS 139



Höhenmaßstab 1:40

Zeichnerische Darstellung
von Bohrprofilen nach DIN
4023

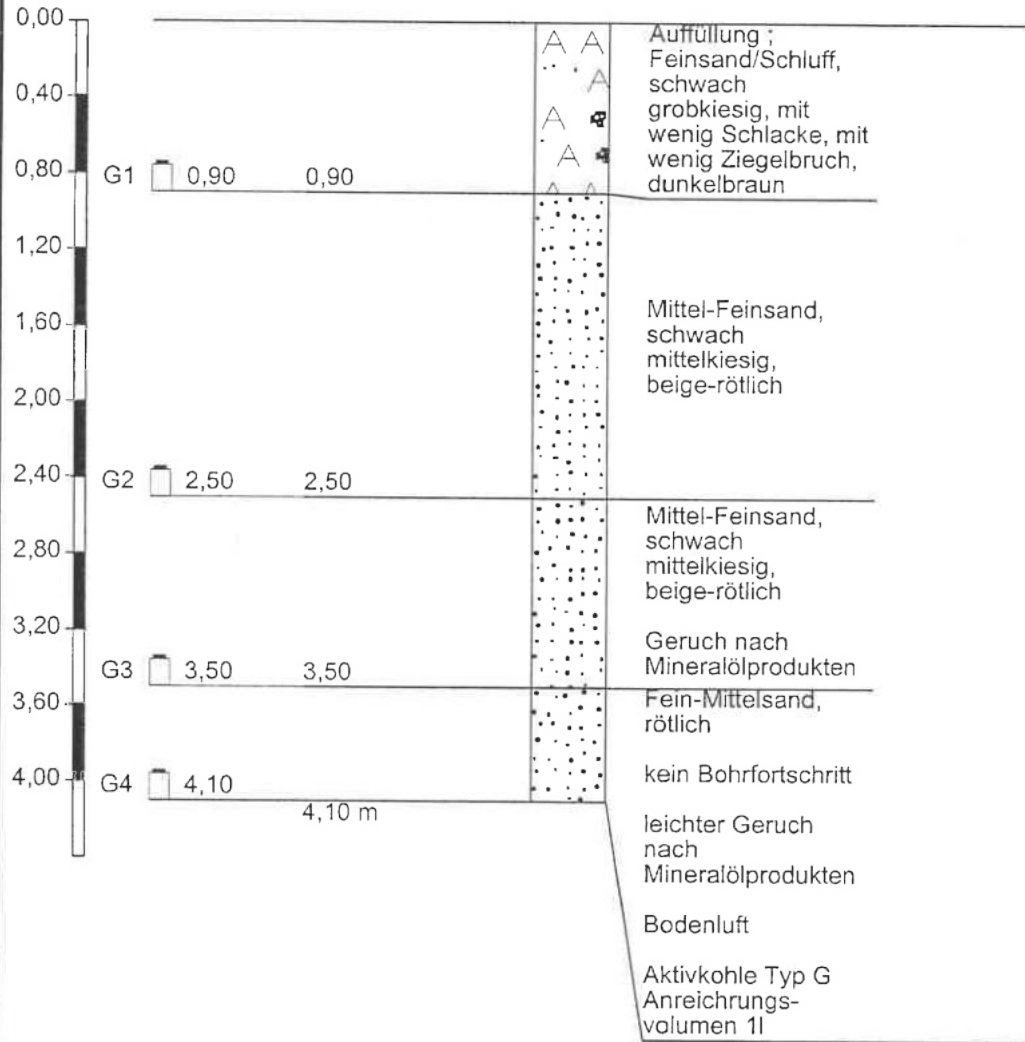
Anlage:

Projekt: 2032214 Homburg

Bearb.: Prange

Datum: 21.04.04

RKS 140



Höhenmaßstab 1:40

GEOlogik

Feldstiege 98

48161 Münster-Nienberge

Tel.: 02533 / 93 433-0 Fax: 02533 / 93 433-90

Bearbeiter: Alismael

Datum: 06.10.2023

Körnungslinie

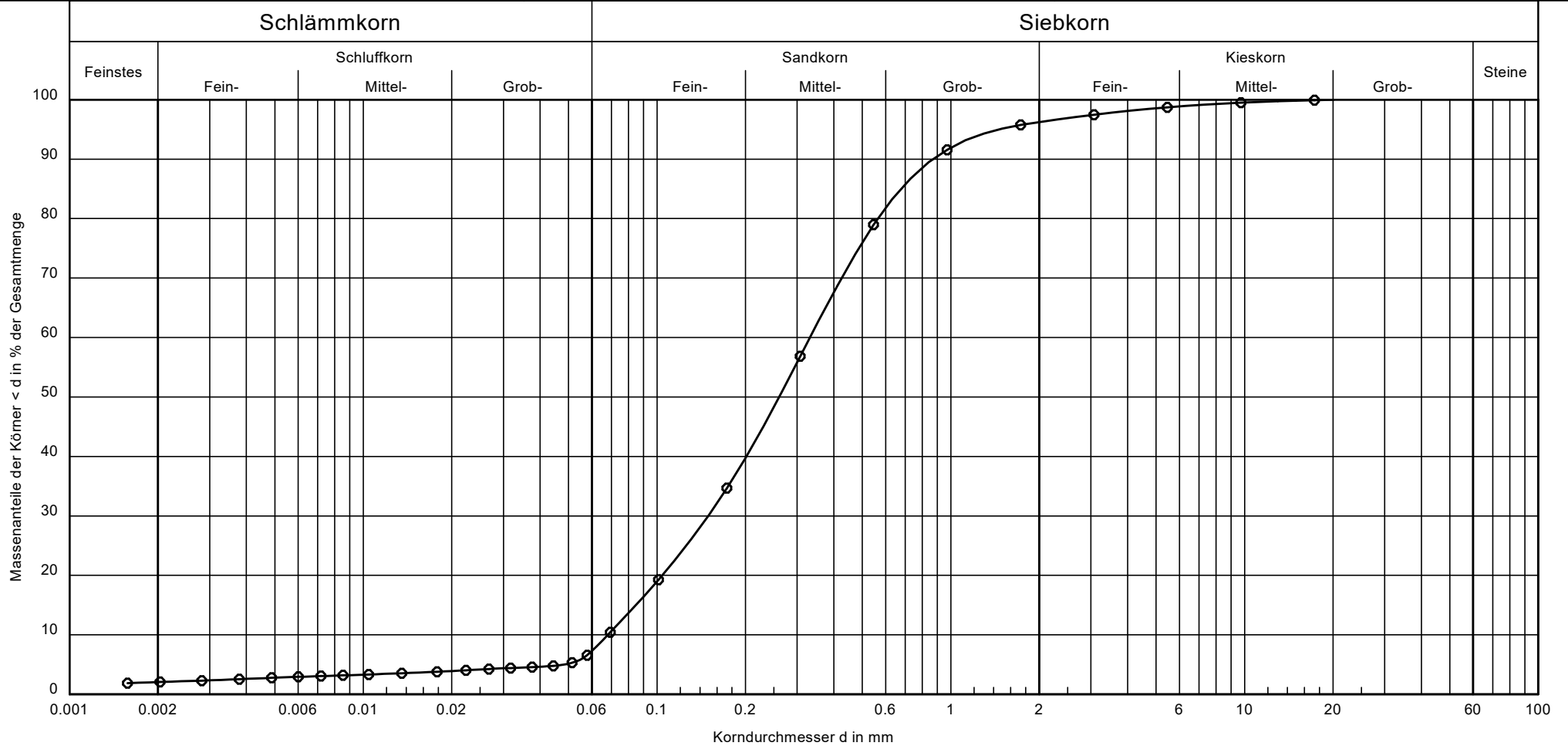
66424 Homburg, Saarbrücker Str. 98

Prüfungsnummer: 6946

Probe entnommen am: 28.09.2023

Art der Entnahme: gestört

Arbeitsweise: Sieb-/Schlämmanalyse (gem. DIN EN ISO 17892-4)



Bezeichnung:	MP49	Bemerkungen: Wassergehalt: 8,9%	Projekt: 22-4655 Anlage: 4.1
Bodenart:	mS, f _s , u', gs'		
Tiefe:	- m u. GOK		
U/Cc	4.9/1.0		
Entnahmestelle:	MP49		
k [m/s] (USBR):	$2.0 \cdot 10^{-5}$		
T/U/S/G [%]:	2.1/6.3/87.9/3.8		

Anlage 3

Dimensionierung

Dimensionierung einer Grundwasserabsenkungsanlage

Bauvorhaben: Saarbrücker Str. 98
66424 Homburg

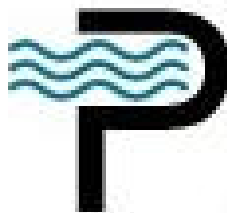
Bauherr: GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Bauort: Saarbrücker Str. 98
66424 Homburg

Auftraggeber: GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Aufsteller: GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH
Abteilung Hydrogeologie
Feldstiege 98
48161 Münster

Telefon: 02533-93433-0
Web: www.geologik.de



Inhaltsverzeichnis

1	Berechnungsgrundlagen
1.1	Allgemeines
1.2	Berechnungsverfahren
1.3	Höhensystem
2	Hydrogeologische Verhältnisse
3	Absenkanlage
4	Baugrube und Brunnenanordnung
5	Festlegung der Bemessungswassermenge
5.1	Zuschläge zum Wasserandrang
6	Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand
7	Absenkung entlang von Schnittlinien
8	Absenkung in den Dimensionierungspunkten
9	Wasserstand in den Brunnen

1 Berechnungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Der folgenden Berechnung liegen zugrunde:

1. W. Herth, E. Arndts, Theorie und Praxis der Grundwasserabsenkung, Berlin 1994
2. Baugrundgutachten
3. Zeichnungen des Auftraggebers

1.2 Berechnungsverfahren

Grundlage der folgenden hydraulischen Nachweise sind die klassischen Brunnenformeln von Dupuit und Thiem. Die Berechnungen unterliegen damit den für sie angegebenen Einschränkungen und Gültigkeitsgrenzen.

Die Ermittlung des Wasserandrangs für den Pseudobeharrungszustand sowie die Darstellung des Absenktrichters erfolgt auf der Grundlage der Mehrbrunnenformeln nach Forchheimer für den jeweiligen Typ des Grundwasserleiters. Die Reichweite der Absenkung wird nach dem im Folgenden genannten Verfahren ermittelt.

1.3 Höhensystem

Höhensystem: m NHN (DHHN2016)

Projekt : [05.09.2025 - 11:02:03]
 Dokument : P:\..\VMBR13~\DRVLGL~P.pad

ProAqua 4.4

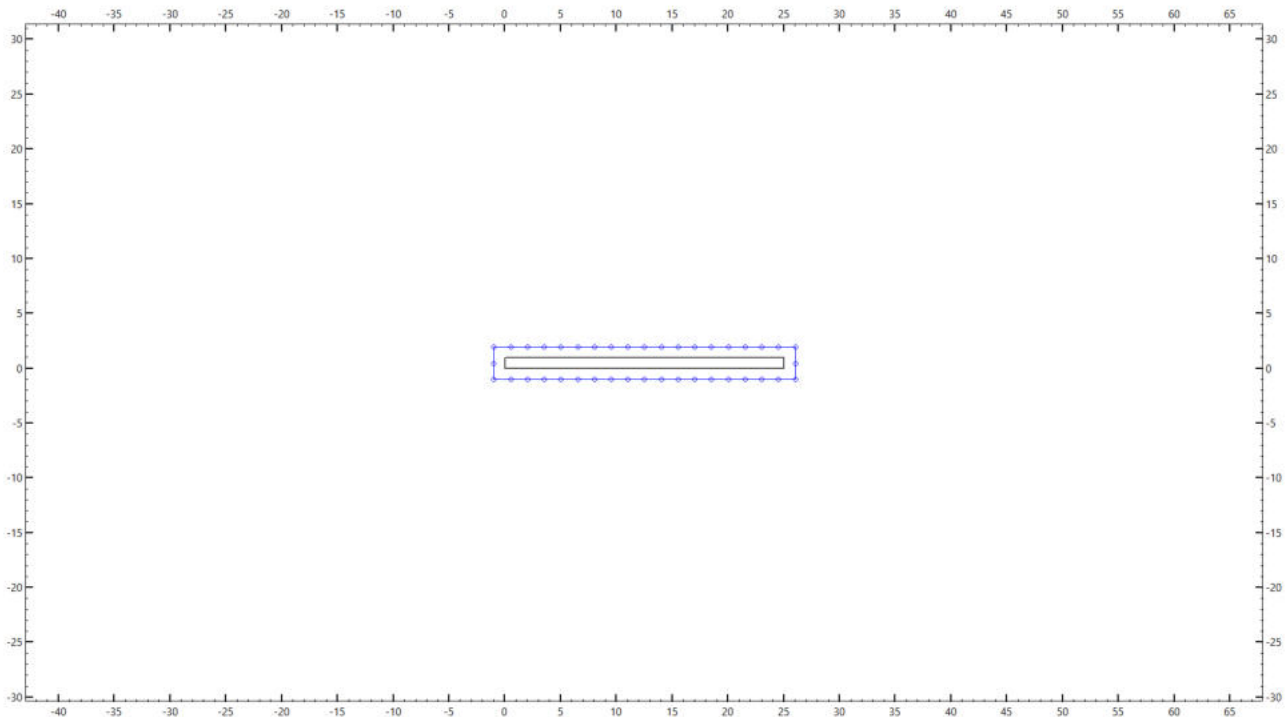
2 Hydrogeologische Verhältnisse

Art der Spiegelfläche			frei	
Oberkante Gelände	OkG	=	231,7	m NHN
Tiefe ruhender GW-Spiegel	tw	=	230,00	m NHN
Tiefe Wasserstauer	T	=	226,00	m NHN
k-Wert des Bodens	k	=	8.0 E-5	m/s
Speicherkoeffizient	p	=	0,2	

3 Absenkanlage

Die Absenkung erfolgt mit Spülfiltern	n	=	40	Stück
Brunnenunterkante	H	=	227,5	m NHN
Bohrstrecke	Bs	=	4,2	m
Bohrlochdurchmesser	DB	=	0,15	m
Filterdurchmesser	DF	=	0,07	m
Wirksamer Brunnendurchmesser	DW	=	0,15	m
Filterlänge	FI	=	1,00	m
Mittlerer Brunnenabstand	dB	=	1,5	m

4 Baugrube und Brunnenanordnung



Projekt : [05.09.2025 - 11:02:03]
 Dokument : P:\..\VMBR13~\DRVLGL~P.pad

ProAqua 4.4

Baugrubeneckpunkte

Nr	x m	y m	Tiefe m NHN
1	0,00	1,00	229,50
2	25,00	1,00	229,50
3	25,00	0,00	229,50
4	0,00	0,00	229,50

Sicherheitszuschlag zur Baugrubentiefe	c	=	0,5	m
Einheitliche Absenktiefe	s	=	229,00	m NHN

Lage der Brunnen

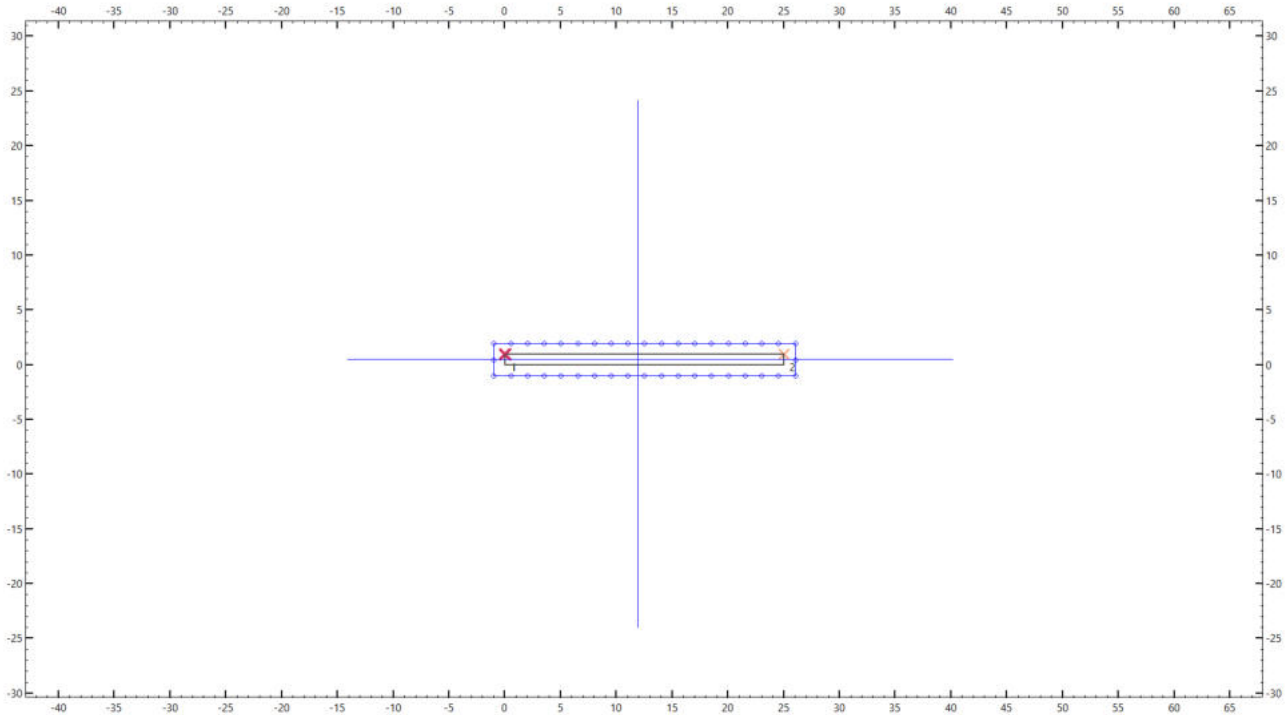
Nr	x1	y1	x2	y2	Tiefe	Abst.	Anz.
1	-1,00	2,00	26,00	2,00	227,50	1,50	18
2	26,00	2,00	26,00	-1,00	227,50	1,50	2
3	26,00	-1,00	-1,00	-1,00	227,50	1,50	18
4	-1,00	-1,00	-1,00	2,00	227,50	1,50	2
Anzahl der Spülfilter						40	

5 Festlegung der Bemessungswassermenge

Im Folgenden wird die Wassermenge unter Berücksichtigung der tatsächlichen geometrischen Verhältnisse und Lage der Brunnen ermittelt. Dazu werden Nachweispunkte (Dimensionierungspunkte genannt) definiert, für die auf Grundlage der Forchheimerschen Mehrbrunnenformel die Wassermenge ermittelt wird, die gefördert werden muss, um bei der gewählten Brunnenanordnung das Absenkziel im jeweiligen Punkt zu erreichen.

5.1 Zuschläge zum Wasserandrang

Leerpumpen des Absenktrichters	Z1	=	10,00	%
--------------------------------	----	---	-------	---



Dimensionierungspunkte

Nr	x m	y m	Absenkziel m NHN
1	0,00	1,00	229,00
2	25,00	1,00	229,00

Der für jeden Punkt angegebene Wert ARe entspricht dem Ersatzradius für die Baugrube unter Berücksichtigung der Brunnenanordnung (= exp(1/n $\sqrt{x^2 + y^2}$)). Der "ungünstigste Punkt" ist der Dimensionierungspunkt mit dem größten ausgewiesenen Wasserandrang. Die angegebenen Wassermengen enthalten die gewählten Zuschläge. Die Berechnung der Absenkmaße für den Beharrungszustand erfolgt aufgrund der Bemessungswassermenge.

Absenktiefe für Reichweitenberechnung	sRw	=	1,00	m
Bemessungsreichweite nach Sichardt	R	=	26,83	m
Ersatzradius der Baugrube (Maximaler Wert)	ARe	=	9,31	m
Bemessungsabsenkung	sBem	=	229,00	m NHN

Wasserandrang

Nr	ARe m	R m	Absenkziel m NHN	Q _{bed} m ³ /h
1	9,31	26,83	229,00	3,76
2	9,31	26,83	229,00	3,76

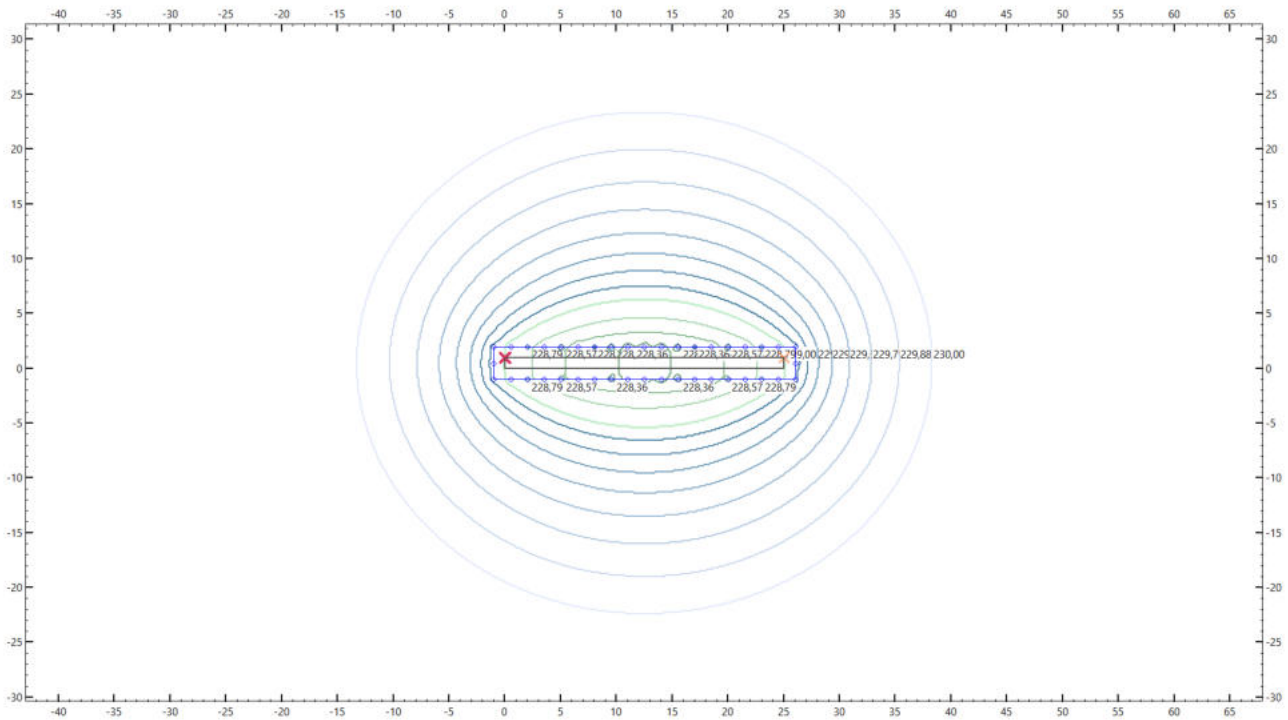
Projekt : [05.09.2025 - 11:02:03]
 Dokument : P:\..\VMBR13~\DRVLGL~P.pad

ProAqua 4.4

Bemessungswassermenge (Maximaler Wert) $QBem = 3,76 \text{ m}^3/h$
 Die Bemessungswassermenge enthält die oben angegebenen Zuschläge.

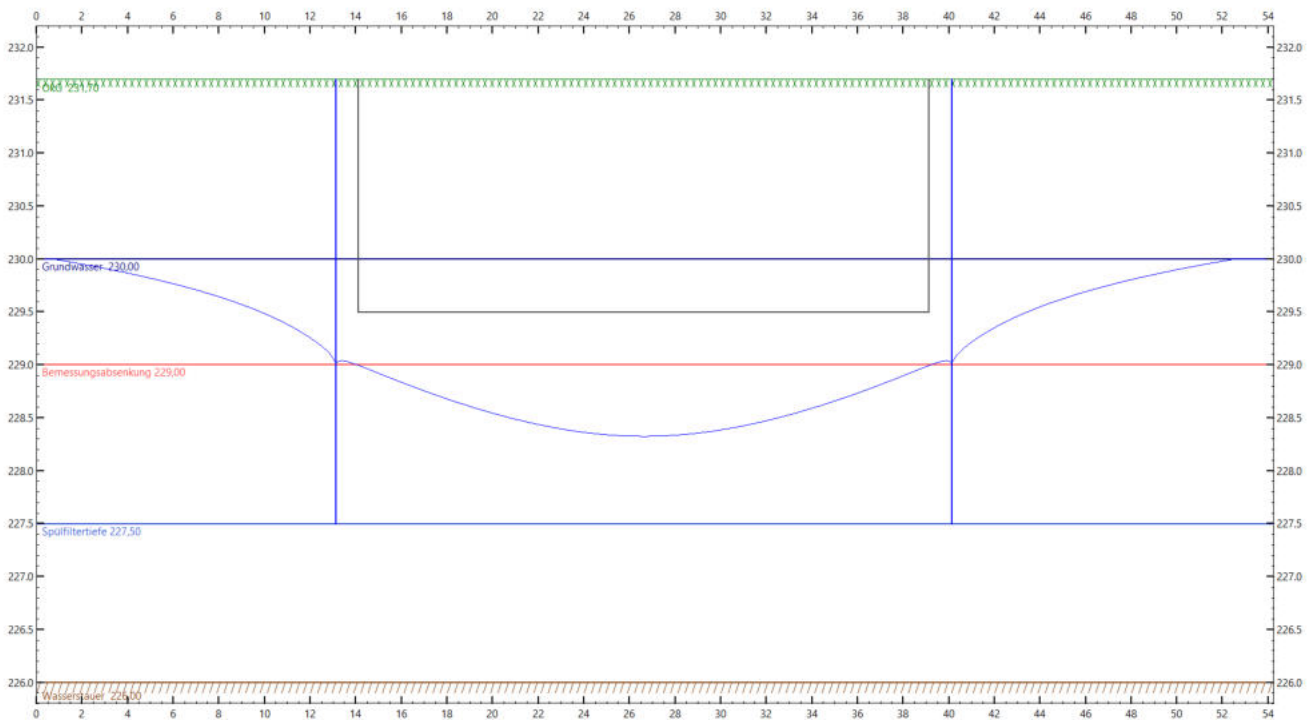
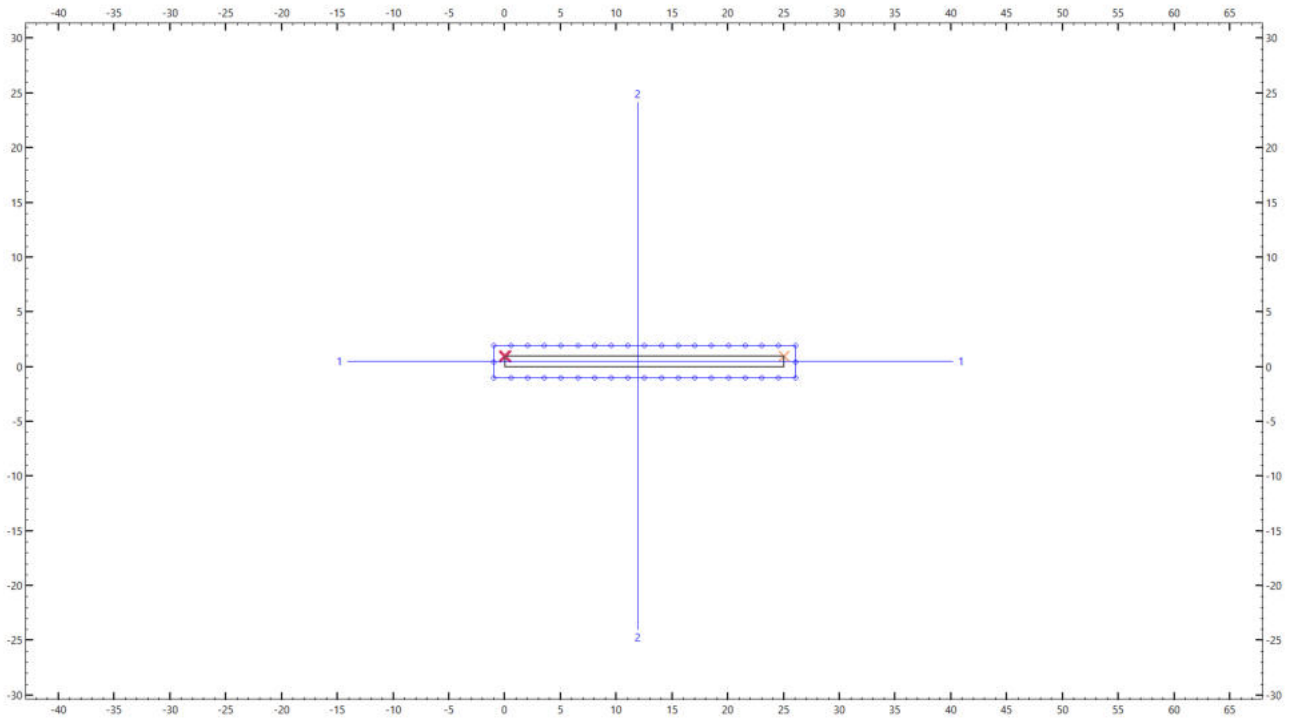
Brunneneinzelleistung = $0,09 \text{ m}^3/h$

6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand



Linie	Absenkung	Linie	Absenkung
1	230,00	2	229,88
3	229,75	4	229,63
5	229,50	6	229,38
7	229,25	8	229,13
9	229,00	10	228,79
11	228,57	12	228,36
13	228,14	14	227,93
15	227,71	16	227,50

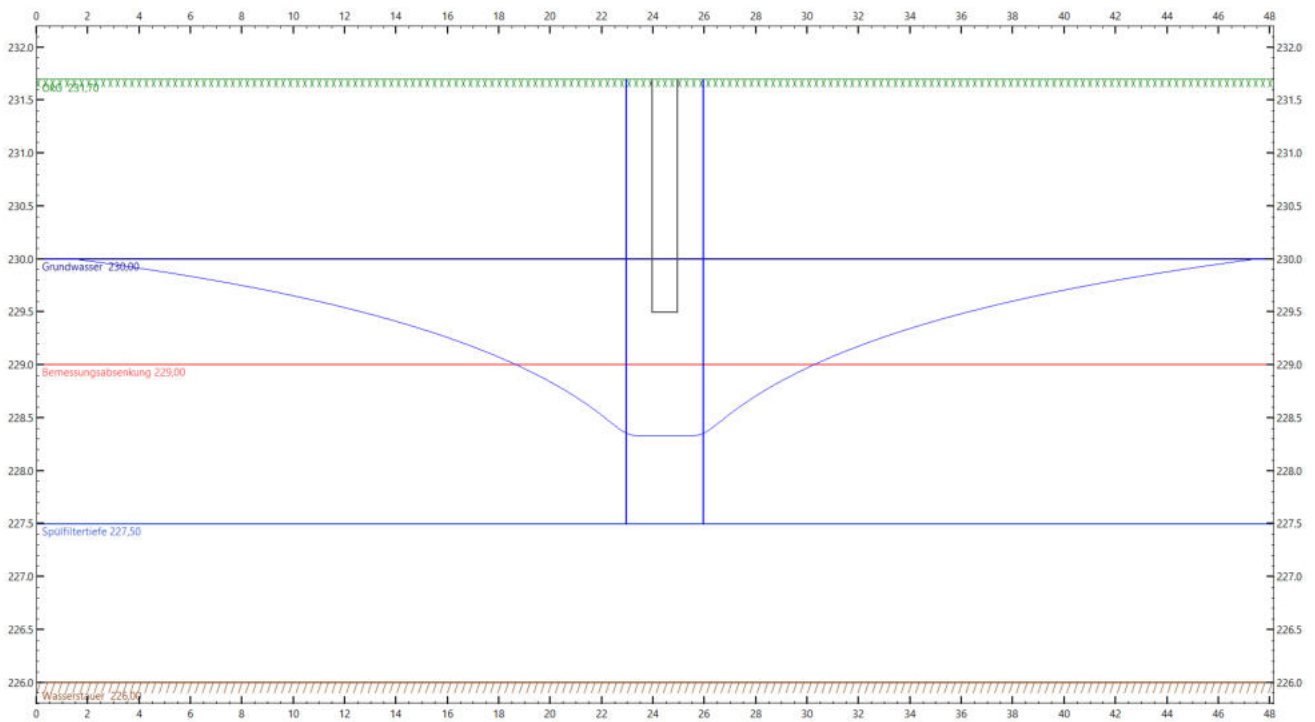
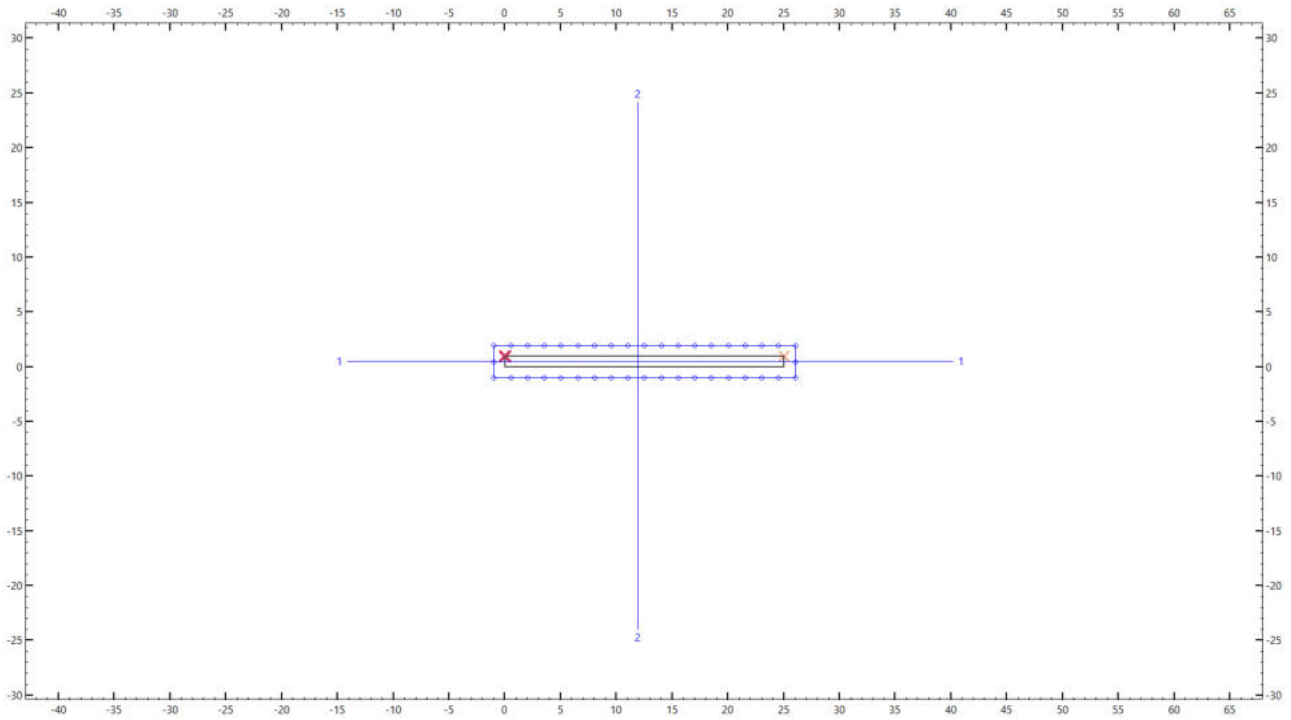
7 Absenkung entlang von Schnittlinie 1-1 im Beharrungszustand



Projekt : [05.09.2025 - 11:02:03]
 Dokument : P:\..\VMBR13~\DRVLGL~P.pad

ProAqua 4.4

7.1 Absenkung entlang von Schnittlinie 2-2 im Beharrungszustand



Projekt : [05.09.2025 - 11:02:03]

ProAqua 4.4

Dokument : P:\..\VMBR13~\DRVLGL~P.pad

8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten

Nr	x m	y m	Ziel m NHN	vhd.	
				Absenkung m NHN	ŷ m
1	0,00	1,00	229,00	229,00	0,00
2	25,00	1,00	229,00	229,00	0,00

9 Wasserstand in den Brunnen

Brunnenunterkante H = 227,5 m NHN

Alle Filterstrecken sind ausreichend

Maximale Reserve R max = 0,91 m

Minimale Reserve R min = 0,65 m

Mittlere Reserve R mitt = 0,78 m

Dimensionierung einer Grundwasserabsenkungsanlage

Bauvorhaben: Saarbrücker Str. 98
66424 Homburg

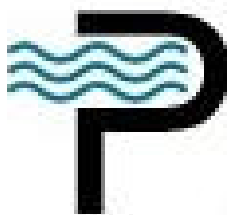
Bauherr: GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Bauort: Saarbrücker Str. 98
66424 Homburg

Auftraggeber: GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Aufsteller: GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH
Abteilung Hydrogeologie
Feldstiege 98
48161 Münster

Telefon: 02533-93433-0
Web: www.geologik.de



Inhaltsverzeichnis

1	Berechnungsgrundlagen
1.1	Allgemeines
1.2	Berechnungsverfahren
1.3	Höhensystem
2	Hydrogeologische Verhältnisse
3	Absenkanlage
4	Baugrube und Brunnenanordnung
5	Festlegung der Bemessungswassermenge
5.1	Zuschläge zum Wasserandrang
6	Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand
7	Absenkung entlang von Schnittlinien
8	Absenkung in den Dimensionierungspunkten
9	Wasserstand in den Brunnen

1 Berechnungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Der folgenden Berechnung liegen zugrunde:

1. W. Herth, E. Arndts, Theorie und Praxis der Grundwasserabsenkung, Berlin 1994
2. Baugrundgutachten
3. Zeichnungen des Auftraggebers

1.2 Berechnungsverfahren

Grundlage der folgenden hydraulischen Nachweise sind die klassischen Brunnenformeln von Dupuit und Thiem. Die Berechnungen unterliegen damit den für sie angegebenen Einschränkungen und Gültigkeitsgrenzen.

Die Ermittlung des Wasserandrangs für den Pseudobeharrungszustand sowie die Darstellung des Absenktrichters erfolgt auf der Grundlage der Mehrbrunnenformeln nach Forchheimer für den jeweiligen Typ des Grundwasserleiters. Die Reichweite der Absenkung wird nach dem im Folgenden genannten Verfahren ermittelt.

1.3 Höhensystem

Höhensystem: m NHN (DHHN2016)

Projekt : [05.09.2025 - 11:06:27]
 Dokument : P:\..\VMBR13~\DTV16O~K.pad

ProAqua 4.4

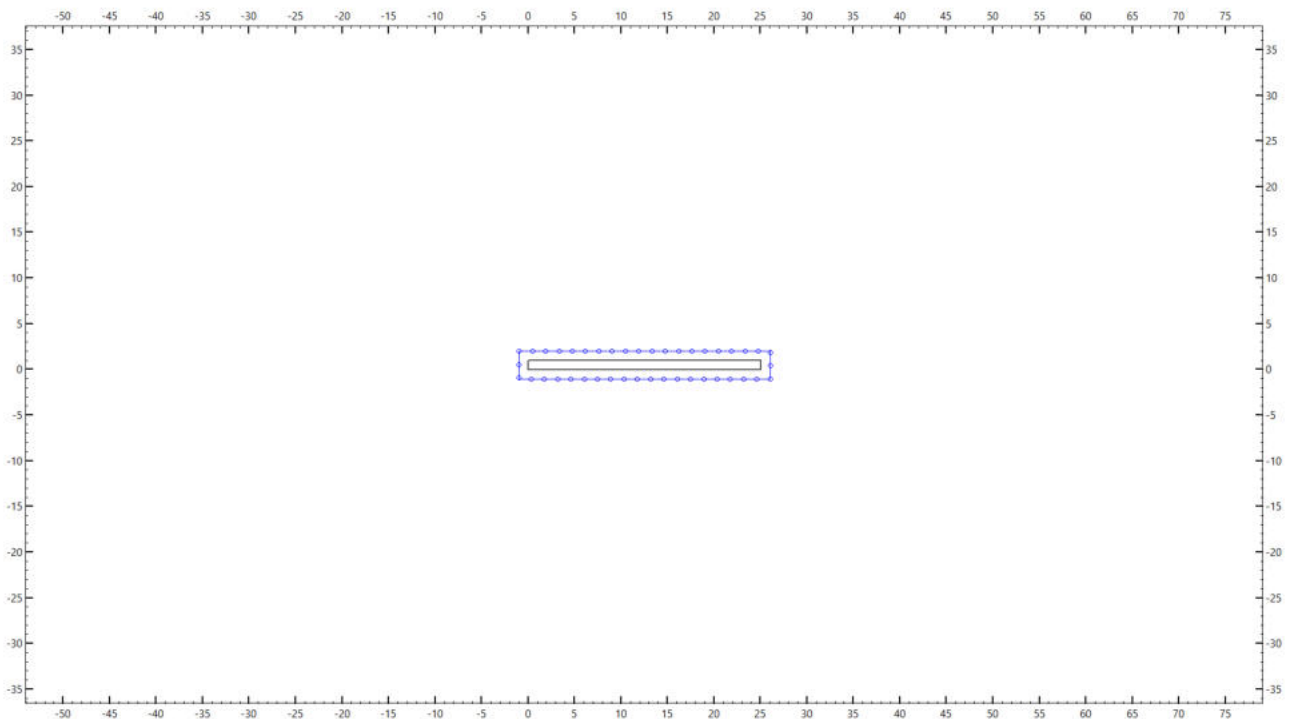
2 Hydrogeologische Verhältnisse

Art der Spiegelfläche			frei	
Oberkante Gelände	OkG	=	231,7	m NHN
Tiefe ruhender GW-Spiegel	tw	=	229,00	m NHN
Tiefe Wasserstauer	T	=	226,00	m NHN
k-Wert des Bodens	k	=	8.0 E-5	m/s
Speicherkoeffizient	p	=	0,2	

3 Absenkanlage

Die Absenkung erfolgt mit Spülfiltern	n	=	42	Stück
Brunnenunterkante	H	=	226,00	m NHN
Bohrstrecke	Bs	=	5,7	m
Bohrlochdurchmesser	DB	=	0,15	m
Filterdurchmesser	DF	=	0,07	m
Wirksamer Brunnendurchmesser	DW	=	0,15	m
Filterlänge	FI	=	1,5	m
Mittlerer Brunnenabstand	dB	=	1,43	m

4 Baugrube und Brunnenanordnung



Projekt : [05.09.2025 - 11:06:27]

ProAqua 4.4

Dokument : P:\..\VMBR13~\DTV16O~K.pad

Baugrubeneckpunkte

Nr	x m	y m	Tiefe m NHN
1	0,00	1,00	228,00
2	25,00	1,00	228,00
3	25,00	0,00	228,00
4	0,00	0,00	228,00

Sicherheitszuschlag zur Baugrubentiefe

c = 0,5 m

Einheitliche Absenktiefe

s = 227,5 m NHN

Lage der Brunnen

Nr	x1	y1	x2	y2	Tiefe	Abst.	Anz.
1	-1,00	2,00	26,00	2,00	226,00	1,43	19
2	26,00	2,00	26,00	-1,00	226,00	1,43	2
3	26,00	-1,00	-1,00	-1,00	226,00	1,43	19
4	-1,00	-1,00	-1,00	2,00	226,00	1,43	2

Anzahl der Spülfilter

42

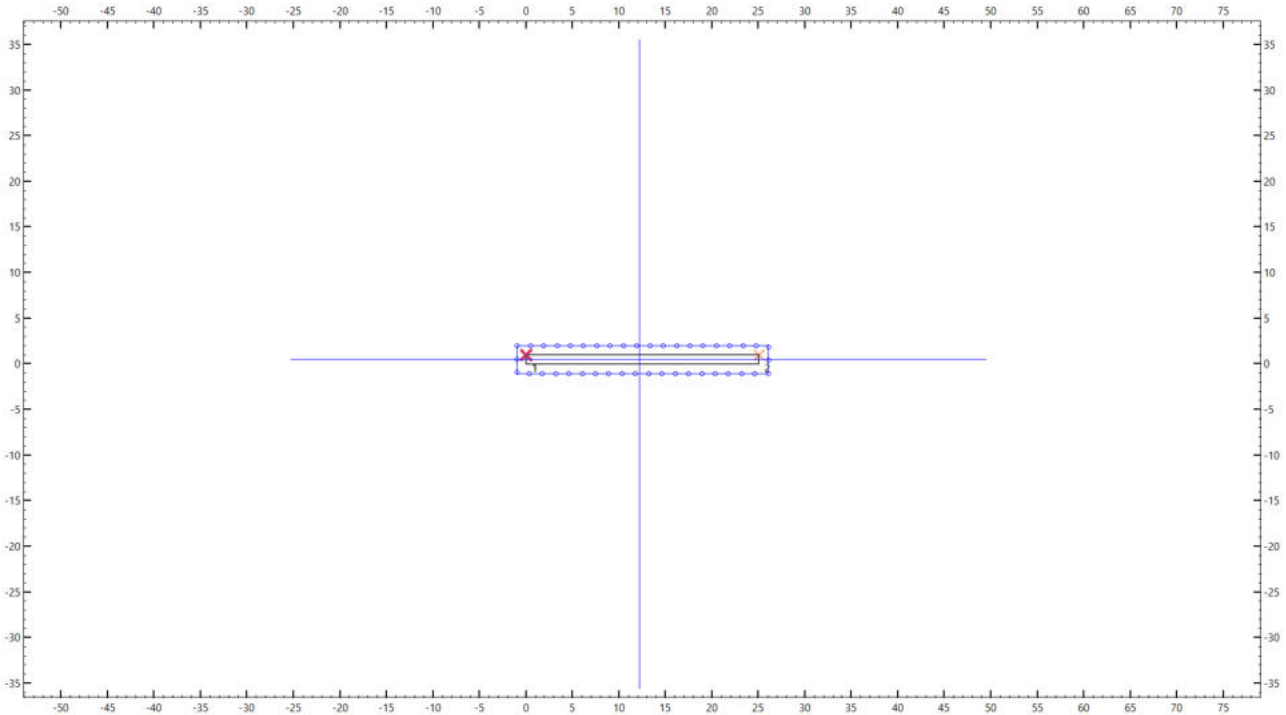
5 Festlegung der Bemessungswassermenge

Im Folgenden wird die Wassermenge unter Berücksichtigung der tatsächlichen geometrischen Verhältnisse und Lage der Brunnen ermittelt. Dazu werden Nachweispunkte (Dimensionierungspunkte genannt) definiert, für die auf Grundlage der Forchheimerschen Mehrbrunnenformel die Wassermenge ermittelt wird, die gefördert werden muss, um bei der gewählten Brunnenanordnung das Absenkziel im jeweiligen Punkt zu erreichen.

5.1 Zuschläge zum Wasserandrang

Leerpumpen des Absenktrichters

Z1 = 10,00 %



Dimensionierungspunkte

Nr	x m	y m	Absenkziel m NHN
1	0,00	1,00	227,50
2	25,00	1,00	227,50

Der für jeden Punkt angegebene Wert ARe entspricht dem Ersatzradius für die Baugrube unter Berücksichtigung der Brunnenanordnung ($= \exp(1/n \cdot \sum \xi_i)$). Der "ungünstigste Punkt" ist der Dimensionierungspunkt mit dem größten ausgewiesenen Wasserandrang. Die angegebenen Wassermengen enthalten die gewählten Zuschläge. Die Berechnung der Absenkmaße für den Beharrungszustand erfolgt aufgrund der Bemessungswassermenge.

Absenktiefe für Reichweitenberechnung	sRw	=	1,5	m
Bemessungsreichweite nach Sichardt	R	=	40,25	m
Ersatzradius der Baugrube (Maximaler Wert)	ARe	=	9,3	m
Bemessungsabsenkung	sBem	=	227,5	m NHN

Wasserandrang

Nr	ARe m	R m	Absenkziel m NHN	Q _{bed} m ³ /h
1	9,30	40,25	227,50	4,58
2	9,29	40,25	227,50	4,58

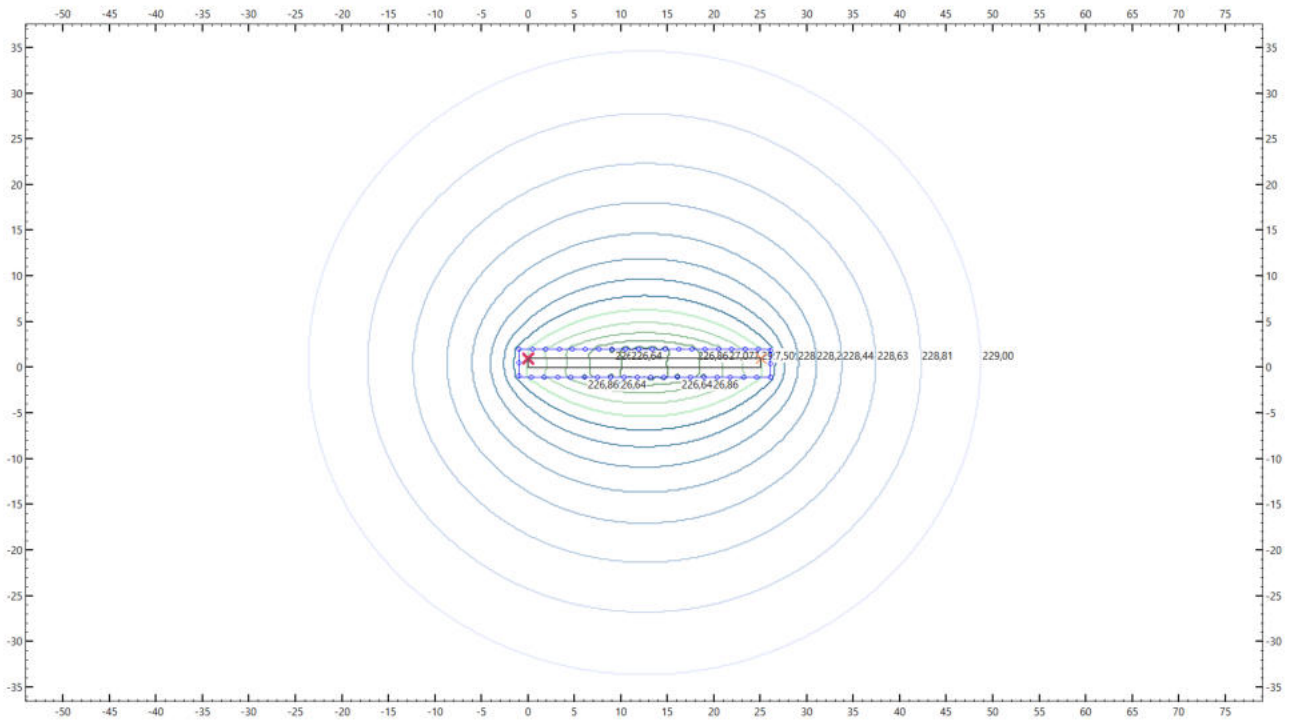
Projekt : [05.09.2025 - 11:06:27]
 Dokument : P:\..\VMBR13~\DTV16O~K.pad

ProAqua 4.4

Bemessungswassermenge (Maximaler Wert) $QBem = 4,58 \text{ m}^3/h$
 Die Bemessungswassermenge enthält die oben angegebenen Zuschläge.

Brunneneinzelleistung = $0,11 \text{ m}^3/h$

6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand

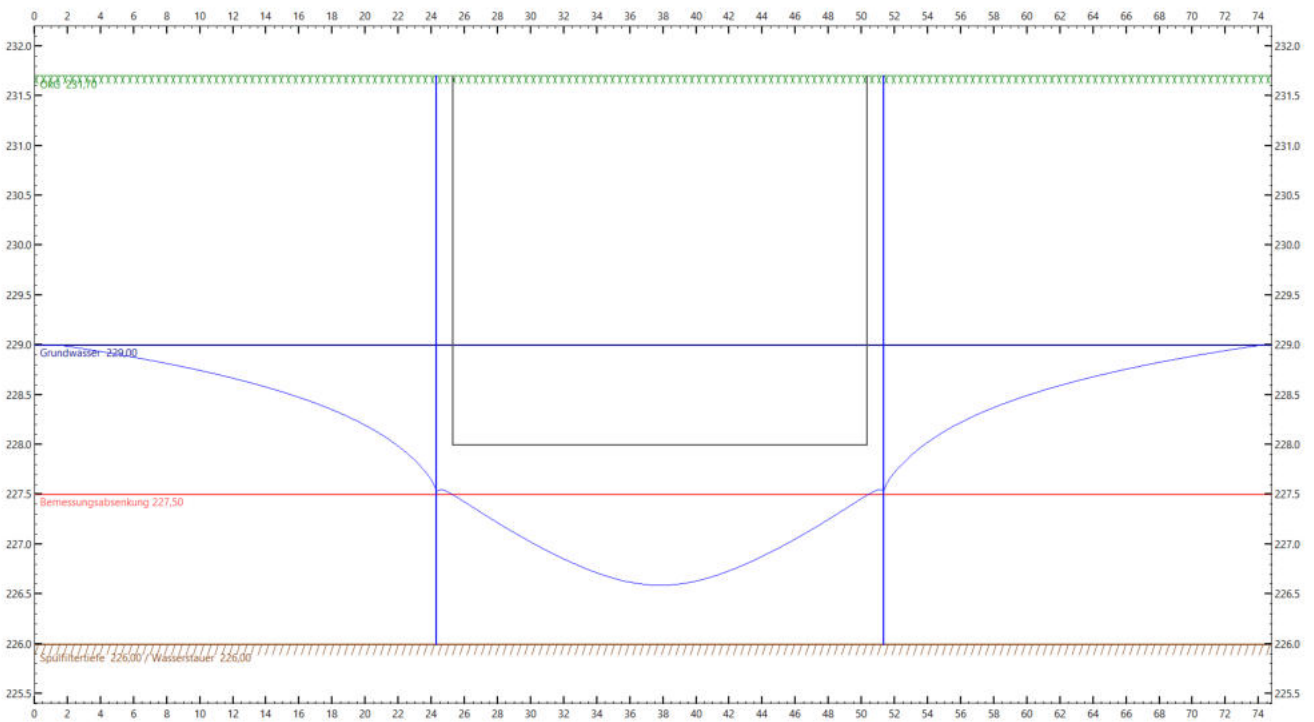
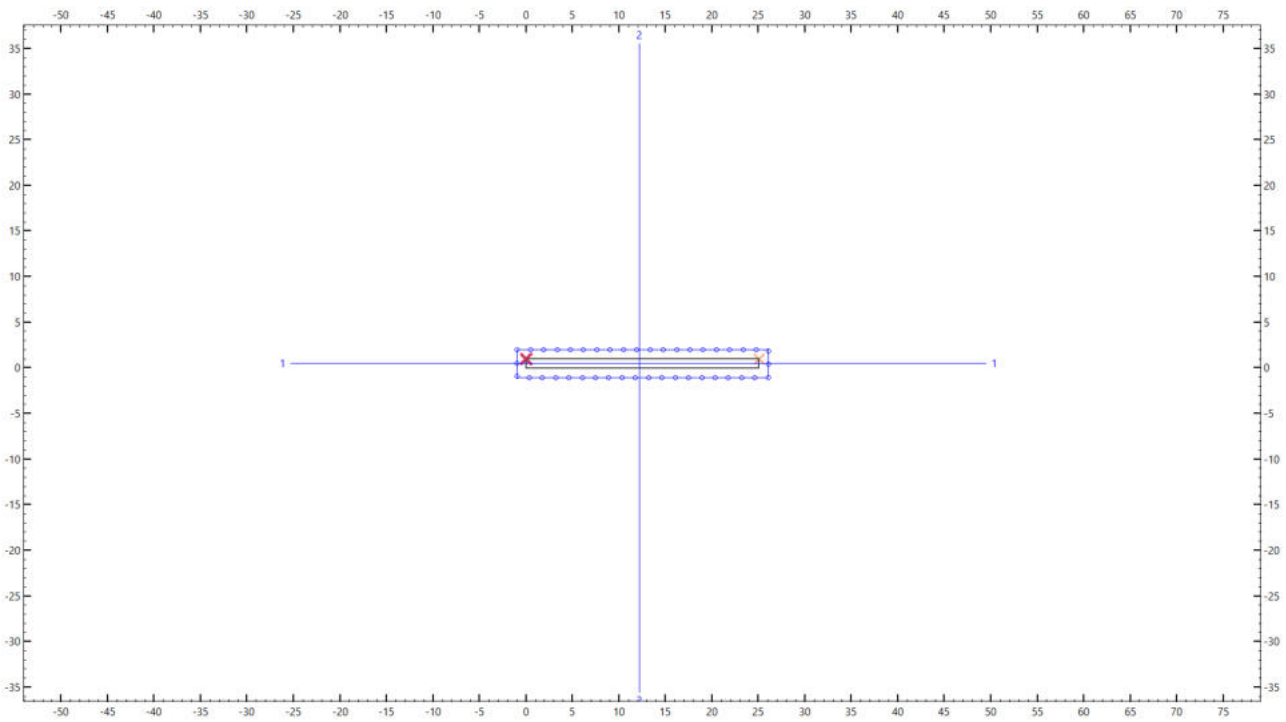


Linie	Absenkung	Linie	Absenkung
1	229,00	2	228,81
3	228,63	4	228,44
5	228,25	6	228,06
7	227,88	8	227,69
9	227,50	10	227,29
11	227,07	12	226,86
13	226,64	14	226,43
15	226,21	16	226,00

Projekt : [05.09.2025 - 11:06:27]
Dokument : P:\..\VMBR13~\V\DTV16O~K.pad

ProAqua 4.4

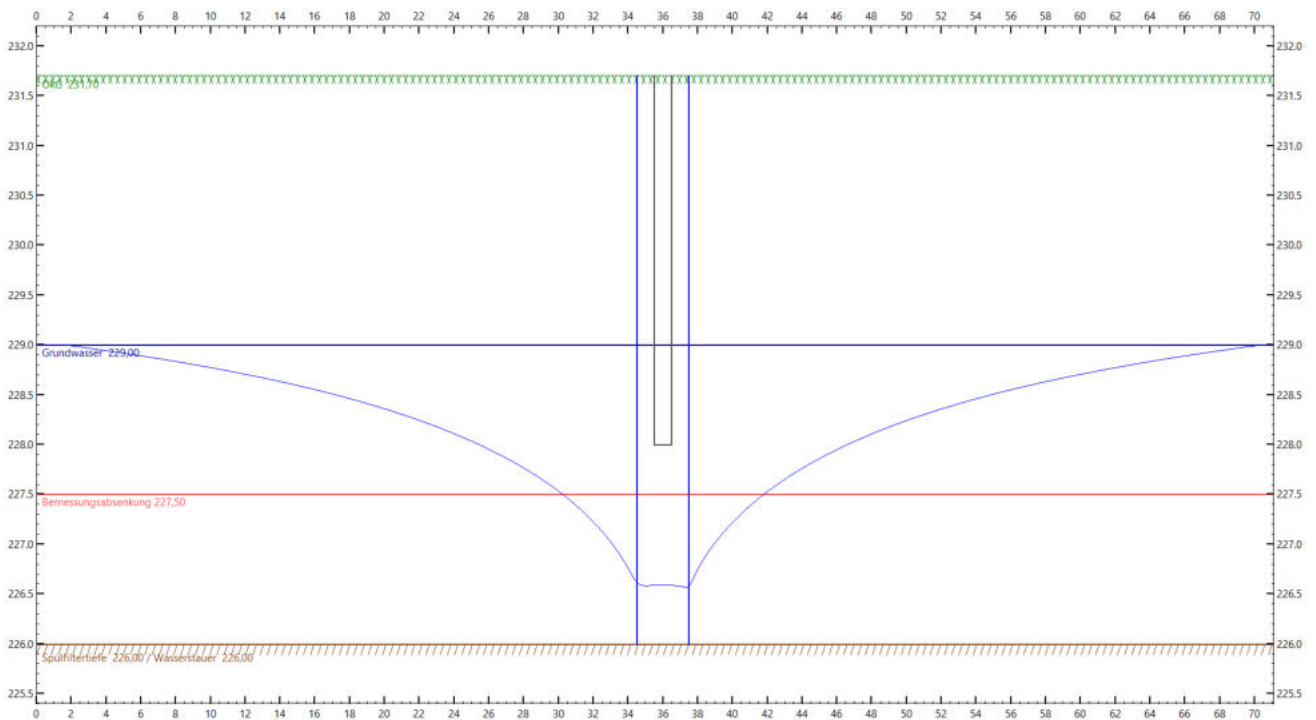
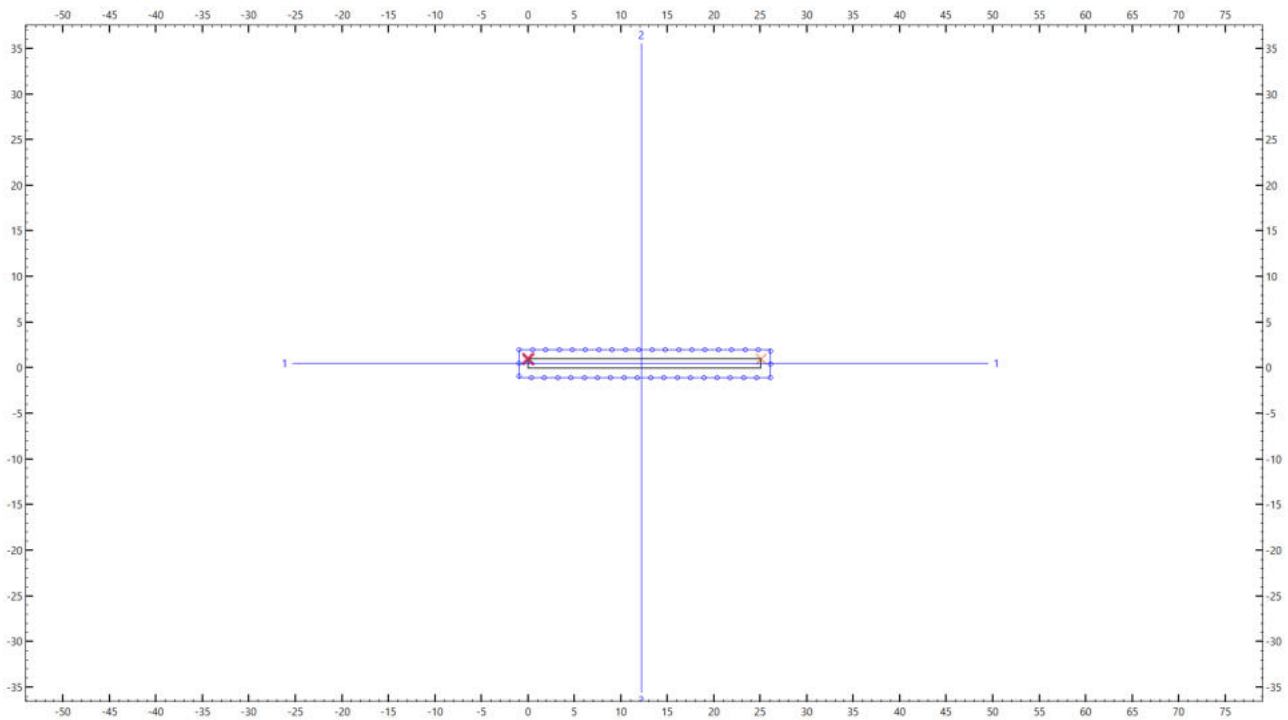
7 Absenkung entlang von Schnittlinie 1-1 im Beharrungszustand



Projekt : [05.09.2025 - 11:06:27]
 Dokument : P:\..\VMBR13~\DTV16O~K.pad

ProAqua 4.4

7.1 Absenkung entlang von Schnittlinie 2-2 im Beharrungszustand



Projekt : [05.09.2025 - 11:06:27]

ProAqua 4.4

Dokument : P:\..\VMBR13~\DTV16O~K.pad

8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten

Nr	x m	y m	Ziel m NHN	vhd.	
				Absenkung m NHN	ŷ m
1	0,00	1,00	227,50	227,50	0,00
2	25,00	1,00	227,50	227,50	0,00

9 Wasserstand in den Brunnen

Brunnenunterkante H = 226,00 m NHN

Alle Filterstrecken sind ausreichend

Maximale Reserve R max = 1,39 m

Minimale Reserve R min = 0,34 m

Mittlere Reserve R mitt = 0,87 m

Dimensionierung einer Grundwasserabsenkungsanlage

Bauvorhaben: Saarbrücker Str. 98
66424 Homburg

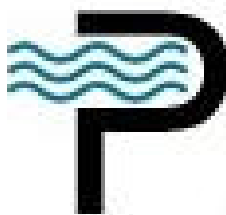
Bauherr: GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Bauort: Saarbrücker Str. 98
66424 Homburg

Auftraggeber: GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Aufsteller: GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH
Abteilung Hydrogeologie
Feldstiege 98
48161 Münster

Telefon: 02533-93433-0
Web: www.geologik.de



Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35]
Dokument : P:\..\VMBR13~\DLTEDEF~0.pad

ProAqua 4.4

Inhaltsverzeichnis

1	Berechnungsgrundlagen
1.1	Allgemeines
1.2	Berechnungsverfahren
1.3	Höhensystem
2	Hydrogeologische Verhältnisse
3	Absenkanlage
4	Baugrube und Brunnenanordnung
5	Festlegung der Bemessungswassermenge
5.1	Zuschläge zum Wasserandrang
6	Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand
7	Absenkung entlang von Schnittlinien
8	Absenkung in den Dimensionierungspunkten
9	Wasserstand in den Brunnen

1 Berechnungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Der folgenden Berechnung liegen zugrunde:

1. W. Herth, E. Arndts, Theorie und Praxis der Grundwasserabsenkung, Berlin 1994
2. Baugrundgutachten
3. Zeichnungen des Auftraggebers

1.2 Berechnungsverfahren

Grundlage der folgenden hydraulischen Nachweise sind die klassischen Brunnenformeln von Dupuit und Thiem. Die Berechnungen unterliegen damit den für sie angegebenen Einschränkungen und Gültigkeitsgrenzen.

Die Ermittlung des Wasserandrangs für den Pseudobeharrungszustand sowie die Darstellung des Absenktrichters erfolgt auf der Grundlage der Mehrbrunnenformeln nach Forchheimer für den jeweiligen Typ des Grundwasserleiters. Die Reichweite der Absenkung wird nach dem im Folgenden genannten Verfahren ermittelt.

1.3 Höhensystem

Höhensystem: m NHN (DHHN2016)

Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35]
 Dokument : P:\..\VMBR13~\DLTEDF~0.pad

ProAqua 4.4

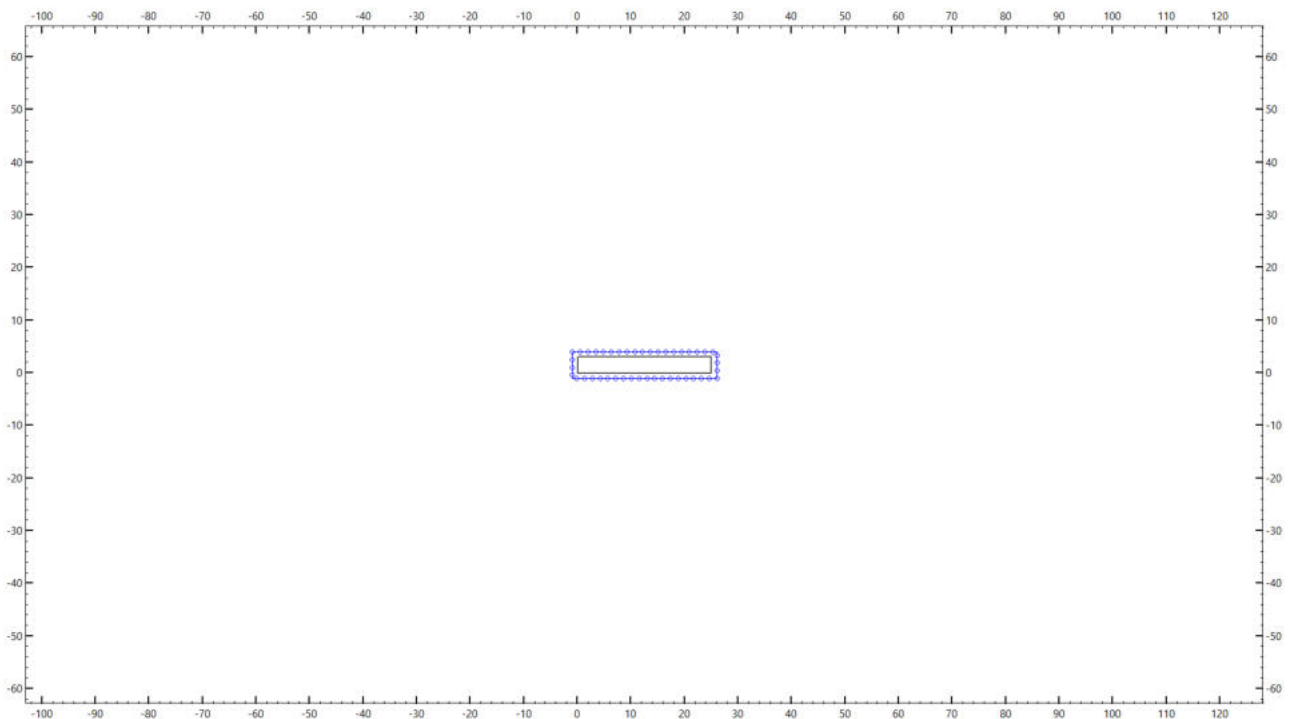
2 Hydrogeologische Verhältnisse

Art der Spiegelfläche			frei	
Oberkante Gelände	OkG	=	231,7	m NHN
Tiefe ruhender GW-Spiegel	tw	=	229,00	m NHN
Tiefe Wasserstauer	T	=	222,3	m NHN
k-Wert des Bodens	k	=	8.0 E-5	m/s
Speicherkoeffizient	p	=	0,2	

3 Absenkanlage

Die Absenkung erfolgt mit Spülfiltern	n	=	44	Stück
Brunnenunterkante	H	=	224,5	m NHN
Bohrstrecke	Bs	=	7,2	m
Bohrlochdurchmesser	DB	=	0,15	m
Filterdurchmesser	DF	=	0,07	m
Wirksamer Brunnendurchmesser	DW	=	0,15	m
Filterlänge	FI	=	1,5	m
Mittlerer Brunnenabstand	dB	=	1,45	m

4 Baugrube und Brunnenanordnung



Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35]
 Dokument : P:\..\VMBR13~\DLTEDF~0.pad

ProAqua 4.4

Baugrubeneckpunkte

Nr	x m	y m	Tiefe m NHN
1	0,00	3,00	227,00
2	25,00	3,00	227,00
3	25,00	0,00	227,00
4	0,00	0,00	227,00

Sicherheitszuschlag zur Baugrubentiefe	c	=	0,5	m
Einheitliche Absenktiefe	s	=	226,5	m NHN

Lage der Brunnen

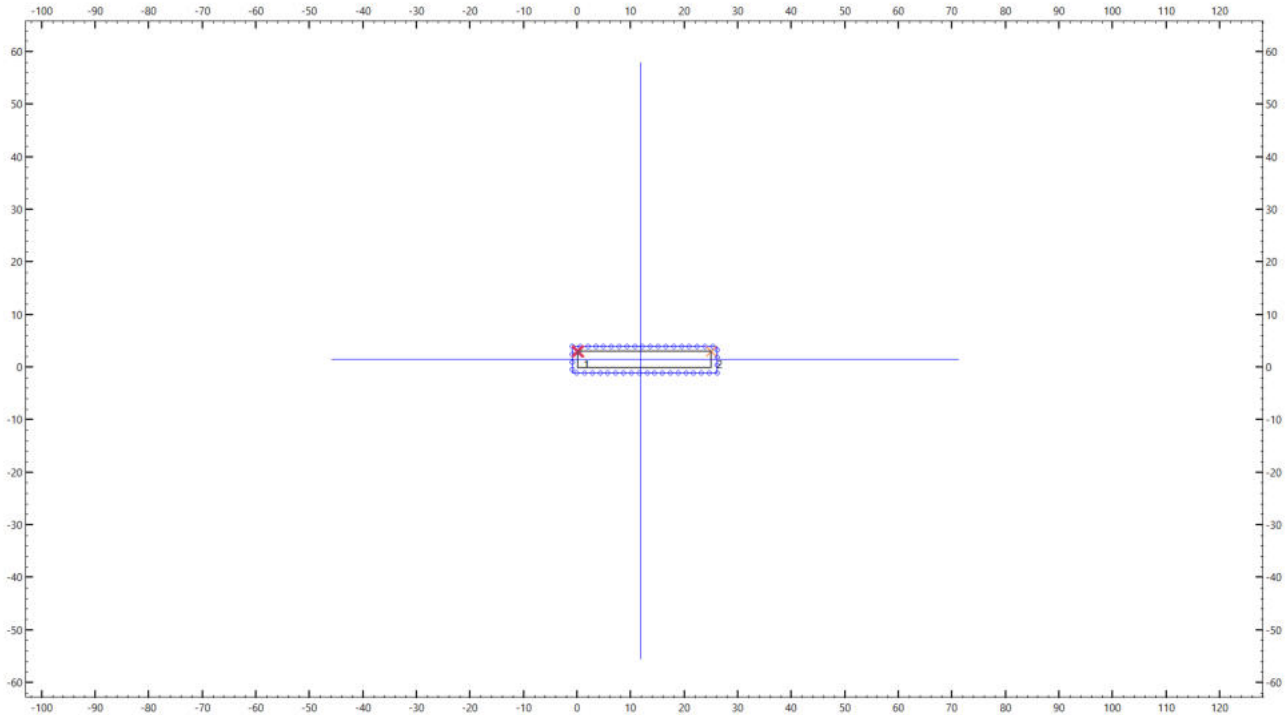
Nr	x1	y1	x2	y2	Tiefe	Abst.	Anz.
1	-1,00	4,00	26,00	4,00	224,50	1,45	19
2	26,00	4,00	26,00	-1,00	224,50	1,45	3
3	26,00	-1,00	-1,00	-1,00	224,50	1,45	19
4	-1,00	-1,00	-1,00	4,00	224,50	1,45	3
Anzahl der Spülfilter						44	

5 Festlegung der Bemessungswassermenge

Im Folgenden wird die Wassermenge unter Berücksichtigung der tatsächlichen geometrischen Verhältnisse und Lage der Brunnen ermittelt. Dazu werden Nachweispunkte (Dimensionierungspunkte genannt) definiert, für die auf Grundlage der Forchheimerschen Mehrbrunnenformel die Wassermenge ermittelt wird, die gefördert werden muss, um bei der gewählten Brunnenanordnung das Absenkziel im jeweiligen Punkt zu erreichen.

5.1 Zuschläge zum Wasserandrang

Leerpumpen des Absenktrichters	Z1	=	10,00	%
--------------------------------	----	---	-------	---



Dimensionierungspunkte

Nr	x m	y m	Absenkziel m NHN
1	0,00	3,00	226,50
2	25,00	3,00	226,50

Der für jeden Punkt angegebene Wert ARe entspricht dem Ersatzradius für die Baugrube unter Berücksichtigung der Brunnenanordnung ($= \exp(1/n \cdot \xi)$). Der "ungünstigste Punkt" ist der Dimensionierungspunkt mit dem größten ausgewiesenen Wasserandrang. Die angegebenen Wassermengen enthalten die gewählten Zuschläge. Die Berechnung der Absenkmaße für den Beharrungszustand erfolgt aufgrund der Bemessungswassermenge.

Absenktiefe für Reichweitenberechnung	sRw	=	2,5	m
Bemessungsreichweite nach Sichardt	R	=	67,08	m
Ersatzradius der Baugrube (Maximaler Wert)	ARe	=	9,8	m
Bemessungsabsenkung	sBem	=	226,5	m NHN

Wasserandrang

Nr	ARe m	R m	Absenkziel m NHN	Q _{bed} m ³ /h
1	9,80	67,08	226,50	8,41
2	9,77	67,08	226,50	8,39

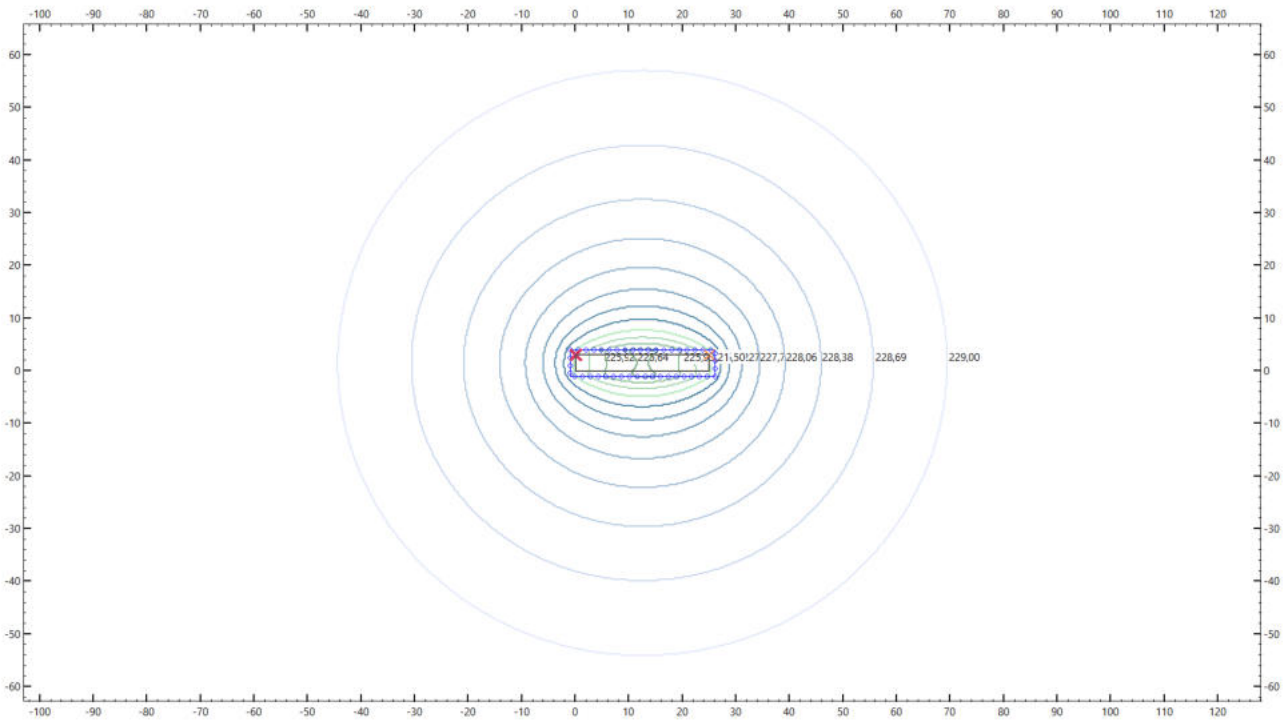
Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35]
 Dokument : P:\..\VMBR13~\DLTEDF~0.pad

ProAqua 4.4

Bemessungswassermenge (Maximaler Wert) $QBem = 8,41 \text{ m}^3/h$
 Die Bemessungswassermenge enthält die oben angegebenen Zuschläge.

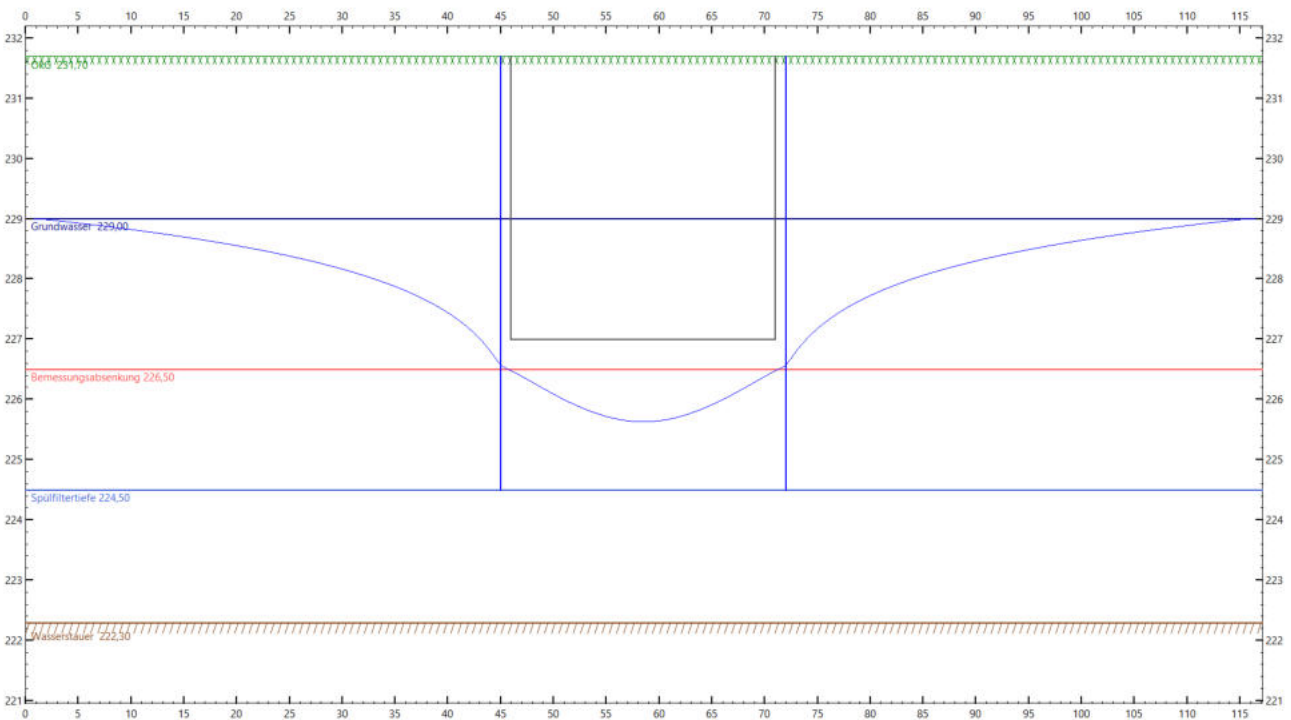
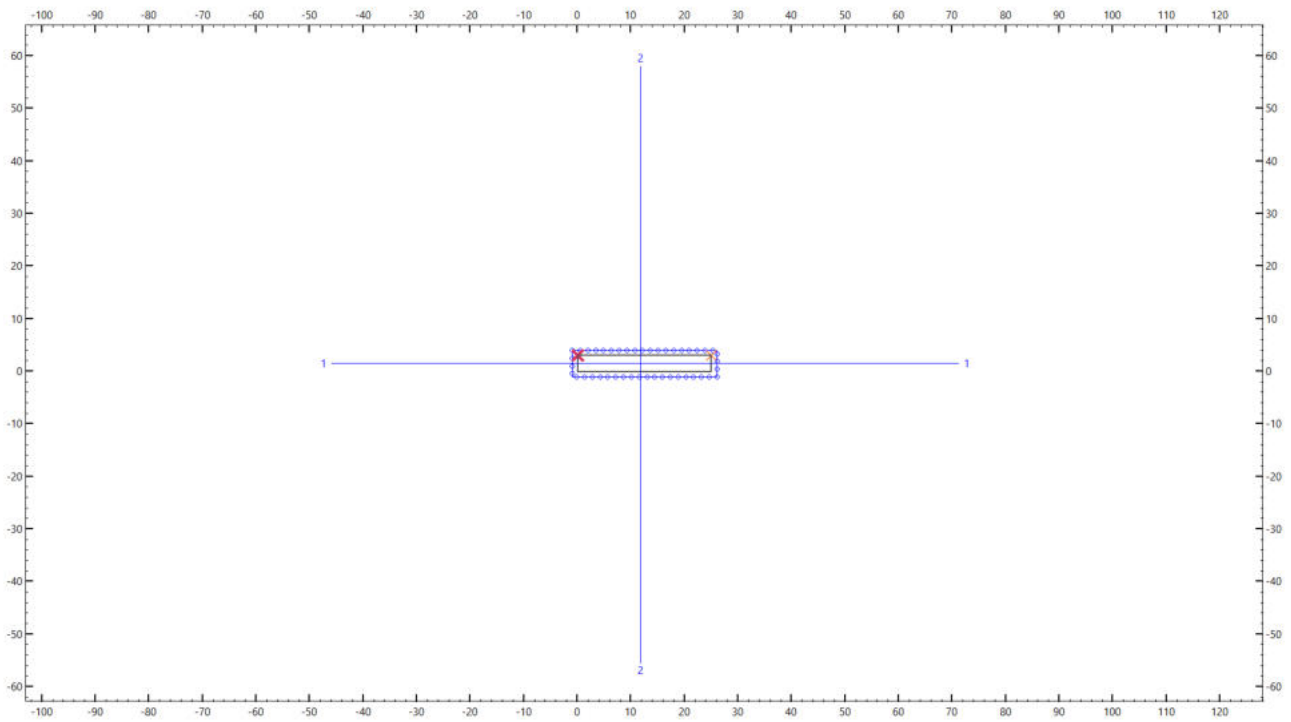
Brunneneinzelleistung = $0,19 \text{ m}^3/h$

6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand

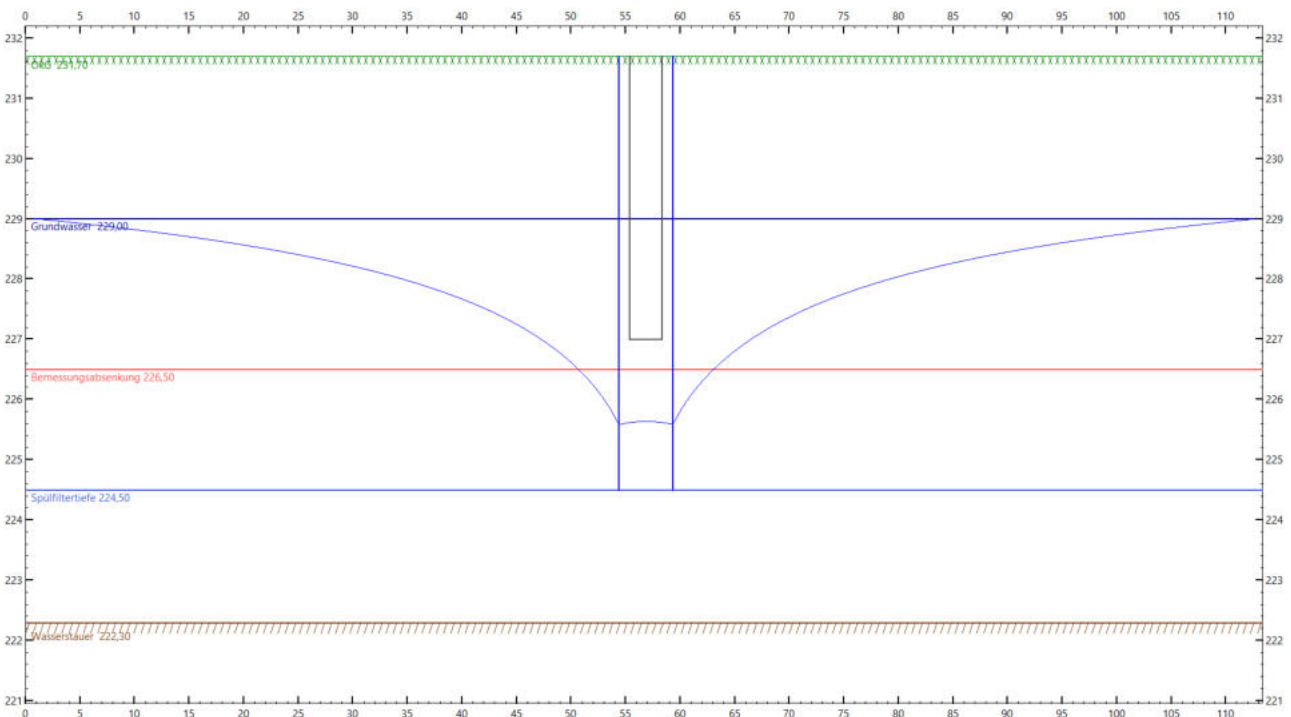
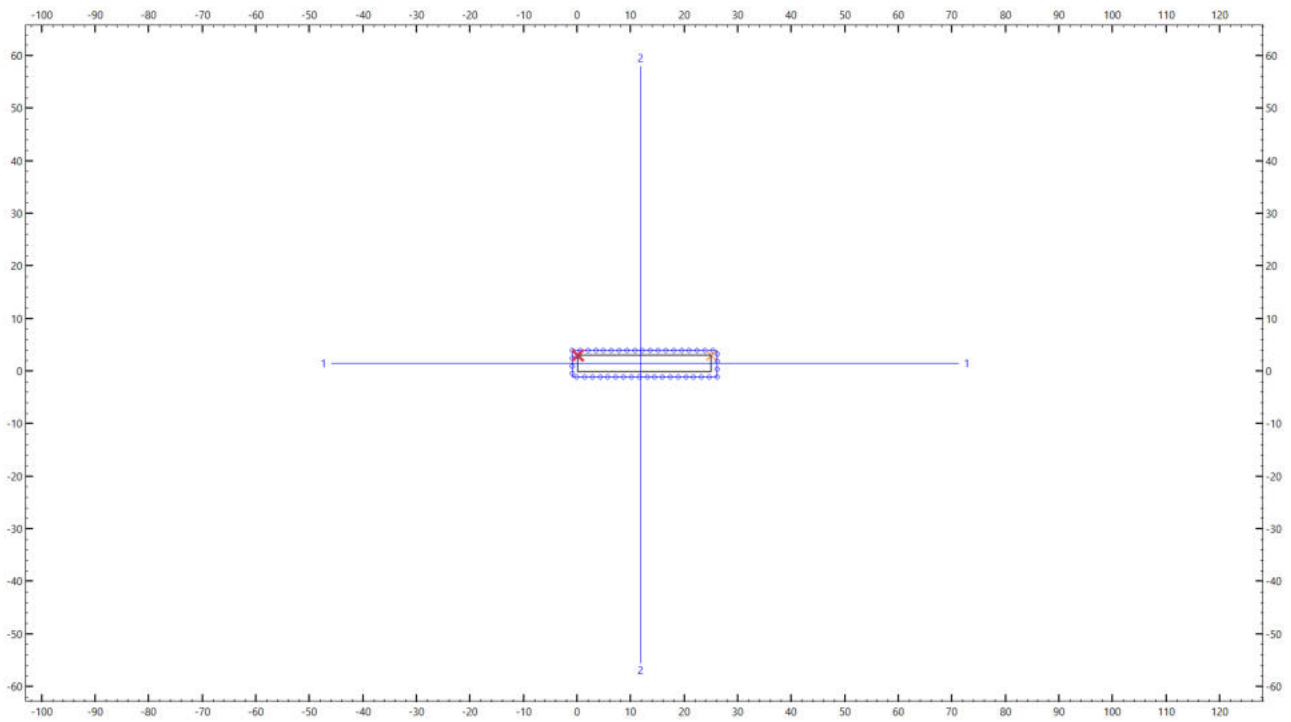


Linie	Absenkung	Linie	Absenkung
1	229,00	2	228,69
3	228,38	4	228,06
5	227,75	6	227,44
7	227,13	8	226,81
9	226,50	10	226,21
11	225,93	12	225,64
13	225,36	14	225,07
15	224,79	16	224,50

7 Absenkung entlang von Schnittlinie 1-1 im Beharrungszustand



7.1 Absenkung entlang von Schnittlinie 2-2 im Beharrungszustand



Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35]

ProAqua 4.4

Dokument : P:\..\VMBR13~\DLTEDF~0.pad

8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten

Nr	x m	y m	Ziel m NHN	vhd.	
				Absenkung m NHN	ŷ m
1	0,00	3,00	226,50	226,50	0,00
2	25,00	3,00	226,50	226,49	0,01

9 Wasserstand in den Brunnen

Brunnenunterkante H = 224,5 m NHN

Alle Filterstrecken sind ausreichend

Maximale Reserve R max = 1,31 m

Minimale Reserve R min = 0,79 m

Mittlere Reserve R mitt = 1,05 m

Dimensionierung einer Grundwasserabsenkungsanlage

Bauvorhaben: Saarbrücker Str. 98
66424 Homburg

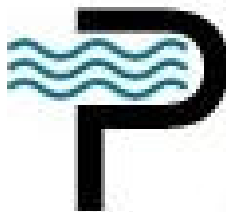
Bauherr: GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Bauort: Saarbrücker Str. 98
66424 Homburg

Auftraggeber: GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Aufsteller: GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH
Abteilung Hydrogeologie
Feldstiege 98
48161 Münster

Telefon: 02533-93433-0
Web: www.geologik.de



Inhaltsverzeichnis

1	Berechnungsgrundlagen
1.1	Allgemeines
1.2	Berechnungsverfahren
1.3	Höhensystem
2	Hydrogeologische Verhältnisse
3	Absenkanlage
4	Baugrube und Brunnenanordnung
5	Festlegung der Bemessungswassermenge
5.1	Zuschläge zum Wasserandrang
6	Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand
7	Absenkung entlang von Schnittlinien
8	Absenkung in den Dimensionierungspunkten
9	Wasserstand in den Brunnen

1 Berechnungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Der folgenden Berechnung liegen zugrunde:

1. W. Herth, E. Arndts, Theorie und Praxis der Grundwasserabsenkung, Berlin 1994
2. Baugrundgutachten
3. Zeichnungen des Auftraggebers

1.2 Berechnungsverfahren

Grundlage der folgenden hydraulischen Nachweise sind die klassischen Brunnenformeln von Dupuit und Thiem. Die Berechnungen unterliegen damit den für sie angegebenen Einschränkungen und Gültigkeitsgrenzen.

Die Ermittlung des Wasserandrangs für den Pseudobeharrungszustand sowie die Darstellung des Absenktrichters erfolgt auf der Grundlage der Mehrbrunnenformeln nach Forchheimer für den jeweiligen Typ des Grundwasserleiters. Die Reichweite der Absenkung wird nach dem im Folgenden genannten Verfahren ermittelt.

1.3 Höhensystem

Höhensystem: m NHN (DHHN2016)

Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38]
 Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad

ProAqua 4.4

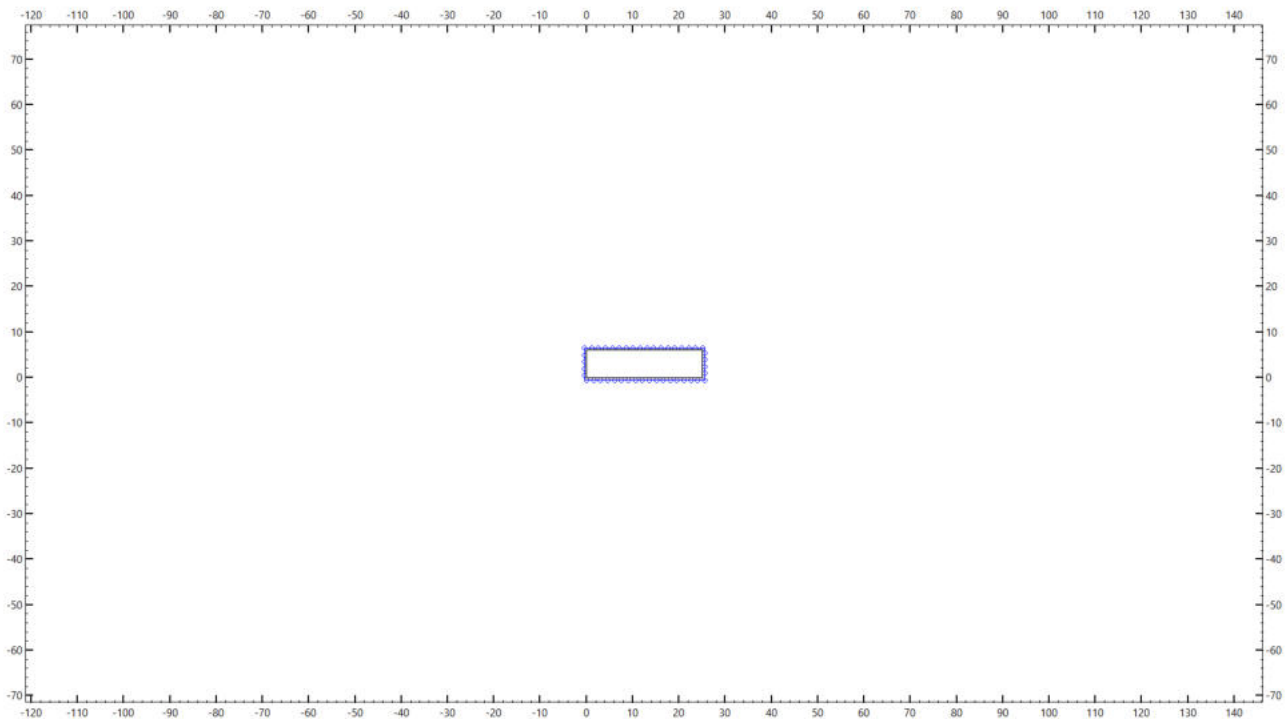
2 Hydrogeologische Verhältnisse

Art der Spiegelfläche			frei	
Oberkante Gelände	OKG	=	231,7	m NHN
Tiefe ruhender GW-Spiegel	tw	=	228,25	m NHN
Tiefe Wasserstauer	T	=	222,3	m NHN
k-Wert des Bodens	k	=	8.0 E-5	m/s
Speicherkoeffizient	p	=	0,2	

3 Absenkanlage

Die Absenkung erfolgt mit Spülfiltern	n	=	44	Stück
Brunnenunterkante	H	=	223,25	m NHN
Bohrstrecke	Bs	=	8,45	m
Bohrlochdurchmesser	DB	=	0,15	m
Filterdurchmesser	DF	=	0,07	m
Wirksamer Brunnendurchmesser	DW	=	0,15	m
Filterlänge	Fl	=	1,5	m
Mittlerer Brunnenabstand	dB	=	1,5	m

4 Baugrube und Brunnenanordnung



Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38]
 Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad

ProAqua 4.4

Baugrubeneckpunkte

Nr	x m	y m	Tiefe m NHN
1	0,00	6,00	225,84
2	25,00	6,00	225,84
3	25,00	0,00	225,84
4	0,00	0,00	225,84

Sicherheitszuschlag zur Baugrubentiefe	c	=	0,59	m
Einheitliche Absenktiefe	s	=	225,25	m NHN

Lage der Brunnen

Nr	x1	y1	x2	y2	Tiefe	Abst.	Anz.
1	-0,50	6,50	25,50	6,50	223,25	1,50	18
2	25,50	6,50	25,50	-0,50	223,25	1,50	4
3	25,50	-0,50	-0,50	-0,50	223,25	1,50	18
4	-0,50	-0,50	-0,50	6,50	223,25	1,50	4
Anzahl der Spülfilter						44	

5 Festlegung der Bemessungswassermenge

Im Folgenden wird die Wassermenge unter Berücksichtigung der tatsächlichen geometrischen Verhältnisse und Lage der Brunnen ermittelt. Dazu werden Nachweispunkte (Dimensionierungspunkte genannt) definiert, für die auf Grundlage der Forchheimerschen Mehrbrunnenformel die Wassermenge ermittelt wird, die gefördert werden muss, um bei der gewählten Brunnenanordnung das Absenkziel im jeweiligen Punkt zu erreichen.

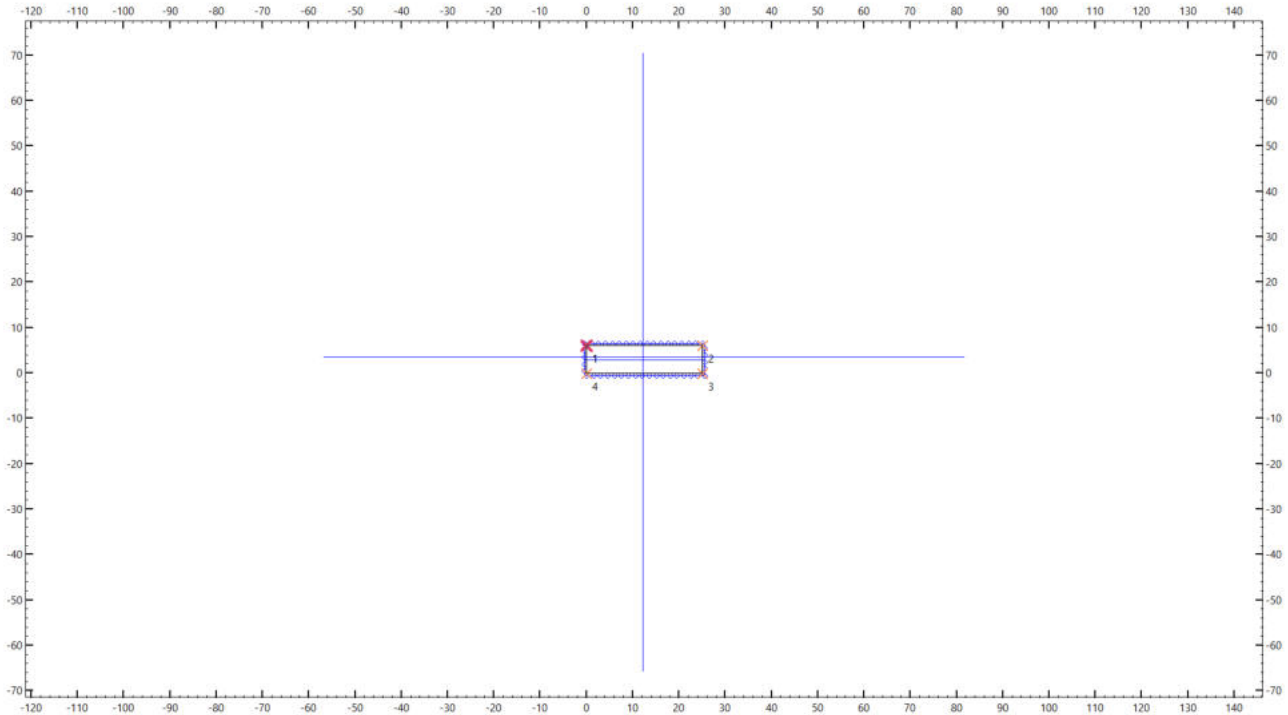
5.1 Zuschläge zum Wasserandrang

Leerpumpen des Absenktrichters	Z1	=	10,00	%
--------------------------------	----	---	-------	---

Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38]

ProAqua 4.4

Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad



Dimensionierungspunkte

Nr	x m	y m	Absenkziel m NHN
1	0,00	6,00	225,25
2	25,00	6,00	225,25
3	25,00	0,00	225,25
4	0,00	0,00	225,25

Der für jeden Punkt angegebene Wert AR_e entspricht dem Ersatzradius für die Baugrube unter Berücksichtigung der Brunnenanordnung ($= \exp(1/n \sum \xi_i)$). Der "ungünstigste Punkt" ist der Dimensionierungspunkt mit dem größten ausgewiesenen Wasserandrang. Die angegebenen Wassermengen enthalten die gewählten Zuschläge. Die Berechnung der Absenkmaße für den Beharrungszustand erfolgt aufgrund der Bemessungswassermenge.

Absenktiefe für Reichweitenberechnung	sRw	=	3,00	m
Bemessungsreichweite nach Sichardt	R	=	80,5	m
Ersatzradius der Baugrube (Maximaler Wert)	AR_e	=	10,39	m
Bemessungsabsenkung	sBem	=	225,25	m NHN

Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38]

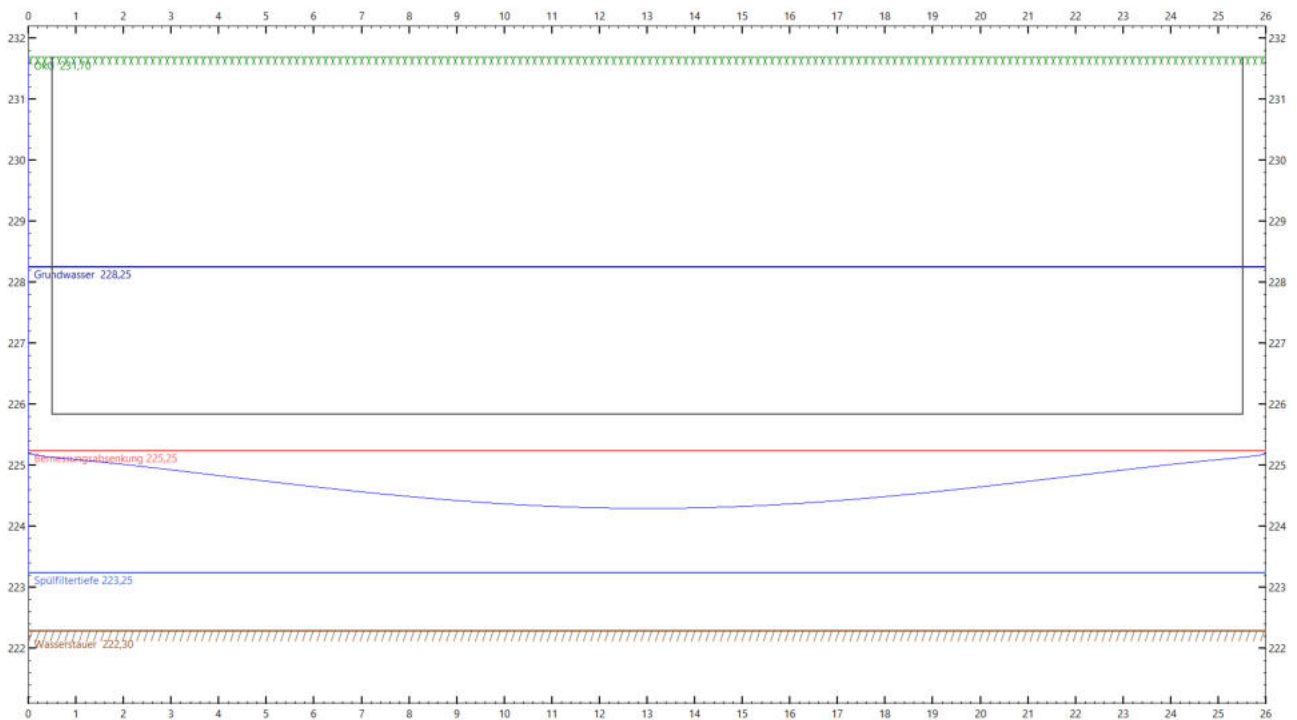
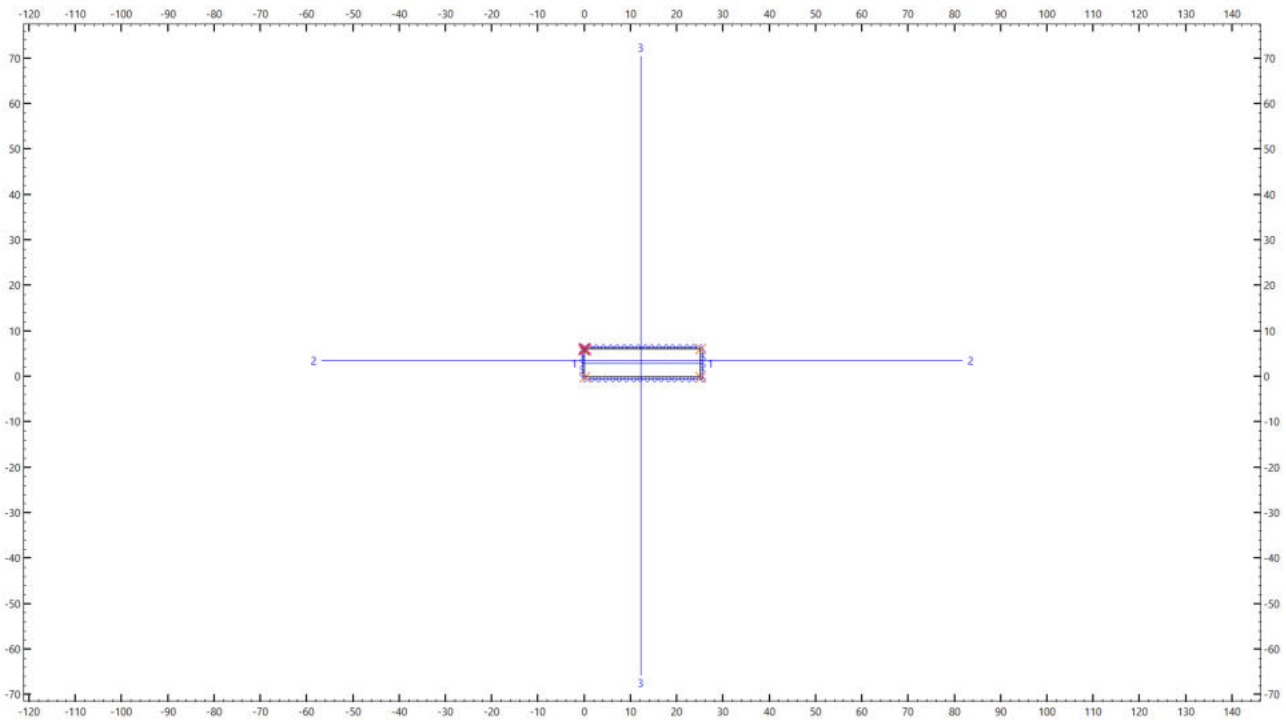
ProAqua 4.4

Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad

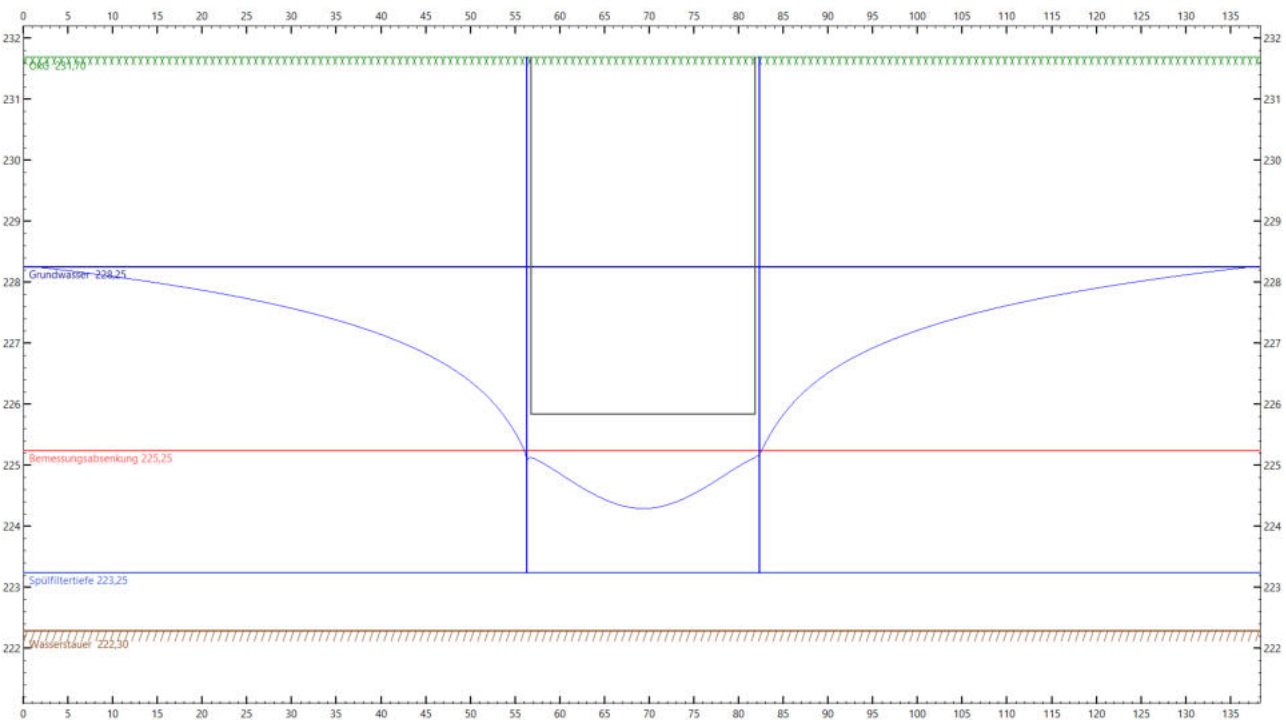
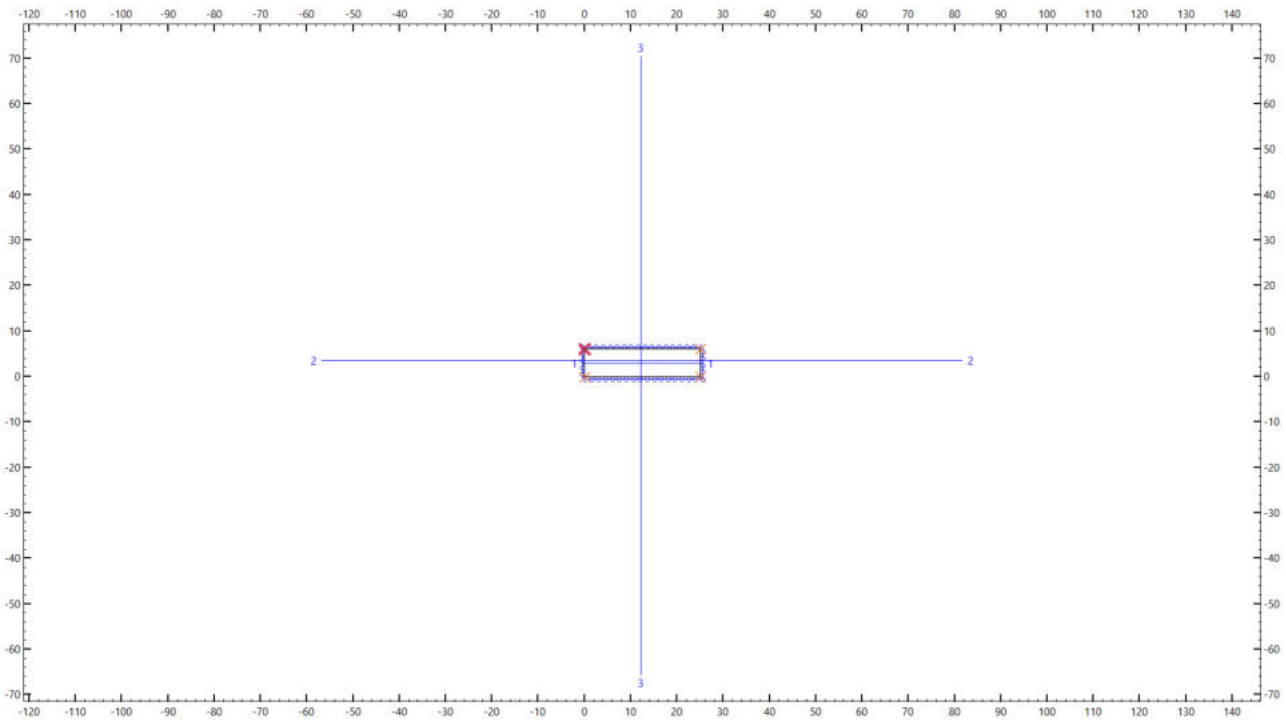
Linie	Absenkung	Linie	Absenkung
1	228,25	2	227,88
3	227,50	4	227,13
5	226,75	6	226,38
7	226,00	8	225,63
9	225,25	10	224,96
11	224,68	12	224,39
13	224,11	14	223,82
15	223,54	16	223,25

Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38]
 Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad

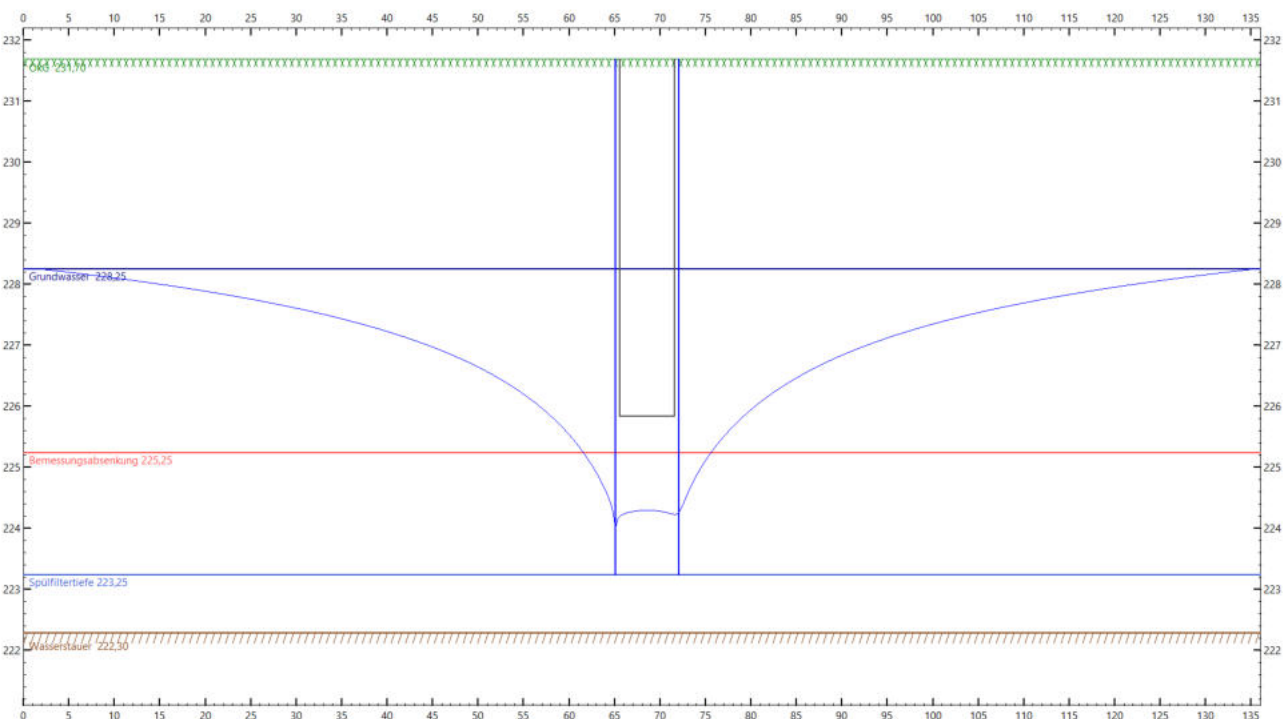
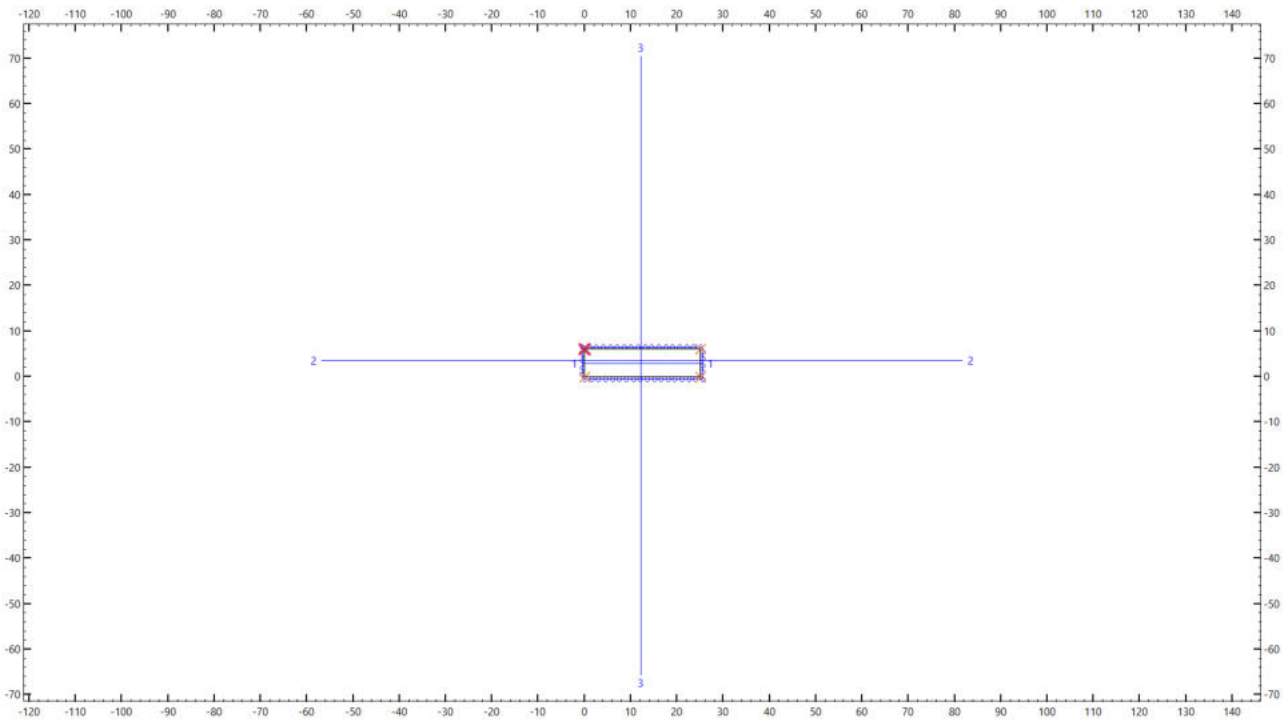
7 Absenkung entlang von Schnittlinie 1-1 im Beharrungszustand



7.1 Absenkung entlang von Schnittlinie 2-2 im Beharrungszustand



7.2 Absenkung entlang von Schnittlinie 3-3 im Beharrungszustand



Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38]

ProAqua 4.4

Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad

8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten

Nr	x m	y m	Ziel m NHN	vhd.	
				Absenkung m NHN	ŷ m
1	0,00	6,00	225,25	225,25	0,00
2	25,00	6,00	225,25	225,22	0,03
3	25,00	0,00	225,25	225,25	0,00
4	0,00	0,00	225,25	225,22	0,03

9 Wasserstand in den Brunnen

Brunnenunterkante H = 223,25 m NHN

Alle Filterstrecken sind ausreichend

Maximale Reserve R max = 1,27 m

Minimale Reserve R min = 0,55 m

Mittlere Reserve R mitt = 0,91 m

Anlage 4

Analytik

Tabellarische Auswertung der Analysenergebnisse

Grenzwerte gem.: Abwassersatzung Homburg (Anhang I), DWA-M 115

Parameter	Einheit	Grenzwert	WP A	WP 2	WP 3	WP Doppelprobe	WP 4
Probenahmedatum			12.09.2024	02.10.2024	04.12.2024	11.08.2025	11.08.2025
Prüfbericht			190924805	CAL24-090415-1	CAL24-105621-1	250767222	CAL25-063325-2
Laboratorium			CUA Emden	Wessling	Wessling	Inst. Fresenius	Wessling
Abwassersatzung Homburg							
Allgemeine Parameter							
Temperatur	°C	35			9,7	21,9	19,1
pH-Wert		6,5 - 9,5			7,5	7,25	7,1
Absetzbare Stoffe					<0,2	0,5	0,75
TOC	g/L	10			6,3		0,001
CSB	mg/l	400			< 15	34	25
Metalle							
Antimon	mg/l	0,5			< 0,001		< 0,001
Arsen	mg/l	0,1			0,0011	<0,01	0,0015
Blei	mg/l	0,5			0,00035	<0,01	0,00073
Cadmium	mg/l	0,05			< 0,0001	<0,002	< 0,0001
Chrom, gesamt	mg/l	1			< 0,001	<0,01	< 0,0001
Chromat	mg/l	0,2			< 0,005		< 0,005
Cobalt	mg/l	1			0,0015		0,0019
Cyanid	mg/l	1			-		< 0,01
Kupfer	mg/l	1			< 0,001	0,01	0,0018
Molybdän	mg/l	1			-		-
Nickel	mg/l	1			< 0,001	0,01	0,0071
Quecksilber	mg/l	0,05			< 0,000025		< 0,000025
Selen	mg/l	1			< 0,001		< 0,001
Silber	mg/l	0,5			< 0,005		< 0,005
Zink	mg/l	2			< 0,02	0,66	0,5
Zinn	mg/l	2			< 0,01		< 0,01
anorganische Stoffe							
Cyanid leicht freisetzbar	mg/l	0,2			< 0,005		0,005
Fluorid	mg/l	60			0,21		< 0,002
Phosphor gesamt	mg/l	50			0,052	0,09	0,018
Stickstoff aus Ammonium und Ammoniak	mg/l	200			0,07058	-	0,432
Stickstoff aus Nitrit	mg/l	10			0,39	0,37	0,37
Sulfat	mg/l	400			36	194	200
Sulfid	mg/l	2			<0,04		<0,04
organische Stoffe							
AOX	mg/l	1			< 0,01	<0,05	0,0016
BETX	mg/l	0,5		0,024		0,024	0,031
LHKW	mg/l	0,5			n.b.	-	n.b.
PAK	mg/l	0,5			0,0021	0,03647	0,041
Phenolindex	mg/l	20			< 0,008		< 0,008
Mineralölkohlenwasserstoffe	mg/l	20	< 1,0	8	0,81	1,4	0,59
Schwerflüchtige lipophile	mg/l	250			< 10	<5	< 10
zusätzlich in DWA-M 115 enthalten							
Barium	mg/l	-			0,045		0,17
Thallium	mg/l	-			< 0,0002		< 0,0002
Vanadium	mg/l	-			< 0,001		< 0,001
Aluminium	mg/l	-			0,075		0,22
Eisen	mg/l	-			0,18		1,73

n.b. = nicht bestimmbar

n.a. = nicht analysiert

n.n. = nicht nachgewiesen, Gehalte der Einzelverbindungen jeweils kleiner Bestimmungsgrenze
Überschreitungen der Grenzwerte werden fett gedruckt.

**Neue Planung der Sammelstraße 02/2026
(neue Breiten: 2,50m Gehweg beidseitig
und 6,35m Fahrbahn; d. h. neue
Querschnittsbreite von 11,35 m).**

Einmündung
"neue Sammelstraße"
an den Bestand
▶ Beeder Straße anpassen

Parkplätze und Notzufahrt

Möglicher Standort
für Kita

Die Deckenhöhen
der Asphaltdecke
sind angegeben.

Restfläche
ca. 7964 m²

Beeder Straße L.II.O.217

VORABZUG

WSW
ARCHITECTURE

AUSFÜHRUNGSPLANUNG



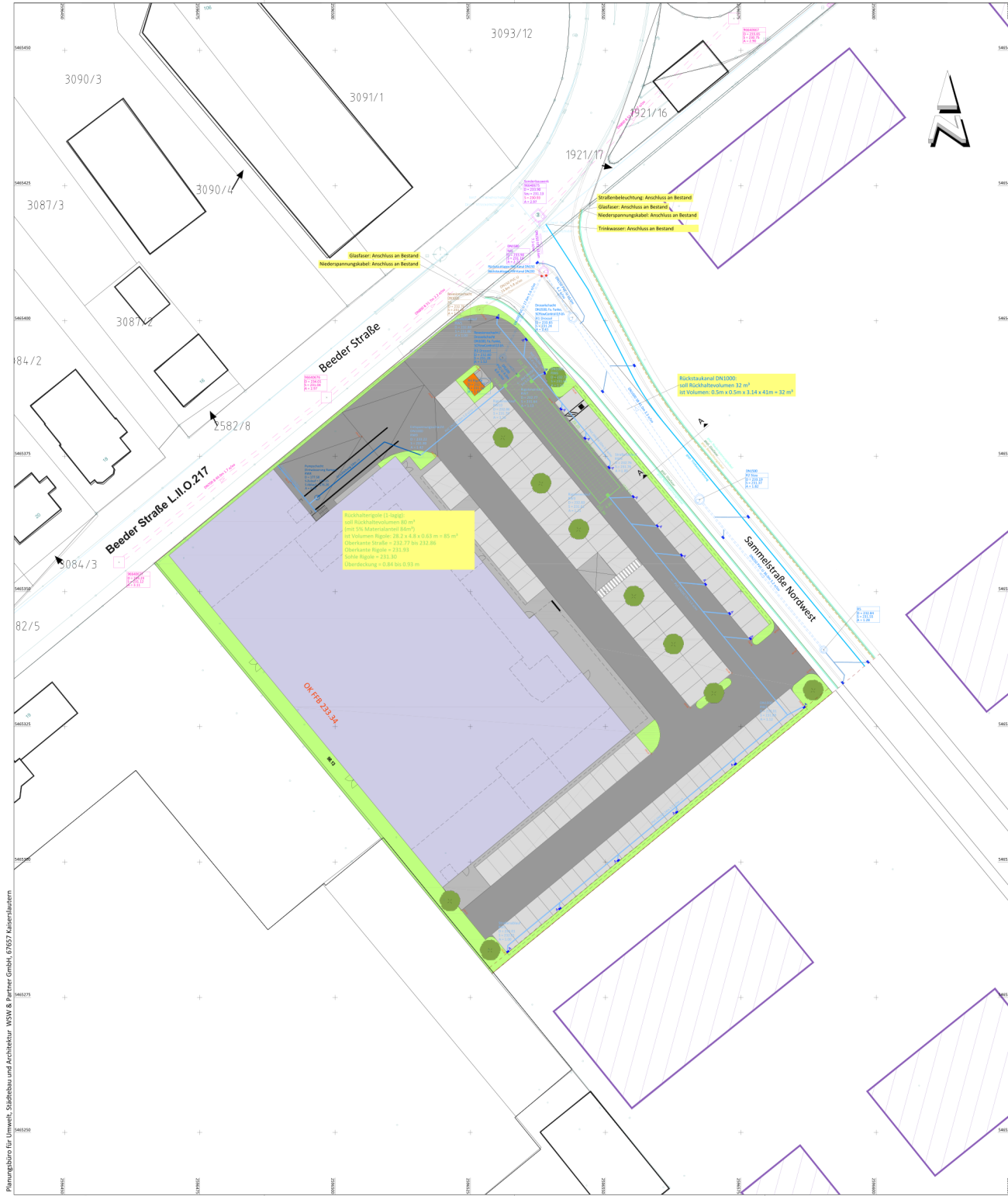
Projekt/Maßnahme

"COEUR"
HOMBURG

Inhalt:
Lageplan mit Anschluß Sammelstr.
an Beeder Str.
Maßstab Plan-Nr.
1:500 1
gezeichnet - geprüft / Datum:
PR/AS/12.02.2026

WSW & PARTNER GMBH

Planungsbüro für Umwelt, Städtebau / Architektur
Heroldsbauernweg 20 | 67653 Kaiserslautern | T 0631 3423-0 | F 0631 3423-200
kontakt@www-partner.de | www-partner.de



LEGENDE:

	Bestand	Planung
Schmutzwasserkanal		
Mischwasserkanal		
Regenwasserkanal		
Strassenabfuhrleitung		
Strassenbauflucht		
Vermessung		
Kataster		

Hinweis:
 Die Planungshöhen im öffentlichen Raum / Straßenraum müssen noch genehmigt werden!
 Die Planungshöhen im Wege-Markt müssen noch mit dem Planer abgeklärt werden!



VORABZUG

Projekt/Maßnahme/Objekt
**BAUVORHABEN "WASGAU MARKT", COEUR-GELÄNDE
 HOMBURG**

Auftraggeber
FERRARO GROUP

Titel
**LAGEPLAN
 ENTWÄSSERUNG**

Geschiede/Datum	Geprüft/Datum	Multibau	Baugröße	Plan-Nr.	Blatt
SP 12/02/2026	FE 12/02/2026	1/250	0,6x0,8	913_374-W-A-01	
Index	Änderungen			Geschiede/Gepr. Datum	Datum

Der Planer/Gepr. **WSW & PARTNER GMBH**

Der Bauherr

Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur WSW & Partner GmbH, 67627 Kaiserlautern

K:\PROJEKTE\UR\CORREKTUR\ENTWÄSSERUNG\WASGAU MARKT\HOMBURG\KATASTER\KATASTER_PLAN_1214_4_01_URMABZUG_2024-03-12.dwg

Zusammenfassung Wasgau Entwässerung

- Das Berechnungsprogramm der Stadtentwässerung führt im Hintergrund die Gleichungen 20/21/22 gemäß DIN 1986-100 aus und gibt ausschließlich das jeweils maßgebende (maximale) Retentionsvolumen aus. Diese Volumenanzeige ist nach aktuellem Stand jedoch fälschlicherweise freigeschaltet. Das Volumen sollte in dieser Form nicht angezeigt werden.
- Infolge der internen Logik des Programmes kann es vorkommen, dass sich der angezeigte Wert bei Parameteränderungen nicht verändert, wenn das Maximum durch eine Gleichung bestimmt wird, die den geänderten Eingabewert nicht enthält. Dies zeigte sich beispielsweise bei der Anpassung der Spitzenabflussbeiwerte: Da Gleichung 21 in diesem Fall das maßgebende maximale Volumen liefert, führte eine Variation der Cs-Werte zu keiner Änderung des ausgewiesenen Retentionsvolumens. Eine Information darüber, welche Gleichung jeweils die Ergebnisanzeige determiniert, lag im Programm nicht vor.
- Weiterhin wurde festgestellt, dass sich das Retentionsvolumen bei Änderung des Drosselabfluss teilweise ebenfalls nicht aktualisierte. Hier lag offenbar ein Programmfehler vor, wonach bei ausschließlicher Änderung des Drosselabflusses nicht in jedem Fall eine Neuberechnung ausgelöst wird. Dies wurde laut der Softwarehersteller nun behoben.
- Der Drosselabfluss beträgt 12 l/s. Die Retention beträgt mindestens 3m³ je 150m² versiegelte Fläche bei einer Drossel von 0,2l/s. Dies gilt nur solange die Berechnungen nach DIN 1986-100 keine größeren Werte ergeben. Das heißt es wurde geprüft, ob mit 12 l/s ein größeres Volumen als 160 m³ auftritt. Dies ist im vorliegenden Fall nicht der Fall.
- Zur Plausibilisierung wurden die Ergebnisse mit RW-Tools gegengeprüft. Dabei ergibt sich – ebenfalls unter Ansatz von Gleichung 21 – ein maximales Retentionsvolumen von 153 m³. Für die Bemessung nach Gleichung 22 liegt ein 20-jährliches Bemessungsereignis zugrunde, was ein Volumen von ca. 106 m³ bedingt. Somit sind die 153 m³ größer.
- Da ein Retentionsdach vorgesehen ist, ist das maximale Retentionsvolumen von 153 m³ (bzw. gerundet 160 m³ gemäß Vorgabe der Stadt als Mindestretentionsvolumen) nicht vollständig über die Rigole abzubilden.
- Bei Abzug der Dachflächen (3.405 m²) ergibt sich unter Ansatz von Gleichung 21 ein maximal erforderliches Retentionsvolumen von 77 m³. Dies entspricht etwa der Hälfte des Gesamtvolumens und ist in der Größenordnung plausibel.
- Im nächsten Schritt ist zu ermitteln, welches Retentionsvolumen über das Retentionsdach bereitzustellen ist. Auf dem Dach sind 77 m³ zurückzuhalten (153 m³

– 76 m³). Dies entspricht 77.000 l. Bezogen auf die Dachfläche von 3.405 m² ergibt sich daraus ein spezifischer Rückhalt von rund 23 l/m² (77.000 l / 3.405 m²).

Zusammenfassung:

- Das Retentionsdach auf dem Wasgaumarkt ist für einen Rückhalt von **23 l/m²** auszulegen.
- Die Rigole unterhalb der Parkplatzfläche ist für ein Retentionsvolumen von **76 m³** auszulegen.
- Berechnet wurden die Volumina mit einer Drossel von 12 l/s. In der Realität wird nach Vorgabe der Stadtentwässerung eine Drossel von 0,2 l/s eingebaut, was bedeutet, dass das Retentionsvolumen früher voll ist. Der Überlauf (wenn Rückhaltung voll ist) geht in das Kanalnetz.

Zusammenfassung Straßenfläche (Erschließung Wasgaumarkt)

- Aus der abgestimmten Drosselabflusspende von 20 l/(s·ha_{AU}) (gemäß Abstimmung mit LUA) und der zugehörigen Straßenfläche von 0,12 ha ergibt sich der zulässige Drosselabfluss zu 0,12 ha × 20 l/(s·ha_{AU}) = 2,4 l/s, gerundet ≈ 3 l/s.
- Die Bemessung des erforderlichen Retentionsvolumens wurde nach DIN 1986-100 durchgeführt. Bei Ansatz der vorgegebenen Bemessungswiederkehrzeit T = 20 a ergibt sich das größte und damit maßgebende Volumen aus Gleichung 22 zu 32 m³.
- Der aus dem vorgegebenen Retentionsansatz abgeleitete Mindestwert beträgt (1482/150 m²) × 3 m³ = 29,6 m³. Da das nach DIN ermittelte Volumen mit 32 m³ geringfügig darüber liegt, ist 32 m³ als maßgebender Bemessungswert anzusetzen.

Zusammenfassung:

- Der erforderliche Retentionsraum im betrachteten Straßenabschnitt beträgt **32 m³**.
- Berechnet wurden die Volumina mit einer Drossel von 3 l/s. In der Realität wird nach Vorgabe der Stadtentwässerung eine Drossel von 0,2 l/s eingebaut, was bedeutet, dass das Retentionsvolumen früher voll ist. Der Überlauf (wenn Rückhaltung voll ist) geht in das Kanalnetz.