

**2026/0100/610**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet:



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße", Gemarkung Homburg, hier: Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss**

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) Es wird die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung beschlossen.

b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie die Auswirkungsanalyse werden gebilligt.

### **Sachverhalt**

Der Stadtrat hat am 19.12.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 13.02.2025 im Stadtrat gebilligt.

Die Veröffentlichung im Internet bzw. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele elektronische Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ fand vom 26.05.2025 bis zum 30.06.2025 statt. Die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat der Stadtrat der Kreisstadt Homburg mit dem in der beiliegenden Beschlussvorlage dargestellten Ergebnis geprüft. BürgerInnen haben sich zur vorliegenden Planung nicht geäußert.

Der Stadtrat beschließt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die sich zur Planung geäußert haben, von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen. Hierzu ist das Ergebnis der Abwägung den o. g. Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden schriftlich mitzuteilen.

Der Stadtrat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung. Die Begründung sowie die Auswirkungsanalyse werden gebilligt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup>.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB. Auch auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG ist bei der öffentlichen Bekanntmachung hinzuweisen.

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ferner darauf hinzuweisen, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

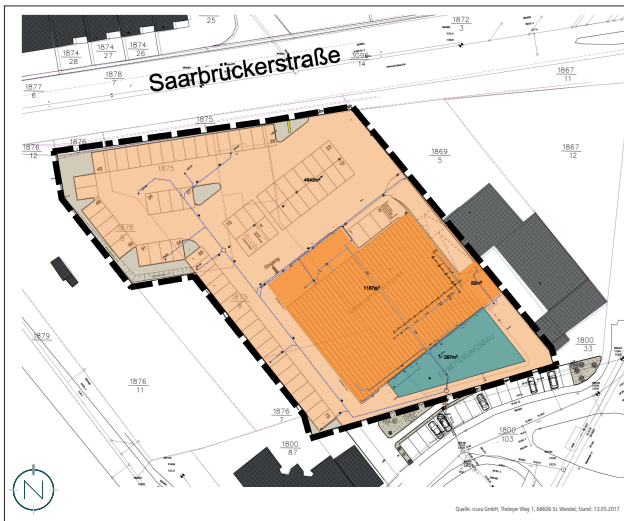
## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

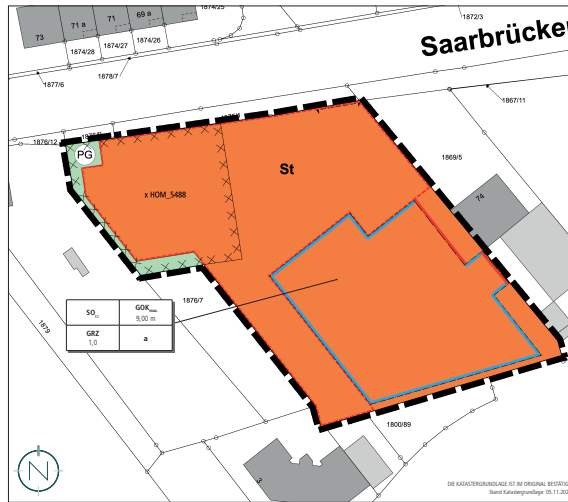
## **Anlage/n**

- 1 Teil A: Planteil (öffentlich)
- 2 Teil B: Textteil (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Lageplan (öffentlich)
- 5 Synopse Abwägung (öffentlich)
- 6 Auswirkungsanalyse (öffentlich)

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



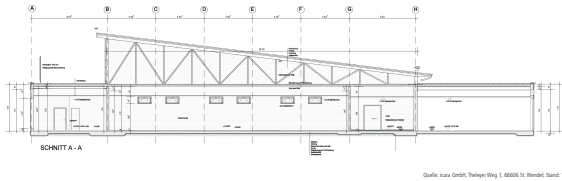
# PLANZEICHNUNG



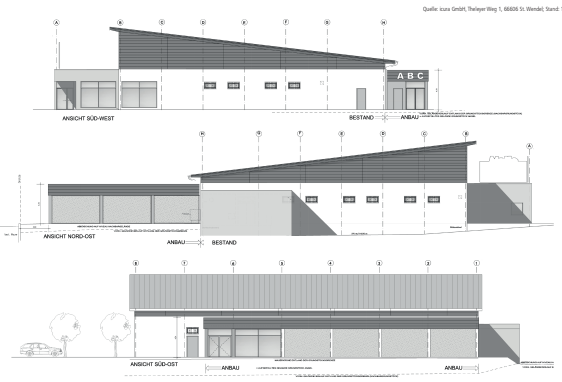
# VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenbesitzer, die Projekta Homburg 18 Graben, hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Homburg/Saar, den \_\_\_\_\_
- Der Oberbürgermeister \_\_\_\_\_
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umverteilung nicht durchgeführt.
- Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB wurden gem. § 4b BauGB an die Kemptian GmbH übertragen.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde in der Zeit vom 26.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsphase von jedermann elektronisch per Mail oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht filtergerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.05.2025 von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 30.06.2025 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellung-
- nahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2, Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiernach als Satzung ausgefertigt.
- Homburg/Saar, den \_\_\_\_\_
- Der Oberbürgermeister \_\_\_\_\_
- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KStVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Homburg/Saar, den \_\_\_\_\_
- Der Oberbürgermeister \_\_\_\_\_

# SCHEMASCHNITT (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)



# VISUALISIERUNG (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 ABS. 1 BAUGB UND § 11 BAUGB)
- SONSTIGES SONDERGEBIET, HIER: GEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUGB)
- GOK<sub>max</sub>** (HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS, HIER: MAXIMAL ZULASSIGE GEBÄUDEOBERKANTE) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUGB)
- GRZ** (GRUNDFLÄCHENZAHL) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUGB)
- a** (ABWEICHENDE BAUMASSE) (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 21 ABS. 4 BAUGB)
- BAULINIE** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 21 ABS. 2 BAUGB)
- BAUGRENZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 21 ABS. 3 BAUGB)
- St** (FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFUHREN) (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- PG** (PRIVATE GRÜNFLÄCHEN) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH** (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FLÄCHEN, DIE DEN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND** (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- x HOM\_5488** (STANDORT DER ALTAUSVERDACHTFLÄCHE /AULTAST MIT KENNUNUMMER) (§ 9 ABS. 1 BAUGB)
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHABLONE**

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
  - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 348) (Satzung).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juni 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (FlächZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) (Satzung).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 23).
  - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 348) (Satzung).
  - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtbl. I S. 212) (Verfahren), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. August 2025 (Amtbl. I S. 854) (Satzung).
  - § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtbl. I S. 1119) (Verfahren), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. November 2025 (Amtbl. I S. 1088) (Satzung).
  - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 12. Juni 2018 (Amtbl. 2018 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
  - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtbl. I S. 854, 855) (Satzung).
  - Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2024 (Amtbl. I S. 854, 855) (Satzung).

**Teil A:**  
Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Homburg-Mitte

**PLANGEBIET**

M 1:5.000, Quelle: Geo-Basis DE/LVGL-SE/10244

Bearbeitet im Auftrag der Projekta Homburg 18 GmbH  
Thielweg 1  
66606 St. Wendel

Stand der Planung: 19.01.2026  
**SATZUNG**

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Email: info@kernplan.de

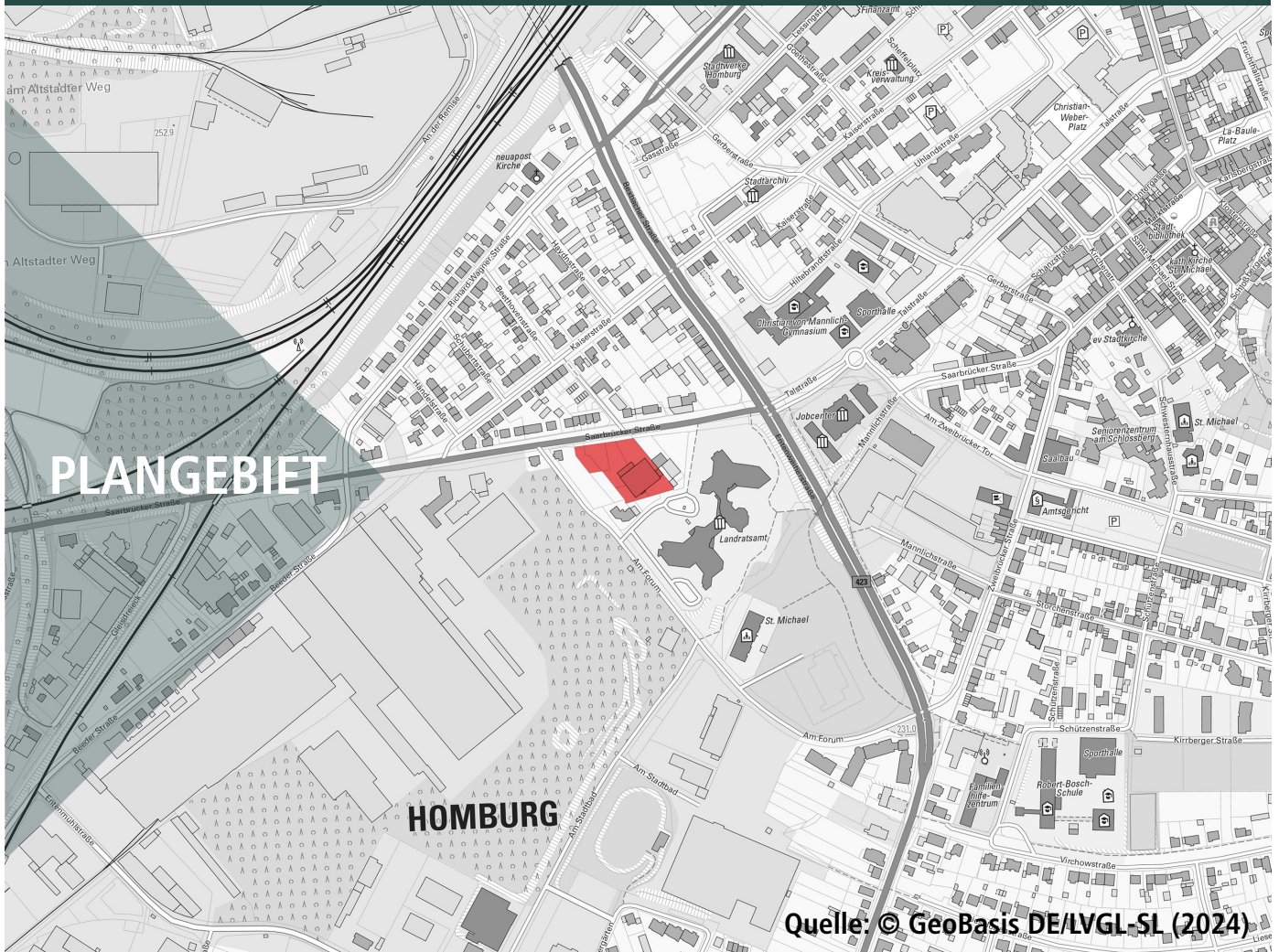
Maßstab: 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

**KERN PLAN**

# Teil B: Textteil

## Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Homburg-Mitte



Bearbeitet im Auftrag der  
Projekta Homburg 18 GmbH  
Theleyer Weg 1  
66606 St. Wendel

Stand der Planung: 19.01.2026

### Satzung

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Homburg, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzung</b>	Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
<b>2. Art der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
<b>2.1 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel</b>	<p>zulässig sind: analog § 11 Abs. 3 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 960 qm,</li> <li>- Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal,</li> <li>- Nebenanlagen,</li> <li>- Stellplätze, auch mit Photovoltaik überdacht,</li> <li>- Einkaufswagenboxen,</li> <li>- Backvorbereitung,</li> <li>- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,</li> <li>- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter,</li> <li>- alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume),</li> <li>- Ladestationen für Elektromobile sowie</li> <li>- Büro-Flächen für ergänzende Dienstleistungsbetriebe.</li> </ul>	§ 11 BauNVO
<b>2.2 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche</b>	Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. <a href="http://www.resymesa.de">www.resymesa.de</a> ) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.	§ 9 Abs. 2 BauGB
<b>3. Maß der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
<b>3.1 Höhe baulicher Anlagen</b>	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 9,00 m festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).</p> <p>Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Saarbrücker Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.</p> <p>Für technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximalen Höhe um bis zu 1,50 m auf einer Grundfläche von 100 qm zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

<b>3.2 Grundflächenzahl</b>	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 1,0 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.</li> </ul>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO</p>
<b>4. Bauweise</b>	<p>Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach ist eine Grenzbebauung zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO</p>
<b>5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baulinien und Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse &amp; -behälter, Einkaufswagenbox)).</p> <p>Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze).</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO</p>
<b>6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<p>Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO</p>
<b>7. Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen ; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>
<b>8. Private Grünfläche</b>	<p>Siehe Plan.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>
<b>9. Versorgungsflächen / -anlagen</b>	<p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafostation) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO</p>

<b>10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>10.1.</b>	<b>Artenschutz:</b> Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
<b>10.2.</b>	<b>Bodenpflege:</b> Flächen außerhalb des Baufensters, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. Trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
<b>10.3.</b>	<b>Nisthilfen:</b> Es sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	
<b>10.4.</b>	<b>Insektenfreundliche Beleuchtung:</b> Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
<b>11. Nutzung erneuerbarer Energien</b>	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
<b>12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
<b>12.1.</b>	Die Stellplätze sind zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist bei Neuerrichtung mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der bereits bestehende Baumbestand im Bereich der Stellplätze kann auf die Zahl der anzupflanzenden Stellplatzbegrünung angerechnet werden.	

12.2.	<p><b>Pflanzliste für Gehölzpflanzungen:</b></p> <p>Heister, 2xv., o.B., 150-200 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)</li> <li>- Feld-Ahorn (Acer campestre)</li> <li>- Großlaubige Mehlbeere (Sorbus aria)</li> <li>- Silberlinde (Tilia tomentosa)</li> <li>- Spitz-Ahorn (Acer planaoides)</li> <li>- Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cortada)</li> <li>- Vogel-Kirsche (Prunus avium)</li> </ul> <p>Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken- / hitzetoleranten Sorten zu verwenden.</p>	
12.3.	<p>Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.</p>	
12.4.	<p>Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht mindestens extensiv zu begrünen.</p> <p>Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlage), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen - ausgenommen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung.</p>	
<b>13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<p>Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.</p>	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>14. Abwasserbeseitigung</b>	<p>Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Misch-System. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.</p>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz
<b>15. Örtliche Bauvorschriften</b>		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
15.1.	<p><b>Werbeanlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Werbeanlagen zulässig.</li> <li>- Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich bis zur maximalen Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen unzulässig.</li> <li>- Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbetafeln, Werbefahne) dürfen in ihrer Höhe die maximale Gebäudeoberkante nicht überschreiten.</li> <li>- Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.</li> </ul>	
15.2.	<p><b>Einfriedungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.</li> </ul>	
15.3.	<p><b>Sonstiges:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentlich einsehbare Stellflächen oder Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.</li> </ul>	
<b>16. Kennzeichnungen</b>	<p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf: HOM_5488 "Total-Tankstelle, Status orientierend untersucht"</p>	§ 9 Abs. 5 BauGB

<b>16. Hinweise</b>		
<b>16.1.</b>	<p><b>Bodenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.</li> </ul>	
<b>16.2.</b>	<p><b>Denkmalschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.</li> </ul>	
<b>16.3.</b>	<p><b>Altlasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.</li> </ul>	
<b>16.4.</b>	<p><b>Starkregen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß dem Vorsorgekonzept Starkregen und Hochwasser der Kreisstadt Homburg ist das Gebiet bei Starkregen von Überflutungen betroffen (maximale Überflutungstiefe 0,05 bis 0,50 m).</li> <li>- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</li> </ul>	
<b>16.5.</b>	<p><b>Photovoltaik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.</li> </ul>	
<b>16.6.</b>	<p><b>Kampfmittel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</li> </ul>	
<b>16.7.</b>	<p><b>Überprüfung auf realen Besitz</b></p> <p>Vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder anderen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sollte eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Reptilien durchgeführt werden. Je nach Ergebnis sollten in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p>	

16.8.	<b>Normen, Richtlinien</b> - Die Einsicht in die Normen, Richtlinien und Stellungnahmen ist in der Abteilung „Stadtplanung/Bauordnung“ der Kreisstadt Homburg/Saar möglich.	
16.9.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. - Zu beachten: Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH TINL Südwest, PTI 11 vom 23.05.2025.“	
16.10.	<b>Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG</b> - Westlich des Plangebiets verläuft in dessen Nahbereich folgende Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG: "Richtfunkstrecke „F1807 0,7 m" inklusive Regelschutzkorridor“ - Zu beachten: Schreiben Pfalzwerke Netz AG Netzbau, Anlagenbau + Externe Planungen vom 23.06.2025.“	

# Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-  
und Erschließungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Homburg-  
Mitte

19.01.2026, Satzung

K E R N  
P L A N 

# Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße

## Im Auftrag der:

Projekta Homburg 18 GmbH  
Theleyer Weg 1  
66606 St.Wendel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der  
Kreisstadt Homburg, Stadtteil Homburg-Mitte

## IMPRESSUM

Stand: 19.01.2026, Satzung

## Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

## Abteilungsleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21
Anhang	

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Homburger Kernstadt soll der bestehende Netto-Markt in der Saarbrücker Straße, unweit des Rathauses, erweitert werden. Die Ergänzung des bestehenden Lebensmitteldiscounters soll durch die Umwandlung von bereits bestehenden Lagerflächen und dem Anbau von Ersatzlagerflächen erreicht werden. Die Verkaufsfläche soll dabei um 178 qm auf 960 qm ergänzt werden.

Für den Anbau liegt bereits eine generelle Baugenehmigung aus dem Jahr 2019 vor, welche zwischenzeitlich verlängert wurde und daher weiterhin Gültigkeit besitzt. Ursprünglich war jedoch vorgesehen, dass sich ergänzende Nutzungen ansiedeln (z. B. eine Versicherung), eine Erweiterung des Netto-Marktes war zum damaligen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Nun hat die Netto Marken-Discount AG & Co. KG jedoch das Interesse bekundet, die zur Verfügung stehende Erweiterungsfläche als Lagerfläche anzumieten. Dieser Schritt

ist Teil der Implementierung eines neuen Ladenkonzepts am bestehenden Standort, das breitere Gänge und niedrigere Regalsysteme umfasst. Obwohl diese Änderungen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bewirken, soll das angebotene Sortiment hinsichtlich Art und Umfang unverändert bleiben.

An der Erschließung der Fläche (über die Saarbrücker Straße) werden keine Änderungen vorgenommen. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können weiterhin vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Eine Auswirkungsanalyse zur Bewertung des Vorhabens wurde bereits vorab von der „Markt und Standort Beratungsgesellschaft“ aus Erlangen erstellt. Gemäß der Analyse wird das Vorhaben als städtebaulich verträglich eingestuft.

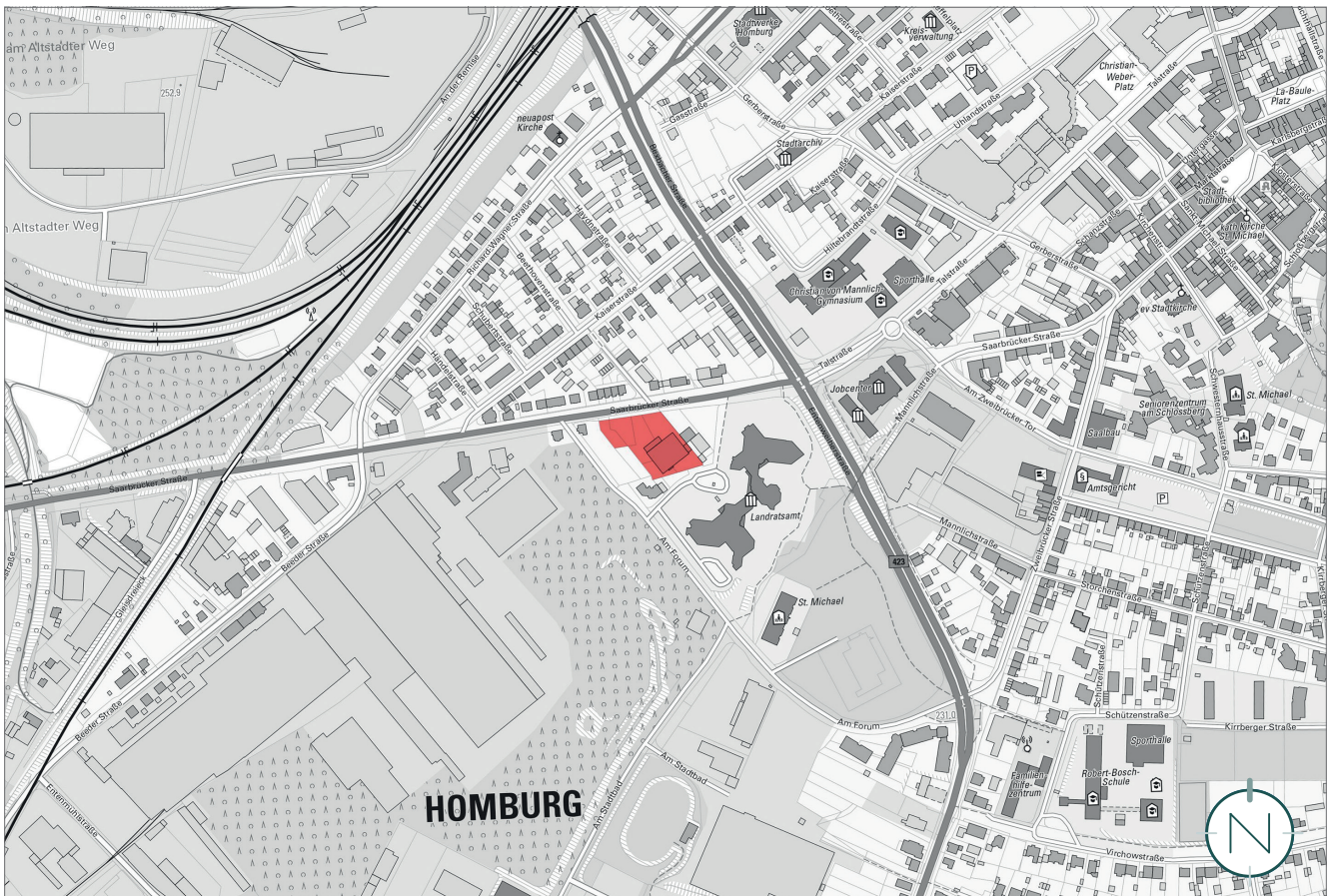
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Pla-

nung bedarf es nun der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin hat die Kreisstadt Homburg somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ im Stadtteil Homburg-Mitte beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4.800 qm.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Erweiterung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.800 qm in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich

der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Kreisstadt Homburg/Saar vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt Homburg/Saar abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Vorhabenträgerin und der Kreisstadt abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Homburger Stadtteil Homburg-Mitte, unweit des Rathauses, an der Saarbrücker Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Saarbrücker Straße,
- im Osten durch die Grundstücksflächen der Saarbrücker Straße Hs.-Nr. 74,
- im Süden durch die angrenzenden Grundstücksflächen des Rathauses der Kreisstadt Homburg sowie
- im Westen durch die Grundstücksflächen der Saarbrücker Straße Hs.-Nr. 86.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird bereits durch den aktuell bestehenden und zu erweiternden Netto-Markt einschließlich dessen Stellplatzflächen genutzt.

Lediglich der südöstliche Bereich des Plangebietes, zwischen dem Bestandsgebäude und den Flächen des Rathauses der Kreisstadt Homburg, stellt eine Grünfläche dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes wird durch verschiedene Nutzungen geprägt:

- Nördlich, im Bereich der Saarbrücker Straße und Kaiserstraße, finden sich in

erster Linie Wohnnutzungen sowie vereinzelte Gewerbebetriebe (u. a. ein Autohaus),

- östlich und südlich findet sich das Rathaus der Kreisstadt Homburg einschl. öffentlicher Grün- und Freiflächen und
- westlich findet sich die großflächige Industriebrache des ehemaligen DSD-Stahlbetriebes.

In weiterer Entfernung zu dem Plangebiet befinden sich zudem weitere Einzelhandelsbetriebe (Lidl, Aldi, Globus Baumarkt).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in



Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

besonderer Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Filiale bereits vollständig erschlossen.

Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt über die unmittelbar angrenzende Saarbrücker Straße. Diese führt im weiteren Verlauf in Richtung Osten zur B 423 (Bexbacher Straße / Zweibrücker Straße) sowie in Richtung Westen zur BAB 8 (AS 28 „Limbach“, ca. 6 km entfernt).

Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anlieferung wird über den Kundenstellplatz organisiert. Zusätzlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Erweiterung nicht.

Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht wesentlich erhöhen. Das Vorhaben sieht zwar eine Erhöhung der Verkaufsfläche vor, durch diese erfolgt jedoch in erster Linie eine Anpassung an aktuelle Marktentwicklungen, was vor allem auch der Strukturierung der Räumlichkeiten und der Warenpräsentation dient.

Anbindungen an den ÖPNV bestehen durch zwei Bushaltestellen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (Haltestelle „Händlerstraße“ sowie Haltestelle „Am Forum“). Über diese besteht u. a. eine direkte Anbindung an den Homburger Hauptbahnhof.

## Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung ebenfalls bereits vorhanden.

Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation. Es ist nur mit einem geringfügigem Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen.

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet, blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 25.11.2024

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nicht geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 25.11.2024).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträger abgestimmt werden.

## Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept

Für die Kreisstadt Homburg/Saar wird derzeit ein Vorsorgekonzept Starkregen und Hochwasser erstellt.

Demnach ist das Gebiet bei Starkregen von Überflutungen betroffen (maximale Überflutungstiefe 0,05 bis 0,50 m).

Aus diesem Grund wurde im Rechtsplan ein Hinweis zum Hochwasserschutz bzw. Starkregen aufgenommen.

## Auswirkungsanalyse

Eine Auswirkungsanalyse zur Bewertung des Vorhabens wurde bereits vorab von der „Markt und Standort Beratungsgesellschaft“ aus Erlangen erstellt. Diese ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Das Projekt der Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters an der Saarbrücker Straße von 782 qm auf 960 qm Verkaufsfläche ist als städtebaulich verträglich zu bewerten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungs-

standorte, auf bestehende Magnetbetriebe und zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten.

Die städtebauliche Integration ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet der Kernstadt Homburgs und der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus gegeben.

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ist im Sinne einer dezentralisierten und verbrauchernahen Versorgungsqualität in der Stadt Homburg sowie im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauprojekt Coeur in unmittelbarer Nachbarschaft des Projektstandortes positiv zu werten. Zudem wird das derzeit vorhandene Angebot an die Marktanforderungen angepasst und modernisiert.

Für die geplante Erweiterung stehen ausreichend Potenziale im Einzugsbereich zur Verfügung.

Die städtebauliche Unbedenklichkeit der geplanten Verkaufsflächen ist gutachterlich nachgewiesen, so dass das Nichtbeeinträchtigungsgebot eingehalten wird. Der festgelegte Schwellenwert von 8-10% für die Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen wird in keinem Fall überschritten.


Auch die Anforderungen des §11 Abs.3 BauNVO in Bezug auf die städtebauliche Verträglichkeit der Erweiterung als auch auf die Atypik des Vorhabens werden erfüllt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandels ist erforderlich.

Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an der Saarbrücker Straße in Homburg zu erwarten. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung (960 qm Verkaufsfläche) und seiner räumlichen Ausprägung 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."

(Quelle: Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Netto-Marktes in Homburg; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen; Stand: 15.01.2026)


Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum Homburg
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 42) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot).</li> <li>(Z 44) 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 (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.</li> <li>(Z 45) Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot).</li> <li>(Z 46) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).</li> </ul>
Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Siedlung (vgl. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Homburg)	<p><b>Konzentrationsgebot:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„Die Stadt Homburg verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Der LEP Saarland sieht die Einstufung als Mittelzentrum vor, so dass großflächiger Einzelhandel möglich ist. Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt bewertet werden.“</li> </ul> <p><b>Kongruenzgebot:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„Der Standort Netto an der Saarbrücker Straße wird in seiner vorhandenen Sortimentsstruktur lediglich um 178 qm Verkaufsfläche erweitert. Die Umsatzherkunft beschränkt sich weitgehend auf das Stadtgebiet von Homburg und wird sich nicht verändern, so dass das Kongruenzgebot aus gutachterlicher Sicht nicht berührt ist. Die neu zuwachsenden Potenziale durch das Coeur Projekt werden die Umsatzherkunft aus dem fußläufigen Bereich erheblich verstärken.“</li> </ul> <p><b>Beeinträchtungsverbot:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters führt im worst case zu einem zusätzlichen jährlichen Umsatz von rund 1,1 Mio. €. Die dadurch verursachten Umsatzzumlenkungen erreichen in keinem Fall eine Umlenkungsquote, die höher als 1,2% 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 erreicht. Damit sind in jedem untersuchten zentralen Versorgungsbereich städtebauliche Wirkungen vollkommen auszuschließen. Wettbewerbswirkungen werden entstehen.“</li> </ul> <p><b>Städtebauliches Integrationsgebot:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„Der geplante Standort ordnet sich in das Siedlungsgebiet der Kernstadt Homburg ein. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Projektstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus und erfüllt damit das städtebauliche Integrationsgebot der Landesplanung des Saarlandes.“</li> </ul> <p>(Quelle: Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Netto-Marktes in Homburg; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen; Stand: 15.01.2026)</p>

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	keine speziellen Funktionszuweisungen oder Zielvorgaben.
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Landesplanung und Informelle Fachplanungen	<p><b>Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt 2004/2030</b></p> <p>Der ca. 4.000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Homburg-Mitte befindet sich gemäß LEP-Siedlung in der Kernzone des saarländischen Verdichtungsraums, gemäß LEP-Teilabschnitt Umwelt 2004 sowie des Landesentwicklungsplans 2030 nicht innerhalb von landesplanerischen Vorranggebieten, die eine Relevanz für den Naturschutz hätten (GEOPORTAL SAARLAND, 2024). Weitere naturschutzfachlich relevante Vorranggebiete wie Vorranggebiete für Natur- oder Freiraumschutz befinden sich außerhalb des Wirkraums des Vorhabens.</p> 
	<p>Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (weiß gestrichelt)</p> <p><b>Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm</b></p> <p>Das Landschaftsprogramm des Saarlandes sowie das saarländische Arten- und Biotopschutzprogramm machen zum Plangebiet und dessen weiterem Umfeld keine Aussagen. Die am nächsten gelegenen ABSP-Kernflächen sowie Flächen mit hoher Bedeutung für den Naturschutz sind ca. 630 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><b>Schutzgebiete</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in keinem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Die Entwicklungszone des Biosphärenreservats Bliesgau, das am nächsten gelegene Schutzgebiet nach Naturschutzrecht befindet sich ca. 700 m östlich des Geltungsbereichs.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 350 m von der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Homburg - Beeden (C32) (GEOPORTAL SAARLAND, 2024).</p> <p>Demzufolge kommt es planbedingt zu keiner Beeinträchtigung von nach Naturschutzgesetz oder Wassergesetz geschützten Gebieten.</p> <p><b>Geschützte Biotop/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL</b></p> <p>Nach GEOPORTAL SAARLAND (2024) sowie eigener Begehungen vor Ort am 30.11.2024 befinden sich weder im Geltungsbereich noch in 200 m Umfeld Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG/ § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-RL.</p> <p><b>Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes</b></p> <p>Laut GEOPORTAL SAARLAND (2024) liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld bis auf den aus dem Jahr 2013 stammenden Nachweise der Mauereidechse keine weiteren Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Artvorkommen vor.</p> <p><b>Biotopverbund</b></p> <p>Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe, Biotopstruktur und Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von Homburg-Mitte zwar keine Bedeutung für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund, untergeordnet jedoch Trittsteinfunktion für den lokalen Biotopverbund.</p> <p><b>Andere Naturgüter</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Homburg-Mitte, damit liegt kein natürlicher Boden, sondern ein anthropogen überformter Boden mit hohem Versiegelungs- und Teilversiegelungsgrad vor. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.</p>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p><b>Bebauungsplan</b></p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto zu schaffen.</p> <p><b>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Homburg-Mitte unmittelbar nördlich des Forums mit Rathaus und Landratsamt. Es wird von den Gebäuden des Lebensmittelmarktes Netto und dem dazu gehörenden mit Verbundsteinpflaster ausgestatteten Parkplatz geprägt. Richtung Forum markiert eine kleinflächige Ruderalflur auf kiesigem Boden eine ungenutzte Fläche, westlich des Markts stellt eine Wiese mit vier jungen Obstbaum-Hochstämmen eine mäßig artenreiche Grünfläche dar, hinzukommen noch einige wenige junge Platanen sowie eine ca. 20 m lange Trockenmauer. Die Ruderalflur wird von einigen Pioniergehölzen v.a. Sal-Weiden (Stangen- und Gertenholz) sowie aufkommendem Brombeeren und Birken, die mit Hochstauden, Gräsern und Kräutern, wie Feinstrahl (Erigeron annuus), Reitgras (Calamagrostis epigejos) eine noch junge Ruderalflur bilden. Typische Arten auf der Wiese sind: Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea agg.), Wiesen-Salbei (Salvia pratensis), Spitz-Wegerich (Plantago lanceolata), Weiß-Klee (Trifolium repens) sowie Gänseblümchen (Bellis perennis) und Löwenzahn (Taraxacum officinale).</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Damit kommen im Plangebiet keine Geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor.</p> <p>Aufgrund oben beschriebener Biotopstruktur hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für Brutvogelarten der Siedlungen und Gärten sowie im Bereich der Trockenmauer und der Ruderalflur eine potentielle Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Reptilien wie die beim Forum nachgewiesene Mauereidechse. Darüber hinaus stellt das Plangebiet aufgrund des Blütenangebots und der Struktur einen Lebensraum für Insekten (z.B. Bienen, Heuschrecken, Schmetterlinge) von allgemeiner Bedeutung dar. Besondere Lebensraumfunktionen liegen nicht vor.</p> <p><b>Vorbelastungen</b></p> <p>Der Geltungsbereich ist durch die Lage im Siedlungsbereich von Homburg-Mitte u.a. Versiegelung und Teilversiegelung, Fragmentierung, visuelle Unruhe und Lärm u.a. durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Saarbrücker Straße stark vorbelastet.</p> <p><b>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</b></p> <p>Aufgrund des nutzungsbedingten Störpotentials sowie der isolierten Lage kommt den o.g. Biotoptypen und Habitaten generell eine geringe Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten zu.</p> <p>Das Plangebiet bietet Lebensraum für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungen, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die Bäume im Geltungsbereich stellen aufgrund ihres Stammumfangs sowie ihres geringen Alters keine Bruthabitate für Höhlenbrüter oder Quartiere für Fledermäuse dar.</p> <p>Die Ruderalfläche sowie die Trockenmauer könnten einen, wenn auch pessimalen und stark fragmentierten Lebensraum für Reptilien wie Mauer- oder Zauneidechse darstellen.</p> <p><b>Artenschutzrechtliche Beurteilung</b></p> <p>Aufgrund der geringen Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder anderen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sollte eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Reptilien durchgeführt werden. Je nach Ergebnis sollten in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe der Fläche sowie der geringen Eignung kann jedoch selbst bei einem Reptilienbesatz davon ausgegangen werden, dass die Lokalpopulation der vorgefundenen Art nicht erheblich beeinträchtigt wird.</p> <p><b>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</b></p> <p>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen.</p> <p>Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten (Mauer- oder Zauneidechse) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualität und hohen Vorbelastung nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.</p> <p>Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</p>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: gemischte Bauflächen (Quelle: Kreisstadt Homburg); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt; Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastverdachtsfläche	<p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• HOM_5488 "Total-Tankstelle, Status orientierend untersucht"</li> </ul>

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes in der Saarbrücker Straße in der Kreisstadt Homburg. Die Ergänzung soll durch die Umwandlung von bereits bestehenden Lagerflächen und dem Anbau von Ersatzlagerflächen erreicht werden.

Damit ist der Standort vorgegeben. Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

## Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Planung umfasst die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes am Standort Homburg-Mitte. Im Rahmen dessen ist ein Anbau südlich an das Bestandsgebäude vorgesehen.

Dieser Schritt ist Teil der Implementierung eines neuen Ladenkonzepts am bestehenden Standort, das breitere Gänge und nied-

rigere Regalsysteme umfasst. Obwohl diese Änderungen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bewirken (Erweiterung der Verkaufsfläche um 178 qm auf maximal 960 qm), soll das angebotene Sortiment hinsichtlich Art und Umfang unverändert bleiben.

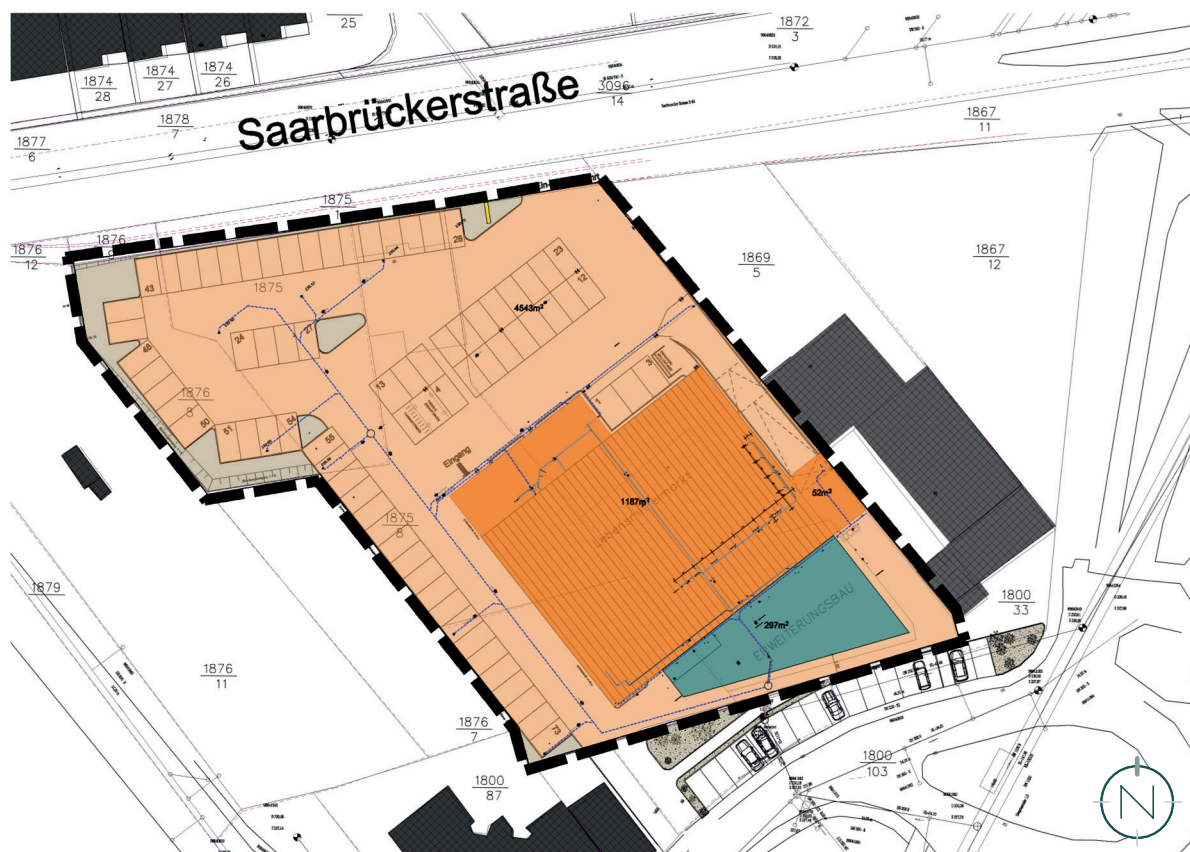
Im Bereich des Erweiterungsbaus ist zudem eine kleine Bürofläche eingeplant.

Das äußere Erscheinungsbild in Richtung Saarbrücker Straße wird nicht verändert.

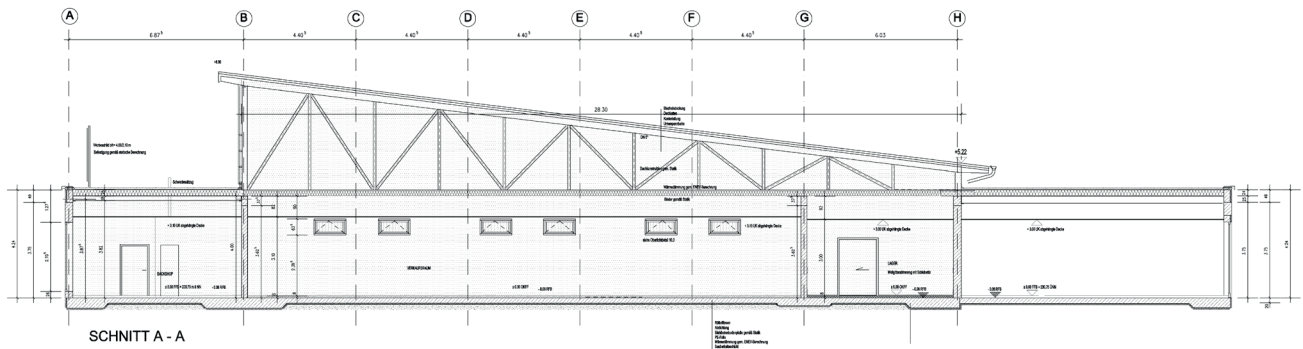
Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die vorhandene Zufahrt im Bereich der Saarbrücker Straße.

Der ruhende Verkehr wird weiterhin an zentraler Stelle im Plangebiet organisiert. Die Anordnung der bestehenden Stellplätze bleibt weitestgehend erhalten.

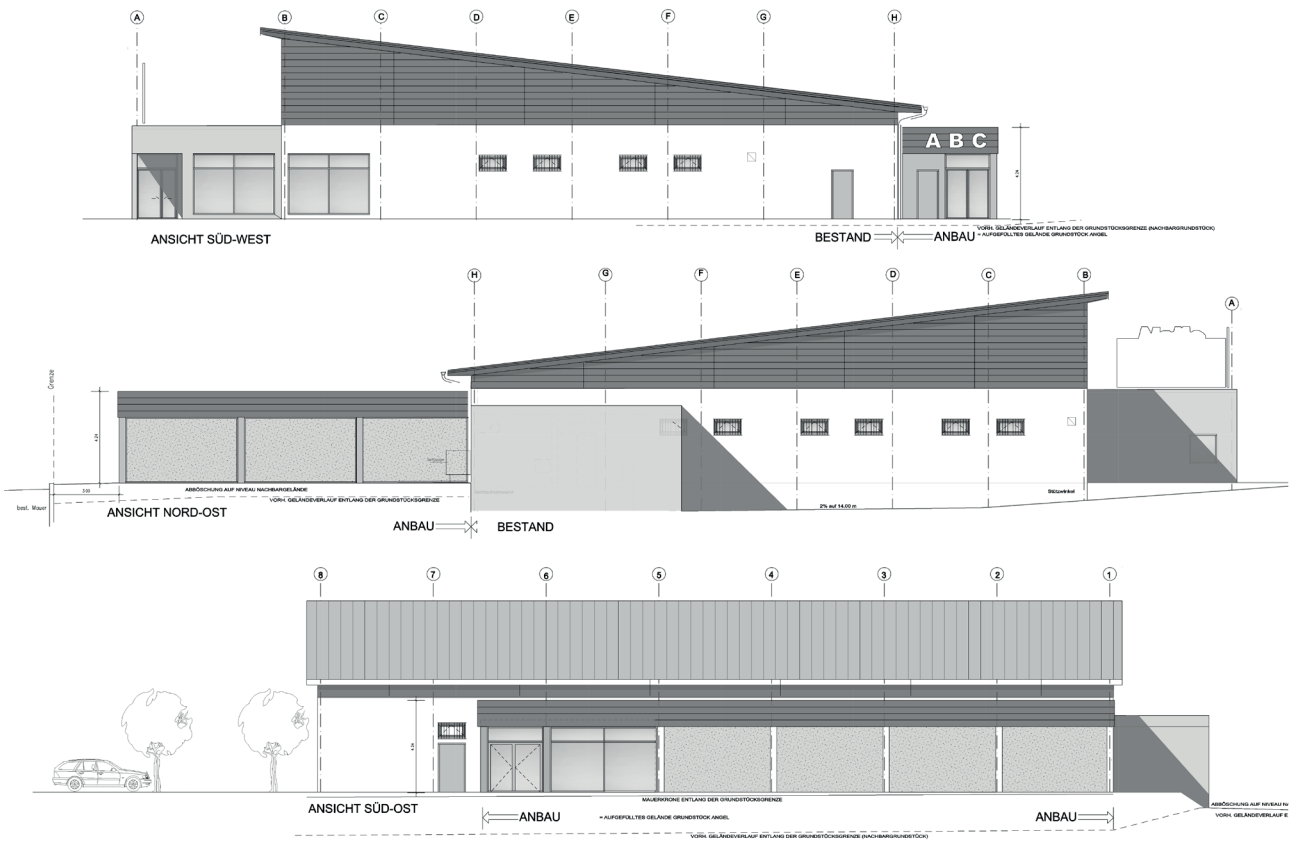
Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird über den Kundenstellplatz organisiert und - gemäß dem Bestand - auf der Ostseite des Gebäudes abgewickelt.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: icura GmbH, Theleyer Weg 1, 66606 St. Wendel; Stand: 13.05.2017



Schema-Schnitt; Quelle: icura GmbH, Theleyer Weg 1, 66606 St. Wendel; Stand: 13.05.2017



Visualisierung; Quelle: icura GmbH, Theleyer Weg 1, 66606 St. Wendel; Stand: 13.05.2017



# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet -  
Gebiet für großflächigen Einzelhandel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel (hier: Lebensmitteldiscounter) festgesetzt.

Entsprechend der vorliegenden Planung sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für den Betrieb des Lebensmitteldiscounters erforderlich sind.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 960 qm), und den dazugehörigen Stellplätzen werden insbesondere Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Nebenanlagen, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Abfallpressen und -behälter sowie alle sonstigen zum Betrieb des Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume) und Ladestationen für Elektromobile in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Diese gewährleisten einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf des Lebensmitteldiscounters.

Darüber hinaus sind zudem Büroflächen für ergänzende Dienstleistungsbetriebe zulässig.

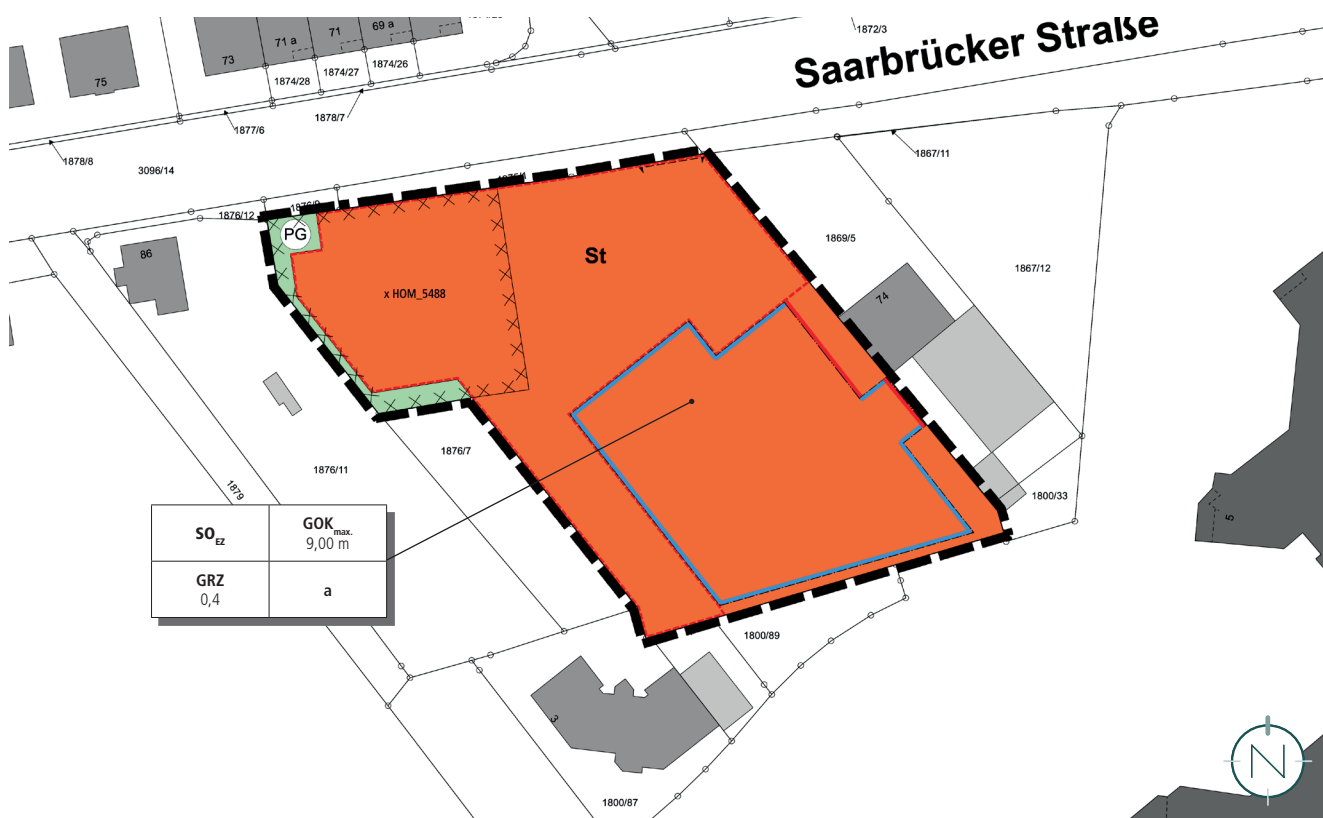
Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung der von der Vorhabenträgerin geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters.

## Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung HOM\_5488 "Total-Tankstelle, Status orientierend untersucht" besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Gemäß § 4 Abs. 4 Bun-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan GmbH

des-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten – hier der Abschlussbericht der Sanierung - ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Baupersperre, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

Zur exakten Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet und orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage werden folgende Ziele verfolgt,

- die Errichtung überdimensionierter Baukörper durch die Begrenzung auf eine Maximale zu verhindern und
- eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Die Gebäudeoberkante ist dabei bis zu einer Höhe von max. 9,00 zulässig.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Saarbrücker Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Für technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximalen Höhe um bis zu 1,50 m auf einer Grundfläche von 100 qm zulässig.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundflä-

che je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ für den Lebensmittel-discounter überschreitet die Bemessungsobergrenze (§ 17 BauNVO) für die bauliche Nutzung. Die für solche Standorte durch die BauNVO vorgegebene GRZ von 0,8 kann nicht eingehalten werden und wird bereits heute schon überschritten, wobei beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch keine Bindung an die BauNVO besteht. Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Insbesondere resultierend aus:

- dem beschränkten Raumangebot und
- der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze

geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor.

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung bereits zu großen Teilen versiegelt. Bis auf die Grünfläche im südlichen Randbereich der Fläche sowie kleineren Restgrünflächen im Westen des Gebietes gibt es keine unversiegelten Bereiche. Darüber hinaus stehen innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Böden mehr an, die entsprechende Funktionen übernehmen könnten.

Mit der Überschreitung der BauNVO-typischen Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen: Um das gesamte Sortiment nach den aktuellen Standards von Lebensmittel-discountern anbieten zu können und das Angebot am Standort Saarbrücker Straße (aktiver Bestandsschutz) aufrechtzuerhalten, ist eine stärkere Versiegelung am Standort erforderlich. Durch die Nutzungsintensivierung des Areals wird auch dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Der Verzicht auf die erhöhte Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

## Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Grenzbebauung ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf einer Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baulinien und Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und der Bestandsbebauung des Netto-Marktes.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen (z. B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenbox). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flä-

chen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

## Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich.

Durch die getroffene Festsetzung wird ein ausreichend großes Stellplatzangebot gewährleistet. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Einkaufswagenboxen), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.

Eine Überdachung der Stellplatzflächen mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

## Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des separaten Ein- und Ausfahrtbereiches wird sichergestellt, dass Ein- und Ausfahrten gemäß dem Bestand an der verkehrstechnisch günstigsten Position gesichert werden und keine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

## Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flächen im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung und Erschließung des Lebensmitteldiscounters benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebsablaufes sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und / oder E-Mobilität dienen innerhalb des Plangebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte "Steingärten") während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktion aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen sind. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge und Schächte.

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt.

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Dachflächen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern zu begrünen sind.

Von der Begrünung der Dachflächen kann abgesehen werden, wenn diese für notwendige technische Anlagen (ausgenommen Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie) oder als nutzbare Freibereiche in Anspruch genommen werden.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt demnach im Mischsystem.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Vorhabenbezo-

genen Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Werbeanlagen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschriften zulässig. So wird ein gestalterisches Minimum sichergestellt.

Auch Einfriedungen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschriften zum Schutz der Nachbarschaft zulässig.

Einhausungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter, sowie Einfriedungen prägen maßgeblich das Stadt- und Straßensbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 4.800 qm und wird bereits durch den Netto-Markt genutzt. Demnach sind die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet bereits überwiegend schon vorhanden (Bestandserweiterung).

Es sind aktuell keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der bestehenden Nutzungen des Ist-Zustandes auf die Nachbarschaft bekannt. Die getroffenen Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen darüber hinaus weitestgehend der heutigen Nutzung (insbesondere Bauweise, Höhe baulicher Anlagen).

Durch die Erweiterung des Marktes samt Verkaufsflächenenerweiterung werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Vielmehr wird der Netto-Markt an diesem Standort langfristig gesichert, wodurch das Planvorhaben auch zum Erhalt dieses Versorgungsstandortes beiträgt.

Durch die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen könnte.

Zudem sind im Bereich der Altlastverdachtsfläche Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist und das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) die Freigabe erteilt hat.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Insgesamt sind keine durch die Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Der Baukörper des Netto-Marktes besteht schon. Das Gelände ist bereits bebaut, sodass keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung von der Verkaufsflächenenerweiterung durch den Anbau an das Gebäude ausgeht. Die Festsetzungen sind auch weiterhin an die für Lebensmittelmärkte typischen Anforderungen orientiert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept und der bereits bestehenden Bebauung. Auch die Bauweise, etc. bleiben weitestgehend unverändert.

Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht. Von der Anordnung und Gestaltung des Baukörpers geht keine erheblich dominierende Wirkung oder eine zusätzliche räumliche Wirkung gegenüber der heutigen Bestandsnutzung aus. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der geringen Größe der Verkaufsflächenenerweiterung durch Anbau an das bereits bestehende Gebäude mit den vorhandenen Versiegelungen sind die Belastungen des Naturhaushaltes als gering zu bewerten.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Dem Planvorhaben stehen dann keine artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG entgegen.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Für die Kreisstadt Homburg/Saar wird derzeit ein Vorsorgekonzept Starkregen und Hochwasser erstellt. Demnach ist das Gebiet bei Starkregen von Überflutungen betroffen (maximale Überflutungstiefe 0,05 bis 0,50 m).

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist daher darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

### **Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Durch den Anbau an das Bestandsgebäude und die Erweiterung der Verkaufsfläche um 178 qm auf maximal 960 qm kann von einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ausgegangen werden.

Im Zuge der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 960 qm kommt es jedoch nicht zu einem Ausbau des Sortiments über das für Netto typische Warenangebot hinaus. Insofern können negative Auswirkungen auf andere lokale Einzelhändler infolge der Erweiterung ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Kreisstadt ist das Vorhaben zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort auf eine Gesamtverkaufsfläche von 960 qm zu befürworten.

In der geplanten Größenordnung steht das Erweiterungsvorhaben im Einklang mit den Zielen gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006.

Die Verträglichkeit der Erweiterung wurde im Rahmen einer Wirkungsanalyse nachgewiesen.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Im Zuge der Planung wird eine Erweiterung des bereits bestehenden Netto-Marktes durch Anbau an das Bestandsgebäude geschaffen.

Damit einher geht eine Erweiterung der Verkaufsfläche, durch die gleichzeitig eine Umstrukturierung (u.a. wandelnde Kundenansprüche, großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes, optimierte Warenpräsentation) erfolgen soll. Die Ein- und Ausfahrt zu

dem Lebensmitteldiscounter bleibt von diesen Veränderungen unberührt.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. An der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden sich keine nennenswerten Änderungen ergeben.

Die neu versiegelten Flächen werden lediglich einen geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens mit sich bringen.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Infolge des Vorhabens kommt es lediglich zu einer geringfügigen Neuversiegelung. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie; Dachbegrünung).

### **Auswirkungen auf private Belange**

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Netto-Filiale am Standort Saarbrücker Straße langfristig gestärkt.

Gegenüber der Bestandssituation sind keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbarschaft zu erwarten. Es wurden darüber hinaus entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinausgehende Auswirkungen der Planung auf private Belange sind nicht bekannt.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzi-

gem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

### Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes Saarbrücker Straße
- Planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

# Anhang

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 4.800 qm</li> <li>• Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters: 960 qm</li> <li>• der 73 Stellplätze umfassende Kundenparkplatz wird über die Ein- und Ausfahrt zur Saarbrücker Straße erschlossen</li> </ul>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet wird bereits im Bestand durch den Lebensmitteldiscounter genutzt. An der Zusammensetzung der Nutzungen werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Die Intensität der Nutzung wird das bereits vorhandene Maß nicht übermäßig überschreiten. Im Rahmen des Vorhabens ist die Erweiterung der Verkaufsfläche durch Anbau an das Bestandsgebäude vorgesehen. Für den Anbau liegt bereits eine generelle Baugenehmigung aus dem Jahr 2019 vor, welche zwischenzeitlich verlängert wurde und daher weiterhin Gültigkeit besitzt.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch Anbau an das bereits bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters. Aufgrund des bereits vorhandenen starken Versiegelungsgrades (bestehender Netto-Markt einschl. Stellplatzflächen) kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur geringfügige neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für den Anbau liegt bereits eine generelle Baugenehmigung aus dem Jahr 2019 vor, welche zwischenzeitlich verlängert wurde und daher weiterhin Gültigkeit besitzt.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Verkaufsflächenenerweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters von aktuell ca. 782 qm auf 960 qm Verkaufsfläche.</p> <p>Dieser Schritt ist Teil der Implementierung eines neuen Ladenkonzepts am bestehenden Standort, das breitere Gänge und niedrigere Regalsysteme umfasst. Obwohl diese Änderungen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bewirken, soll das angebotene Sortiment hinsichtlich Art und Umfang unverändert bleiben.</p> <p>Insgesamt betrachtet handelt es sich um einen langjährig etablierten und seitens der Bevölkerung gut angenommenen Markt, der durch eine qualitative und quantitative Neuordnung zukunftsfähig gemacht werden soll. Die Fläche war bereits zuvor gewerblich genutzt und ist stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.</p>

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es werden keine Stoffe und Technologien mit Gefährdungspotenzial verwendet.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.
2.	<b>Standort des Vorhabens</b>	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Homburg-Mitte, angrenzend an die stark befahrene Saarbrücker Straße. Das Plangebiet dient ausschließlich der Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzung. Die direkte Umgebung des Geltungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, öffentliche Infrastruktur, weitere Einzelhandelsnutzungen, Gewerbe,...) geprägt. Bei dem Gebiet handelt sich um einen etablierten Versorgungsstandort der Kreisstadt Homburg. Verkehrlich ist der Standort über die Saarbrücker Straße erschlossen.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	Der Planungsraum ist bereits größtenteils versiegelt (Vornutzung) und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt völlig.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.

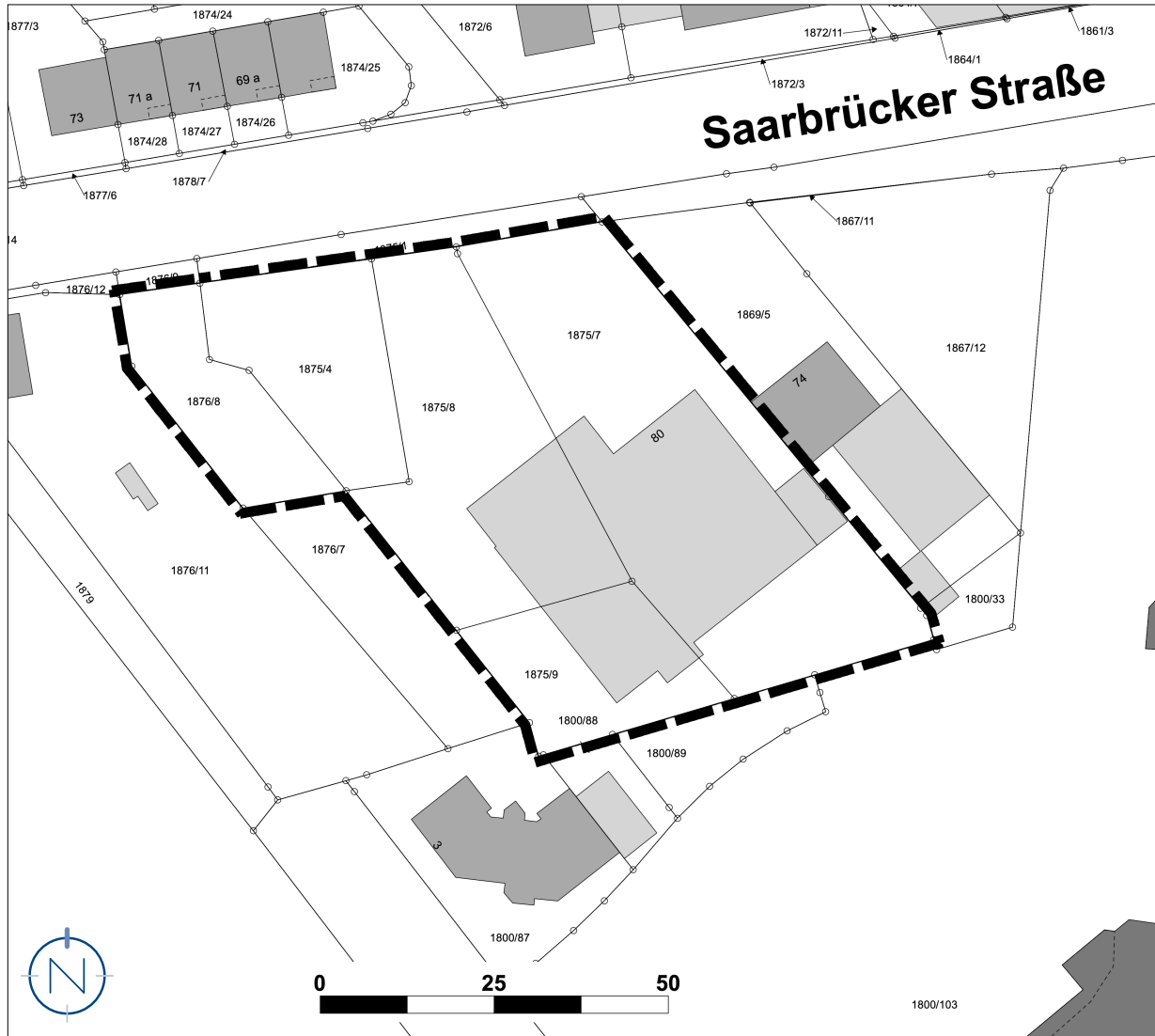
Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Standort des Vorhabens liegt in der Kreisstadt Homburg, das im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) als Mittelzentrum ausgewiesen ist.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden.
3.	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geografische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Auswirkungen im Zuge der Erweiterung des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters am Standort Saarbrücker Straße werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld beschränken (keine wesentliche Veränderung des Status quo).
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die Überbauung kleinerer Grünflächen statt.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z. T. durch die Baumaßnahmen, z. T. durch den Betrieb des Lebensmitteldiscounters potenziell auftreten.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z. B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht wesentlich erhöhen, da eine Anpassung an Marktentwicklungen erfolgt, was vor allem auch der Strukturierung der Räumlichkeiten und der Warenpräsentation dient. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; die Filiale soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzung und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Planung wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die bauliche Erweiterung durch einen Anbau ist notwendig, um den Standort langfristig zu sichern. Flächen, die nicht für den Lebensmittel-discounter selbst oder die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt um den Eingriff in die Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren.

# LAGEPLAN, OHNE MASSSTAB

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Homburg-Mitte.



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 05.11.2024; Bearbeitung: Kernplan



## **KREISSTADT HOMBURG, STADTTEIL HOMBURG-MITTE**

### **AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES MIT VORHABEN- UND ER-SCHLIESSUNGSPLAN „ER-WEITERUNG NETTO-MARKT SAARBRÜCKER STRASSE“**

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **Beschlussvorlage zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 26.05.2025 bis 30.06.2025 statt. Im Anschreiben vom 23.05.2025 wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass keine Bedenken und Anregungen vorliegen.

Parallel hierzu fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt.




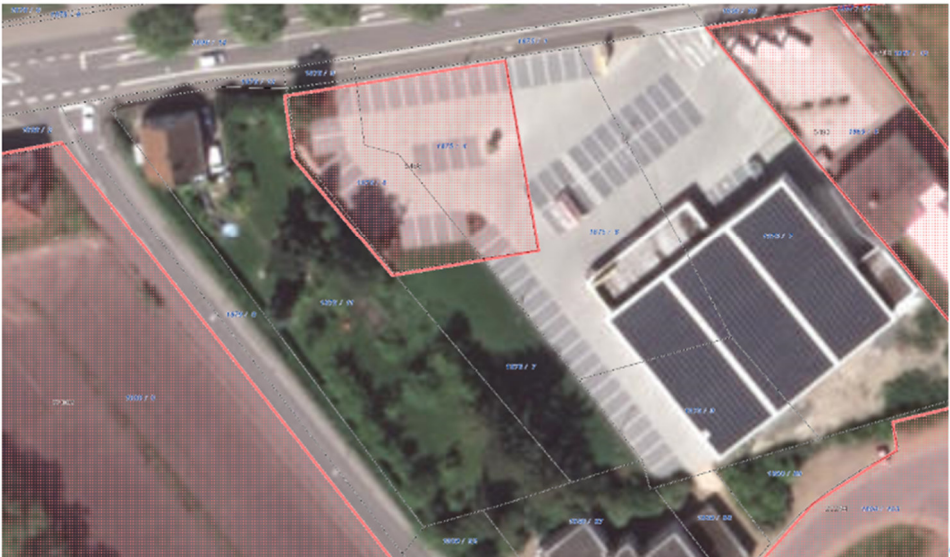
Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. BürgerInnen haben sich zur vorliegenden Planung nicht geäußert.

Die geäußerten Anregungen werden, wie folgt beschrieben, in die Planung eingestellt.

Stand: 19.01.2026

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
1	<p><b>Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz</b> Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 26.06.2025</u></p> <p>„zu der o.g. Planung im Stadtteil Homburg-Mitte der Kreisstadt Homburg nimmt das LUA wie folgt Stellung und bittet darum, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b> Am Standort sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorhanden. Eine im Rahmen der Planung bereits durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz hat ergeben, dass bei Beachtung der im Rahmen des Bebauungsplans formulierten bzw. festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insbes. Einhaltung der Rodungsfristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG - zulässiger Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, Kontrolle zum aktuellen Status der Mauereidechse vor Beginn der Arbeiten) weder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände noch Umweltschäden zu erwarten sind. Es wurden Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen. Weiterhin wurden für den möglichen Verlust von Brutstätten Nist- und Quartierhilfen für Vögel an dem Gebäude und auch eine insektenschonende Beleuchtung im Sinne von § 41a Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt. Es sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p> <p><b>Bodenschutz</b> Eine Überprüfung mit dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereiches des VBBP im Kataster folgender Eintrag besteht: HOM_5488 „Total-Tankstelle, Status orientierend untersucht“. Aufgrund der mangelhaften Datengrundlage kann keine Stellungnahme hinsichtlich einer von der ehemaligen Tankstelle ausgehenden Gefährdung für Mensch und Grundwasser erfolgen. Ob alle unterirdischen Tankanlagen ausgebaut wurden, kann ebenso wenig von hier festgestellt werden.</p>	<p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden keine weiteren Anmerkungen zum Naturschutz vorgebracht.</p> <p><b>Bodenschutz</b> Die Altlastverdachtsfläche HOM_5488 "Total-Tankstelle, Status orientierend untersucht" wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB in Plan und Text gekennzeichnet. Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss</p>	<p>Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg/Saar beschließt, wie dargelegt, die Festsetzung bzgl. der bedingten Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB wie folgt in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Im Bereich der Altlastverdachtsfläche</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Die bezeichnete Fläche ist im VBBP eindeutig als möglicher Kontaminationsbereich in Plan und Text zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau“ der ARG EBAU).</p> <p>Der Verdacht der Altlast ist durch den Planungsträger insoweit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann.</p> <p>Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch einen Sachverständigen, der mindestens für ein Sachgebiet von 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. <a href="http://www.resymesa.de">www.resymesa.de</a>) zugelassen ist, nachzuweisen. Im Bereich der Verdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB demnach erst zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist, der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt wurde, oder eine mit dem LUA abgestimmte Bodensanierungsmaßnahme erfolgreich stattgefunden hat.</p> <p>Ein entsprechendes Sachverständigengutachten ist dem LUA im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorzulegen. Das LUA erteilt als zuständige untere Bodenschutzbehörde die Freigabe, sofern die v.g. Voraussetzungen hierfür erfüllt wurden.</p> <p>Bei nicht erteilter Freigabe sind die Tiefbaumaßnahmen im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. <a href="http://www.resymesa.de">www.resymesa.de</a>), zu begleiten, mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren. Entsprechende Sachverständigengutachten sind der Behörde un- aufgefordert vorzulegen. Mit erhöhten Entsorgungskosten ist zu rechnen.</p> <p>Bei Würdigung der Altlastenproblematik sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. <a href="http://www.resymesa.de">www.resymesa.de</a>) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.</p> <p>Es wird daher auf das Instrument der „bedingten Zulässigkeit“ nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zurückgegriffen. Demnach sind Baumaßnahmen im Bereich der Altlastverdachtsfläche aus bauplanungsrechtlicher Sicht erst dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass für die geplante Nutzungen keine Gesundheitsgefährdungen durch Bodenbelastungen vorliegen.</p>	<p>sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. <a href="http://www.resymesa.de">www.resymesa.de</a>) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.“</p> <p>Ferner beschließt der Stadtrat der Kreisstadt Homburg/Saar, wie dargelegt, die Altlastfläche als Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB wie folgt in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf: HOM_5488 "Total-Tankstelle, Status orientierend untersucht“.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p><b>Gewässerschutz</b>  Das Grundstück ist bereits seit dem 01.01.1999 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerungssituation ändert sich nicht. Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden weiterhin der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeführt. Weitere Anmerkungen sind nicht zu machen.“</p> <p>Auszug aus dem ALKA:     </p> 	<p><b>Gewässerschutz</b>  Seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden keine weiteren Anmerkungen vorgebracht.</p>	
2	<p><b>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport</b>  <b>Oberste Landesbaubehörde OBB 1</b>  <b>Referat OBB 11, Landesplanung, Bauleitplanung</b>  Halbergstraße 50  66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 30.06.2025</u></p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>„die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, den bestehenden Netto-Markt in der Saarbrücker Straße, unweit des Homburger Rathauses, zu erweitern. Dabei ist geplant, die Verkaufsfläche um 178 qm auf zukünftig 960 qm zu vergrößern, was dazu führt, dass der Lebensmittelmarkt zukünftig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zu werten ist.</p> <p>Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für diese Einzelhandelseinrichtungen festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der Bebauungsplanentwurf setzt daher folgerichtig ein Sonstiges Sondergebiet „Gebiet für großflächigen Einzelhandel“ fest.</p> <p>Die kommunalen Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB ("Anpassungsgebot") an die Ziele der Raumordnung anzupassen, die im Saarland durch den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“, festgelegt sind. Für die vorliegende Bauleitplanung mit der Zielrichtung der Erweiterung zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind insbesondere die Zielfestlegungen des Landesentwicklungsplans (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“ maßgeblich. Neben anderen in Kapitel 2.5.2 genannten landesplanerischen Zielfestlegungen sind bei der Erweiterung, Änderung oder Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen insbesondere das Konzentrationsgebot (Ziffer 42), das Kongruenzgebot (Ziffer 44), das Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 45) sowie das städtebauliche Integrationsgebot (Ziffer 46) zu beachten, die kumulativ zu erfüllen sind.</p> <p>Laut Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Netto-Marktes in Homburg (Saarbrücker Straße 80), Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen (August 2024), ordnet sich „der geplante Standort hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebotes in das Siedlungsgebiet der Kernstadt Homburg ein.“</p> <p>Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Homburg aus dem Jahre 2023 ist der Projektstandort als Solitärstandort mit Versorgungsfunktion für die Kernstadt eingestuft, ohne Schutzfunktion. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde allerdings keine weitere Prüfung der städtebaulichen Integration angesichts des langjährigen bestehenden Standortes vorgenommen und als städtebaulich verträglich eingestuft.</p> <p>Außer Acht gelassen wurde, dass der bestehende Markt aufgrund der Erweiterung der Verkaufsfläche nun als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten ist, zuvor galt er nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, so dass im Zuge der früheren Ansiedlung die Anforderungen</p>	<p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Das Plangebiet (Netto Markt Saarbrücker Standort) liegt demnach innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nebenzentrum Rathaus".</p> <p>Gemäß aktualisierter Auswirkungsanalyse ist "die städtebauliche Integration aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet der Kernstadt Homburgs und der Lage</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch nicht geprüft werden mussten. Dies ist nun aber der Fall.</p> <p>Das städtebauliche Integrationsgebot gemäß LEP „Siedlung“ ist gewahrt, wenn großflächige Einzelhandelseinrichtungen sich im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, schützenswerten, innerörtlichen Versorgungsbereich befinden. Bei einer Entfernung von ca. 300 m kann von einem integrierten Standort aber nicht mehr ausgegangen werden, da insbesondere im vorliegenden Fall eine räumliche Trennung durch Straßen, keine fußläufige, direkte Verbindung und auch keine gemeinsame Frequentierung von Kunden zum zentralen Versorgungsbereich vorliegen. Die zentrale Versorgungsfunktion wird durch die Erweiterung nicht weiter gestärkt, es besteht vielmehr die Gefahr, dass die Erweiterung zu einer Zersplitterung der Versorgungsstrukturen führt, anstatt sie zu fördern. Insofern steht das großflächige Einzelhandelsvorhaben im Widerspruch sowohl zu Zielfestlegungen des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ als auch zu den Vorgaben des Baugesetzbuches und ist daher landesplanerisch nicht zustimmungsfähig.“</p>	<p>innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus gegeben. (...)</p> <p>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.“</p> <p>(vgl. Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Netto-Marktes in Homburg; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen; Stand: 15.01.2026)</p> <p>Die Ergebnisse der aktualisierten Auswirkungsanalyse werden redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan angepasst.</p>	<p>Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg beschließt, wie dargelegt, wie Ergebnisse der aktualisierten Auswirkungsanalyse redaktionell in der Begründung zum Bebauungsplan anzupassen.</p>
3	<p><b>Amprion GmbH</b> Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund</p> <p><u>Schreiben vom 02.06.2025</u></p> <p>„im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
4	<p><b>Arbeitskammer des Saarlandes</b> Postfach 10 02 53 66002 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
5	<p><b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b></p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<b>Regionalbereich West / Saarland</b> Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
6	<b>Bundesnetzagentur</b> <b>Referat 814</b> Postfach 80 01 53105 Bonn  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
7	<b>Bundesnetzagentur</b> <b>Referat 511</b> Canisiusstr. 21 55122 Mainz  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
8	<b>CREOS Deutschland GmbH</b> <b>Planauskunft</b> Am Zunderbaum 9 66424 Homburg  <u>Schreiben vom 23.05.2025</u>  „die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:  <ul style="list-style-type: none"> <li>· Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.)</li> <li>· Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH</li> <li>· Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH</li> </ul>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH</li> <li>· Gasleitung der Villeroy &amp; Boch AG, Mettlach</li> <li>· Leitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH</li> <li>· Leitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH</li> <li>· Leitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH</li> </ul> <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.“</p>		
9	<p><b>Deutsche Bahn AG</b>  <b>DB Immobilien, CR.R-O41 Baurecht I</b>  Gutschstr. 6  76137 Karlsruhe</p> <p><u>Schreiben vom 30.05.2025</u></p> <p>„DB Immobilien ist das von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB InfraGO AG keine Einwendungen.</p> <p>Aufgrund eines Abstandes von ca. 253 m zur nächsten aktiv betriebenen Bahnstrecke Nr. 3250 (Saarbrücken - Homburg) halten wir eine Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens für nicht erforderlich.“</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
10	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>PTI 11 - Bauleitplanung</b>  Pirmasenser Straße 65  67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Schreiben vom 23.05.2025</u></p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a></p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.“</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekomunikationslinien der Telekom. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Hausanschlussleitungen und Leitungen im öffentlichen Straßenraum (Saarbrücker Straße).</p> <p>Ein Verweis auf die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird jedoch vorsorglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>„Deutsche Telekom Technik GmbH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</li> <li>• Zu beachten: Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH TINL Südwest, PTI 11 vom 23.05.2025.“</li> </ul>
11	<p><b>Deutscher Wetterdienst Referat Liegenschaftsmanagement</b> Frankfurter Straße 135 63067 Offenbach</p> <p><u>Schreiben vom 03.06.2025</u></p> <p>„der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“		
12	<b>Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West</b> Bahnhofplatz 1 56410 Montabaur  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
13	<b>Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken</b> Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt  <u>Schreiben vom 26.05.2025</u>  „Ihr Schreiben ist am 23.05.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.“		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
14	<b>energis-Netzgesellschaft mbH</b> Postfach 102811 66028 Saarbrücken  <u>Schreiben vom 02.06.2025</u>  „wir beziehen uns auf Ihre E-Mail vom 23. Mai 2025. Die energis-Netzgesellschaft mbH nimmt auch die Belange der energis GmbH wahr und beantwortet Ihre Anfrage wie folgt:  Im genannten Bereich sind Versorgungseinrichtungen der energis-Netzgesellschaft mbH und der energis GmbH weder vorhanden noch geplant. Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ bestehen unsererseits keine Einwände.		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“		
15	<p><b>EVS Entsorgungsverband Saar</b>  Untertürkheimer Straße 21  66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 28.05.2025</u></p> <p>„in dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Sammler des EVS.</p> <p>Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht.  Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“</p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
16	<p><b>Handwerkskammer des Saarlandes</b>  Hohenzollernstr. 47-49  66117 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
17	<p><b>IHK Saarland</b>  Franz-Josef-Röder-Str. 9  66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 30.06.2025</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>„der oben genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters Netto in der Kreisstadt Homburg (Homburg-Mitte) mit einer Verkaufsflächenenerweiterung von derzeit ca. 782 auf ca. 960 m<sup>2</sup> schaffen. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß den Planunterlagen ist im Stadtteil Homburg-Mitte durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächigen Einzelhandel“ die Erweiterung eines bestehenden Netto-Marktes vorgesehen. Die geplante Verkaufsfläche liegt bei maximal 960 m<sup>2</sup>.</p> <p>Für Homburg wurde ein Kaufkraftindex von 96,9 ermittelt. Damit liegen die durchschnittlichen Ausgaben gemäß MB-Research 2024 um 3, 1 % knapp unter dem Bundesdurchschnitt. Aktuell leben im Einzugsgebiet (Zone 1) ca. 42.297 Einwohner und der Kerneinzugsbereich umfasst die Stadt Homburg selbst.</p> <p>der Saarbrücker Straße, unweit des Rathauses. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Nahversorgungszentrum „Mannlichstraße“ mit einem Edeka-Markt als Magnetbetrieb, der sich etwa 300 Meter vom Plangebiet entfernt befindet. Das Nahversorgungsangebot wird durch einen in das Gebäude integrierten Backverkaufshop ergänzt. Weitere Anbieter aus dem Nonfood-Bereich sind Tedi und Kik sowie verschiedene Dienstleister.</p> <p>Der geplante Standort ist gut in die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur der Homburger Innenstadt eingebunden und sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß gut zu erreichen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in etwa 50 Metern Entfernung.</p> <p>Positiv zu vermerken ist, dass im Rahmen der textlichen Festsetzung genau definiert wird, welche Nutzungen im Sondergebiet zulässig sind. Neben einem Lebensmitteldiscounter mit einem Backshop und einer maximalen Verkaufsfläche von 960 m<sup>2</sup> sind auch Nebenanlagen und Stellplätze mit Photovoltaikanlagen zulässig. Lager- oder Verwaltungsräume sind ebenfalls zulässig. Dies entspricht den Anforderungen des Einzelhandelskonzepts Homburgs und stellt sicher, dass auf der Fläche ein Discounter errichtet wird.</p> <p>Die in der Auswirkungsanalyse festgestellte Umsatzverteilungsquote für das o. g. Nahversorgungszentrum in der Mannlichstraße beträgt 1,2 % und ist aus unserer Sicht als verträglich einzustufen. Auch für die übrigen Standorte der Kreisstadt Homburg wird in der Auswirkungsanalyse eine Umsatzverteilungsquote von maximal 1, 1 % prognostiziert. Diese liegt ebenfalls unter dem Schwellenwert von 10 % und ist somit als verträglich einzustufen (siehe Seite 21 ff. der Auswirkungsanalyse).</p> <p>Der Wunsch von Netto, im Sinne der Standortsicherung seine bestehende Filiale</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>zu modernisieren, ist aus Sicht der IHK nachvollziehbar. In den vergangenen Jahren wurden bereits entsprechende Erweiterungen anderer Filialen in Nachbargemeinden umgesetzt.</p> <p>Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA" in einem parallel verlaufenden Verfahren auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe des Plangebiets ermöglicht wird. Gemäß den Planunterlagen soll nach dem Abriss der ehemaligen Industriegebäude das ehemalige DSD-Areal in der Stadt Homburg entwickelt werden (siehe Begründung, S. 7 ff.).</p> <p>Durch die Festlegung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gern. § 5 Abs. 1 BauGB" im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplans ist im Nordwesten des Gebiets ebenfalls der Neubau eines Vollsortimenters mit integriertem Getränkemarkt vorgesehen. Wir geben an dieser Stelle kritisch zu bedenken, dass sich in unmittelbarer Nähe des DSD-Areals und des Plangebiets bereits mehrere Discounter bzw. Lebensmittelmärkte (hier: Netto, LIDL, ALDI und EDEKA) befinden.</p> <p>Die zur Bauleitplanung „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA" erstellte Auswirkungenanalyse basiert allein auf der Annahme, dass die vorgesehenen Wohneinheiten im Areal auch tatsächlich umgesetzt werden. Sollte dieser Fall nicht eintreten, wäre die Basis für die Verträglichkeit einer weiteren großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf dem DSD-Areal nicht mehr gegeben.</p> <p>Fazit: Das geplante Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum Homburgs und dient unserer Auffassung nach in erster Linie der langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Einwohner der umliegenden Stadtteile (insbesondere Homburg-Mitte). Somit ist durch die geringfügige Verkaufsflächenenerweiterung kein signifikanter Kaufkraftabfluss zu erwarten.</p> <p>Dementsprechend haben wir aus Sicht der IHK Saarland keine weiteren Anregungen oder Änderungswünsche zum oben genannten Bebauungsplanverfahren vorzubringen. Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass bei einer Umsetzung der Bauleitplanung „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA" eine detaillierte gesamtstädtische Analyse unerlässlich wird, da in räumlicher Nähe zum vorliegenden Bebauungsplan eine weitere großflächige Einzelhandelseinrichtung entsteht. Durch eine sorgfältige Planung und eine genauere gesamtstädtische Betrachtung kann sichergestellt werden, dass alle städtebaulichen und versorgungstechnischen Belange angemessen berücksichtigt werden.“</p>	<p>Seitens der IHK Saarland werden keine weiteren Anregungen oder Änderungswünsche zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.</p> <p>Die Anmerkungen und Hinweise zum Vorhaben „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA" werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
18	<p><b>Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung</b>  Von der Heydt 22  66115 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		Kein Beschluss erforderlich
19	<p><b>Landesbetrieb für Straßenbau</b>  Peter-Neuber-Allee 1  66538 Neunkirchen</p> <p><u>Schreiben vom 28.05.2025</u></p> <p>„gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.“</p>		Kein Beschluss erforderlich
20	<p><b>Landesdenkmalamt</b>  Am Bergwerk Reden 11  66578 Schiffweiler</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		Kein Beschluss erforderlich
21	<p><b>Landwirtschaftskammer für das Saarland</b>  In der Kolling 310  66450 Bexbach</p> <p><u>Schreiben vom 26.06.2025</u></p> <p>„gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Bedenken vorgebracht.“</p>		Kein Beschluss erforderlich
22	<p><b>Ministerium der Justiz</b>  Franz-Josef-Röder-Str. 17  66119 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		Kein Beschluss erforderlich

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
23	<b>Ministerium für Bildung und Kultur</b> Trierer Straße 33 66111 Saarbrücken  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
24	<b>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport</b> <b>Referat OBB24</b> Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
25	<b>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport</b> <b>Referat B 4 ZMZ</b> Mainzer Straße 136 66121 Saarbrücken  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
26	<b>Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz</b> <b>Abteilung D - Natur und Forsten</b> Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken  <u>Schreiben vom 26.05.2025</u>  „im Geltungsbereich des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Insofern sind die Belange der Forstbehörde nicht betroffen.“		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
27	<b>Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz</b> <b>Abteilung F - Mobilität</b> Keplerstraße 18		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 16.06.2025 - Ref. F/2 - Luftfahrt</u></p> <p>„wir weisen Sie auf die Regelungen des §§12-17 LuftVG hin. Bei der Aufstellung von Luftfahrthindernissen wie z.B Kräne, könnte eine Genehmigung erforderlich sein (§15 LuftVG).“</p> <p><u>Schreiben vom 01.07.2025 - Ref. F/5</u></p> <p>„nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme der obersten Straßenbaubehörde zu der betreffenden Planung der Kreisstadt Homburg:</p> <p>Das Vorhaben grenzt an die Landstraße I. Ordnung L 119 ("Saarbrücker Straße") und ist unmittelbar an diese angeschlossen. Gemäß vorliegender Begründung wird sich das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht wesentlich erhöhen. Der Landesbetrieb für Straßenbau ist trotzdem als Straßenbaubehörde im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vorsorglich an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Landesbetrieb für Straßenbau wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls angehört. Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen seitens des LfS keine Bedenken.</p>	<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
28	<p><b>Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie</b> <b>Referat E/1</b> Postfach 10 24 63 66024 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 30.06.2025</u></p> <p>„zu dem im Betreff angeführten Planverfahren äußern sich die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie wie folgt:</p> <p><b>Referat für Grundsatzfragen der Energiepolitik:</b> Zur Umsetzung landesweiter und bundesweiter Ziele in Bezug auf die Energiewende, der damit verbundenen Verringerung des Energiebedarfs und der ressourcenschonenden Erzeugung von Energie, wird wie folgt Stellung genommen: Die im Vorhaben gegebene Festsetzung zur Umsetzung baulicher Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien ist aus energiepolitischer Sicht zu begrüßen.</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auf kommunaler Ebene weitere Möglichkeiten bestehen, eine Beeinträchtigung der Umwelt zu minimieren: Hinweis zu kommunalen Aufgaben im Bereich der Energieversorgung Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB). In diesem Sinne ist neben der grundsätzlich zu gewährleistenden Versorgungssicherheit innerhalb der räumlichen Verantwortung die Struktur der Energieversorgung auch im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu optimieren. Zu den allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Bauleitplanung im Bereich der Energieversorgung, welche im Sinne der Nachhaltigkeit auch festgesetzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB), zählen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung</li> <li>- die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien</li> <li>- die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Erzeugungsanlagen und Betriebe zur Erzeugung von Energie (Versorgungsflächen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung; vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</li> <li>- die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte.</li> </ul> <p>Zudem können im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden. Weiterhin weisen wir auf die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf gewerblichen Gebäuden und Stellplätzen gemäß § 12a LBO ab 01. September 2025 hin.</p> <p><b>Referat für Energiewirtschaft und Montanindustrie:</b> Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anmerkungen.“</p>	<p>In dem Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Erzeugungsanlagen und Betriebe zur Erzeugung von Energie wird somit sichergestellt.</p> <p>Ladestationen für Elektro-Autos sind innerhalb der Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bereits zulässig. Der Hinweis auf die Änderung der LBO wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Oberbergamt wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls angehört.</p>	
29	<p><b>Oberbergamt des Saarlandes</b> Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p><u>Schreiben vom 20.06.2025</u></p> <p>„nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ in der Kreisstadt Homburg aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken bestehen.“</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>30</b></p>	<p><b>Pfalzwerke Netz AG</b>  <b>Netzbau, Anlagenbau + Externe Planungen</b>  Wredestraße 35  67059 Ludwigshafen</p> <p><u>Schreiben vom 23.06.2025</u></p> <p>„im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.  Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches. Es bestehen aber keine Bedenken. Wir geben allerdings nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung.  Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet) sind derzeit keine Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG zu berücksichtigen. Allerdings verläuft westlich des Plangebiets in dessen Nahbereich folgende Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG:</p> <p>Richtfunkstrecke „F1807 0,7 m“ inklusive Regelschutzkorridor</p> <p>Zur Information/Bestätigung über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen haben wir als Anlage einen aktuellen Planauszug unserer Bestandsdokumentation beigefügt.  Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Auskunft nur für Planungszwecke verwendet werden darf.</p> <p>Vor Baubeginn muss daher unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG zur Verfügung steht: <a href="https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft">https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft</a>  Die Versorgungseinrichtung bedarf unterschiedlich der zeichnerischen und textlichen Berücksichtigung.</p>	<p>Belange der Pfalzwerke Netz AG werden zwar berührt, Bedenken bestehen jedoch nicht.</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Zeichnerische Berücksichtigung Die Versorgungseinrichtung bedarf keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes</p> <p>Textliche Berücksichtigung Zur textlichen Berücksichtigung der Versorgungseinrichtung regen wir an, Abschnitt „Hinweise“ um den nachstehend in Kursivschrift dargestellten Inhalt zu ergänzen: <i>Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG</i> <i>Unweit des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist. Für den ungestörten Betrieb einer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dies wird gewährleistet durch die Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Regelschutzkorridors für die Richtfunkstrecke (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen). Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorbenannten Regelschutzkorridors. Für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen sind keine Beeinflussungen der Richtfunkstrecke zu erwarten. Deutlich über die festgesetzten Höhen hinausgehende Einrichtungen - auch wenn diese nur temporär aufgestellt werden sollten (z.B. Kran) - bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der schriftlichen Zustimmung zur Errichtung/ Aufstellung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.</i></p> <p>Wir bitten ggf. um weitere Beteiligung am Verfahren sowie nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen - bitte elektronisch an: externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke.de - ausschließlich zur internen Verwendung.</p> <p>Bei Fragen können Sie sich jederzeit an uns wenden.“</p>	<p>Westlich des Plangebiets verläuft in dessen Nahbereich folgende Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG: "Richtfunkstrecke „F1807 0,7 m“ inklusive Regelschutzkorridor"</p> <p>Ein Verweis auf die Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG wird daher vorsorglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg/Saar beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>"Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Westlich des Plangebiets verläuft in dessen Nahbereich folgende Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG: "Richtfunkstrecke „F1807 0,7 m“ inklusive Regelschutzkorridor"</li> <li>• Zu beachten: Schreiben Pfalzwerke Netz AG Netzbau, Anlagenbau + Externe Planungen vom 23.06.2025."</li> </ul>
31	<p><b>RAG Aktiengesellschaft</b> Im Welterbe 10 45141 Essen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
32	<p><b>Saarforst Landesbetrieb Geschäftsbereich 3</b> Im Klingelfloß 66571 Eppelborn</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
33	<p><b>Saarländischer Rundfunk Funkhaus Halberg</b> 66100 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
34	<p><b>Iqony Energies GmbH</b> St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 23.05.2025</u></p> <p>„die Iqony Energies GmbH ist von den genannten Planungen nicht betroffen, insbesondere sind in dem von Ihnen gekennzeichneten Planbereich keine Medienleitungen in unserem Zuständigkeitsbereich vorhanden. Die Verbindlichkeit dieser Auskunft hat eine Gültigkeit von einem Monat beginnend ab dem Datum der Zustellung.“</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
35	<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Netzinfrastruktur</b> Zurmaiener Straße 175 54292 Trier</p> <p><u>Schreiben vom 24.06.2025</u></p> <p>„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.05.2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“		
36	<b>VSE Verteilnetz GmbH</b> Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken  <u>Schreiben vom 25.06.2025</u>  „gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine von uns betriebenen Versorgungsanlagen befinden. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
37	<b>VSE NET GmbH</b> Nell-Breuning-Allee 6 66115 Saarbrücken  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
38	<b>Wasserstraßen - und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn</b> Bismarckstr. 133 66121 Saarbrücken  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
39	<b>Biosphärenzweckverband Bliesgau</b> Paradeplatz 4 66440 Blieskastel  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
40	<b>Bischöfliches Ordinariat</b>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Kleine Pfaffengasse 16 67346 Speyer</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>41</b></p>	<p><b>Ericsson Services GmbH</b> Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf</p> <p><u>Schreiben vom 28.05.2025</u></p> <p>„vielen Dank für Ihre Anfrage.</p> <p>Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.</p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: <a href="mailto:bauleitplanung@ericsson.com">bauleitplanung@ericsson.com</a>“</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>42</b></p>	<p><b>Finanzamt Homburg</b> Schillerstraße 15 66424 Homburg</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>43</b></p>	<p><b>Katasteramt St. Ingbert</b> Dr. Wolfgang-Krämer-Str. 22 66386 St. Ingbert</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
44	<p><b>Pfalzkom GmbH</b> Koschatplatz 1 67061 Ludwigshafen</p> <p><u>Schreiben vom 23.05.2025</u></p> <p>„unsere Anlagen sind nicht betroffen. Wir haben keine Einwände gegenüber Ihrer Maßnahme.“</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
45	<p><b>PLEdoc GmbH</b> Postfach 120255 45321 Essen</p> <p><u>Schreiben vom 30.05.2025</u></p> <p>„wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
46	<p><b>Polizeiinspektion Homburg</b> Eisenbahnstraße 40 66424 Homburg</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
47	<b>saarVV</b> Hohenzollernstraße 8 66333 Völklingen  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
48	<b>Stadtentwässerung Homburg</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
49	<b>Stadtwerke Homburg GmbH</b> Lessingstraße 3 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
50	<b>Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG</b> Rheinstraße 15 14513 Teltow  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
51	<b>Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM</b> Florianstraße 15-21 44139 Dortmund  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
52	<b>WVO Wasserversorgung Ostsaar GmbH</b> In der Etwies 6 66564 Ottweiler		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p><u>Schreiben vom 23.05.2025</u></p> <p>„hiermit teilen wir Ihnen mit, dass in o. g. Bereich keine Versorgungsleitungen und –anlagen der Wasserversorgung Ostsaar GmbH und des Zweckverbandes Wasserversorgung der Stadt- und Landgemeinden des Kreises Neunkirchen in Ottweiler vorhanden sind.</p> <p>Wir erstatten somit Fehlanzeige.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>53</b></p>	<p><b>Saarpfalz-Kreis</b> Am Forum 1 66424 Homburg</p> <p><u>Schreiben vom 26.05.2025</u></p> <p>„aus Sicht der Jugendhilfeplanung des Jugendamtes des Saarpfalz Kreises erfolgen derzeit keine Anmerkungen zu dem übersendeten Projektvorhaben.“</p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>54</b></p>	<p><b>Gemeinde Kirkel</b> <b>Herrn Bürgermeister</b> Hauptstr. 10 66459 Kirkel</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>55</b></p>	<p><b>Stadt Bexbach</b> <b>Herrn Bürgermeister</b> Rathausstraße 68 66450 Bexbach</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
56	<b>Stadt Blieskastel</b> <b>Herrn Bürgermeister</b> Paradeplatz 5 66440 Blieskastel  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
57	<b>Stadtverwaltung Zweibrücken</b> Herzogstraße 1 66482 Zweibrücken  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
58	<b>Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau</b> Am Rathaus 2 66892 Bruchmühlbach-Miesau  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
59	<b>Verbandsgemeinde Oberes Glantal</b> <b>Herrn Bürgermeister</b> Rathausstraße 14 66914 Waldmohr  <u>Schreiben vom 12.06.2025</u>  „wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 23.05.2025 und teilen Ihnen hiermit mit, dass wir als Verbandsgemeinde Oberes Glantal sowie die Stadt Waldmohr keine Bedenken und Einwände gegen die o.g. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ der Stadt Homburg erheben.“		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
60	<b>Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land</b> Landauer Straße 18-20 66482 Zweibrücken		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
61	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Abt. Stadtplanung</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
62	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Abt. Untere Bauaufsicht</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
63	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Abt. Liegenschaften</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
64	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Abt. Hochbau</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
65	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Abt. Verwaltungspolizei</b> Am Forum 5 66424 Homburg		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
66	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Abt. Umwelt und Grünflächen</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
67	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Abt. Tiefbau</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
68	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Abt. Brand- und Zivilschutz</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
69	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Kämmerei</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
70	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Amt für Bildung und Sport</b> Am Forum 5 66424 Homburg		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
71	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Amt für Jugend, Senioren und Soziales und Integration</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
72	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Abt. Denkmalpflege/Museen</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
73	<b>Kreisstadt Homburg</b> <b>Baubetriebshof</b> Am Forum 5 66424 Homburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>



**Auswirkungsanalyse**  
**für die Erweiterung des Netto-Marktes**  
**in Homburg**  
Saarbrücker Straße 80

im Auftrag der

Projekta Homburg 18 GmbH  
Theleyer Weg 1  
66606 St. Wendel

**15. Januar 2026**



## Inhaltsverzeichnis

<b>A Grundlagen der Untersuchung</b>	<b>4</b>
<b>A.1 Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
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	4
A.1.2.3 Simulationsmodell	5
A.1.2.3.1 Grundzüge der Methodik	5
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
<b>A.2 Untersucher Standort und geplantes Projekt</b>	<b>9</b>
A.2.1 Standort	9
A.2.2 Projektbeschreibung	9
A.2.3 Sozioökonomische Rahmendaten	11
A.2.3.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung	11
A.2.3.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region	12
<b>B Auswirkungsanalyse</b>	<b>12</b>
B.1.1 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Homburg	13
B.1.2 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im NVZ Mannlichstraße	14
B.1.3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im NVZ Cranachstraße	14
B.1.4 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße	15
B.1.5 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Stadtteilzentrum Erbach	15
B.1.6 Stadtteilzentrum Kirrberg und Solitärlagen Globus und Kaufland	15
B.1.7 Streulagen im Stadtgebiet	16
<b>B.2 Einzugsbereich des Projektes</b>	<b>16</b>
B.2.1 Einzugsbereich des Planvorhabens	16
B.2.2 Marktpotenzial	17
<b>B.3 Die Kaufkraftbindung und die erwarteten Veränderungen</b>	<b>18</b>
B.3.1 Der 0-Fall (Status Quo)	18
B.3.1.1 Kaufkraftbindung am untersuchten Standort	18
B.3.2 Der 1-Fall (Projekt)	18
B.3.2.1 Projekt und Umsatzerwartung	18
<b>B.4 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt</b>	<b>19</b>
B.4.1 Bewertung der Sortimentsstruktur	19
B.4.2 Umsatzherkunft des Vorhabens	19
B.4.3 Umsatzumlenkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung mit Lebensmitteln	19
B.4.4 Regional- und landesplanerische Zielerörterung	21
<b>B.5 Entwicklungsperspektiven laut Einzelhandelskonzept</b>	<b>22</b>



<b>B.6</b>	<b>Abschließende Bewertung</b>	<b>22</b>
<b>C</b>	<b>Anhang</b>	<b>23</b>
<hr/>		
<b>C.1</b>	<b>Absatzformen - Definitionen</b>	<b>23</b>
<b>C.2</b>	<b>Markt und Standort Warengruppensystematik 2024</b>	<b>26</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Untersuchungsgebiet .....	4
Abbildung 2	Standortsituation Netto Saarbrücker Straße .....	9
Abbildung 3	Flächenkonzept des Vorhabens .....	10
Abbildung 4	Entwicklung der Bevölkerungszahl 2021-2045 nach Landkreisen .....	11
Abbildung 5	Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2024 (BRD = 100) .....	12
Abbildung 6	Projektumfeld mit Nahversorgungsbesatz.....	13
Abbildung 7	Einzugsbereich der Gesamtstadt.....	16

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Geplantes Projekt .....	10
Tabelle 2	Angebotene Sortimente in projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben .....	13
Tabelle 3	Angebotene Sortimente im NVZ Mannlichstraße .....	14
Tabelle 4	Angebotene Sortimente im NVZ Cranachstraße .....	14
Tabelle 5	Angebotene Sortimente im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße.....	15
Tabelle 6	Angebotene Sortimente im Stadtteilzentrum Erbach .....	15
Tabelle 7	Einwohner im Einzugsbereich des Projektstandortes .....	17
Tabelle 8	Mittlere Ausgaben im Einzelhandel (nach Sortimentsgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt) .....	17
Tabelle 9	Marktpotenziale im Einzugsbereich (projektrelevante Potenziale) .....	17
Tabelle 10	Projekt, geplante Umsatzerwartung des Gesamtprojekts .....	18
Tabelle 11	Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Lebensmittel) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Erweiterungsvorhabens .....	20



## **A Grundlagen der Untersuchung**

### **A.1 Vorbemerkung**

#### **A.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag**

Die Projekta Homburg 18 GmbH aus St. Wendel möchte in der Homburger Kernstadt den bestehenden Netto-Markt erweitern. Die Ergänzung des bestehenden Lebensmitteldiscounters soll durch die Umwandlung von bestehender Lagerflächen und dem Anbau von Ersatzlagerflächen erreicht werden. Die Verkaufsfläche soll um 178 qm auf 960 qm ergänzt werden

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Auswirkungen der Ansiedlung sind auf die vorhandenen Angebotsstrukturen in der Stadt Homburg zu prüfen.

#### **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.<sup>1</sup>

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.

##### **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 bei den größeren Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet.

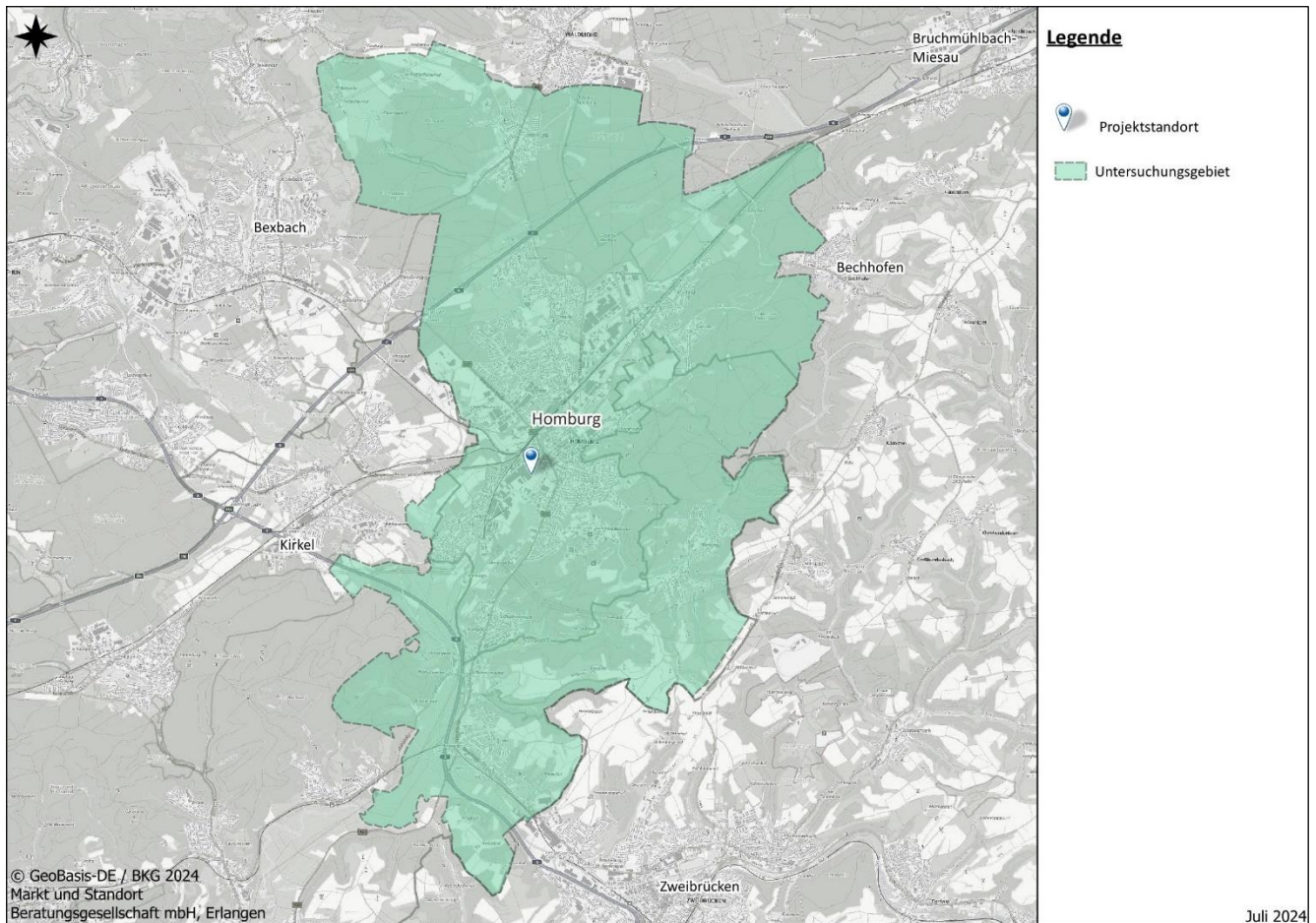
Einzelhandelsunternehmen außerhalb der gezeigten Abgrenzung wurden soweit erforderlich in der Untersuchung berücksichtigt. Die Informationen über Verkaufsflächen und Sortimente stammen aus der Datenbank früherer Erhebungen bzw. einschlägigen Veröffentlichungen in der Fachpresse.

---

<sup>1</sup> 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.



**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.

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 der Stadt Homburg 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 aperioidischen Bedarf<sup>2</sup>. 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.

---

<sup>2</sup> Hierzu wird im Modell eine Gauss-Funktion verwendet, die es ermöglicht, Distanzen unterschiedlich zu gewichten.



### **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 2020, BBE Handelsberatung GmbH
- Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ Saarland, 2006
- EHI-Handelsdaten aktuell 2023, EHI Retail Institute, Köln
- Markt und Standort, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Homburg-Aktualisierung Dezember 2025, Erlangen 2025
- Eigene Erhebungen im August 2024



## A.2 Untersucher Standort und geplantes Projekt

### A.2.1 Standort

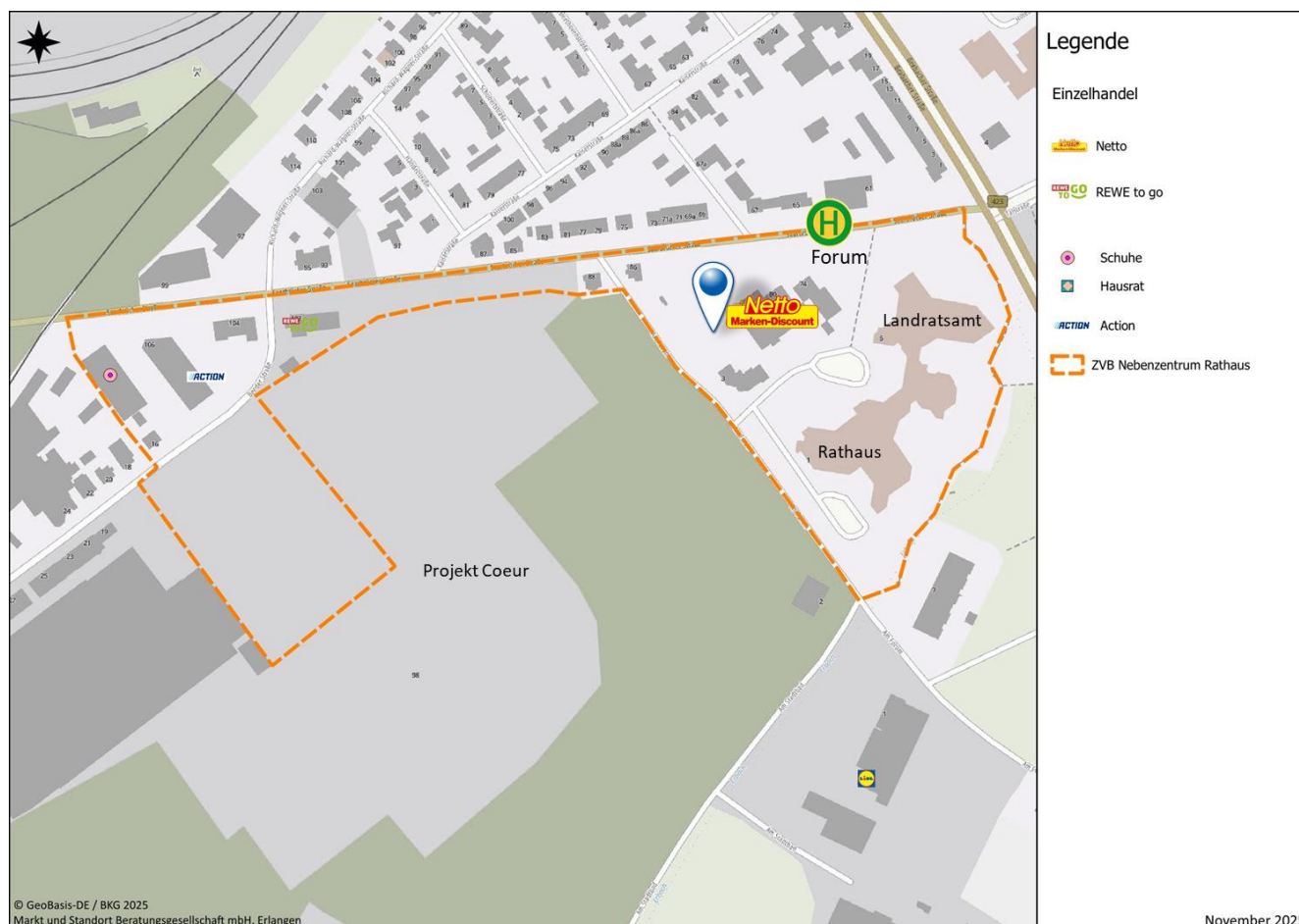
Die Stadt Homburg ist im Landesentwicklungsplan des Saarlands als Mittelzentrum eingestuft.

Der Projektstandort befindet sich innerhalb des ZVB Nebenzentrum Rathaus an der stark befahrenen Saarbrücker Straße.

Der Standort ist integriert und dient der wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung der Wohnbevölkerung nördlich der Saarbrücker Straße sowie perspektivisch der Bewohner des sich in der Planungsphase befindlichen Coeur-Areals.

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf mit typischem Lebensmittel-Sortiment.

**Abbildung 2** Standortsituation Netto Saarbrücker Straße



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Kreisstadt Homburg vom Dezember 2025.

Darüber hinaus ist der Standort über die Saarbrücker Straße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, so dass auch eine Versorgungsfunktion für die nahegelegenen Stadtteile unterstellt werden kann. Die Haltestelle „Forum“ gewährleistet den unmittelbaren Anschluss an das Netz des ÖPNV.

### A.2.2 Projektbeschreibung

Der Lebensmitteldiscounter soll eine Verkaufsfläche von rund 960 qm erhalten. Derzeit liegt er mit einer Verkaufsfläche von 782 qm unterhalb der Großflächigkeitsgrenze. Die Erweiterung wird im Wesentlichen mit Lebensmitteln belegt, so dass für die Untersuchung die gesamte zusätzliche Verkaufsfläche mit Nahrungs-Genussmitteln gerechnet wird.



**Tabelle 1 Geplantes Projekt**

Sortimentsgruppe	Bestand	Zuwachs	Endausbau
	Verkaufsfläche	Verkaufsfläche	Verkaufsfläche
	in qm	in qm	in qm
Nahrungs- und Genussmittel	692	178	870
Drogeriewaren	70	0	70
Nonfood-Sortiment	20	0	20
<b>Summen</b>	<b>782</b>	<b>178</b>	<b>960</b>

Quelle: Angaben des Auftraggebers

Der Übergang des Standortes in die Großflächigkeit erfordert nach §11 Abs.3 BauNVO die Ausweisung des SO-Gebietes, was nach Auskunft der Stadtverwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Vorhaben notwendig macht.

**Abbildung 3 Flächenkonzept des Vorhabens**



Quelle: Auftraggeber

Durch die Umwandlung der hinteren Lagerflächen vergrößert sich die Verkaufsfläche um 178 qm. Die Ersatzlagerfläche ist als Anbau im hinteren Bereich vorgesehen.

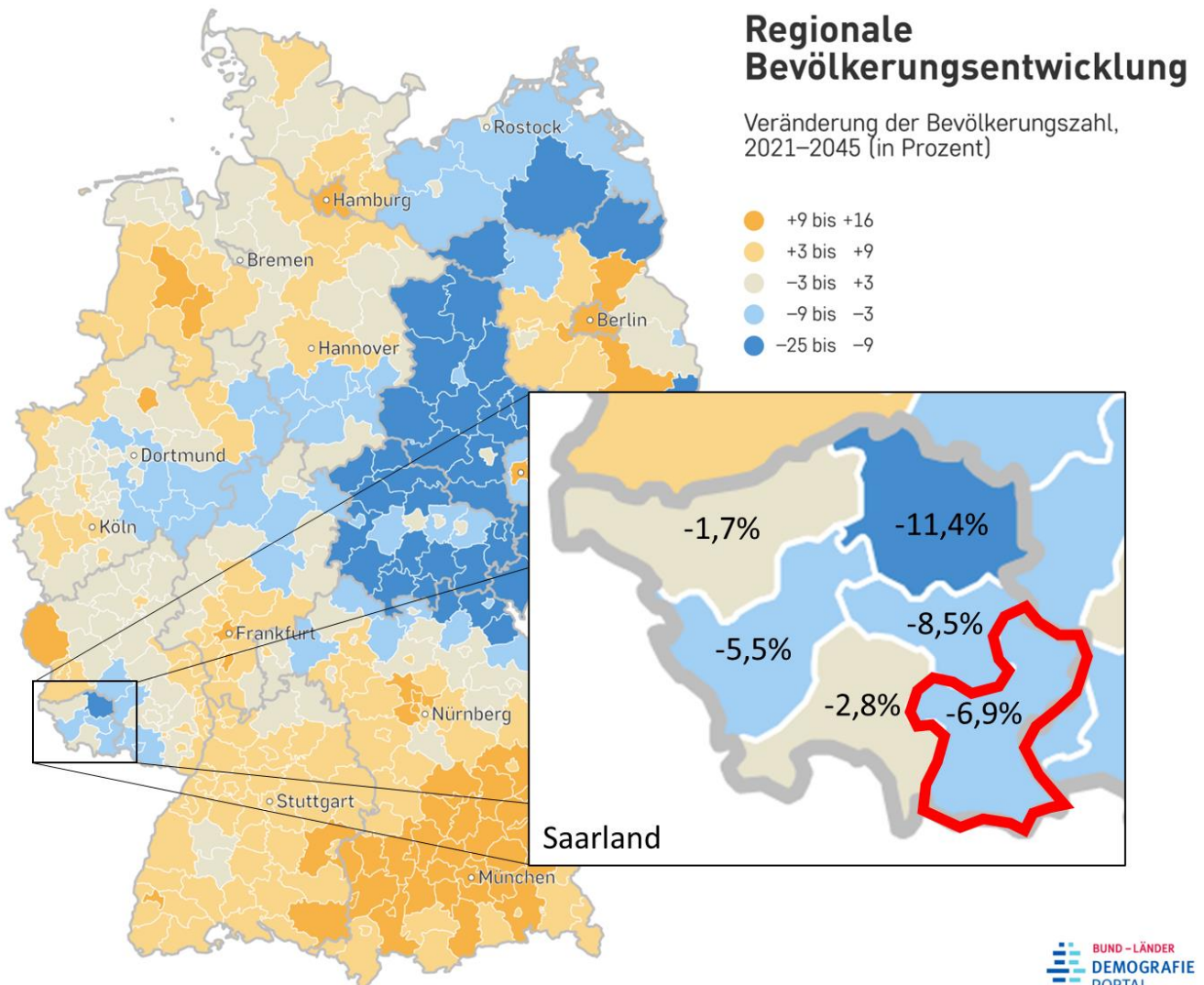


## A.2.3 Sozioökonomische Rahmendaten

### A.2.3.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Die künftige Entwicklung der Region ist geprägt von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2045. Die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Landkreise durch das Bauinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weist für den Saarpfalz-Kreis einen Bevölkerungsrückgang von -6,9% bis zum Jahr 2045 auf, ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2021. Für den Einzelhandel bedeutet dies voraussichtlich schrumpfende Potenziale im Landkreis.

**Abbildung 4** Entwicklung der Bevölkerungszahl 2021-2045 nach Landkreisen



Quelle: <https://tableau.bsh.de/t/bbr/views/Raumordnungsprognose2045/Titel?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y>

Für das Gebiet des Saarpfalz-Kreises wird von einer Bevölkerung in Höhe von 131.300 im Jahr 2045 ausgegangen. Dies entspricht dem genannten prozentualen Rückgang von -6,9%.

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. Das Coeur-Projekt hat beispielsweise das Potenzial, die Prognosen zu beeinflussen.



### A.2.3.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 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 96,6 ermittelt. Damit liegen die durchschnittlichen Ausgaben der Bürger aus Homburg leicht 3,3% 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 5 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2024 (BRD = 100)**



Quelle: MB-Research, Nürnberg 2024

## B Auswirkungsanalyse

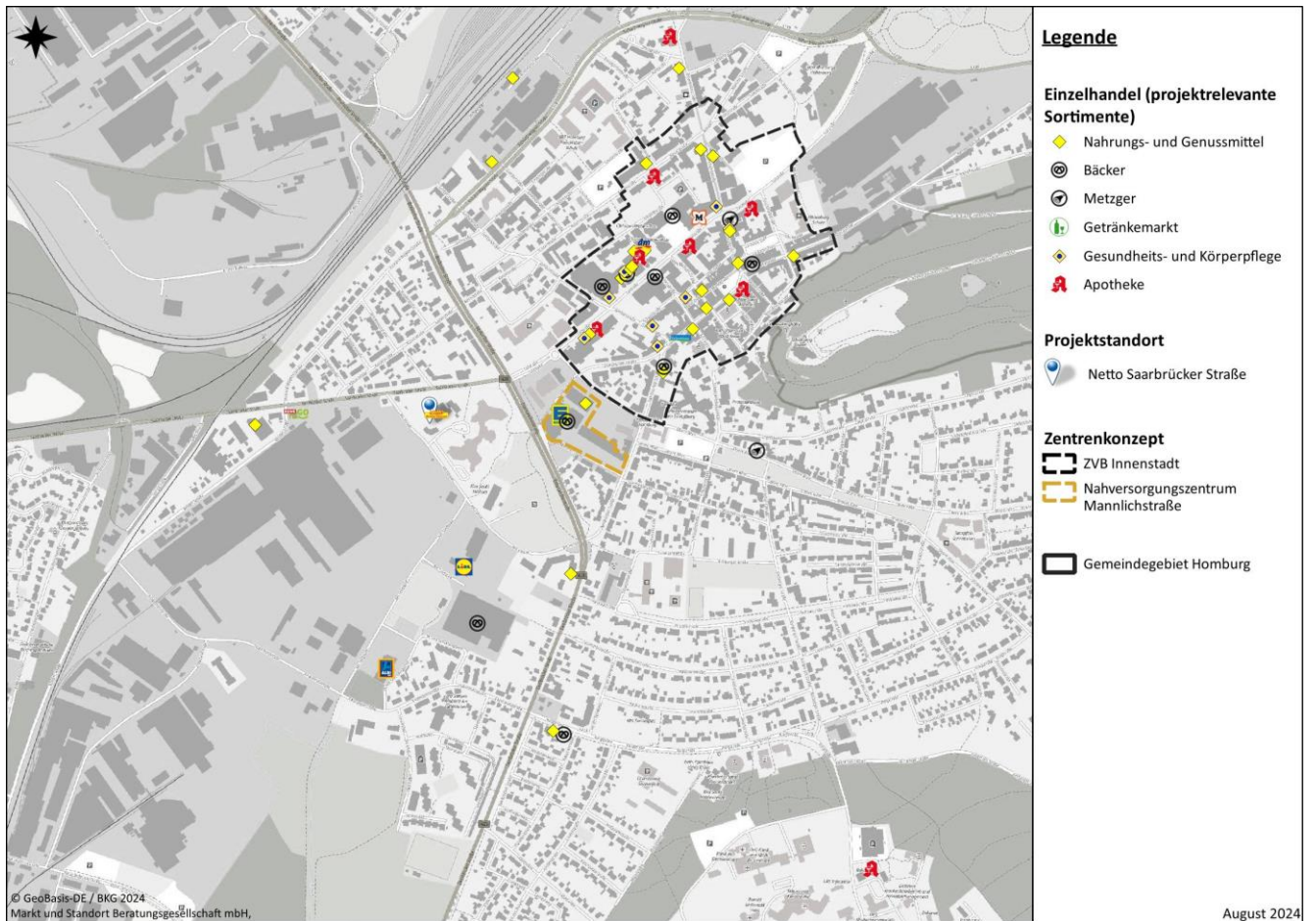
Die Auswirkungsanalyse für das geplante Projekt beinhaltet in einem ersten Schritt die Darstellung und Bewertung der Bestandssituation im Einzugsgebiet. Darüber hinaus wird der erwartete Einzugsbereich des Projektes erarbeitet und in seinen Nachfrage- und Angebotsstrukturen beschrieben. Auf der Basis dieser Analysen 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 geprüfte Projekt verursacht werden. Die städtebaulichen Bewertungen dieser Kaufkraftstromveränderungen werden auf dieser Basis erarbeitet und der Einfluss der aktuellen Planungen in der Region bewertet. Im Stadtgebiet Homburgs leben aktuell 41.297 Einwohner.

Der projektrelevante Einzelhandelsbesatz in Homburg wurden im Ende Juli/Anfang August 2024 erhoben. Sonstige Erhebungsdaten wurde vom im Juni 2023 beschlossenen Einzelhandelskonzept übernommen.



**Abbildung 6 Projektumfeld mit Nahversorgungsbesatz**



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

### B.1.1 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Homburg

**Tabelle 2 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
<b>Gesamt</b>	<b>4.095</b>	<b>25,8</b>

Quelle: eigene Erhebungen August 2024



Großflächige Lebensmittelstandorte sind in der Innenstadt von Homburg nicht zu finden. Es gibt eine Vielzahl kleiner Anbieter (Bäcker, Metzger, kleine ethnisch geprägte Lebensmittelgeschäfte, Reformhäuser, Obst-Gemüse-Anbieter, Süßwaren oder Getränke/Spirituosengeschäfte). Die beiden Drogeriemärkte (DM und Müller) bieten 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 3 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
<b>Gesamt</b>	<b>2.580 qm</b>	<b>11,5</b>

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

### 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 4 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
<b>Gesamt</b>	<b>1.760</b>	<b>7,7</b>

Quelle: eigene Erhebungen August 2024



#### 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 Einrichtungen liegen in der Nähe des Projektes.

**Tabelle 5 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
<b>Gesamt</b>	<b>3.175</b>	<b>25,5</b>

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

#### 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 6 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
<b>Gesamt</b>	<b>3.125</b>	<b>22,9</b>

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

#### 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.

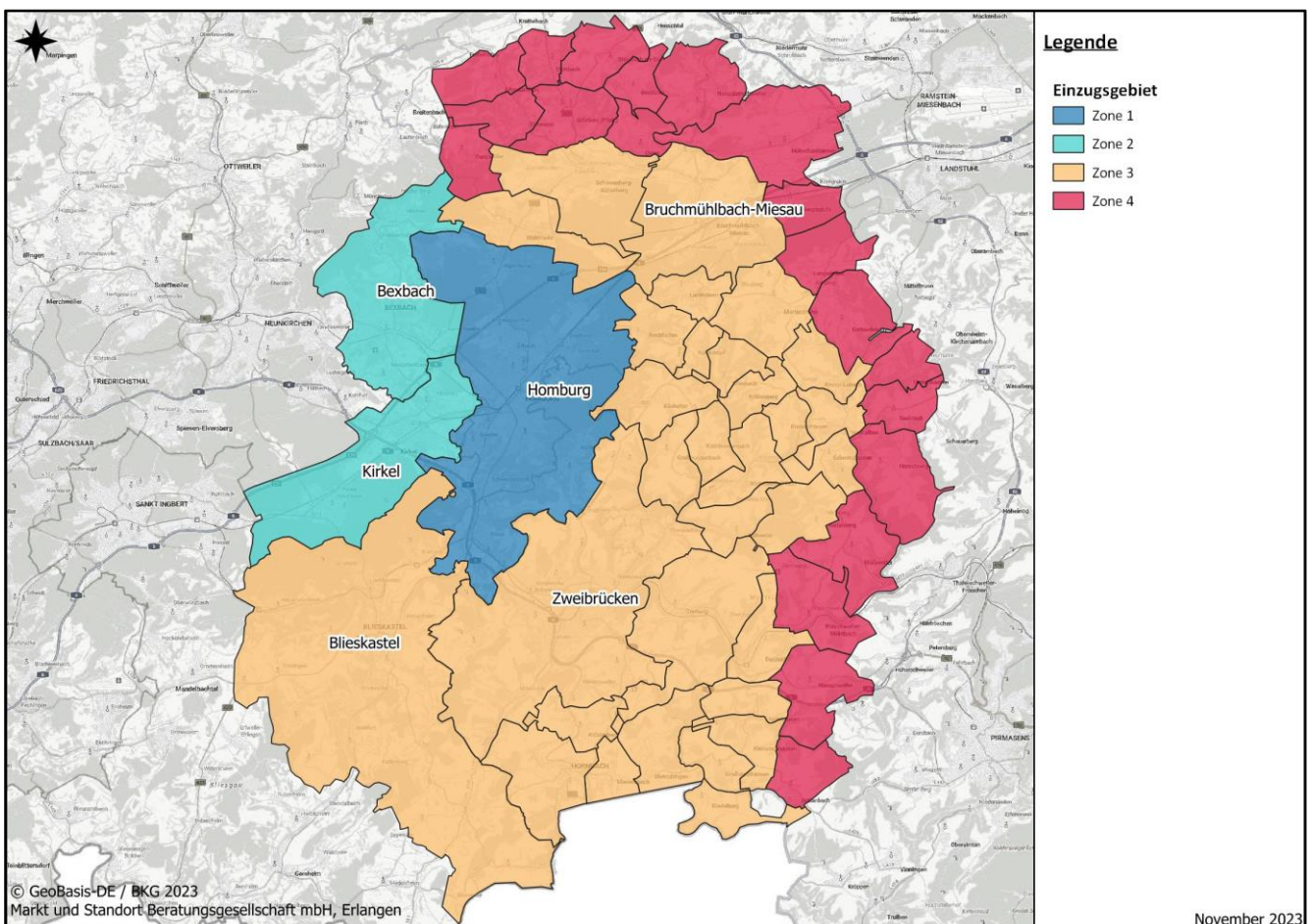
Hier summieren sich insgesamt 2.745 qm Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rund 16,1 Mio. €.

## 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 relativ kleinen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente handelt, begrenzt sich der Einzugsbereich auf die Zone 1, das Stadtgebiet Homburgs.

Abbildung 7 Einzugsbereich der Gesamtstadt



Quelle: eigene Darstellung 2023

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.

Der Einzugsbereich des Netto Marktes in der Saarbrücker Straße erstreckt sich nicht über die Zone 1 das Homburger Stadtgebiet hinaus. Diffuse Zuflüsse sind aufgrund der Pendlerbeziehungen und des ausgedehnten Einzugsbereiches des Gesamtstadt zu erwarten.

**Tabelle 7 Einwohner im Einzugsbereich des Projektstandortes**

Einzugsbereich	Einwohner 2023
Zone 1 (Homburg)	42.297

Quelle: eigene Berechnungen

## B.2.2 Marktpotenzial

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.

**Tabelle 8 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 2023, BBE, diverse Verbände, Destatis, MB-Research 2023

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 9 Marktpotenziale im Einzugsbereich (projektrelevante Potenziale)**

Einzugsbereich	Zone 1 (Homburg) in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	129,8
Gesundheits- und Körperpflege	26,0
<b>Gesamt</b>	<b>155,8</b>

Quelle: eigene Berechnungen 2024, BBE, diverse Verbände, Destatis, MB-Research 2024



### 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 Saarbrücker Straße 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.

In der Zone 1 des Einzugsbereichs steht dem Kaufkraftpotenzial von 155,8 Mio. Euro für projektrelevante Sortimente ein Umsatz der Anbieter von rund 203,5 Mio. Euro gegenüber.

Die rechnerisch vollständige Bindung der Kaufkraft vor Ort beinhaltet erhebliche Kaufkraftverflechtungen in benachbarte Städte und Gemeinden. Insbesondere die großflächigen Angebote in der Homburger Innenstadt reichen deutlich über den Kerneinzugsbereich des Projektes hinaus. An diesen Standorten werden somit erhebliche Kaufkraftanteile von außerhalb des Kerneinzugsgebietes gebunden.

#### 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 Umsatzenlenkungen, 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 960 qm wird in die Begutachtung einbezogen.

**Tabelle 10 Projekt, geplante Umsatzerwartung des Gesamtprojekts**

Projekt	Gesamtobjekt		Aktuelles Objekt		Umverteilungsrelevante Verkaufsflächenerweiterung		
	Verkaufsfläche	Umsatzerwartung	Verkaufsfläche	Umsatzerwartung	Verkaufsfläche	Raumleistung	Umsatzerwartung
	in qm	in Mio. €	in qm	in Mio. €	in qm	in Euro/qm	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	870	4,6	692	3,5	178	6.300	1,1
Drogeriewaren	70	0,3	70	0,3			
Nonfood-Sortiment	20	0,1	20	0,1			
<b>Summen</b>	<b>960</b>	<b>4,9</b>	<b>782</b>	<b>3,8</b>	<b>178</b>	<b>6.300</b>	<b>1,1</b>

Quelle: EHI, Handel aktuell 2023, BBE, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, Sonstige Verbandsveröffentlichungen

Die verwendeten Raumleistungen sind höher als die im Durchschnitt von Lebensmitteldiscountern. Der Betreiber steht fest, so dass die exorbitant hohen Raumleistungen, die Aldi und Lidl in der Regel erzielen, nicht berücksichtigt werden müssen. Die Spanne der Raumleistungen für Lebensmitteldiscounter werden zwischen 4.500 €/qm und 7.500 €/qm angegeben.<sup>3</sup>In der aktuellen Veröffentlichung der Hahn-Gruppe wird die

<sup>3</sup> Vergl. BBE, IfH, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, Seite 16f



durchschnittliche Raumleistung von Netto mit 4.990 €/qm angegeben.<sup>4</sup> Die hier unterstellte Raumleistung in Höhe von 6.300 €/ qm Verkaufsfläche ist liegt damit um 26% oberhalb des Netto- Durchschnittswertes. Damit werden Worst Case Effekte am Standort ausreichend berücksichtigt. Die resultierenden Umsatzerwartungen entsprechen somit den Worst-Case-Bedingungen. Auswirkungsanalysen sind grundsätzlich unter Worst-Case-Bedingungen durchzuführen.

Die geplante Erweiterung wird den Umsatz des bestehenden Marktes um 1,1 Mio. € auf insgesamt 4,9 Mio. € erhöhen. Umverteilungswirksam werden ausschließlich die zusätzlichen Umsätze. Die im Bestand bereits erzielten Umsätze werden keine zusätzlichen Umsatzumlenkungen erzeugen.

## **B.4 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt**

### **B.4.1 Bewertung der Sortimentsstruktur**

Die Sortimente der geplanten Erweiterung sind entsprechend der Homburger Liste mit Lebensmittel und Drogeriewaren als nahversorgungsrelevant einzustufen. Die ergänzenden Nonfood-Sortimente werden aufgrund der geringen Verkaufsfläche und der im Jahresverlauf wechselnden Sortimentszusammensetzung keine rechenbaren Umsatzlenkungen erzeugen.

### **B.4.2 Umsatzherkunft des Vorhabens**

Die Ermittlung der Umsatzherkunft zeigt die Herkunft der potenziellen Kunden und die in den Zonen des Einzugsbereiches erzielten Umsatzanteile und Marktanteile. Der größte Teil der Umsatzgenerierung wird in der Kernstadt Homburgs und im übrigen Stadtgebiet erfolgen. Quellen der Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes sind weitgehend begrenzt auf Pendler und Durchgangsverkehr am Standort.

### **B.4.3 Umsatzumlenkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung mit Lebensmitteln**

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 Schwächen<sup>5</sup> eine Abwägungsschwelle von 8% festzulegen.

Im Folgenden werden die Umsatzverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen, wie Innenstadt, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sowie für die Solitär- und Sonderstandorte im Stadtgebiet mit Lebensmittelangeboten. Die Grundlage bilden die Abgrenzung des Einzugsbereiches sowie Nachfrage- und Angebotsstrukturen.

---

<sup>4</sup> Vergl. Hahn Gruppe, 18. Retail Real Estate Report 2023/24, Seite 39

<sup>5</sup> Vergleiche Einzelhandelskonzept Seite 99 ff



**Tabelle 11 Projektspezifische Umsatzzumlenkungen (Lebensmittel) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Erweiterungsvorhabens**

Standortlage	Einstufung nach Einzelhandelskonzept*	projektrelevanter Bestandumsatz in Mio. €	Umsatzzumlenkung in Mio. €	Umlenkungsquote in v.H.
Homburg - Innenstadt	ZVB	7,7	...*	...*
Homburg NVZ-Mannlichstraße	ZVB	9,5	0,1	1,2%
Homburg NVZ Cranachstraße	ZVB	6,6	...*	...*
Homburg Am Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße	Solitär	21,2	0,2	1,1%
Erbach - ZVB	ZVB	14,5	...*	...*
Kirrbach - ZVB	ZVB	0,2	...*	...*
Solitärlage Globus	Sonderstandort	64,6	0,2	0,4%
Solitärlage Kaufland	Sonderstandort	26,7	0,1	0,5%
Streulagen im Stadtgebiet	Solitär	11,7	...*	...*
diffuse Zuflüsse			...*	
<b>Gesamt</b>		<b>162,7</b>	<b>1,1</b>	

\* Werte unter 100T Euro können aus methodischen Gründen nicht dargestellt werden

Selbst die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen sind als mäßig bis gering zu werten. Die ermittelten Umverteilungsquoten in den Versorgungsstandorten von Homburg liegen sämtlich nah bei 1% des jeweiligen Bestandumsatzes, so dass über die geringe Wettbewerbswirkung hinausgehende städtebauliche Auswirkungen vollkommen auszuschließen sind. Bei differenzierter Betrachtung ist die Umverteilung in der Innenstadt, im NVZ Cranachstraße, den Stadtteilzentren in Erbach und Kirrbach sowie in der Summe aller Solitärlagen so gering, dass sie im Modell nicht mehr darstellbar ist.

Die genannten Umsatzzumlenkungsquoten liegen ausnahmslos unterhalb der festgelegten Abwägungsschwelle von 8% bis 10%, so dass schon deshalb negative städtebauliche Auswirkungen in den betrachteten zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen sind.

Das in unmittelbarer Nachbarschaft geplante städtebauliche Großprojekt Coeur mit zusätzlichen rund 500 Wohneinheiten und weiteren Nahversorgungsangeboten, wird auch für den untersuchten Netto-Standort neue Potenziale und Umsatzmöglichkeiten bieten. Insofern ist ein Umbau zu einem modernen und marktgerechten Lebensmitteldiscounter an diesem Standort durchaus angemessen.



#### B.4.4 Regional- und landesplanerische Zielerörterung

Z/G	Ziele der Landesplanung	Erörterung für den Standort
Z 42	<p><b>Konzentrationsgebot</b> Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in zentralen Orten möglich.</p>	<p>Die Stadt Homburg verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Der LEP Saarland sieht die Einstufung als Mittelzentrum vor, so dass großflächiger Einzelhandel möglich ist. Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt bewertet werden.</p>
Z 44	<p><b>Kongruenzgebot</b> 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>Der Standort Netto an der Saarbrücker Straße wird in seiner vorhandenen Sortimentsstruktur lediglich um 178 qm Verkaufsfläche erweitert. Die Umsatzherkunft beschränkt sich weitgehend auf das Stadtgebiet von Homburg und wird sich nicht verändern, so dass das Kongruenzgebot aus gutachterlicher Sicht nicht berührt ist. Die neu zuwachsenden Potenziale durch das Coeur Projekt werden die Umsatzherkunft aus dem fußläufigen Bereich erheblich verstärken.</p>
Z 45	<p><b>Beeinträchtungsverbot</b> 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 Erweiterung des Lebensmitteldiscounters führt im worst case zu einem zusätzlichen jährlichen Umsatz von rund 1,1 Mio. €. Die dadurch verursachten Umsatzzumlenkungen erreichen in keinem Fall eine Umlenkungsquote, die höher als 1,2% 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 erreicht. Damit sind in jedem untersuchten zentralen Versorgungsbereich städtebauliche Wirkungen vollkommen auszuschließen. Wettbewerbswirkungen werden entstehen.</p>
Z 46	<p><b>Städtebauliches Integrationsgebot</b> Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig.</p>	<p>Der geplante Standort ordnet sich in das Siedlungsgebiet der Kernstadt Homburg ein. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Projektstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus und erfüllt damit das städtebauliche Integrationsgebot der Landesplanung des Saarlandes.</p>



## B.5 Entwicklungsperspektiven laut Einzelhandelskonzept

Erweiterungsmöglichkeiten sind an integrierten Standorten laut Einzelhandelskonzept möglich. Mit der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Homburg 2025 liegt der Planstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus. Damit ist ein großflächiger Betrieb des Lebensmitteldiscounters am bestehenden Standort ermöglicht. <sup>6</sup>

## B.6 Abschließende Bewertung

Das Projekt der Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters an der Saarbrücker Straße von 782 qm auf 960 qm Verkaufsfläche 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 Siedlungsgebiet der Kernstadt Homburgs und der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus gegeben.

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ist im **Sinne einer dezentralisierten und verbrauchernahen Versorgungsqualität** in der Stadt Homburg sowie im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauprojekt Coeur in unmittelbarer Nachbarschaft des Projektstandortes positiv zu werten. Zudem wird das derzeit vorhandene Angebot an die Marktanforderungen angepasst und modernisiert.

Für die geplante Erweiterung stehen ausreichend Potenziale im Einzugsbereich zur Verfügung.

Die städtebauliche **Unbedenklichkeit der geplanten Verkaufsflächen ist gutachterlich nachgewiesen**, so dass das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** eingehalten wird. Der festgelegte Schwellenwert von 8-10% für die Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen wird in keinem Fall überschritten.

Auch die Anforderungen des §11 Abs.3 BauNVO in Bezug auf die städtebauliche Verträglichkeit der Erweiterung als auch auf die Atypik des Vorhabens werden erfüllt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandels ist erforderlich.

## Conclusio

***Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an der Saarbrücker Straße in Homburg zu erwarten. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung (960 qm Verkaufsfläche) und seiner räumlichen Ausprägung 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.***

---

<sup>6</sup> EHK Homburg 2025,



## **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 2024

### 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

15. Januar 2026

  
Norbert Lingen  
Geschäftsführer