2026/0104/100

öffentlich
Beschlussvorlage
100 - Hauptabteilung
Bericht erstattet: OV'in Christine Caster

Containerstandorte im Gemeindebezirk

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsrat Homburg (Entscheidung)	09.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird gebeten, die aktuelle Situation bezüglich überfüllter Wertstoff-, Glas-, Altkleider- und sonstiger Container an sämtlichen Containerstandorten im Gemeindebezirk Homburg zu prüfen und welche Maßnahmen zur Verbesserung der Entsorgung erforderlich sind.

Sachverhalt

In den vergangenen Wochen kam es vermehrt zu Beschwerden über überfüllte Container. Überladene Sammelstellen führen zur Vermüllung, Beeinträchtigungen des Stadtbildes sowie Ärgernissen für Anwohnerinnen und Anwohner.

Eine systematische Prüfung aller Standorte ist daher notwendig, um Problemstellen zu identifizieren und geeignete Maßnahmen, ggf. eine dauerhafte Überwachung (Video), prüfen zu können.

Das Ordnungsamt und der BBH werden mit den Aufräumarbeiten sehr stark belastet und die eigentlichen Tätigkeiten müssen verschoben werden.

Anlage/n

1 Bilder Container (nichtöffentlich)

2026/0138/100
öffentlich
Beschlussvorlage
100 - Hauptabteilung
Bericht erstattet: OV'in Christine Caster

Schaukästen Rathaus am Marktplatz

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsrat Homburg (Entscheidung)	09.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird gebeten, neue Schaukästen für das alte Rathaus am Marktplatz anzuschaffen.

Sachverhalt

Die Schaukästen befinden sich in einem desolaten Zustand.

Es wird auf das Prüfergebnis der Sitzung des OR Homburg vom 01.09.2025, Tagesordnungspunkt 10.3, verwiesen.

Anlage/n
Keine

2026/0086/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet:

Bebauungsplan Nr. 154 "Bosch Werk West B423", Gemarkung Erbach-Reiskirchen, Gemarkung Homburg, hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsrat Erbach (Anhörung)	05.03.2026	Ö
Ortsrat Homburg (Anhörung)	09.03.2026	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	10.03.2026	N
Stadtrat (Entscheidung)	26.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Bosch Werk West B 423“ wird beschlossen.

Sachverhalt

Im Bereich der Gemarkungen Erbach-Reiskirchen und Homburg soll eine bereits bebaute Fläche überplant werden, um die bestehenden industriellen und gewerblichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um das Bosch Werk West im Bereich der B 423. Der Standort nimmt als wichtiger Arbeitgeber und Wirtschafts- bzw. Innovationsstandort sowie als Faktor für die regionale Wertschöpfung und Ausbildung für die Kreisstadt Homburg eine wichtige Rolle ein, sodass der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Betriebsflächen aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ein hohes Gewicht beizumessen ist.

Südwestlich vom Geltungsbereich befinden sich Bahngleise, östlich die Hasenäcker- und Inastraße. Nördlich grenzen wiederum die Glan- und Saarstraße sowie die Straße "Zum Lappentascher Hof" an das Plangebiet. Teilweise wurden die Verkehrsflächen bis zur Mitte der Straße in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich zu steuern.

Für den Geltungsbereich besteht für den Teil westlich der B 423 bereits Planungsrecht in Form von zwei mehrere Jahrzehnte alten Bebauungsplänen. Für den Teil östlich der B 423 existiert kein Bebauungsplan, sodass derzeit die Vorgaben des § 34 BauGB anzuwenden sind. Die damit verbundenen Planungsgrundlagen bilden in Teilen nicht mehr die gegenwärtige Situation vor Ort sowie die angestrebten Entwicklungsabsichten zur Standortentwicklung ab.

Vor diesem Hintergrund ist nun vorgesehen, den Bereich im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens zu überplanen. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung des Standortes zu schaffen. Industrie- und Gewerbeflächen sowie damit verbundene Arbeitsplätze sollen langfristig gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes gestärkt werden. Notwendige Erweiterungs- oder Umstrukturierungsoptionen sind verbindlich zu steuern. Gleichzeitig kann möglichen Nutzungskonflikten, etwa zu benachbarten störempfindlicheren Nutzungen, vorgebeugt werden. Klare planungsrechtliche Rahmenbedingungen berücksichtigen die Standortfaktoren und unterschiedlichen Belange (u. a. verkehrliche Erschließung, Immissionsschutz, Umwelt, Entwässerung) und bieten letztlich eine höhere Planungssicherheit für Unternehmen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist derzeit durch eine Anbindung an die B 423 über die Straße "Zum Lappentascher Hof" gesichert. Die betriebsbezogenen Verkehre werden über werksinterne Straßen (u. a. Brücke über B 423) abgewickelt. Weitere Gebäude innerhalb des Plangebietes sind zudem u. a. über Ina-, Nahe-, Glan- und Saarstraße erschlossen, die im weiteren Verlauf ebenfalls als Anbindung an die B 423 fungieren.

Anhand der zuvor geschilderten, gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation in Form zweier Jahrzehnte alten Bebauungspläne sowie unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB ist die Planung bzw. langfristige Sicherung in der beabsichtigten Form aktuell nicht realisierungsfähig. Es bedarf somit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen in Form eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Bosch Werk West B 423“ wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch bestehende Gebäude einschließlich privater Gartenflächen in der Straße "Zum Lappentascher Hof"
- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Straßen "Zum Lappentascher Hof" und B 423 / Bexbacher Straße (der Geltungsbereich reicht bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche) sowie der Saarstraße und Glanstraße,
- im Nordosten durch die Straßenverkehrsfläche der Inastraße
- im Südosten durch die Straßenverkehrsfläche der Hasenäckerstraße,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der B 423 / Bexbacher Straße (der Geltungsbereich reicht bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche) sowie die Grenze des Werksgeländes Bosch Werk West (Einfriedung und Gehölzstrukturen entlang der Grenze),
- im Südwesten durch die Grenze des Werksgeländes Bosch Werk West (Einfriedung und Gehölzstrukturen entlang der Grenze) bis hin zum Begleitgrün der südlich gelegenen Bahngleise,
- im Westen durch die Einfriedung der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 32,5 ha.

Das Verfahren soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden können. Sollten sich bei der weiteren Grundlagenermittlung andere Erkenntnisse ergeben, muss ggfs. ein Verfahrenswechsel erfolgen, unter Umständen ist in diesem Zusammenhang auch eine Vorprüfung nach UVPG erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche gewerbliche Bauflächen (Bestand und in Planung) sowie gemischte Bauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Bosch Werk West B 423“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bosch West“ aus dem Jahr 1967 sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bosch West II. BA“ aus dem Jahr 1997.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wird mit den Hinweisen öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 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 gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gem. § 4b BauGB sollen, insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten (hier: Erstellung von Bauleitplanentwurf mit Begründung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB) an die Kernplan GmbH, Illingen, übertragen werden.

Finanzielle Auswirkungen

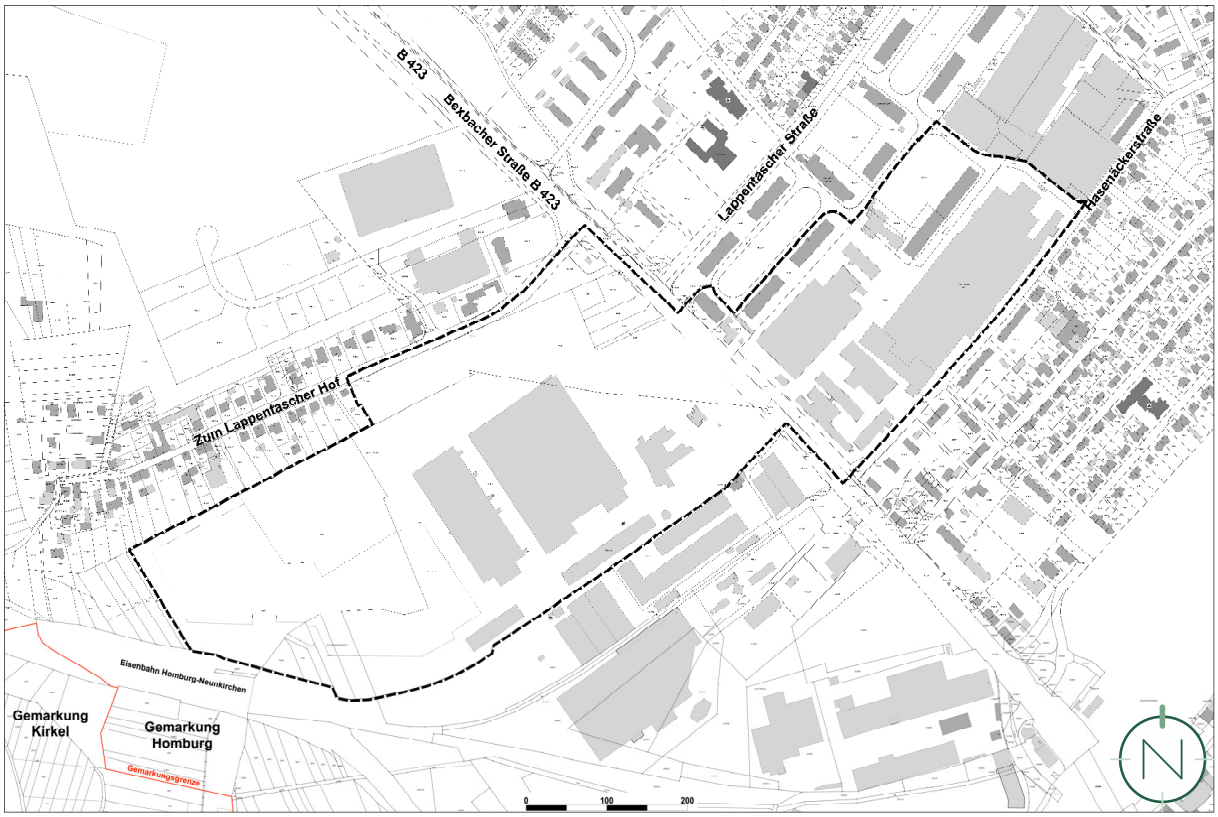
Keine

Anlage/n

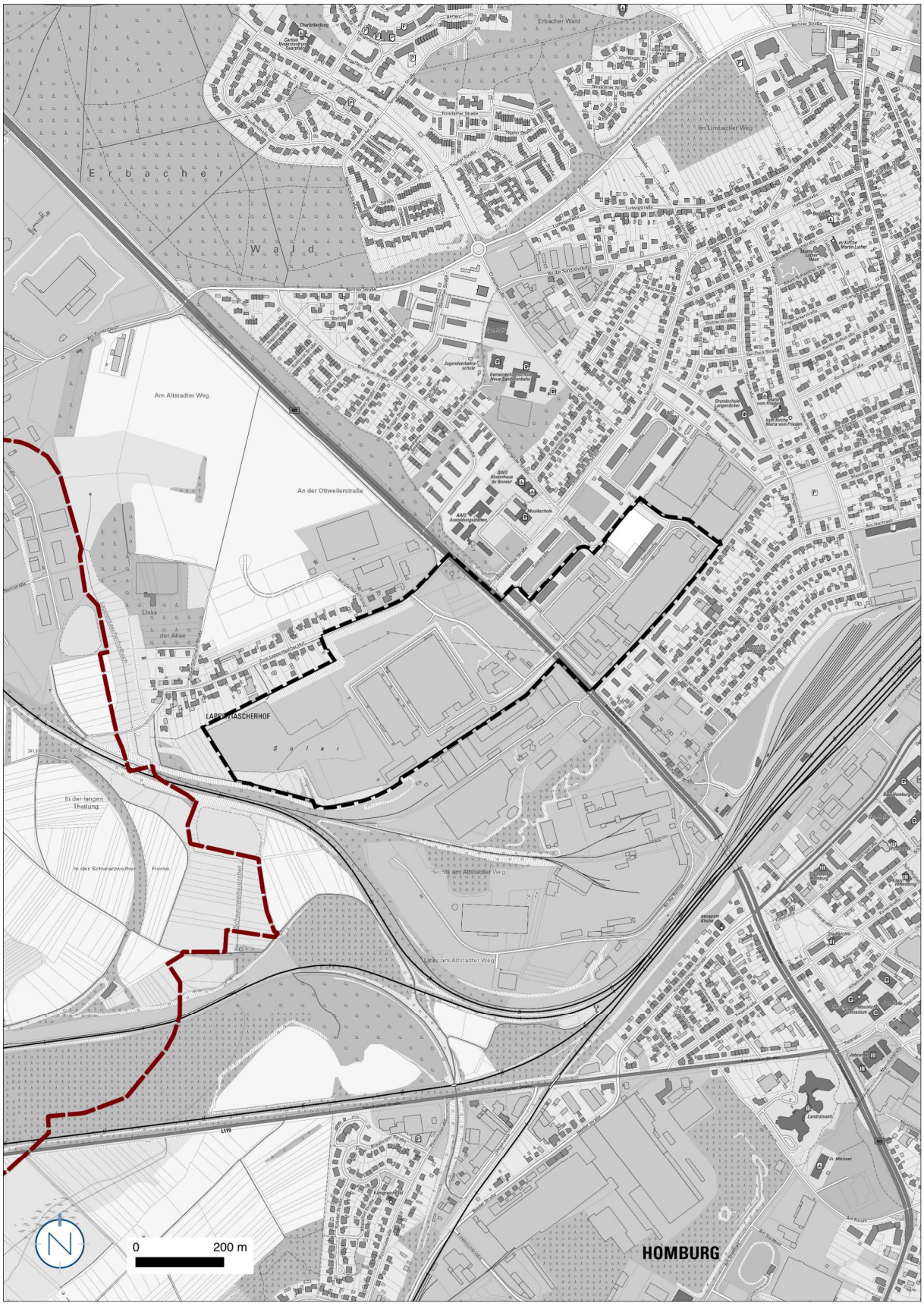
1 Geltungsbereich (öffentlich)
2 Luftbild (öffentlich)

Lagepläne, o.M.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 "Bosch Werk West B 423" in der Kreisstadt Homburg, Gemarkung Erbach-Reiskirchen und Gemarkung Homburg



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL Saarland, 12.02.2026; Bearbeitung: Kernplan



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan

m
50
100
150
200
250
300
350
400
450
500
Maßstab
1:3000

2026/0087/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet:

Bebauungsplan Nr. 155 "Michelin östlich der L118", Gemarkung Erbach-Reiskirchen, Gemarkung Homburg, Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsrat Bruchhof-Sanddorf (Anhörung)	02.03.2026	Ö
Ortsrat Erbach (Anhörung)	05.03.2026	Ö
Ortsrat Homburg (Anhörung)	09.03.2026	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	10.03.2026	N
Stadtrat (Entscheidung)	26.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Michelin östlich der L118“ wird beschlossen.

Sachverhalt

Im Bereich der Gemarkung Erbach-Reiskirchen soll eine bereits bebaute Fläche überplant werden, um die bestehenden industriellen und gewerblichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Ein sehr geringer Teil des Planbereiches liegt in der Gemarkung Homburg und in der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf. Bei der Gesamtfläche handelt es sich um das Betriebsgelände der Michelin Reifenwerke AG & Co. KGaA östlich der L 118. Der industrielle Betrieb prägt die wirtschaftliche Struktur der Stadt seit Jahrzehnten mit. Sowohl als Arbeitgeber als auch Ausbildungs- und Industriebetrieb ist er Teil der regionalen Wertschöpfungskette und wirkt damit auch über das Werksgelände hinaus im Zuge der Stadt- und Standortentwicklung. Die perspektivische Weiterentwicklung des Betriebsgeländes ist daher für die Stadt von hoher Bedeutung.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Berliner Straße, östlich verlaufen ehemalige Bahngleisanlagen. Nördlich grenzt wiederum der Vogelbacher Weg an das Plangebiet. Teilweise wurden die Verkehrsflächen bis zur Mitte der Straße in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich zu steuern.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich demnach

nach § 34 BauGB. Die vorgesehene Standortsicherung sowie -weiterentwicklung ist auf dieser Grundlage in der vorgesehenen Form nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund ist nun vorgesehen, einen Teil des Betriebsgeländes im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens zu überplanen, um damit eine Neuordnung und zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Im Zuge der Planung werden betriebliche Anforderungen und Entwicklungs- bzw. Umstrukturierungsabsichten in Einklang gebracht. Letztlich sollen damit verbundene Arbeitsplätze langfristig gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes langfristig gestärkt werden. Vorgesehene Nutzungen sind klar zu fassen, mögliche Nutzungskonflikte, etwa zu benachbarten störempfindlicheren Nutzungen, sind zu berücksichtigen. Ebenso finden weitere Belange Berücksichtigung innerhalb des Verfahrens (u. a. verkehrliche Erschließung, Immissionsschutz, seveso-relevante Betriebsvorgänge, Umwelt, Entwässerung), wodurch letztlich eine höhere Planungssicherheit für Unternehmen geboten wird.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist derzeit durch eine Anbindung an die Berliner Straße gesichert. Die betriebsbezogenen Verkehre werden im weiteren Verlauf über werksinterne Straßen abgewickelt. Darüber hinaus soll die Option einer zusätzlichen Verkehrsanbindung an die südöstlich gelegene Michelinstraße im Bereich des Wendehammers zwischen ehemaliger Bahntrasse und Dr. Theiss Naturwaren GmbH in den Bebauungsplan eingebunden werden.

Anhand der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ist die Standortsicherung in der beabsichtigten Form aktuell nicht realisierungsfähig. Es bedarf somit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen in Form eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Michelin östlich der L 118" wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße "Vogelbacher Weg" (der Geltungsbereich reicht bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche),
- im Nordwesten und Nordosten durch angrenzende Gewerbebetriebe,
- im Osten durch die ehemalige Bahngleisanlage
- im Südosten durch das Gelände eines ortsansässigen Gewerbebetriebes sowie die Straßenverkehrsfläche der Michelinstraße,
- im Süden durch die Verkehrsfläche der Berliner Straße (der Geltungsbereich reicht bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche),
- im Südwesten und Westen durch werksinterne Baukörper und Erschließungswege.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 24,0 ha.

Das Verfahren soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden können. Sollten sich bei der weiteren Grundlagenermittlung andere Erkenntnisse ergeben, muss ggfs. ein Verfahrenswechsel erfolgen, unter Umständen ist in

diesem Zusammenhang auch eine Vorprüfung nach UVPG erforderlich. Darüber hinaus ist die Verfahrenswahl auch davon abhängig, wie im weiteren Verfahren die Anordnung seveso-relevanter Nutzungseinheiten erfolgt bzw. welchem Teil des Werkes diese zugeordnet sind.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wird mit den Hinweisen öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 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 gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gem. § 4b BauGB werden, insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten (hier: Erstellung von Bauleitplanentwurf mit Begründung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB) an die Kernplan GmbH, Illingen, übertragen.

Finanzielle Auswirkungen

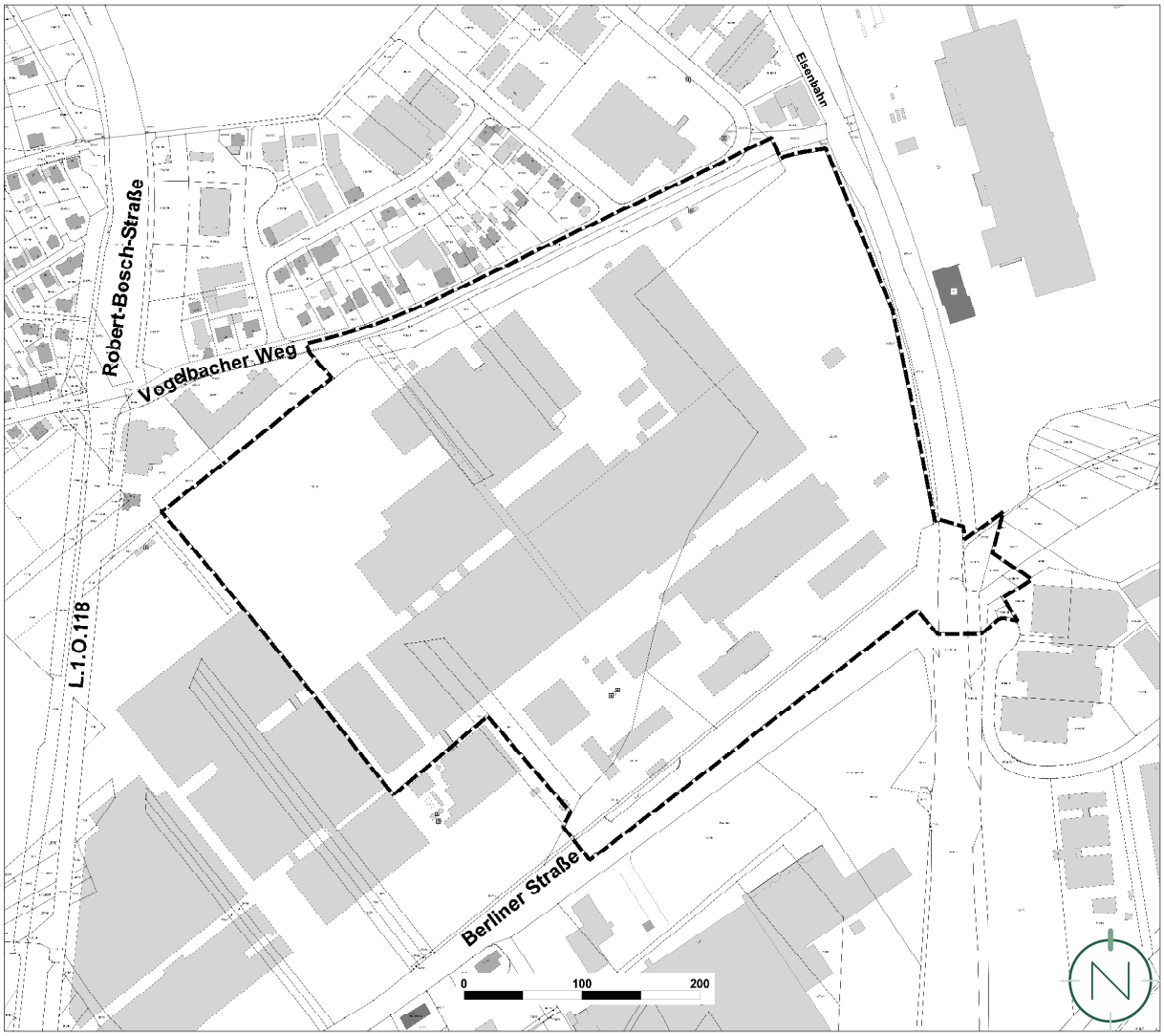
Keine

Anlage/n

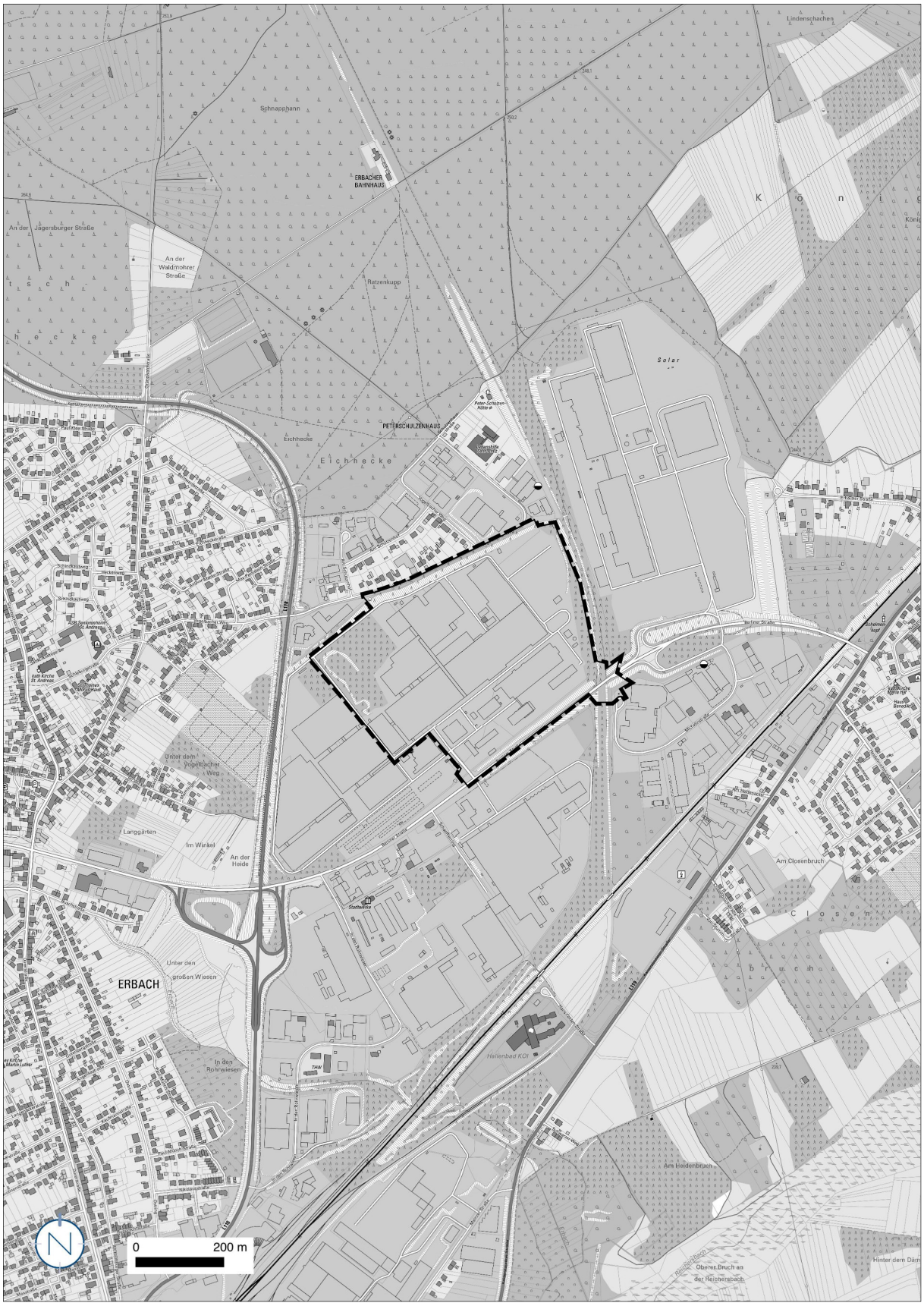
1 Geltungsbereich (öffentlich)
2 Luftbild (öffentlich)

Lagepläne, o.M.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 "Michelin östlich der L 118" in der Kreisstadt Homburg, Gemarkung Erbach-Reiskirchen, Gemarkung Homburg und Gemarkung Bruchhof-Sanddorf.



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL Saarland, 12.02.2026; Bearbeitung: Kernplan



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan

m
50
100
150
200
250
300
350
400
450
500
Maßstab
1:3000

2026/0093/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet:

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

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

Beschlussvorschlag

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

Sachverhalt

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

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

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

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

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

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

Bezüglich der Altlastenthematik hat das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) wie folgt Stellung genommen (anbei): „Seitens des nachsorgenden Bodenschutzes (Altlasten) wird die Fläche freigegeben."
Bezüglich der Erfordernisse nach der Ersatzbaustoffverordnung besteht derzeit noch keine Freigabe.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt. Die genauen Grenzen der Flurstücke müssen noch vor Satzungsbeschluss vermessen werden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

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

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

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen

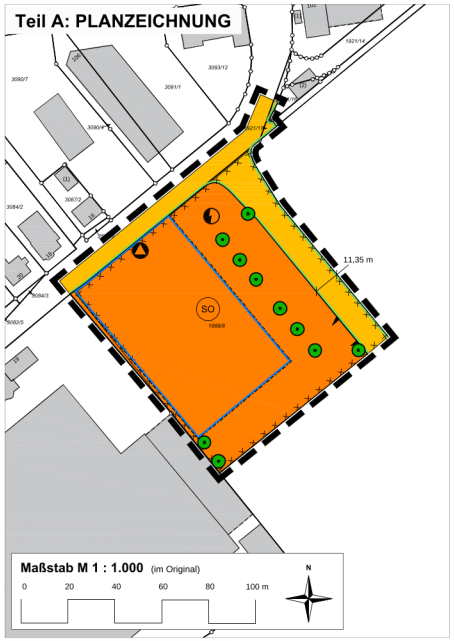
Keine

Anlage/n

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

Kreisstadt Homburg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel COEUR"

Teil A: PLANZEICHNUNG



Quelle Kartengrundlage: LVGL, Stand November 2022

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

4. Ver- und Entsorgungslagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrische Versorgungsanlage, hier: Trafostation

Abfallentsorgungsanlagen, hier: Müllsammelplatz

5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzvorgabe, hier: Hochstämme

6. Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen aus dem saarländischen Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen

11,35 m — Bemaßung Erschließungsstraße

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

Landesbauordnung (LBO) , in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. August 2025 (Amtsbl. I. S. 854).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 864).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert Gesetz vom 12. November 2025 (Amtsbl. I S. 1086).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5.Juli 2018 S. 358f.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I. S. 2629)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Es wird das sonstige Sondergebiet (SO) " Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsmärkte mit dem Schwerpunkt Lebensmittelversorgung und einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von bis zu 0,2995 [insgesamt = 2.400 m² VK]. Das nicht nahversorgungsrelevante Randsortiment ist auf 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen. Allgemein zulässig sind alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Einkaufswagenbox, Lager, Pfandräume, etc.).

2. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden, wenn der Gebäudeteil nach Landesrecht (LBO) in den Abstandsflächen errichtet werden darf.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, sowie technische Nebenanlagen (wie z.B. eine Trafostation) i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es werden öffentliche Verkehrsflächen einschl. Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Es wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt (siehe Planzeichnung). Weitere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.

4. Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Die für das Versorgung des Gebietes erforderliche Trafostation wird festgesetzt und zeichnerisch verortet (s. Planeintrag).

Der für die Entsorgung des Gebietes erforderliche Müllsammelplatz wird festgesetzt und zeichnerisch verortet (s. Planeintrag).

5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

Auf den privaten Grundstücken ist eine Retention des Niederschlagswasser vorzusehen, die in unterschiedlicher baulicher Aufführung und Kombination erfolgen kann, z.B. Retentionsdach, Mulden, Rigolen, Zisternen etc.

6. Bauliche sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für das Baugebiet werden Emissionskontingente L_{EK} für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.S. einer baugebietsübergreifenden Gliederung festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	*Emissionskontingent in dB (A)/ m²*	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Baugebiet	62	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) anzulegen sind.

Im Bereich der Stellplätze sind mindestens 10 standortgerechte Hochstämme zu pflanzen (s. zeichnerische Verortung).

Auf dem Hauptgebäude ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei Dachbegrünungen ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenheitsperioden gewährleistet.

II. Festsetzungen nach. § 9 Abs. 2 BauGB

1. Zulässigkeit im Rahmen des Durchführungsvertrags gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Zulässigkeit im Rahmen der Altlastenrelevanz

A1: Sanierungsplan und Freigabeerklärung:
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB dürfen die in den mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Bereichen zulässigen baulichen Anlagen (einschl. der Nutzung von Erdwärmesonden) erst errichtet werden, wenn in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde die im Sanierungsplan der HPC AG vom 23.01.2023 festgelegten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die Vorgaben der Freigabeerklärung des Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) eingehalten wurden und die erfolgte sachgerechte und erfolgreiche Durchführung durch die Fachbehörde festgestellt wurde. Eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ist auszuschließen oder der Verdacht ist gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen auszuräumen.

A2: Tiefbaumaßnahmen unterhalb des oberen Meters:
Bei Tiefbauarbeiten, die eine Tiefe von mehr als einem Meter umfassen, wie beispielsweise bei Tankgruben oder Kanälen, besteht die Möglichkeit, dass unterhalb der bereits untersuchten Bodenschicht belang unbekannte Altlasten-Hotspots vorhanden sind. Diese kontaminierten Bereiche könnten bei Eingriffen, die tiefer als ein Meter gehen, freigelegt werden. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiet 2-5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v.g. Sachverständigen nachzuweisen.

A3: Bohrpfählungen
Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass in diesen Kontexten Bohrpfählungen grundsätzlich zulässig sind. Dabei muss jedoch sichergestellt werden, dass der Grundwasserstand nicht beeinträchtigt wird. Im Einzelfall ist es erforderlich, einen gutachterlichen Nachweis zu erbringen und eine Abstimmung mit der Landesumweltbehörde (LUA) vorzunehmen.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Für das Baugebiet wird gem. § 85 Abs. 1 Nr. 7 LBO festgesetzt, dass pro 25 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz (einschl. Sonderparkplätze) nachzuweisen ist.

I. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

V. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich im Bereich der folgenden Altlastenfläche liegt:
HOM_22003 Abfalldeponie Fa.Krempel

VI. Hinweise

Die genannten DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten

Artenschutz
Hinsichtlich des Artenschutzes sind die Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG zu beachten. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind.

Im Hinblick auf die Mauereidechse weist das LUA darauf hin, dass Bauarbeiten nur in den Zeiten mit den geringsten Auswirkungen für die Mauereidechse erfolgen sollten und zwar ab Mitte März bis Ende April und ab Anfang August bis zur Überwinterung Mitte Oktober.

Das Biosphärenreservat Bliesgau empfiehlt zur Förderung der Biodiversität den Einbau von Nisthilfen, die direkt in die Fassade integriert werden können.

Im Hinblick auf das Thema "Insektensterben" sollte besonderer Wert auf die naturnahe Gestaltung von Grünflächen und die sparsame und zielgerichtete Anwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung gelegt werden.

Es wird empfohlen die Fläche vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine Übersichtsbegehung auf potentielle Vorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen.

Ökologie und Klima
Für Gehölzpflanzungen wird empfohlen gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" zu verwenden. Für Ansaaten sollten nur zertifizierte gebietsheimische Saatgutmischungen mit der regionalen Herkunft "Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (Region 6) verwendet werden.

Es wird empfohlen, Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches mit schnittverträglichen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn) durchzuführen.
Beim Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen, insektenfreundliche blühende Pflanzen zu verwenden.

Seitens des Biosphärenzweckverbandes wird allgemein auf die Belange des Klimaschutzes, des Naturschutzes und der nachhaltigen Mobilität hingewiesen.
Seitens des Wirtschaftsministeriums wird empfohlen zu prüfen, ob für die Wärmeversorgung die Herstellung eines Nahwärmenetzes möglich sei.

Altlasten
Aufgrund der Altlastenhistorie des Plangebietes werden den Bauherren im Vorfeld von Baumaßnahmen grundsätzlich orientierende Bodenuntersuchungen empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei jeglichem Eingriff in den vorhandenen Untergrund besonderes Augenmerk auf das mögliche Auftreten von Bodenverunreinigungen gerichtet werden muss. Aus diesem Grund sind Bauarbeiten, die mit dem Eingriff in den Untergrund verbunden sind jederzeit fachgutachterlich zu überwachen. Im Falle des Auftretens von Altlasten sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde ist umgehend zu unterrichten.

Abfallwirtschaft
Der EVS bittet darum, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssat- zung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff)) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Abwasser
Bei der Planung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser in einem qualifizierten Trennsystem der Gemeinde in der Beeder Straße zu übergeben ist.

Archäologie
Sollten bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde gemacht werden ist hiervon umgehend das Landesdenkmalamt in Kenntnis zu setzen, sowie die städtische Denkmalpflege zu informieren.

Denkmalpflege
Die Abteilung Denkmalpflege und Stadtgeschichte der Stadt Homburg macht darauf aufmerksam, dass, sollten bei Erdarbeiten entsprechende Funde gemacht werden, hiervon umgehend die Fachbehörde, das Landesdenkmalamtes in Kenntnis zu setzen ist. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden sowie auf die Ordnungswidrigkeiten gem. SDschG hingewiesen.

Bahnanlagen
Von Seiten der Deutschen Bahn AG wird darauf hingewiesen, dass für die angrenzende Bahnstrecke 3283 von Homburg nach Einöd eine Reaktivierung in Planung ist. In diesem Kontext wird auf den durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen hingewiesen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe durch z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe dieser künftig elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Abriss
Die Stadtwerke Homburg GmbH weisen darauf hin, dass im Zuge der Abrissarbeiten der Bestandsgebäude der ordnungsgemäße Rückbau der von den Baumaßnahmen betroffenen technischen Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom) zu erfolgen hat.

Leitungen / Richtfunkstrecken
Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden und im Zuge nachgeordneter Planungsschritte eine entsprechende objektbezogene Stellungnahme einzuholen ist.

Durch das Plangebiet verlaufen 3 Richtfunkstrecken der Telefonica Germany GmbH und Co. KG. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/ - 30 m und einen vertikalen Schutzabstand von mindestens +/- 15 m einhalten.

Die Creos Deutschland GmbH weist auf eine stillgelegte Gashochdruckleitung innerhalb des Geltungsbereiches (im Bereich der Beeder Straße) hin. Diese darf überbaut werden. Sollte die Leitung im Zuge von Baumaßnahmen hinderlich sein ist die Creos Deutschland GmbH gewillt den betroffenen Abschnitt auf Kosten des Antragstellers / Vorhabenträgers umzuverlegen.
Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationsleitung der PFALZKOM GmbH. Dies ist bei späteren Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden. 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. Weiterhin verlaufen 3 Richtfunkstrecken durch das Plangebiet. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, dürfen Gebäude im Bereich der Richtfunkstrecken nicht höher als 40m gebaut werden. Es wird ebenfalls auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz) verwiesen, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

VII. Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in einem gesonderten Planwerk dargestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat am 29.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich des Forums, Teilbereich 1" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 18.08.2021 bis einschl. 31.08.2021 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2017 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am 18.01.2018. Die Behörden wurden des Weiteren mit Schreiben vom 10.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.04.2020 gebeten.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung am 30.03.2023 entschieden, den Bebauungsplan in zwei getrennten Bauabschnitten zur Satzung zu bringen.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat anschließend in seiner Sitzung am __.__.____, beschlossen, aus dem Geltungsbereich des 2. BA eine Fläche von rund 1 ha auszugliedern und im Verfahren gem. § 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR" weiterzuführen.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lebensmitteleinzelhandel COEUR" , bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Texteil) und der Begründung einschließlich der planbegleitenden Gutachten hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am __.__.____.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am __.__.____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat am __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel COEUR" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und den planbegleitenden Gutachten.

Homburg, den __.__.____ Der Oberbürgermeister

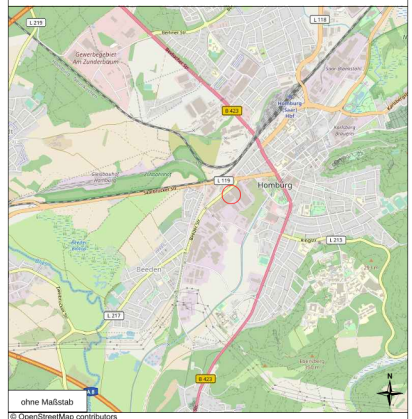
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel COEUR" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel COEUR", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und den planbegleitenden Gutachten, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Homburg, den __.__.____ Der Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



© OpenStreetMap contributors

KREISSTADT HOMBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Lebensmitteleinzelhandel COEUR"

Planungsstand: ENTWURF
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet
für den Vorhabenträger und die Kreisstadt Homburg
Völklingen, im Februar 2026

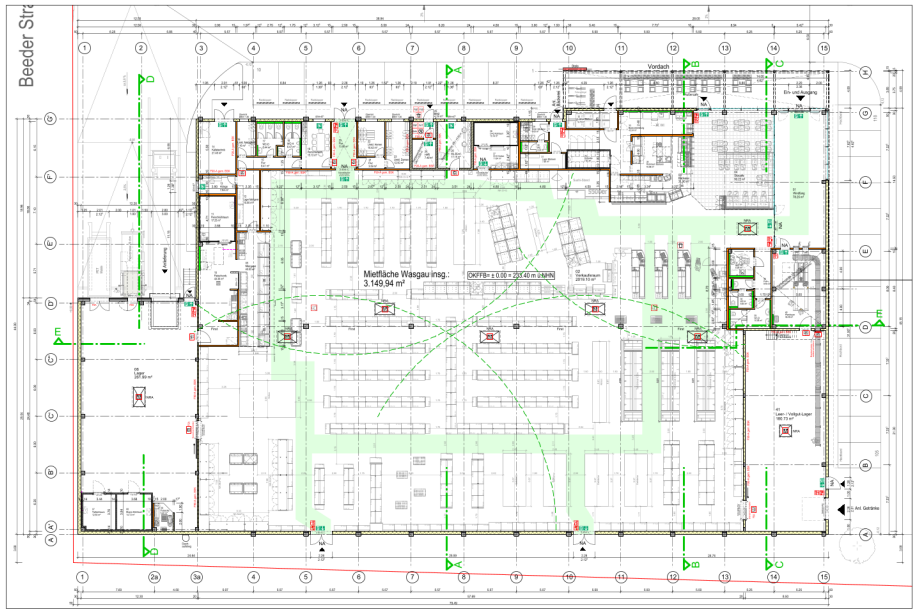
agsta UMWELT

Kreis- und Universitätsstadt Homburg

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel COUER"

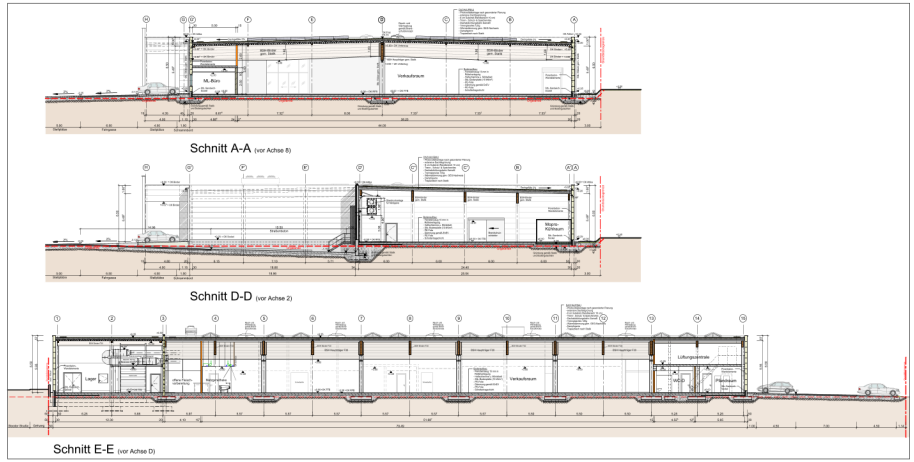
Lageplan (M 1:500)

Grundriss (M 1:200)

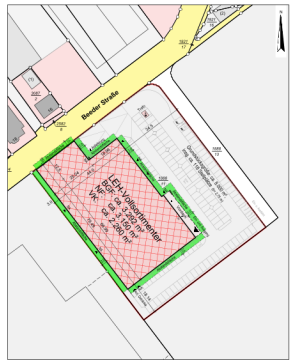


Ansichten (unmaßstäblich)

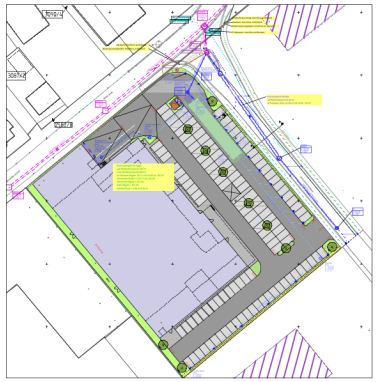
Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)



Nachweis Abstandsfläche (M 1:1000)



Lageplan Entwässerung (M 1:750)



Sortimentsliste

	Fläche	Anteil
Gesamt VK -Fläche+Windfang	**2260**	**100,00%**
Sotimente der Grund-/Nahversorgung/des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)	2001	88,54%
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel	29	1,28%
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, kunstgewerbliche Artikel, Geschenkartikel, Bastelartikel, Antiquitäten	57	2,52%
Bekleidung, Leder-/Pelzwaren, Schuhe	14	0,62%
Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren	0	0,00%
Drogerlewaren, Kosmetika, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	95	4,20%
Unterhaltungselektronik/Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Kleinelektrohaushaltswaren ("braune Ware")	1	0,04%
Musikinstrumente, Musikalienhandeln, Bild- und Tonträger	0	0,00%
Fotogeräte, feinmechanische/optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0,00%
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche (ohne Teppichböden), Beleuchtungskörper, Raumausstattung	0	0,00%
Baby-, Kinderartikel	10	0,44%
Spielwaren, Sportartikel (kleinteilig), Reit-/Jagdbedarf	6	0,27%
Wolle, Kurzwaren/Handarbeit, Nähmaschinen und Zubehör	2	0,09%
Schnittpflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tiernahrung, Topfpflanzen	45	2,00%
	2.260 m²	100 %

Vorhabenbeschreibung

Der geplante großflächige Einzelhandelsstandort liegt in dem neuen in Entwicklung befindlichen Stadtquartier COEUR in Homburg / Saar (Saarpfalz – Kreis).
Der neue Lebensmittelvollsortimentsmarkt wird gem. Planung eine Verkaufsfläche von ca. 2.260 m² haben.

Diese Verkaufsfläche entspricht den max. zulässigen Grenzwerten gem. dem aktuell fortgeschriebenen Einzelhandels & Zentrenkonzeptes der Stadt Homburg / Saar, erstellt durch das Ing. Büro Markt & Standort Erlangen, beschlossen durch den Stadtrat Homburg im Dezember 2025.
Die Sortimentsliste ist in dem V&E-Plan angegeben.

Der Geltungsbereich der zu überplanenden Fläche hat eine Größe von ca. 1 Hektar.
Die eigentliche Grundstücksgröße des künftigen SO – Gebietes beträgt ca. 8.000 m² (Flurstück 1888/11).
Das überplante Grundstück teilt sich auf in ca. 3.300 m² überbaute Gebäudefläche sowie ca. 4.700 m² Fahrgassen, Stellplätze (ca. 118 Stk., Abmessung mind. 2,75m x 5,00 m) sowie anteilige Grünflächen.

Von der Bruttogeschossfläche des Gebäudes mit ca. 3.300 m² entfallen demnach ca. 2.260 m² auf die eigentliche Verkaufsfläche sowie ca. 890 m² auf Lager, Funktions und Nebenflächen sowie ca. 150 m² auf Wandanteile.
Im Bereich der Außenanlage werden 2 E-Ladepunkte realisiert.

Das Gebäude wird auf dem Flurstück 1888/11 auf der nordwestlichen Grundstückseckе errichtet.
Zur westlichen Nachbarparzelle werden 3,00 m Grenzabstand eingehalten, zur nördlichen Grundstückgrenze (Beeder Straße) erfolgt eine Grenzbebauung.

Die Verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Beeder Straße sowie über die Sammelstraße der neuen, inneren Verkehrserschließung Coeur (ca. 100 m als Teilbereich).
Die neue Erschließungsstraße Coeur wird im Norden des neuen Stadtquartieres gemäß eigener Fachplanung Verkehr sowie Abstimmung mit dem LFS Saarland sowie der Tiefbauabteilung der Stadt Homburg angeschlossen.
Die neue Erschließungsstraße wird in diesem Teilbereich eine Breite von 11,35 m haben, bedeutet es werden beidseitig Fußwege von jeweils 2,50 m Breite sowie eine kombinierte Breite der Fahrspuren von 6,35 m errichtet.

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

Die Versorgung des neuen Lebensmittelmarktes erfolgt über die vorhandenen Medien in der Beeder Straße (Strom, Wasser, Telekom).
- ⇨ Stromversorgung = Kundeneigene Trafostation mit Mittelspannungsmessung
- ⇨ Trinkwasserversorgung = Hausanschluss an die best. Wasserversorgung in der Beeder Straße
- ⇨ Telekom = Einbindung in / an das bestehende Netz

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

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

Das Retentionsdach auf dem Gebäude des Lebensmittelmarktes ist für einen Rückhalt von 23 l/m² auszulegen.
Die Rigole unterhalb der Parkplatzflächen ist für ein Retensionsvolumen von 76 m³ auszulegen.
Die Berechnung der Volumina wurde mit einer Drossel von 12 l/s ausgeführt.
Umgesetzt wird nach Vorgabe und Abstimmung mit der Stadtentwässerung Homburg eine Drossel von 0,2 l/s.
Der erforderliche Retentionsraum im betrachteten Straßenabschnitt (ca. 100 m) beträgt 32 m³.
Berechnet wurde hier das Volumina mit einer Drossel von 3 l/s.
Umgesetzt wird nach Vorgabe und Abstimmung mit der Stadtentwässerung Homburg eine Drossel von 0,2 l/s.

Der Neubau wird in Fertigteilbauweise errichtet.
Das Tragwerk (Stützen, etc.) wird als Stahlbeton- Fertigteilkonstruktion errichtet.
Die Außenwände werden vorranging in Porenbetonfassadenelementen errichtet, teilweise auch Stahlbetonfertigteile die eine betreiberspezifische Farbgebung erhalten.
Großflächige Glas- und Holzelemente inkl. eines Vordaches betonen die Ein- und Ausgangsanlage des Gebäudes.
Im Bereich des Einganges ist auch eine markante Stele mit Werbemaßnahmen eingeplant (Höhe ca. 8,50 m).
Das eigentliche Dachtragwerk wird in sichtbarer Holzleimbinderkonstruktion ausgeführt.
Die Konstruktion bleibt im Verkaufsraum nahezu komplett sichtbar.
Das Gebäude wird mit einem ext. Gründach ausgeführt, welches auch in der gewählten Aufbaustärke die Rückhaltung von Regenwasser gem. des abgestimmten Entwässerungskonzeptes sicherstellt (Substratschicht in Verbindung mit zugelassenen Speicherplatten).
Auf dem ext. begrünten Gebäudedach wird durch den Bauherrn und Betreiber eine Photovoltaik-Anlage errichtet, die mit einer Leistung von ca. 270 kWp angegeben ist.
Diese Energie wird vorrangig dem Eigenverbrauch im Objekt zugeführt (Kühl- und Tiefkühlanlagen, Wärmerückgewinnung, etc.).
Auf der Außenanlage werden 2 Stellplätze mit E-Ladepunkten ausgeführt.

Die künftige NHN-Höhe der OKFFB des neuen Gebäudes wird bei 233,40 m ü. NHN liegen.
Die NHN-Höhe im Bereich der neuen Ein- und Ausfahrt an der der Erschließungsstraße wird bei ca. 232,90 m ü. NHN liegen.
Der Anschlusspunkt der Beeder Straße an die neue Erschließungsstraße wird bei ca. 233,90 m ü. NHN liegen.
Die eigentliche Gebäudehöhe liegt ca. bei 6.50 m resp. bei 239,90 m ü. NHN (Attika), in Teilbereichen bei 7,00 m resp. bei 240,40 m ü. NHN.

Die befestigte Außenanlage wird im Bereich der Fahrgassen, der Anlieferung, etc. in Asphalt bzw. Stahlbetonbelag ausgeführt.
Die eigentlichen Stellplätze werden in Betonverbundsteinpflaster mit Mikrofase ausgeführt.

Die Pflanzmaßnahmen werden gem. der Planvorgabe ausgeführt. Es werden einheimische Laubbäume, Sträucher, Bodendecker sowie sonstige Grünflächen angelegt.
Entlang der Anlieferung des Lebensmittelmarktes im Bereich der Beeder Straße wird zum Gehweg hin eine Absturzsicherung vorgesehen und ausgeführt.
Diese soll ebenfalls mit Rankpflanzen etc. begrünt werden.

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom __.__.____ übereinstimmt.
Gemäß § 12 Abs. 3 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan vom __.__.____ Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lebensmitteleinzelhandel COUER"

Homburg, den __.__.___

_____
Oberbürgermeister / Bürgermeister

Plangeber
Kreis- und Universitätsstadt Homburg

Projekt: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel Coeur"

	Name	Datum	Maßstab	ohne Maßstab	Planstand
Bearbeitet	A.K.	13.02.2026	Blattgröße	A0	Entwurf
Gezeichnet	L.S.	13.02.2026	Projekt-Nr.		

Konzeptersteller

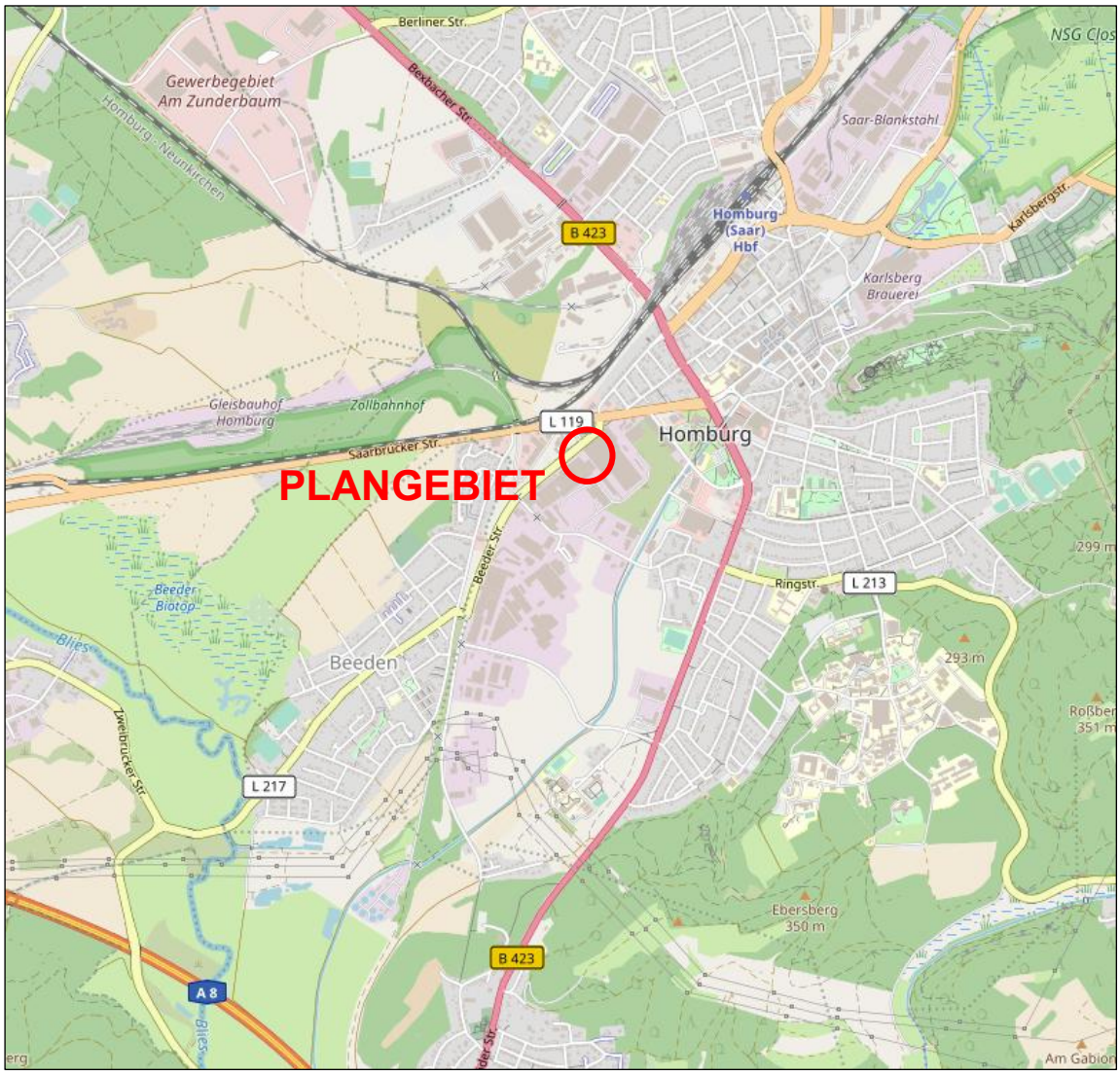
Andreas Kramatschek
Lessingstraße 25
66509 Rieschweiler
H: 0152 21694077
M: ak@akplanung.de
W: www.akplanung.de

KREISSTADT HOMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Lebensmitteleinzelhandel COEUR“

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



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

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung für die Kreisstadt Homburg, Datum: Februar 2026

agstaUMWELT GmbH

Haldenweg 24

66333 Völklingen

Inhalte

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG 3

2 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 6

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7

4 PLANGEBIET 9

5 PLANUNGSKONZEPTION 12

6 PLANUNGSVARIANTEN 18

7 FESTSETZUNGEN 19

7.1 Art der baulichen Nutzung 20
7.2 Überbaubare Grundstücksflächen 20
7.3 Verkehrsflächen 21
7.4 Ver- und Entsorgungsanlagen 21
7.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser 21
7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 21
7.7 Grünordnerische Festsetzungen 22
7.8 Altlasten 24
7.9 Hinweise 24

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG 24

ANHANG 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG) 32

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Vorbemerkungen

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

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

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

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

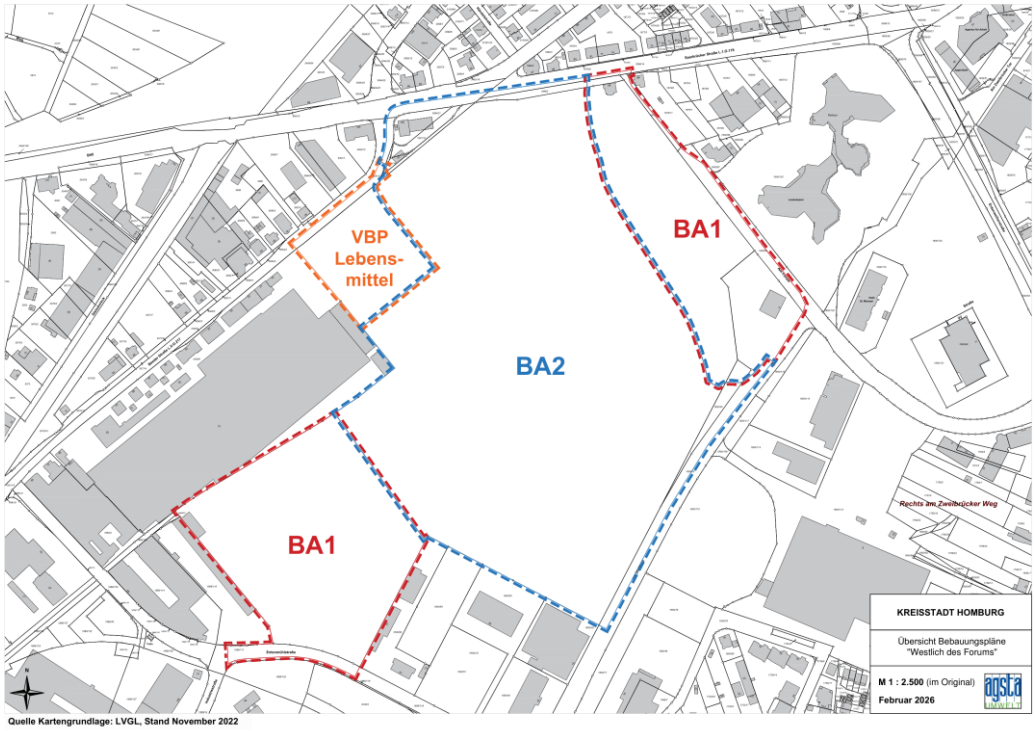
  Dieser Verfahrenswahl geht eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 i.V.m Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6.2 (EKZ < 5.000 qm) und Anlage 3 UVPG voraus. Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles (siehe Anhang 1) ist, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Gem. § 13a Abs. 1 Satz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

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

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

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

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



Ziele und Zwecke/ Planungserfordernis

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

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

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

Verfahren

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

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

Die Verfahrensvermerke sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

Rechtliche Grundlagen

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

2 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Vorhabenträger

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

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

Durchführungsvertrag

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

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

Quelle: AKPlanung, 2026 Rieschweiler

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

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 legt für den Bereich des Geltungsbereiches kein Ziel der Raumordnung fest. Ein festgelegtes Gewerbliches Vorranggebiet befindet sich in der Nachbarschaft, wird aber von der Planung nicht tangiert.

LEP Siedlung

Der Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ist am 13.07.2016 außer Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten jedoch bis zum Wirksamwerden eines neuen Landesentwicklungsplanes weiter.

Hinsichtlich des Themenfeldes Einzelhandel formuliert der LEPSiedlung insbesondere die Ziele (42) Konzentrationsgebot, (44) Kongruenzgebot, (45) Beeinträchtigungsverbot und (46) städtebauliches Integrationsgebot.

Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Homburg[1], dass vom Stadtrat am 13.12.2025 beschlossen wurde, betrachtet ebenso wie die nachfolgend genannte Standortanalyse (s.u.) diese landesplanerischen Vorgaben und nimmt speziell auf die Entwicklungen des Projektes „COEUR“ Bezug.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert für den Bereich des „Nebenzentrums Rathaus“ einen zentralen Versorgungsbereich, der neben dem FMZ Saarbrücker-Straße, und dem Solitärstandort Netto Saarbrücker-Straße, das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt sowie die Nahversorgung für den Bereich Coeur umfasst.

Es gilt die Homburger Sortimentsliste, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (s.o.) definiert wird. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept heißt es „*Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen primär und ohne Einschränkung in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Homburg und den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentren Erbach, Kirrberg sowie Nebenzentrum Rathaus ansässig sein.*“

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

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

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept[2] heißt es weiter: „*Die städtebauliche Integration des neuen Nebenzentrums ergibt aus der Lage in der Kernstadt, der räumlichen Nähe zur Innenstadt sowie insbesondere zu den geplanten Wohngebieten auf dem ehemaligen DSD-Gelände. Damit ist hier eine verbrauchernahe Versorgung des Gebietes gewährleistet. Durch die Einbindung in die neuen Wohngebiete und die bestehenden Wohngebiete nördlich der Saarbrückener Straße ist die Siedlungsintegration gewährleistet. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht den funktionalen Austausch der beiden zentralen Versorgungsgebiete. Das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt trägt zu einer Vielfalt der Versorgungsfunktion bei.*

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

[2] Ebenda.

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

Näheres ist dem entsprechenden Gutachten in den Anlagen zu entnehmen.

FNP/LP

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

Landschaftsplan

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

Informelle Planungen

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept[4] sind keine Inhalte enthalten, die dem Vorhaben entgegenstehen.

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

4 PLANGEBIET

Lage im Raum

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

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

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

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

(Nordosten und Südosten)

- Nachbargrundstück an der Beeder Straße (Südwesten)

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

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

Erreichbarkeit

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

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

Bestandssituation

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

Umfeldnutzungen

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

ABSP

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

Schutzobjekte/-gebiete

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

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

LAPRO

Das Landschaftsprogramm trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Nach Rückbau der ehemaligen DSD-Gebäude wurde die Fläche planiert und vermessen. Die Bestandshöhe im Bereich der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Beeder Straße liegt bei NN 233,90m. Die künftige Oberkante der fertigen Fußbodenoberfläche (OKFB) des Lebensmittelmarktes liegt bei NN 233,40 m. Die künftige Höhe der Erschließungsstraße im Bereich der Ein & Ausfahrt auf das Betriebsgelände liegt bei NN 232,90 m.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist in Privatbesitz des Vorhabenträgers (s.o.).

Geologie / Hydrologie

Das Saarland gehört geologisch gesehen zu einem permokarbonischen Becken. Im mittleren Landesteil sind die Karbonablagerungen zu einem Sattel aufgewölbt. Südlich dieses Sattels erstreckt sich von Homburg über Saarbrücken und von dort entlang der Saarschiene bis nach Saarlouis, ein Buntsandsteingebiet. Im Bereich Homburg wird der Untergrund aus mittleren Buntsandsteinen gebildet. Der mittlere Buntsandstein bildet im Bereich der Stadt Homburg einen ergiebigen Grundwasserleiter.

Nach aktuellem Grundwassermonitoring liegt der Grundwasserstand bei etwa 5 bis 6 m u. GOK.

Die Abströmung erfolgt von Nord bzw. von Nordosten mit 1 % Gefälle zum Vorfluter, dem Erbach.[5]

Altlasten

Im Plangebiet des 2. BA wurden aufgrund vorhandener Altlasten Bodenuntersuchungen sowie ein Sanierungsplan erstellt. Der Sanierungsplan wurde vom Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) am 16.03.2023 für verbindlich erklärt. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde seitens des Büros GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, dass für die Sanierung des Gesamtgeländes zuständig ist, eine gutachterliche Stellungnahme zum Stand der Sanierung im Bereich desvorliegenden Bebauungsplan erstellt, die den Planunterlagen als Anlage beigefügt ist. Vorgesehen ist es vor Satzungsbeschluss eine Freigabeerklärung durch das LUA zu erhalten, die die Unbedenklichkeit des Vorhabens mit den Zielen des Sanierungsplans und der Verbindlichkeitserklärung attestiert.

Störfallbetriebe

Unter Bezugnahme des saarländischen Überwachungsprogramms (Stand Juli 2022) befinden sich innerhalb der Stadt Homburg zwei Störfallbetriebe, die sich jedoch weit außerhalb der Wirkungsrelevanz befinden.

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

5 PLANUNGSKONZEPTION

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Verkehr / Geräuschimmissionen**

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

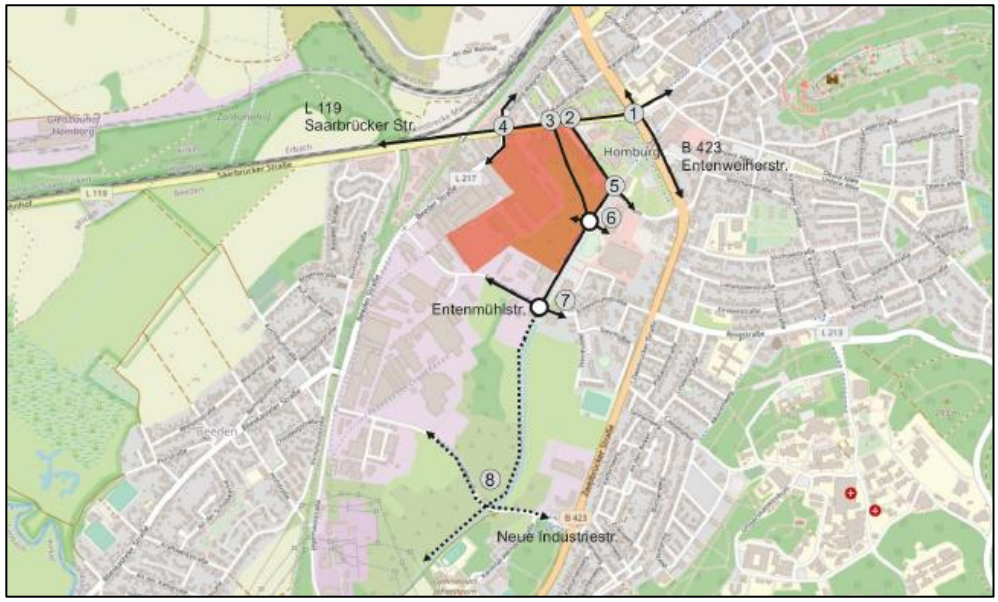
störempfindliche Räume nicht vorgesehen.

Das Schallschutzgutachten[6] wurde das ursprünglich als Teil des 2.BA am selben Standort vorgesehen Sondergebiet Einzelhandel bereits berücksichtigt. Es werden darin verschiedene Immissionsorte, so auch an der Beeder Straße (Haus-Nr. 16) untersucht. Näheres dazu enthält das genannte Gutachten. Dieses hat unter Berücksichtigung der Vorbelastungen kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten zulässigen Zusatzbelastungen (Tag und Nacht) eingehalten werden.

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

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

Von der PTV Transport Consult GmbH wurde ein Verkehrsgutachten[7] erstellt. An dieser Stelle sind insbesondere die Aussagen bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit der Saarbrücker Straße relevant (Knotenpunkt 4, siehe nachfolgende Abbildung).



Übersicht Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsnachweis, Quelle: PTV Transport Consult GmbH

PTV kommt dabei zu folgendem Ergebnis für den Knotenpunkt 4:

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

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

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

werden (QSV D).“[8]

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

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

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

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

- **Städtebaulicher Missstand**

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

- **Altlasten**

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

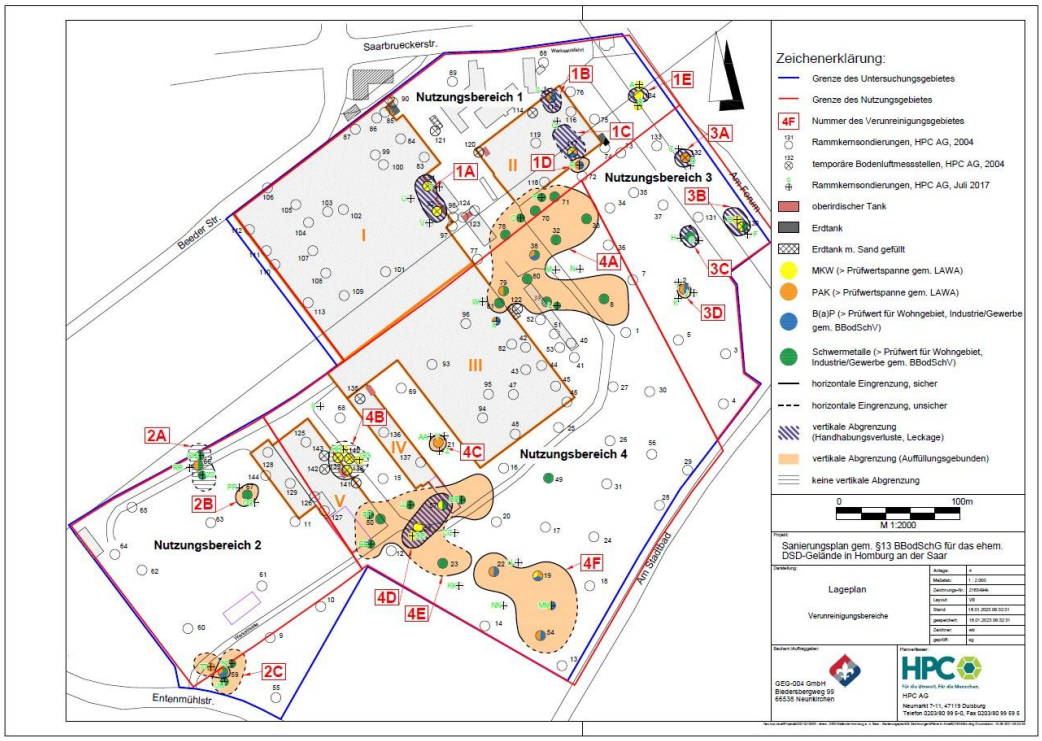
  Der Sanierungsplan[9] gem. §13 BbodSchG ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt. Für die Erstellung ist das Büro HPC AG beauftragt worden. Der Sanierungsplan greift die vorangegangenen Untersuchungen im Plangebiet auf und „*beschreibt die Gesamtsituation der Sanierungsfläche und*

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

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

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

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



Auszug Sanierungsplan, Quelle s.o.

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

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

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

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

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

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

- **Ökologische Rahmenbedingungen/Artenschutz**

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

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

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

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

- **Entwässerungskonzept**

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

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

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

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

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

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

6 PLANUNGSVARIANTEN

Standortvarianten

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

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

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

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

Konzeptvarianten

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

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

Auch das Städtebauliche Entwicklungskonzept[11] spricht davon, dass Teile des ehemaligen DSD-Geländes für Wohnzwecke umgenutzt werden sollten. Die überplanten Flächen des 2. BA sind kein Bestandteil des angrenzenden gewerblichen Vorranggebietes, so dass bei der Variantenbetrachtung auch eine dem Standort angemessene Lösung in Form einer Nutzungsmischung anvisiert werden kann. Dadurch wird eine Nutzungsstruktur ermöglicht, die der innenstadtnahen Lage gerecht wird.

0-Variante

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

7 FESTSETZUNGEN

Durchführungsvertrag

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

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

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

Geltungsbereich

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

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

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Überschreitungen in geringfügigem Maß sind ausnahmsweise zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze allgemein zulässig.

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

7.3 Verkehrsflächen

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

7.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

7.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

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

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

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

7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

sionskonflikten wird auf die diesbezüglichen Aussagen im planbegleitend erstellten Schallschutzgutachten[12] hingewiesen.

Das Gutachten hat Emissionskontingente für die Gewerbegebiete und das Vorhabengebiet (im Gutachten als Sondergebiet bezeichnet) getroffen. Diese werden soweit sie das Vorhabengebiet betreffen übernommen. Demnach sind im Vorhabengebiet vorhaben zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten: L_{EK}, tags: 62 dB(A)/m^2, L_{EK}, nachts 42 dB(A)/m^2.

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

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzungen

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

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

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

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

Gehölzliste (nicht abschließend):

Generell sind für Neupflanzungen standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden:

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

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

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

avium), Eichen (Quercus sp.);

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

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

Artenschutz

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

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

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

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

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

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
Säugetiere (Fledermäuse)	Keine Betroffenheit	Geeignete Quartiere und Wochenstuben im Plangebiet sind nicht vorhanden.
Weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL	Keine Betroffenheit	Bei den Kartierungen im Teilbereich 1 erfassten Brutvogelarten sind keine Vogelarten des Anh. 1 der VSRL
Sonst. europäische Vogelarten	Keine erheblich negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Vegetationsstrukturen, die als Habitat nutzbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass von erheblichen artenschutzrelevanten Betroffenheiten nicht auszugehen ist.

Weitere Empfehlungen

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

7.8 Altlasten

Altlasten

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

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

7.9 Hinweise

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

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

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

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ist zu berücksichtigen, dass sich der komplette Geltungsbereich auf baulich bereits stark überformte Flächen im Innenbereich erstreckt.

Wohn-/Arbeitsverhältnisse
Wohnbedürfnisse

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

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

Soziales/Kultur/Sport/ Freizeit/Erholung

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

Vorhandener Ortsteile/ Zentr. Versorgungsbereich

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

Denkmalschutz

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

Orts-/Landschaftsbild

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

positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Kirchliche Belange

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

Natur und Umwelt

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

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB:

  Belange von Natura 2000 Gebieten sind nicht betroffen.
  Das Plangebiet selbst wird von keinerlei Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) tangiert, die sich restriktiv auf die Planung auswirken könnten. Vor der Planung sind keine Auswirkungen auf weiter entfernte Schutzgebiete zu erwarten.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB:

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

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB:

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

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB:

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

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

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

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB:

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB:

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB:

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB:

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB:

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

*Belange de*s §1(6) Nr.8 BauGB Auswirkungen auf die Belange der

- § 1 Abs. 6 Nr. 8a) BauGB:

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 8b) BauGB:

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 8c) BauGB:

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 8d-e) BauGB:

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

Verkehr

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

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

Mit der Nutzung geht gegenüber der Brachsituation ein nutzungsbedingter Mehrverkehr aus. Das Verkehrsgutachten[13] kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des nächstgelegenen Knotenpunktes der Beeder Straße mit der Saarbrücker Straße die Leistungsfähigkeit gewährleistet ist.

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

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

Verteidigung

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

Sonst. städteb. Planungen

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

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

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

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

Ein Hochwasserschutzgebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe.

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

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

Flüchtlinge

Das Vorhabengebiet steht nicht für Wohnzwecke zur Verfügung. Wohnnutzungen und auch solche Sonderwohnformen wie das Flüchtlingswohnen sind auf der Fläche nicht vorgesehen. Da die Schaffung von Wohnraum nicht dem Entwicklungsziel des Vorhabens entspricht, wird dem Belang innerhalb der Geltungsbereiche auch weiterhin nicht entsprochen. Wohnraum kann an anderer Stelle im Quartier entstehen.

Grün- und Freiflächen

Das Vorhabengebiet ist ein Teil des Quartiers „COEUR“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt einen kleinen Ausschnitt aus dem Quartier dar, der eine konkretisierte Nutzung erhalten soll. Der Bebauungsplan setzt diese Nutzung fest und steht für die Entwicklung von Grün- und Freiflächen nicht zur Verfügung. Dem Belang der Entwicklung des Vorhabens wird im Rahmen der Abwägung im Bereich des Geltungsbereiches Vorrang eingeräumt. Innerhalb des Quartiers sind Grün- und Freiflächen an anderer Stelle festgesetzt.

ANHANG 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG)

i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6.2 (EKZ < 5.000 qm) und Anlage 3 zum UVPG

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

		Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) definiert für den Bereich des „Nebenzentrums Rathaus“ einen zentralen Versorgungsbereich, der neben dem FMZ Saarbrücker-Straße, und dem Solitärstandort Netto Saarbrücker-Straße, das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt sowie die Nahversorgung für den Bereich Coeur umfasst. Die derzeitige Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus summiert sich laut EZK auf 2.330 qm. Gemiensam mit der vorliegenden Planung überschreitet der der Verkaufraum nicht die Größe von 5000m² (UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6.1). Aus diesem Grund ist eine UVP Pflicht gemäß §11 UVPG in Verbindung mit §6 UVP nicht gegeben.
1.3	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Das Plangebiet ist durch seine frühere gewerblich-industrielle Nutzung bereits erheblich anthropogen überprägt. Die Bodenverhältnisse sind stark verändert; natürliche Bodenfunktionen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Im Vorfeld der Planung wurden boden- und altlastenfachliche Untersuchungen durchgeführt und durch ergänzende Gutachten vertieft. Besondere Altlastenvorkommen wurden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht festgestellt. Gleichwohl ist die Fläche Bestandteil eines Sanierungsplans und wird entsprechend den dort festgelegten Vorgaben behandelt. Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich und umfasst eine bereits vollständig baulich vorgeprägte Fläche, die überwiegend von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben ist. Fließ- oder Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Durch die Umsetzung der Planung erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unberührter Flächen für Wasser, Boden, Natur oder Landschaft. Die Planung nutzt vielmehr eine bereits versiegelte und vorbelastete Fläche und trägt damit zur Innenentwicklung sowie zur Schonung unbebauter Außenbereichsflächen bei.
1.4	Abfallerzeugung	- Die Ver- und Entsorgung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bestehenden Medien in der Beeder Straße (Strom, Wasser, Telekommunikation). Das anfallende Schmutzwasser wird nach Vorbehandlung über einen Fettabscheider in die öffentliche Abwasseranlage der Beeder Straße eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird gemäß gesonderter Fachplanung vor Ort zurückgehalten, verdunstet und vorbehandelt; ein Notüberlauf erfolgt in die Kanalisation der Beeder Straße. - Es ist davon auszugehen, dass die beim Bau und dem Betrieb anfallenden Abfälle vorschriftsmäßig entsorgt werden. - Keine betriebliche Erzeugung stark verschmutzter bzw. behandlungsbedürftiger Abfälle / Sonderabfälle .
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Das Plangebiet liegt in einem bereits gewerblich geprägten und vorbelasteten Umfeld. Durch die Nutzung als Lebensmittelvollsortimenter sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu erwarten. Temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase (Baulärm, Staub, Baustellenverkehr) sind zeitlich begrenzt. Im Betrieb sind insbesondere verkehrs- und betriebsbedingte Emissionen (u. a. Lärm, Abgase) zu erwarten, die bei Einhaltung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben unterhalb der maßgeblichen Grenz- und Richtwerte liegen. Zum Schallschutz wurde im Rahmen der Gesamtentwicklung des „COEUR“-Areals ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das dem Plangebiet verbindliche Emissionskontingente zuweist. Diese Kontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Bei deren Einhaltung sind schädliche Umwelteinwirkungen oder Beeinträchtigungen nicht zu

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

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

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

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

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

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

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

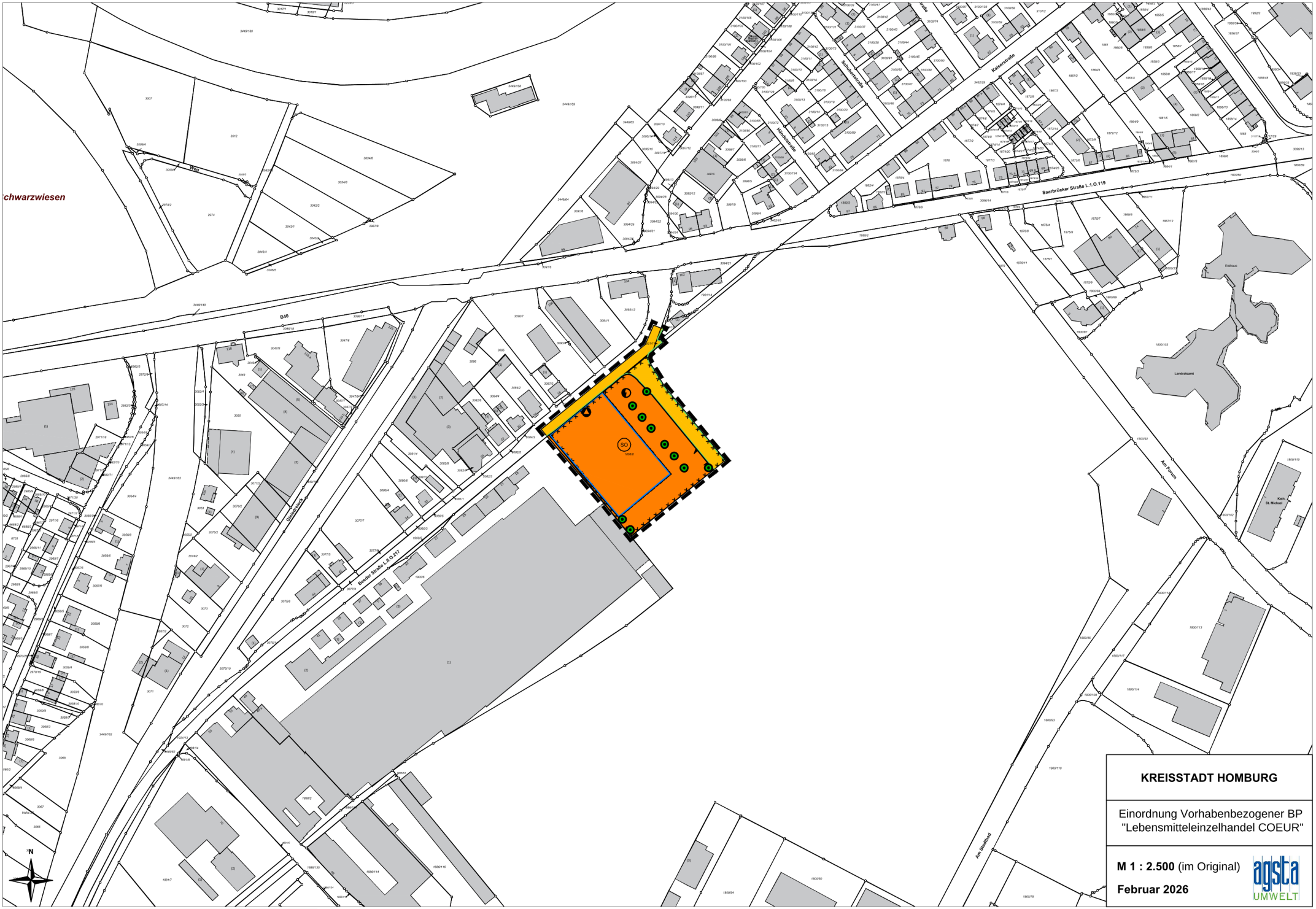
3.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen** **Erhebliche** Beeinträchtigung bei **sehr hochwertiger Ausprägung** der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung		
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den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

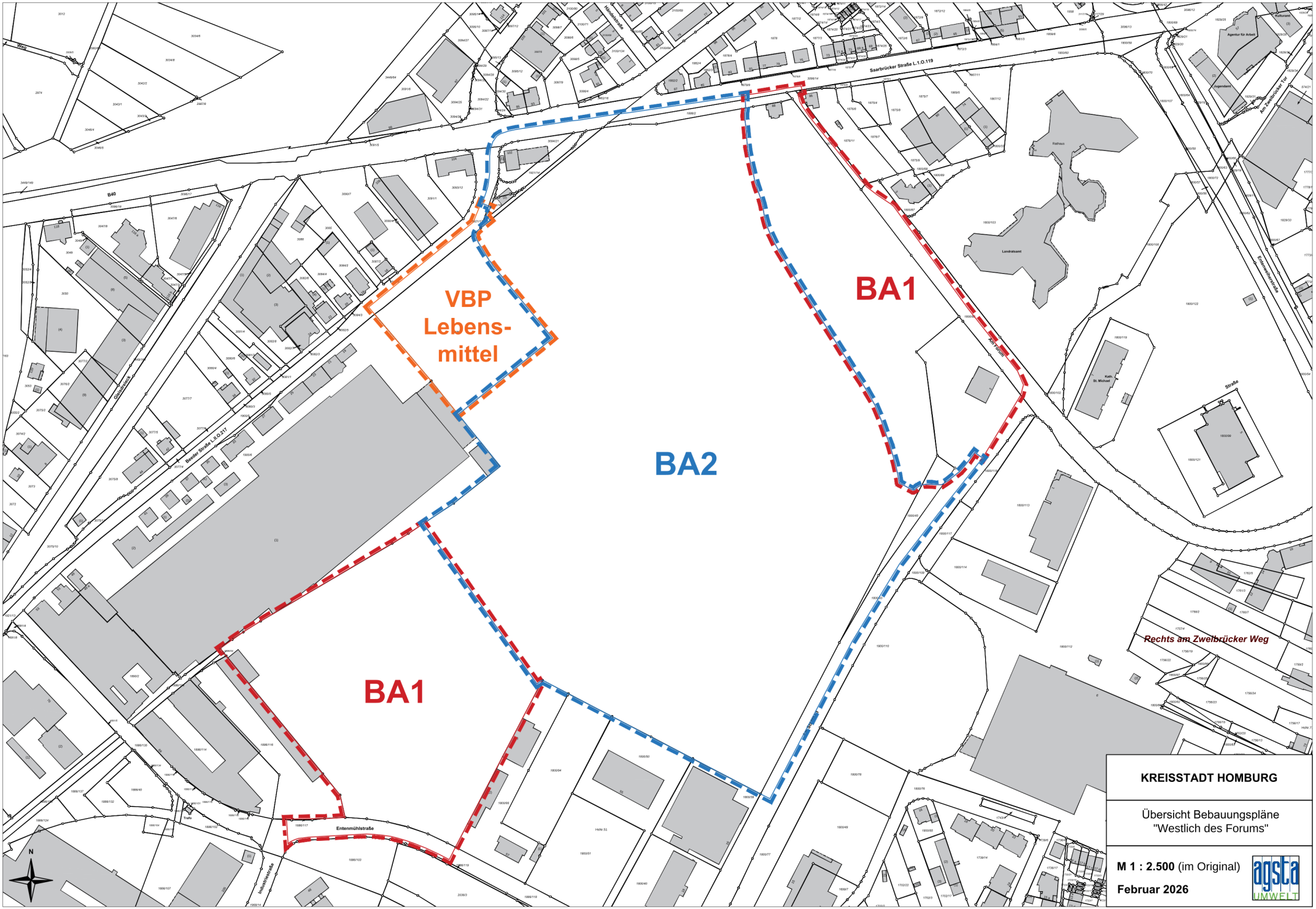
	➔ Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern ➔ Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		**x**

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

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

keine UVP-Pflicht für den Bebauungsplan


SO
B40
Saarbrücker Straße L.1.O.119
Kaiserstraße
Schulstraße
Rathausstraße
Obergasse
Am Forum
Am Stadtbad
Rathaus
Landratsamt
Kath. St. Michael
Bexbar Straße L.I.O.210
Quelle Kartengrundlage: LVGL, Stand November 2022
KREISSTADT HOMBURG
Einordnung Vorhabenbezogener BP "Lebensmitteleinzelhandel COEUR"
M 1 : 2.500 (im Original)
Februar 2026
agsta UMWELT



KREISSTADT HOMBURG

Übersicht Bebauungspläne
"Westlich des Forums"

M 1 : 2.500 (im Original)

Februar 2026

agsta UMWELT

Quelle Kartengrundlage: LVGL, Stand November 2022

Markt und Standort
Beratungsgesellschaft mbH

Aktualisierung des

Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

für die

Kreis- und Universitätsstadt Homburg

im Auftrag der
Stadt Homburg

Dezember 2025

M A R K T U N D S T A N D O R T B E R A T U N G S G E S E L L S C H A F T M B H
Ludwig-Erhard-Straße 14, 91052 Erlangen Tel. +49 9131 973 769 0 Fax +49 9131 973 769 70
info@marktundstandort.de HRB 10996 Fürth ID Nr. DE 814055381

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

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1 Summary 10

2 Vorbemerkung 11

2.1 Aufgabenstellung 11

2.2 Auftrag 11

2.3 Untersuchungsmethode 12

2.4 Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes von 2023 13

2.5 Arbeitskreise und Kommunikation 14

2.6 Verwendete Datengrundlagen 14

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen 15

3.1 Überregionale Entwicklungstrends 15

3.2 Der Einzelhandel in Deutschland 16
3.2.1 Allgemeine Entwicklungen 16
3.2.2 Periodischer Bedarf 17
3.2.3 Aperiodischer Bedarf 18
3.2.4 Online-Handel und Effekte auf die Stadtentwicklung 19

3.3 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen für ein Einzelhandelskonzept 25
3.3.1 Europarechtliche Vorgaben 25
3.3.2 Bundesrechtliche Vorgaben 26
3.3.3 Landesrechtliche Vorgaben 26
3.3.4 Kommunale Vorgaben 27

3.4 Regionale Einordnung 27
3.4.1 Der Standort Homburg 27
3.4.2 Trends in der Raumentwicklung 28
3.4.3 Demographische Entwicklung in der Region 30
3.4.4 Raumstrukturelle Einordnung Homburgs 31
3.4.5 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 32

4 Einzugsbereich und Marktpotenziale 33

4.1 Homburg Einzugsgebiet 33

4.2 Wettbewerb und Entwicklung der Wettbewerbsposition 34

4.3 Kaufkraftanalyse Homburg 36
4.3.1 Marktpotenzial 36
4.3.2 Kaufkraft im Stadtgebiet 37

5 Analyse des Einzelhandelsbestandes und einzelhandelsrelevanter Aspekte in Homburg 38

5.1 Die lageräumliche Verteilung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben 38
5.1.1 Einzelhandel 2025 in Homburg 38

5.2 Die Entwicklung des Einzelhandels in Homburg seit 2015 48

5.3 Kaufkraftbindung 49
5.3.1 Zentralitätswerte in der Stadt Homburg 50

5.4 Raum und Flächenbedarf 53

6 Die repräsentative Haushaltsbefragung in der Stadt Homburg 56

6.1 Methode und Vorgehensweise 56
6.1.1 Zielsetzung und Befragung 56

6.1.2 Stichprobe 56
6.1.3 Inhalt der Befragung 57
6.1.4 Methode der Befragung 58

6.2 Befragungsergebnisse 58
6.2.1 Einkaufsverhalten nach Sortimentsgruppe 58
6.2.2 Fehlende Einzelhandelssortimente, -branchen und -betriebe 69
6.2.3 Verkehrsmittelnutzung bei Einkäufen 70
6.2.4 Beurteilung verschiedener Angebote und Waren in Homburg 72
6.2.5 Beurteilung der Ortszentren von Homburg Kernstadt 73
6.2.6 Zusammengefasste Ergebnisse der Haushaltsbefragung 74

7 Die Händlerbefragung in der Stadt Homburg 75

7.1 Methode und Vorgehensweise 75

7.2 Befragungsergebnisse 75
7.2.1 Betriebliche Kennzahlen 75
7.2.2 Öffnungszeiten 79
7.2.3 Online Beteiligung 80
7.2.4 Standort Homburg und Wettbewerbssituation 83
7.2.5 Mietbelastung 85
7.2.6 Umsatzentwicklung 86
7.2.7 Auswirkungen der Maßnahmen Covid19-Pandemie 88
7.2.8 Investitionen 91
7.2.9 Kundenstamm und Absatzwege 92
7.2.10 Gemeinsame digitale Verkaufsplattform 96
7.2.11 Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Homburg 97
7.2.12 Blick in die Zukunft 100

7.3 Zusammengefasste Ergebnisse der Händlerbefragung 103

8 Innenstadt Homburg 103

8.1 Einkaufslagen 103

8.2 City-Monitor in Homburg 116
8.2.1 Branchenschwerpunkt Einzelhändler 117
8.2.2 Dienstleistungsformen 117
8.2.3 Passantenfrequenz 118
8.2.4 Schaufenstergestaltung 119
8.2.5 Zielgruppenorientierung 120
8.2.6 Warenpräsentation 120
8.2.7 Sortimentsbreite 121
8.2.8 Sortimentstiefe 121
8.2.9 Qualitätsorientierung 122
8.2.10 Preisniveau 122
8.2.11 Leerstände in Erdgeschosslagen in der Innenstadt (einzelhandelsrelevante Lagen) 123

8.3 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen 124

9 Nahversorgung in Homburg 124

9.1 Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation 124

9.2 Gebiete mit Handlungsbedarf für die Nahversorgung in Homburg 142
9.2.1 Unvollständige Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen 142
9.2.2 Fehlende Nahversorgungsangebote 142
9.2.3 Modernisierungsbedarf der Nahversorgungsangebote 142

10 Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Homburg 142

10.1 Leitbild und übergeordnete Ziele 143
10.1.1 Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion 143

10.1.2 Sicherung und Stärkung des hierarchisch gegliederten Standortnetzes 143

11 Entwicklungs- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel 145

11.1 Allgemeine absatzwirtschaftliche Grundlagen 145
11.1.1 Nahversorgung 145
11.1.2 Aperiodische Versorgung 146

11.2 Landesrechtliche Vorgaben 148

11.3 Standortkonzept für die Stadt Homburg 148
11.3.1 Praktische Bedeutung von Zentralen Versorgungsbereichen 148
11.3.2 Abgleich mit dem bestehenden Zentrenkonzept 150
11.3.3 Standorthierarchie und Versorgungsfunktionen 150
11.3.4 Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in Homburg 153

12 Zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte in der Stadt Homburg 154

12.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Homburg 154
12.1.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Homburg Kernstadt 155
12.1.2 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Kernstadt 156

12.2 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach 158
12.2.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 158

12.3 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg 160
12.3.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 160

12.4 Betriebsbesatz im Nebenzentrum Rathaus 162
12.4.1 Die Abgrenzung des Nebenzentrums Rathaus 162
12.4.2 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 163

12.5 Betriebsbesatz im zentralen Nahversorgungszentrum Mannlichstraße 165
12.5.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 165

12.6 Betriebsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße 167
12.6.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 167

12.7 Betriebsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten 169
12.7.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 169

12.8 Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen 171
12.8.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 171

12.9 Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße 173
12.9.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 173

12.10 Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube 175
12.10.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 175

12.11 Betriebsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland 177
12.11.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 177

12.12 Betriebsbesatz am Solitärstandort Poco 179
12.12.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 179

12.13 Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun 181
12.13.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 181

12.14 Betriebsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt 183
12.14.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 183

13 Homburger Liste 185

14 Umsetzungshilfen 189

14.1 Handlungsgrundsätze im Umgang mit großflächigem Einzelhandel 189

14.2 Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes 193
14.3 Planungserfordernis 193
15 Anhang 194
15.1 Abbildungsverzeichnis 194
15.2 Tabellenverzeichnis 199
15.3 Absatzformen – Definitionen 201
15.4 Markt und Standort Warengruppensystematik 2025 204
15.5 Fragebogen Haushaltsbefragung 208
15.6 Fragebogen Händlerbefragung 212
15.7 Beschlussfassung durch den Stadtrat 222

1 Summary 10
2 Vorbemerkung 11
2.1 Aufgabenstellung 11
2.2 Auftrag 11
2.3 Untersuchungsmethode 12
2.4 Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes von 2023 13
2.5 Arbeitskreise und Kommunikation 14
2.6 Verwendete Datengrundlagen 14
3 Übergeordnete Rahmenbedingungen 15
3.1 Überregionale Entwicklungstrends 15
3.2 Der Einzelhandel in Deutschland 16
3.2.1 Allgemeine Entwicklungen 16
3.2.2 Periodischer Bedarf 17
3.2.3 Aperiodischer Bedarf 18
3.2.4 Online-Handel und Effekte auf die Stadtentwicklung 19
3.3 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen für ein Einzelhandelskonzept 25
3.3.1 Europarechtliche Vorgaben 25
3.3.2 Bundesrechtliche Vorgaben 26
3.3.3 Landesrechtliche Vorgaben 26
3.3.4 Kommunale Vorgaben 27
3.4 Regionale Einordnung 27
3.4.1 Der Standort Homburg 27
3.4.2 Trends in der Raumentwicklung 28
3.4.3 Demographische Entwicklung in der Region 30
3.4.4 Raumstrukturelle Einordnung Homburgs 31
3.4.5 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 32
4 Einzugsbereich und Marktpotenziale 33
4.1 Homburg Einzugsgebiet 33
4.2 Wettbewerb und Entwicklung der Wettbewerbsposition 34
4.3 Kaufkraftanalyse Homburg 36
4.3.1 Marktpotenzial 36
4.3.2 Kaufkraft im Stadtgebiet 37

5 Analyse des Einzelhandelsbestandes und einzelhandelsrelevanter Aspekte in Homburg 38

5.1 Die lageräumliche Verteilung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben 38
5.1.1 Einzelhandel 2025 in Homburg 38

5.2 Die Entwicklung des Einzelhandels in Homburg seit 2015 48

5.3 Kaufkraftbindung 49
5.3.1 Zentralitätswerte in der Stadt Homburg 50

5.4 Raum und Flächenbedarf 53

6 Die repräsentative Haushaltsbefragung in der Stadt Homburg 56

6.1 Methode und Vorgehensweise 56
6.1.1 Zielsetzung und Befragung 56
6.1.2 Stichprobe 56
6.1.3 Inhalt der Befragung 57
6.1.4 Methode der Befragung 58

6.2 Befragungsergebnisse 58
6.2.1 Einkaufsverhalten nach Sortimentsgruppe 58
6.2.1.1 Lebensmittel 58
6.2.1.2 Drogeriewaren 61
6.2.1.3 Bekleidung und Schuhe 63
6.2.1.4 Haushaltswaren 64
6.2.1.5 Elektrowaren 65
6.2.1.6 Bücher, Schreibwaren 66
6.2.1.7 Möbel- und Einrichtungsbedarf 67
6.2.1.8 Bau- und Heimwerkerbedarf 67
6.2.1.9 Hobby- und Freizeitbedarf 68
6.2.2 Fehlende Einzelhandelssortimente, -branchen und -betriebe 69
6.2.3 Verkehrsmittelnutzung bei Einkäufen 70
6.2.3.1 Artikel des täglichen Bedarfs 70
6.2.3.2 Andere Artikel 71
6.2.4 Beurteilung verschiedener Angebote und Waren in Homburg 72
6.2.5 Beurteilung der Ortszentren von Homburg Kernstadt 73
6.2.6 Zusammengefasste Ergebnisse der Haushaltsbefragung 74

7 Die Händlerbefragung in der Stadt Homburg 75

7.1 Methode und Vorgehensweise 75

7.2 Befragungsergebnisse 75
7.2.1 Betriebliche Kennzahlen 75
7.2.2 Öffnungszeiten 79
7.2.3 Online Beteiligung 80
7.2.4 Standort Homburg und Wettbewerbssituation 83
7.2.5 Mietbelastung 85
7.2.6 Umsatzentwicklung 86
7.2.7 Auswirkungen der Maßnahmen Covid19-Pandemie 88
7.2.8 Investitionen 91
7.2.9 Kundenstamm und Absatzwege 92
7.2.10 Gemeinsame digitale Verkaufsplattform 96
7.2.11 Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Homburg 97
7.2.12 Blick in die Zukunft 100

7.3 Zusammengefasste Ergebnisse der Händlerbefragung 103

8 Innenstadt Homburg 103

8.1 Einkaufslagen 103

8.2 City-Monitor in Homburg 116

8.2.1 Branchenschwerpunkt Einzelhändler 117
8.2.2 Dienstleistungsformen 117
8.2.3 Passantenfrequenz 118
8.2.4 Schaufenstergestaltung 119
8.2.5 Zielgruppenorientierung 120
8.2.6 Warenpräsentation 120
8.2.7 Sortimentsbreite 121
8.2.8 Sortimentstiefe 121
8.2.9 Qualitätsorientierung 122
8.2.10 Preisniveau 122
8.2.11 Leerstände in Erdgeschosslagen in der Innenstadt (einzelhandelsrelevante Lagen) 123

8.3 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen 124

9 Nahversorgung in Homburg 124

9.1 Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation 124

9.2 Gebiete mit Handlungsbedarf für die Nahversorgung in Homburg 142
9.2.1 Unvollständige Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen 142
9.2.2 Fehlende Nahversorgungsangebote 142
9.2.3 Modernisierungsbedarf der Nahversorgungsangebote 142

10 Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Homburg 142

10.1 Leitbild und übergeordnete Ziele 143
10.1.1 Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion 143
10.1.2 Sicherung und Stärkung des hierarchisch gegliederten Standortnetzes 143

11 Entwicklungs- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel 145

11.1 Allgemeine absatzwirtschaftliche Grundlagen 145
11.1.1 Nahversorgung 145
11.1.2 Aperiodische Versorgung 146

11.2 Landesrechtliche Vorgaben 148

11.3 Standortkonzept für die Stadt Homburg 148
11.3.1 Praktische Bedeutung von Zentralen Versorgungsbereichen 148
11.3.1.1 Definition und Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche 148
11.3.1.2 Schutz- und Entwicklungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen 149
11.3.2 Abgleich mit dem bestehenden Zentrenkonzept 150
11.3.3 Standorthierarchie und Versorgungsfunktionen 150
11.3.3.1 Grundlagen für die Definition der Zentren in Homburg 152
11.3.3.2 Systematisierung der Einzelhandelsstandorte in Homburg 152
11.3.4 Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in Homburg 153

12 Zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte in der Stadt Homburg 154

12.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Homburg 154
12.1.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Homburg Kernstadt 155
12.1.2 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Kernstadt 156
12.1.2.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 156

12.2 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach 158
12.2.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 158

12.3 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg 160
12.3.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 160

12.4 Betriebsbesatz im Nebenzentrum Rathaus 162
12.4.1 Die Abgrenzung des Nebenzentrums Rathaus 162
12.4.2 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 163

12.5 Betriebsbesatz im zentralen Nahversorgungszentrum Mannlichstraße 165

12.5.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 165

12.6 Betriebsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße *167*
12.6.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 167

12.7 Betriebsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten *169*
12.7.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 169

12.8 Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen *171*
12.8.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 171

12.9 Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße *173*
12.9.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 173

12.10 Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube *175*
12.10.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 175

12.11 Betriebsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland *177*
12.11.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 177

12.12 Betriebsbesatz am Solitärstandort Poco *179*
12.12.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 179

12.13 Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun *181*
12.13.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 181

12.14 Betriebsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt *183*
12.14.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung 183

13 Homburger Liste **185**

14 Umsetzungshilfen **189**

14.1 Handlungsgrundsätze im Umgang mit großflächigem Einzelhandel *189*

14.2 Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes *193*

14.3 Planungserfordernis *193*

15 Anhang **194**

15.1 Abbildungsverzeichnis *194*

15.2 Tabellenverzeichnis *199*

15.3 Absatzformen – Definitionen *201*

15.4 Markt und Standort Warengruppensystematik 2025 *204*

15.5 Fragebogen Haushaltsbefragung *208*

15.6 Fragebogen Händlerbefragung *212*

15.7 Beschlussfassung durch den Stadtrat *222*

1 Summary

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Vorbemerkung

2.1 Aufgabenstellung

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

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

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

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

2.2 Auftrag

Der Auftrag umfasst die folgenden Schwerpunkte:

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

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

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

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

Auftraggeber ist die Stadt Homburg.

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

2.3 Untersuchungsmethode

Grundlage der Neuaufstellung ist das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023.

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

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

Abbildung 1 Methodischer Ablauf des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: eigene Darstellung

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

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

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

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

2.4 Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes von 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Umsetzungshilfen (Kapitel 14) werden angepasst.

2.5 Arbeitskreise und Kommunikation

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

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

2.6 Verwendete Datengrundlagen

Folgende Datenquellen wurden im Rahmen dieser Studie verwendet:

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

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

3.1 Überregionale Entwicklungstrends

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

'Technologie und Technik' durch

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

'Menschliches Verhalten, Werte und Präferenzen' durch

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

'Geschäfts- und wirtschaftsrelevante Spielregeln' durch

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

'Nachhaltigkeit und Regionalität' durch

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

'Rahmenbedingungen nationaler und internationaler Politik' durch

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

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

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

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

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

> … die **eigenständige und nachhaltige Entwicklung** des Handelsstandortes Homburg unter Berücksichtigung seiner Auswirkungen auf die wirtschaftsräumlichen Verflechtungen innerhalb der Stadtgrenzen,
>
> …sowie eine **klare Positionierung** des Mittelzentrums Homburgs hinsichtlich der zentralen Funktion
>
> …und unter **Berücksichtigung einer wohnstandortorientierten Nahversorgung**.

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

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

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

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

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

3.2 Der Einzelhandel in Deutschland

3.2.1 Allgemeine Entwicklungen

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

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

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

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

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

Tabelle 1 Ausgewählte Trends im Einzelhandel

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

Quelle: eigene Darstellung

3.2.2 Periodischer Bedarf

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

Tabelle 2 Durchschnittliche Zahl von Artikeln in ausgewählten Betriebstypen

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

Quelle: EHI, Handel aktuell 2019, S. 90

3.2.3 Aperiodischer Bedarf

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

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

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

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

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

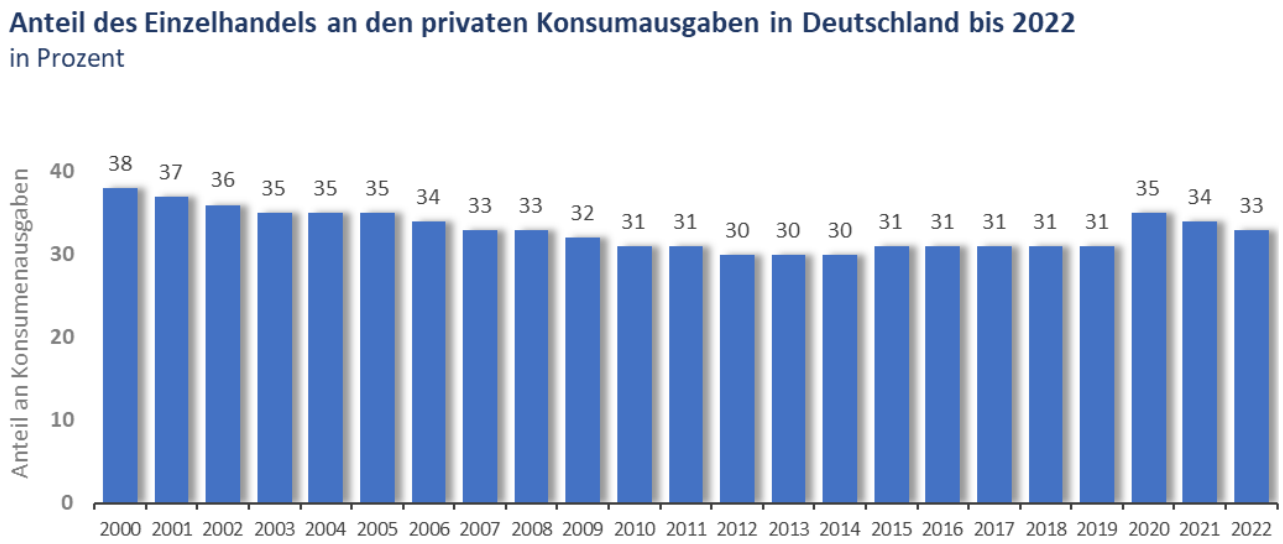
Ungeachtet aller auch positiven Aspekte ist der städtebauliche Schutz des Bestandes und auch der Entwicklungsmöglichkeiten von Innenstädten nach wie vor zwingend erforderlich.

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

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

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

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



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

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

3.2.4 Online-Handel und Effekte auf die Stadtentwicklung

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

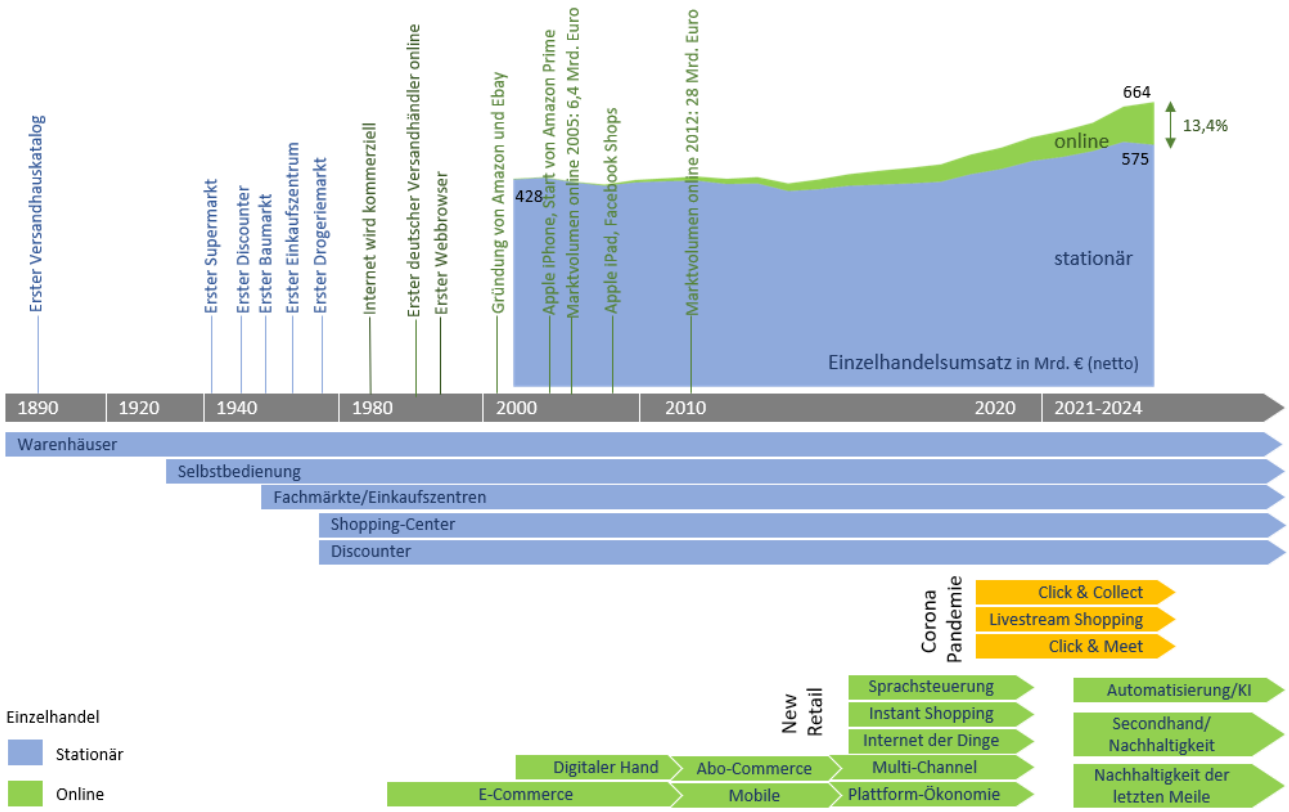
Tabelle 3 Treiber und Gegenkräfte bei der Online-Entwicklung (Auswahl)

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

Quelle: eigene Darstellung

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

Abbildung 3 Entwicklungspfade des Einzelhandels in Deutschland



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

Besonderer Fokus ist auf folgende Sortimente zu legen:

1. Fashion und Accessoires, wegen der hohen Bedeutung dieser Sortimente für die Innenstadt; ferner wegen der Umsatzbedeutung für Shoppingcenter;

2. Lebensmittel, aufgrund der Gesamtbedeutung für den Einzelhandel (Anteil am Gesamtumsatz), obwohl derzeit die Umsatzanteile des Online Geschäfts noch extrem niedrig sind;

3. Elektronik, wegen der Bedeutung für Fachmarktzentren sowie teilweise auch Shoppingcenter;

4. Wohnen und Einrichten, wegen der Bedeutung insbesondere für Großflächen (z.B. Wohnkaufhäuser) in Stadtrandlagen, die zur Gesamtzentralität von Städten maßgeblich beitragen.

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

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

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

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

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

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

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

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

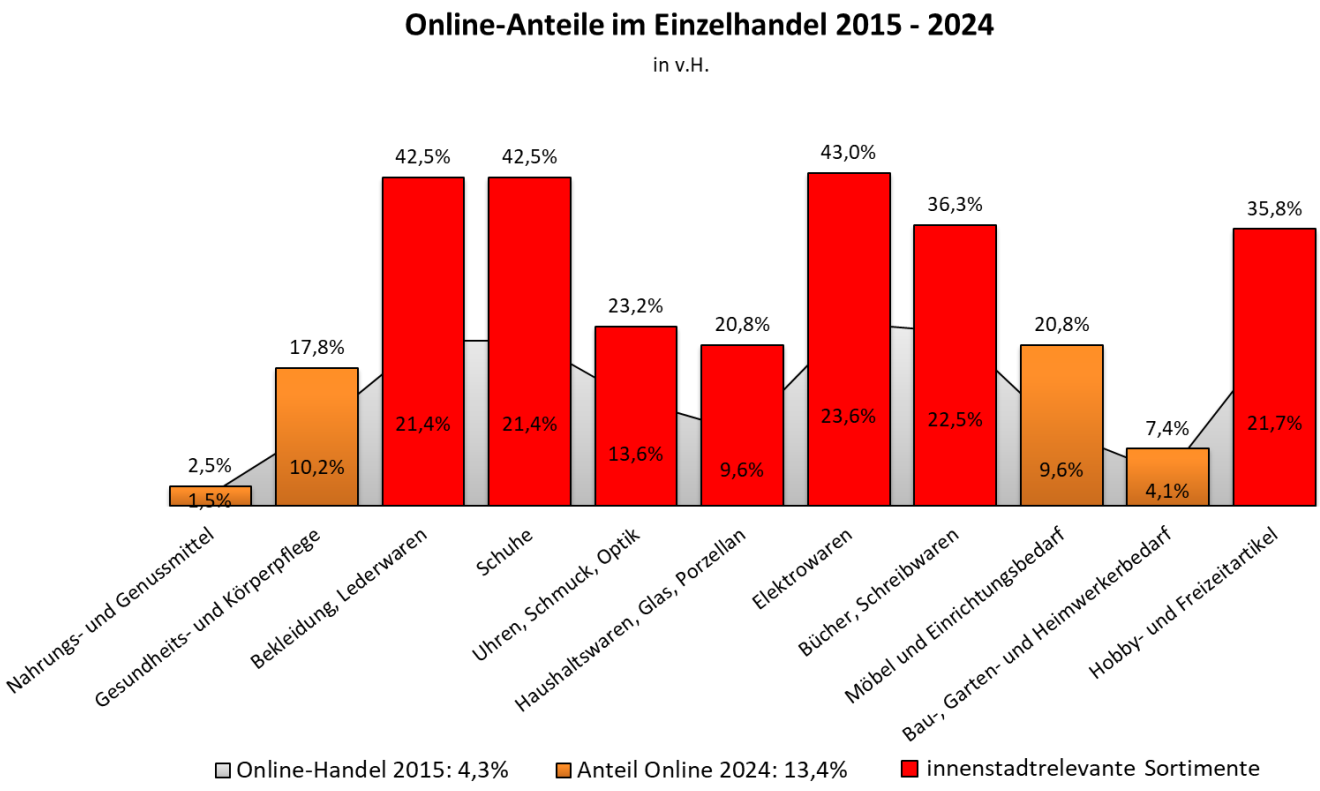
Tabelle 5 Anteile der Branchen am Offline- und Onlinevolumen

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

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

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

Abbildung 4 Entwicklung des Online-Handels 2015 bis 2024



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

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

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

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

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

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

Tabelle 6 Gefährdungspotenzial für Branchen durch den Onlinehandel

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

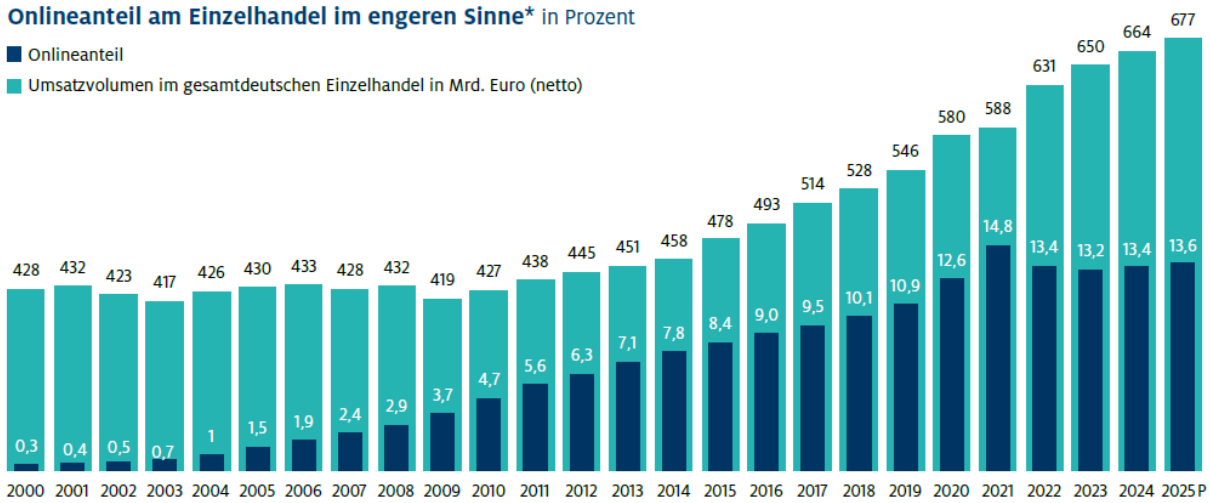
Quelle: BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2017 – Entwicklung des Onlinehandels bis 2025 aus Schulz 2016, Berechnungen auf Datenbasis von Bayerische Staatsregierung 2013; CIMA 2011: 8 ff.; Destatis 2015c.

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

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

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

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



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

Quelle: HDE Online-Monitor 2025, Seite 8

3.3 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen für ein Einzelhandelskonzept

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

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

3.3.1 Europarechtliche Vorgaben

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

Das Urteil vom 30.1.2018 des EUGH[2] enthält Aussagen zu Anwendungsbereich und Auslegung der DL-RL. Danach ist Einzelhandel im Sinne der DL-RL als Dienstleistung zu verstehen.

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

Vor diesem Hintergrund sollten Gemeinden nach dem Bauplanungsrecht bei der erforderlichen Dokumentations- und Begründungspflicht auch die Anforderungen des Europarechts beachten. Folgende Anforderungen[3] sind zu prüfen:

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

Erforderlichkeit: (zwingende Gründe des Allgemeininteresses müssen nachgewiesen werden)

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

Empfehlenswert ist in diesem Zusammenhang die Unterlassung von Regelungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben von wirtschaftlichen Bedarfsprüfungen oder von Marktnachfrage abhängig machen. Damit sind auch festgelegte Entwicklungsgrenzen oder- korridore, die letztlich eine begrenzte Entwicklung von Sortimenten (Verkaufsflächengrenzen) vorgeben, europarechtlich unzulässig[4].

3.3.2 Bundesrechtliche Vorgaben

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

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

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

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

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

3.3.3 Landesrechtliche Vorgaben

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

Beeinträchtigungsverbot

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

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

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

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

Integrationsgebot
Großflächige, innenstadtrelevante Ansiedlung nur in städtebaulich integrierter Lage

Kongruenzgebot
Ausrichtung der Größenordnung am zentralen Orte Prinzip bzw. Verflechtungsbereich

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

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

Regionalpläne der regionalen Planungsverbände konkretisieren die Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

3.3.4 Kommunale Vorgaben

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

3.4 Regionale Einordnung

3.4.1 Der Standort Homburg

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

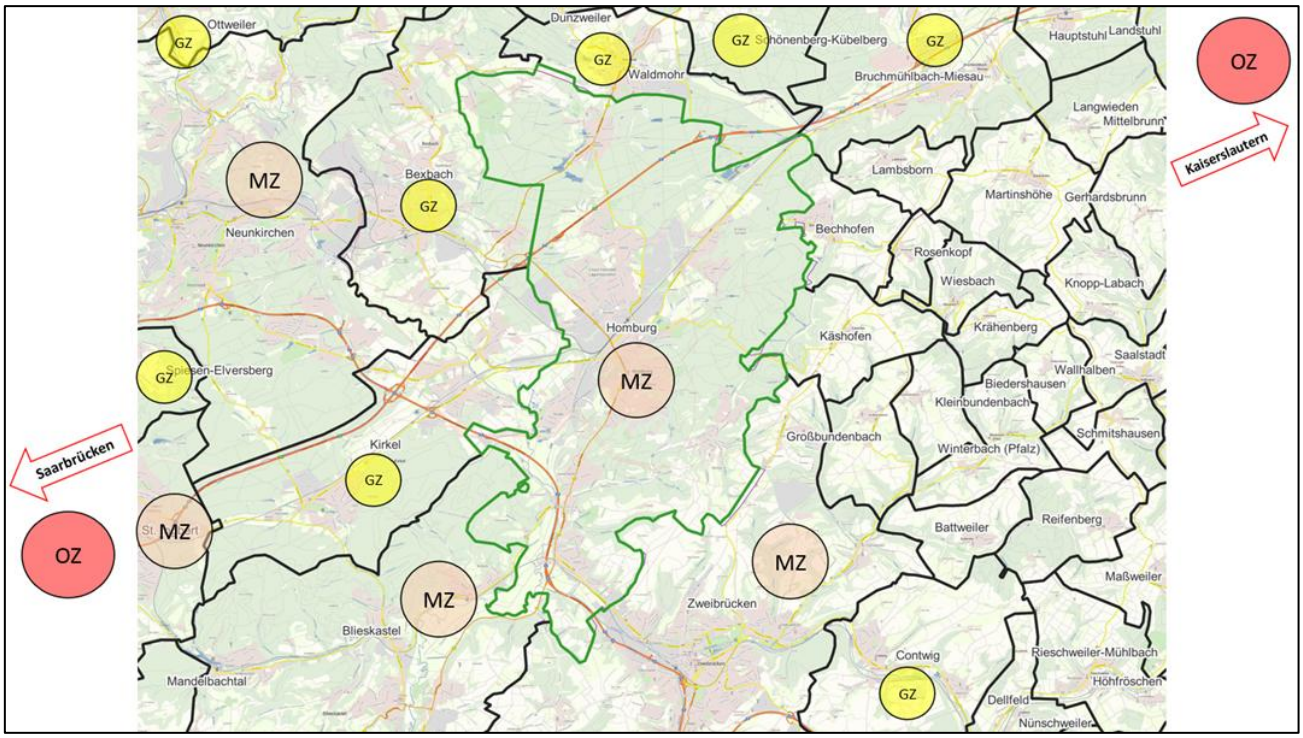
Die regionale Wettbewerbssituation für den Einzelhandel ist geprägt durch die attraktiven und quantitativ bedeutenden Einzelhandelsangebote der Oberzentren Saarbrücken und Kaiserslautern. Das Mittelzentrum Zweibrücken, und hier vor allem das Fashion Outlet (Luftlinie etwa 10 km von der Innenstadt von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

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

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

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

Abbildung 6 Regionale Einordnung der Stadt Homburg



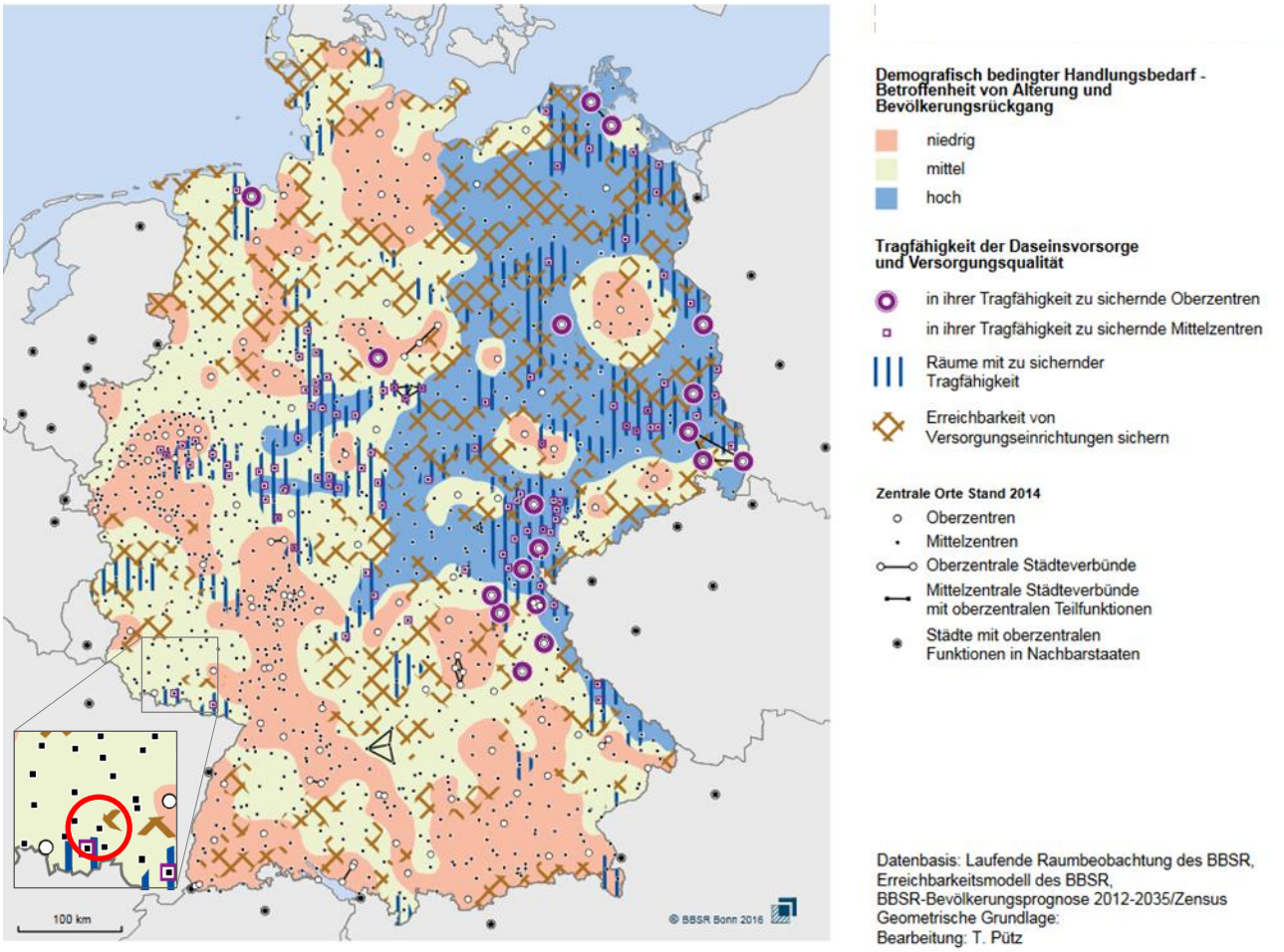
Quelle: eigene Darstellung

3.4.2 Trends in der Raumentwicklung

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

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

Abbildung 7 Daseinsvorsorge, Demographie und Versorgungsqualität

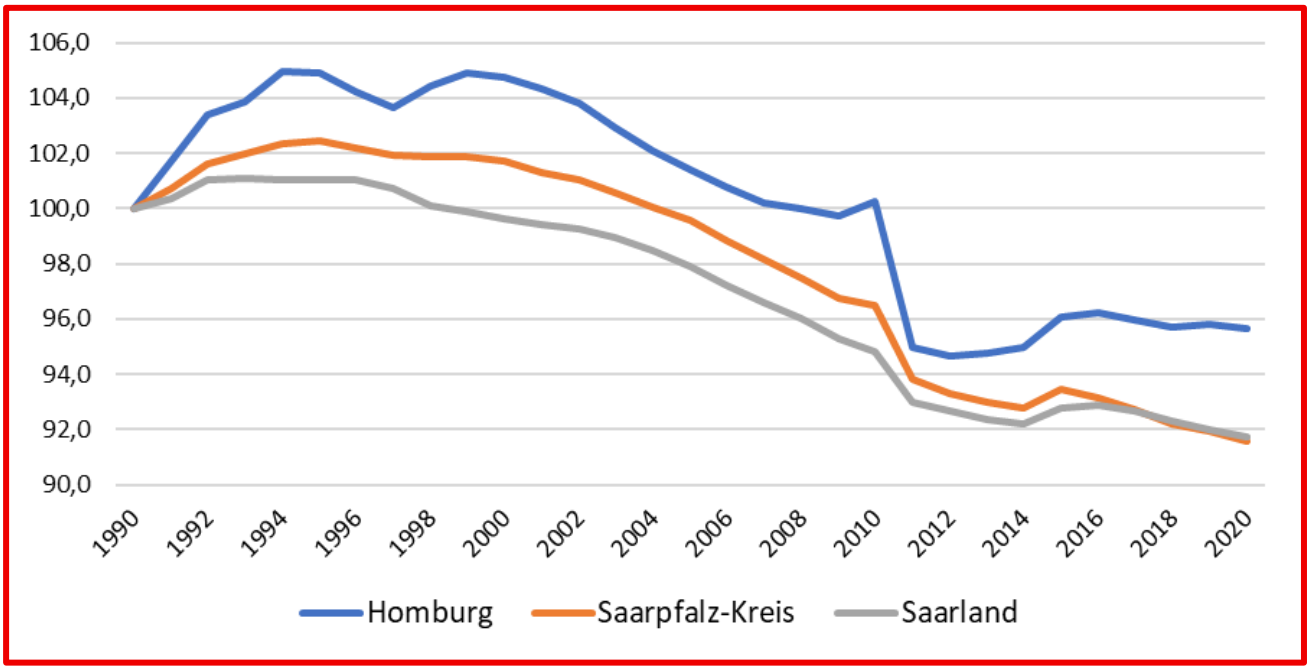


Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Raumordnungsbericht 2017, Seite 8, Bonn 2018

3.4.3 Demographische Entwicklung in der Region

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

Abbildung 8 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2020



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

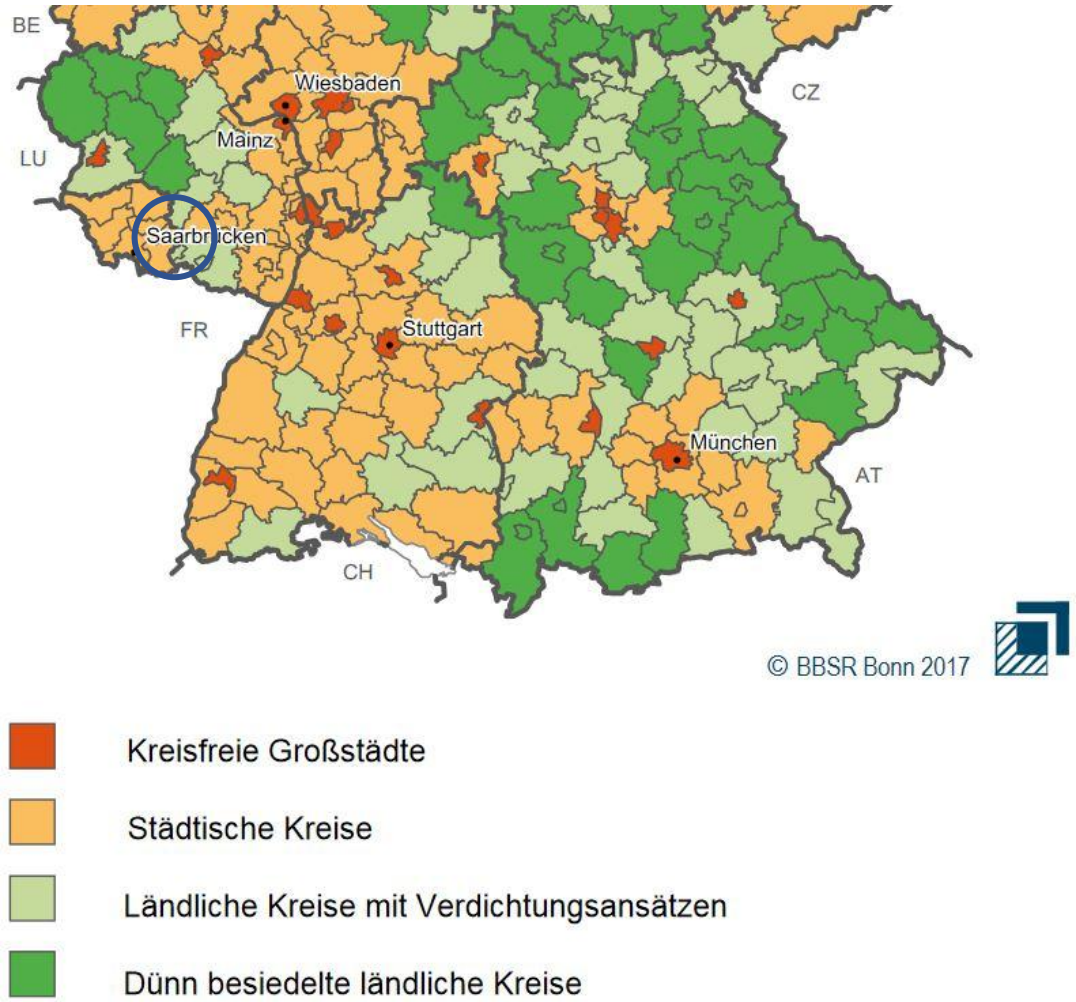
Auch für die kommenden Jahre wird für das Saarland ein deutlicher Bevölkerungsverlust vorausberechnet. Während für das gesamte Bundesgebiet ein Verlust von 1% der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 prognostiziert wird, geht das statistische Bundesamt für das Saarland von einem Verlust von 10,4% und für den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

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

3.4.4 Raumstrukturelle Einordnung Homburgs

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

Abbildung 9 Siedlungsstruktureller Kreistyp



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

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

3.4.5 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

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

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

Quelle: Michael Bauer Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025

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

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

4 Einzugsbereich und Marktpotenziale

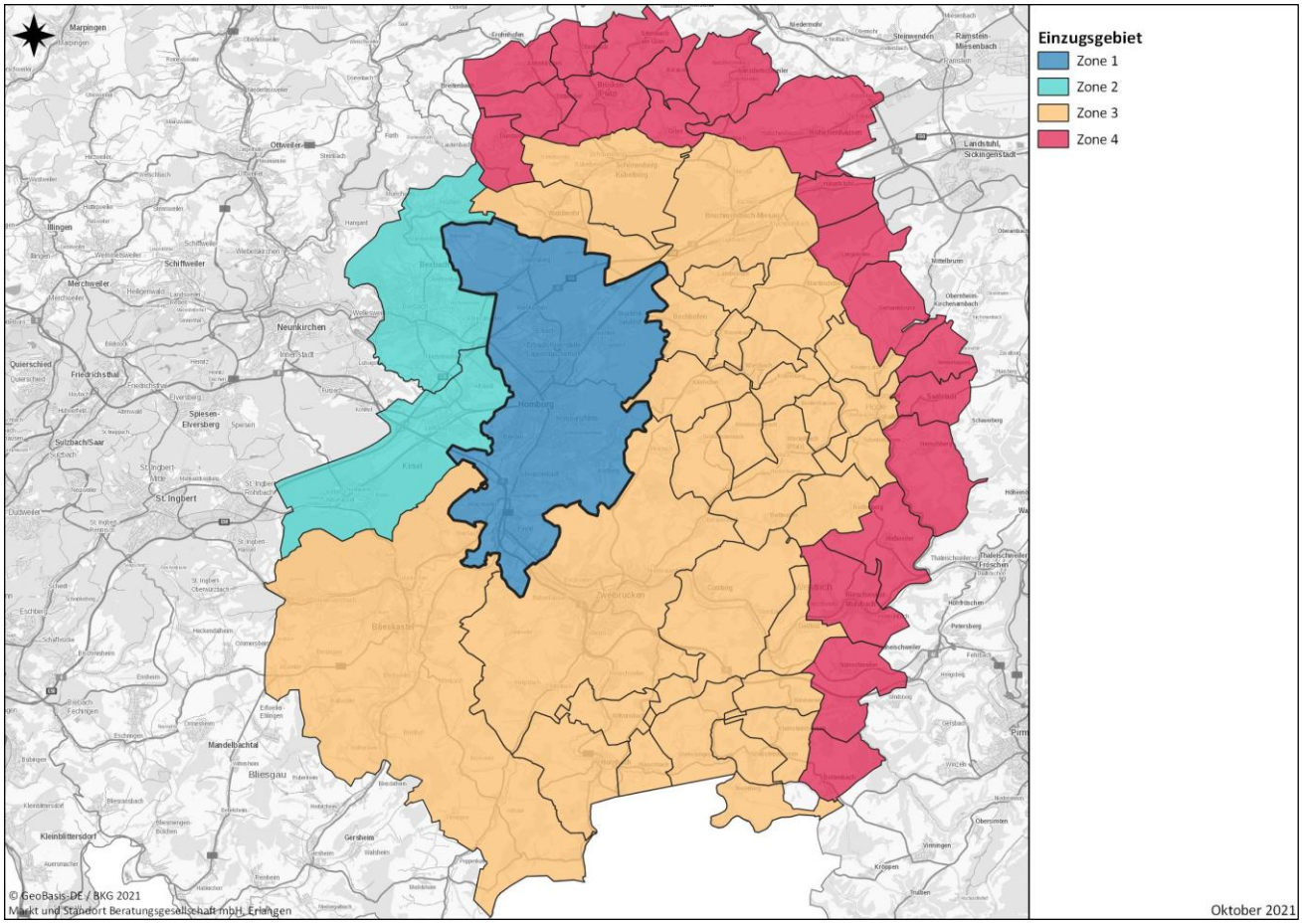
4.1 Homburg Einzugsgebiet

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

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

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

Abbildung 11 Einzugsgebiet von Homburg nach Zonen

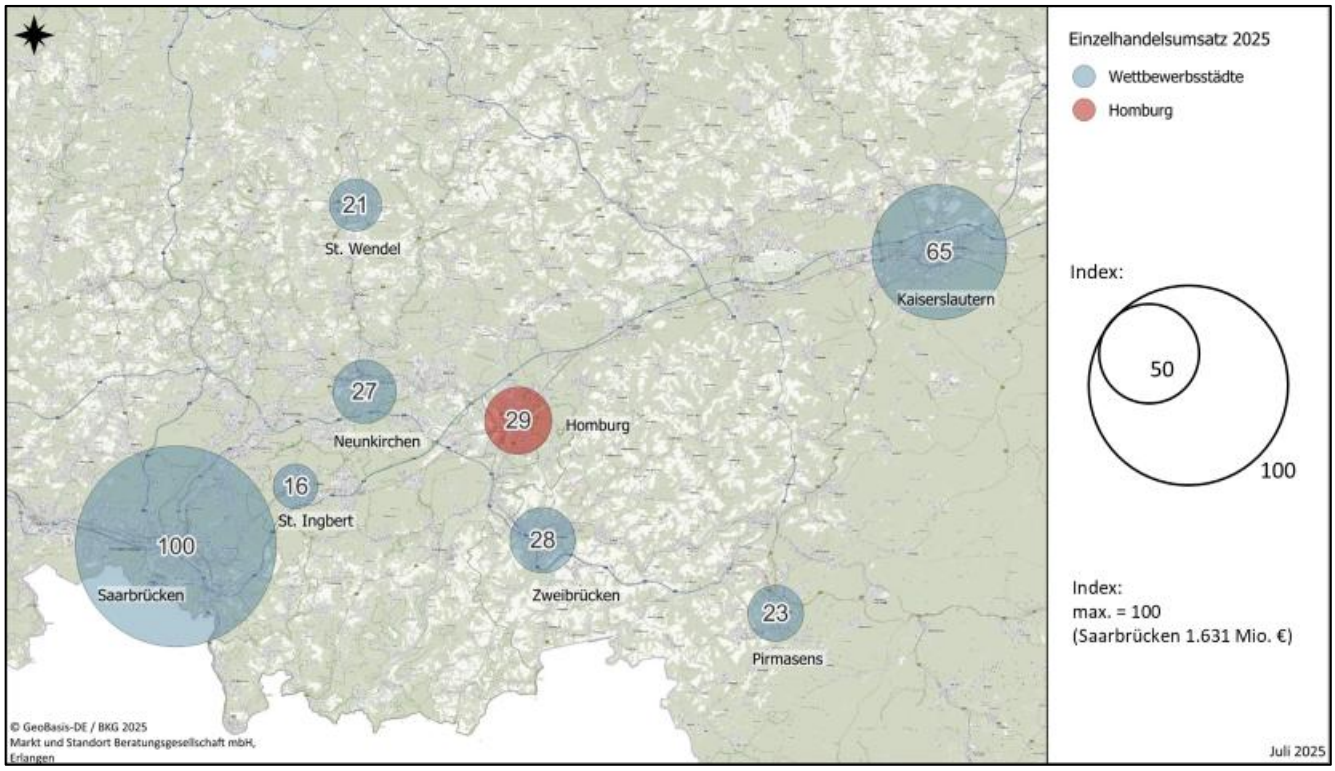


Quelle: eigene Darstellung

4.2 Wettbewerb und Entwicklung der Wettbewerbsposition

Ein Maß für die Einschätzung der Marktposition Homburgs in der Region ist der Einzelhandelsumsatz, der innerhalb eines Jahres in Homburg erzielt wird. Die Umsatzkennziffer[5] Homburgs erreicht im Vergleich zu den Städten in der Region ein Niveau, das der Größe der Stadt und ihrer Bedeutung als Mittelzentrum entspricht. Indiziert man die Stadt mit dem höchsten Einzelhandelsumsatz (die Landeshauptstadt Saarbrücken mit 1.631 Mio. €) mit 100, so erreicht Homburg 29% davon.

Abbildung 12 Versorgungsbedeutung der Städte in der Region und Einordnung Homburgs

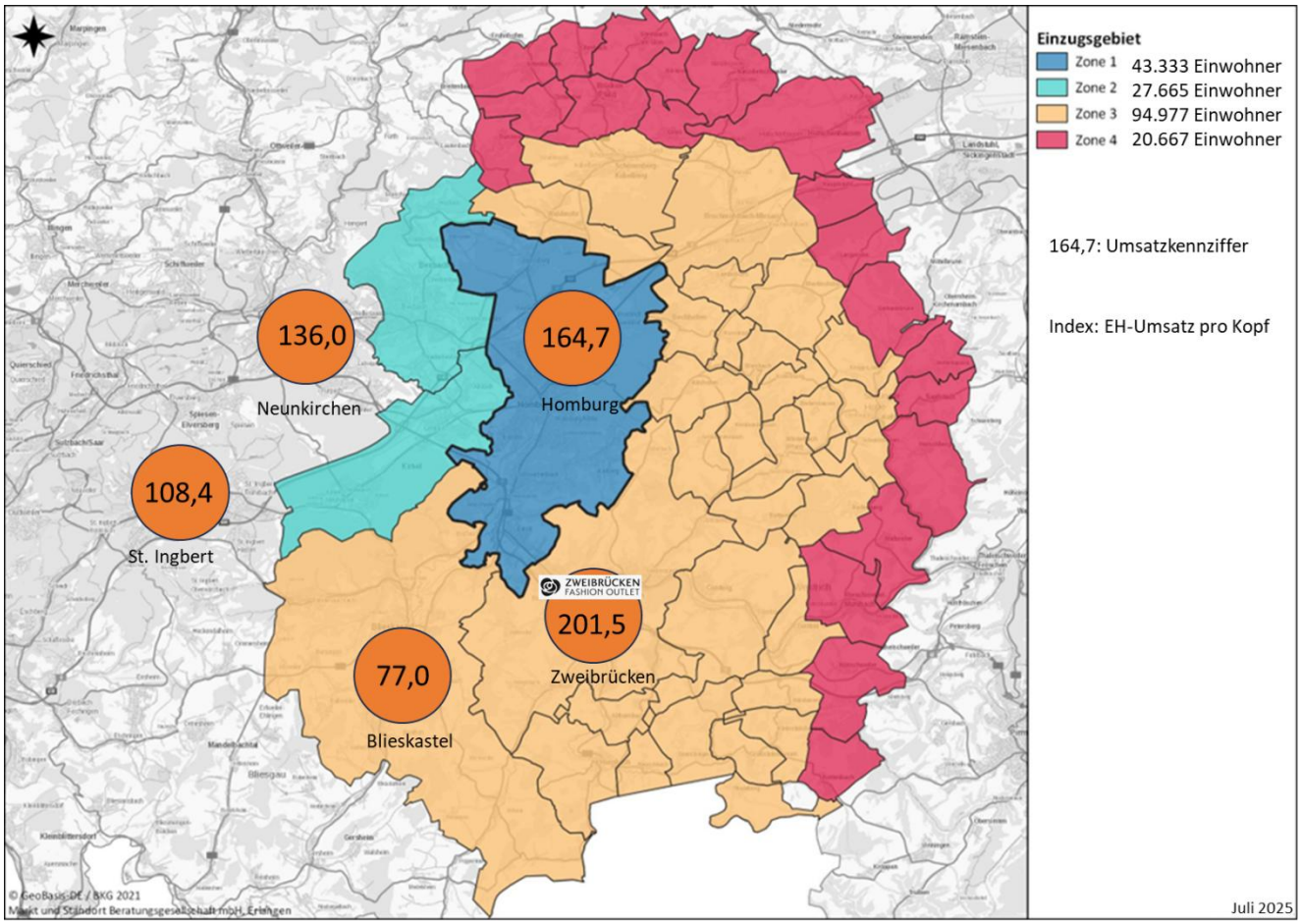


Quelle: Eigene Darstellung, Michael Bauer Research, Umsatzkennziffern 2025

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

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

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



Quelle: Eigene Darstellung, Michael Bauer Research, Umsatzkennziffern 2025

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

Eine Differenzierung der Einzelhandelsumsätze in Zweibrücken zwischen „normalem“ Einzelhandels und Outletcenter ergibt einen Umsatz von rund 134 Mio. € p.a. im Outlet-Center[6] und 236 Mio. € in der übrigen Stadt Zweibrücken. Die Summe von rund 370 Mio. € steht für die Umsatzkennziffer von 201,5 von Zweibrücken. Damit trägt das Fashion Outlet zu 36% zur Zweibrücker Umsatzkennziffer bei. Anders ausgedrückt erreichte die Stadt Zweibrücken, ohne das Fashion Outlet eine Umsatzkennziffer von weniger als 120 und läge auf dem Umsatzniveau von beispielsweise St. Ingbert.

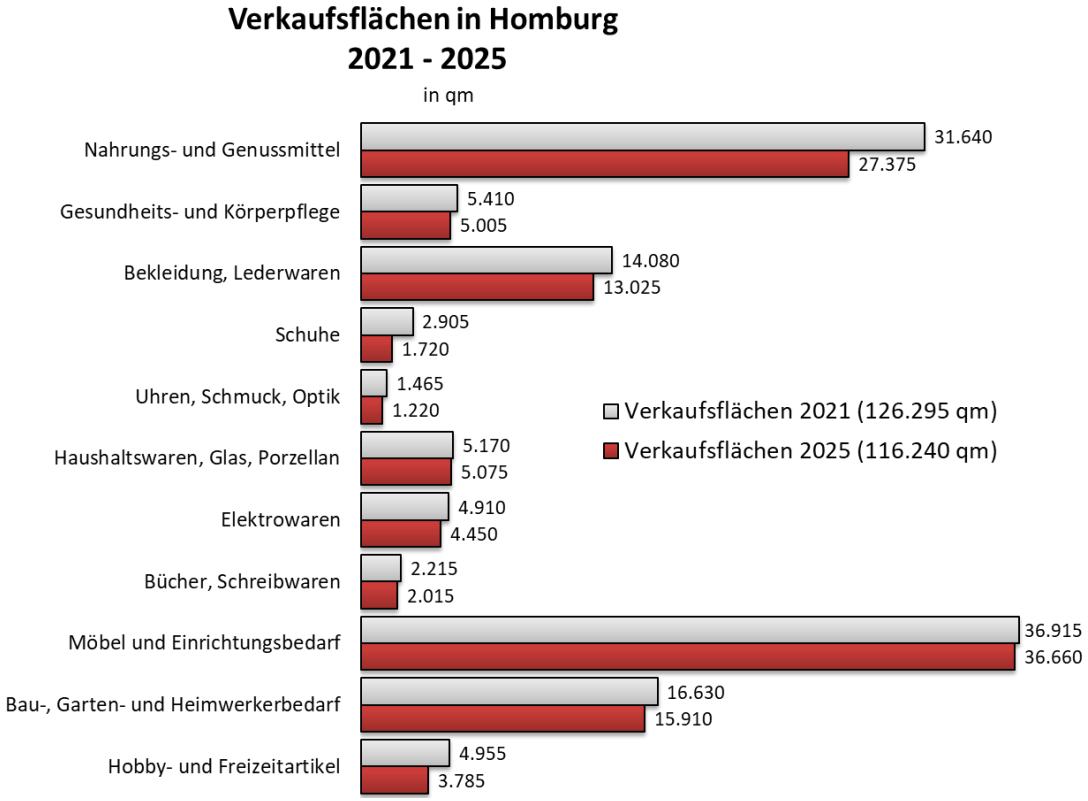
Diese differenzierende Berechnung macht den Wettbewerbseinfluss des Fashion Outlet auf Homburg und die anderen Mittelzentren deutlich. Zu bedenken ist, dass es sich im Fashion Outlet nahezu ausschließlich um zentrenrelevante Sortimente handelt. Damit konzentriert sich die Konkurrenzwirkung nahezu ausschließlich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

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

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

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

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



Quelle: Eigene Erhebungen, Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg, 2021

4.3 Kaufkraftanalyse Homburg

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

4.3.1 Marktpotenzial

Grundlage der Berechnung der Marktpotenziale sind zum einen die Bevölkerungsgröße und zum andern die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel. Während die Einwohnerzahlen von der örtlichen amtlichen Statistik ermittelt werden, basiert die Bestimmung der Pro-Kopf-Werte für die Einzelhandelsausgaben auf bundesweiten Wirtschaftsstatistiken, die zum Teil aus der amtlichen Statistik[7] und darüber hinaus aus Veröffentlichungen diverser Branchenverbände und Institute des Einzelhandels[8] stammen.

[7] Umsatzsteuerstatistik, Verbraucherpreisindizes, VGR des Bundes, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe
[8] EHI, BBE, Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels e.V., Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände, Bundesverband des Deutschen Textileinzelhandels e.V., Bundesverband Parfümerien e.V., Industrieverband Körperpflege- und Waschmittel e.V., Verband Deutscher Drogisten e.V.,

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Kaufkraft im Stadtgebiet

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

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

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

Tabelle 8 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Sortimentsgruppen in der Stadt Homburg

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

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

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

5 Analyse des Einzelhandelsbestandes und einzelhandelsrelevanter Aspekte in Homburg

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

5.1 Die lageräumliche Verteilung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben

5.1.1 Einzelhandel 2025 in Homburg

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

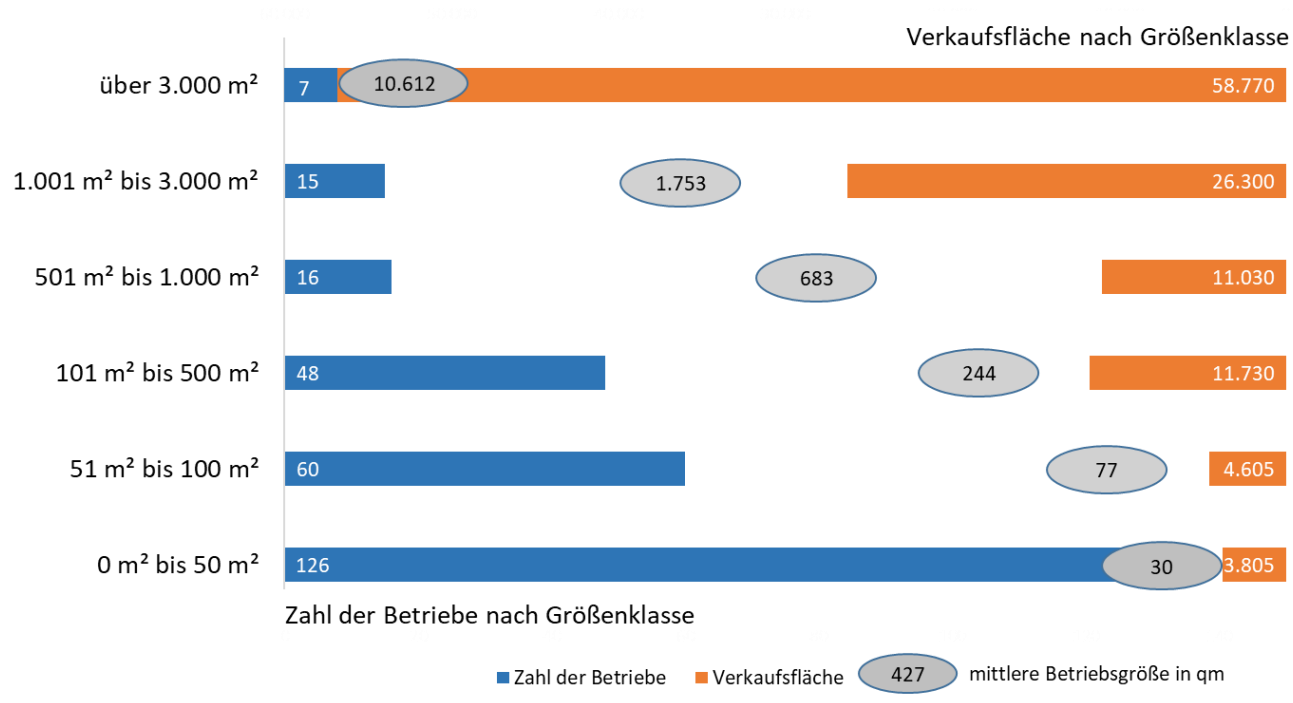
Tabelle 9 Verkaufsflächen des Einzelhandels 2025 in Homburg

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

Quelle: eigene Erhebung

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

Abbildung 15 Betriebsgrößenstruktur der Einzelhandelsbetriebe



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 10 Verkaufsflächenverteilung im Stadtgebiet nach Standortlagen

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

Quelle: Einstufung Markt und Standort 2015, eigene Erhebung 2025

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

Tabelle 11 Verkaufsflächen nach Sortimenten in den ausgewiesenen Solitärlagen Homburgs

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

Quelle: eigene Erhebung, Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

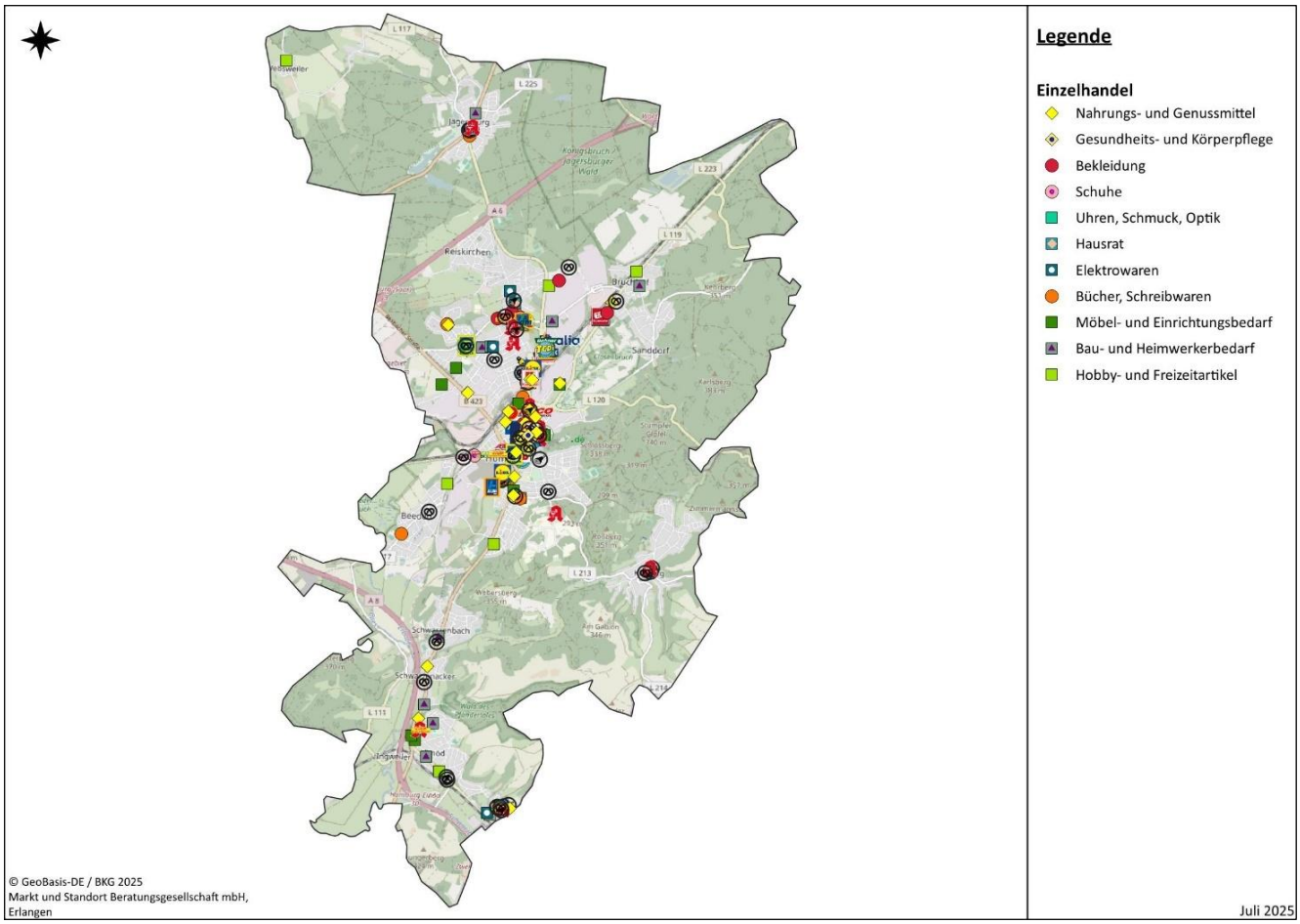
Folgende Solitärlagen sind in der Tabelle summiert:

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

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

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

Abbildung 16 Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet von Homburg Gesamt



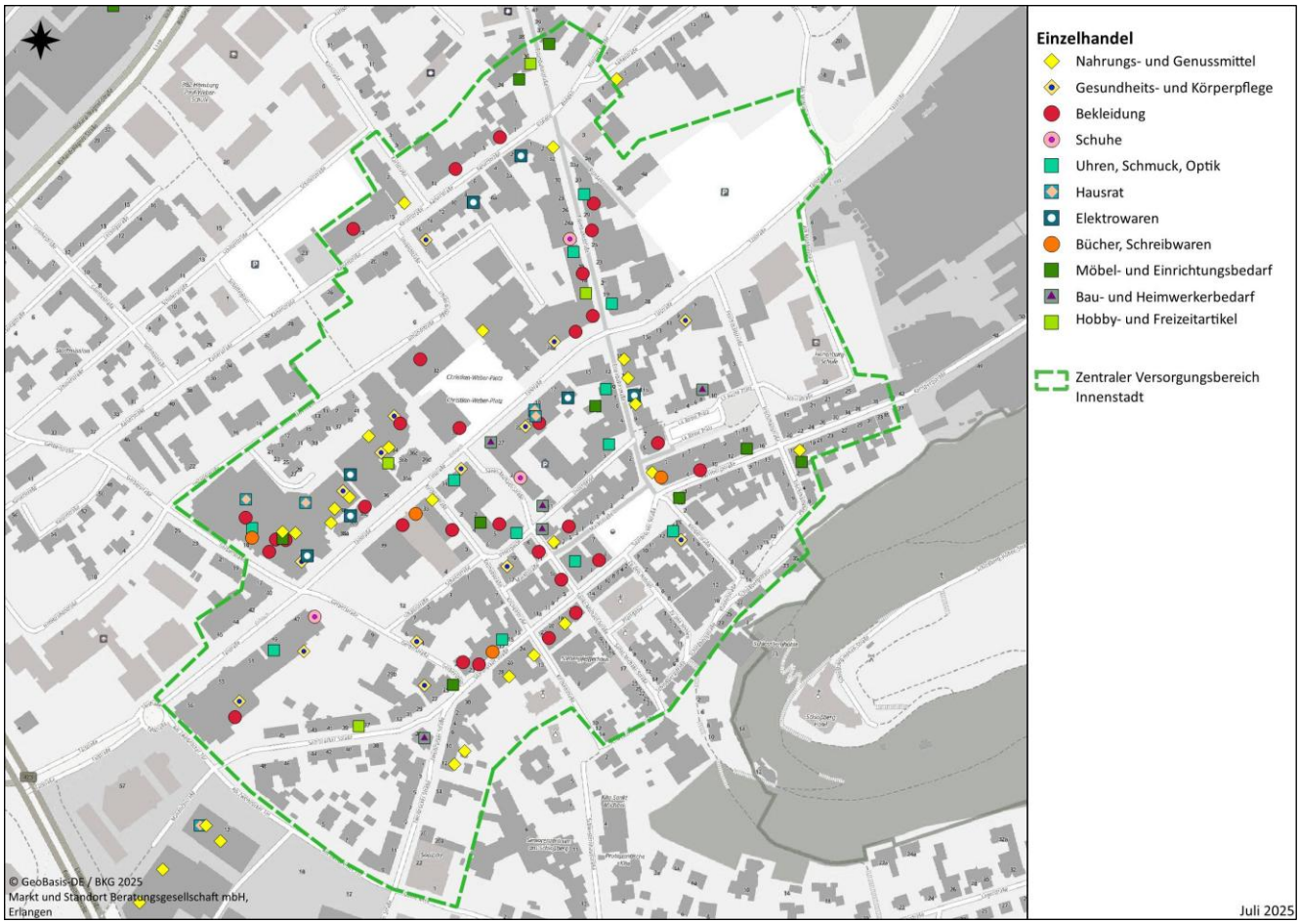
Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Tabelle 12 Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet von Homburg Gesamt

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

Quelle: eigene Erhebung

Abbildung 17 Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt



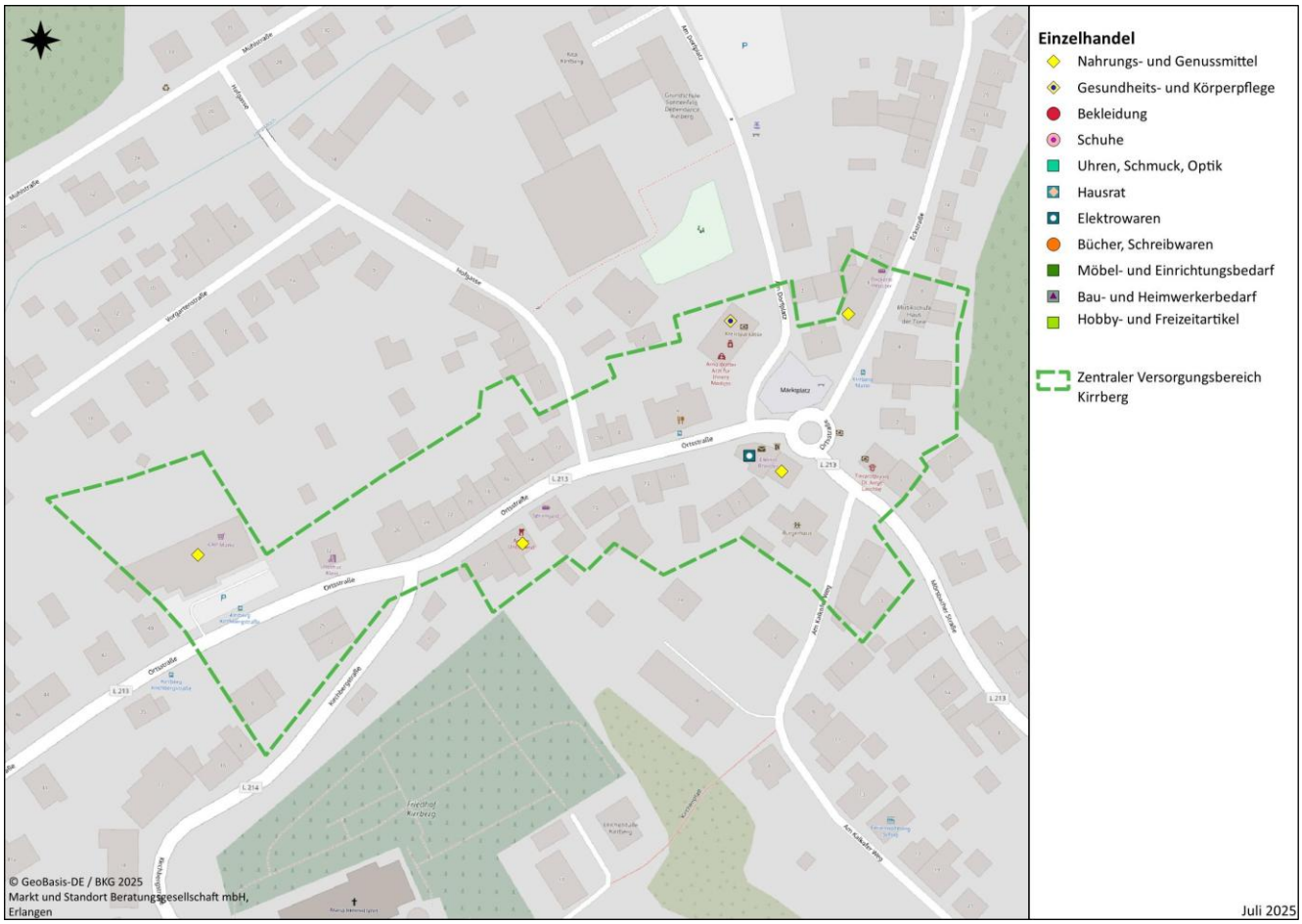
Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Tabelle 13 Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt

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

Quelle: eigene Erhebung

Abbildung 18 Einzelhandelsbestand im ZVB Kirrberg



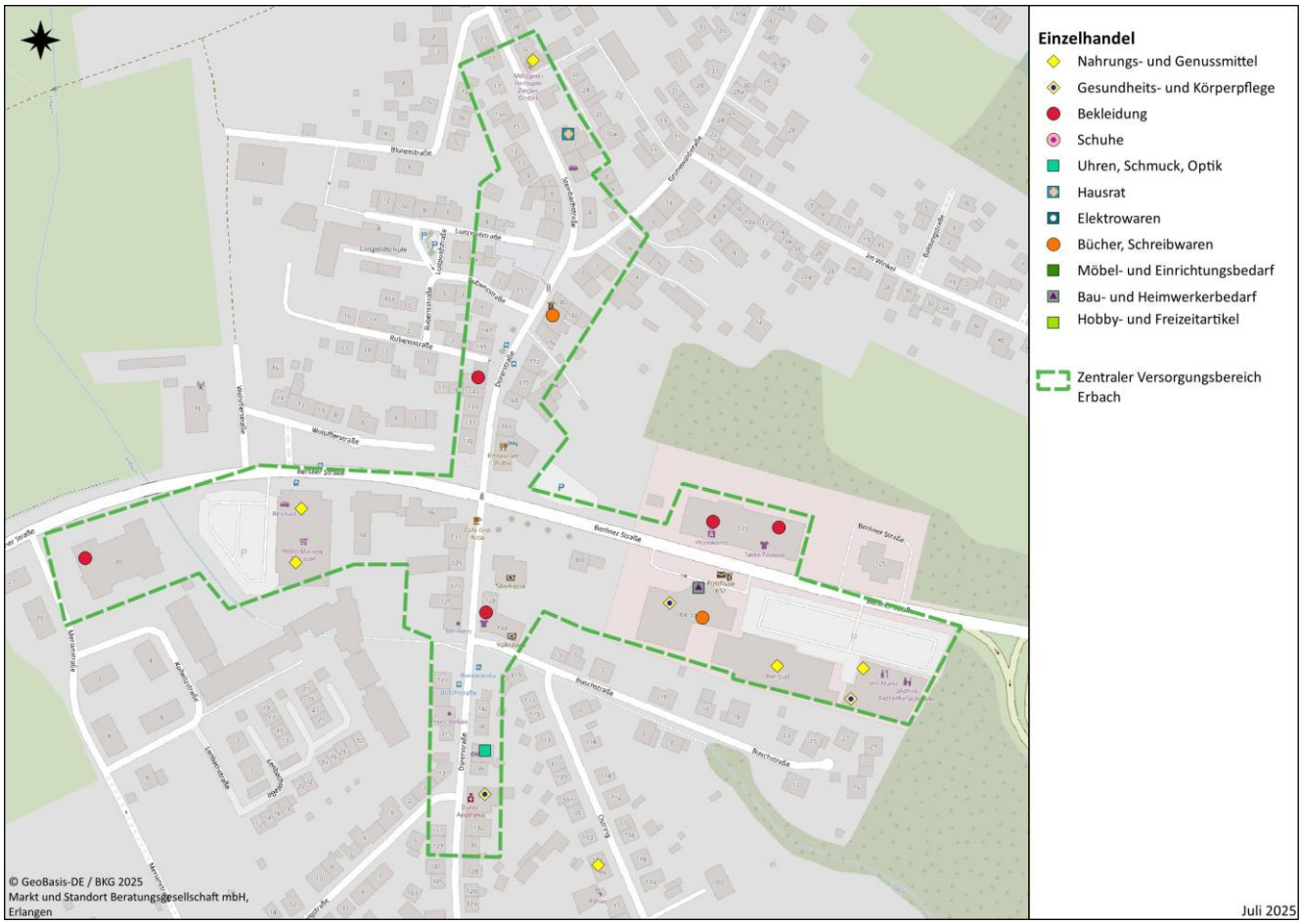
Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Tabelle 14 Einzelhandelsbestand im ZVB Kirrberg

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

Quelle: eigene Erhebung
* Werte unter 100.000 € werden nicht angezeigt

Abbildung 19 Einzelhandelsbestand im ZVB Erbach



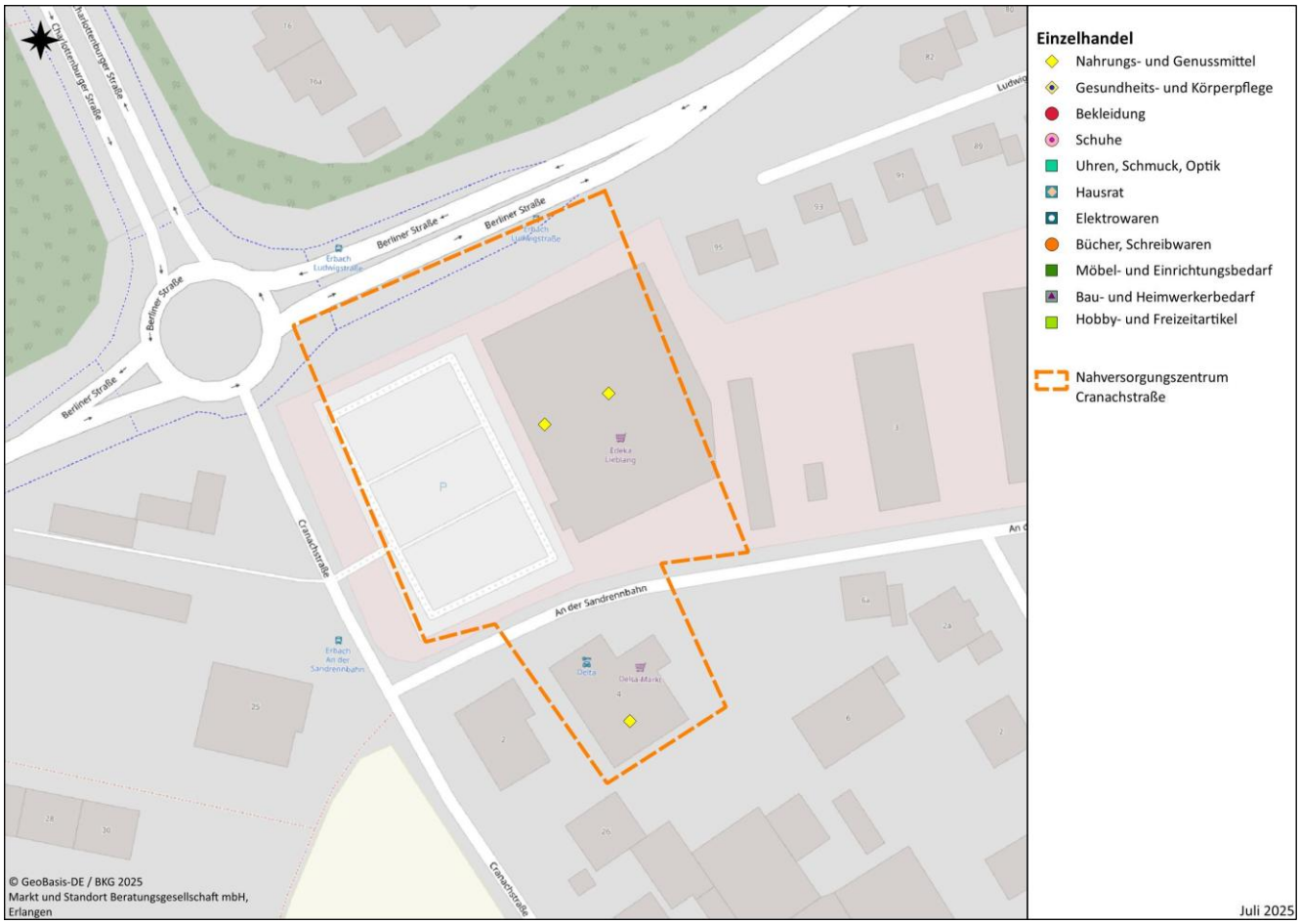
Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Tabelle 15 Einzelhandelsbestand im ZVB Erbach

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

Quelle: eigene Erhebung
* Werte unter 100.000 € werden nicht angezeigt

Abbildung 20 Einzelhandelsbestand im NVZ Cranachstraße



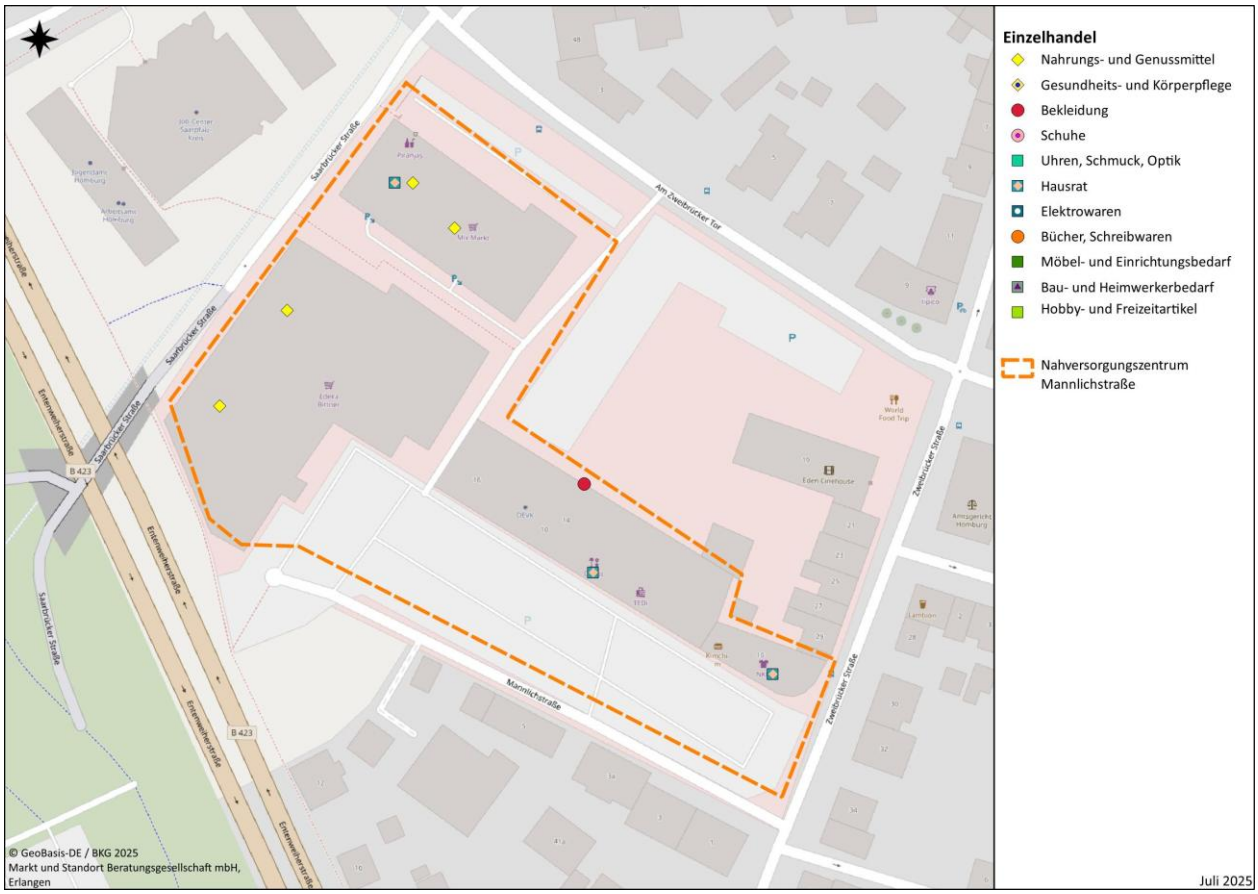
Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Tabelle 16 Einzelhandelsbestand im NVZ Cranachstraße

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

Quelle: eigene Erhebung
* Werte unter 100.000 € werden nicht angezeigt

Abbildung 21 Einzelhandelsbestand im NVZ Mannlichstraße



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

Abbildung 22 Einzelhandelsbestand im NVZ Mannlichstraße

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

Quelle: eigene Erhebung
* Werte unter 100.000 € werden nicht angezeigt

5.2 Die Entwicklung des Einzelhandels in Homburg seit 2015

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

Tabelle 17 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes 2015 bis 2025

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

Quelle: Isoplan 2015 und eigene Erhebungen 2021, 2025

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

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

Tabelle 18 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes 2015 bis 2025 (Umsatz)

Einzelhandelsbranchen	Einzelhandelsbestand				
	2015	2021	2025	Veränderung (2015-2025)	
Sortimentsgruppe	Umsätze in Mio. €	Umsätze in Mio. €	Umsätze in Mio. €	Umsätze in Mio. €	Umsätze in Mio. €
Lebensmittel	139,0	174,1	203,6	+64,6	+46,5%
Gesundheits- und Körperpflege-bedarf	26,9	38,5	44,2	+17,3	+64,3%
Kurzfristiger Bedarf	**165,9**	**212,6**	**247,8**	**+81,9**	**+49,4%**
Bekleidung	45,5	46,5	40,4	-5,1	-11.2%
Schuhe	8,6	9,3	5,2	-3,4	-39,5%
Bücher, Schreibwaren	8,3	6,2	5,8	-2,5	-30,1%
Mittelfristiger Bedarf	**62,4**	**62,0**	**51,4**	**-11,0**	**-17,6%**
Uhren, Schmuck, Optik*	3,8	7,3	7,3	+3,5	+92,1%
Haushaltswaren, GPK	7,7	9,3	9,2	+1,5	+19,5%
Elektrowaren*	33,3	20,1	19,4	-4	-12,0%
Möbel und Einrichtungsbedarf	44,1	44,3	44,2	+0,1	… %
Bau-, Heimwerker- und Garten-bedarf	36,5	26,3	25,4	-11,1	-30,4%
Hobby- und Freizeitartikel	13,5	14,4	11,0	-2,5	-18,5%
Langfristiger Bedarf	**138,9**	**121,7**	**116,4**	**-22,5**	**-16,2%**
Einzelhandel	**367,3**	**396,3**	**415,6**	**+48,3**	**+13,2%**

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

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

Obgleich die Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Gesundheits- und Körperpflege von 2015 bis 2025 um 21,2% sinkt, steigt der Umsatz um 17,3 Mio. €. Zurückzuführen ist dies auf unterschiedliche Raumleistungen in den Gutachten[9].

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

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

5.3 Kaufkraftbindung

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

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

In der Realität ist dies in der Regel nicht der Fall, weil Einkaufsströme an der Stadtgrenze nicht aufgehalten werden, sondern Kaufkraftabflüsse und Kaufkraftzuflüsse stattfinden. Insofern ist die Zentralitätsquote[10] ein

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

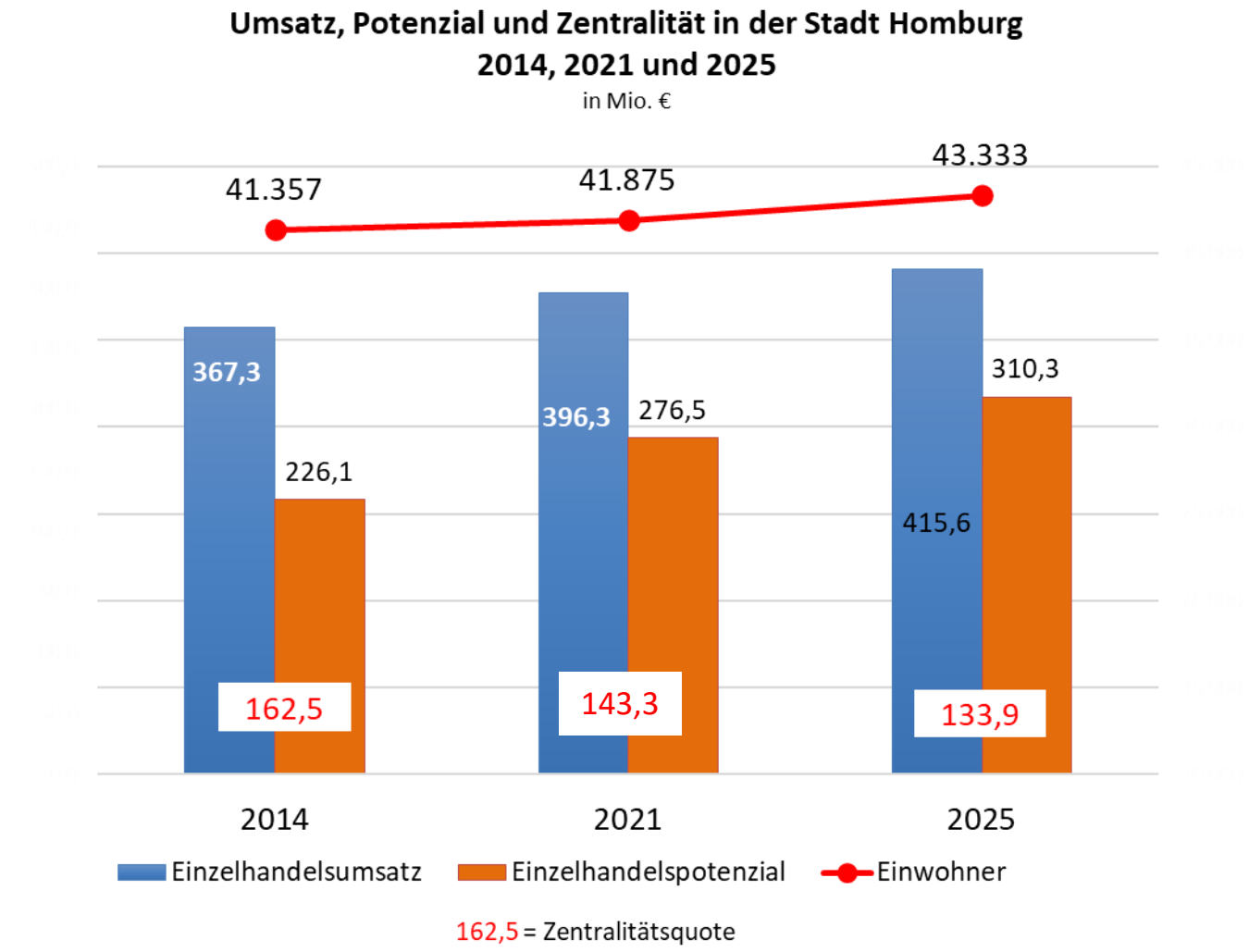
[10] Im Gegensatz zur hier bezeichneten Zentralitätsquote wird in den einschlägigen Veröffentlichungen von MB-Research oder GfK der Begriff „Zentralitätsindex“ verwendet. Es besteht ein Definitionsunterschied, der sich in der Art der Berechnung widerspiegelt. Die hier verwendete Zentralitätsquote

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

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

5.3.1 Zentralitätswerte in der Stadt Homburg

Abbildung 23 Zentralitätsquote Homburg 2014 bis 2025 (Gesamt)



Quelle: Isoplan 2015 und eigene Erhebungen und Berechnungen

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

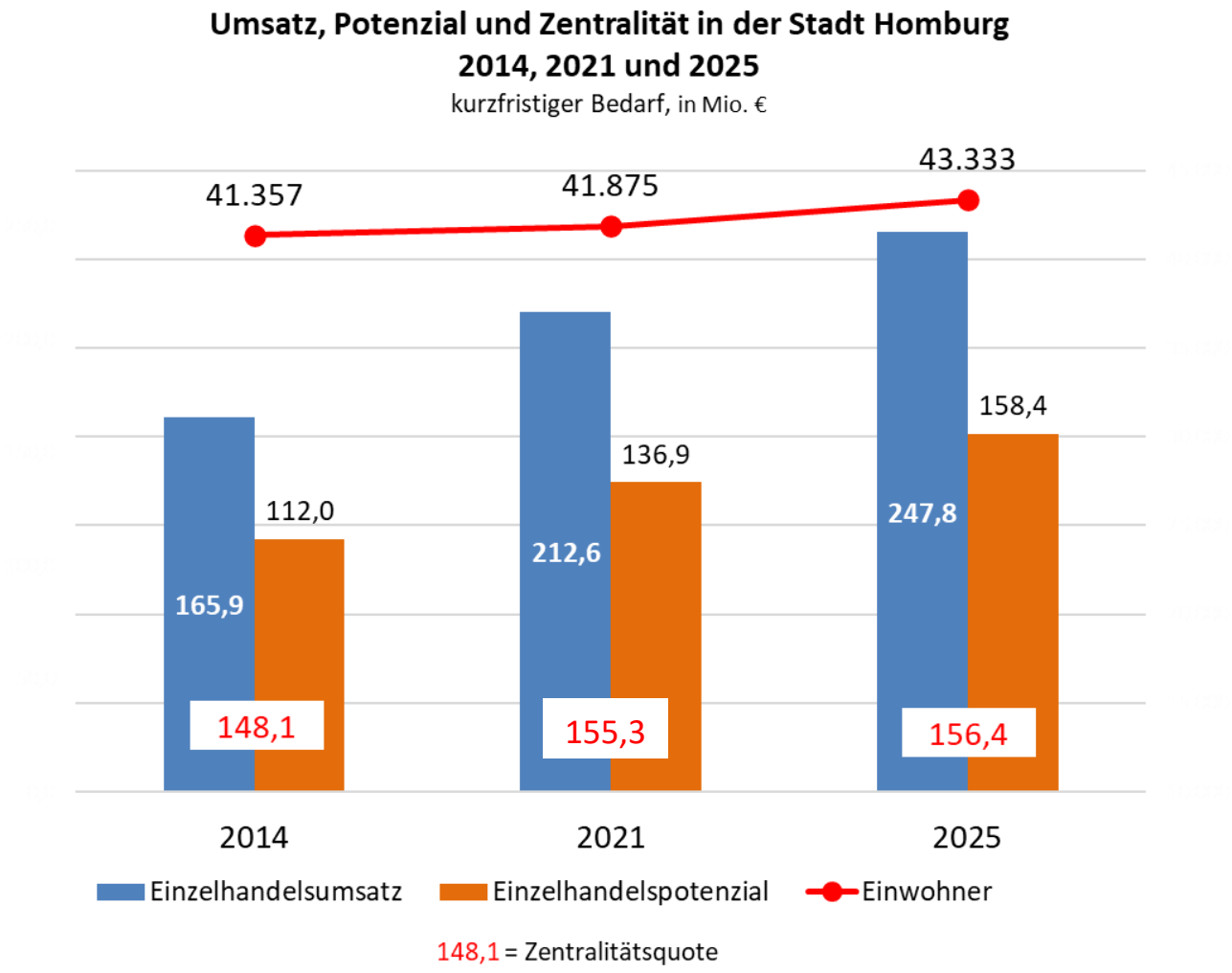
Für die Stadt Homburg wurde im Jahr 2014 eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftsumme von 226,1 Mio. € ermittelt. Dem gegenüber steht ein Umsatz in 2014 von 367,3 Mio. €. Das ergibt für das Jahr 2014 eine Zentralitätsquote von 162,5 für die Gesamtstadt und über alle Bedarfsgruppen.

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

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

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

Abbildung 24 Zentralitätsquote Homburg 2014 bis 2025 (Nahversorgung)



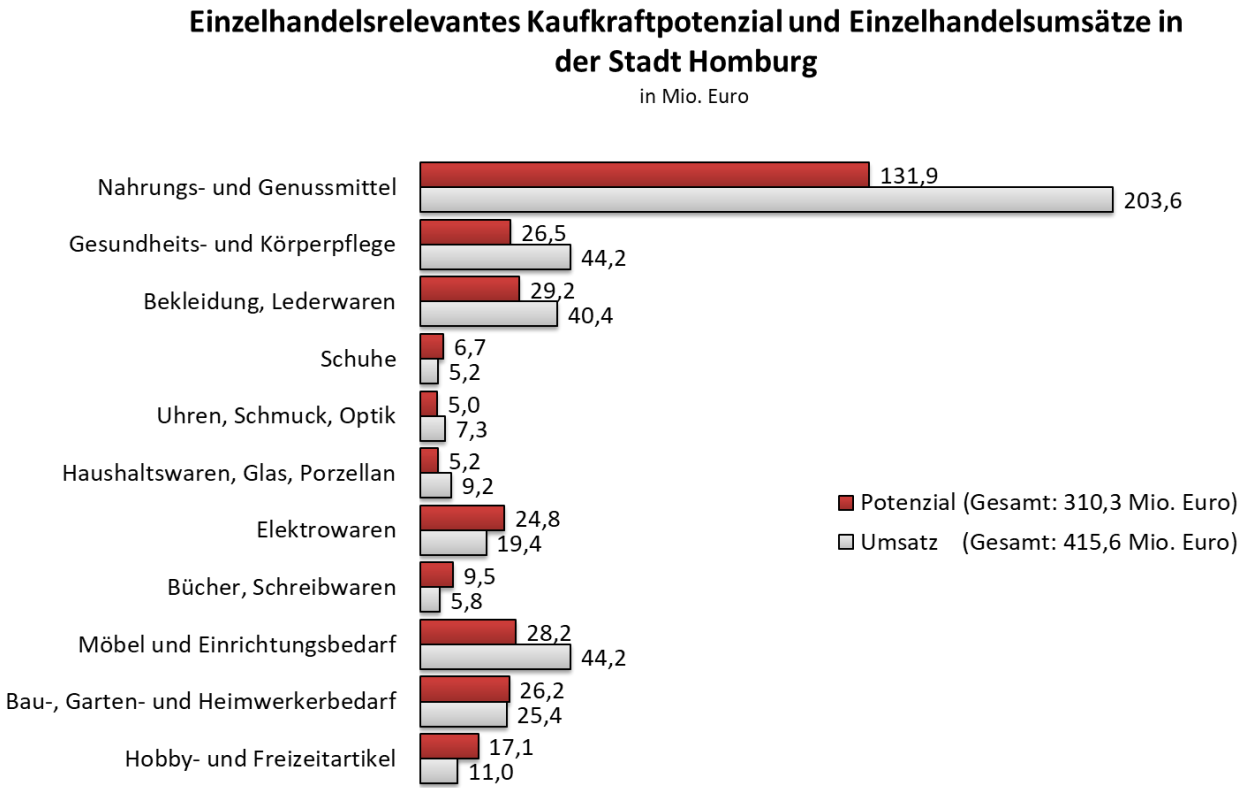
Quelle: Isoplan 2015 und eigene Erhebungen und Berechnungen

S

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

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

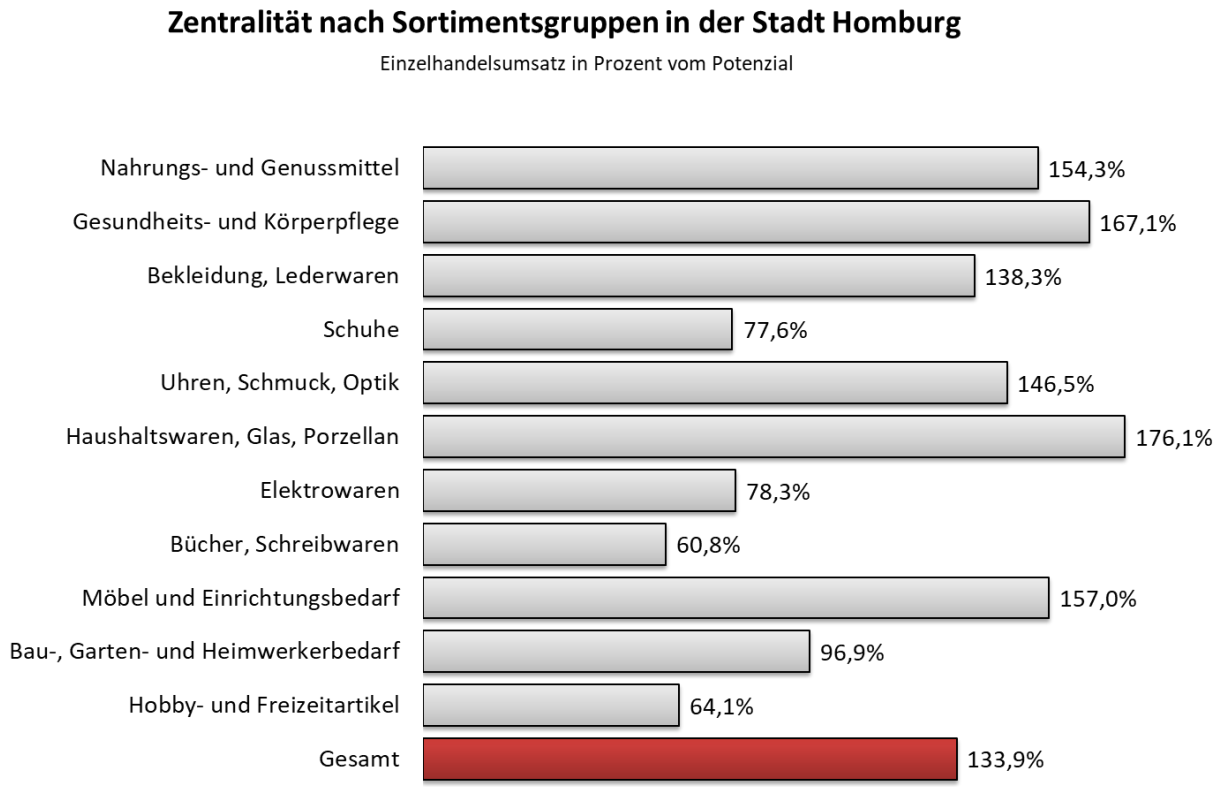
Abbildung 25 Kaufkraft und Umsatz in den Sortimentsgruppen 2025



Quelle: eigene Darstellung, eigene Erhebungen und Berechnungen

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

Abbildung 26 Zentralitätsquoten in den Sortimentsgruppen 2025



Quelle: eigene Darstellung, eigene Erhebungen und Berechnungen

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

5.4 Raum und Flächenbedarf

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

Tabelle 19 Bipolare Entwicklung der Verbraucheransprüche

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

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

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

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

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

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

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

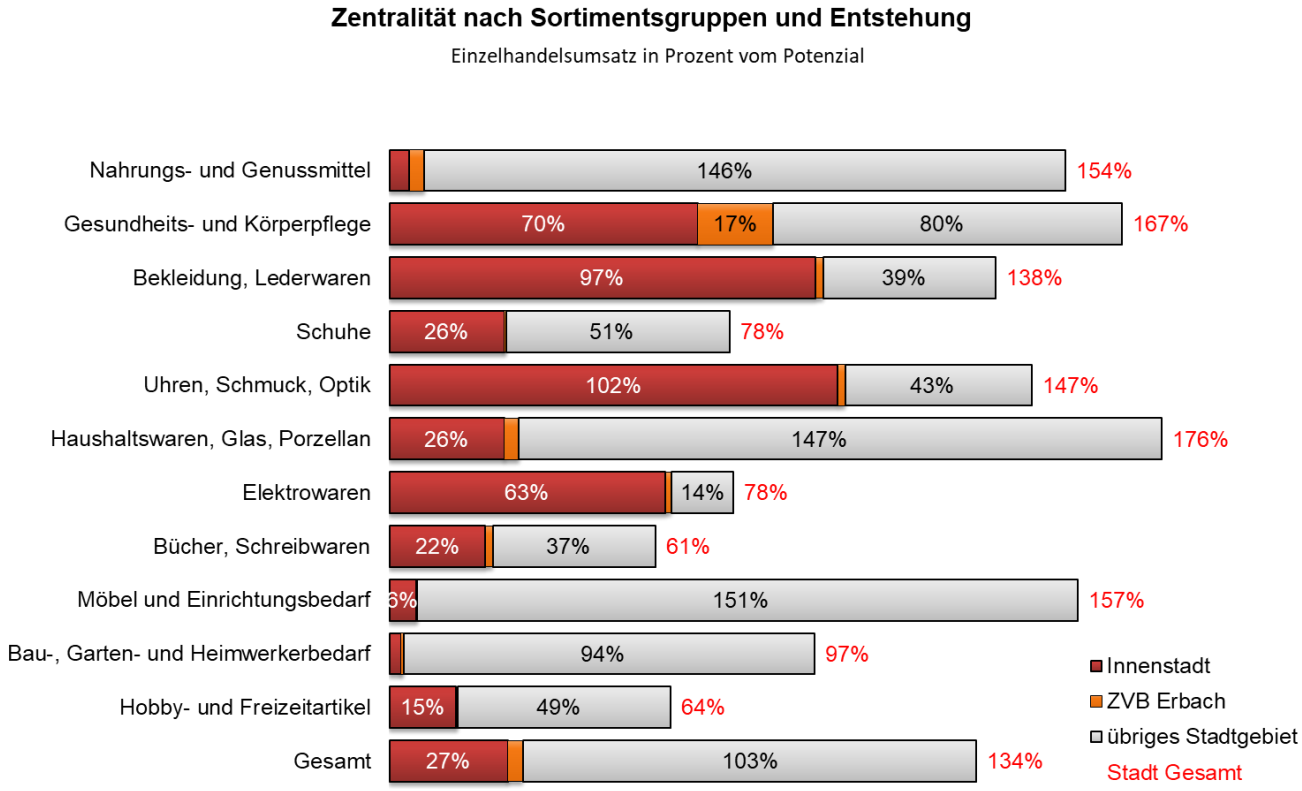
Trotz dieser Einschränkungen bezüglich der Prognosefähigkeit zukünftiger Ansiedlungen und Entwicklungen sind aus der Beurteilung der Versorgungsqualität und auch der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes konzeptionelle Vorgaben zu entwickeln. Dies betrifft in erster Linie die Frage der Nahversorgung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

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

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

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

Abbildung 27 Zentralitäten in den Bedarfsgruppen Homburgs



Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen 2025

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

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

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

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

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

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

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

6 Die repräsentative Haushaltsbefragung in der Stadt Homburg

6.1 Methode und Vorgehensweise

6.1.1 Zielsetzung und Befragung

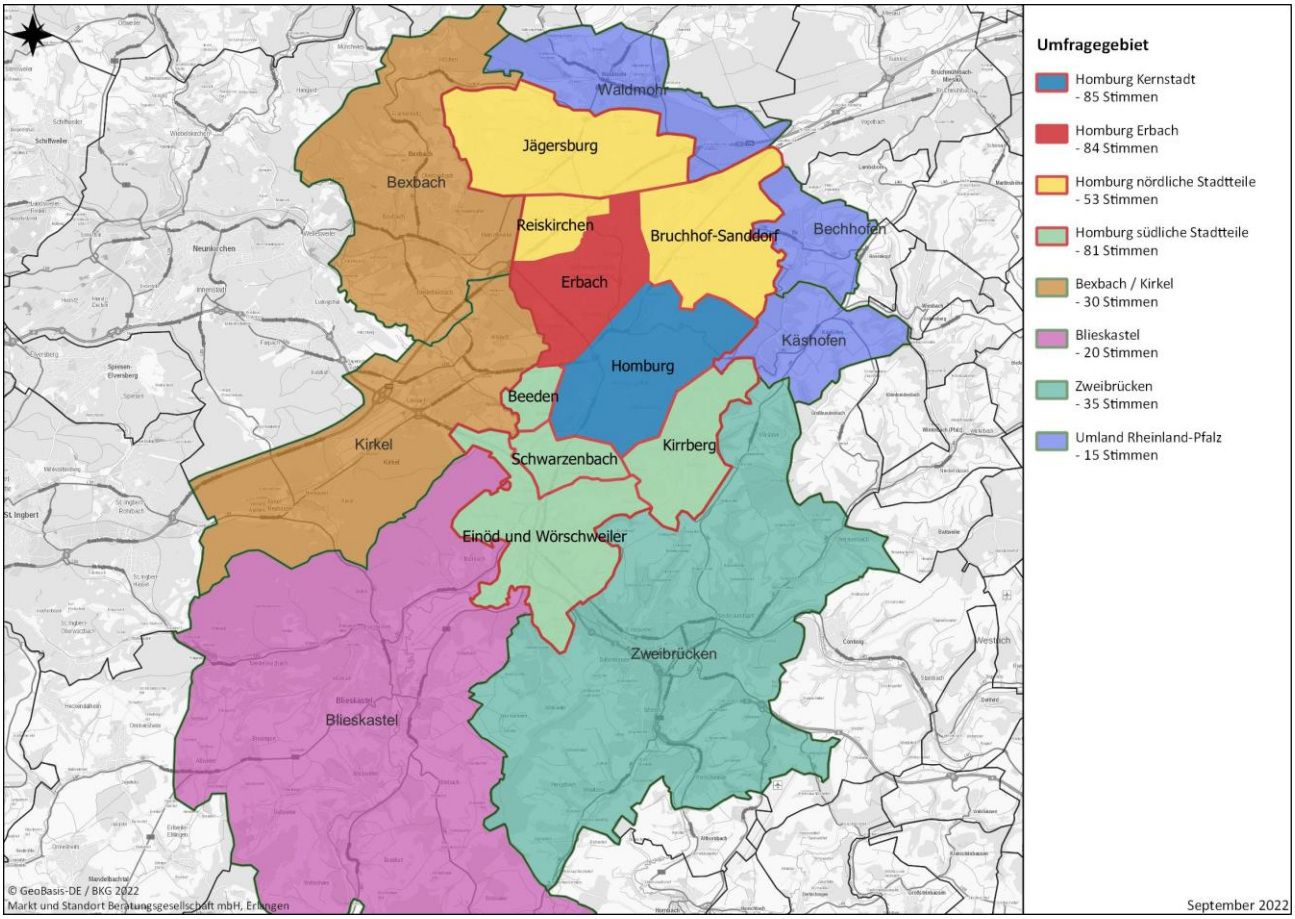
Die repräsentative Haushaltsbefragung verfolgt das Ziel, belastbare Aussagen über das Einkaufsverhalten der ansässigen Bürger zu erlangen. Auch soll mit der Befragung eine Wertung der derzeitigen Versorgungssituation durch die Bürger der Stadt Homburg und der näheren Umgebung erfolgen. Durch die Befragung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

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

6.1.2 Stichprobe

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

Abbildung 28 Verteilung der Stichprobe



Quelle: eigene Darstellung

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

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

6.1.3 Inhalt der Befragung

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

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

Der vollständige Fragebogen befindet sich im Anhang.

6.1.4 Methode der Befragung

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

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

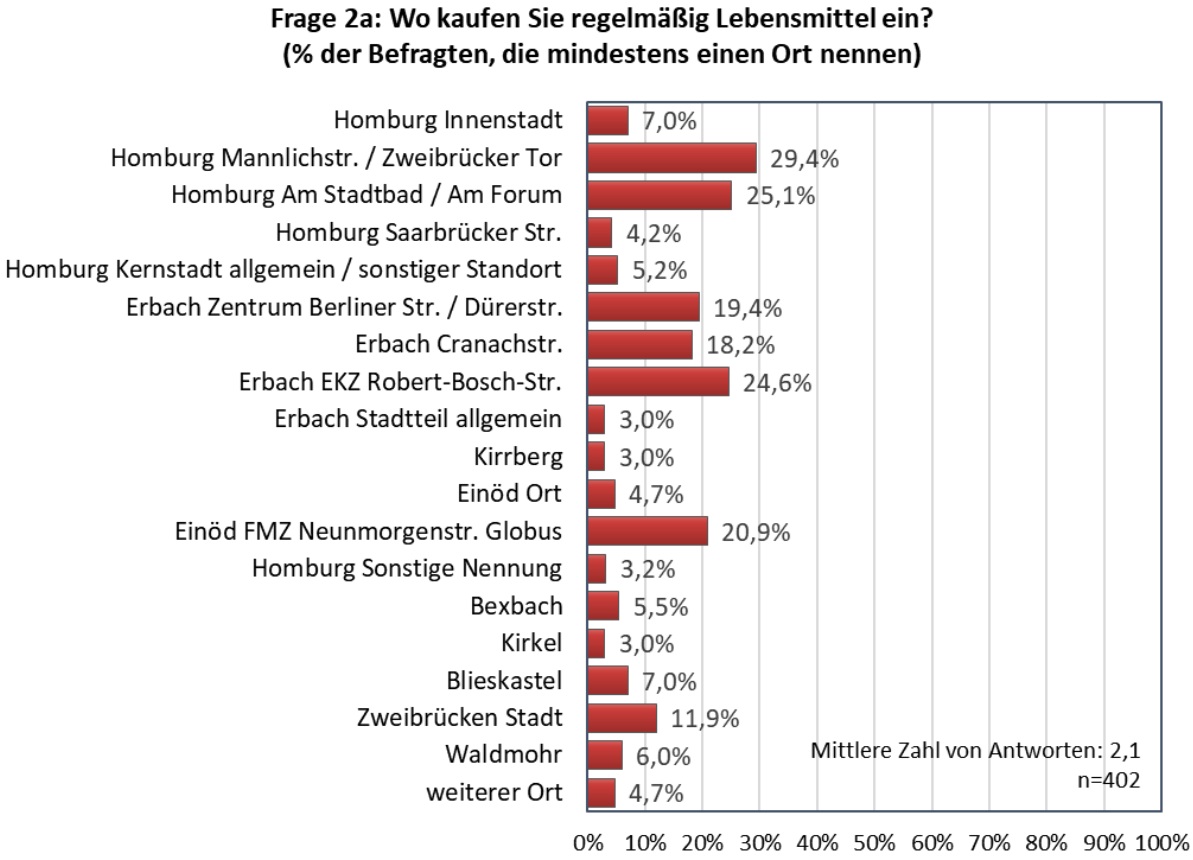
6.2 Befragungsergebnisse

6.2.1 Einkaufsverhalten nach Sortimentsgruppe

6.2.1.1 Lebensmittel

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

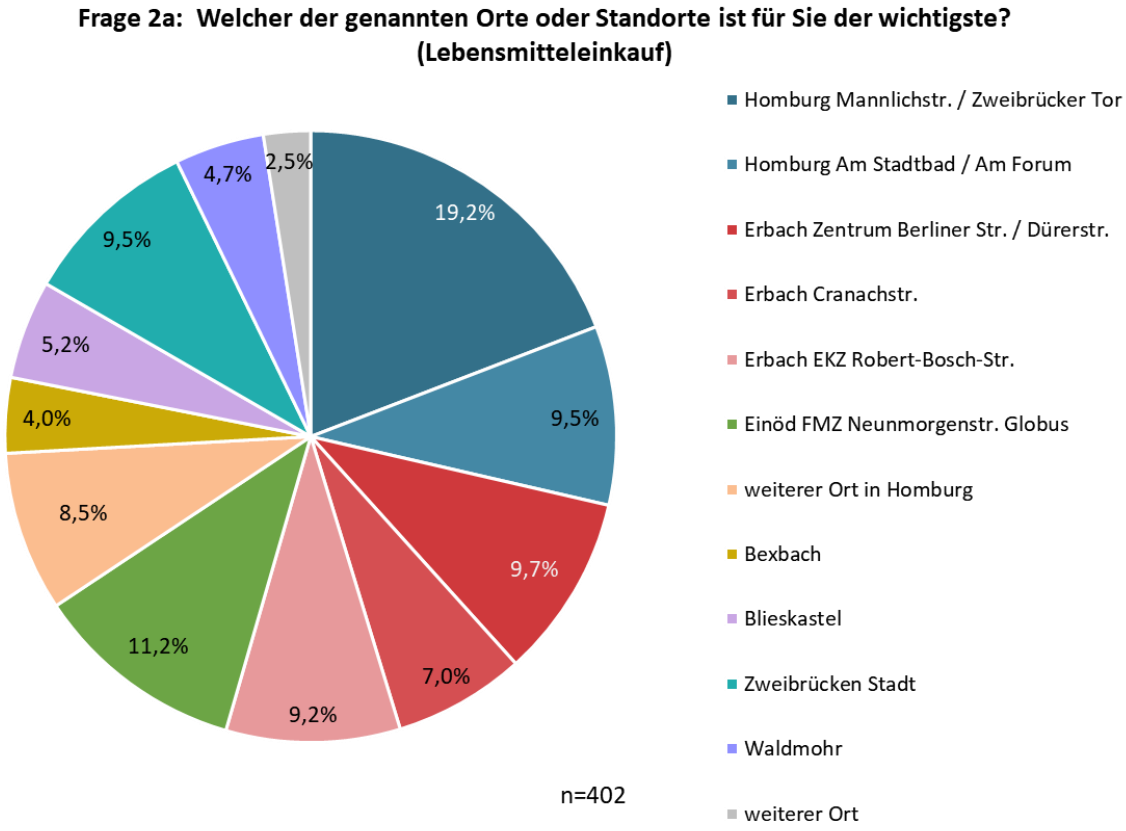
Abbildung 29 Einkaufsort Lebensmittel



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

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

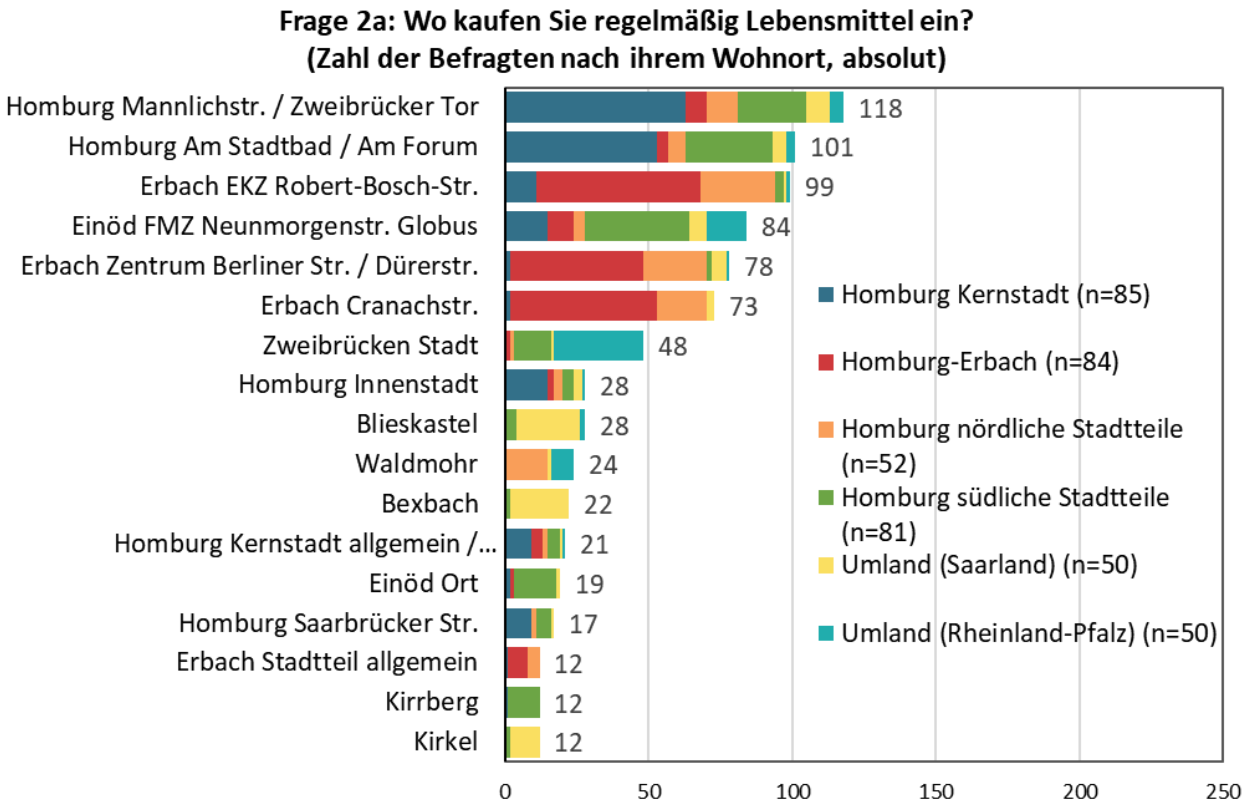
Abbildung 30 Wichtigster Einkaufsort Lebensmittel



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

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

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



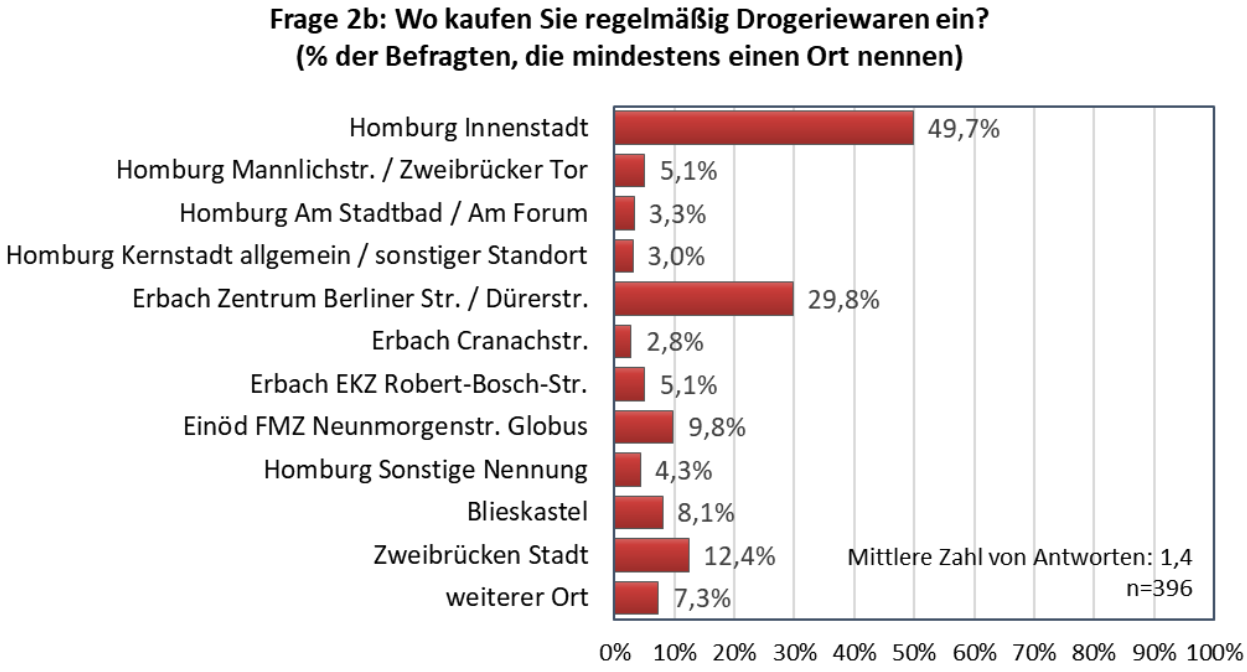
Quelle: eigene Haushaltsbefragung

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

6.2.1.2 Drogeriewaren

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

Abbildung 32 Einkaufsort Drogeriewaren

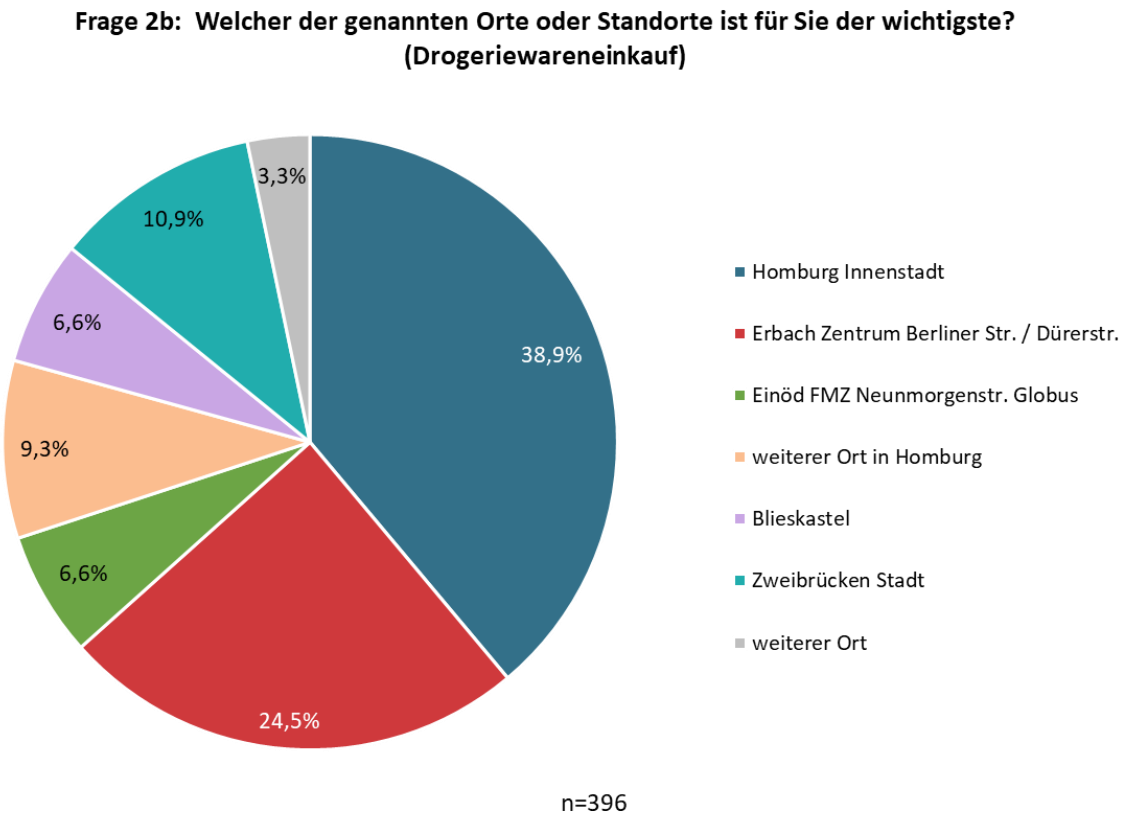


Quelle: eigene Haushaltsbefragung

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

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

Abbildung 33 Wichtigster Einkaufsort Drogeriewaren



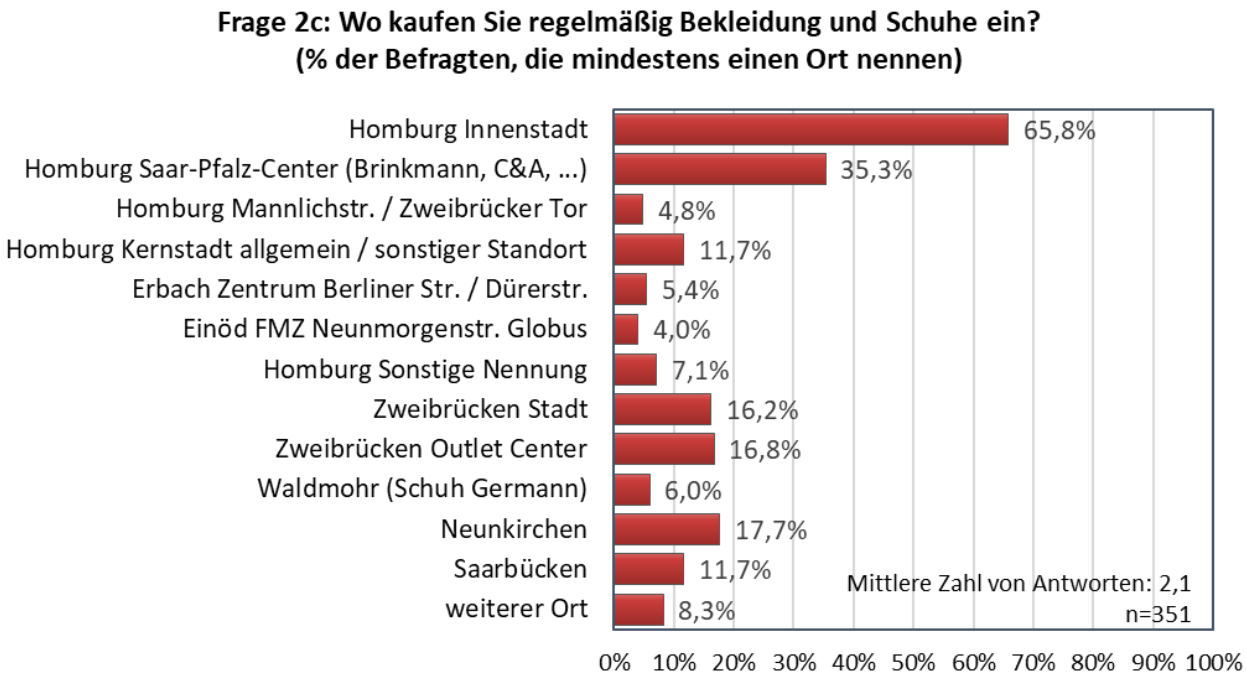
Quelle: eigene Haushaltsbefragung und Darstellung

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

6.2.1.3 Bekleidung und Schuhe

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

Abbildung 34 Einkaufsort Bekleidung und Schuhe



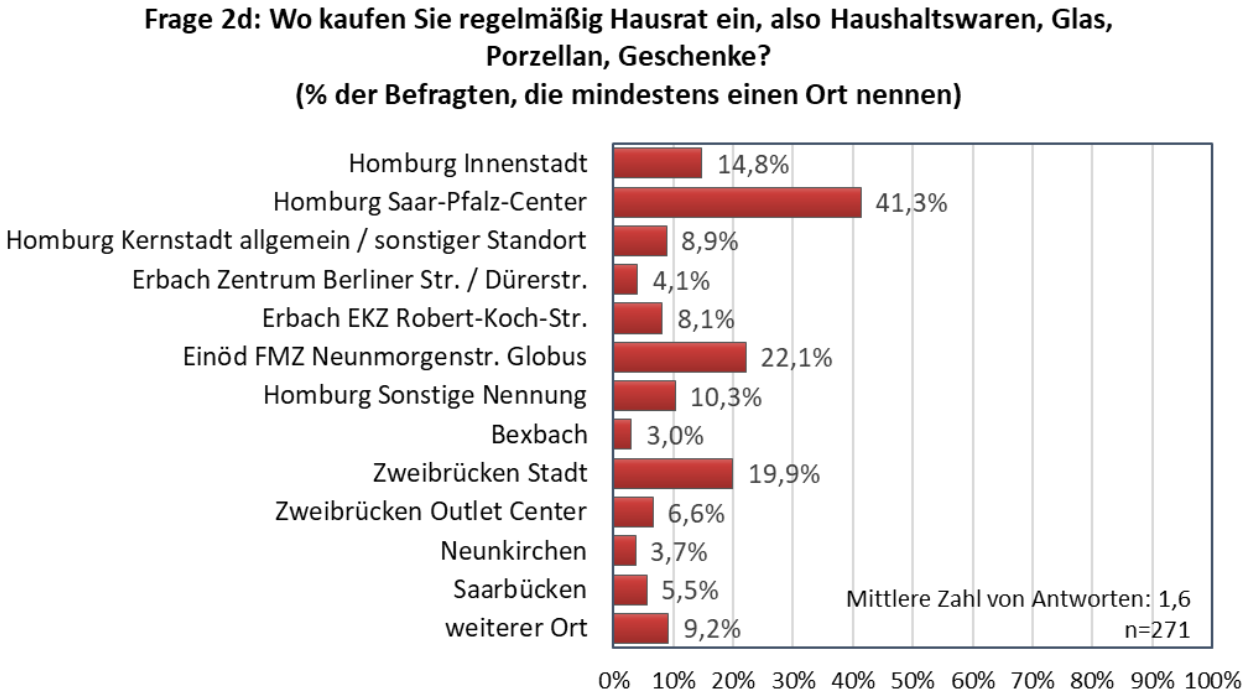
Quelle: eigene Haushaltsbefragung

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

6.2.1.4 Haushaltswaren

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

Abbildung 35 Einkaufsort Haushaltswaren



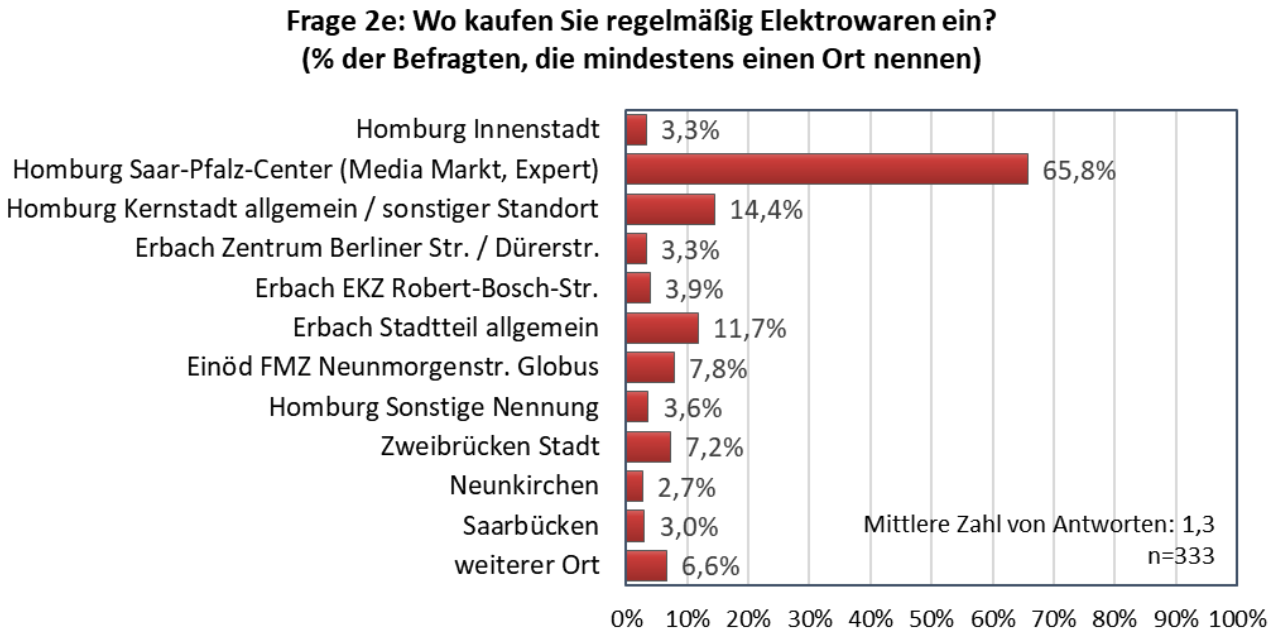
Quelle: eigene Haushaltsbefragung

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

6.2.1.5 Elektrowaren

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

Abbildung 36 Einkaufsort Elektrowaren

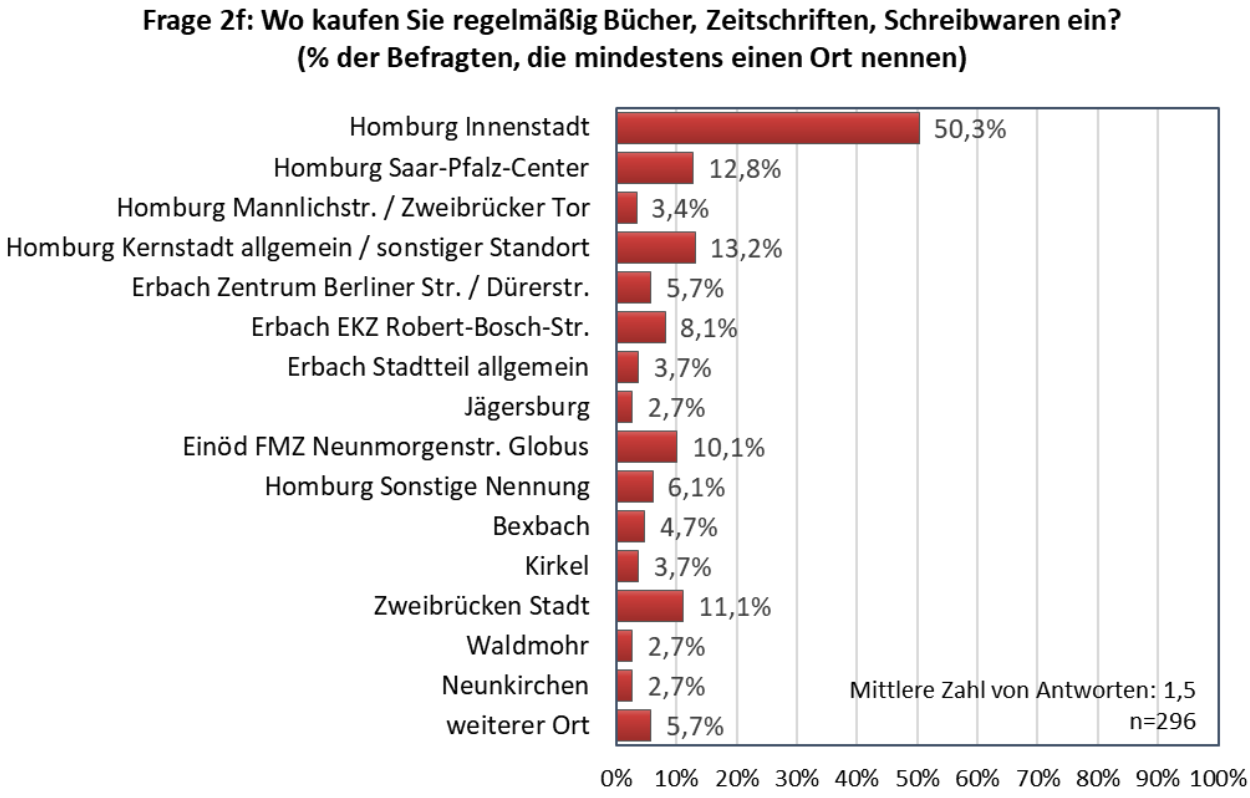


Quelle: eigene Haushaltsbefragung

6.2.1.6 Bücher, Schreibwaren

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

Abbildung 37 Einkaufsort Bücher und Schreibwaren



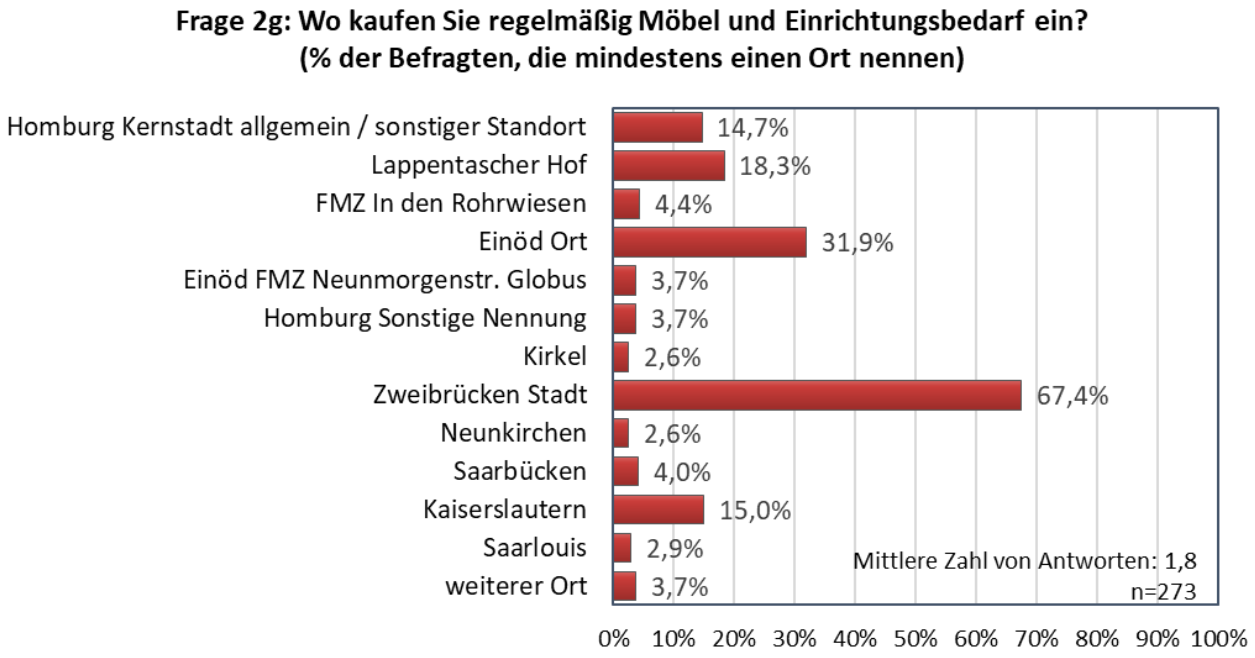
Quelle: eigene Haushaltsbefragung

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

6.2.1.7 Möbel- und Einrichtungsbedarf

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

Abbildung 38 Einkaufsort Möbel- und Einrichtungsbedarf

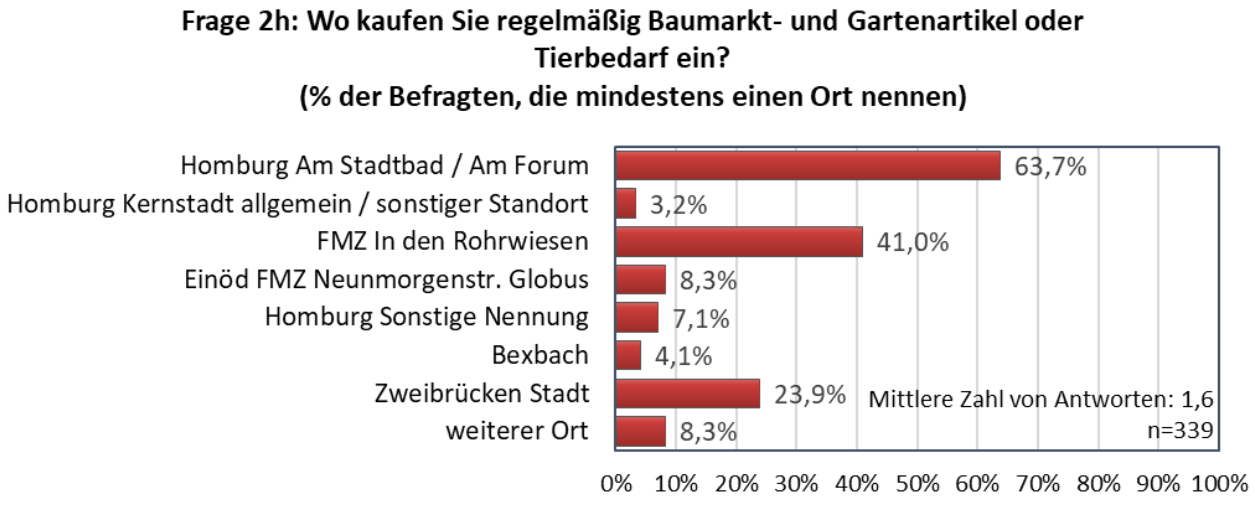


Quelle: eigene Haushaltsbefragung

6.2.1.8 Bau- und Heimwerkerbedarf

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

Abbildung 39 Einkaufsort Bau- und Heimwerkerbedarf

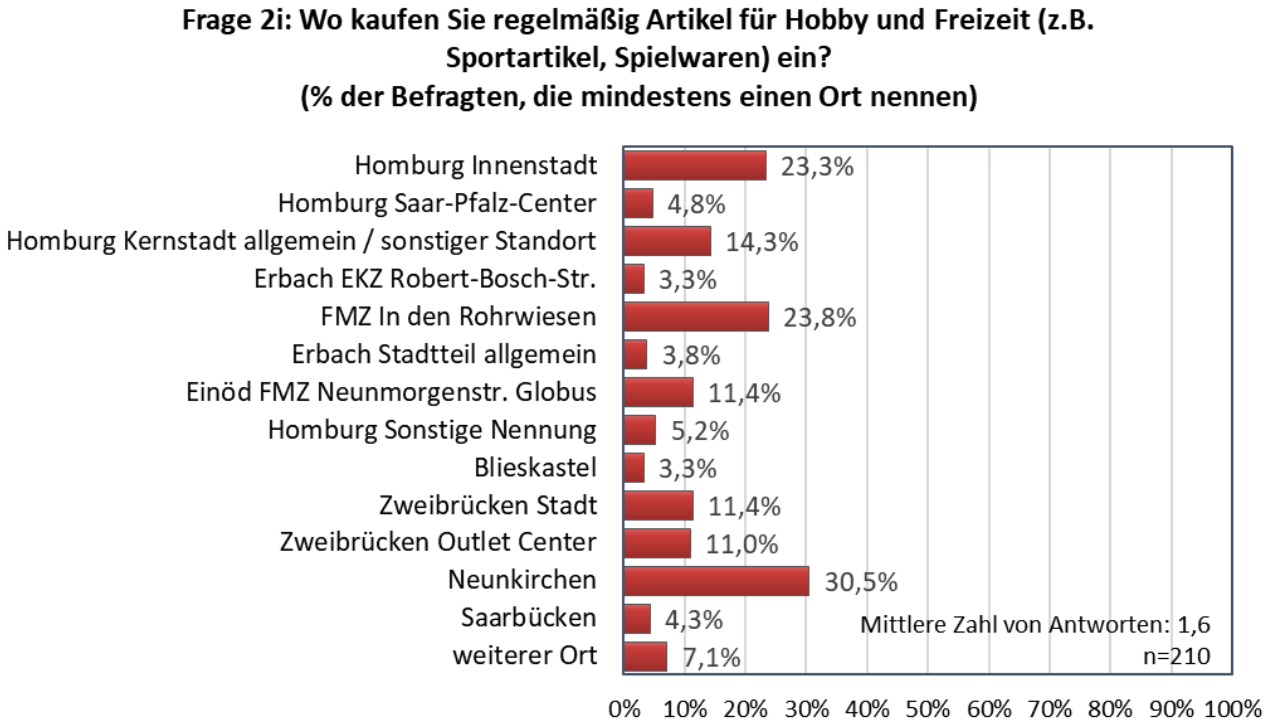


Quelle: eigene Haushaltsbefragung

6.2.1.9 Hobby- und Freizeitbedarf

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

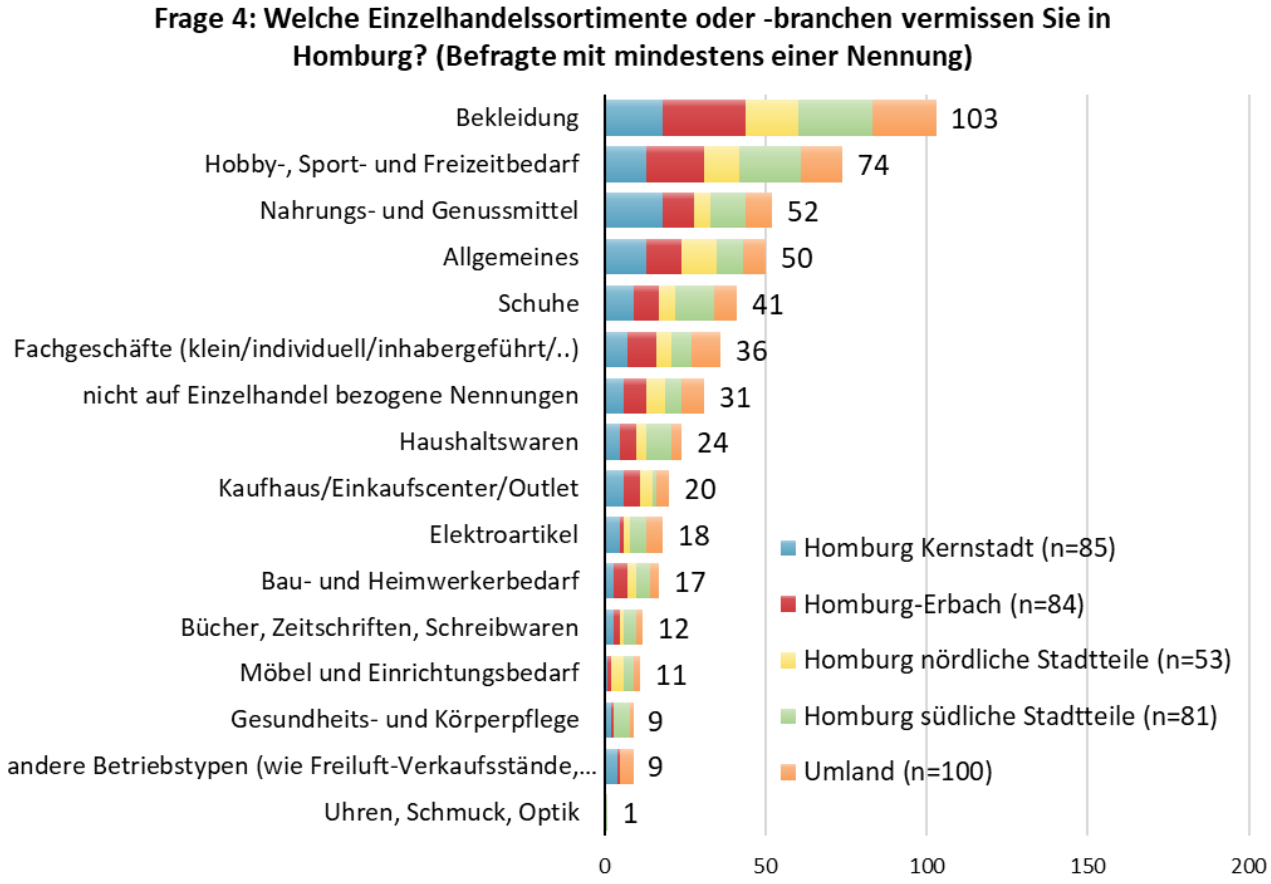
Abbildung 40 Hobby- und Freizeitbedarf



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

6.2.2 Fehlende Einzelhandelssortimente, -branchen und -betriebe

Abbildung 41 Fehlende Einzelhandelssortimente oder -branchen



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

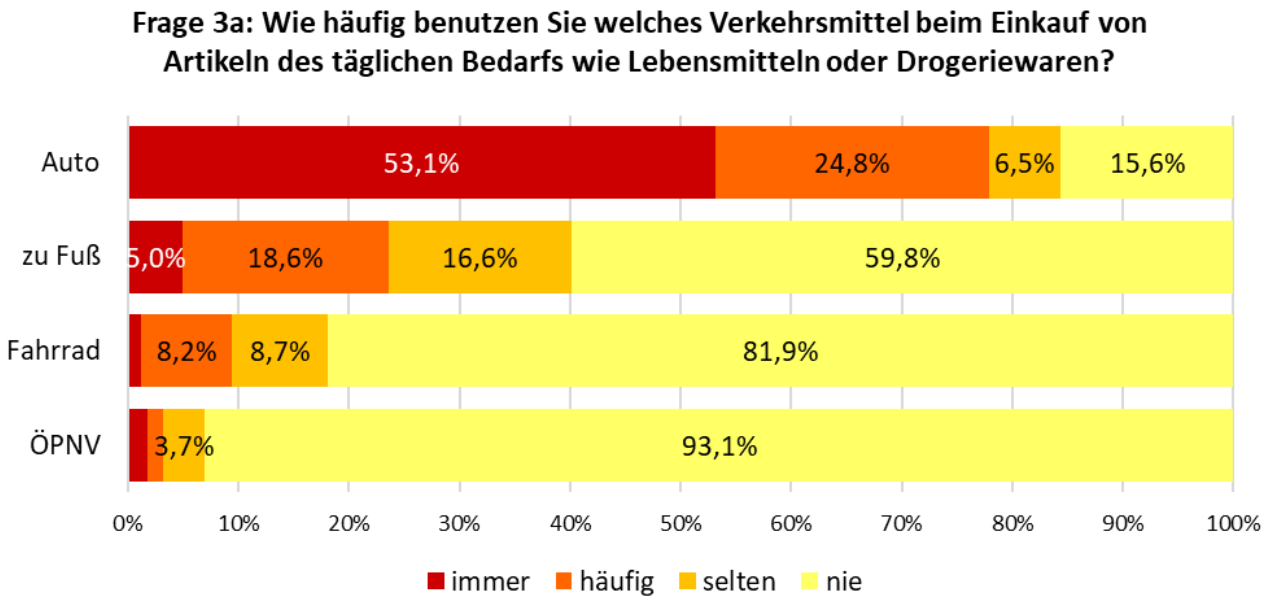
Auf die Frage, welche Einzelhandelsangebote in Homburg fehlen, antwortete die Mehrheit der Befragten, dass die Ansiedlung von Betrieben mit den Sortimenten Bekleidung, gefolgt von Hobby-, Sport- und Freizeitbedarf wünschenswert wäre.

6.2.3 Verkehrsmittelnutzung bei Einkäufen

6.2.3.1 Artikel des täglichen Bedarfs

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

Abbildung Verkehrsmittelnutzung beim Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs

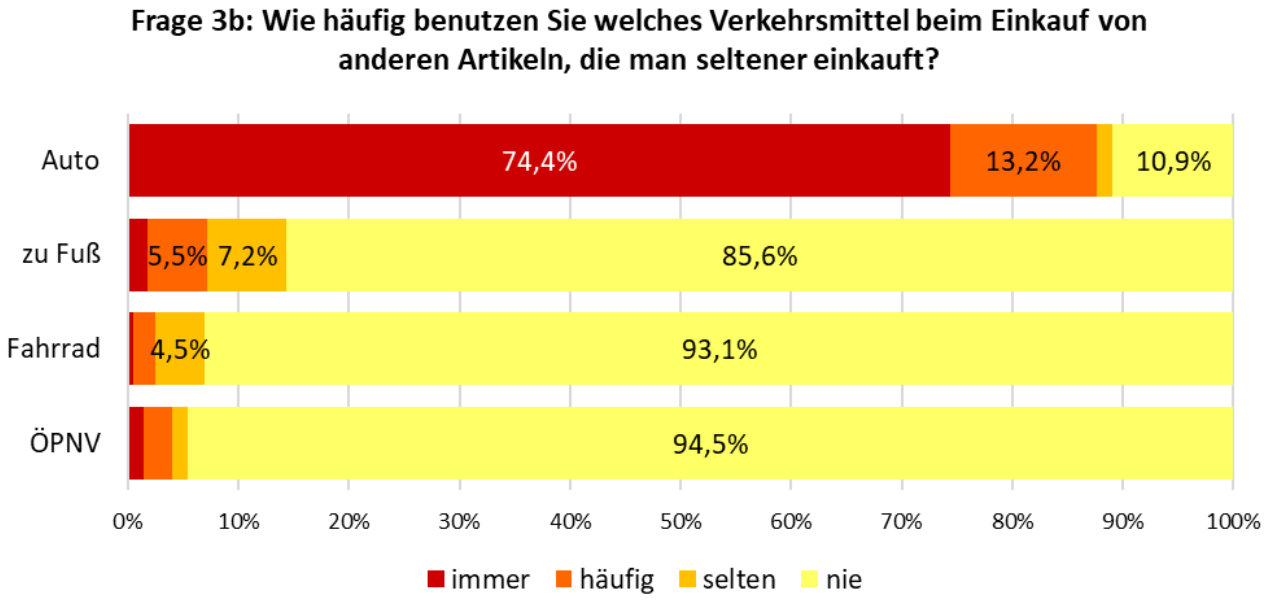


Quelle: eigene Haushaltsbefragung

6.2.3.2 Andere Artikel

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

Abbildung 42 Verkehrsmittelnutzung beim Einkauf von anderen Artikeln



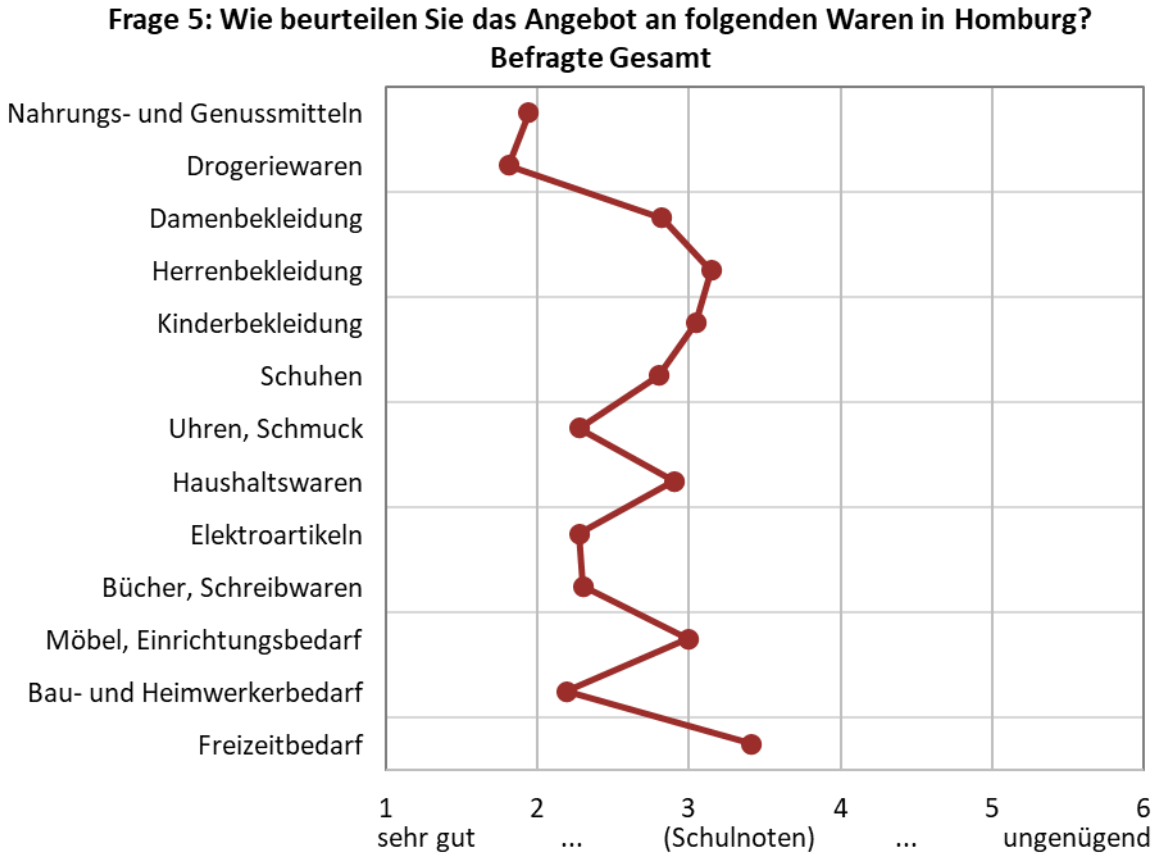
Quelle: eigene Haushaltsbefragung

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

6.2.4 Beurteilung verschiedener Angebote und Waren in Homburg

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

Abbildung 43 Beurteilung Warenangebot Homburg (Telefoninterview)



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

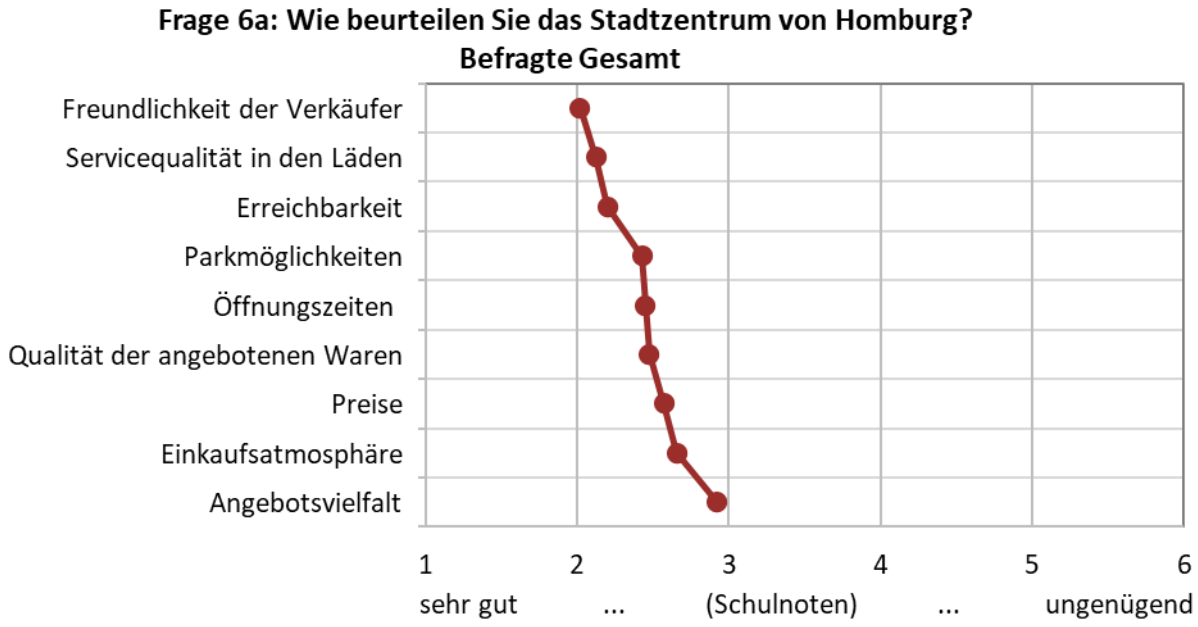
Am deutlich schlechtesten fällt die Bewertung für die Sortimentsgruppe Freizeitbedarf aus, u.a. wurden aber auch das Angebot an Herren- und Kinderbekleidung, Möbel und Einrichtungsbedarf sowie Haushaltswaren mit nur befriedigend bewertet.

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

6.2.5 Beurteilung der Ortszentren von Homburg Kernstadt

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

Abbildung 44 Beurteilung des Ortszentrums von Homburg Kernstadt

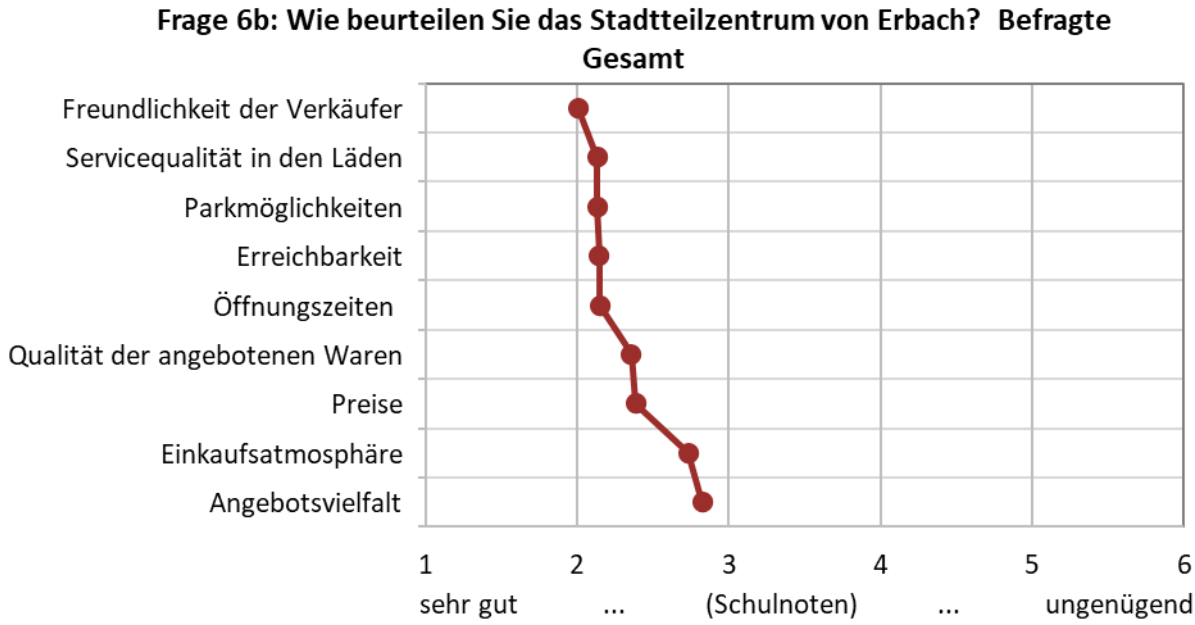


Quelle: eigene Haushaltsbefragung

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

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

Abbildung 45 Beurteilung des Ortszentrums von Erbach



Quelle: eigene Haushaltsbefragung

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

Ausgesprochen negative Bewertungen kommen ebenfalls nicht vor.

6.2.6 Zusammengefasste Ergebnisse der Haushaltsbefragung

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

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

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

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

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

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

7 Die Händlerbefragung in der Stadt Homburg

7.1 Methode und Vorgehensweise

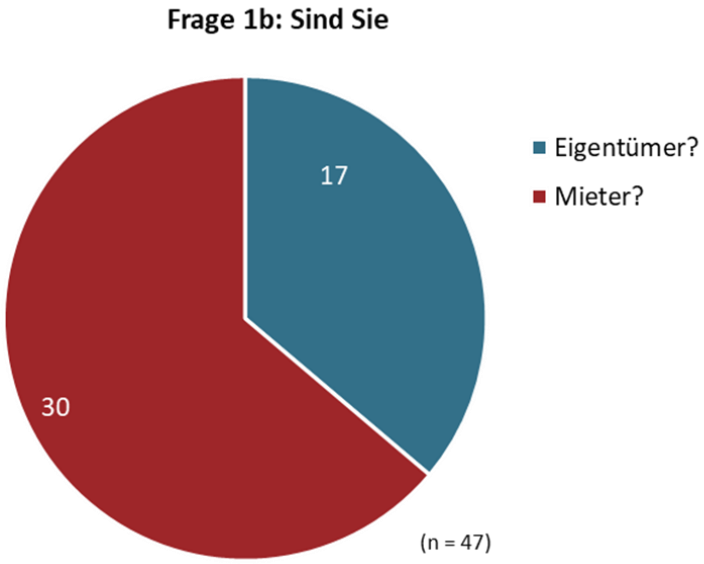
Es wurde eine schriftliche Befragung aller Einzelhandelsunternehmen im gesamten Stadtgebiet von Homburg durchgeführt. Die Verteilung erfolgte per E-Mail und per Post Juni 2021. Fragebogenentwurf und Auswertung erfolgten durch die Markt und Standort Beratungsgesellschaft in Erlangen. Die Feldzeit dauerte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

Der vollständige Fragebogen befindet sich im Anhang.

7.2 Befragungsergebnisse

7.2.1 Betriebliche Kennzahlen

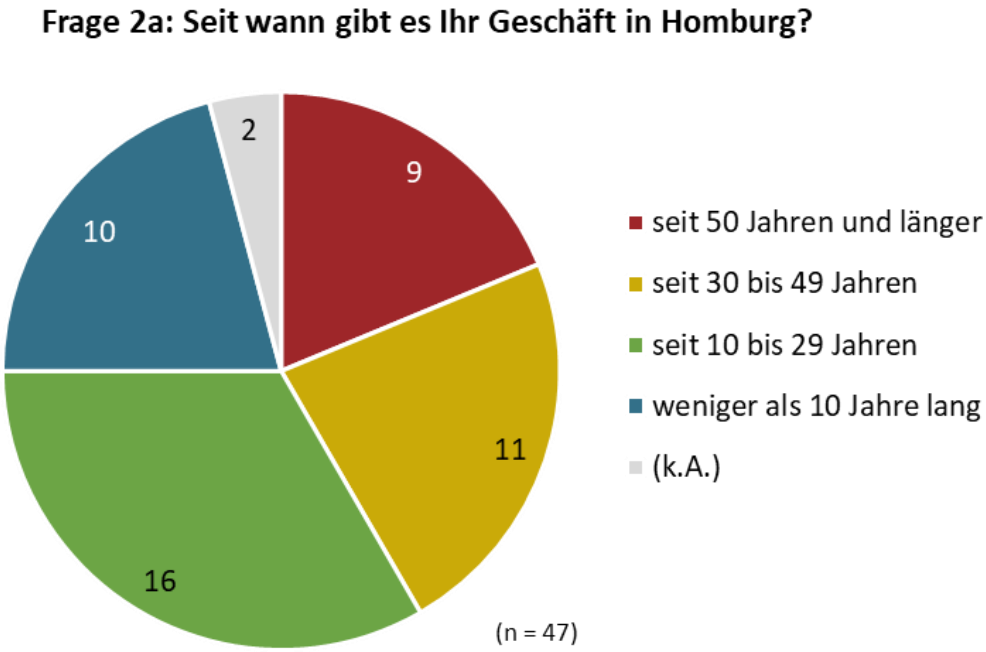
Abbildung 46 Eigentümer oder Mieter?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

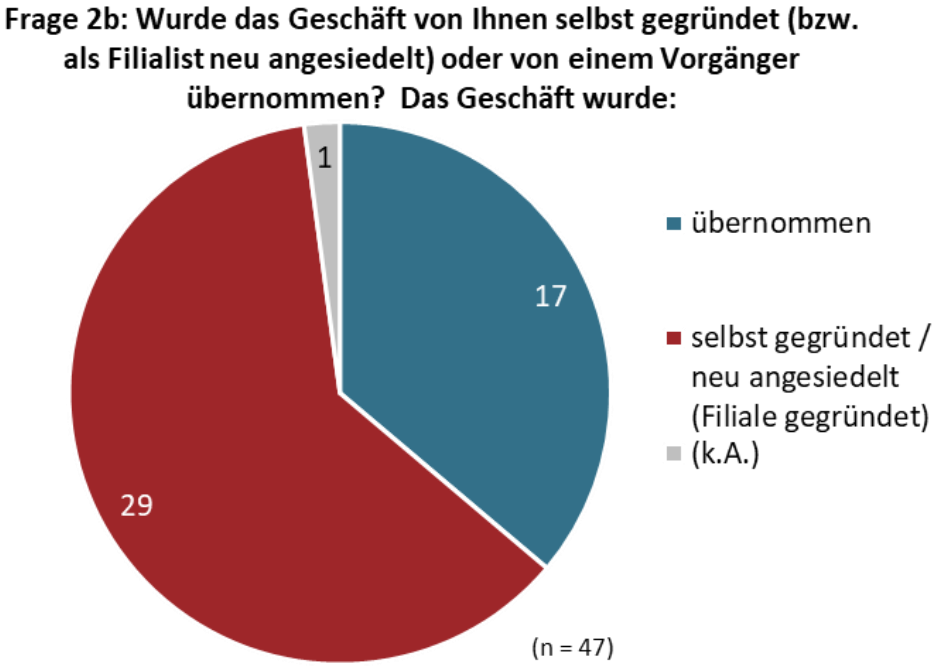
Abbildung 47 Alter der Betriebe



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

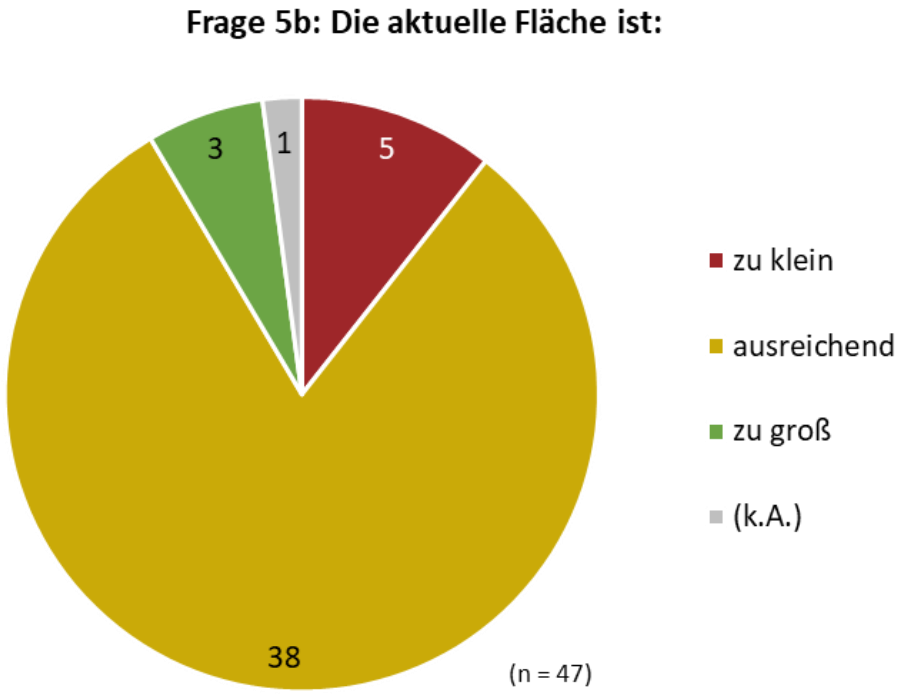
Abbildung 48 Gründung des Betriebes



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

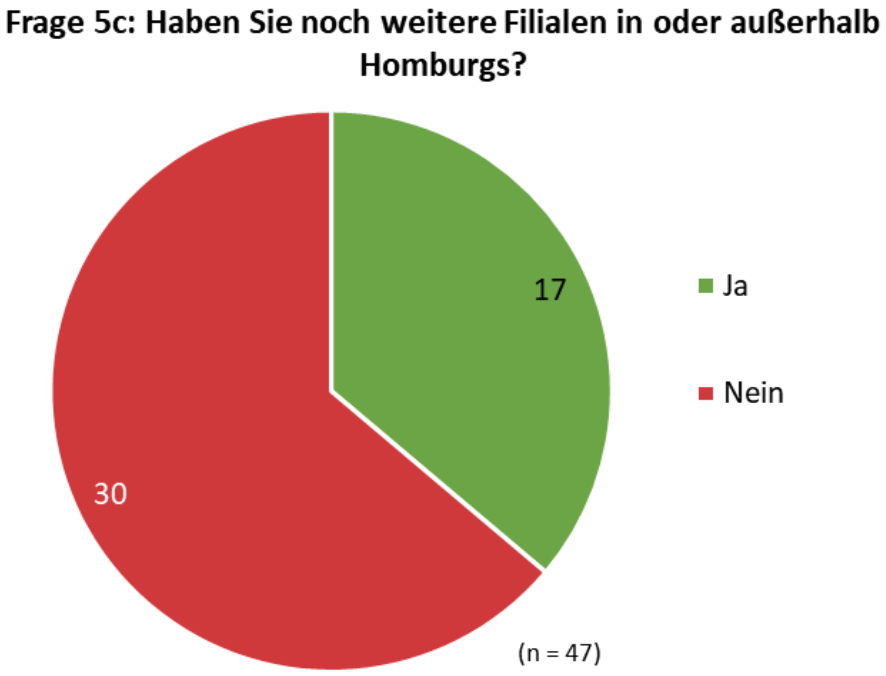
Abbildung 49 Beurteilung der Betriebsgröße



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

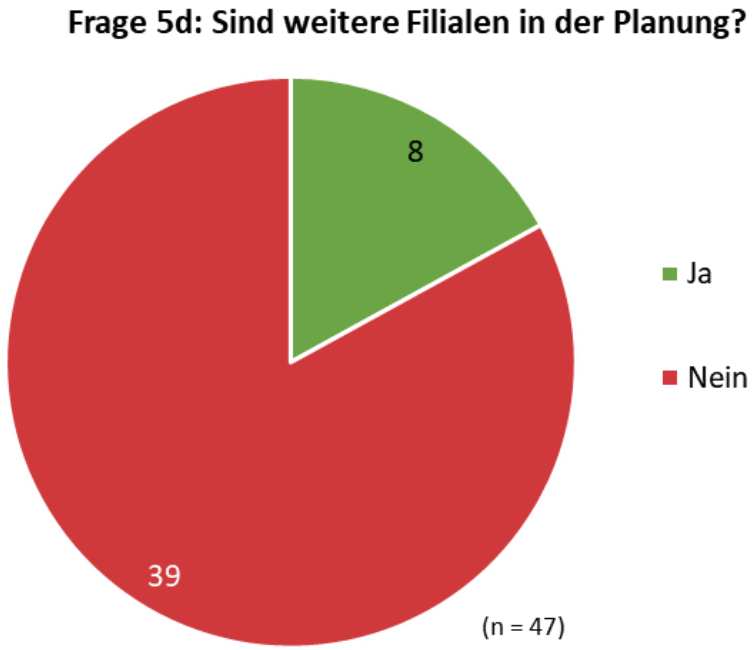
Abbildung50 Weitere Filialen vorhanden?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

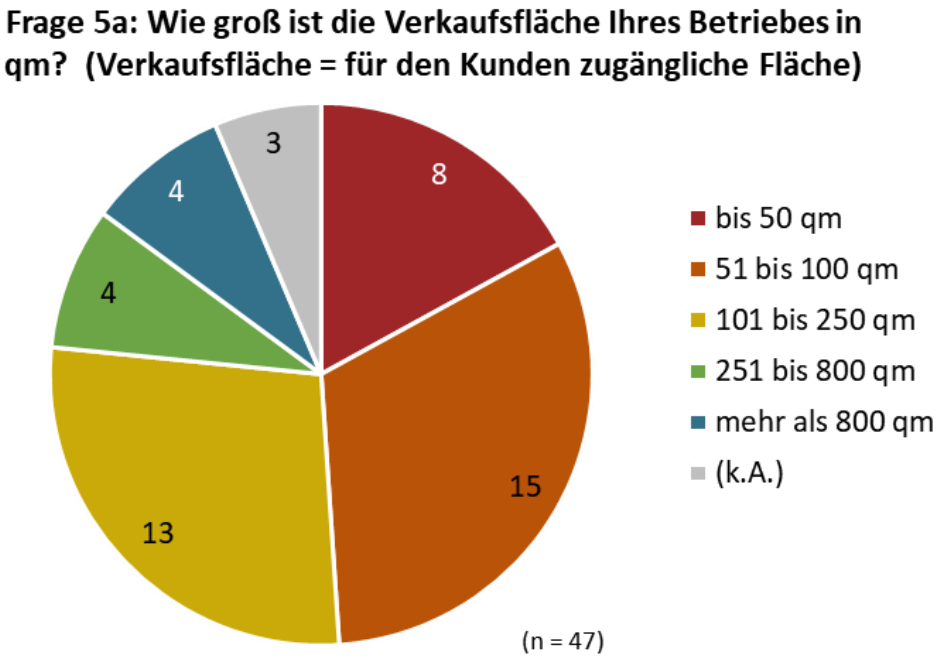
Abbildung 51 Filialen in Planung?



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

Abbildung 52 Betriebsgröße

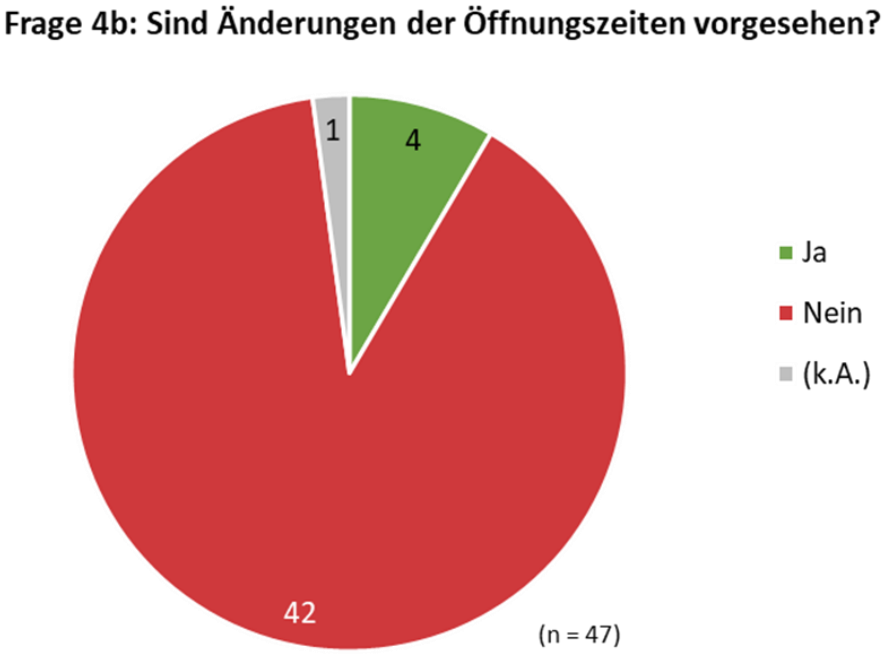


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

7.2.2 Öffnungszeiten

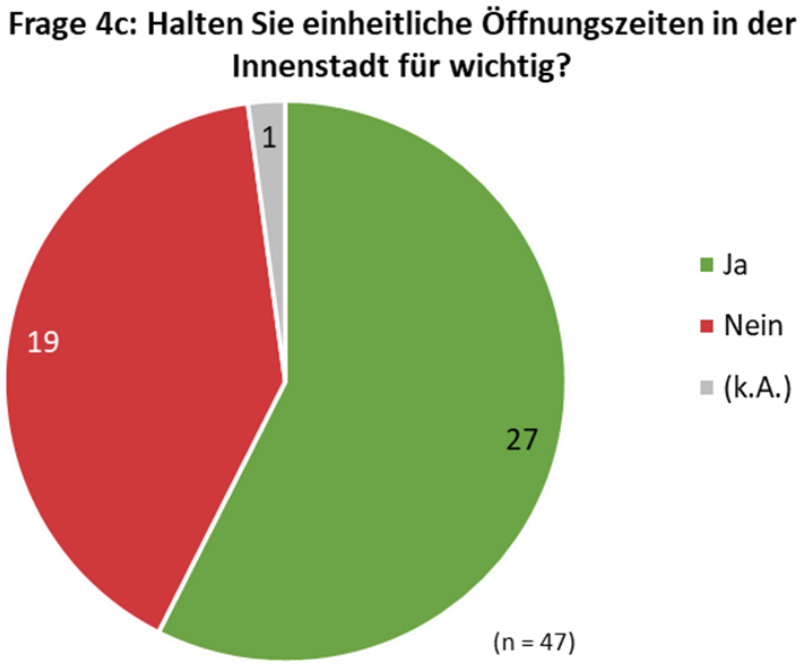
Abbildung 53 Änderung der Öffnungszeiten



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

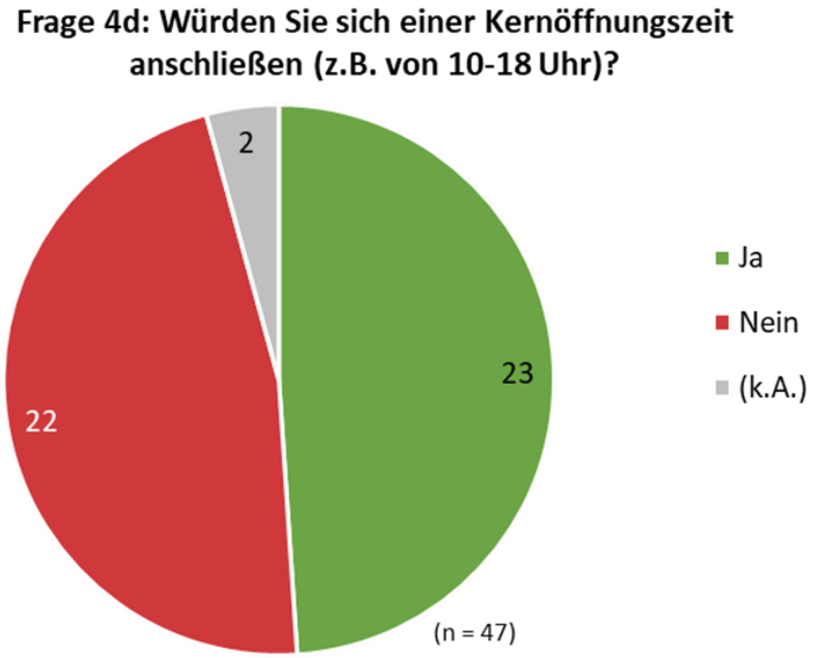
Abbildung 54 Einheitliche Öffnungszeiten



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

Abbildung 55 Etablierung einer Kernöffnungszeit



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

7.2.3 Online Beteiligung

Abbildung 56 Werden Waren auch online verkauft?

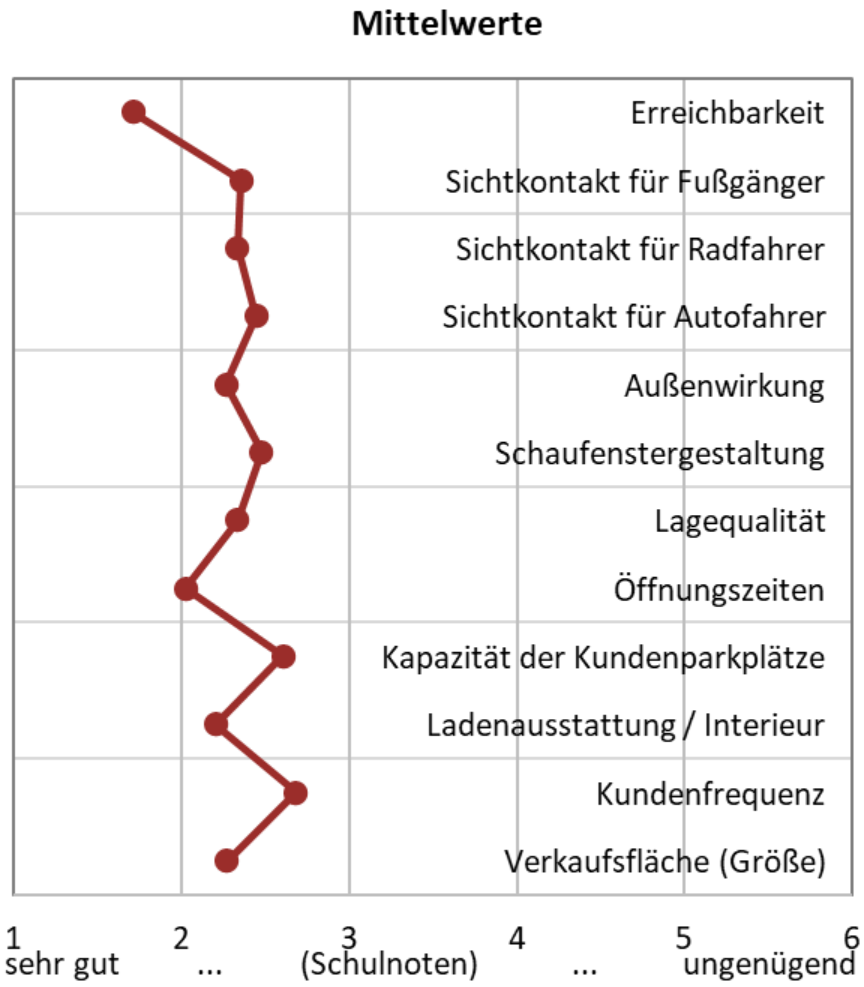
Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

Abbildung 57 Gründe für einen Verzicht auf Online-Verkauf

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

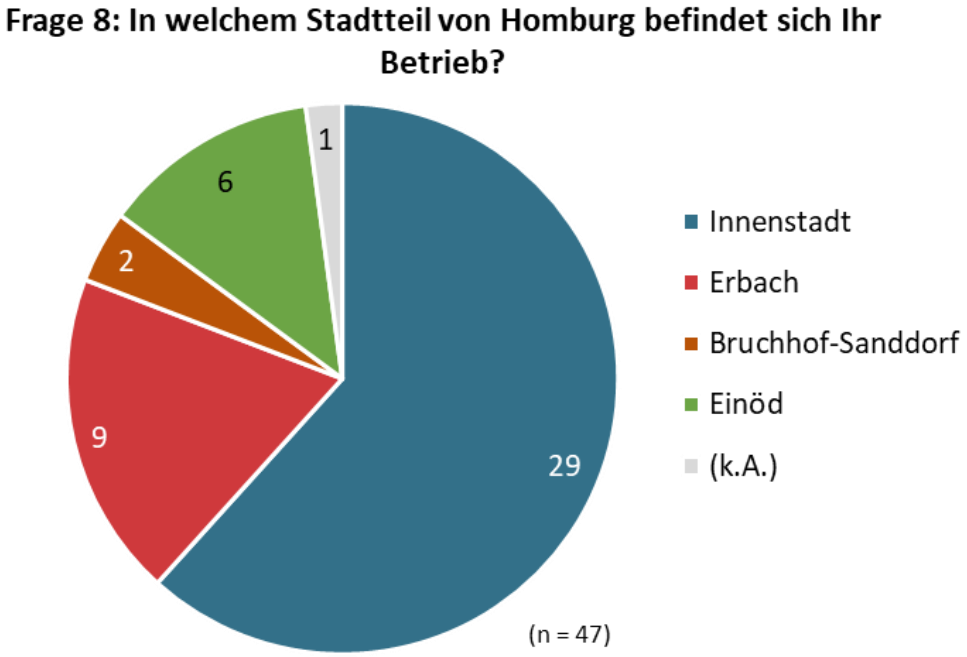
Abbildung 58 Mittelwerte der Selbsteinschätzung in Schulnoten



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

7.2.4 Standort Homburg und Wettbewerbssituation

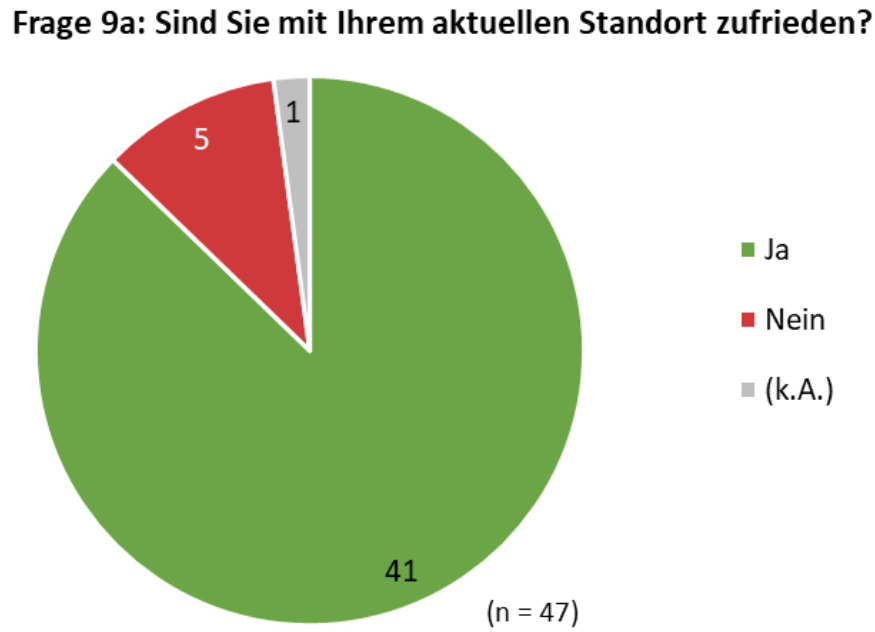
Abbildung 59 Betriebsstandort



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

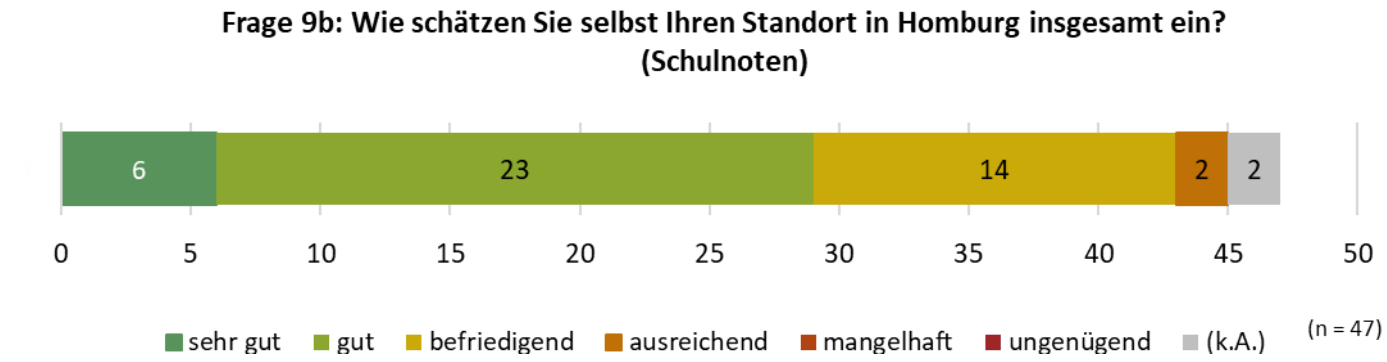
Abbildung 60 Zufriedenheit Betriebsstandort



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

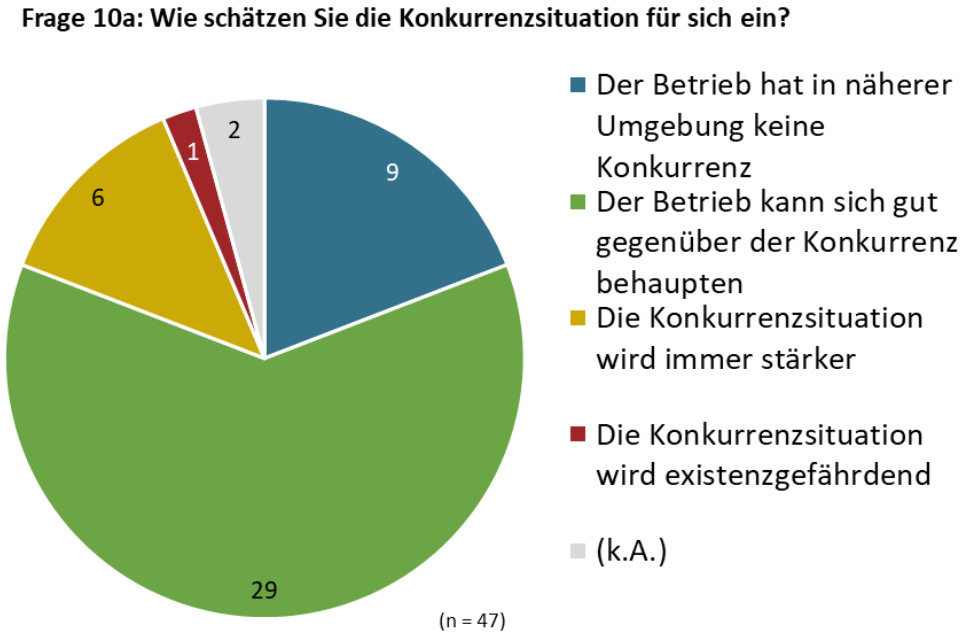
Abbildung 61 Selbsteinschätzung Betriebsstandort



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

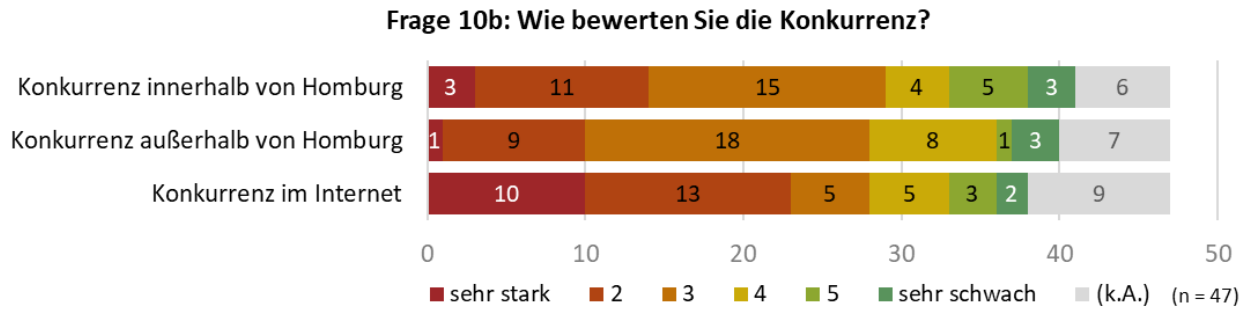
Abbildung 62 Selbsteinschätzung Konkurrenzsituation



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

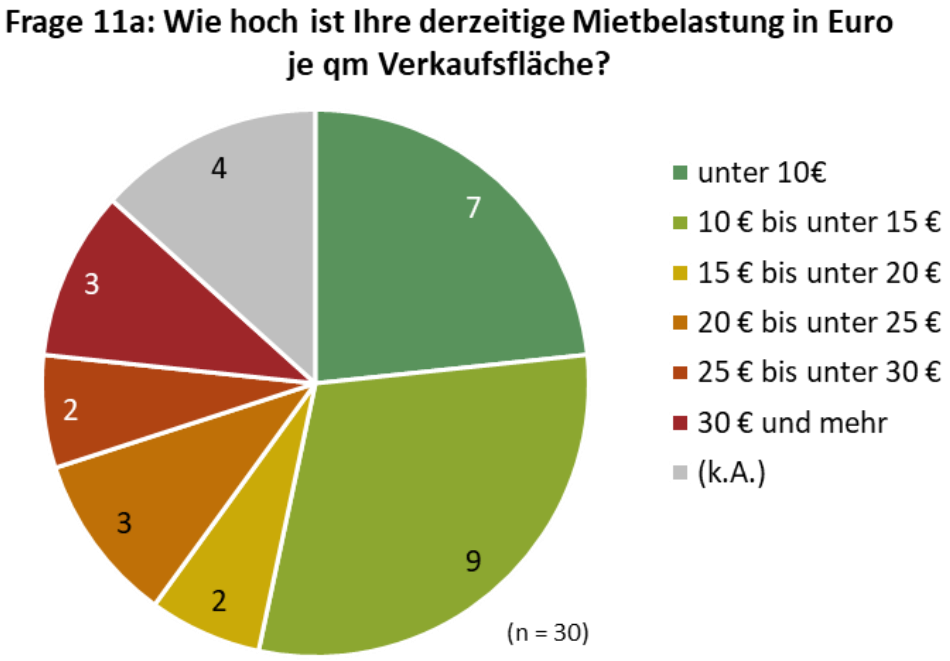
Abbildung 63 Einschätzung Konkurrenzsituation



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

7.2.5 Mietbelastung

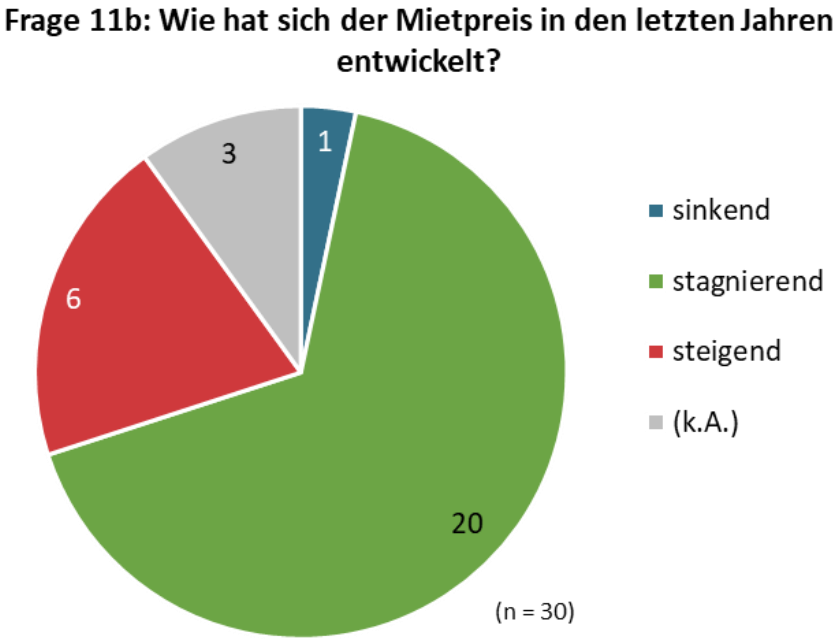
Abbildung 64 Mietbelastung pro qm



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

Abbildung 65 Entwicklung Mietpreis

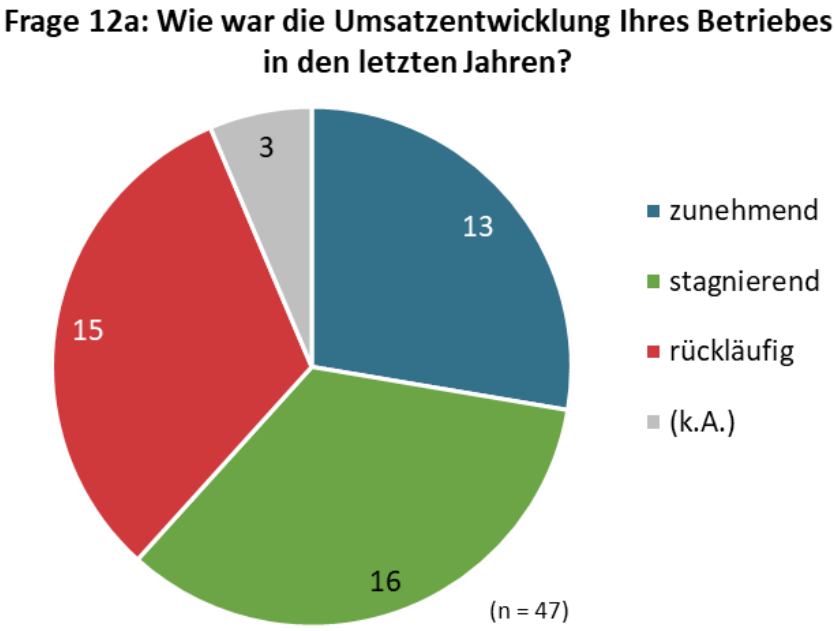


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

7.2.6 Umsatzentwicklung

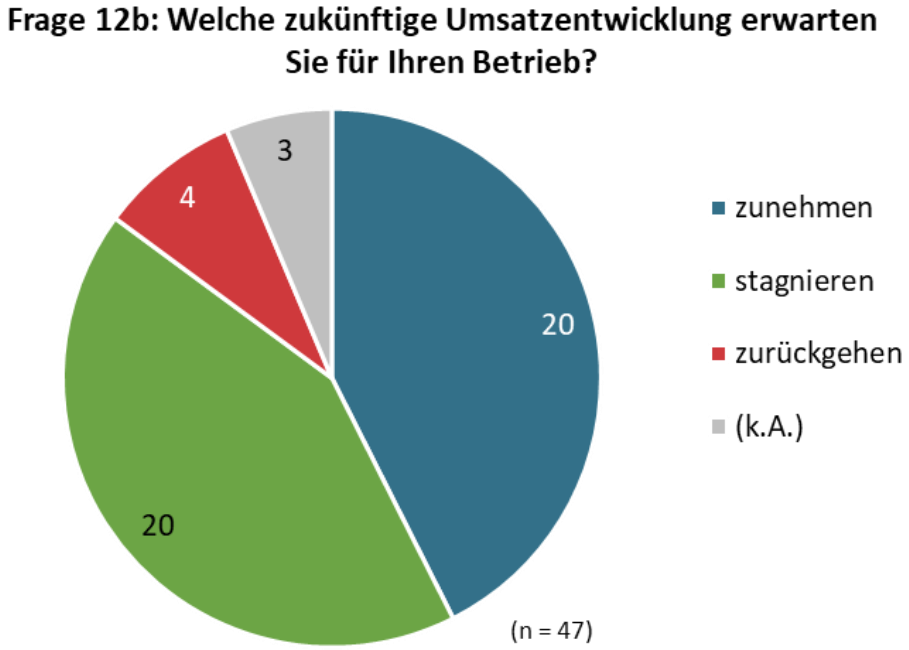
Abbildung 66 Umsatzentwicklung der letzten Jahre



Quelle: eigene Erhebung und Auswertungen

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

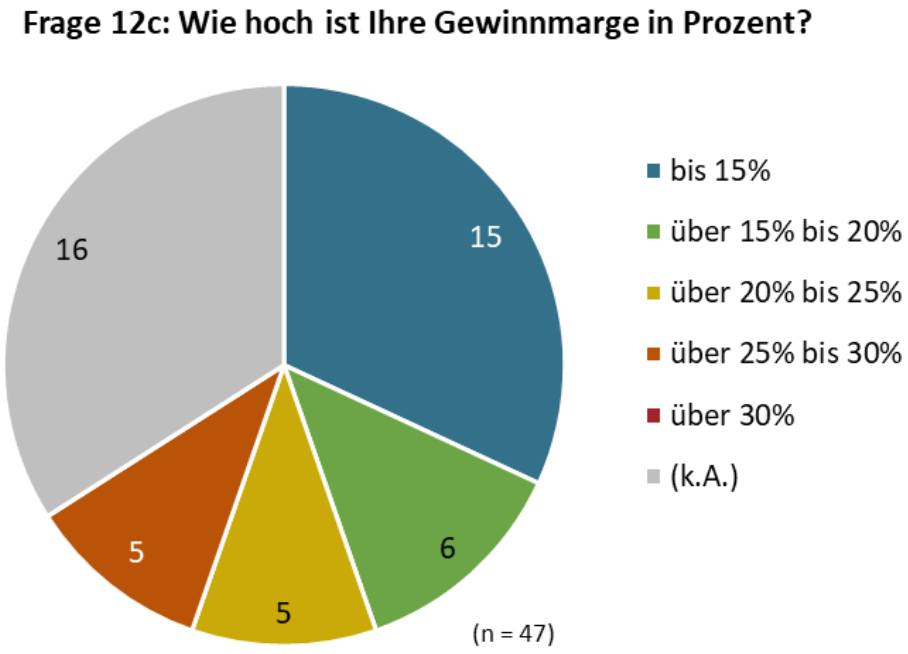
Abbildung 67 Umsatzprognose



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

Abbildung 68 Gewinnmarge

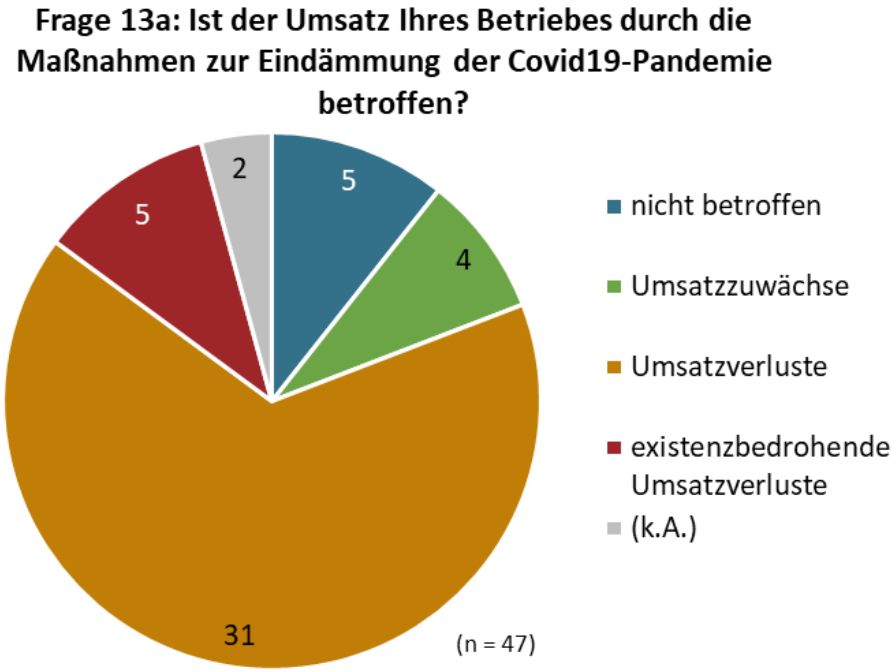


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

7.2.7 Auswirkungen der Maßnahmen Covid19-Pandemie

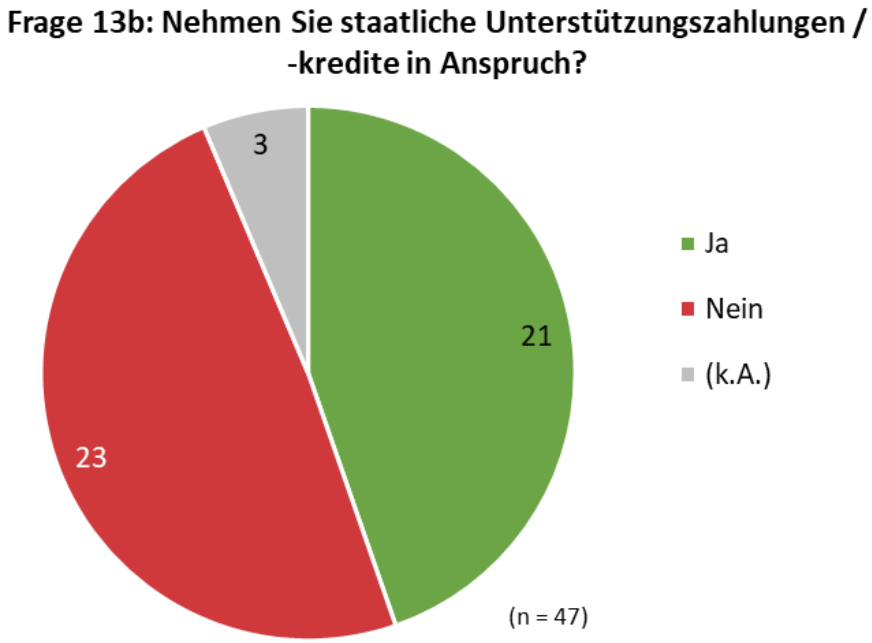
Abbildung 69 Entwicklung des Umsatzes in Zusammenhang mit Covid19-Maßnahmen



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

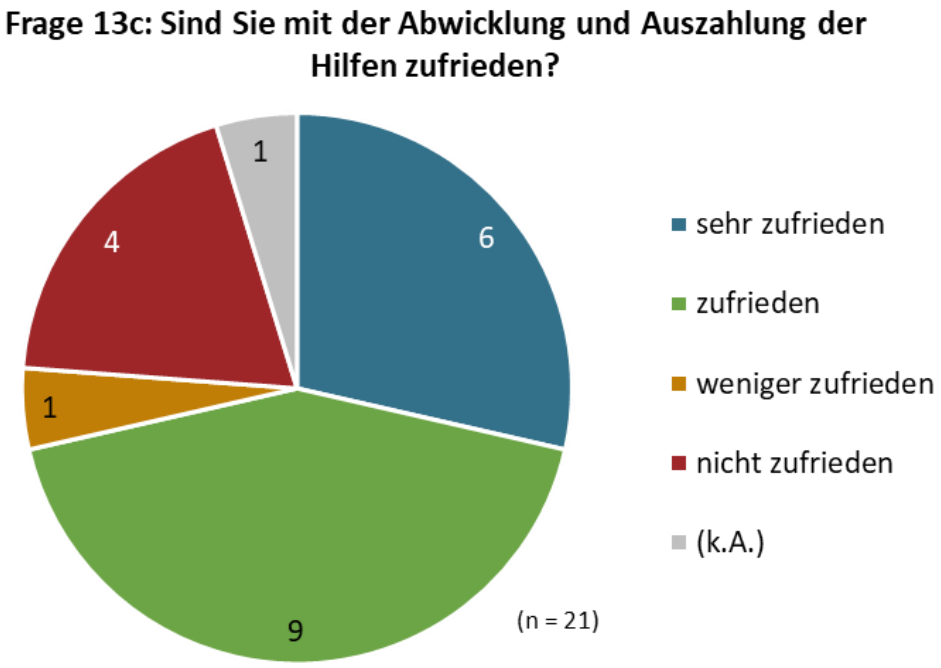
Abbildung 70 Staatliche Unterstützung



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

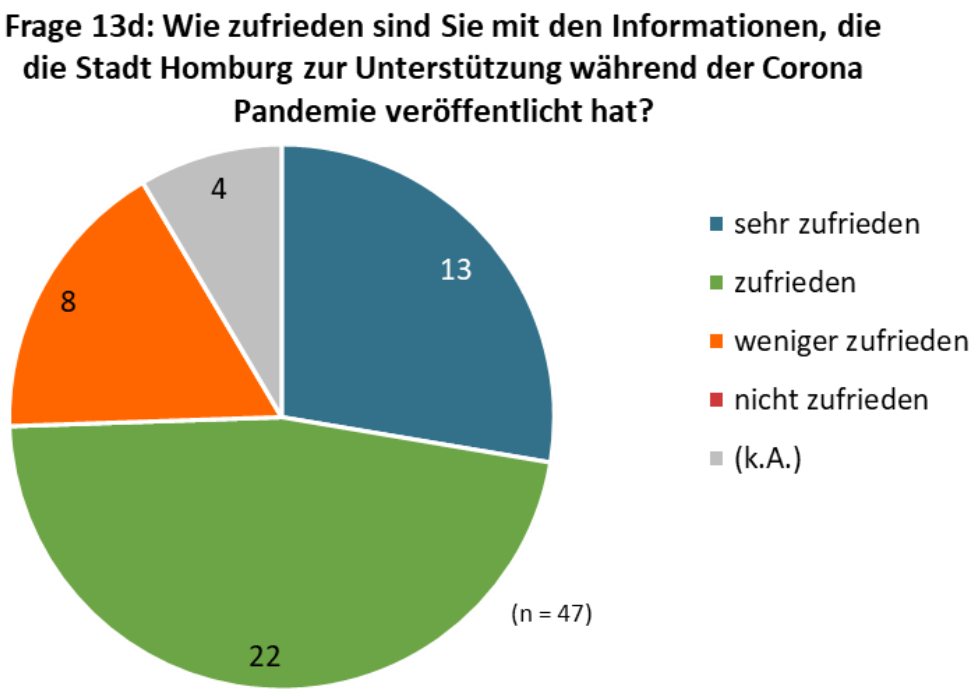
Abbildung 71 Zufriedenheit mit der Abwicklung Staatlicher Unterstützung



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

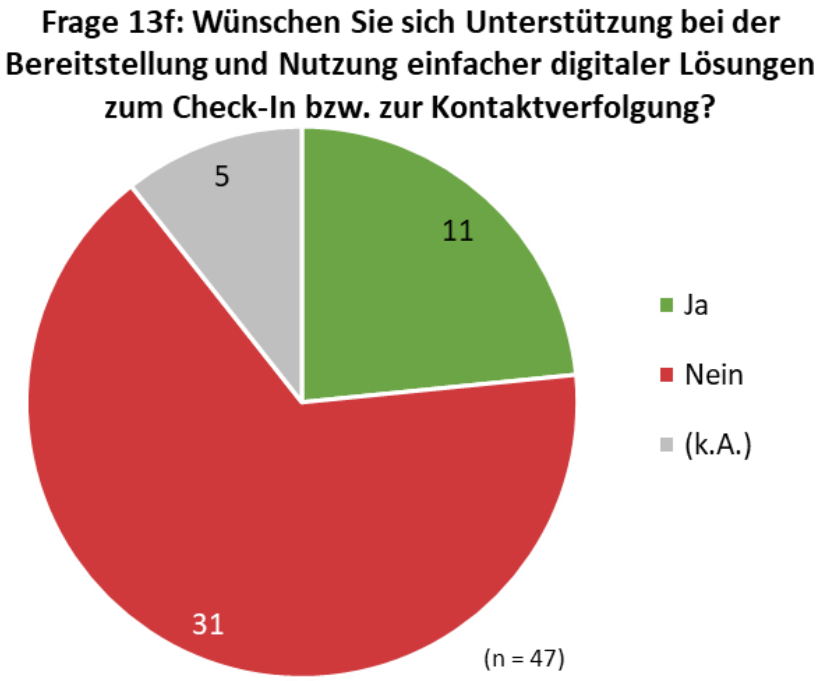
Abbildung 72 Zufriedenheit städtische Informationslage während Pandemie



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

Abbildung 73 Wunsch nach digitaler Unterstützung Covid19-Maßnahmen

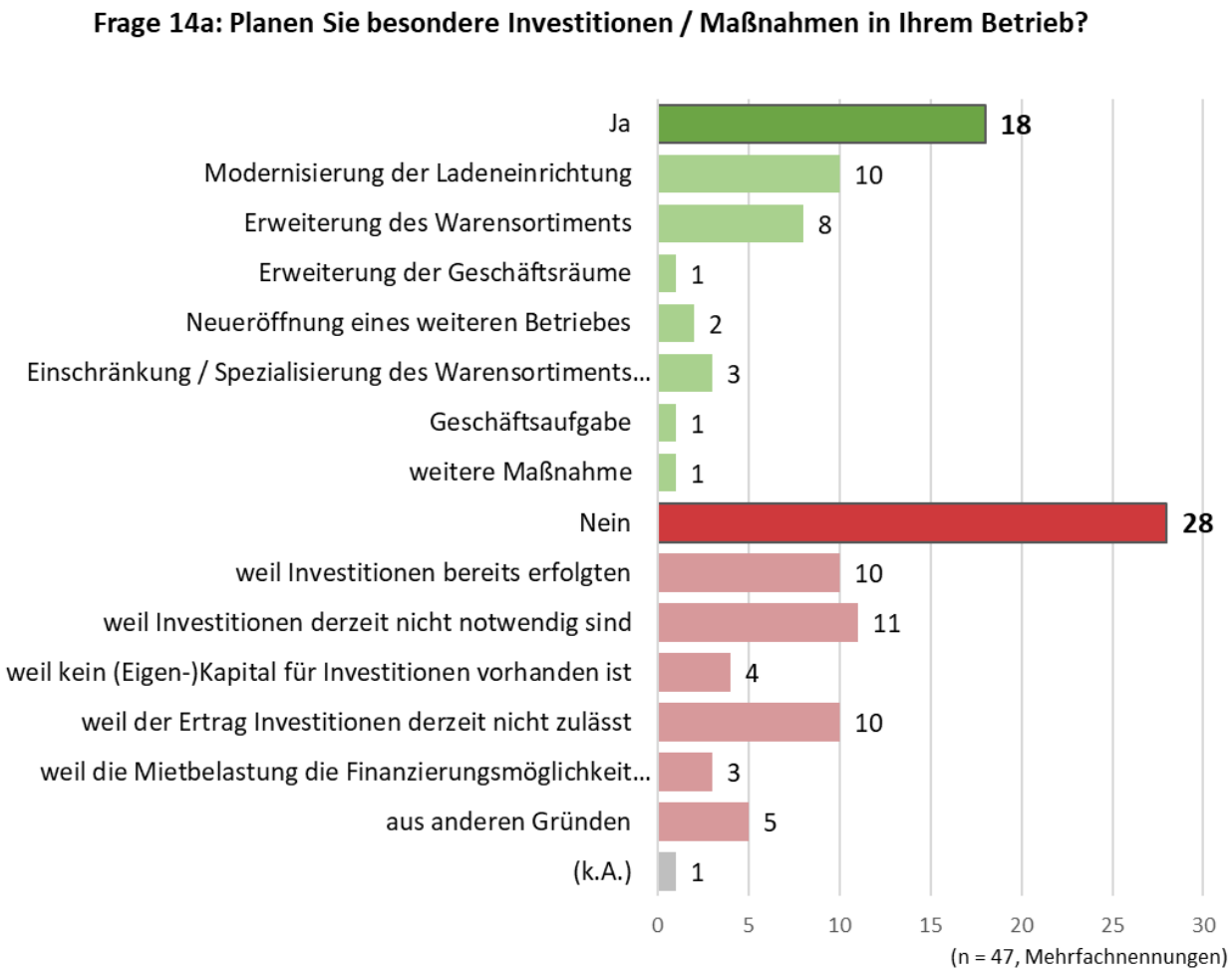


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

7.2.8 Investitionen

Abbildung 74 geplante Investitionen

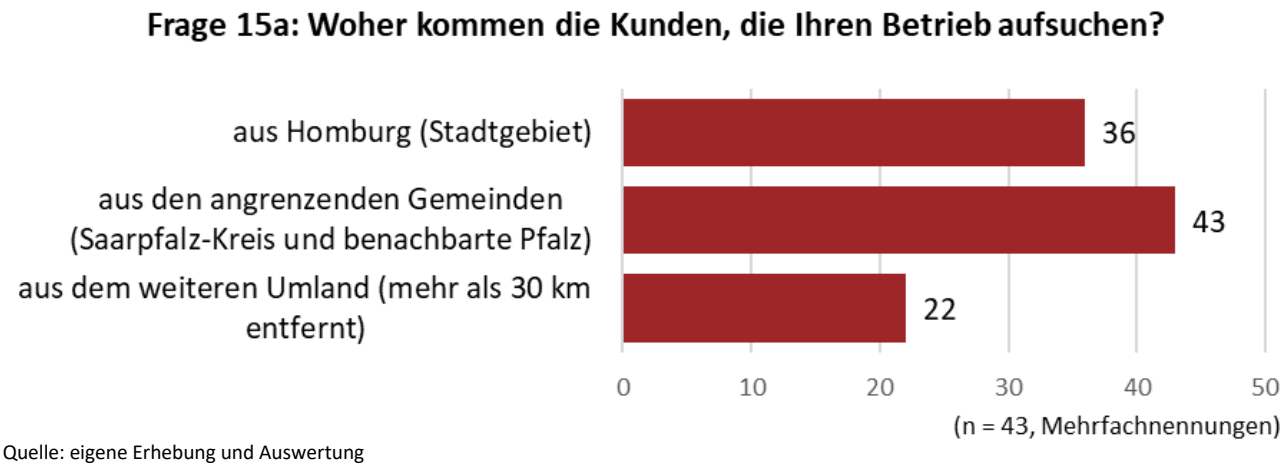


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

7.2.9 Kundenstamm und Absatzwege

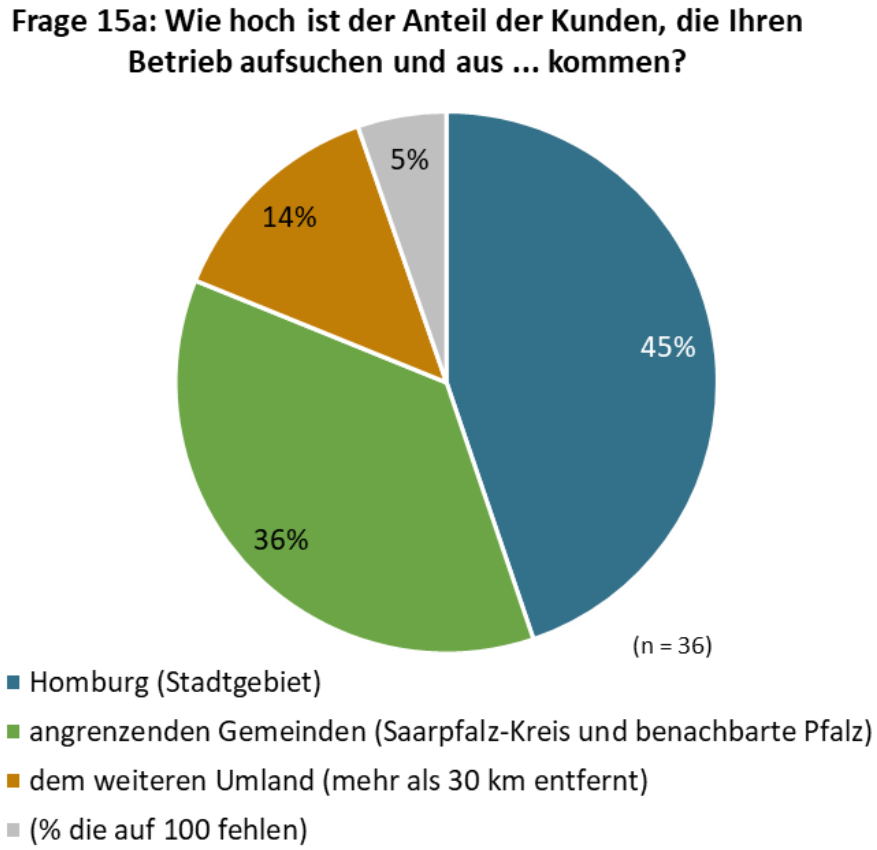
Abbildung 75 Kundenherkunft



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

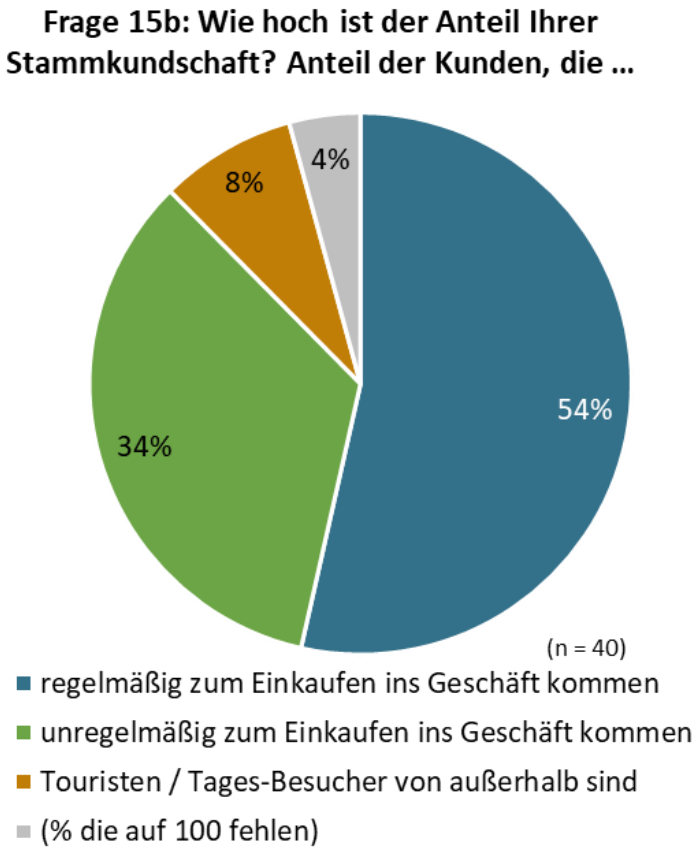
Abbildung 76 Anteil Kunden nach Herkunft



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

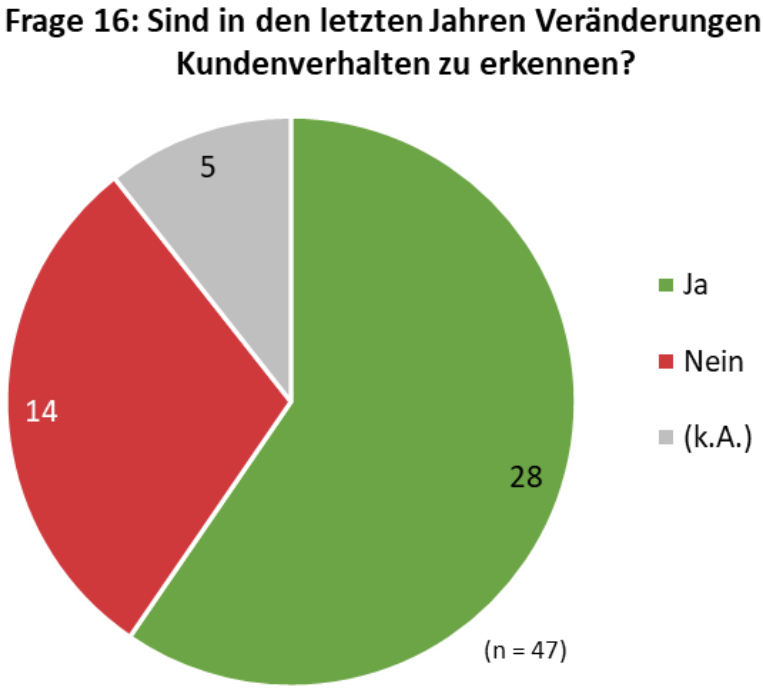
Abbildung 77 Anteil der Stammkundschaft



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

Abbildung 78 Veränderung Kundenverhalten



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

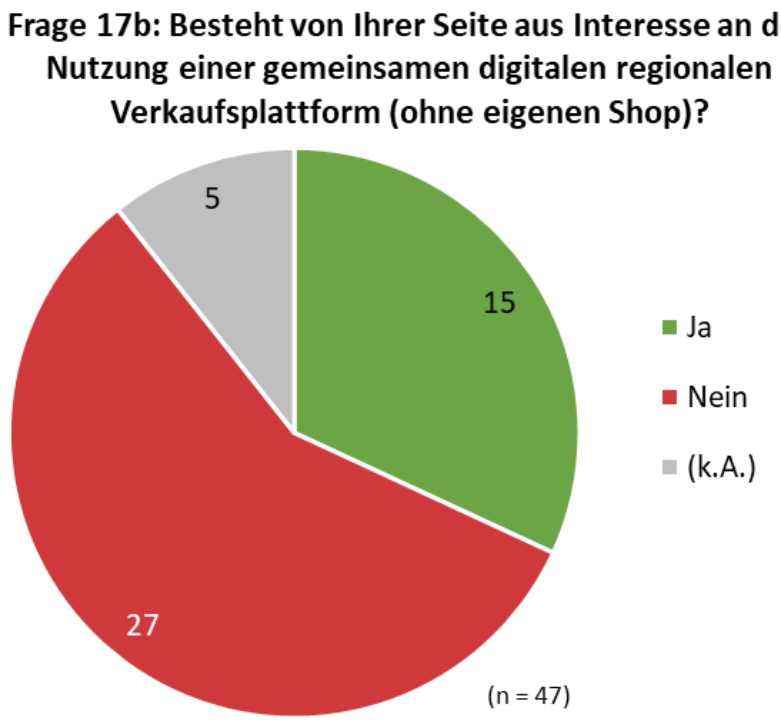
Abbildung 79 Absatzwege zum Kunden

Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

7.2.10 Gemeinsame digitale Verkaufsplattform

Abbildung 80 Interesse an gemeinsamer digitaler Verkaufsplattform

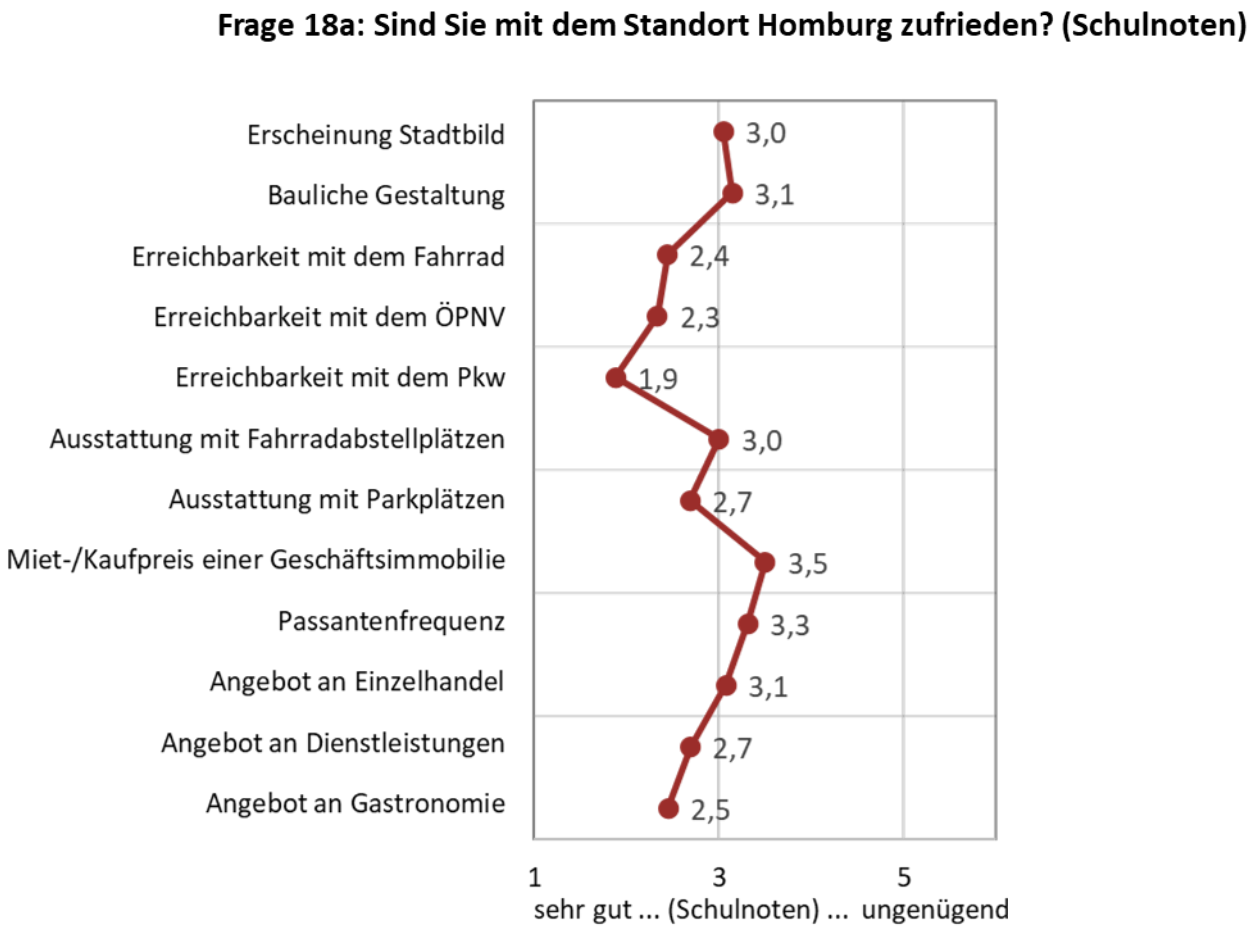


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

7.2.11 Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Homburg

Abbildung 81 Mittelwerte Zufriedenheit Standort Homburg

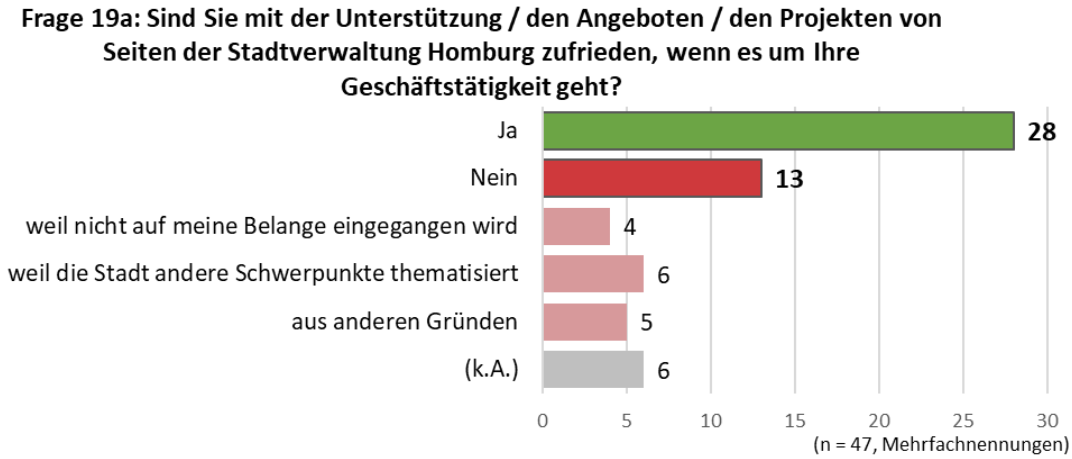


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

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

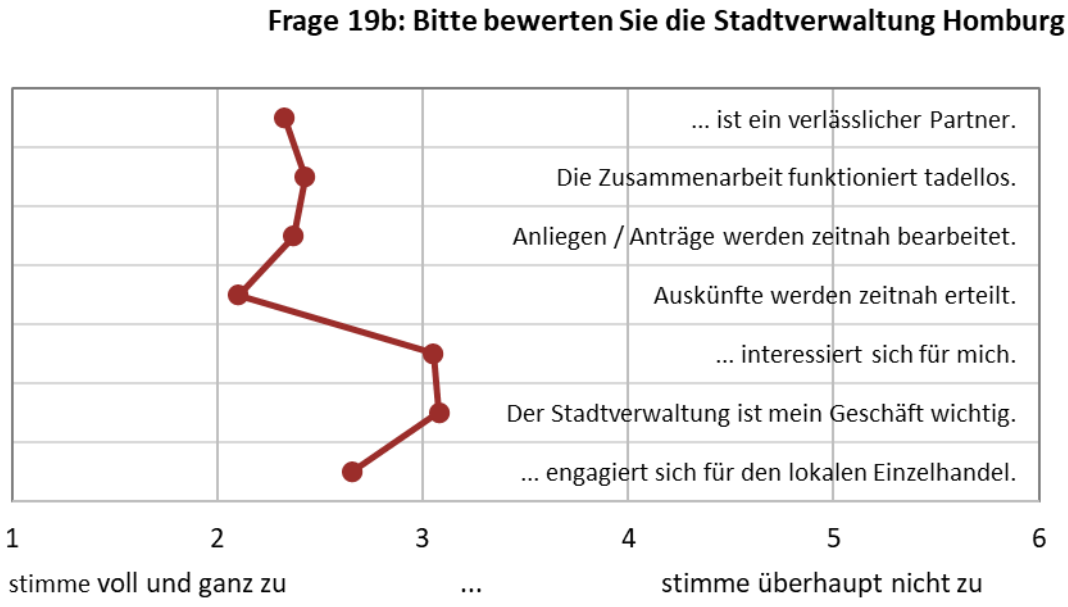
Abbildung 82 Zufriedenheit mit Unterstützung durch die Stadtverwaltung



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

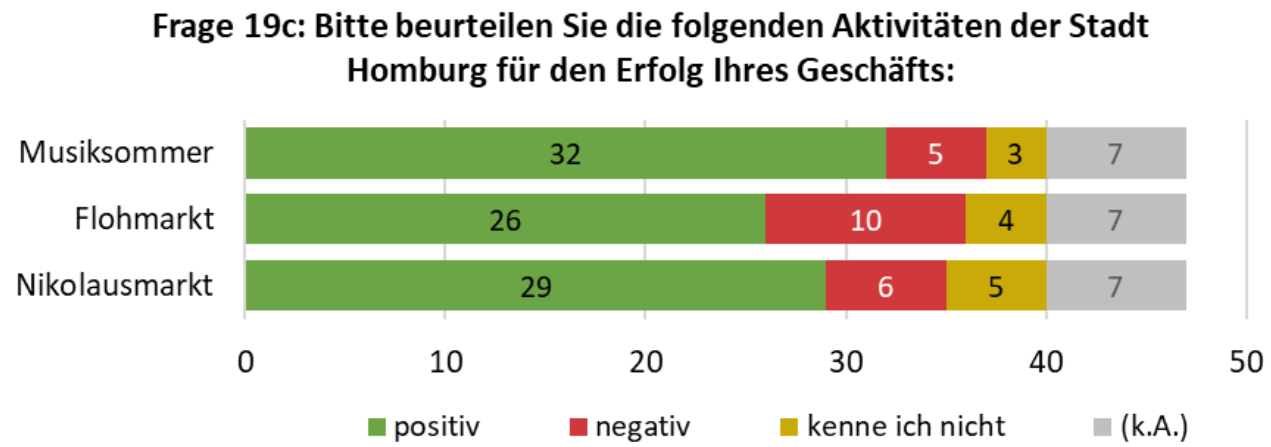
Abbildung 83 Zufriedenheit mit der Stadtverwaltung Homburg



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

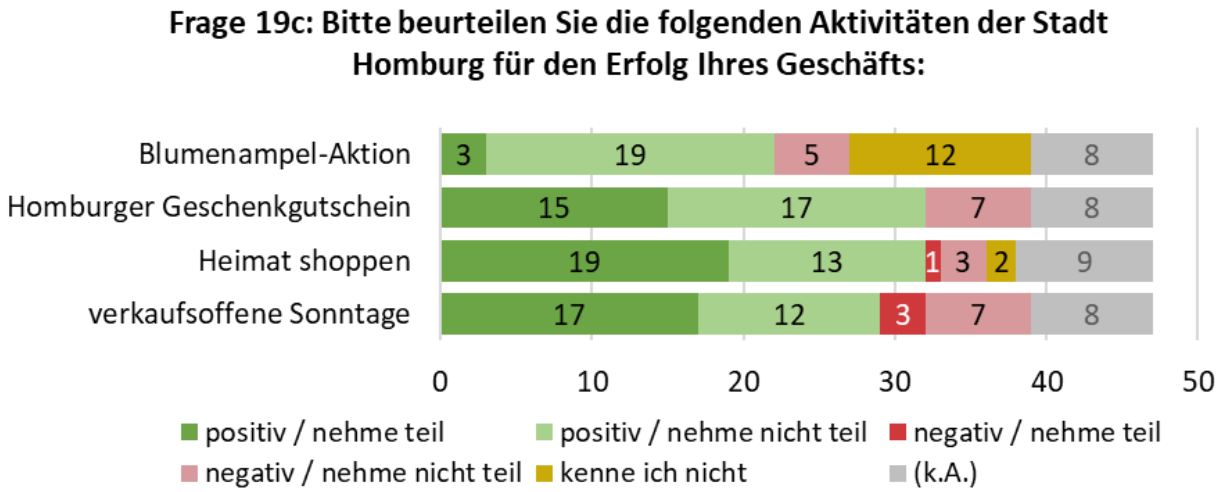
Abbildung 84 Beurteilung der Aktivitäten der Stadt Homburg I



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

Abbildung 85 Beurteilung der Aktivitäten der Stadt Homburg II

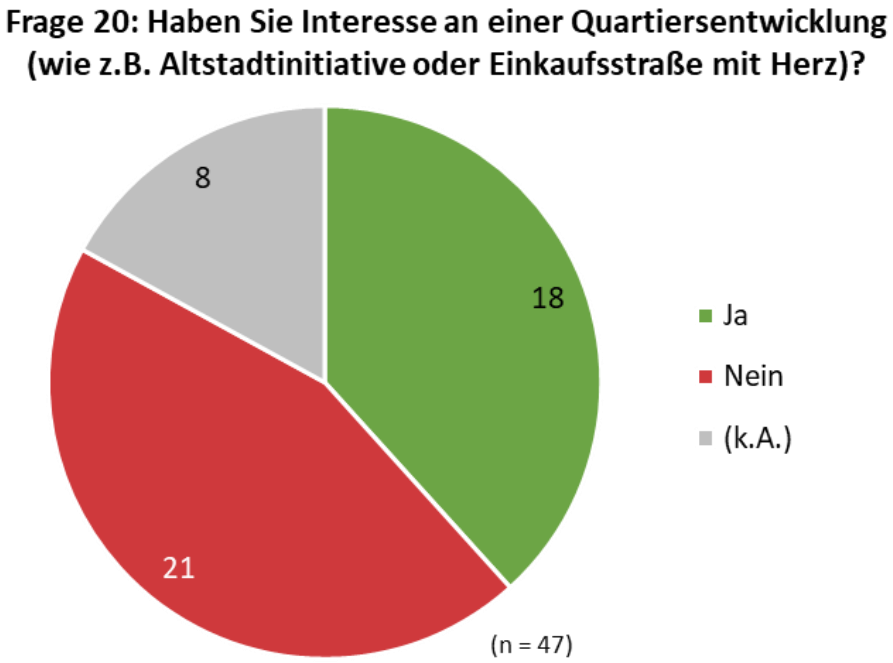


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

7.2.12 Blick in die Zukunft

Abbildung 86 Interesse an Quartiersentwicklung



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

Abbildung 87 Unterstützungswunsch mit Priorität

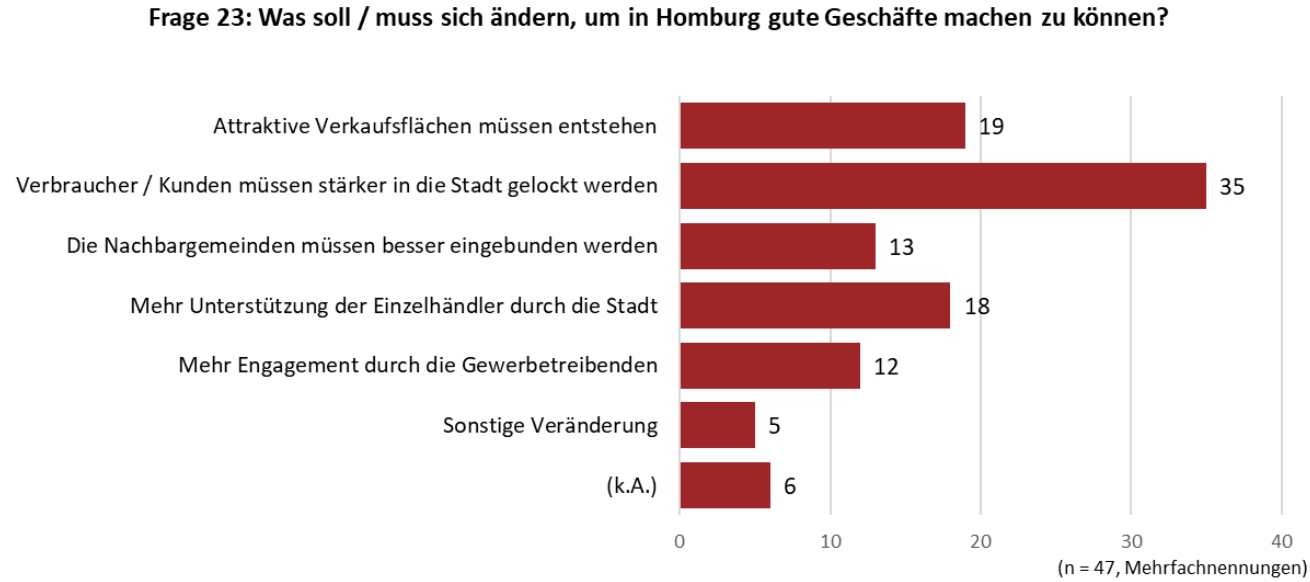
Frage 22: Welche Art von Unterstützung würden Sie sich in den nächsten zwölf Monaten zur Stärkung Ihres Unternehmens wünschen und welche wäre dabei die wichtigste für Sie?

Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

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

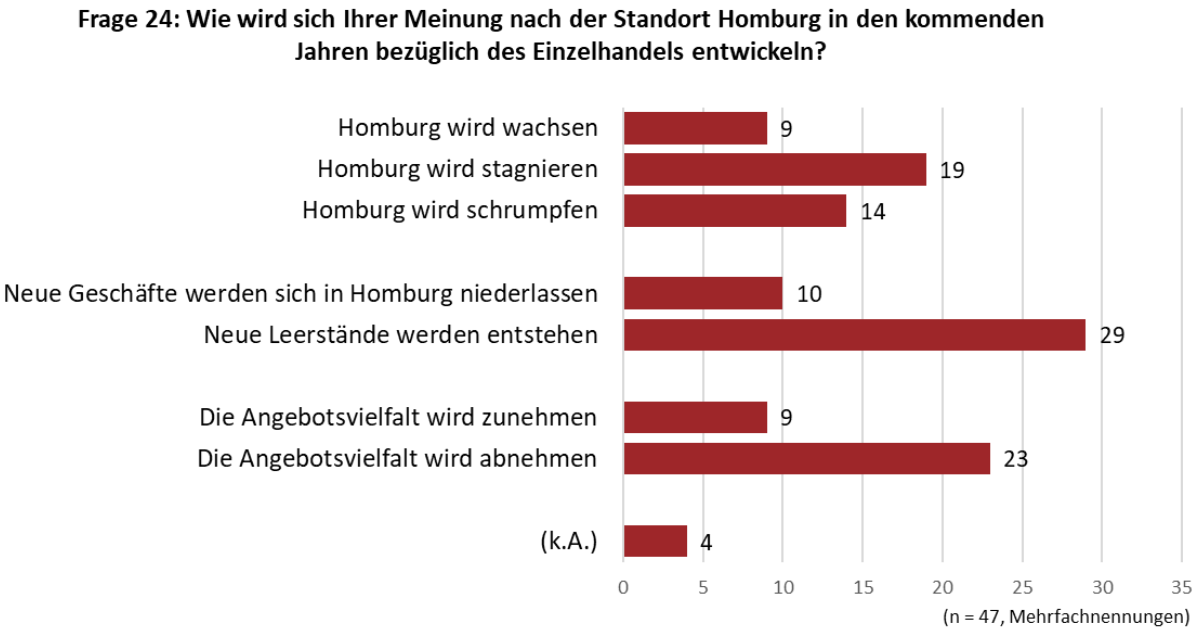
Abbildung 88 Notwendige Veränderungen



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

Abbildung 89 Zukunftsstandort Homburg



Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

7.3 Zusammengefasste Ergebnisse der Händlerbefragung

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Innenstadt Homburg

8.1 Einkaufslagen

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

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

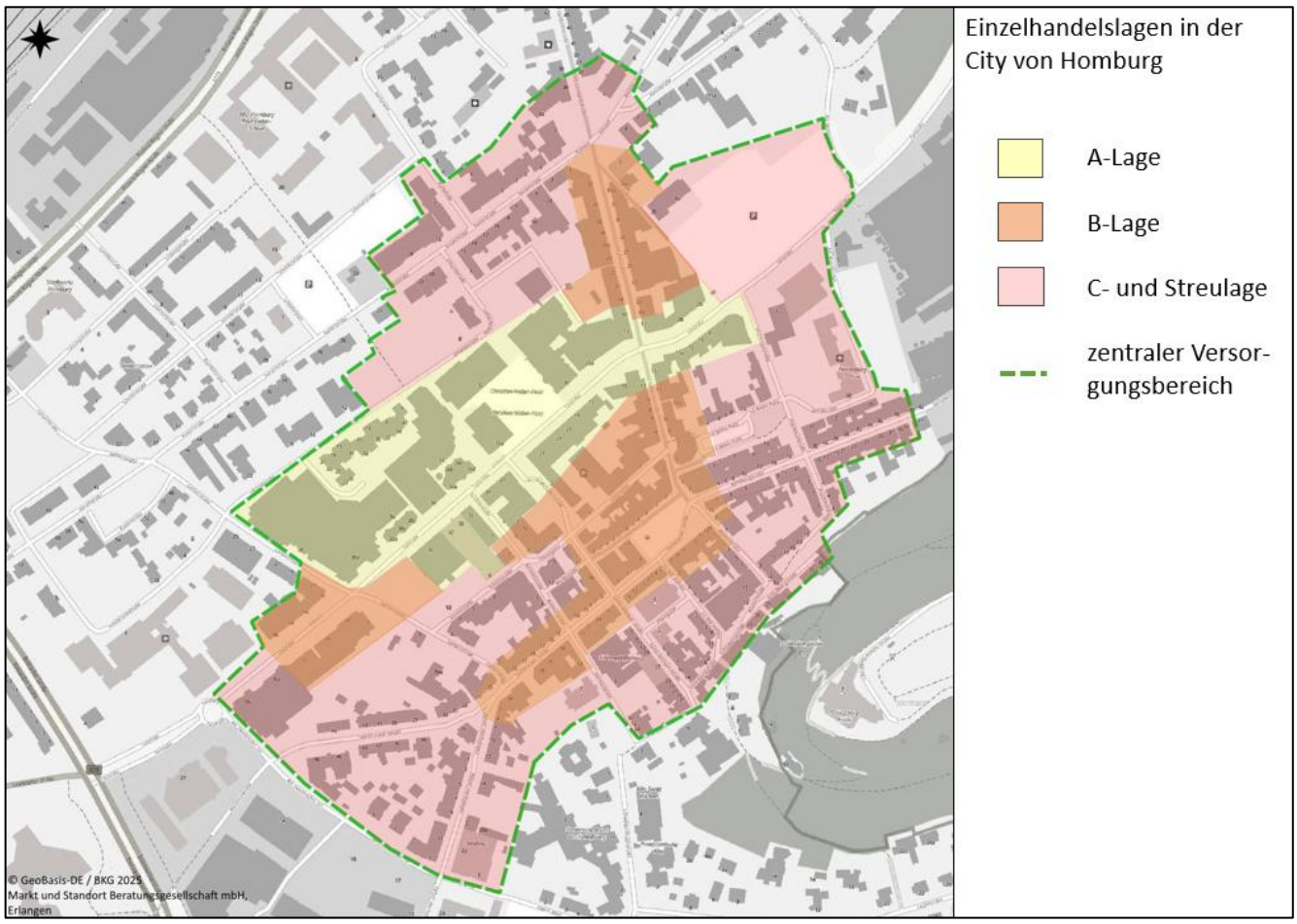
weitere Differenzierungen möglich. Die Lagendifferenzierung wird abgestuft entsprechend der Ausprägung der genannten Merkmale.

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

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

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

Abbildung 90 Einkaufslagen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung und Erhebungen

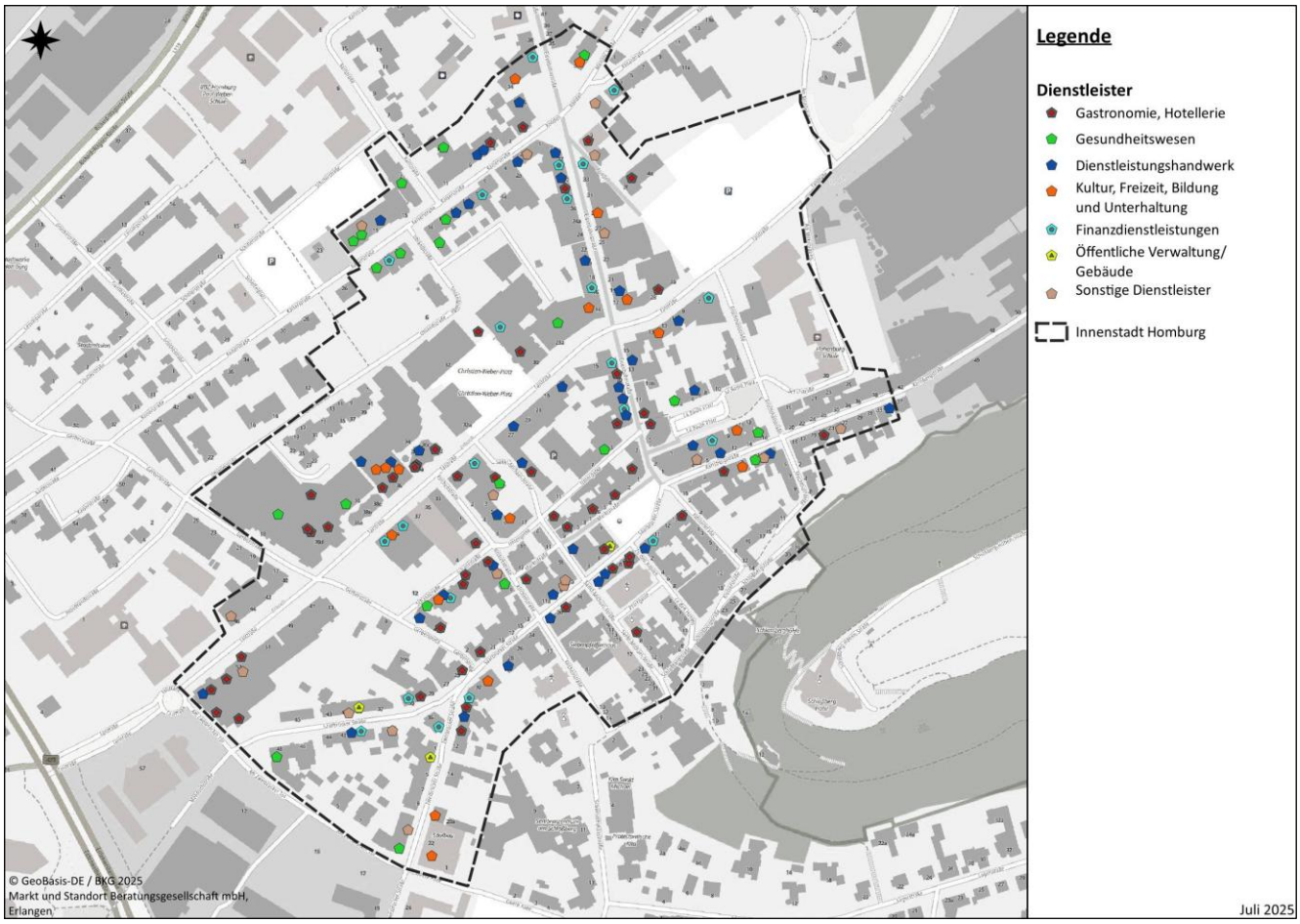
A-Lage

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

B-Lage

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

Abbildung 91 Dienstleister im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

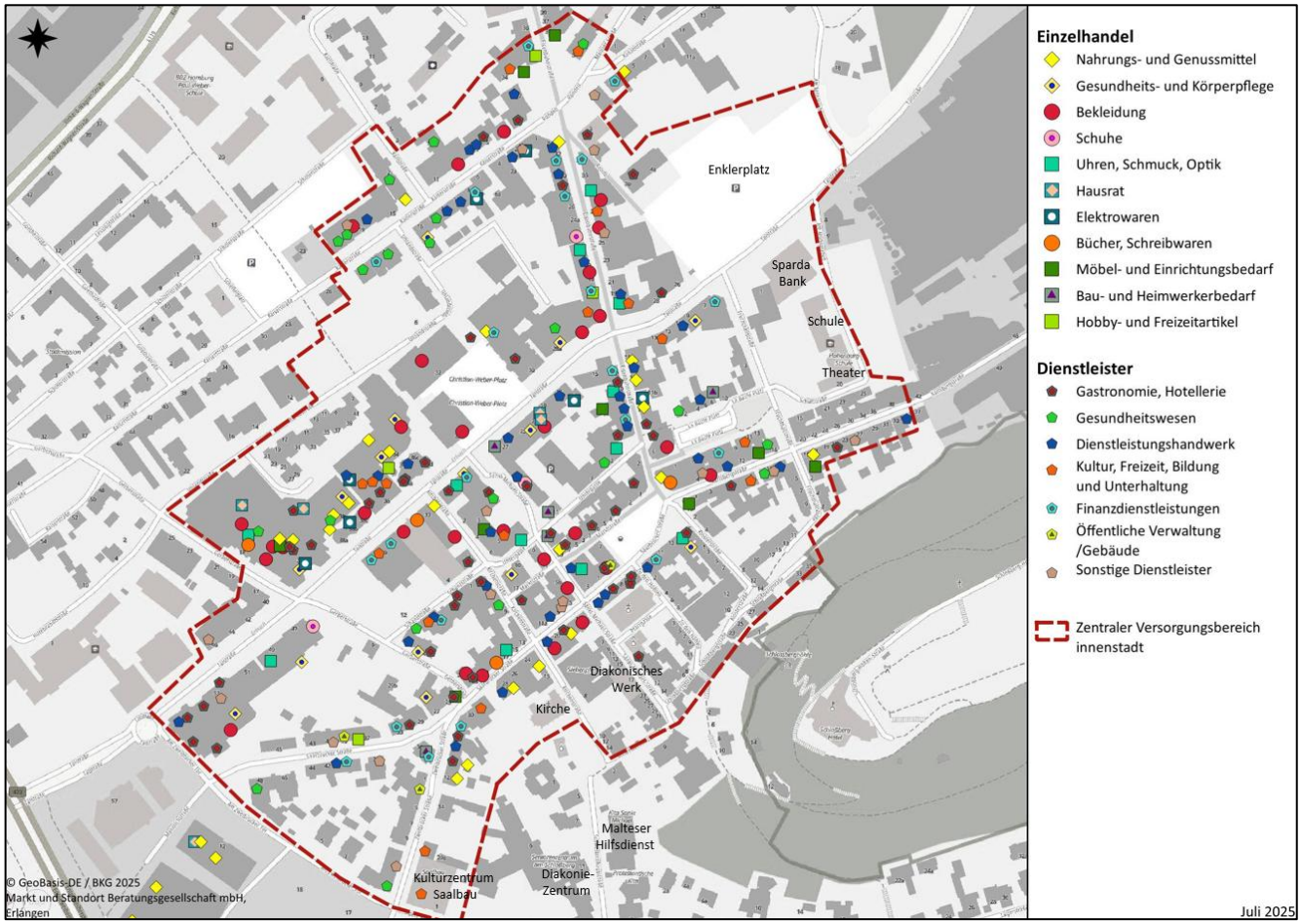


Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

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

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

Abbildung 92 Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt

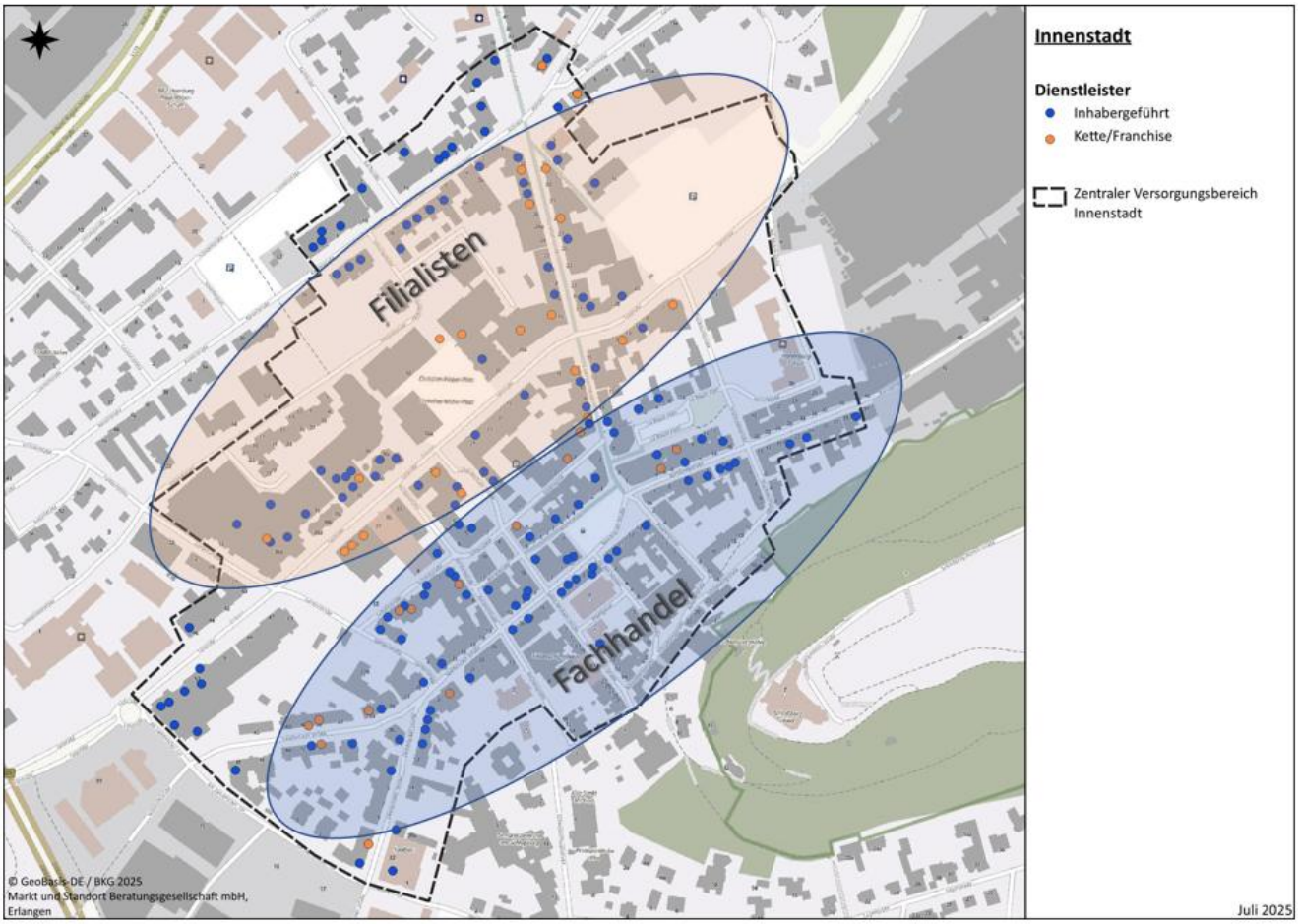


Quelle: eigene Erhebung und Auswertung

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

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

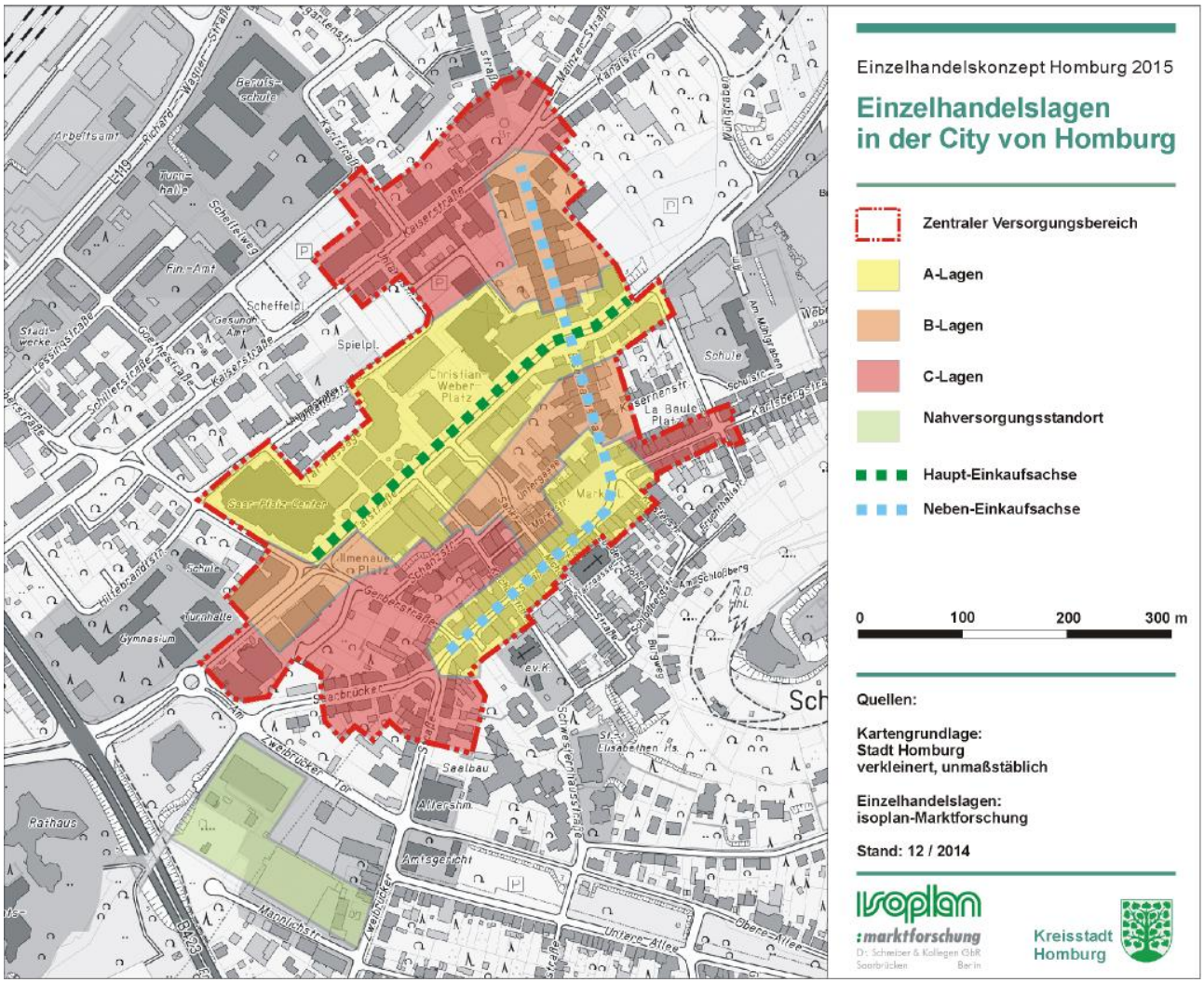
Abbildung 93 Filialisten/Fachhandel



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung

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

Abbildung 94 Vergleich der Einzelhandelslagen mit dem Einzelhandelskonzept von 2015



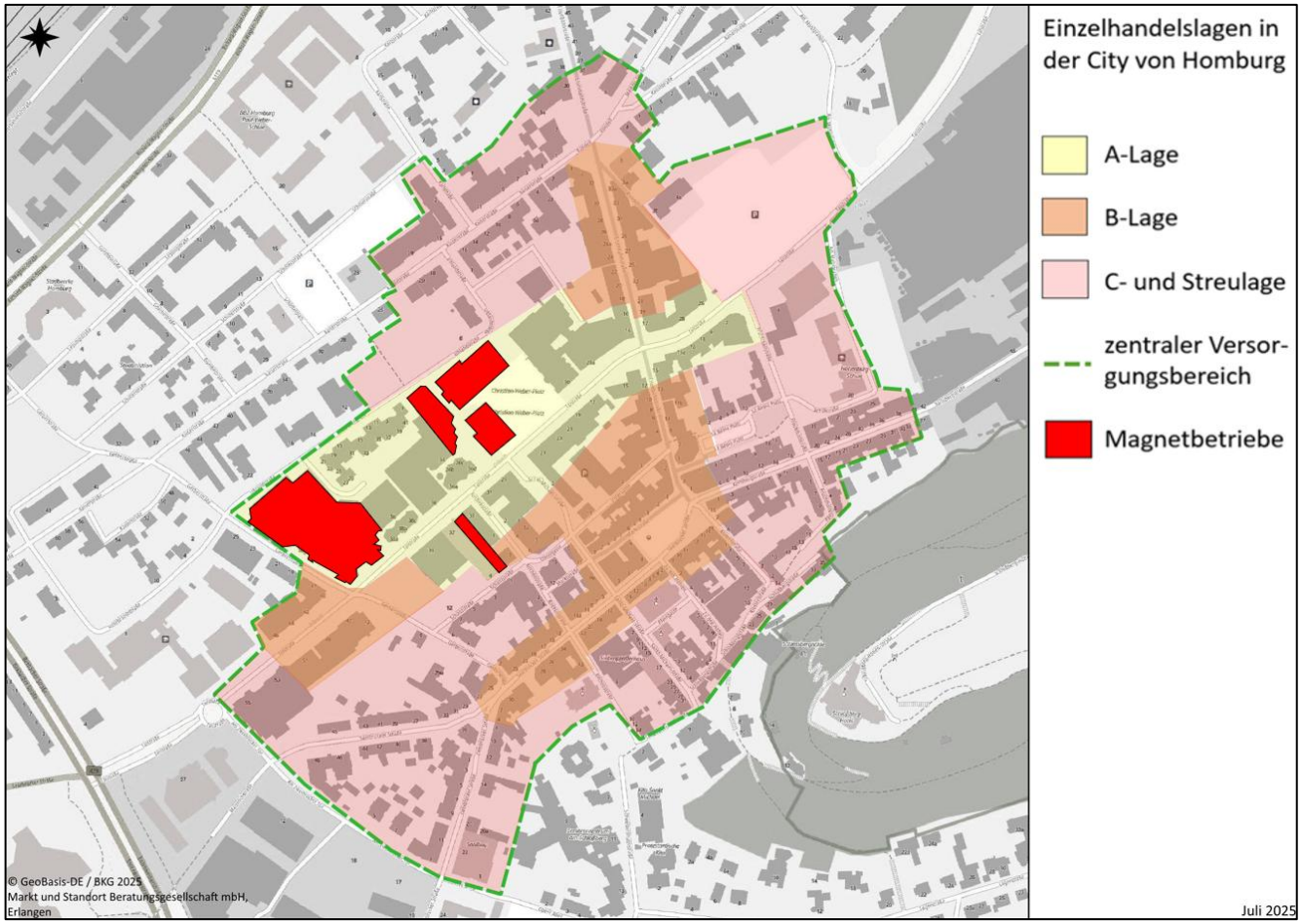
Quelle: isoplan 2015

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

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

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

Abbildung 95 Einzelhandelslagen 2025

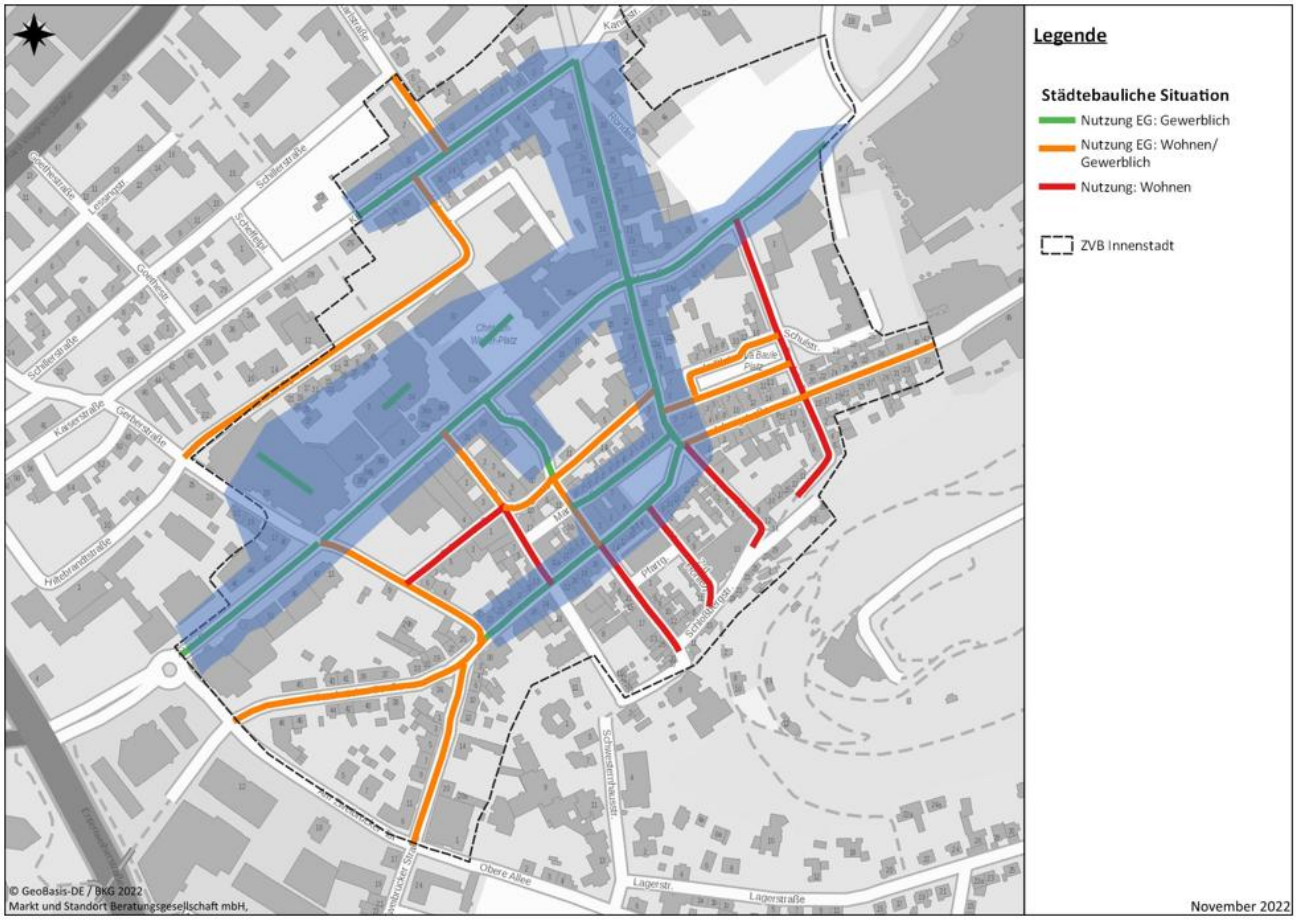


Quelle: eigene Erhebungen

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

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

Abbildung 96 Erdgeschossnutzungen

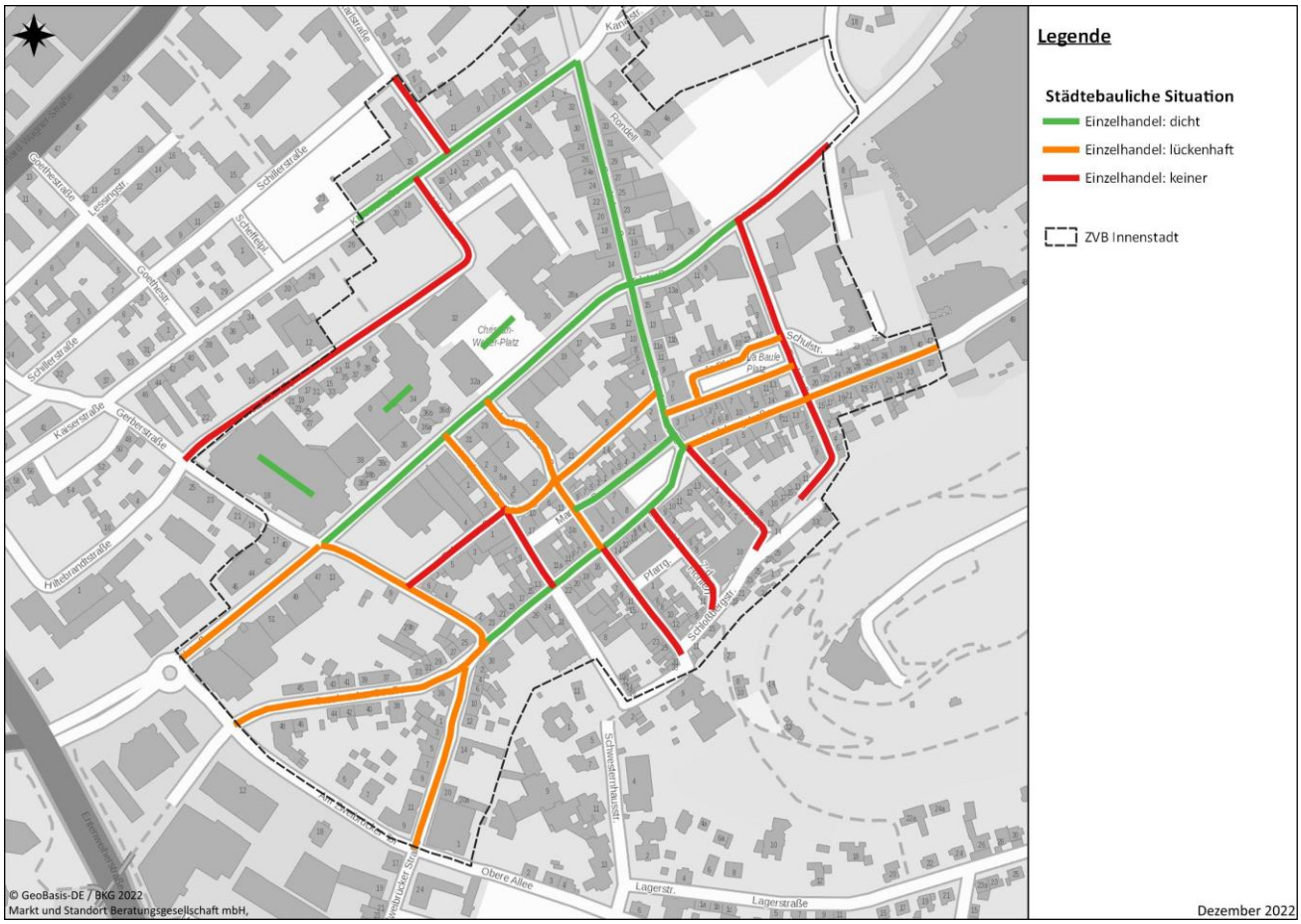


Quelle: eigene Erhebungen

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

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

Abbildung 97 Einzelhandelsdichte

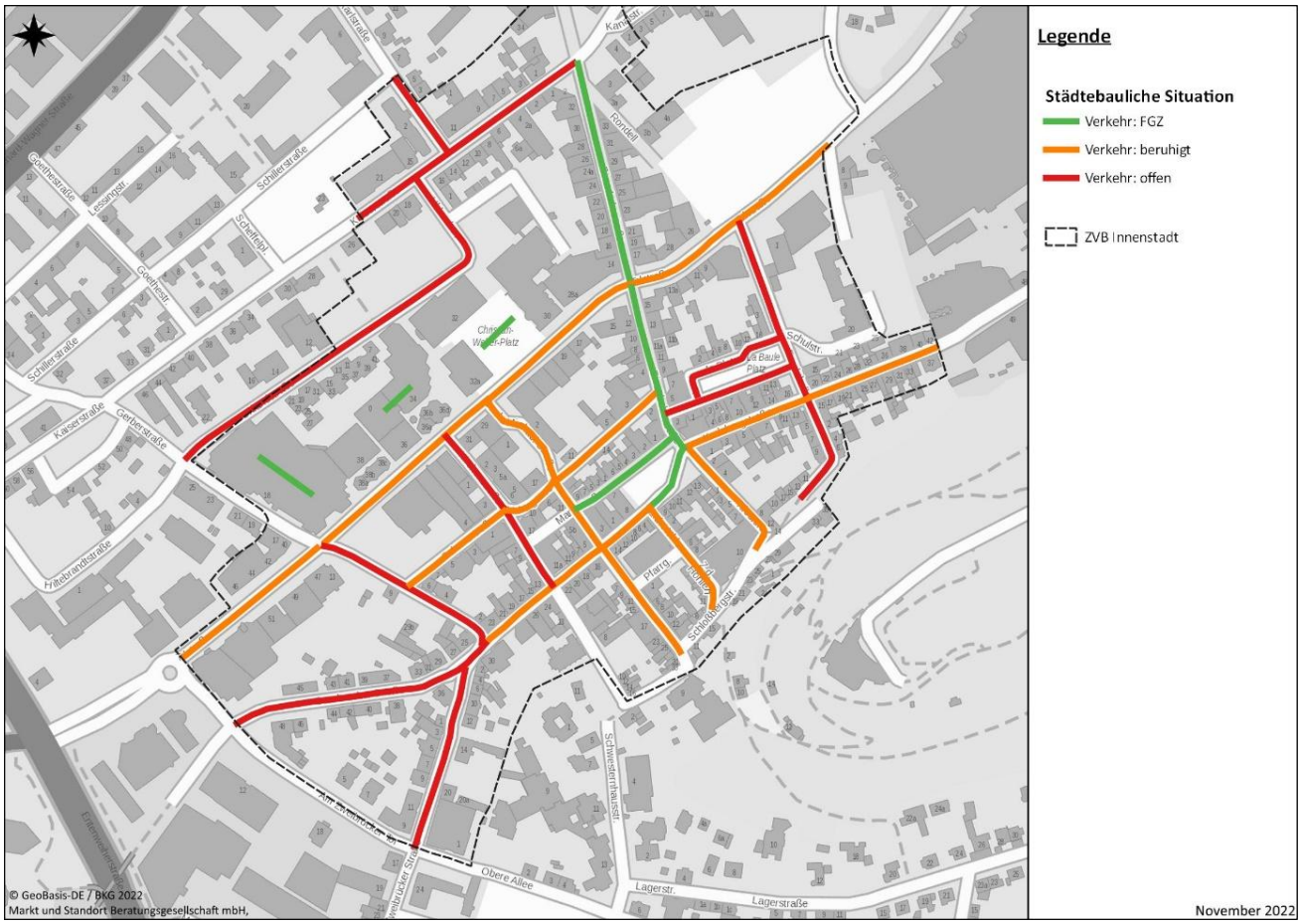


Quelle: eigene Erhebungen

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

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

Abbildung 98 Verkehr in der Innenstadt

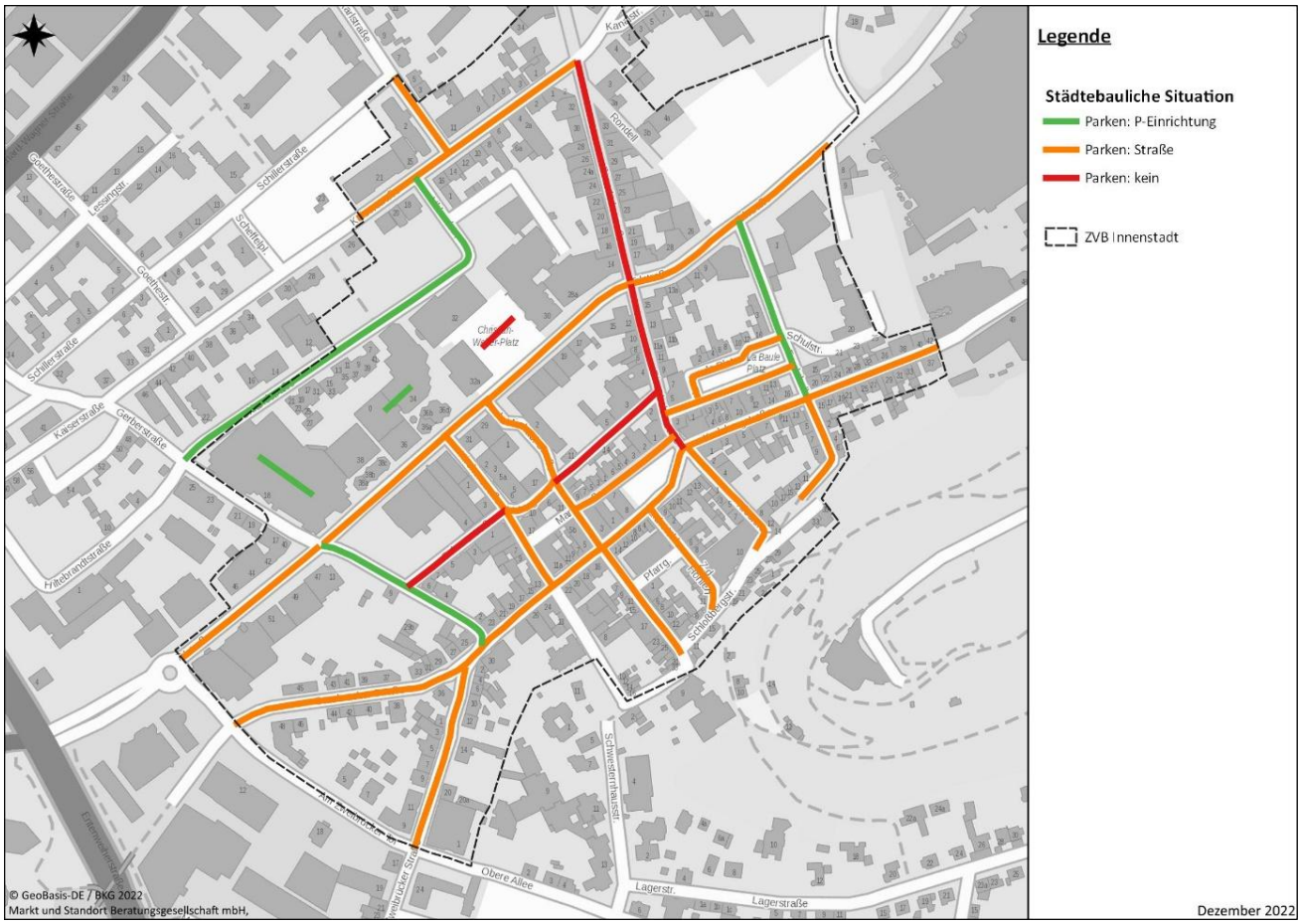


Quelle: eigene Erhebungen

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

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

Abbildung 99 Parkplatzsituation

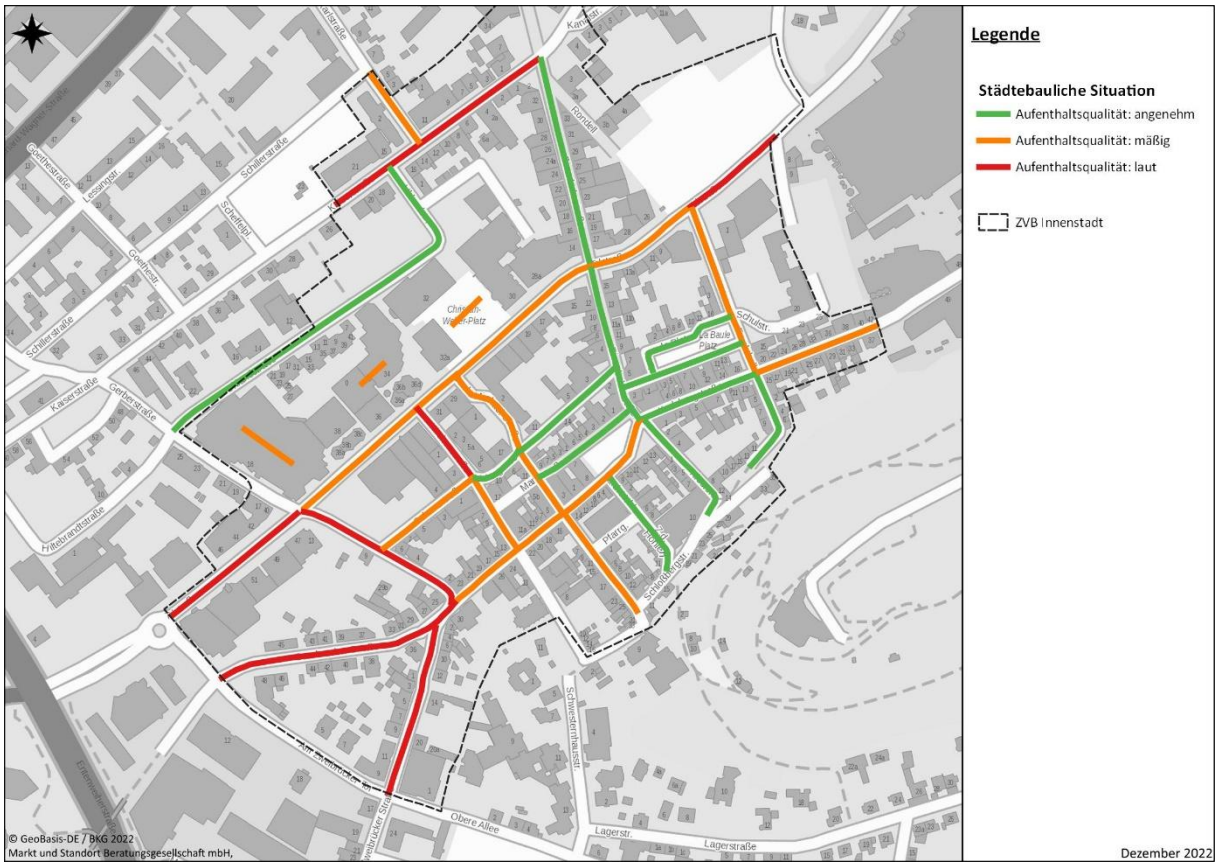


Quelle: eigene Erhebungen

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

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

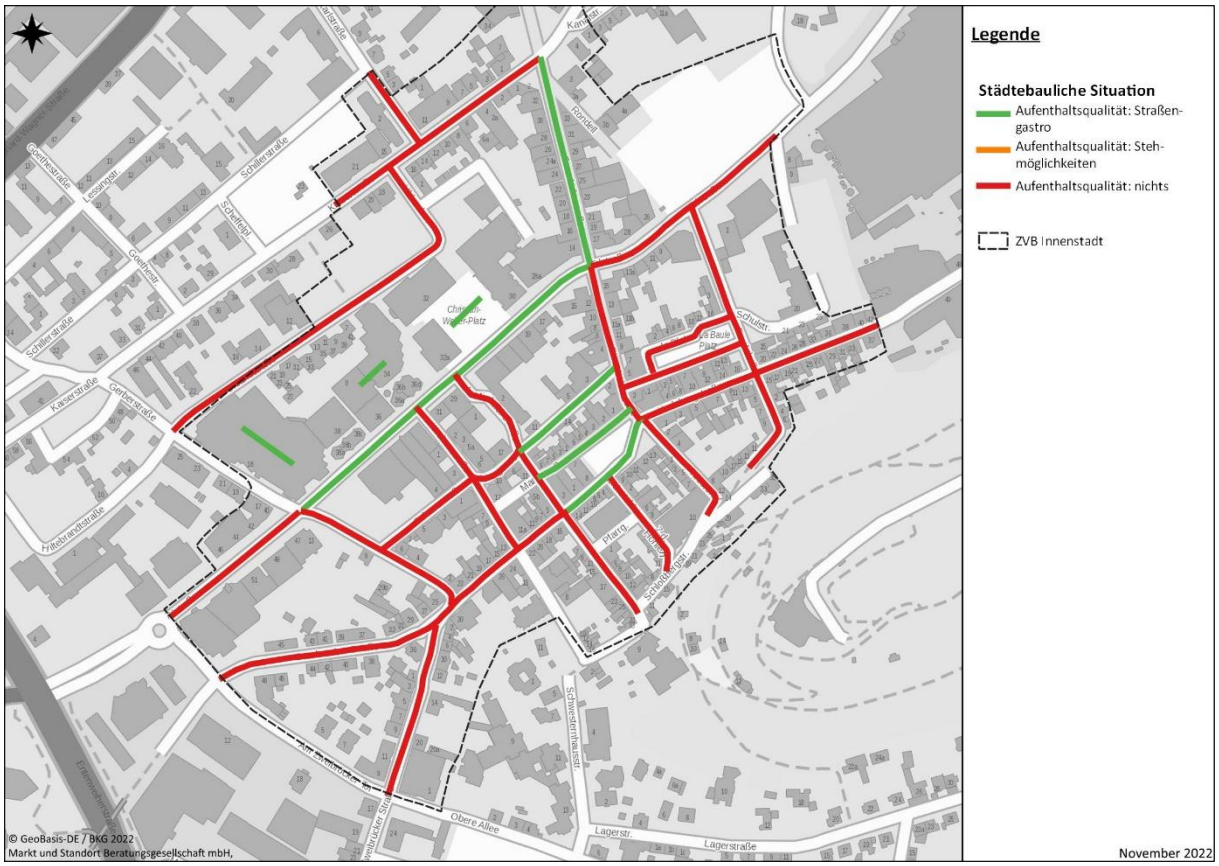
Abbildung 100 Aufenthaltsqualität I



Quelle: eigene Erhebungen

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

Abbildung 101 Aufenthaltsqualität II



Quelle: eigene Erhebungen

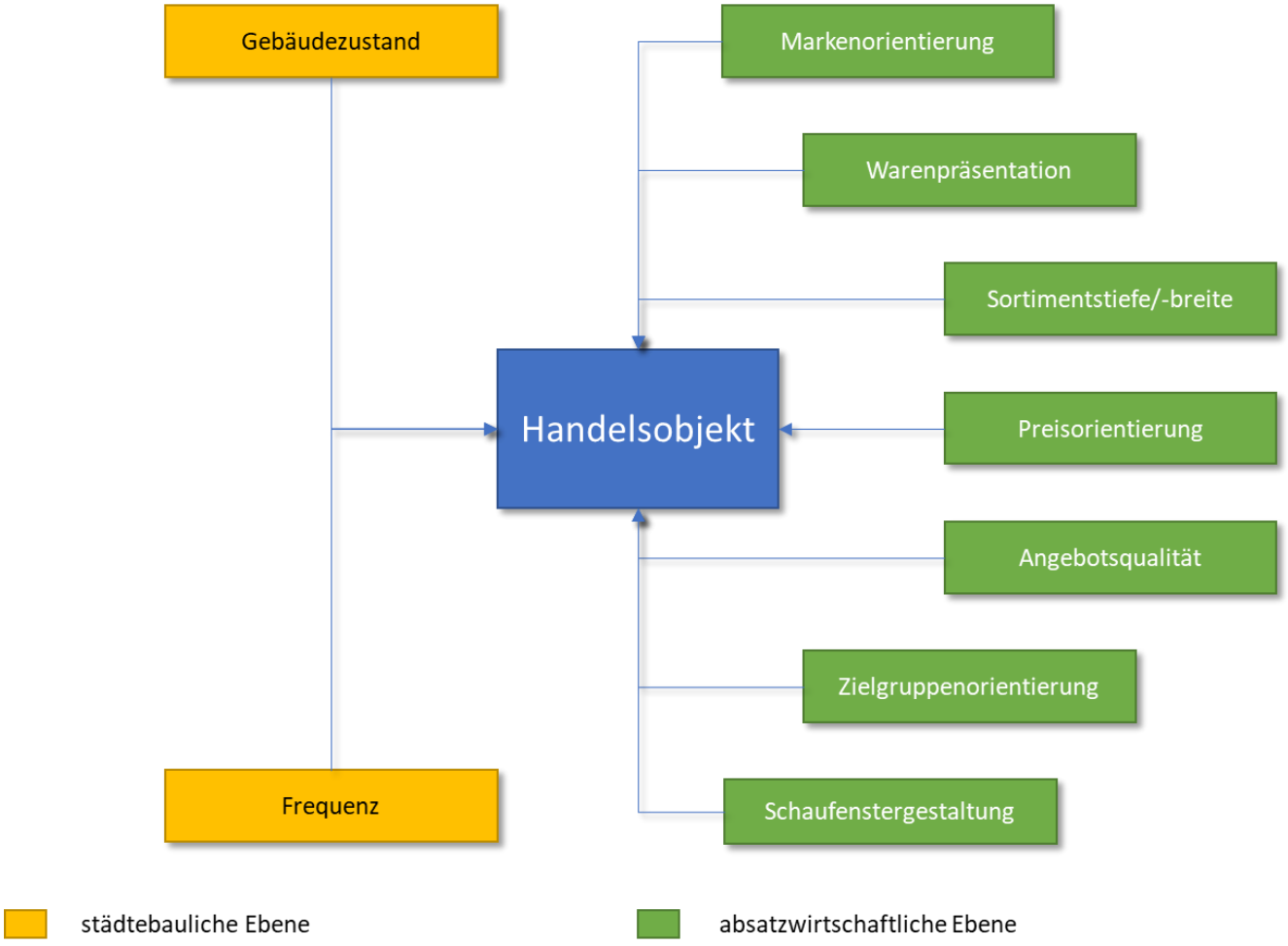
Ein maßgeblicher Bestandteil von Aufenthaltsqualität ist die Außengastronomie. Sie konzentriert sich auf die besten Einkaufslagen, ist aber zu großen Teilen nicht sonderlich attraktiv. Die trotz dieser Mängel intensive Nutzung des Angebotes spricht für die Anziehungskraft solcher Einrichtungen. Besonders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

8.2 City-Monitor in Homburg

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

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

Abbildung 102 Systematik der City-Monitor Bewertung



Quelle: eigene Darstellung

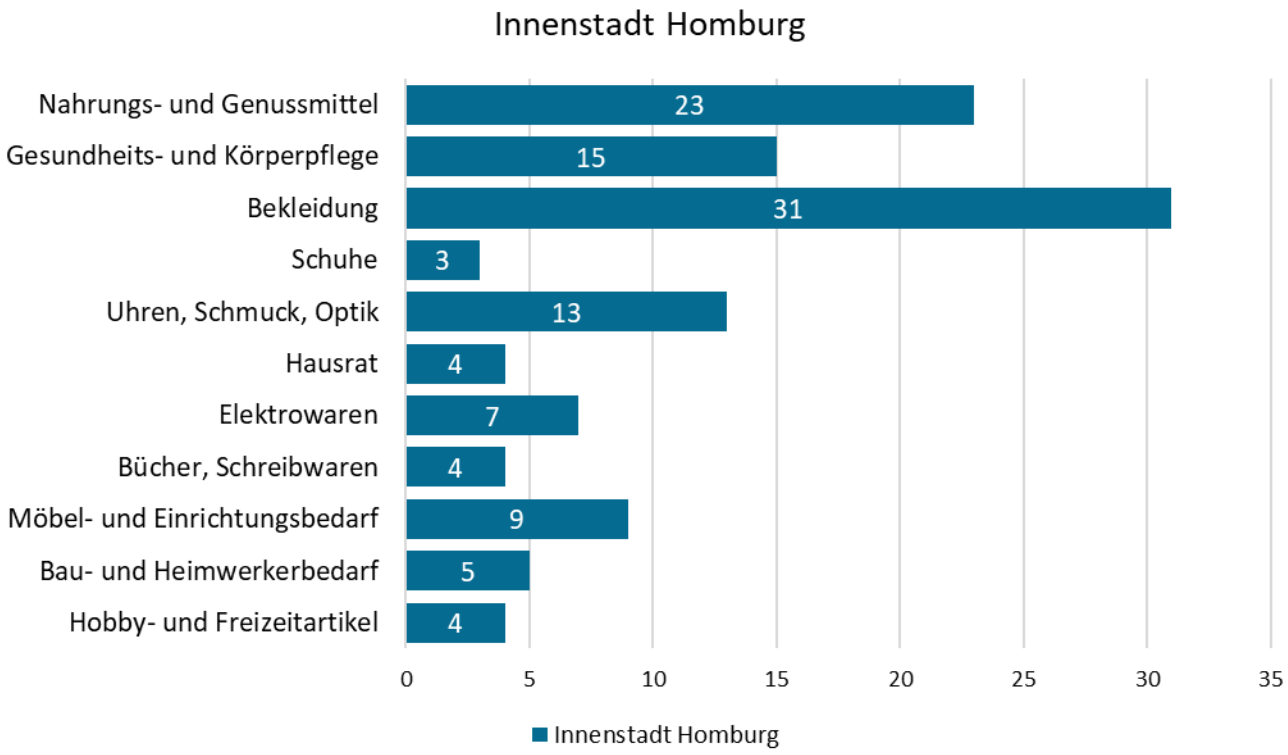
Neben städtebaulichen Aspekten, wie Gebäudezustand und Frequenz, werden insbesondere absatzwirtschaftliche Bewertungskriterien verwendet, wie das Sortiment und seine Struktur, Präsentation, Preis- und Qualitätsniveau oder Marketingaspekte wie Zielgruppen- und Markenorientierung sowie auch Qualitäts-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

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

8.2.1 Branchenschwerpunkt Einzelhändler

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

Abbildung 103 Branchenschwerpunkt der Einzelhändler

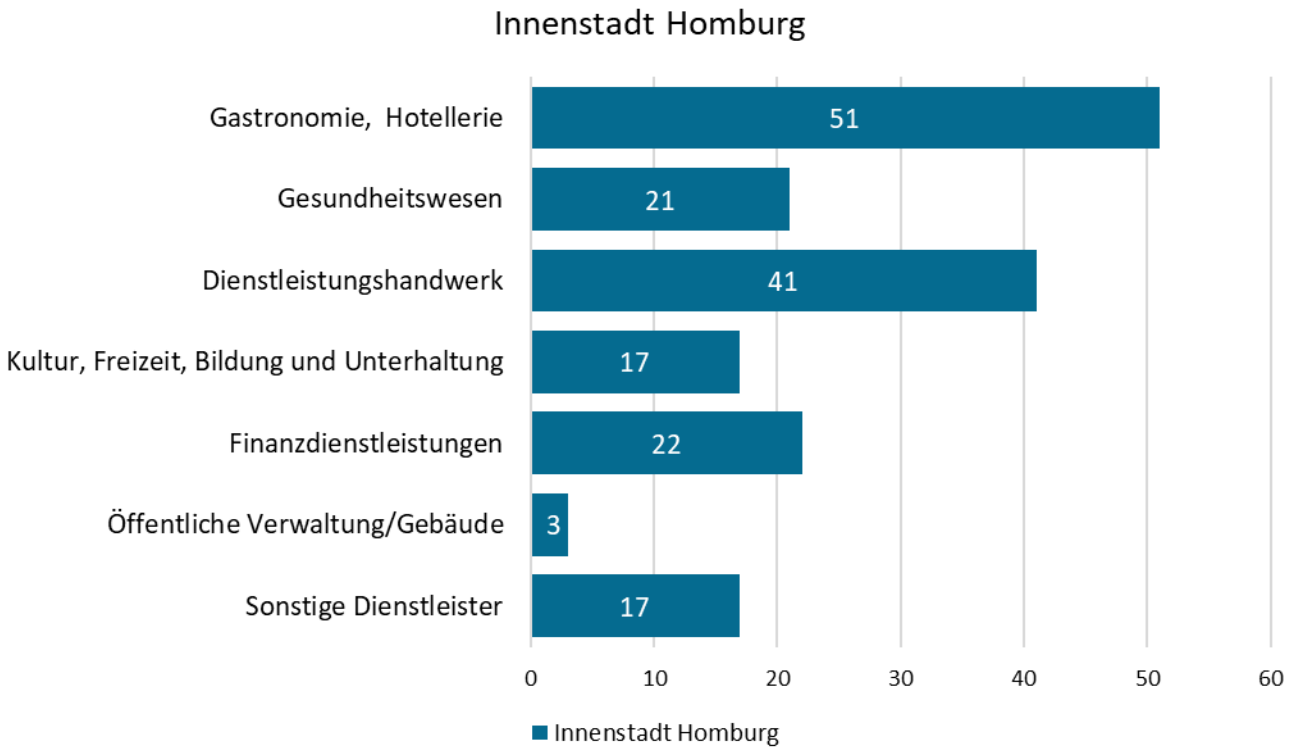


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.2 Dienstleistungsformen

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

Abbildung 104 Art der Dienstleistung

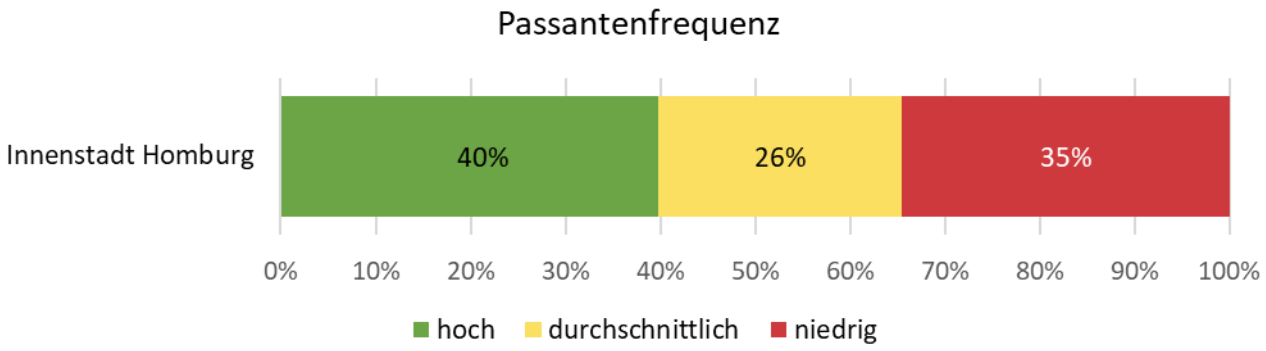


Quelle: eigene Darstellung und Erhebungen

8.2.3 Passantenfrequenz

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

Abbildung 105 Passantenfrequenz

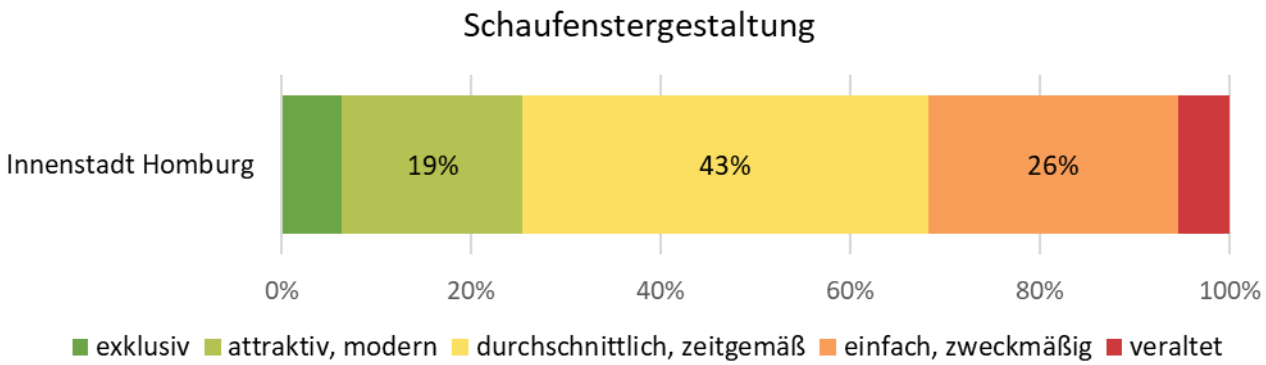


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.4 Schaufenstergestaltung

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

Abbildung 106 Schaufenstergestaltung

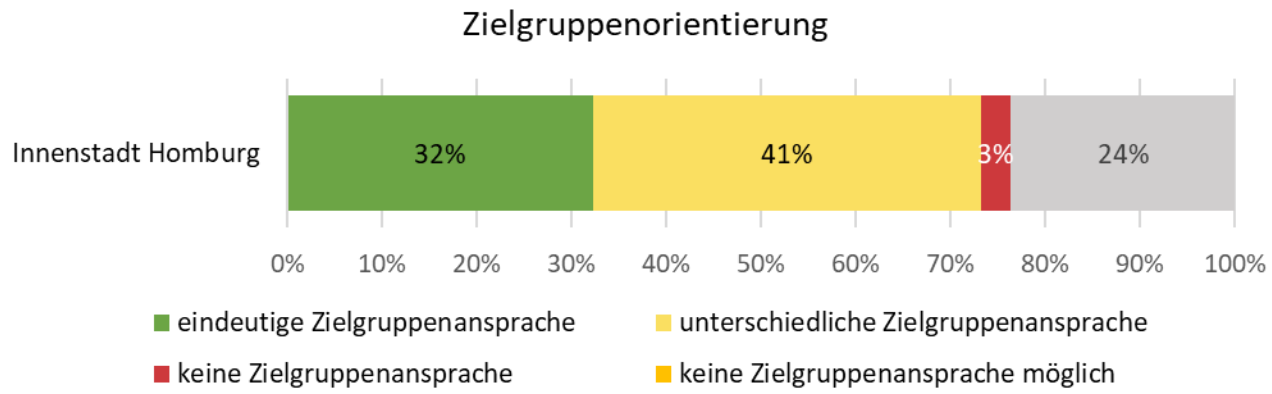


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.5 Zielgruppenorientierung

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

Abbildung 107 Zielgruppenorientierung

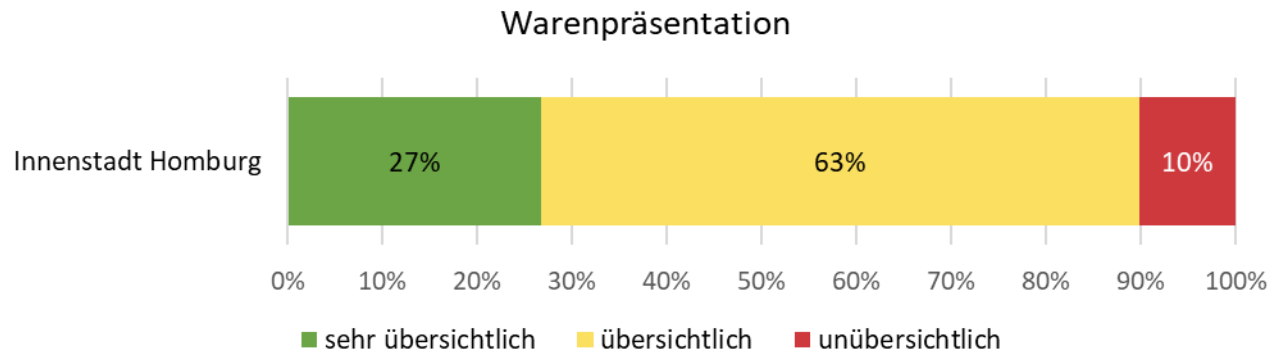


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.6 Warenpräsentation

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

Abbildung 108 Warenpräsentation in der Innenstadt

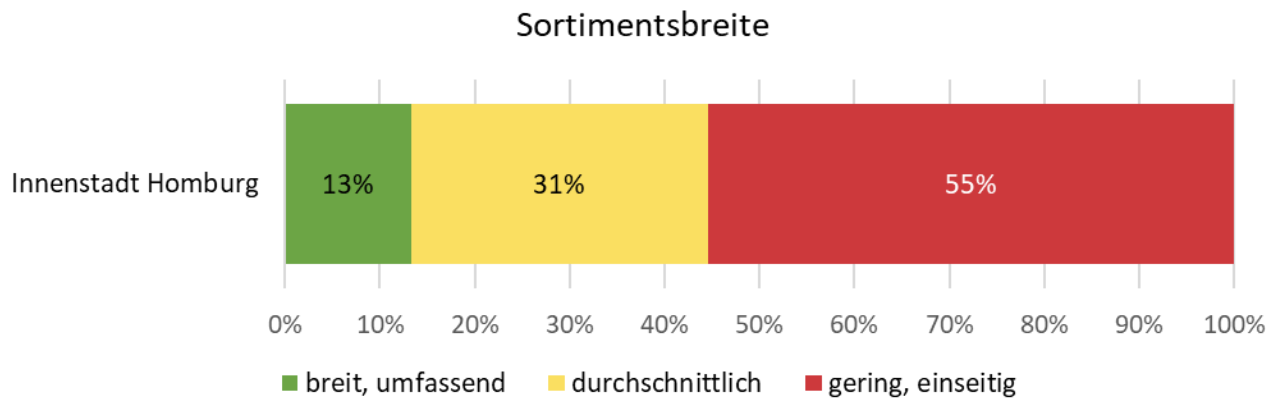


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.7 Sortimentsbreite

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

Abbildung 109 Sortimentsbreite

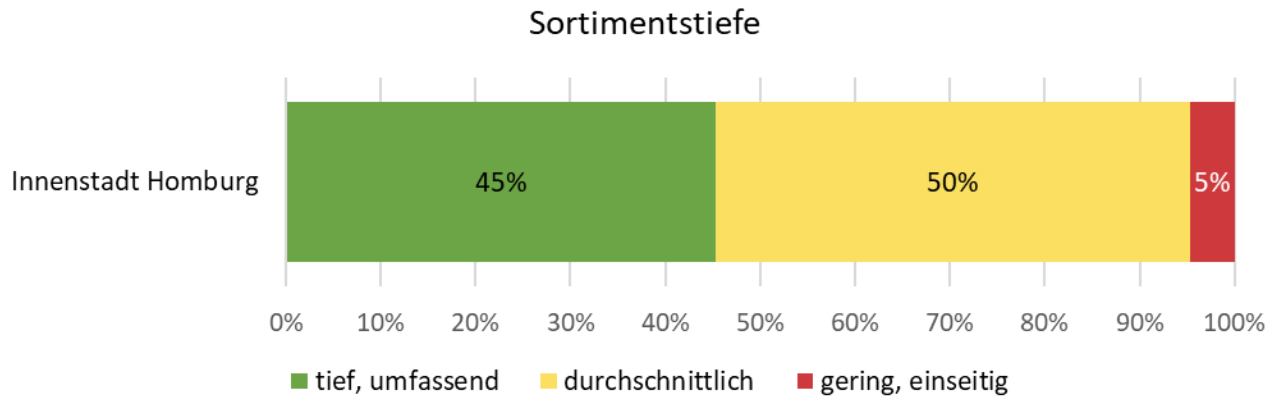


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.8 Sortimentstiefe

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

Abbildung 110 Sortimentstiefe



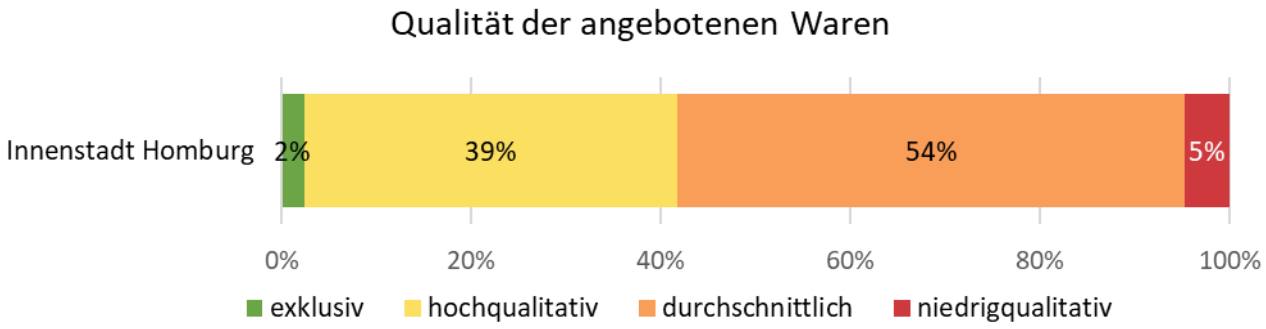
Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.9 Qualitätsorientierung

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

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

Abbildung 111 Qualitätsorientierung

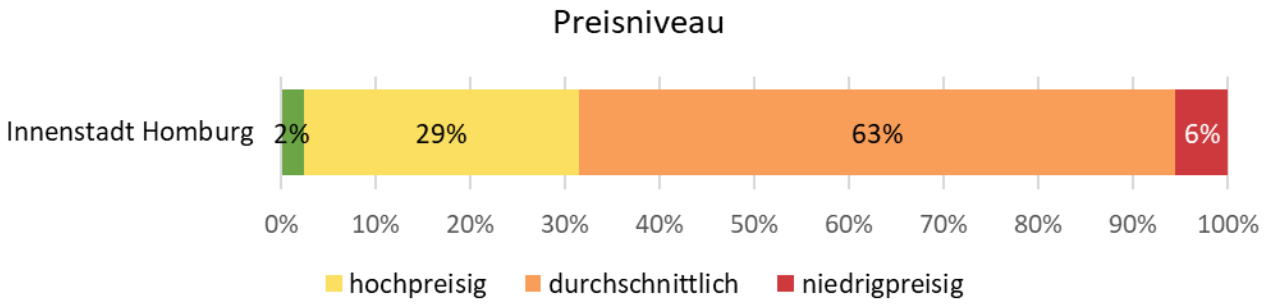


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

8.2.10 Preisniveau

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

Abbildung 112 Preisniveau



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

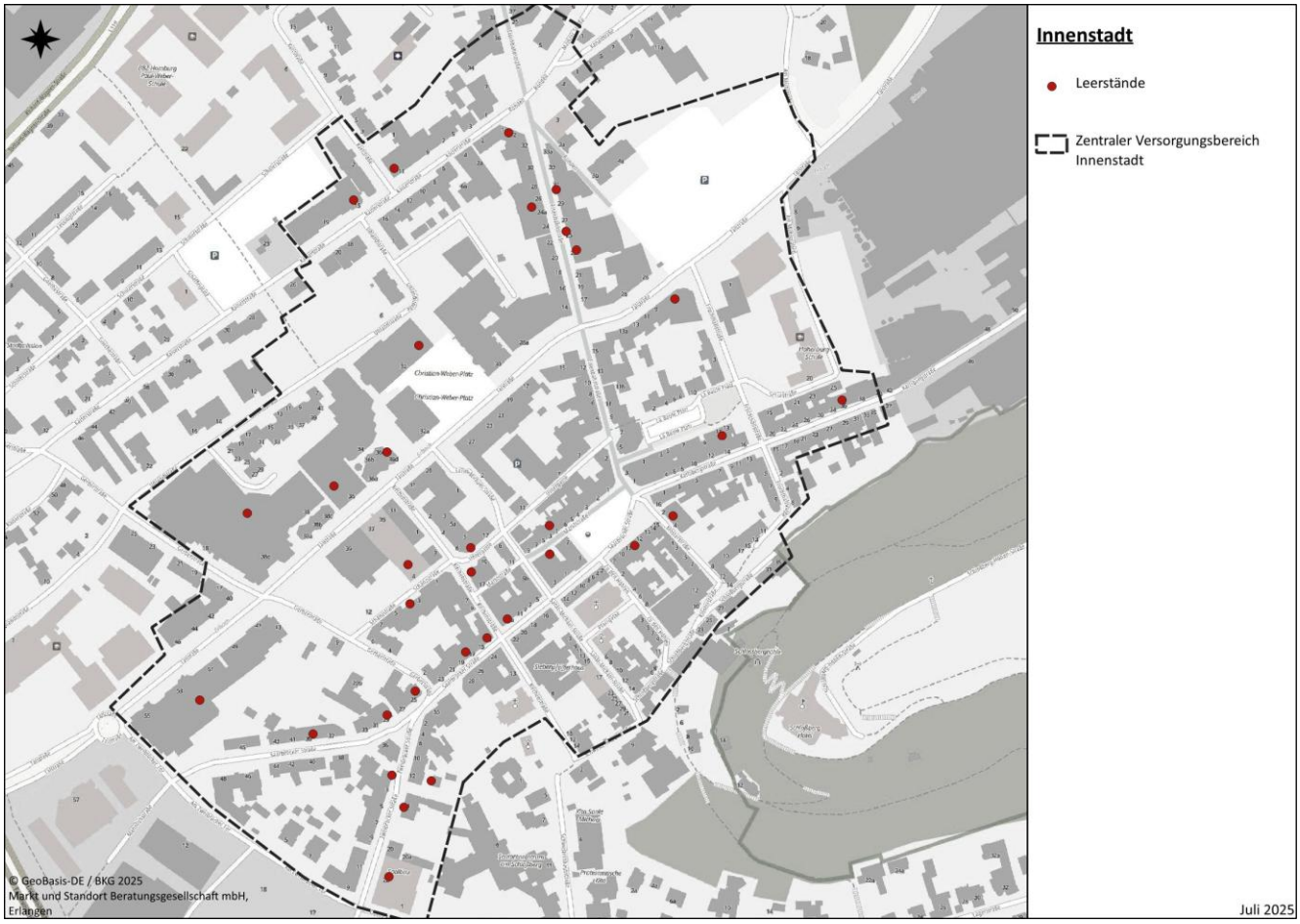
8.2.11 Leerstände in Erdgeschosslagen in der Innenstadt (einzelhandelsrelevante Lagen)

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

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

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

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



Quelle: eigene Darstellung und Erhebungen, Stand: Juli 2025

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

8.3 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Nahversorgung in Homburg

9.1 Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation

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

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

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

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

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

Zunächst werden über eine Nearest-Neighbor-Analyse die Distanzen von den Wohnorten zu den Nahversorgungsangeboten gemessen[12]. Diese Nahversorgungsangebote werden differenziert nach Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), Lebensmitteldiscountern sowie Lebensmittelvollsortimentern (Supermärkte, Biomärkte). ***Die Distanzmessung erfolgt von jedem Wohnhaus in Homburg zum nächstgelegenen Nahversorgungstypus***.

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

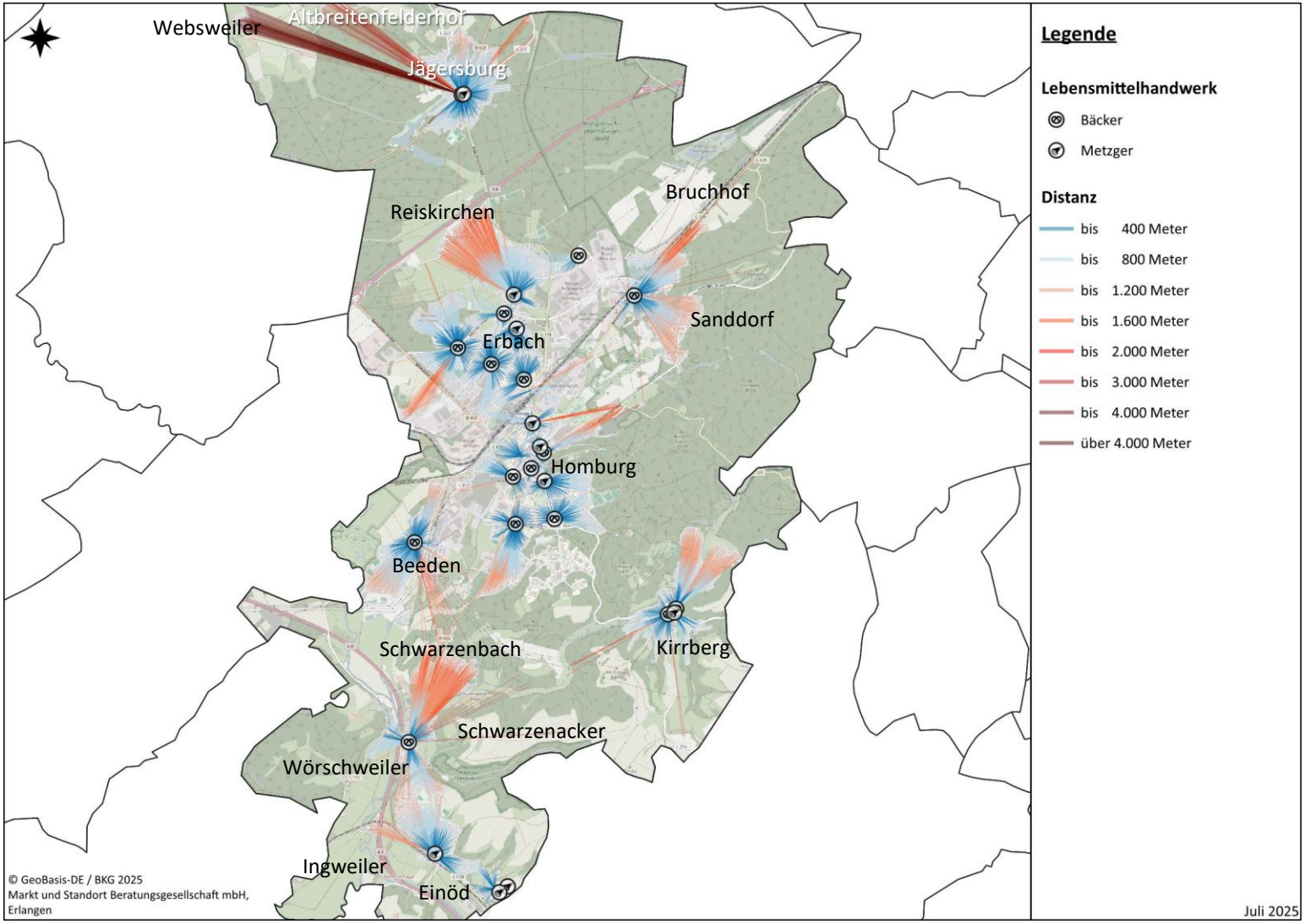
Für die Bewertung der Qualität der Nahversorgung ist letztlich eine Kombination dieser betriebstypenspezifischen Analysen notwendig. Gut versorgt sind die Verbraucher, die in kurzer Distanz alle betrachteten Betriebsformen erreichen können.

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

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

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

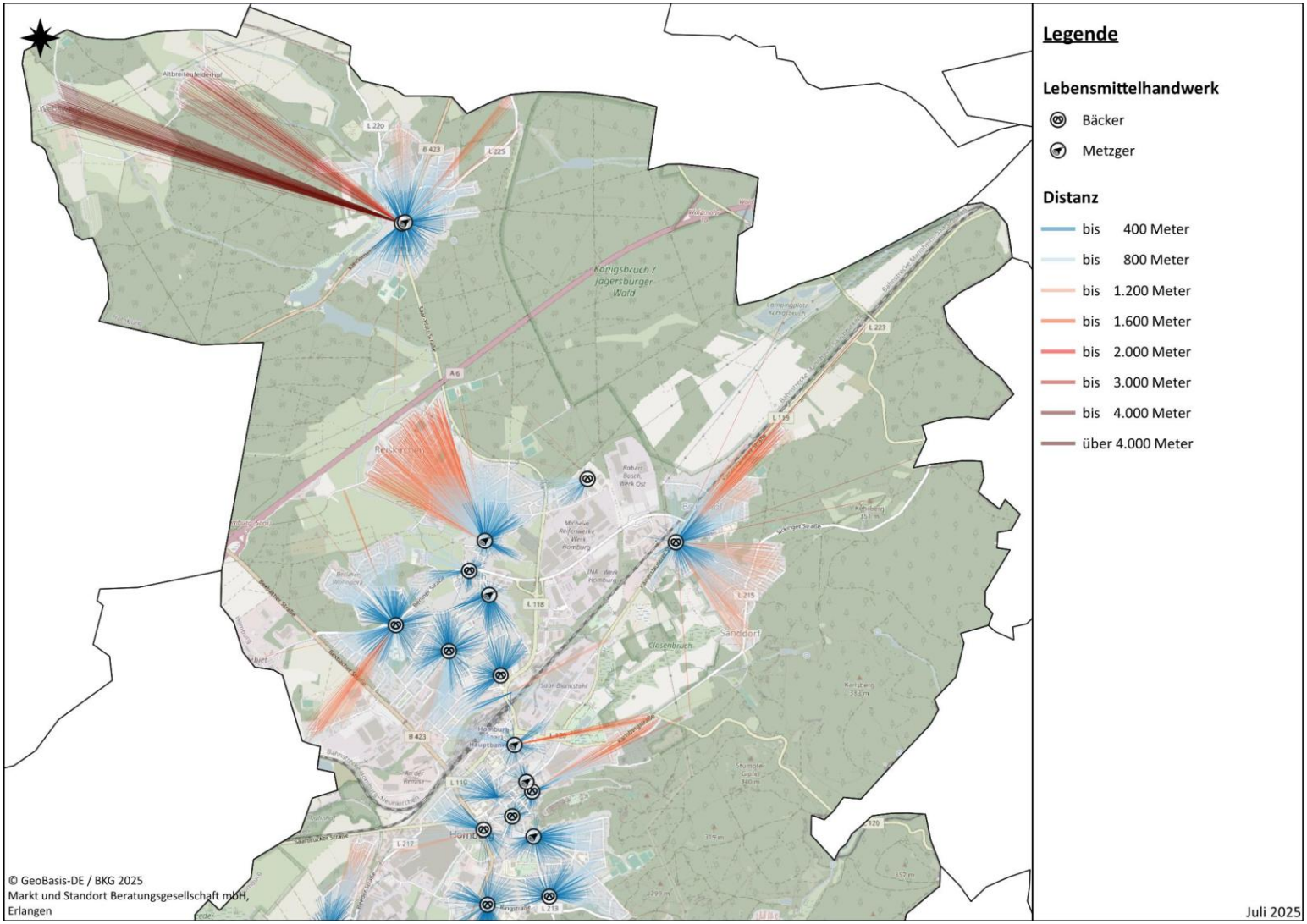
Abbildung 114 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Übersicht



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

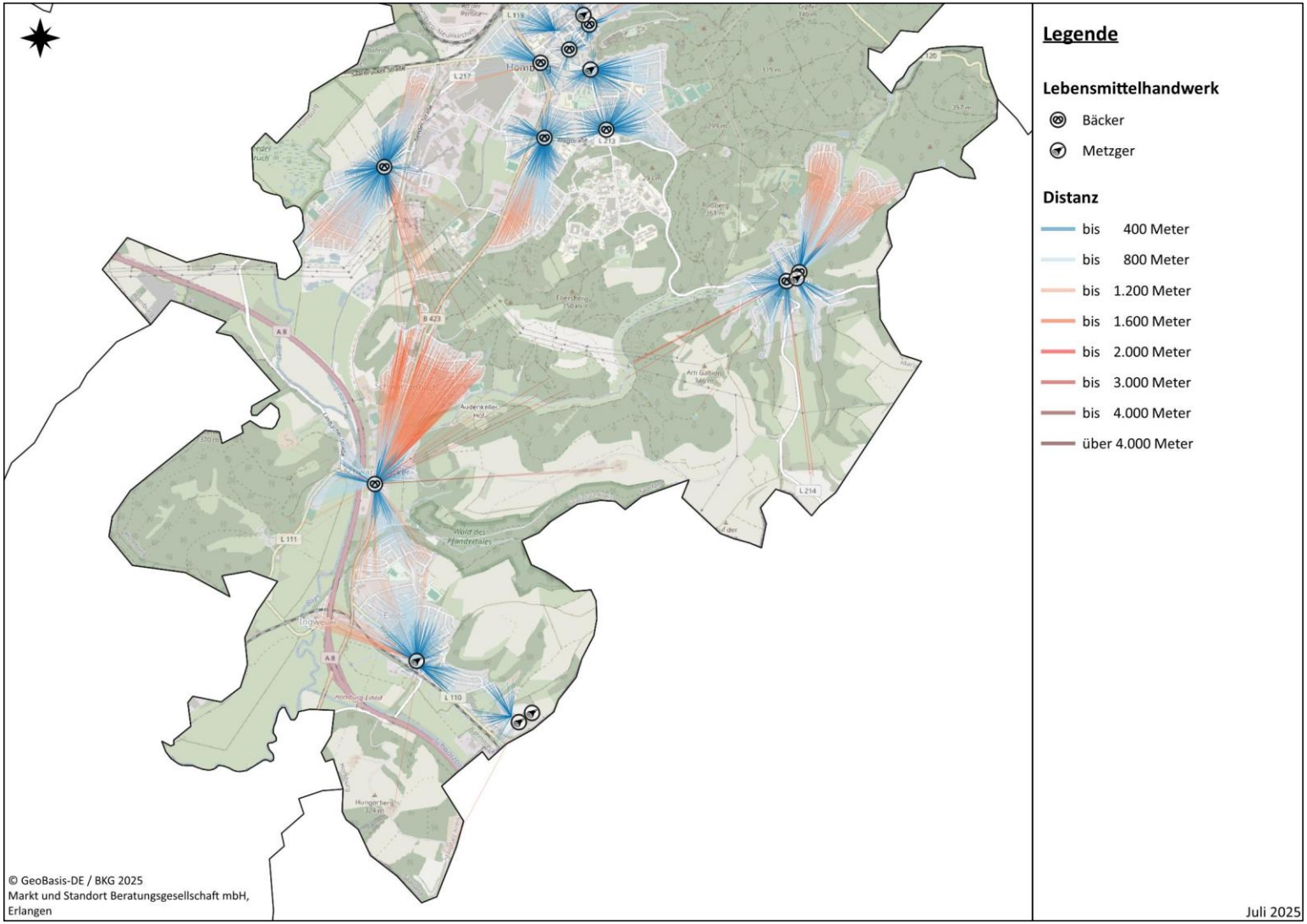
Abbildung 115 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Nord



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

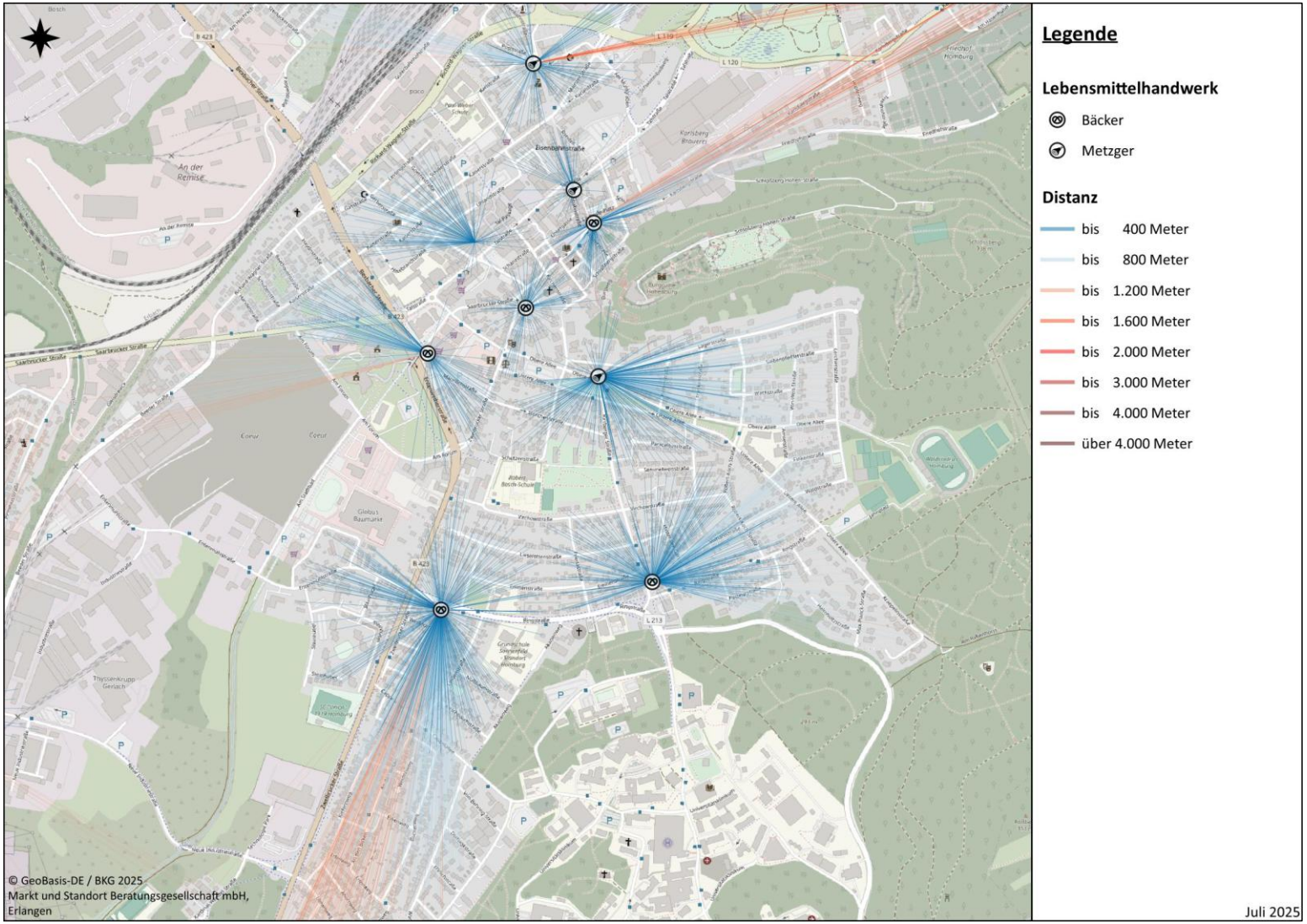
Abbildung 116 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Süd



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

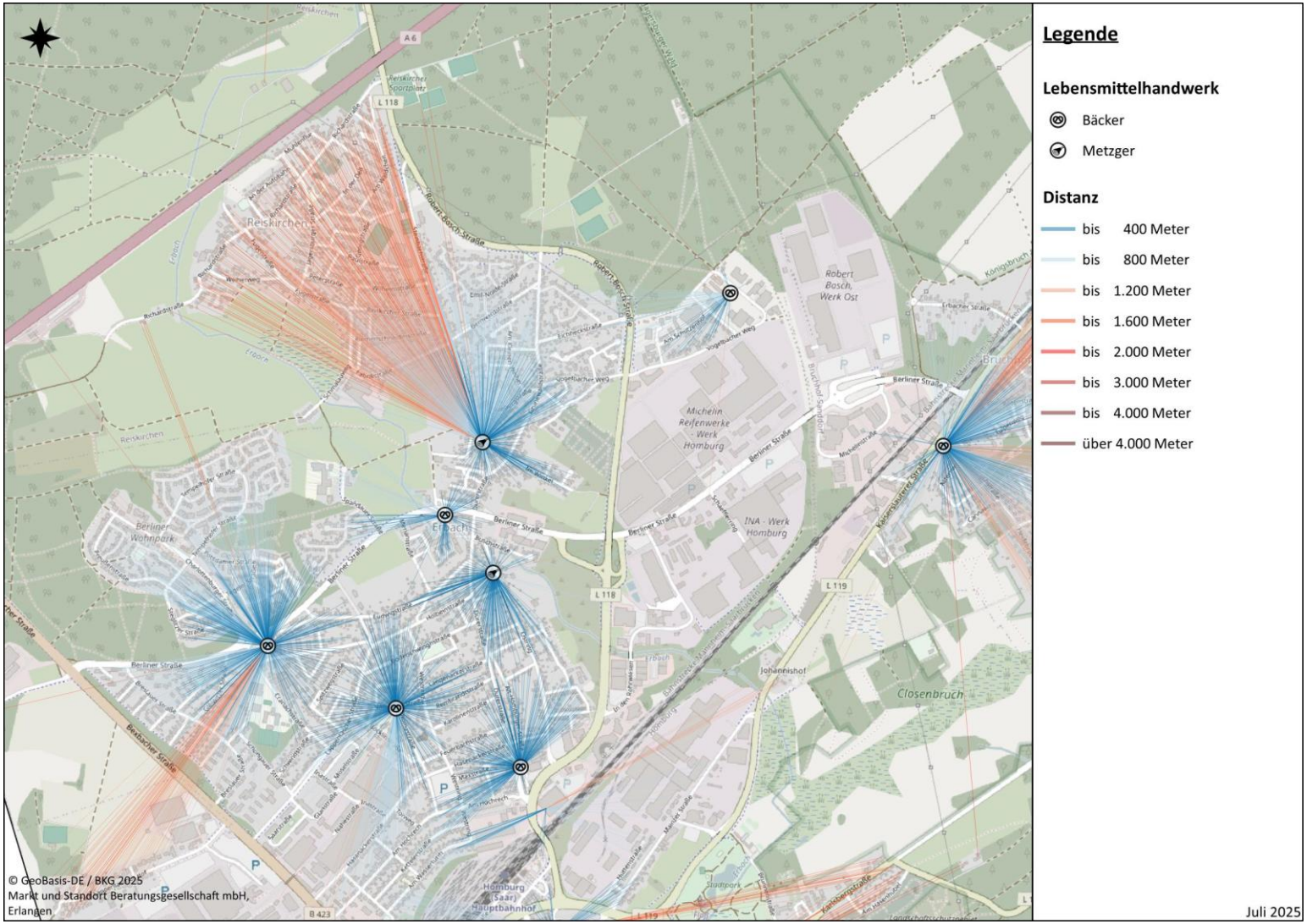
Abbildung 117 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

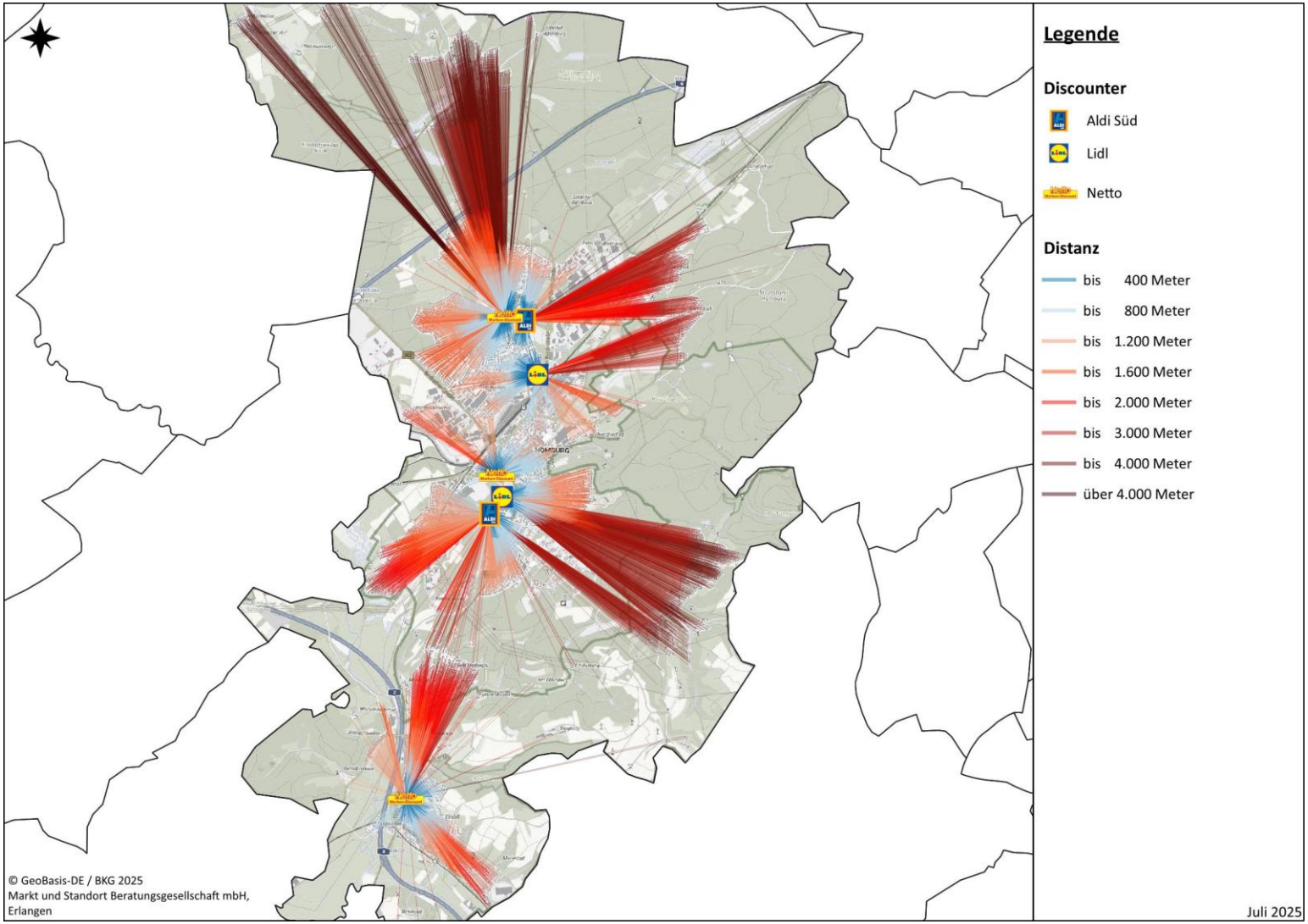
Abbildung 118 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Erbach



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

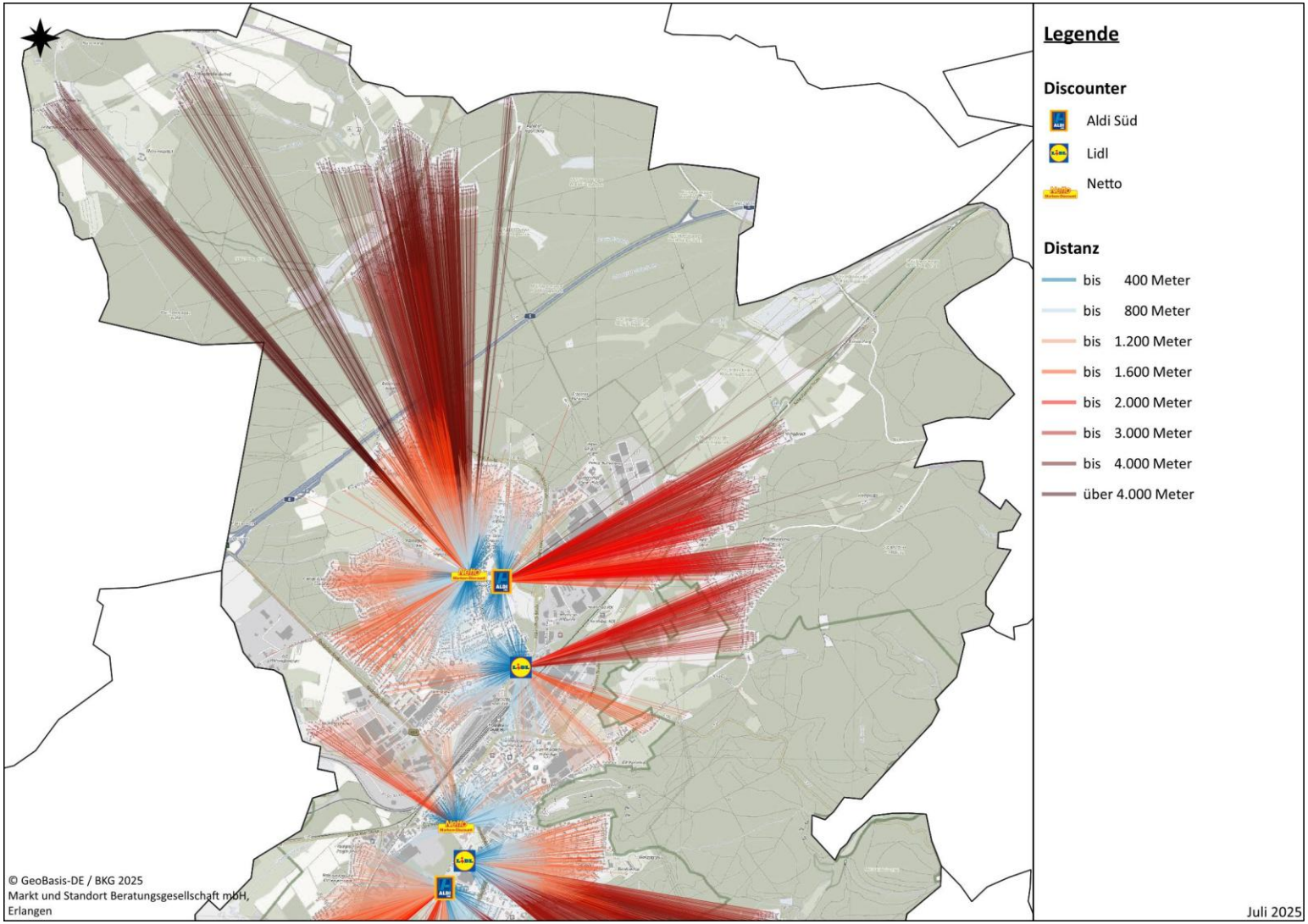
Abbildung 119 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Überblick



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

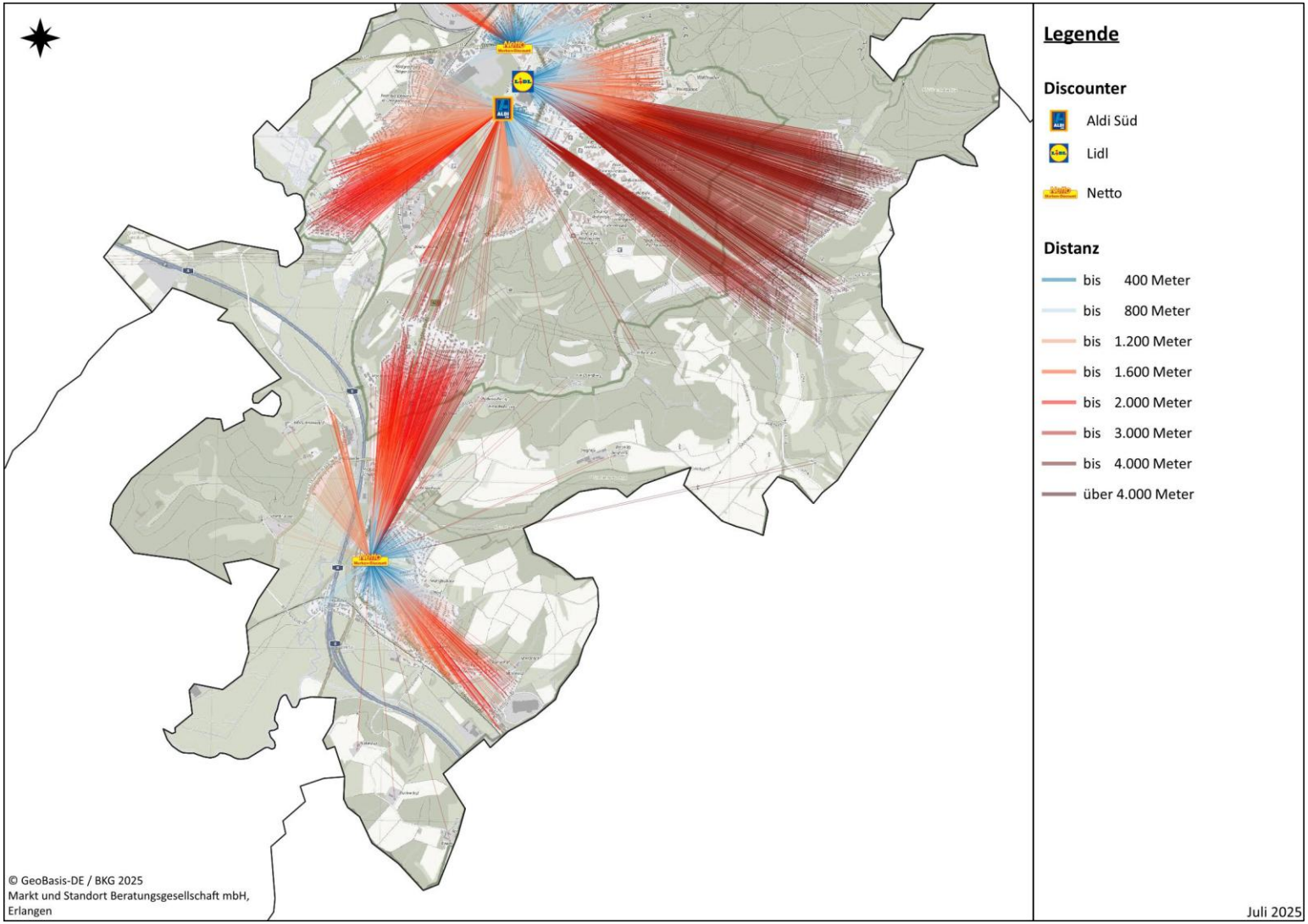
Abbildung 120 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Nord



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

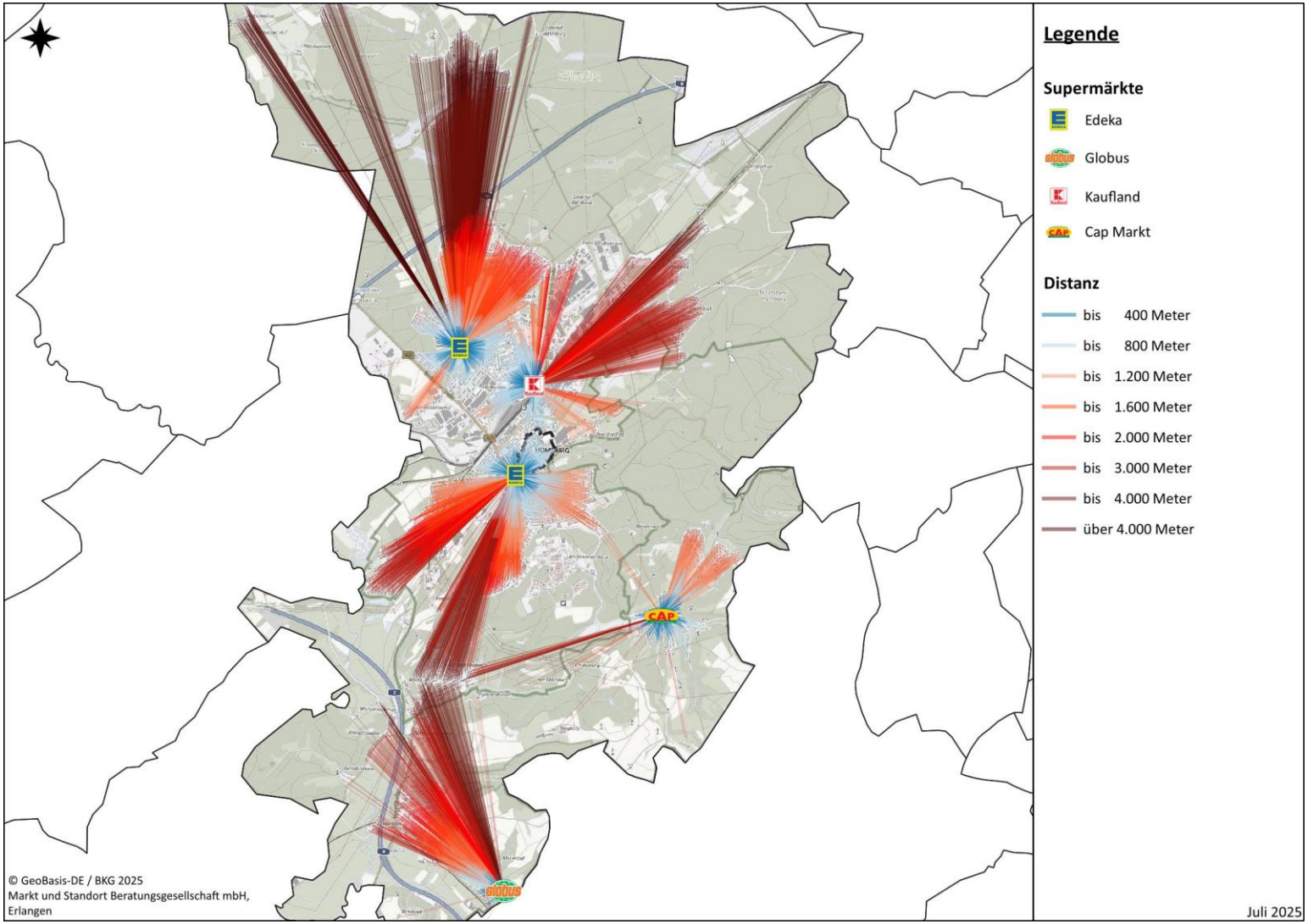
Abbildung 121 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Süd



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

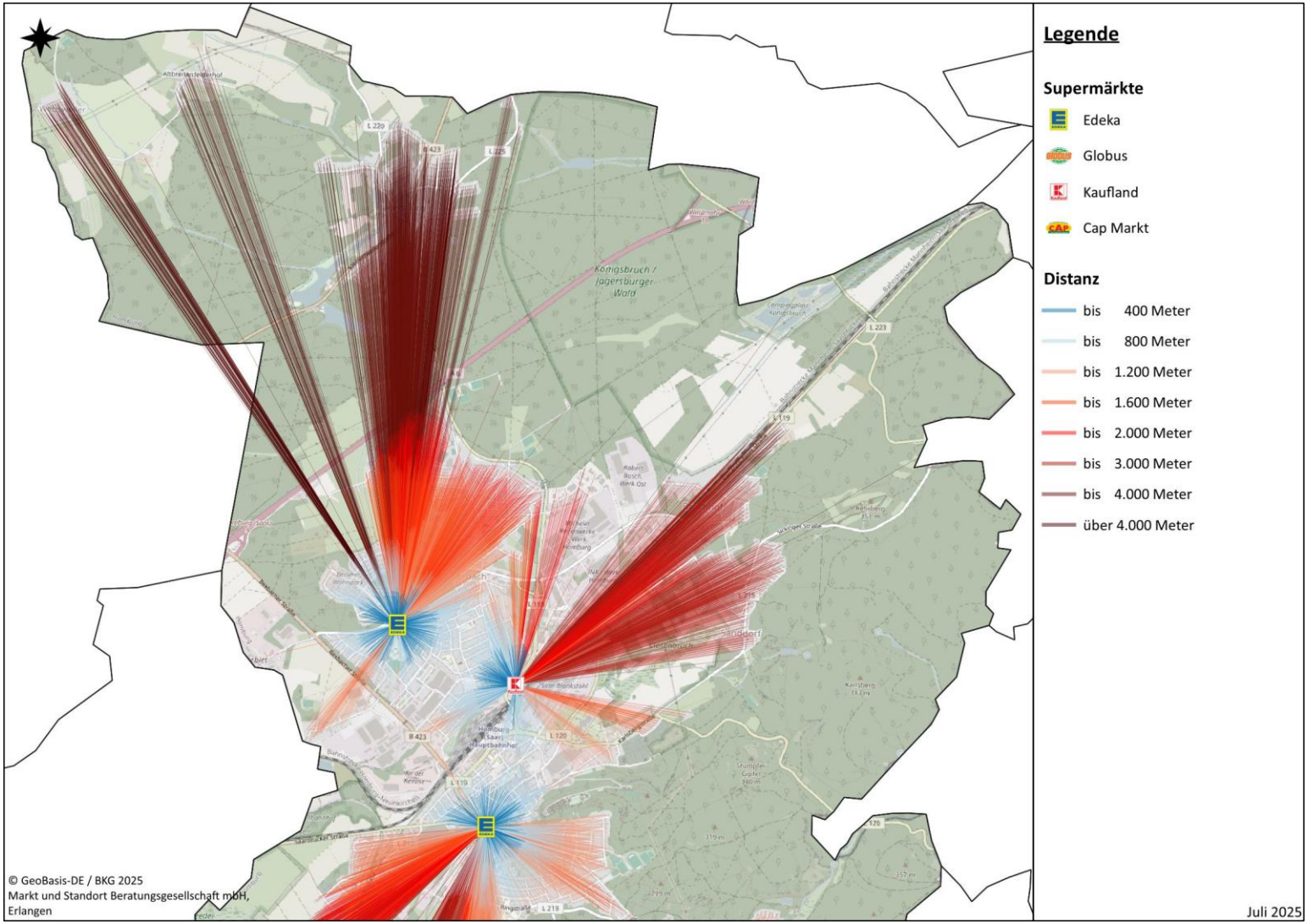
Abbildung 122 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Überblick



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

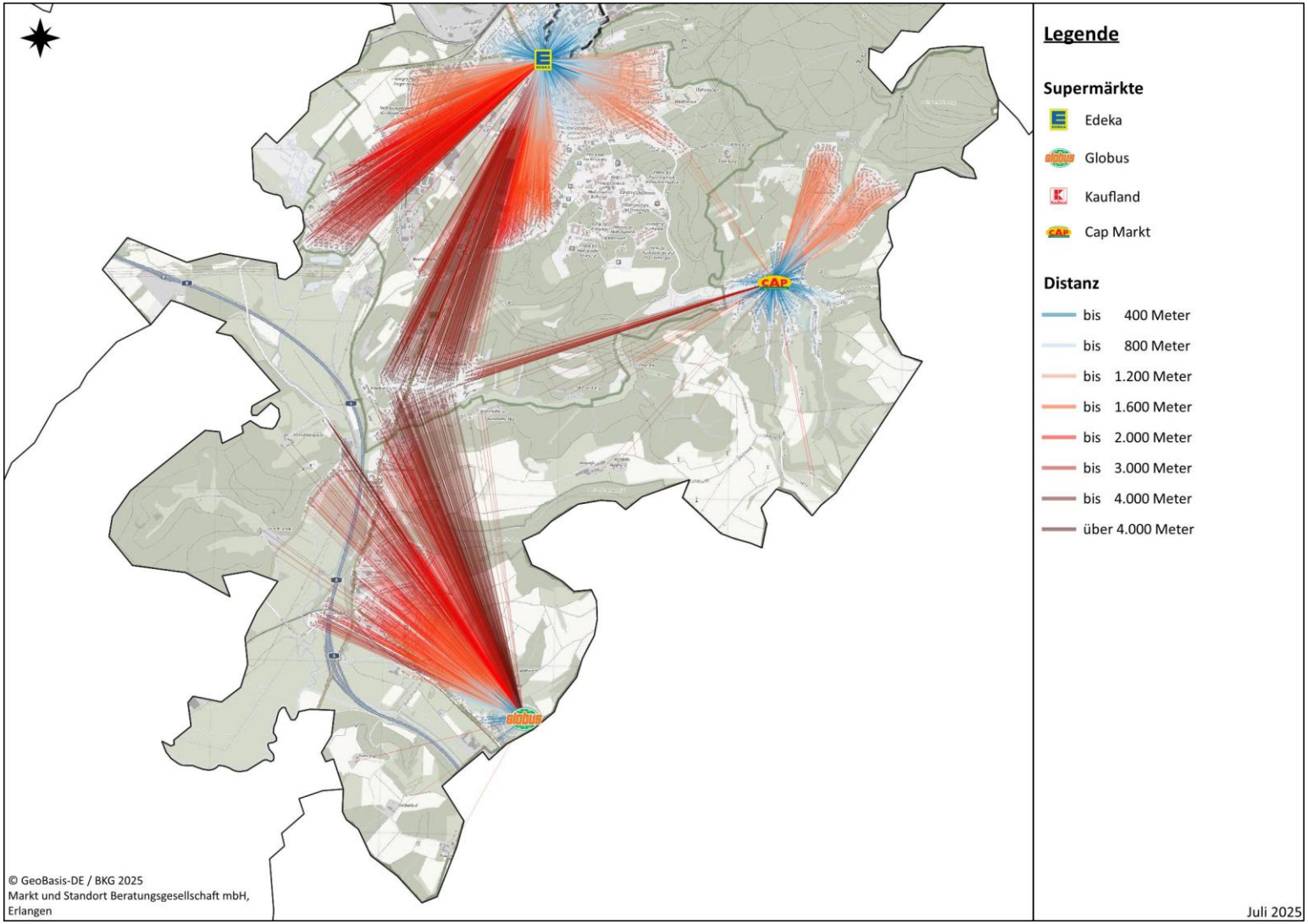
Abbildung 123 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Nord



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

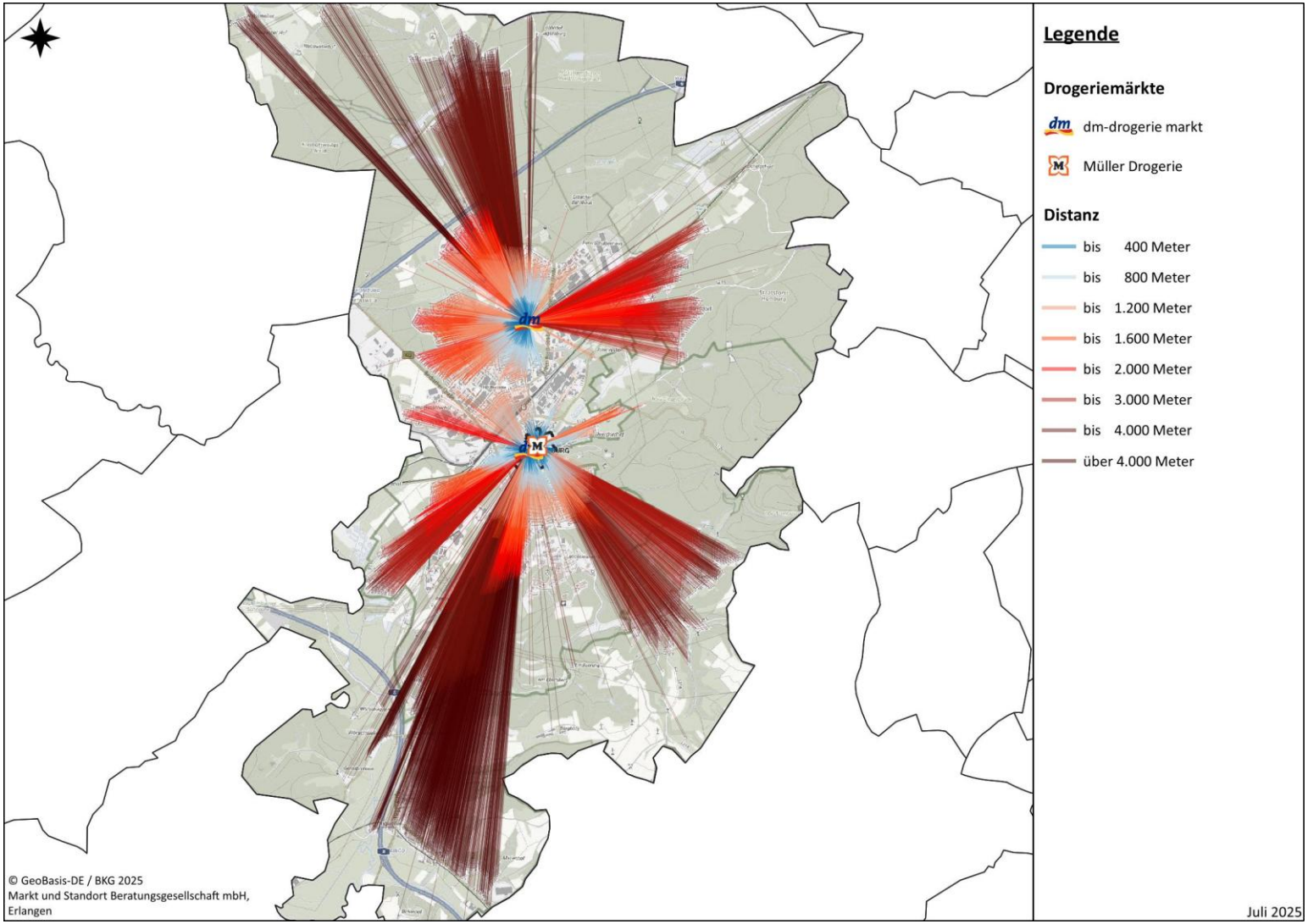
Abbildung 124 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Süd



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

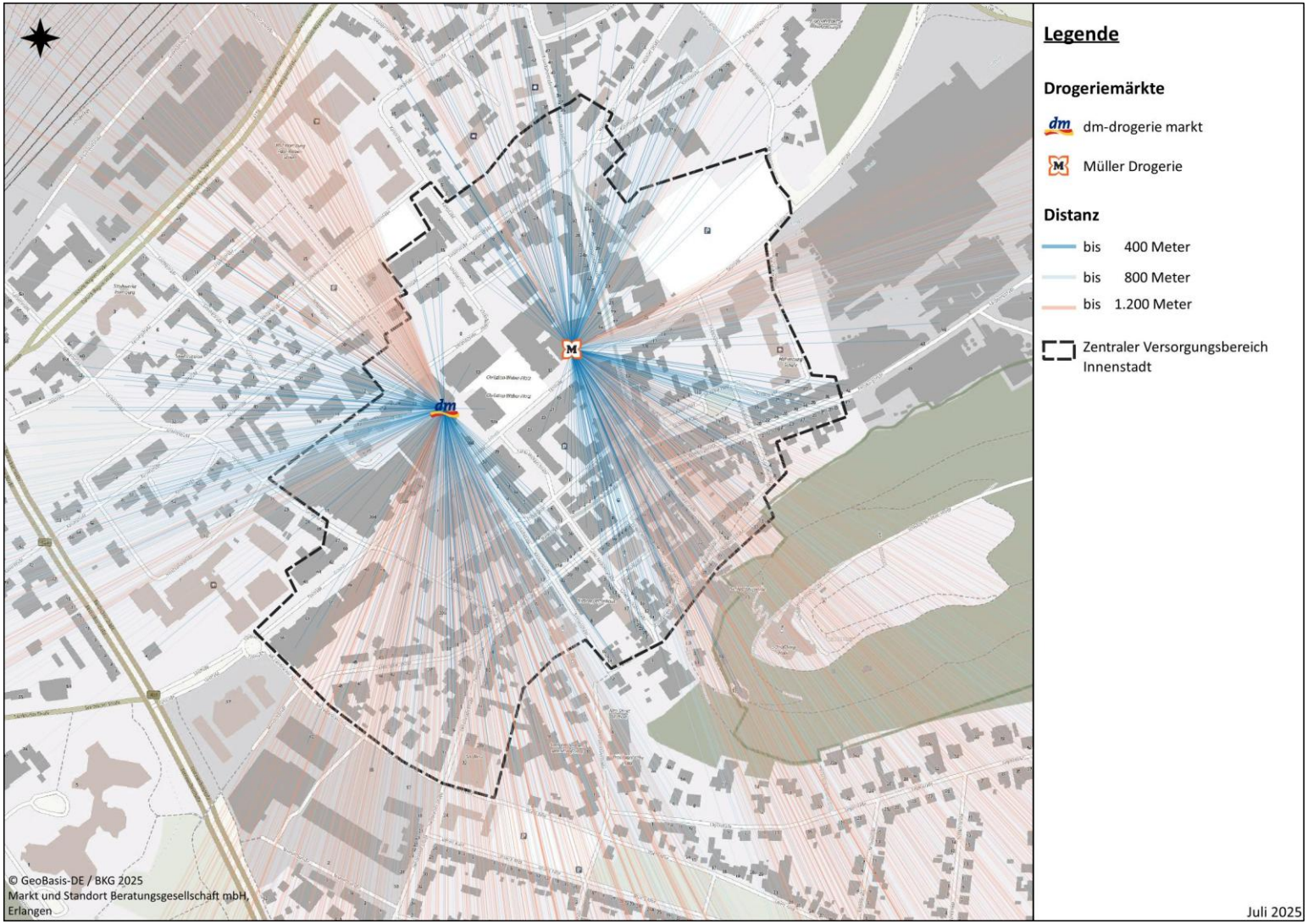
Abbildung 125 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Drogeriemärkte Übersicht



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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

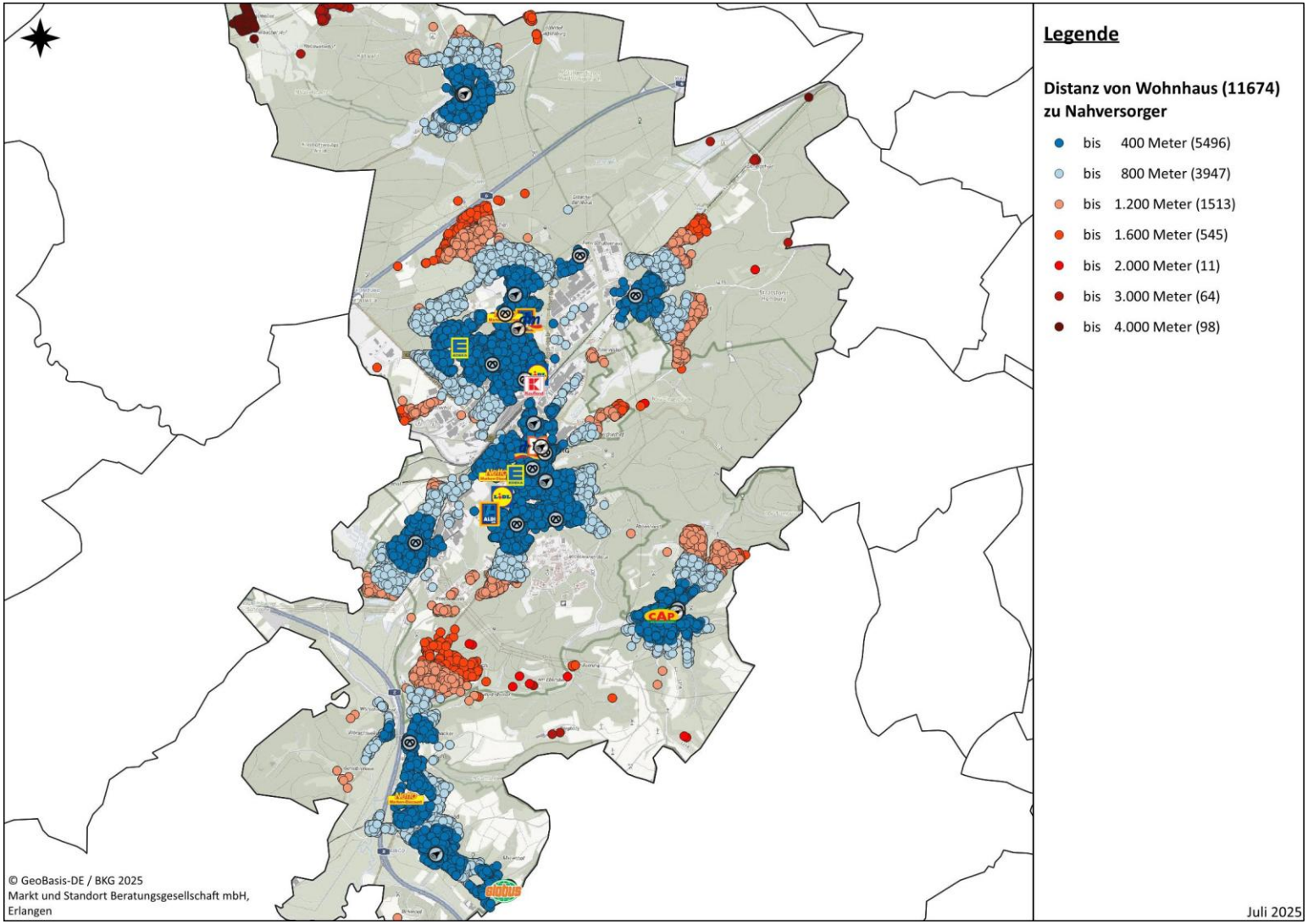
Abbildung 126 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Drogeriemärkte Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

Die Innenstadt Homburgs ist mit Drogeriemärkten besonders gut ausgestattet.

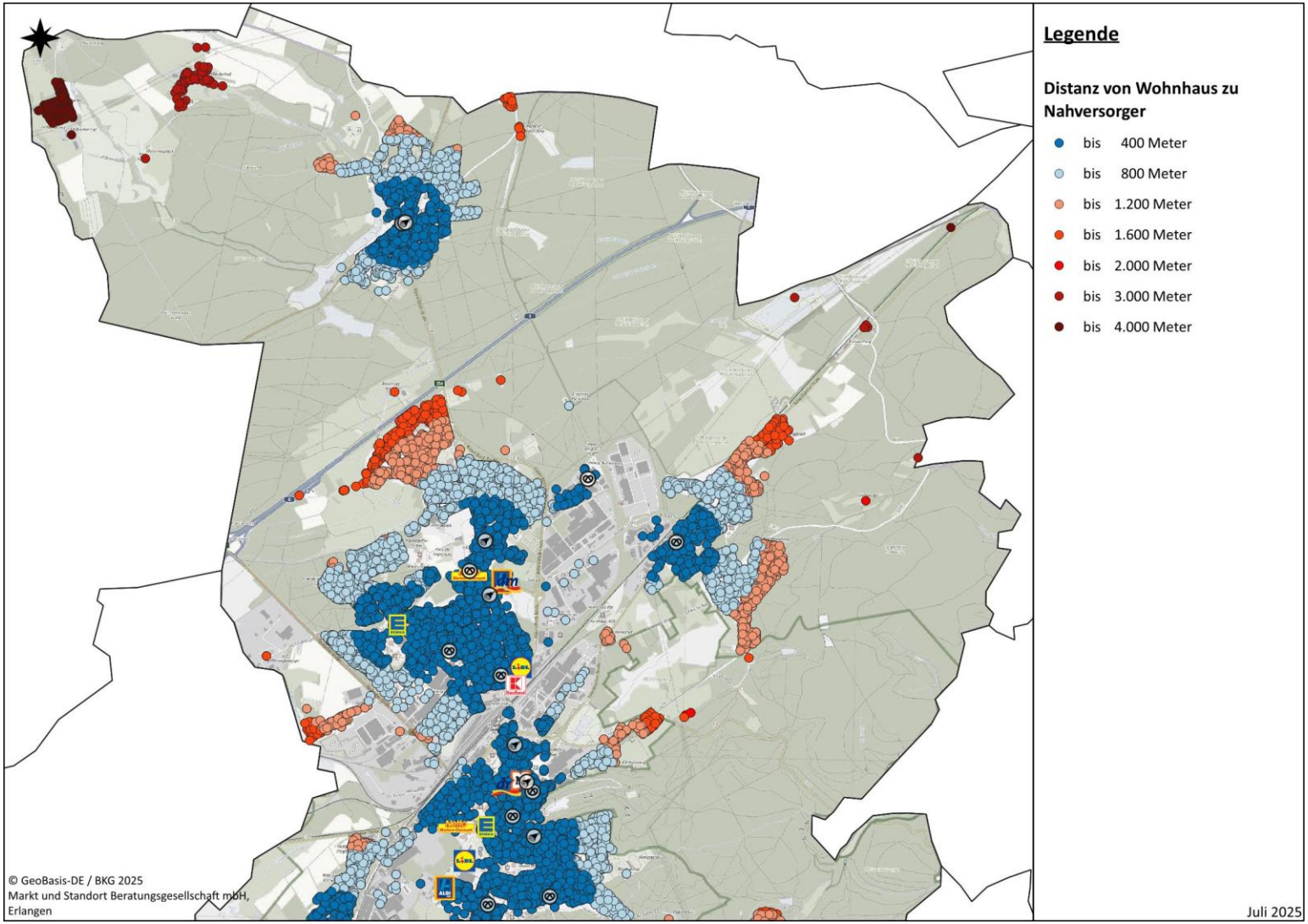
Abbildung 127 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Alle Betriebsformen Homburg Gesamt



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

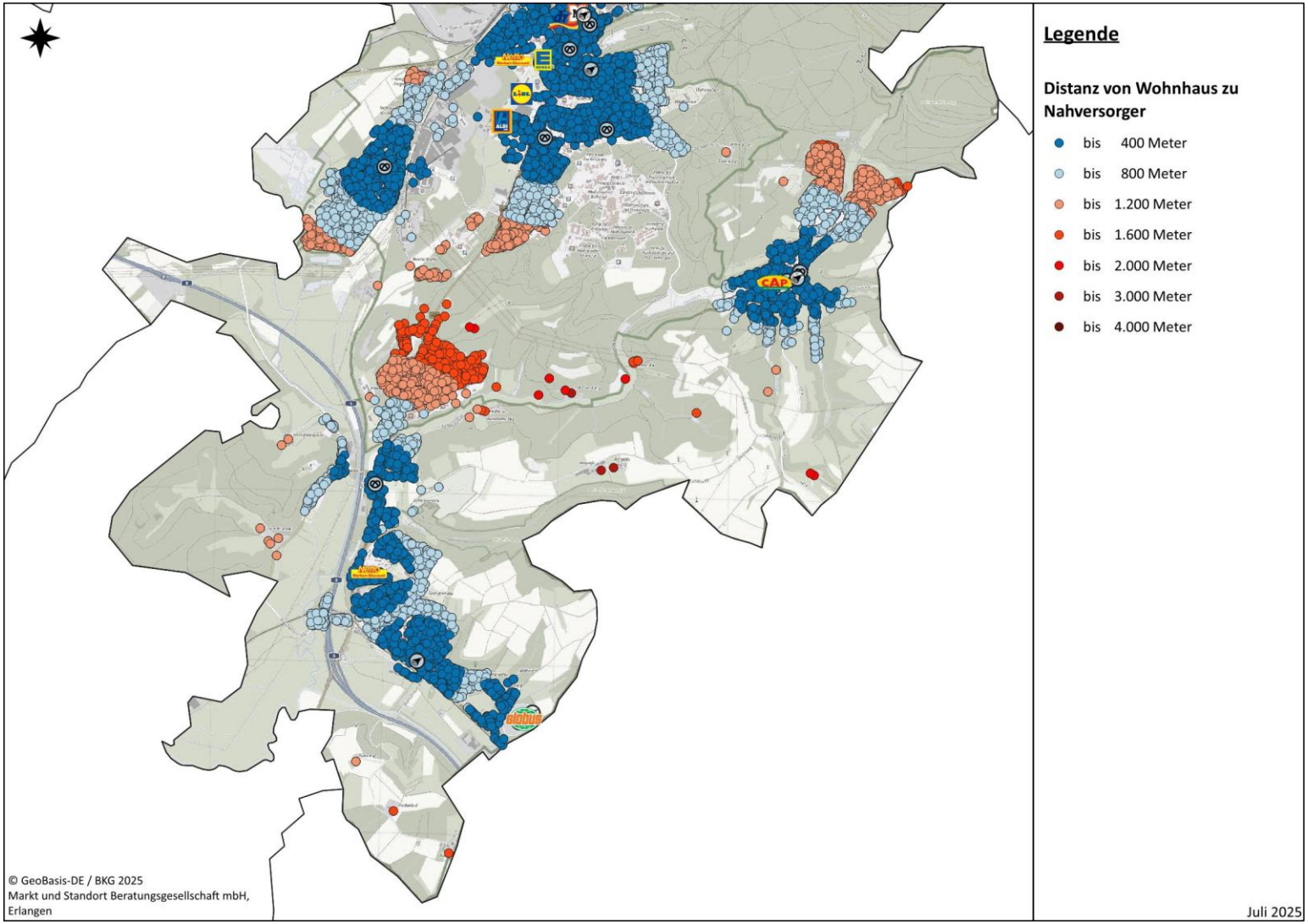
Der Überblick über die Ausstattung des gesamten Homburger Stadtgebiets macht deutlich, dass vor allem die Innenstadt und ein Teil des Stadtteils Erbach hervorragend versorgt sind.

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



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

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



Quelle: eigene Darstellung, Erhebungen und Berechnungen

9.2 Gebiete mit Handlungsbedarf für die Nahversorgung in Homburg

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

9.2.1 Unvollständige Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen

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

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

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

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

9.2.2 Fehlende Nahversorgungsangebote

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

9.2.3 Modernisierungsbedarf der Nahversorgungsangebote

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

10 Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Homburg

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

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg verfolgt grundlegende Leitlinien, die die

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

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

10.1 Leitbild und übergeordnete Ziele

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

Sicherung und Weiterentwicklung der ***mittelzentralen Versorgungsfunktion***

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

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

10.1.1 Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

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

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

10.1.2 Sicherung und Stärkung des hierarchisch gegliederten Standortnetzes

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

Innenstadtentwicklung hat Priorität

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

Nebenzentren sollen die Stadtteilversorgung auch mit mittelfristigem Bedarf sichern

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

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

Nahversorgung qualitativ und quantitativ verbessern

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

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

Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel

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

Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten

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

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

Sortimentskonzept

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

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

11 Entwicklungs- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel

11.1 Allgemeine absatzwirtschaftliche Grundlagen

11.1.1 Nahversorgung

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

Abbildung 130 Vielfalt der Nahversorgung

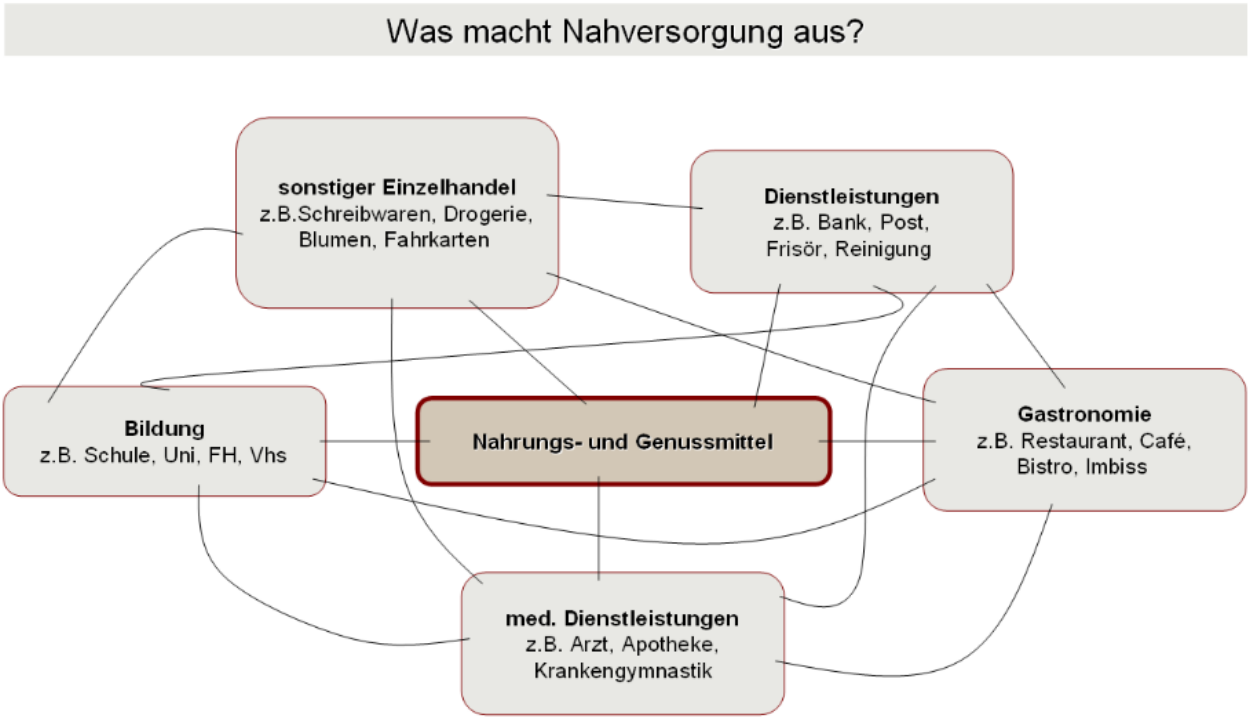
"DiesesFoto" von Unbekannter Autor ist lizenziert gemäß CC BY-SA

Quelle: eigene Darstellung, Fotos: Creative Commons-Lizenzen

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

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

Abbildung 131 Zusammenhänge bei der Nahversorgung



Quelle: eigene Darstellung

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

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

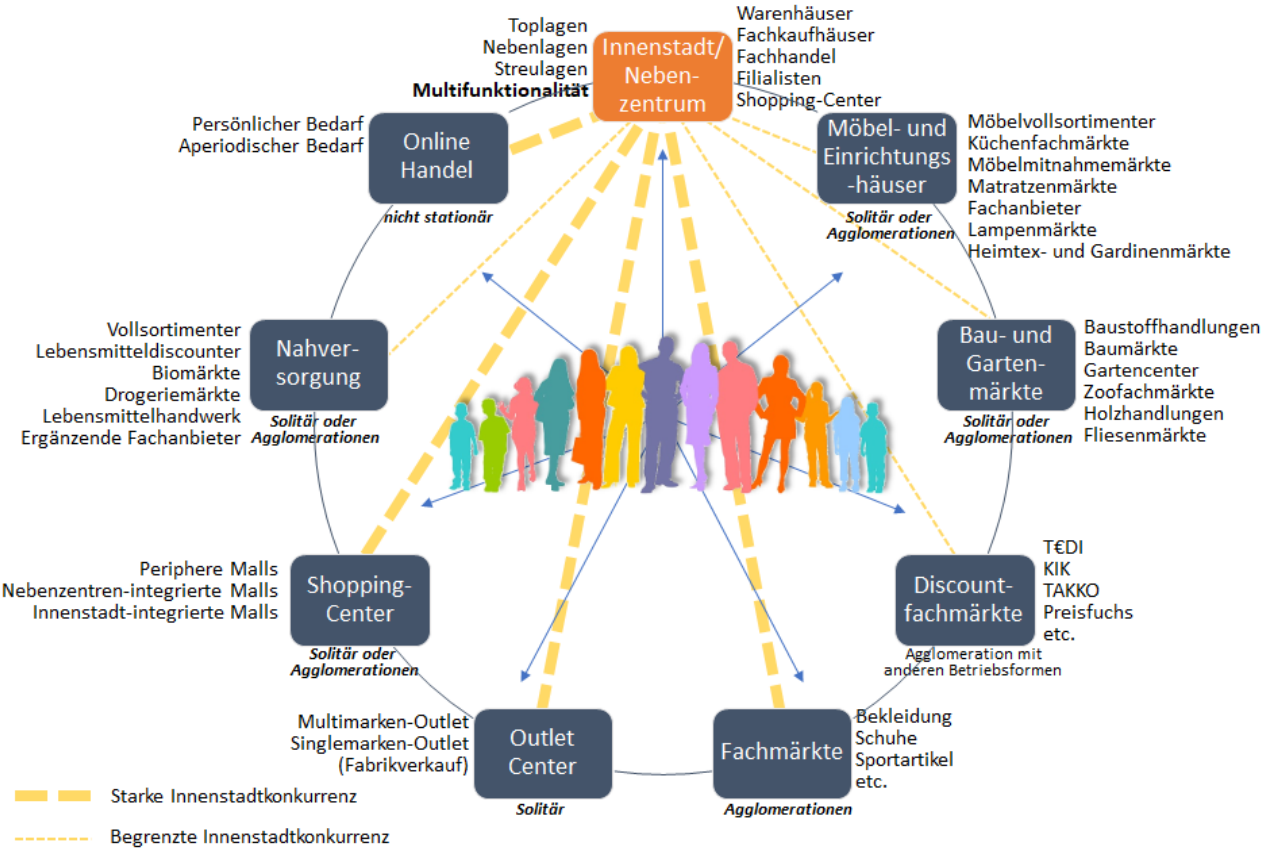
11.1.2 Aperiodische Versorgung

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

Die Ansprüche und Bedürfnisse des Verbrauchers, die nicht einfach in Systemschubladen zu differenzieren und zu klassifizieren sind, bestimmen die Nachfragestrukturen. Das Stichwort lautet „hybrider Verbraucher“, der, unabhängig von seiner soziodemographischen, wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Einordnung, sozusagen unkonventionell einkauft[13]. Die Bedürfnisse des Verbrauchers hängen mit den jeweiligen Lebensumständen, Lebensphasen oder individuell bedingten Notwendigkeiten zusammen. Diese Hybridität führt zum Treueverlust des Kunden zu angestammten Versorgungsmustern. Die feste Bindung an Marken und Geschäfte geht verloren und der ständige Wechsel zwischen Angebotskategorien (z.B. vom Luxus nach Discount und umgekehrt) wird Standard.

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

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



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

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

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

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

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

Starke Überschneidungen in den innenstadtprägenden Sortimenten[14] können erhebliche Wettbewerbswirkungen nicht-integrierter bzw. an Sonderstandorten ansässiger großflächiger Betriebsformen auf die zentralen Versorgungsbereiche auslösen.

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

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

11.2 Landesrechtliche Vorgaben

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

5. **Beeinträchtigungsverbot**
   keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie der verbrauchernahen Versorgung
6. **Konzentrations-/Zentralitätsgebot**
   Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu bestimmten Zentralitätsstufen (Ober-, Mitte-, Grundzentren)
7. **Integrationsgebot**
   Großflächige, innenstadtrelevante Ansiedlung nur in städtebaulich integrierter Lage
8. **Kongruenzgebot**
   Ausrichtung der Größenordnung am zentralen Orte Prinzip bzw. Verflechtungsbereich
9. **Agglomerationsverbot**
   kleinflächige Betriebe mit räumlich-funktionalem Zusammenhang sind als Großflächen zu behandeln

Im benachbarten Rheinland-Pfalz enthält der LEP IV keine Regelung zum Kongruenzgebot.

11.3 Standortkonzept für die Stadt Homburg

11.3.1 Praktische Bedeutung von Zentralen Versorgungsbereichen

Zentrale Versorgungsbereiche sind Orte, mit deren Erscheinungsbild und Funktion Städte und Gemeinden identifiziert werden, die gewissermaßen ihr Aushängeschild und städtebaulicher Brennpunkt sind. Als Wirtschaftszentren sind zentrale Versorgungsbereiche von großer Bedeutung für die Städte. Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist daher ein Kernelement einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Stadtentwicklung für Bürger, Verbraucher und Wirtschaft.

11.3.1.1 Definition und Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche im Stadtgebiet, die aufgrund der Konzentration vielfältiger Nutzungen von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und oft auch öffentlicher Einrichtungen eine Anziehungskraft über die unmittelbare Umgebung hinaus entwickeln. Innenstädte sind in der Regel als zentral einzustufen, weil sie als funktionale Einheit mit einer vielfältigen Angebotsdichte und guter

Angebotsvielfalt in den Innenstädten. Diese Auffassung widerspricht der Angebotsrealität in den Städten, da eigentlich große Teile der städtischen Einzelhandelslandschaft als nur ausnahmsweise geduldet klassifiziert werden müssten. Als innerstädtische Kernangebote können zum Beispiel Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck, Elektroartikel, oder Schreibwaren und Bücher eingestuft werden. Heimtextilien, Lampen und Leuchten, Bau- und Gartenartikel, Möbel, Zooartikel oder vergleichbare sind als Nebensortimente der Innenstadt bzw. als gar nicht innenstadttauglich einzuordnen. Einen vergleichbaren Weg geht z.B. der LEP NRW, der einen Kern zentrenrelevanter Sortimente festsetzt und ergänzende zentrenrelevante Sortimente durch die Gemeinden nach ortspezifischen Kriterien definieren lässt.

Erreichbarkeit nicht nur der Versorgung des unmittelbaren Umfeldes dienen, sondern auch größere Einzugsbereiche, oft über das Stadtgebiet hinaus, erschließen.

Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.[15] Neben Einzelhandelsbetrieben sollte der Versorgungsbereich in aller Regel auch Dienstleistungsbetriebe verschiedener Art aufweisen. Letztere sind nicht nur unschädlich, sondern in der Regel sogar erforderlich für das Vorliegen eines Versorgungsbereiches. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben (BTDrucksache 15/ 2250 S. 54). Es ist nicht erforderlich, dass Einzelhandelsnutzungen stets unmittelbar aneinandergrenzen, also gleichsam als eine räumlich-funktionale Einheit erscheinen. In den Versorgungsbereichen können vielmehr durchaus bauliche Nutzungen vielfältiger Art eingestreut sein, die mit der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen nichts zu tun haben.[16]

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche unterliegt somit sowohl funktionalen (Angebotsdichte, Frequenzen, Multifunktionalität) als auch städtebaulichen Kriterien (siedlungsräumliche Integration, Baustruktur, Verkehr, öffentlicher Raum).

Abbildung 133 Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: eigener Entwurf 2023

11.3.1.2 Schutz- und Entwicklungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen

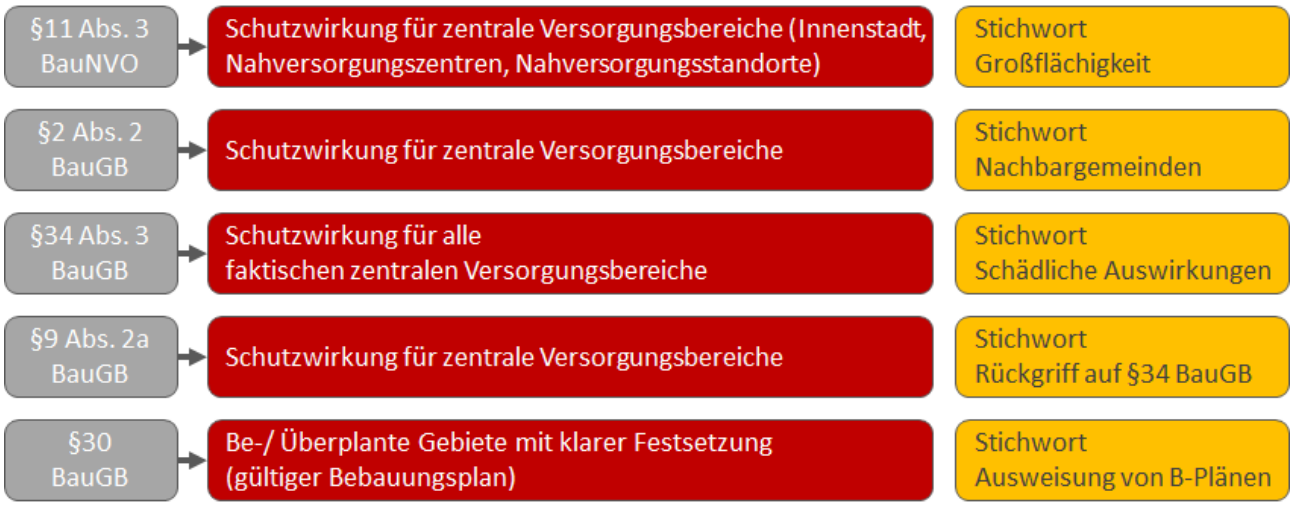
Durch die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches ist ein städtebaulicher Schutz aller dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe möglich. Um eine Schutzfunktion gegenüber den bestehenden Betrieben auch für Ansiedlungen innerhalb des Versorgungsbereiches zu erzielen, ist eine stringente Anpassung der Bauleitplanung notwendig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen städtebaulicher Schutzwirkung und dem nicht legalen Wettbewerbsschutz.

[15] vgl. BVerwG – Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07
[16] vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, S.80 (145,146)

Abbildung 134 Schutzfunktion durch Zentrenkonzept und Baurecht



Quelle: eigener Entwurf 2018

Die städtebaulichen Schutzwirkungen ergeben sich aus den verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB und der BauNVO.

11.3.2 Abgleich mit dem bestehenden Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Homburg aus dem Jahr 2023 hat ein Standortkonzept ausgearbeitet, das heute ein verbindlicher Bestandteil der konzeptionellen Planung der Stadt Homburg ist. Dieses Standortkonzept beinhaltet zum einen eine Zentrenhierarchie und zum anderen die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Auf Grundlage der erarbeiteten Hierarchie wurde die Versorgungsfunktion der unterschiedlichen Hierarchiestufen festgelegt.

Dieses Standortkonzept wird als Grundlage für die Ergänzung des Standortkonzeptes durch die zusätzliche Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Rathaus verwendet und damit an die aktuellen Planungen der Stadt Homburg angepasst.

11.3.3 Standorthierarchie und Versorgungsfunktionen

Aus der aktuellen Standortstruktur, der Analyse von Angebot und Nachfrage im Stadtgebiet die Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten in ein hierarchisches Standortsystem eingestuft.

Entscheidend für die Einstufung in die Standortgliederung sind die derzeitigen Ausprägungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen. Städtebauliche Entwicklungsziele zum Schutz und zur Stärkung der Versorgungsfunktion für den jeweiligen Standortbereich sind ebenfalls maßgeblich für die Einstufung. Die erreichbaren Potenziale, die sich aufgrund der örtlichen Erreichbarkeiten und der Erschließungsqualität (fußläufig, Fahrrad, ÖPNV, motorisiert), der umliegenden Siedlungsstrukturen und der wettbewerblichen Strukturen im Einzelhandel ergeben, bestimmen letztlich die möglichen Größenordnungen. Dabei soll eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung sichergestellt werden.

Zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren) genießen den städtebaulichen Schutz nach BauNVO, BauGB sowie besonderen Schutz durch die Landes- und Regionalplanung.

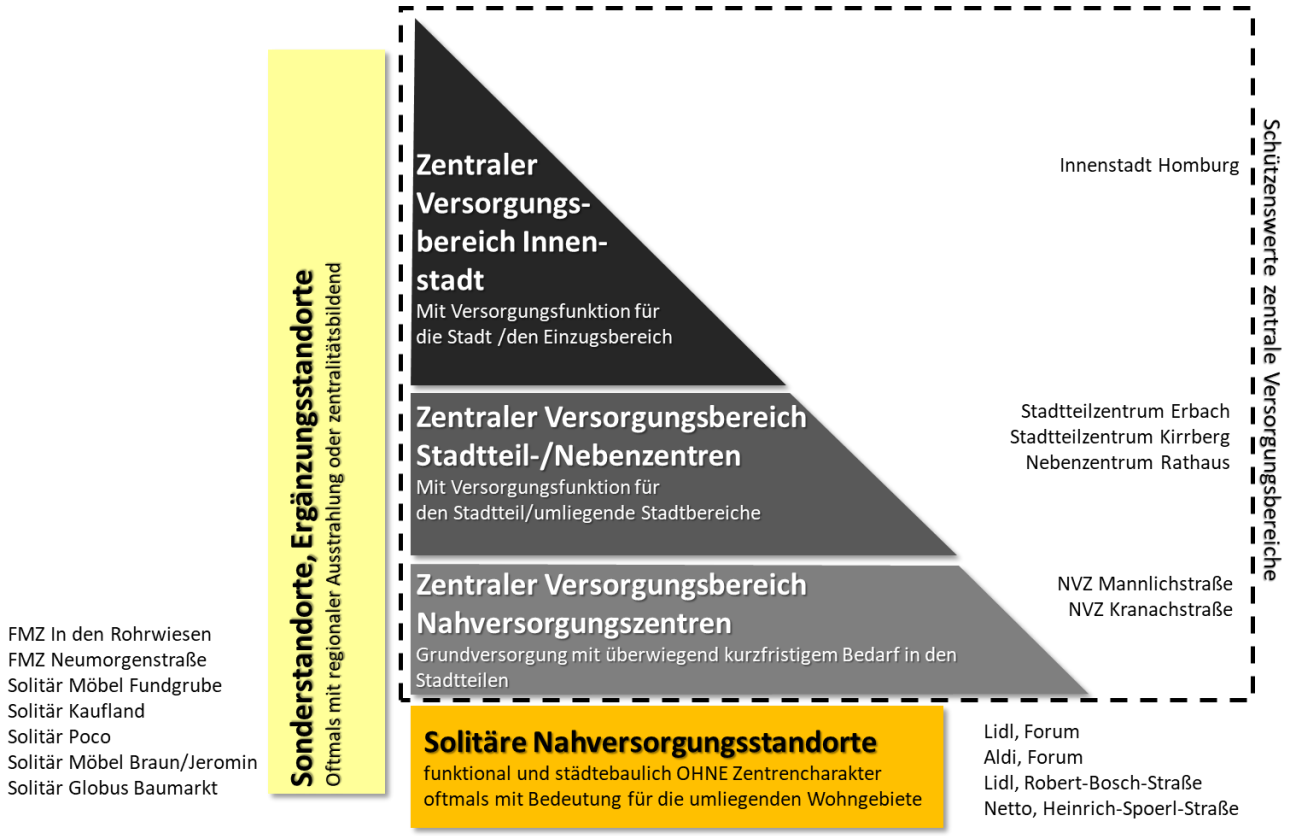
Solitäre Nahversorgungsstandorte, sofern sie als ***siedlungsintegriert*** und ***funktional verträglich*** eingestuft sind, genießen in der Regel einen erweiterten, aktiven Bestandsschutz und einen im Vergleich zu den zentralen Versorgungsbereichen eingeschränkten städtebaulichen Schutz. Zum Beispiel ist im Rahmen von Verträglichkeitsstudien die Bedeutung der Nahversorgungsfunktion dieser Standortkategorie grundsätzlich zu würdigen.

Nicht integrierte Solitärstandorte für die Nahversorgung genießen ebenfalls Bestandsschutz, der in der Regel allerdings beschränkt ist auf das aktuell genehmigte Maß und die Art der Nutzung. So ist der Erhalt gewährleistet, eine Erweiterung oder Nutzungsänderung (Sortimente) wäre nicht möglich. Aufgrund der fehlenden wohnungsnahen Grundversorgungsfunktion ist ein städtebaulich bedingter Schutz nicht vorgesehen.

Sonderstandorte dienen als Ergänzungsstandorte der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Damit sind Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Die Notwendigkeit der Ergänzungsfunktion dieser Standortkategorie ergibt sich aus den geringen Flächenpotenzialen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ein besonderer städtebaulicher Schutz ist für diese Standortkategorie gesetzlich nicht vorgesehen.

Somit ergeben sich die folgenden Standortkategorien für das Standortkonzept.

Abbildung 135 Standortstruktursystem für die Stadt Homburg (Zielsetzung)



Quelle: eigene Darstellung

11.3.3.1 Grundlagen für die Definition der Zentren in Homburg

Aufgrund der oben angeführten städtebaulichen Strukturen sowie des Grundpotenzials im Stadtgebiet wird eine differenzierte Zentrenstruktur aufgezeigt.

Funktionale Kriterien:

Agglomeration verschiedener Anbieter (Einzelhandel und Dienstleistung)
sich ergänzende Betriebstypen und -formen
Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Anbieter
Handelsdichte, -konzentration, -vielfalt
Ergänzende Angebote in Dienstleistung und Gastronomie

Städtebauliche Kriterien:

Städtebauliche Einheit des Zentrums
Erkennbare Gestaltung (Zuordnung des öffentlichen Raumes, Gebäudeanordnung etc.)
Fußläufige Anbindung einzelner Betriebe und Bereiche
Barrieren (z.B. Straßen, Gebäuderiegel, Topographie)
Aufenthaltsqualität

11.3.3.2 Systematisierung der Einzelhandelsstandorte in Homburg

Der ***zentrale Versorgungsbereich Homburg Kernstadt*** soll alle zentralen Einrichtungen anbieten, die für die Versorgung von Gesamtstadt und Region von Bedeutung sind. Neben Einzelhandel in jeglicher Ausprägung, Form und Betriebsgröße sind auch Einrichtungen des Schulwesens, der öffentlichen Verwaltung, der Kultur und Freizeit sowie private Dienstleistungen bestimmend für die Einordnung. Für den Einzelhandel bedeutet dies, dass alle Formen des Handels sowie alle Sortimente grundsätzlich zugelassen sind. Eine Vielzahl von Magnetbetrieben, aber auch eine differenzierte Fachhandels- und Markenvielfalt wird erwartet. Die Innenstadt Homburg ist der wichtigste zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Homburg.

Die ***zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentren Erbach und Kirrberg*** beschreiben historisch entstandene, mit zentrenbildenden städtebaulichen Merkmalen ausgestattete Agglomerationen von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Als Stadtteilzentrum ist es für zentrenrelevante und kleinteilige Angebote vorgesehen. Die Nahversorgungsfunktion beschränkt sich auf die dort ansässigen Betriebe. Eine Stärkung der beiden Stadtteilzentren ist sinnvoll und notwendig.

Das **Nebenzentrum Rathaus** wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Es umfasst den bisherigen Bereich des FMZ Saarbrücker-Straße, den Solitärstandort Netto Saarbrücker-Straße sowie die geplante Nahversorgung für die entstehenden 450 Wohneinheiten im Rahmen des Coeur-Projektes. Zugehörig zum Nebenzentrum ist auch das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt. Als innenstadtnahes Nebenzentrum mit zentraler Wohn- und Verwaltungsfunktion, sind sowohl die Nahversorgung, als auch ergänzende Fachmarktangebote vorgesehen.

Die ***Nahversorgungszentren*** genießen den städtebaulichen Schutz nach BauNVO, BauGB sowie besonderen Schutz durch die Landes- und Regionalplanung.

Die ***Solitären Nahversorgungsstandorte*** verteilen sich, historisch gewachsen, über das gesamte Stadtgebiet und sind als Bestandsbetriebe festgesetzt. Sie übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion und ermöglichen, sozusagen als „Brückenstandorte“ zwischen den zentralen Versorgungsbereichen eine Netzverdichtung, die die Möglichkeit des fußläufigen Einkaufs verbessert. Es handelt sich in der Regel um einzelne, oft großflächige, Lebensmittelmärkte, selten ergänzt um kleinere Betriebe des periodischen oder aperiodischen Bedarfs. Auch der ein oder andere Dienstleistungsbetrieb kann das Angebot an den solitären Standorten ergänzen. Eine

wesentliche Unterscheidung der solitären Nahversorgungsstandorte ergibt sich aus dem Grad der Siedlungsintegration der jeweiligen Standorte. Die Unterscheidung zwischen integriertem und nicht-integriertem Standort sowie des funktionalen Einflusses auf zentrale Versorgungsbereiche begründet letztlich die Vorgehensweise in Bezug auf den Bestandsschutz (mindestens rund 800 qm Verkaufsfläche).

Sonderstandorte stellen Agglomerationen großflächiger Einzelhandelsbetriebe dar, die oft eine überörtliche bzw. gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen. Sie sind als Ergänzungsstandorte für zentrale Versorgungsbereiche zu sehen, die großflächige Einzelhandelsbetriebe aufnehmen können, die in den zentralen Versorgungsbereichen keinen Platz finden oder funktional nicht integrierbar sind. Beschränkt sind die in Sonderstandorten anzusiedelnden Betriebe auf nicht-zentrenrelevante Kernsortimente, wobei die erste Priorität der Ansiedlung auch dieser Betriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Betriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb von Sonderstandorten besitzen passiven Bestandsschutz und somit keine Erweiterungsoptionen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Zentrenrelevante Randsortimente in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind möglich, müssen aber einen funktionalen und absatzwirtschaftlichen Bezug zum jeweiligen Kernsortiment haben und sie sollten im Verhältnis zum Kernsortiment beschränkt werden (§11 Abs. 3 BauNVO), um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden bzw. die Entwicklung durch Stärkung nicht maßgeblich einzuschränken.

11.3.4 Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in Homburg

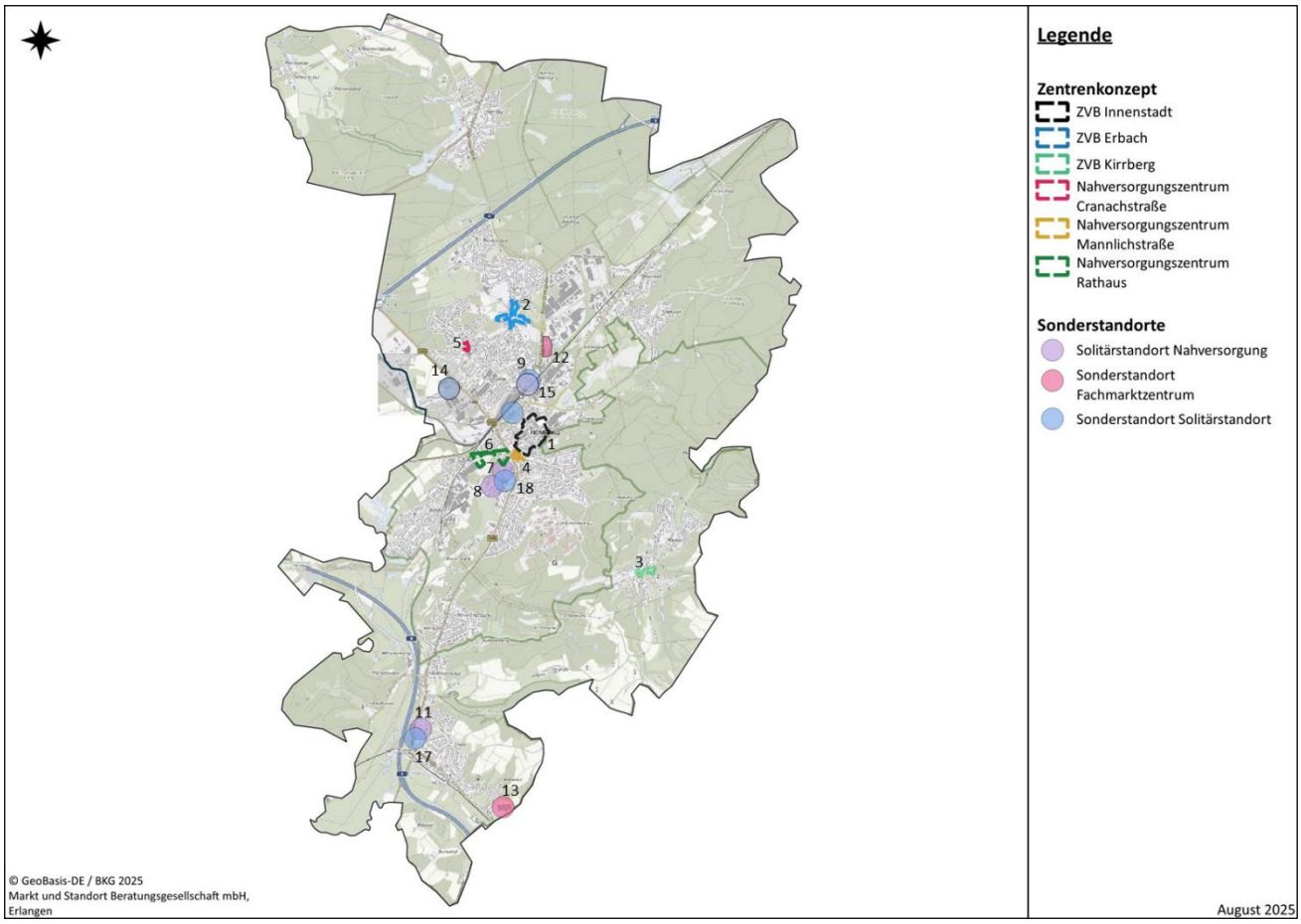
Entwickelt aus dem Einzelhandelskonzept 2015, dem Einzelhandelskonzept 2023, der Aktualisierung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbestände und der Berücksichtigung der neuen landesplanerischen Vorgaben ergibt sich folgende Standortsystematik für Homburg.

Danach genießen die zentralen Versorgungsbereiche in allen verwendeten Varianten den vollen städtebaulichen Schutz, der durch die Homburger Sortimentsliste konkretisiert wird. Für alle anderen Standorte gilt der besondere städtebauliche Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nicht. Dies gilt insbesondere für die Sonderstandorte. Folgende Zuordnungen der Standorte in die Standortkategorien werden festgelegt:

Die nahversorgungsorientierten Solitärstandorte genießen zumindest in Bezug auf ihre Nahversorgungsfunktion einen begrenzten Schutzstatus, indem bei Neuansiedlungen auch hier die städtebaulichen Wirkungen auf die jeweilige Nahversorgungsfunktion zu prüfen wäre. Auszunehmen von dieser Einschränkung sind nur die nicht-integrierten Nahversorgungsstandorte.

Abgesehen von den Sonderstandorten, die sich im Rahmen der Ziele und Grundsätze des LEP Saarland Teilabschnitt Siedlung weiterentwickeln können (bis hin zu Neuansiedlungen), gilt für die Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausschließlich Bestandsschutz im Rahmen des bestehenden Baurechts.

Abbildung 136 Standortkonzept Homburg 2025



Quelle: eigene Darstellung

Das Standortkonzept sieht vor, einen ZVB Innenstadt (1) auszuweisen, sowie das Stadtteilzentrum ZVB Erbach (2), das Stadtteilzentrum ZVB Kirrberg (3) sowie das Nebenzentrum Rathaus (6)..

Des Weiteren werden zwei Nahversorgungszentren Mannlichstraße (4) und Cranachstraße (5) festgesetzt.

Die solitären Nahversorgungsstandorte lauten: Lidl Forum (7), Aldi Forum (8), Lidl Robert-Bosch-Straße (9) und Netto Heinrich-Spoerl-Straße (11).

Als Sonderstandorte Fachmarktzentrum werden bestimmt: In den Rohrwiesen (12) und Neumorgenstraße (13). Solitärstandorte sind Möbel Fundgrube (14), Real/Kaufland (15), Poco (16), Möbel Braun/Jeromin (17) und Globus Baumarkt (18).

12 Zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte in der Stadt Homburg

12.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Homburg

Die Innenstadt Homburgs ist das unangefochtene Zentrum für Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Stadtgebiet. Hier ist die stärkste Konzentration von publikumswirksamen Betrieben, die alle Bedarfsstufen mit Gütern und Dienstleistungen bietet. Die Dichte und Vielfalt des Angebotes, sowohl in Bezug auf die Sortimente und Dienstleistungen als auch im Hinblick auf die Betriebsgrößenstrukturen und Absatzformen, erzeugt Agglomerationsvorteile, die kein anderer Standort im Stadtgebiet bieten kann.

12.1.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Homburg Kernstadt

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt nach den beschriebenen. Maßgeblich sind die Verteilung und Dichte des Betriebsbesatzes mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Ausgangspunkt für die aktuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind die vorliegenden Abgrenzungen aus dem Einzelhandelskonzept 2015 (Isoplan) sowie aus dem Einzelhandelskonzept 2023 (Markt und Standort).

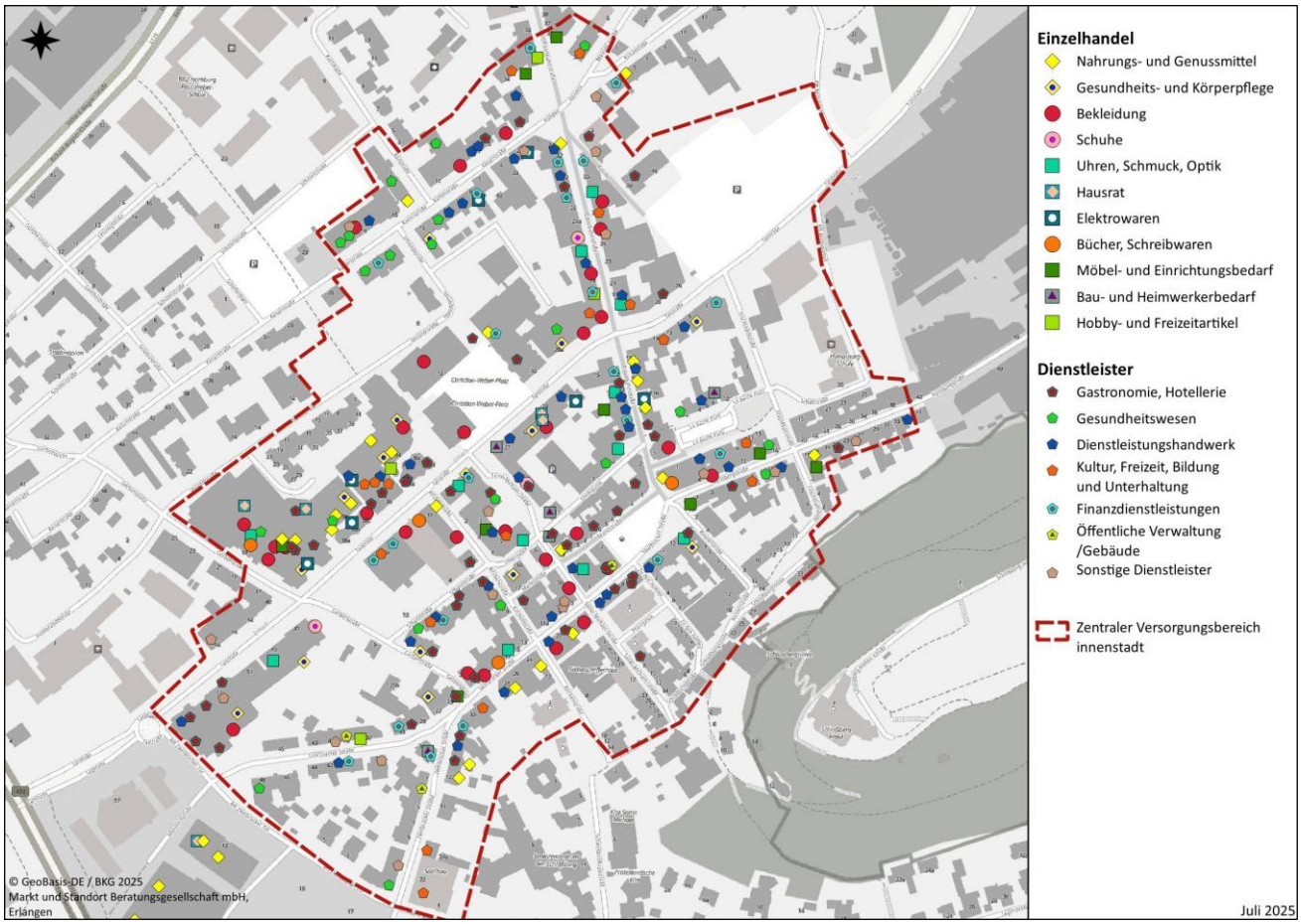
Gegenüber der Abgrenzung des ZVB aus 2023 wird keine Änderung vorgenommen. Sowohl die Potenzialfläche „Enklerplatz“ sowie die Potenzialflächen in der Furchthallenstraße sind miteinbezogen.

Zum anderen ist der La Baule Platz aufgrund des Dienstleistungsbesatzes interessant, ebenso die Bankfiliale in der Fruchthallenstraße. Im Vergleich zu 2015 wurde die Abgrenzung um die Gebiete in der Karlstraße sowie bis zur Schloßbergstraße aufgrund der kleinteiligen Wohnnutzung erweitert. Das Diakoniezentrum im Südosten der Innenstadt bringt aufgrund der Nutzung Frequenz in die Innenstadt. Der Parkplatz in der Uhlandstraße bedarf aufgrund der Nutzung ebenfalls der Zuordnung zur Innenstadt.

Die Innenstadt Eine maßvolle Erweiterung ist sinnvoll um wichtige Flächen und Betriebe zu integrieren, die Innenstadt aber trotzdem kompakt zu halten.

Eine perspektivische Erweiterung des ZVB ist im Bereich Zweibrücker Tor vorgesehen.

Abbildung 137 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

12.1.2 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Kernstadt

Im Rahmen der aktualisierten Erhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wurden im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt 118 Einzelhandelsbetriebe und 175 Dienstleistungsbetriebe erfasst.

Die Verkaufsfläche in der Innenstadt summiert auf 21.170 qm.

Tabelle 20 Dienstleistungsbetriebe im ZVB Homburg Innenstadt

Dienstleistungsbranche	Anzahl der Betriebe	Anteil im ZVB in v.H.
Gastronomie, Hotellerie	51	29
Gesundheitswesen	21	12
Dienstleistungshandwerk	41	24
Kultur, Freizeit, Bildung und Unterhaltung	17	10
Finanzdienstleistungen	22	13
Öffentliche Verwaltung	3	1
Sonstige Dienstleister	17	10
Gesamt	**172**	**100**

Quelle: eigene Erhebung

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind insgesamt 172 Dienstleistungsbetriebe ansässig. Der größte Anteil gehört mit 29% Anteil zur Branche Gastronomie und Hotellerie, gefolgt vom Dienstleistungshandwerk mit 23%.

12.1.2.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im mittelfristigen Bedarf. Durch die Vielzahl an mittelgroßen Betrieben und durch die großflächigen Betriebe ist die Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung am größten.

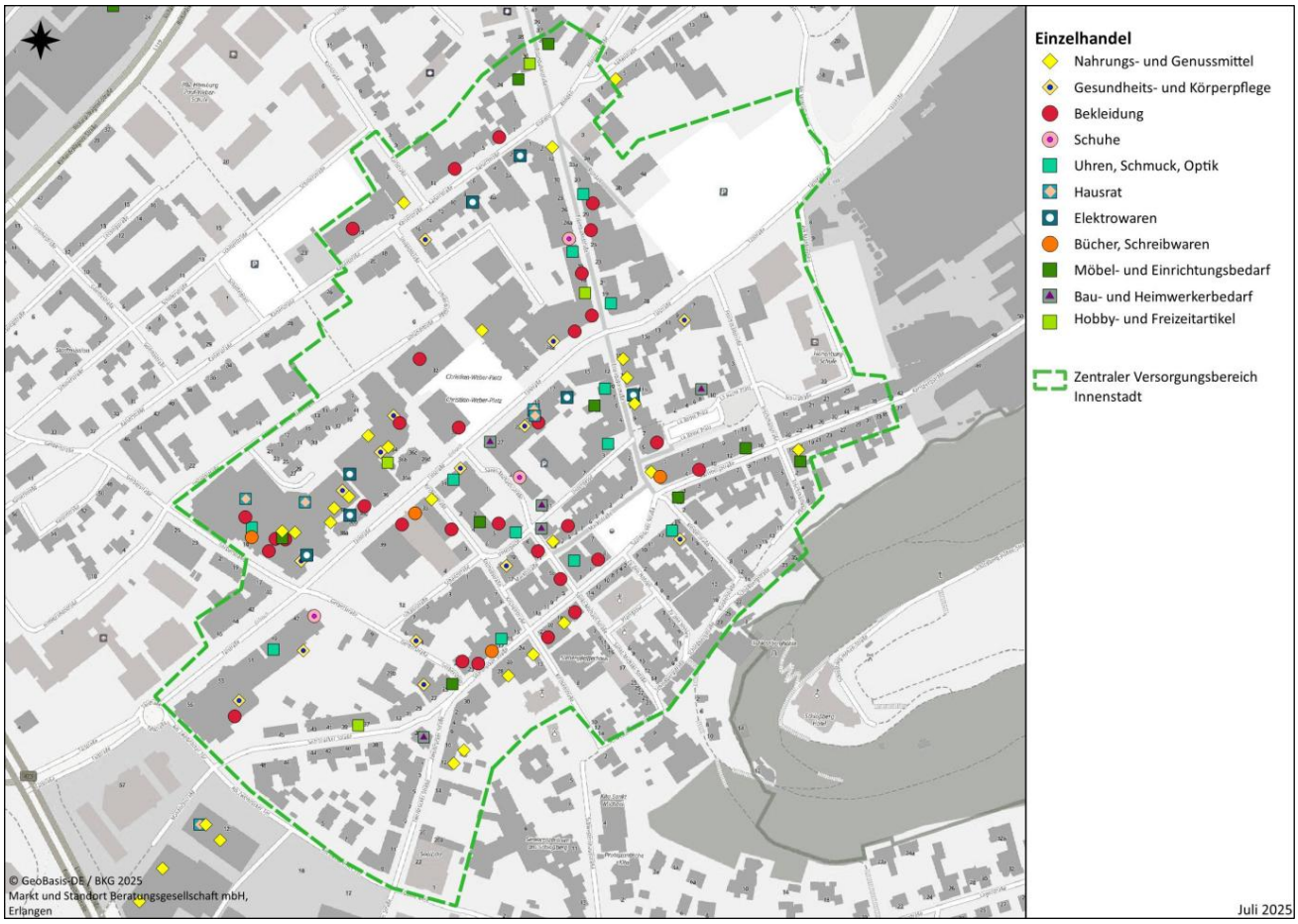
Tabelle 21 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Innenstadt (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	23	1.290
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	15	1.420
Kurzfristiger Bedarf	**38**	**2.710**
Bekleidung	31	9.230
Schuhe	3	640
Bücher, Schreibwaren	4	745
Mittelfristiger Bedarf	**38**	**10.615**
Uhren, Schmuck, Optik	13	885
Haushaltswaren, GPK	4	755
Elektrowaren	7	3.520
Möbel und Einrichtungsbedarf	9	1.430
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	5	360
Hobby- und Freizeitartikel	4	895
Langfristiger Bedarf	**42**	**7.845**
Gesamt	**118**	**21.170**

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Der Großteil der Verkaufsfläche des mittelfristigen Bedarfs sowie Elektrowaren in Homburg findet sich in der Innenstadt wieder. Der Einzelhandel mit Hobby-, Sport- und Freizeitartikeln ist in der Innenstadt unterbesetzt.

Abbildung 138 Einzelhandelsbestand Innenstadt nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Tabelle 22 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Kernstadt (Umsätze)

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

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsfehler möglich

Der Einzelhandel der Innenstadt Homburgs erzielt einen Umsatz von 83,8 Mio. € im Jahr 2025. Der Großteil davon wurde mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs (vorrangig Bekleidung sowie Elektrowaren) erzielt.

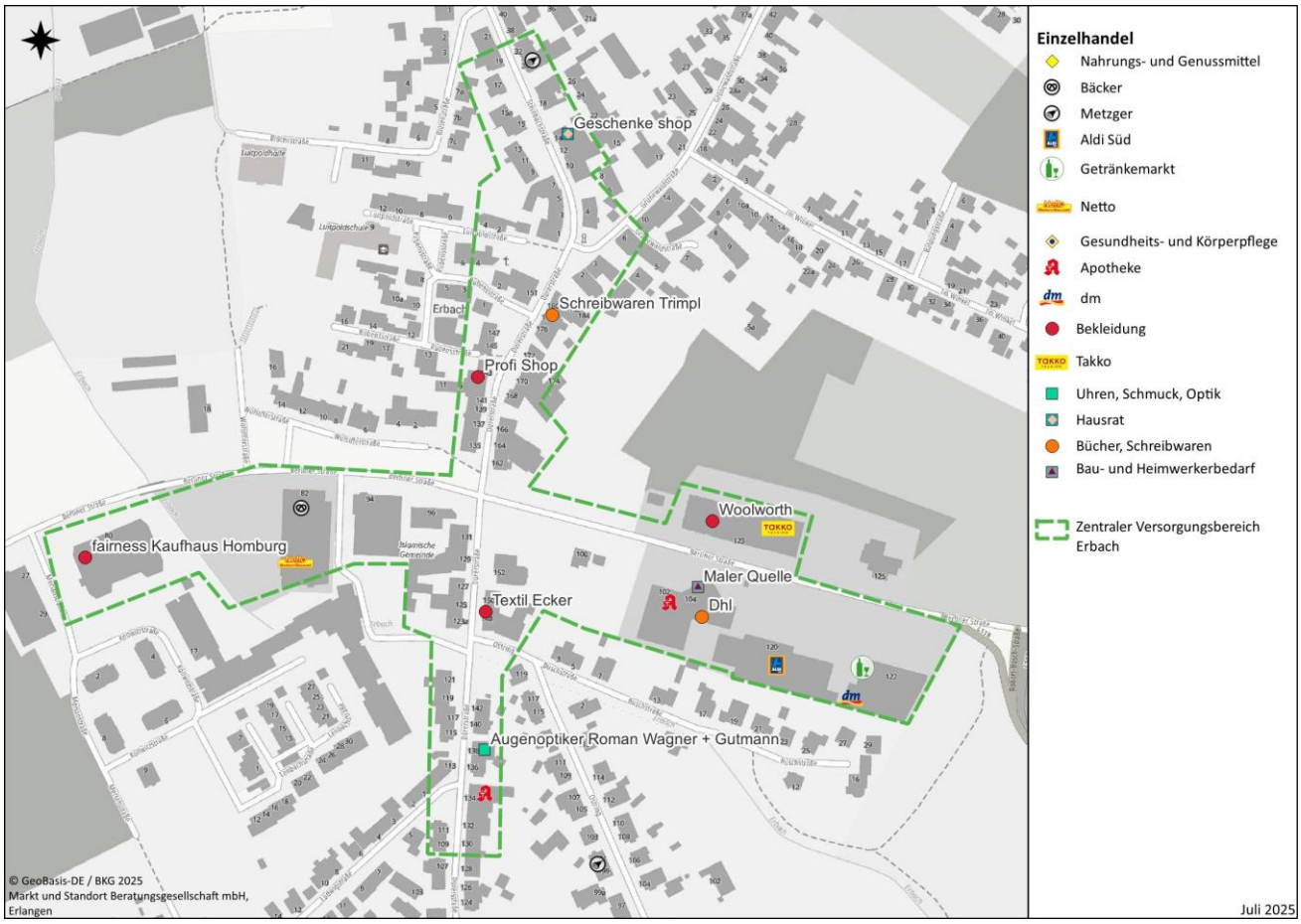
12.2 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach

Im Rahmen der aktualisierten Erhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wurden im zentralen Versorgungsbereich Erbach 18 Einzelhandelsbetriebe. Die Verkaufsfläche des Zentrums summiert sich auf 5.920 qm.

12.2.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Durch die beiden ansässigen Lebensmittelhändler ist die Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmitteln am höchsten.

Abbildung 139 Einzelhandelsbestand Erbach nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Tabelle 23 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	8	2.575
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	3	795
Kurzfristiger Bedarf	**11**	**3.370**
Bekleidung	5	1.005
Schuhe	0	30
Bücher, Schreibwaren	2	215
Mittelfristiger Bedarf	**7**	**1.250**
Uhren, Schmuck, Optik	1	50
Haushaltswaren, GPK	1	370
Elektrowaren	1	310
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	85
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	2	410
Hobby- und Freizeitartikel	0	75
Langfristiger Bedarf	**5**	**1.300**
Gesamt	**23**	**5.920**

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Der aperiodische Bedarf erreicht mit 2.550 qm Verkaufsfläche eine mittelmäßige Konzentration in Erbach. Die Sortimentsgruppen Bekleidung sowie Bau- und Heimwerkerbedarf sind hiervon am stärksten vertreten.

Tabelle 24 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.575	17,5
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	795	7,9
Kurzfristiger Bedarf	**3.370**	**25,4**
Bekleidung	1.005	2,0
Schuhe	30	0,1
Bücher, Schreibwaren	215	0,6
Mittelfristiger Bedarf	**1.250**	**2,7**
Uhren, Schmuck, Optik	50	0,3
Haushaltswaren, GPK	370	0,7
Elektrowaren	310	1,3
Möbel und Einrichtungsbedarf	85	0,1
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	410	0,6
Hobby- und Freizeitartikel	75	0,2
Langfristiger Bedarf	**1.300**	**3,2**
Gesamt	**5.920**	**31,4**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel im ZVB Erbach erzielt einen Umsatz von 31,4 Mio. €. 25,4 Mio. € werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt. Dies sind 80% des gesamten Umsatzes in Erbach. Die Verkaufsflächenanteile des aperiodischen Bedarfs erreichen nur 20% der gesamten Verkaufsfläche. Die Differenz zwischen dem Umsatzanteil und dem Verkaufsflächenanteil im periodischen Bedarf erklärt sich durch die hohen Flächenleistungen (7.537 € je qm), vor allem des Lebensmitteleinzelhandels, im Vergleich zum aperiodischen Bedarf (4.424 € je qm) in diesem Zentrum.

12.3 Betriebsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg

Im Rahmen der aktualisierten Erhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wurden im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg 6 Einzelhandelsbetriebe erhoben.

Die Verkaufsfläche des Zentrums summiert sich auf 490 qm.

12.3.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Der ansässige Lebensmittelhändler dominiert die Angebotsstruktur dieses Zentrums.

Abbildung 140 Einzelhandelsbestand Kirrberg nach Sortimenten

Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Der aperiodische Bedarf erreicht mit lediglich 40 qm Verkaufsfläche eine unterdurchschnittliche Konzentration in Kirrberg. Die Sortimentsgruppen Bücher und Schreibwaren, Elektrowaren sowie Haushaltswaren, GPK und Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf sind vertreten.

Tabelle 25 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	4	380
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1	70
Kurzfristiger Bedarf	**5**	**450**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	15
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**15**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	5
Elektrowaren	1	15
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	5
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**1**	**25**
Gesamt	**6**	**490**

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 26 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	380	1,8
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	70	1,3
Kurzfristiger Bedarf	**450**	**3,0**
Bekleidung	0	0,0
Schuhe	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	15	0,0
Mittelfristiger Bedarf	**15**	**0,0**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, GPK	5	0,0
Elektrowaren	15	0,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0,0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	5	0,0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0,0
Langfristiger Bedarf	**25**	**0,1**
Gesamt	**490**	**3,1**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel in Kirrberg erzielt einen Umsatz von 3,14 Mio. € im Jahr 2025. 3,0 Mio. € werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt. Dies sind beachtliche 96% des gesamten Umsatzes in Kirrberg. Die Verkaufsflächenanteile des aperiodischen Bedarfs erreichen nur 4% der gesamten Verkaufsfläche.

12.4 Betriebsbesatz im Nebenzentrum Rathaus

Um den neuen Entwicklungen des Einzelhandels in Homburg gerecht zu werden, wurde westlich der Innenstadt das Nebenzentrum Rathaus abgegrenzt. Derzeit sind in diesem Zentrum vier Einzelhandelsbetriebe ansässig. Künftig ist eine weitere Ansiedlung, insbesondere von nahversorgungsorientierten Betrieben, zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung des zuwachsenden Wohnungsbaus (ca. 450 WE). Eine Erweiterung des ansässigen Netto-Discounters ist ebenfalls vorgesehen.

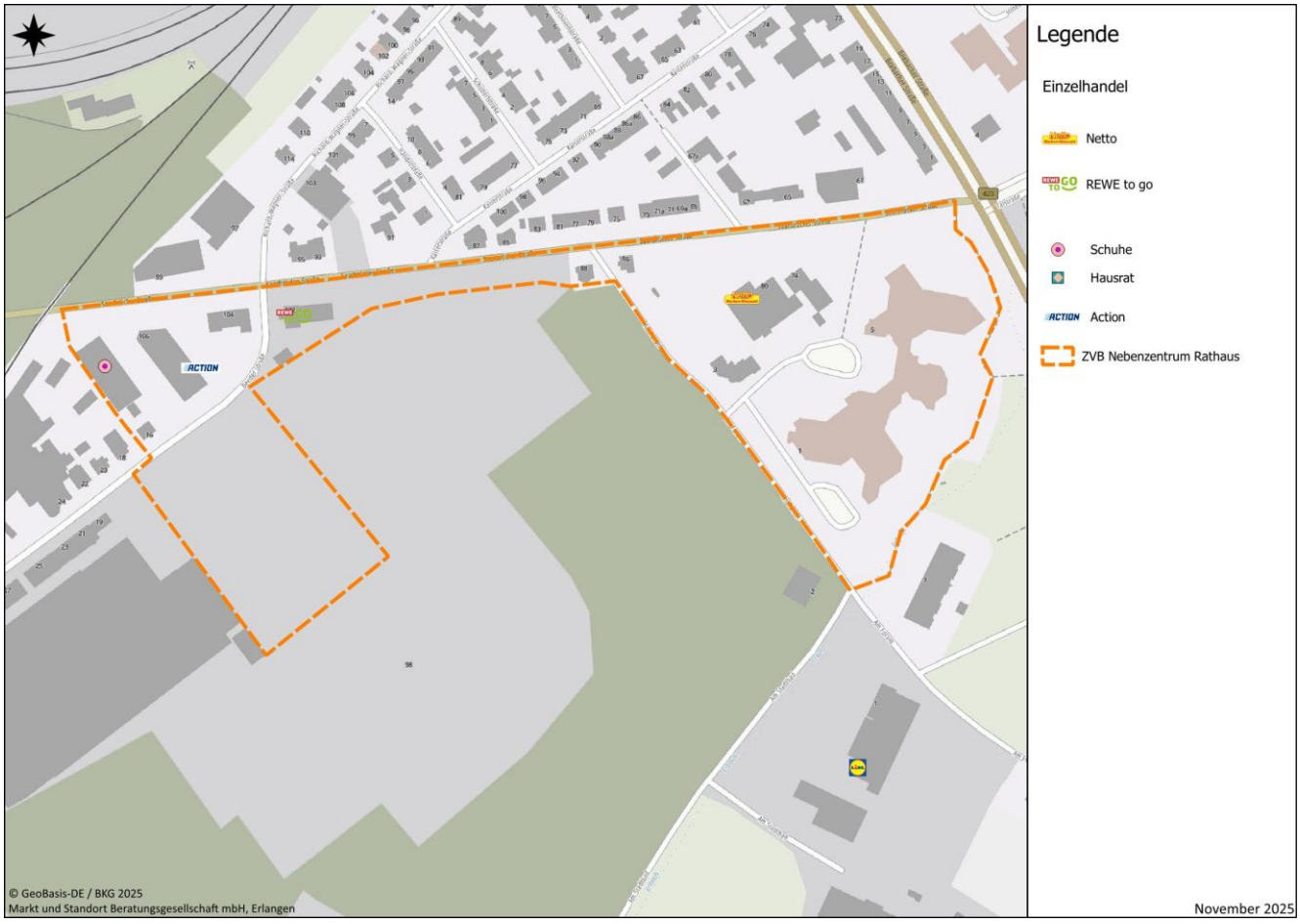
Die derzeitige Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus summiert sich auf 2.330 qm.

12.4.1 Die Abgrenzung des Nebenzentrums Rathaus

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus orientiert sich an den Gegebenheiten vor Ort. Es bezieht den Bereich zwischen B423 zwischen Verwaltungszentrum (Rathaus, Kreisverwaltung) und der Bahnlinie (Abzweig Richtung Süden) südlich der Saarbrücker Straße ein. Die südliche Ausdehnung ist bestimmt die Lage des geplanten Nahversorgungsangebots für das neue Wohngebiet Coeur, dem bestehenden Netto-Markt sowie den übrigen ansässigen Einzelhandelbetrieben in diesem Gebiet.

Damit ist die Nahversorgung sowohl für die nördlich der Saarbrücker Straße liegenden Wohngebiet, den neu geplanten Wohneinheiten gewährleistet und für die südlich angrenzenden Wohnlagen verbessert.

Abbildung 141 Einzelhandelsbestand im Nebenzentrum Rathaus nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

12.4.2 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Der ansässige Lebensmitteldiscounter dominiert die Angebotsstruktur dieses Zentrums.

Die westlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Bedarf verfügen über 1.360 qm Verkaufsfläche. Diese übernahmen eine ergänzende Versorgungsfunktion im Nebenzentrum Rathaus.

Tabelle 27 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rathaus (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	2	785
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	185
Kurzfristiger Bedarf	**2**	**970**
Bekleidung	0	5
Schuhe	1	745
Bücher, Schreibwaren	0	20
Mittelfristiger Bedarf	**1**	**770**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	1	425
Elektrowaren	0	15
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	105
Hobby- und Freizeitartikel	0	45
Langfristiger Bedarf	**1**	**590**
Gesamt	**4**	**2.330**

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 28 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rathaus (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	785	4,3
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	185	0,9
Kurzfristiger Bedarf	**970**	**5,2**
Bekleidung	5	0,0
Schuhe	745	2,4
Bücher, Schreibwaren	20	0,1
Mittelfristiger Bedarf	**770**	**2,4**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, GPK	425	0,8
Elektrowaren	15	0,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0,0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	105	0,2
Hobby- und Freizeitartikel	45	0,1
Langfristiger Bedarf	**590**	**1,1**
Gesamt	**2.330**	**8,7**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel im ZVB-Nebenzentrum Rathaus erzielt derzeit einen Umsatz von 8,7 Mio. € im Jahr 2025. 5,2 Mio. € werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt. Dies sind beachtliche 60% des gesamten Umsatzes in diesem Zentrum. Die Verkaufsflächenanteile des aperiodischen Bedarfs erreichen hingegen knapp 40% der gesamten Verkaufsfläche.

Mit der Etablierung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum-Rathaus ist die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Großprojektes „Coeur“ durch das aktualisierte Einzelhandelskonzept abgedeckt.

Gleichzeitig liegt nun der Netto-Standort Saarbrücker Straße, der in unmittelbarer Anbindung an das Verwaltungszentrum und mit Versorgungsfunktion für das nördlich angrenzende Wohngebiet sowie für die durch das Coeur-Projekt zuwachsende Bevölkerung übernimmt, innerhalb des ZVB-Nebenzentrum-Rathaus.

Mit der Realisierung der Nahversorgungsplanungen für das Coeur-Projekt sowie der Erweiterung des Netto Marktes an der Saarbrücker Straße, wird das Einzelhandelsangebot für die Nahversorgung im ZVB-Nebenzentrum-Rathaus, entsprechend seiner Versorgungsaufgabe, mit Abstand die größte Verkaufsfläche einnehmen.

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

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

Eine Integration des Nebenzentrums in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist aufgrund der Trennungswirkung der stark frequentierten Verkehrsachse Bexbacher Straße (B423) und aufgrund der fußläufigen Distanz von mehr als 800 Meter[17] nicht sinnvoll. Aufgrund der Distanz wurde auch das Nahversorgungszentrum Mannlichstraße nicht in die Innenstadt integriert.

[17] Gemessen von Mittelpunkt (Christian-Weber-Platz) zu Mittelpunkt (künftiger Standort des Nahversorgers)

12.5 Betriebsbesatz im zentralen Nahversorgungszentrum Mannlichstraße

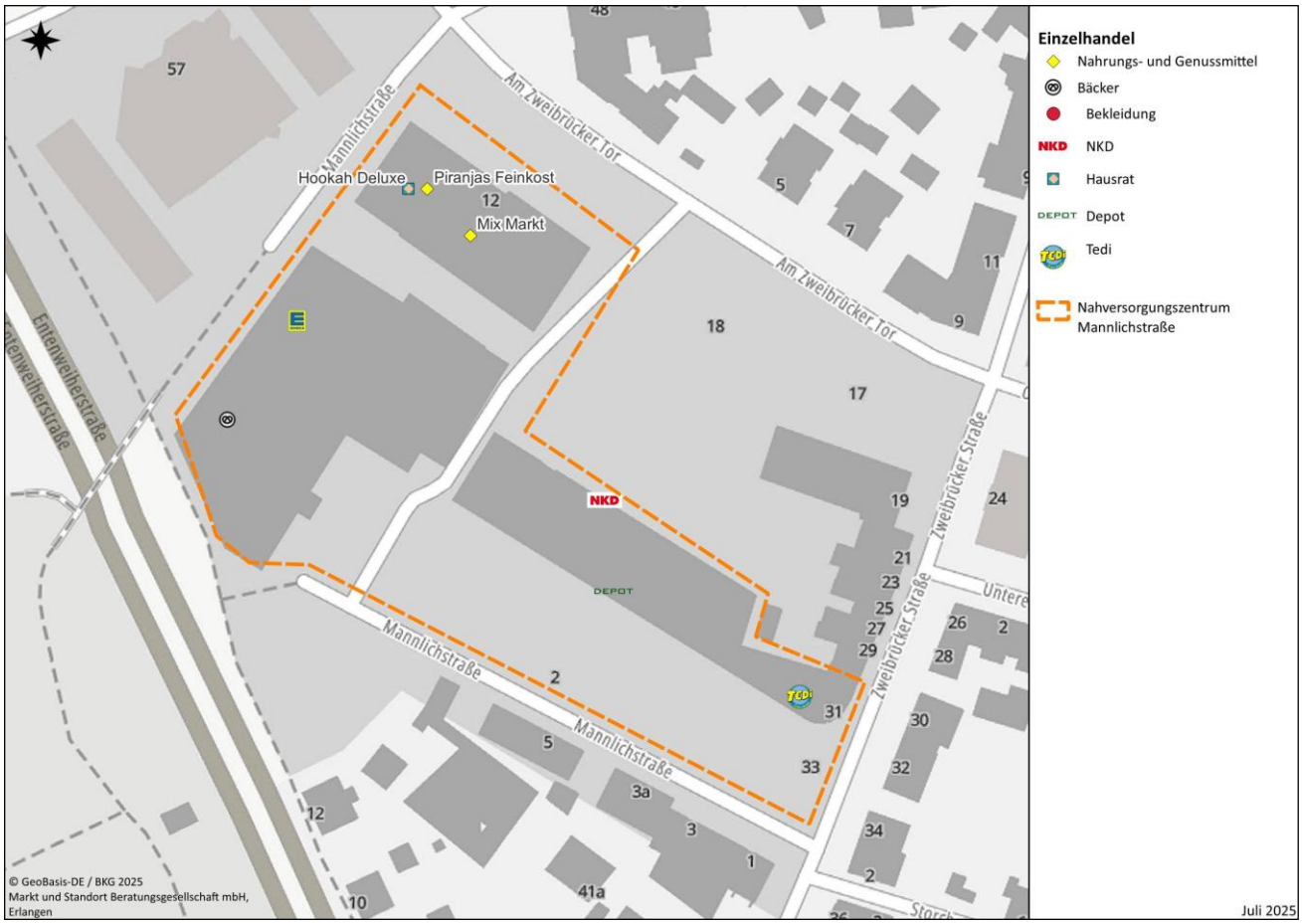
Im Rahmen der aktualisierten Erhebung des Einzelhandelsbesatzes wurden im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt acht Einzelhandelsbetriebe erfasst.

Die Verkaufsfläche im ZVB Mannlichstraße summiert auf 4.210 qm.

12.5.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt mit 3.030 qm von insgesamt 4.210 qm im kurzfristigen Bedarf. Ein großflächiger Vollsortimenter dominiert dieses Nahversorgungszentrum.

Abbildung 142 Einzelhandelsbestand Mannlichstraße nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Die Angebote des mittelfristigen Bedarfs finden sich auf 490 qm Verkaufsfläche, die Artikel des langfristigen Bedarfs werden auf 690 qm verkauft.

Das Angebot des langfristigen Bedarfs wird durch einen Betrieb geprägt, dessen Sortimentsschwerpunkt auf Haushaltswaren, GPK liegt.

Tabelle 29 Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Mannlichstraße (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	4	2.795
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	235
Kurzfristiger Bedarf	**4**	**3.030**
Bekleidung	1	365
Schuhe	1	0
Bücher, Schreibwaren	0	125
Mittelfristiger Bedarf	**2**	**490**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	3	615
Elektrowaren	0	5
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	40
Hobby- und Freizeitartikel	0	30
Langfristiger Bedarf	**3**	**690**
Gesamt	**9**	**4.210**

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 30 Einzelhandelsbesatz im zentralen Nahversorgungszentrum Mannlichstraße (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.795	15,4
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	235	1,1
Kurzfristiger Bedarf	**3.030**	**16,5**
Bekleidung	365	1,2
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	125	0,4
Mittelfristiger Bedarf	**490**	**1,6**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	615	1,1
Elektrowaren	5	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	40	0,1
Hobby- und Freizeitartikel	30	0,1
Langfristiger Bedarf	**690**	**1,2**
Gesamt	**4.210**	**19,3**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel an dem Standort Mannlichstraße erzielt einen Umsatz von 19,3 Mio. € im Jahr 2025. 16,5 Mio. € werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt. Dies sind 85% des gesamten Umsatzes in diesem Zentrum. Die Verkaufsflächenanteile des periodischen Bedarfs erreichen nur 71% der gesamten Verkaufsfläche. Die Differenz zwischen dem Umsatzanteil und dem Verkaufsflächenanteil im

periodischen Bedarf erklärt sich durch die hohen Flächenleistungen, vor allem des Lebensmitteleinzelhandels, im Vergleich zum aperiodischen Bedarf.

12.6 Betriebsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße

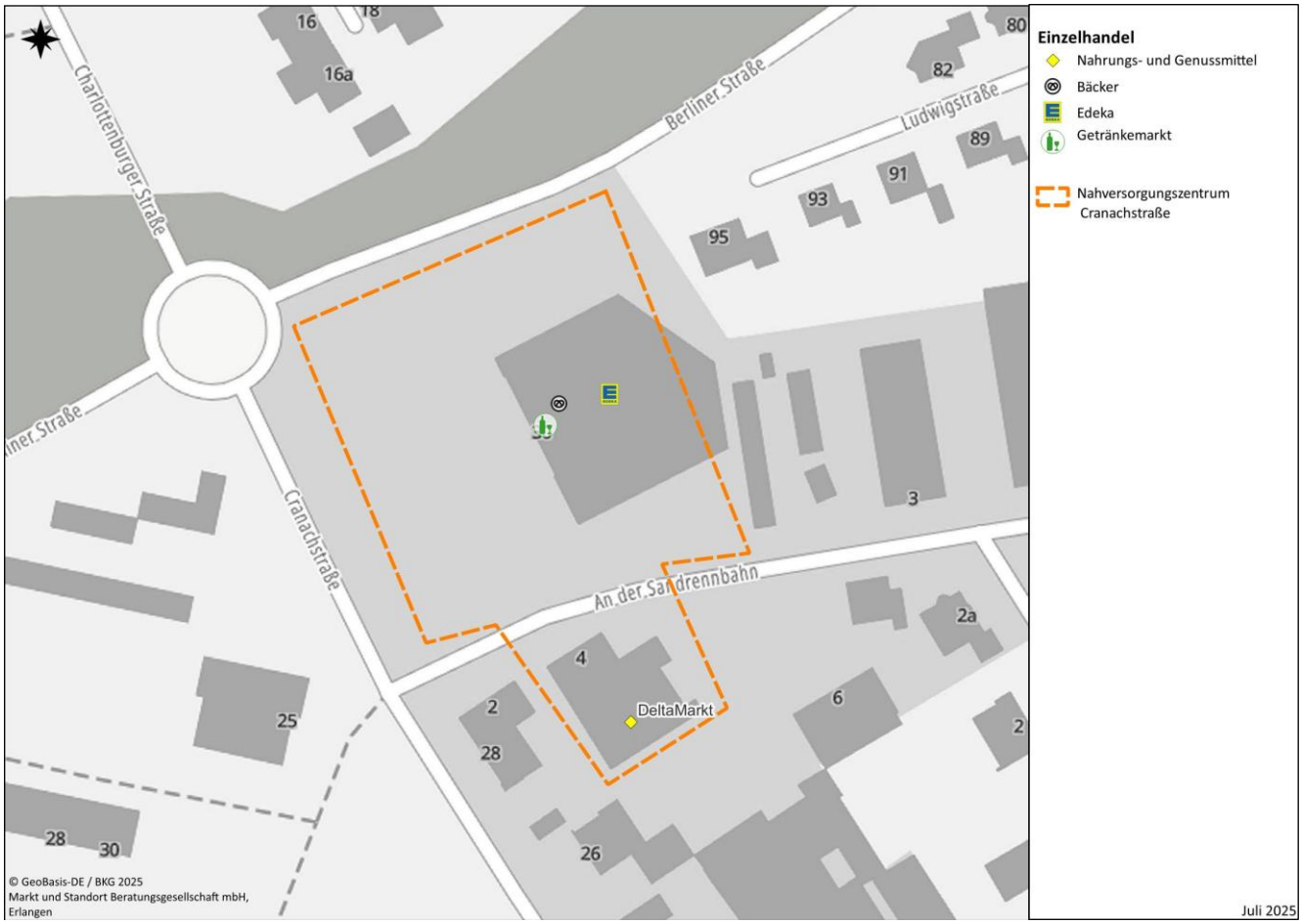
Das Nahversorgungszentrum Cranachstraße ist mit drei Betrieben mit Betriebsschwerpunkt auf dem periodischen Bedarf ausgestattet.

Die Verkaufsfläche in der Innenstadt summiert auf 1.755 qm.

12.6.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Geprägt ist der Standort durch die beiden ansässigen Lebensmittelhändler sowie den Betrieb des Lebensmittelhandwerks.

Abbildung 143 Einzelhandelsbestand Cranachstraße nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs sind nur als Randsortimente vorhanden und machen nur 145 qm von insgesamt 1.755 qm Verkaufsfläche aus.

Tabelle 31 Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	3	1.495
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	115
Kurzfristiger Bedarf	**3**	**1.610**
Bekleidung	0	25
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	30
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**55**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	70
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	20
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**0**	**90**
Gesamt	**3**	**1.755**

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 32 Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.495	8,1
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	115	0,5
Kurzfristiger Bedarf	**1.610**	**8,6**
Bekleidung	25	0,1
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	30	0,1
Mittelfristiger Bedarf	**55**	**0,2**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	70	0,1
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	20	0,0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**90**	**0,2**
Gesamt	**1.755**	**9,0**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Cranachstraße erzielt einen Umsatz von 9,0 Mio. € im Jahr 2025. 8,6 Mio. € werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs in den insgesamt drei Betrieben erzielt.

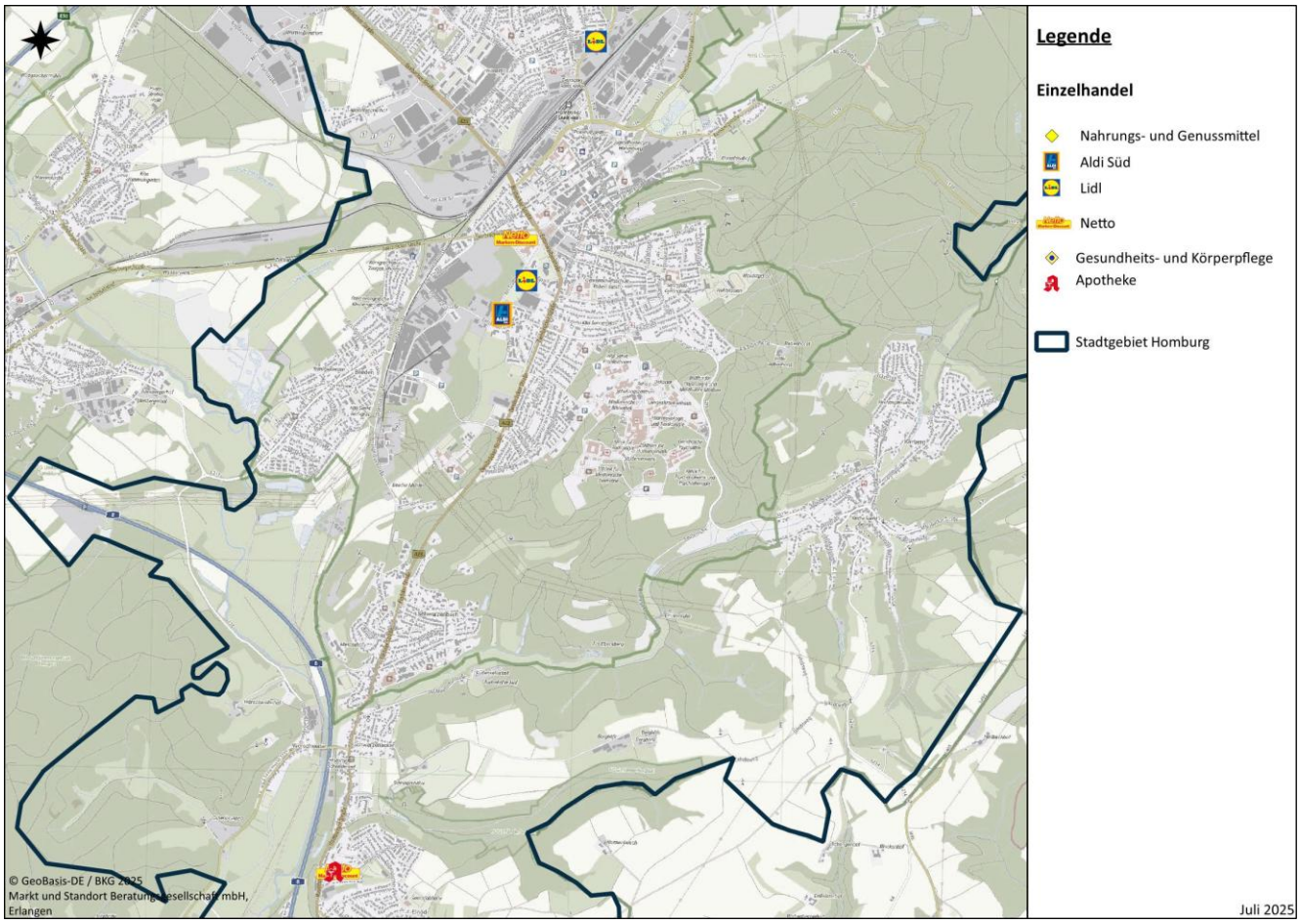
12.7 Betriebsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten

Die Solitären Nahversorgungsstandorte sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt und erreichen zusammen eine Verkaufsfläche von 5.265 qm.

12.7.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf, die Standorte werden von Lebensmitteldiscountern dominiert.

Abbildung 144 Bestand der Standorte nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Tabelle 33 Einzelhandelsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	5	4.365
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1	490
Kurzfristiger Bedarf	**6**	**4.855**
Bekleidung	0	50
Schuhe	0	20
Bücher, Schreibwaren	0	20
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**90**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	115
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	20
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	165
Hobby- und Freizeitartikel	0	20
Langfristiger Bedarf	**0**	**320**
Gesamt	**6**	**5.265**

Quelle: eigene Erhebungen

Die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs machen mit 90 qm Verkaufsfläche einen geringen Anteil, ebenso wie das Angebot des langfristigen Bedarfs mit 320 qm.

Tabelle 34 Einzelhandelsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	4.365	41,5
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	490	4,1
Kurzfristiger Bedarf	**4.855**	**45,6**
Bekleidung	50	0,2
Schuhe	20	0,1
Bücher, Schreibwaren	20	0,1
Mittelfristiger Bedarf	**90**	**0,4**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	115	0,2
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	20	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	165	0,3
Hobby- und Freizeitartikel	20	0,1
Langfristiger Bedarf	**320**	**0,6**
Gesamt	**5.265**	**46,4**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die Solitärlagen Nahversorgung erzielen einen Umsatz von 46,4 Mio. € im Jahr 2025. Der Großteil der Umsätze wurde mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt.

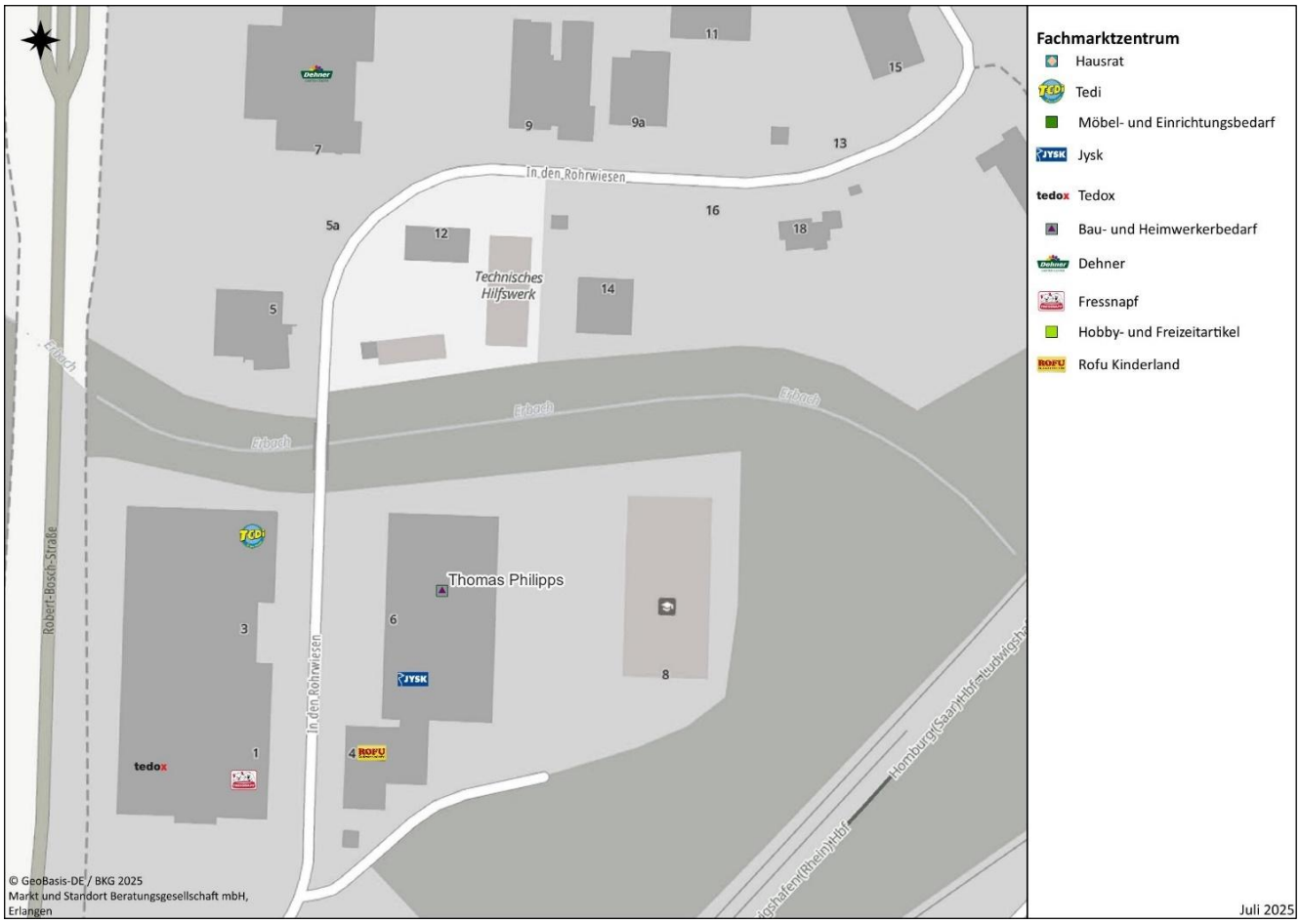
12.8 Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen

Das Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen befindet sich im Norden Homburgs und hat eine Verkaufsfläche von 10.525 qm.

12.8.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt eindeutig auf dem mittel- und langfristigen Bedarf. Ergänzende Angebote aus dem kurzfristigen Bedarf spielen kaum eine Rolle.

Abbildung 145 Bestand Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Tabelle 35 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	0	230
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	65
Kurzfristiger Bedarf	**0**	**295**
Bekleidung	0	60
Schuhe	0	
Bücher, Schreibwaren	0	40
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**100**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	6	960
Elektrowaren	0	25
Möbel und Einrichtungsbedarf	2	5.010
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	3	3.075
Hobby- und Freizeitartikel	1	1.060
Langfristiger Bedarf	**7**	**10.130**
Gesamt	**7**	**10.525**

Quelle: eigene Erhebungen

Tabelle 36 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	230	1,0
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	65	0,3
Kurzfristiger Bedarf	**295**	**1,3**
Bekleidung	60	0,2
Schuhe		0
Bücher, Schreibwaren	40	0,1
Mittelfristiger Bedarf	**100**	**0,1**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	960	1,8
Elektrowaren	25	0,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	5.010	6,2
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	3.075	4,8
Hobby- und Freizeitartikel	1.060	3,0
Langfristiger Bedarf	**10.130**	**16,2**
Gesamt	**10.525**	**17,6**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Mit den Waren des langfristigen Bedarfs wird – analog zu den Verhältnissen der Verkaufsflächen – der Großteile der Umsätze am Fachmarktzentrum, 16,2 Mio. €, erwirtschaftet. Die Sortimentsgruppe Möbel und Einrichtungsbedarf hat mit Abstand den größten Anteil.

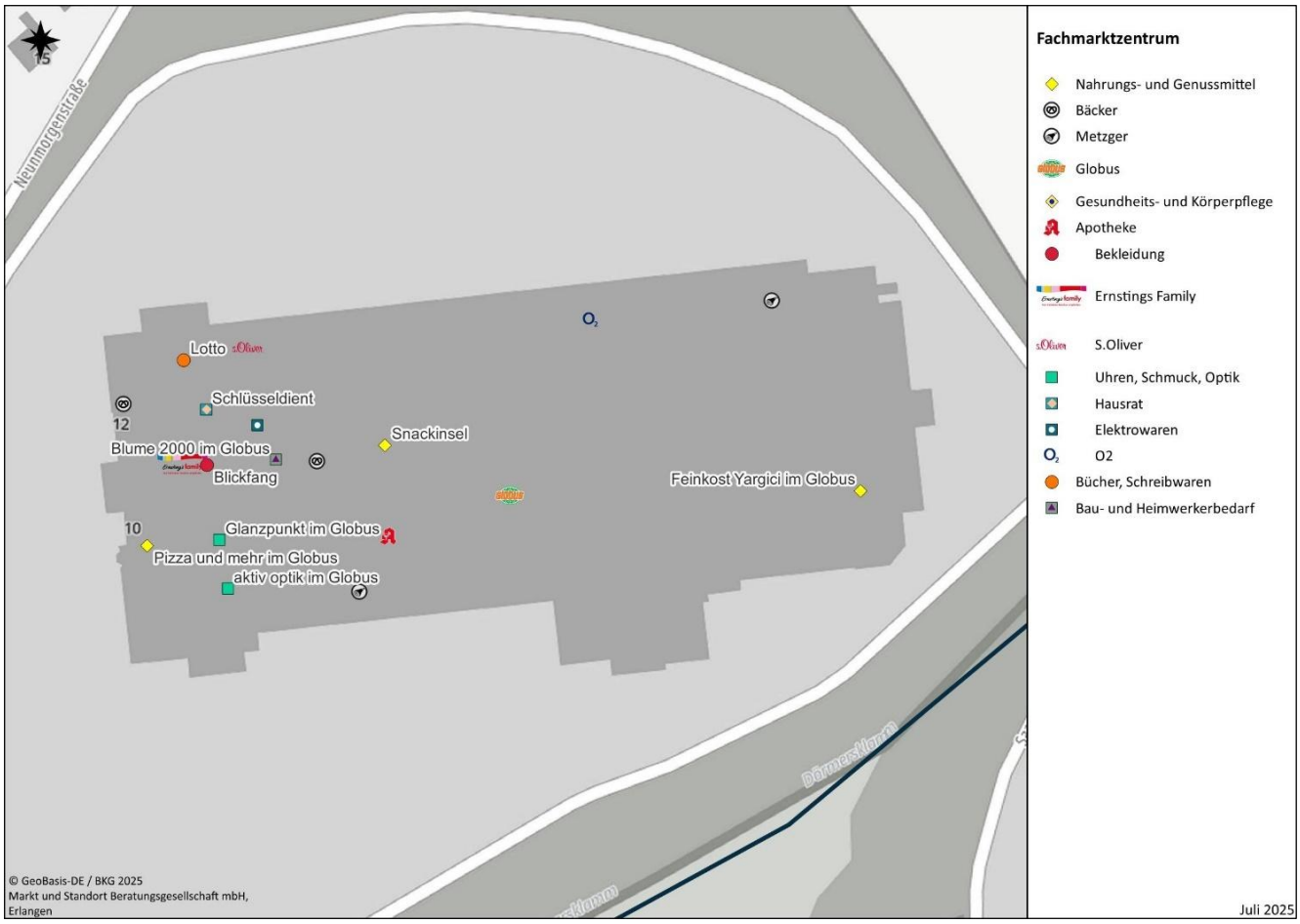
12.9 Betriebsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße

Das Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße befindet sich im Homburger Stadtteil Einöd an der Grenze zu Rheinland-Pfalz und hat eine Verkaufsfläche von 16.845 qm.

12.9.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt mit einem Anteil von knapp zwei Dritteln im kurzfristigen Bedarf, die Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs sind zu fast gleichen Anteilen am Standort vertreten.

Abbildung 146 Bestand Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Tabelle 37 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	8	10.135
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1	1.275
Kurzfristiger Bedarf	**9**	**11.410**
Bekleidung	3	2.065
Schuhe	0	290
Bücher, Schreibwaren	1	490
Mittelfristiger Bedarf	**4**	**2.845**
Uhren, Schmuck, Optik	2	285
Haushaltswaren, GPK	1	450
Elektrowaren	2	375
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	490
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	1	575
Hobby- und Freizeitartikel	0	415
Langfristiger Bedarf	**6**	**2.590**
Gesamt	**19**	**16.845**

Quelle: eigene Erhebungen

Tabelle 38 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	10.135	85,6
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	1.275	6,2
Kurzfristiger Bedarf	**11.410**	**91,8**
Bekleidung	2.065	7,6
Schuhe	290	0,9
Bücher, Schreibwaren	490	1,9
Mittelfristiger Bedarf	**2.845**	**10,0**
Uhren, Schmuck, Optik	285	1,9
Haushaltswaren, GPK	450	0,8
Elektrowaren	375	1,5
Möbel und Einrichtungsbedarf	490	0,6
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	575	1,0
Hobby- und Freizeitartikel	415	1,2
Langfristiger Bedarf	**2.590**	**7,0**
Gesamt	**16.845**	**108,8**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Mit den Waren des kurzfristigen Bedarfs werden 91,8 Mio. € umgesetzt, was 84% des gesamten Umsatzes des Fachmarktzentrums entspricht. Der im Vergleich zur Verkaufsfläche höhere prozentuale Anteil lässt sich durch die beim Lebensmittelhandel höheren Raumleistungen erklären.

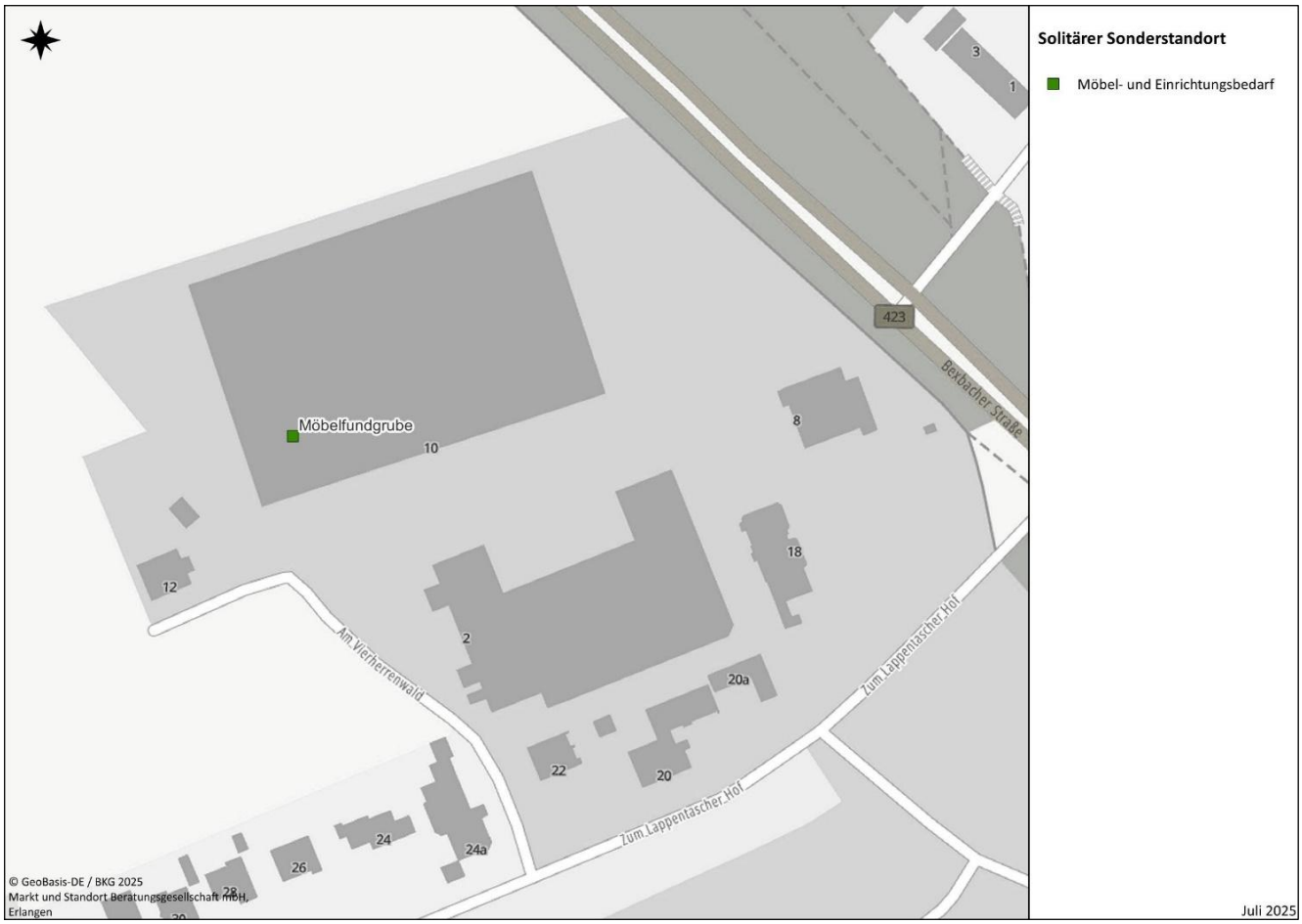
12.10 Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube

An diesem Standort ist ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 11.320 qm angesiedelt.

12.10.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im langfristigen Bedarf auf dem Sortiment Möbel- und Einrichtungsbedarf. An dem Solitärstandort befindet sich ein großflächiges Möbelhaus.

Abbildung 147 Bestand am Solitärstandort Möbel Fundgrube nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Der übrige aperiodische Bedarf erreicht mit lediglich 135 qm Verkaufsfläche einen geringen Anteil.

Tabelle 39 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	0	0
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	**0**	**0**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**0**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	125
Elektrowaren	0	10
Möbel und Einrichtungsbedarf	1	11.185
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**1**	**11.320**
Gesamt	**1**	**11.320**

Quelle: eigene Erhebungen

Tabelle 40 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	0	0
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	**0**	**0**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**0**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	125	0,2
Elektrowaren	10	0,0
Möbel und Einrichtungsbedarf	11.185	13,4
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**11.320**	**13,7**
Gesamt	**11.320**	**13,7**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Das Möbelhaus am Solitärstandort Möbel Fundgrube erzielt einen Umsatz von 13,7 Mio. € im Jahr 2025. Alle Umsätze werden mit dem Verkauf von Sortimenten des aperiodischen Bedarfs erzielt.

12.11 Betriebsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland

Im Rahmen der Erhebung des Einzelhandelsbesatzes im Jahr 2024 wurden am Solitärstandort Real/Kaufland vier Einzelhandelsbetriebe erfasst.

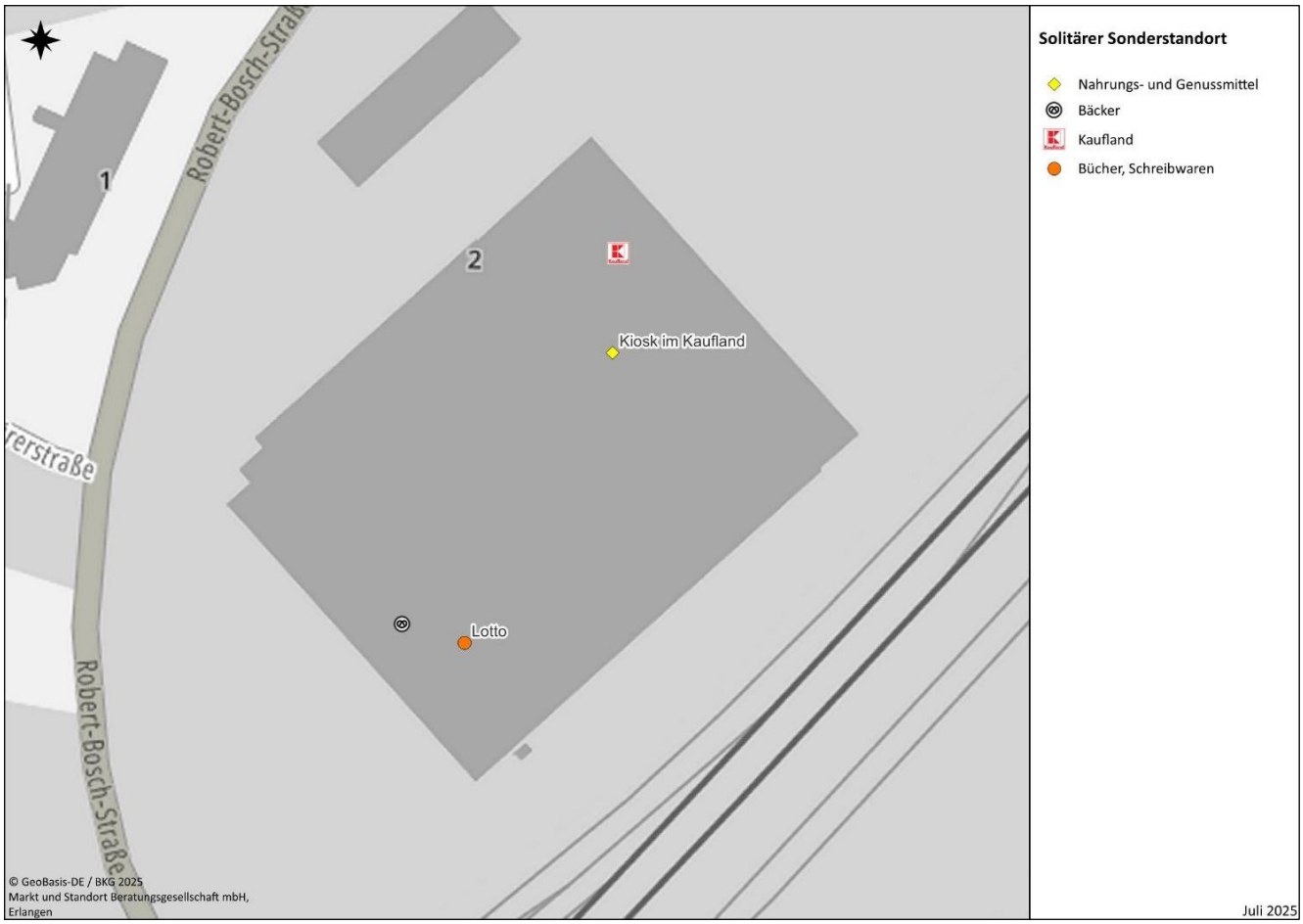
Die Verkaufsfläche an diesem Standort summiert sich auf 4.060 qm.

Aktuell, Stand Juli 2025, ist dieser Standort vorübergehend aufgrund von Renovierungsarbeiten geschlossen. Im Herbst 2025 soll der Standort wieder öffnen.

12.11.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Der Standort wird durch den Lebensmittelhändler dominiert sowie durch ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks, des Lebensmittelhandels sowie eines Lotto-Ladens geprägt.

Abbildung 148 Bestand am Solitärstandort Real/Kaufland nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Die Verkaufsflächen des mittel- und langfristigen Bedarfs machen lediglich 5% der Gesamtverkaufsflächen aus. Der vorherige Betreiber des Marktes, Real, hatte eine deutlich größeres Angebot an Artikeln des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Tabelle 41 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	3	3.495
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	350
Kurzfristiger Bedarf	**3**	**3.845**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	1	90
Mittelfristiger Bedarf	**1**	**90**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	15
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	110
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**0**	**125**
Gesamt	**4**	**4.060**

Quelle: eigene Erhebungen 2024, Bestandsdaten enthalten die Verkaufsflächen des damals aktiven Kaufland-Marktes

Tabelle 42 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	3.495	23,1
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	350	1,6
Kurzfristiger Bedarf	**3.845**	**24,8**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	90	0,3
Mittelfristiger Bedarf	**90**	**0,3**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	15	0
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	110	0,2
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**125**	**0,2**
Gesamt	**4.060**	**25,2**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Bestandsdaten enthalten die Verkaufsflächen des damals aktiven Kaufland-Marktes

An diesem Standort werden Umsätze in Höhe von 25,2 Mio. € erzielt. Der größte Anteil des Umsatzes, 24,8 Mio. €, werden mit dem Verkauf von Sortimenten des periodischen Bedarfs erzielt.

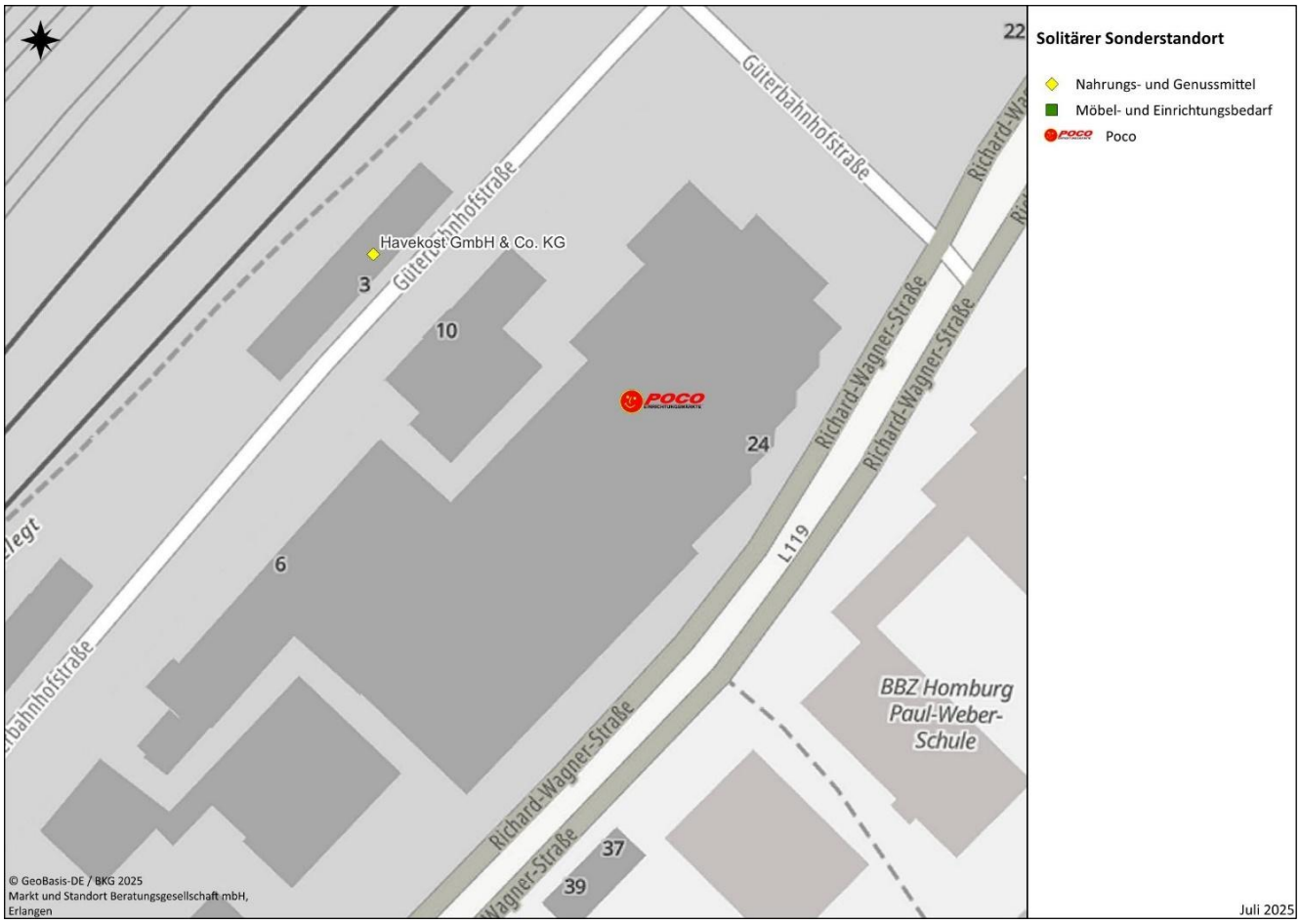
12.12 Betriebsbesatz am Solitärstandort Poco

Am Solitärstandort Poco ist nur ein Betrieb, das namensgebende Möbelhaus angesiedelt. Die Verkaufsfläche des Betriebs beträgt 6.210 qm.

12.12.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt mit 6.210 qm im langfristigen Bedarf, bestimmt durch das Einrichtungshaus.

Abbildung 149 Bestand am Solitärstandort Poco nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Sortimente des mittelfristigen Bedarfs werden an diesem Standort nicht angeboten, das Angebot an Waren deskurzfristigen Bedarfs beschränkt sich auf 210 qm. Das Einrichtungshaus weißt für solche Betriebe typische Randsortimente auf, in diesem Fall sind es rund 25% der Fläche.

Tabelle 43 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Poco (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	1	220
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	**1**	**220**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**0**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	850
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	1	4.600
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	450
Hobby- und Freizeitartikel	0	90
Langfristiger Bedarf	**1**	**5.990**
Gesamt	**2**	**6.210**

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 44 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Poco (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	220	0,9
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	**220**	**0,9**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**0**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	850	1,5
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	4.600	5,5
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	450	0,7
Hobby- und Freizeitartikel	90	0,3
Langfristiger Bedarf	**5.990**	**8,0**
Gesamt	**6.210**	**9,0**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

An dem Standort wird ein Umsatz von 9,0 Mio. € erzielt.

12.13 Betriebsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun

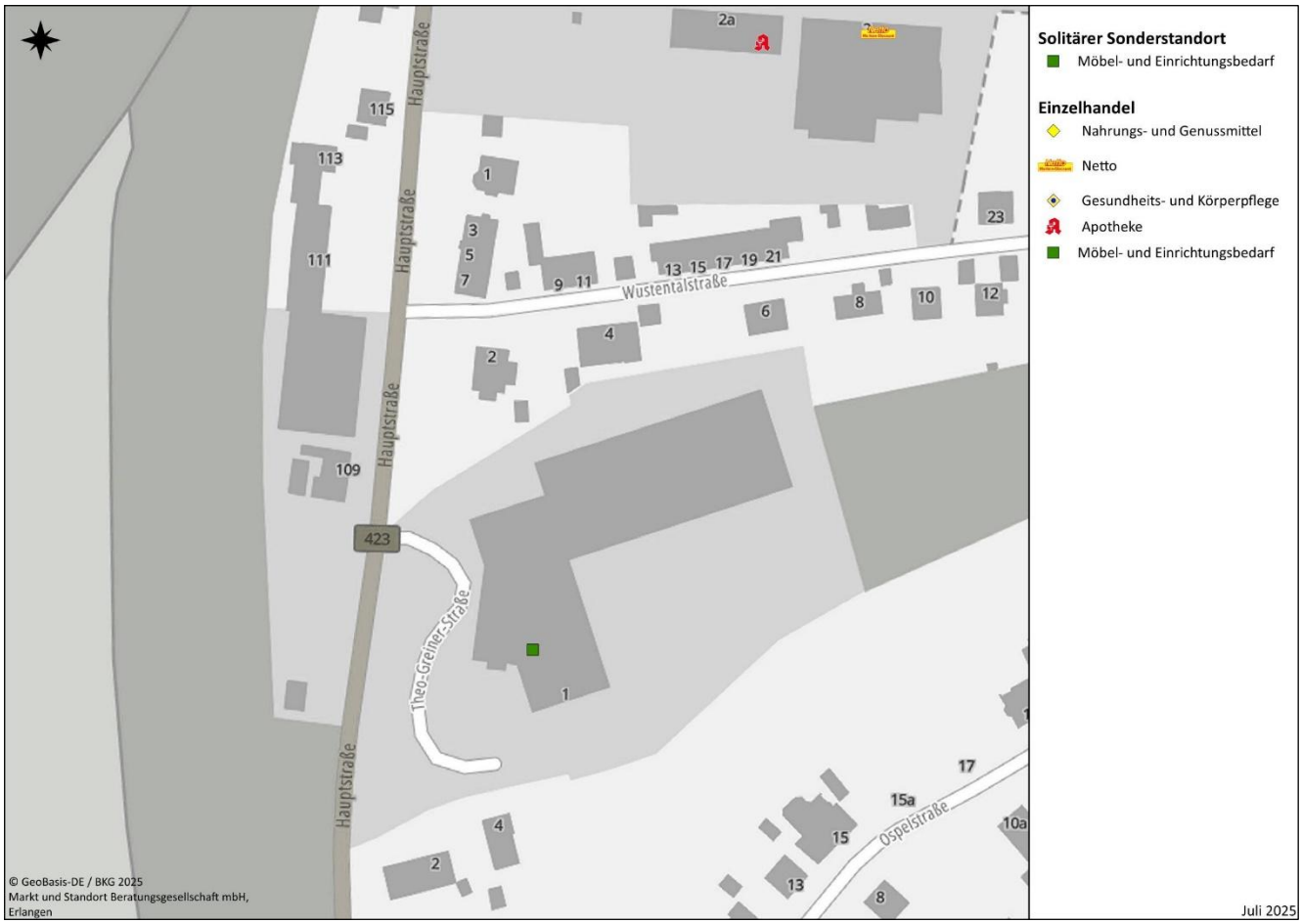
Im Rahmen der aktualisierten Erhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wurden am Solitärstandort Möbel Braun ein Einzelhandelsbetrieb erfasst. Das Jeromin Lagerhaus-Outlet ist geschlossen.

Die Verkaufsfläche an diesem Standort beträgt 8.955 qm.

12.13.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Es werden ausschließlich Sortimente des langfristigen Bedarfs angeboten, zum größten Teil aus der Sortimentsgruppe Möbel und Einrichtungsbedarf. Die Sortimentsgruppe Haushaltswaren, GPK nimmt lediglich 1% der Verkaufsfläche ein.

Abbildung 150 Bestand am Solitärstandort Möbel Braun nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Tabelle 45 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun/Jeromin (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	0	0
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	**0**	**0**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**0**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	160
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	1	8.795
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**1**	**8.955**
Gesamt	**1**	**8.955**

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 46 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun/Jeromin (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	0	0
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	**0**	**0**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**0**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	160	0,3
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	8.795	10,5
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	0	0
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**8.955**	**10,8**
Gesamt	**8.955**	**10,8**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Der Einzelhandel am Solitärstandort Möbel Braun/Jeromin erzielt einen Umsatz von 10,8 Mio. € im Jahr 2025. Die gesamten Umsätze werden mit dem Verkauf von Sortimenten des langfristigen Bedarfs erzielt.

12.14 Betriebsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt

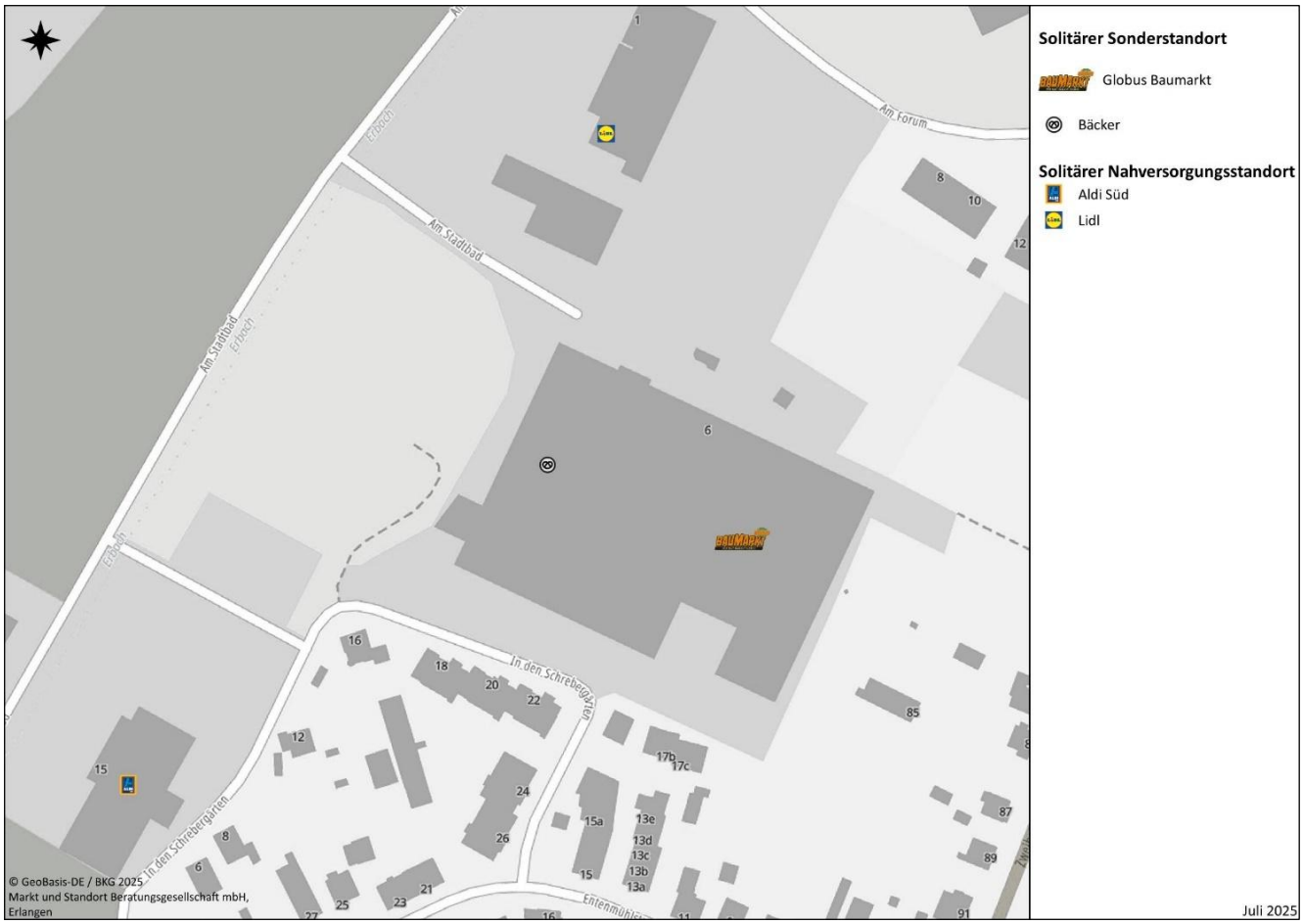
Am Solitärstandort Globus Baumarkt sind der namensgebende Baumarkt sowie eine Bäckerei-Filiale angesiedelt.

Die Verkaufsfläche am Solitärstandort summiert sich auf 9.445 qm.

12.14.1 Verkaufsflächen, Umsätze und Entwicklung

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt klar im langfristigen Bedarf. Die Sortimentsgruppe Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf dominiert mit 8.000 qm von gesamt 9.445 qm Verkaufsfläche.

Abbildung 151 Bestand am Solitärstandort Globus Baumarkt nach Sortimenten



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Auch der übrige aperiodische Bedarf erreicht mit 1.430 qm Verkaufsfläche eine erhebliche Konzentration in der Innenstadt. In dem Baumarkt ist eine große Fläche mit Möbeln und Einrichtungsbedarf besetzt.

Tabelle 47 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt (Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	1	15
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	**1**	**15**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**0**
Uhren, Schmuck, Optik	0	0
Haushaltswaren, GPK	0	150
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	1.280
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	1	8.000
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**1**	**9.430**
Gesamt	**2**	**9.445**

Quelle: eigene Erhebungen 2025

Tabelle 48 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt (Umsätze)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	15	0,9
Gesundheits- und Körperpflegebedarf	0	0
Kurzfristiger Bedarf	**15**	**0,9**
Bekleidung	0	0
Schuhe	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	0
Mittelfristiger Bedarf	**0**	**0**
Uhren, Schmuck, Optik	**0**	0
Haushaltswaren, GPK	150	0,3
Elektrowaren	0	0
Möbel und Einrichtungsbedarf	1.280	1,5
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	8.000	12,6
Hobby- und Freizeitartikel	0	0
Langfristiger Bedarf	**9.430**	**14,5**
Gesamt	**9.445**	**14,5**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

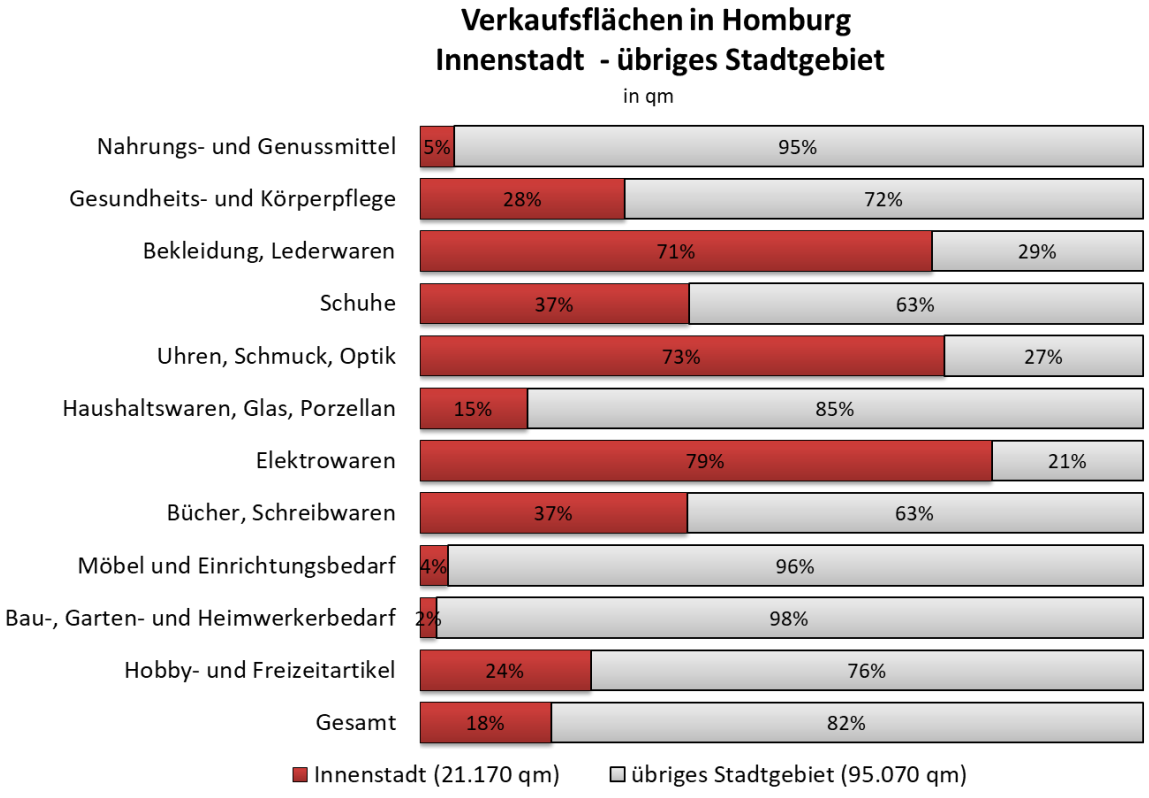
Am Solitärstandort Globus Baumarkt wird im Jahr 2021 ein Umsatz von 14,5 Mio. € erzielt. Das Hauptsortiment ist Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, welches alleine 12,6 Mio. € Umsatz erzielt.

13 Homburger Liste

Die Erarbeitung der Sortimentsliste bedarf der Betrachtung vieler Aspekte. Die folgenden Kriterien bestimmen die Zentrenrelevanz der Sortimentsgruppen des Einzelhandels:

- Verteilung der Sortimente im Stadtgebiet
- Bedeutung der Zentrenstruktur
- Betriebsformenkonzepte
- Frequenzerzeugung
- Wertigkeit, Qualität, Preisniveau
- Agglomerationsabhängigkeit
- Transport
- Spezialisierungsgrad
- Beratungs- und Personalintensität
- Standortkosten

Abbildung 152 Verkaufsflächen in Homburg



Quelle: eigene Erhebung

Erkenntnisse zur Gestaltung der Sortimentsliste können aus der Gegenüberstellung der Verkaufsflächen in der Homburger Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet gewonnen werden.

Abbildung 153 Bewertung der Sortimente für die Stadt Homburg

	zentrenrelevant wegen Produkt-eigenschaften	zentrenrelevant aufgrund Zentrendominanz vor Ort	zentrenrelevant wegen Entwicklungs-perspektiven	Vorschlag für die Sortimentsliste Homburg
nahversorgungsrelevante Sortimente				
Lebensmittel, Getränke	■	■	■	■
Drogerie, Pharmazeutika	■	■	■	■
Wasch- und Putzmittel	■	■	■	■
Zeitungen, Zeitschriften	■	■	■	■
Schreibwaren, Schulbedarf	■	■	■	■
Schnittblumen	■		■	■
zentrenrelevante Sortimente				
Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe	■	■	■	■
Baby- und Kinderartikel			■	■
Sanitätswaren, Parfümerie	■	■	■	■
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	■	■	■	■
Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)	■	■	■	■
Optik, Akustik	■	■	■	■
Foto, Video,	■	■		■
Haushaltswaren	■		■	■
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	■	■	■	■
Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel	■			■
Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger	■		■	■
Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung (ohne Campingartikel)	■		■	■
Uhren, Schmuck, Silberwaren	■	■	■	■
Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik		■		■
Elektroklein- und -großgeräte	■	■		■
nicht-zentrenrelevante Sortimente				
Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör				■
Bauelemente, Baustoffe				■
Beschläge, Eisenwaren				■
Bodenbeläge, Teppiche				■
Farben, Lacke und Tapeten				■
Fliesen				■
Installationsmaterial, Heizung, Öfen				■
Rollläden, Markisen				■
Werkzeuge				■
Möbel, Küchen				■
Büromöbel und -maschinen				■
Pflanzen und -gefäße				■
Erde, Torf				■
Zooartikel, Tiernahrung				■
Gartenhäuser, -geräte				■
Campingartikel				■
Fahrräder und Zubehör				■
Waffen und Jagdbedarf				■
Fahrzeugteile aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör				■

Die aktuelle Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente weicht in lediglich einem Fall von der Sortimentsliste aus dem Jahr 2015 ab. Nach eingehender Prüfung und trotz erheblicher Veränderungen in den Angebotsstrukturen ergibt sich nur die Notwendigkeit, die Sortimentsliste von 2015 in einem Punkt anzupassen. Von nun an ist die Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe nicht mehr als zentrenrelevant, sondern als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Diese Sortimentsgruppe wird in der Innenstadt ohnehin kaum angeboten.

Die neue Homburger Liste nimmt die folgende Einstufung der Sortimente vor:

Als ***nahversorgungsrelevant*** sind folgende ***Sortimentsgruppen*** einzustufen:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Pharmazeutika
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Schulbedarf
- Schnittblumen

Als ***zentrenrelevant*** sind folgende ***Sortimentsgruppen*** einzustufen:

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Sanitätswaren, Parfümerie
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
- Optik, Akustik
- Foto, Video
- Haushaltswaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung (ohne Campingartikel)
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte

Als ***nicht-zentrenrelevante*** Sortimente werden folgende ***Sortimentsgruppen*** eingestuft:

- Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Farben, Lacke und Tapeten
- Fliesen
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen
- Rollläden, Markisen
- Werkzeuge
- Möbel, Küchen
- Büromöbel und -maschinen
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Pflanzen und -gefäße
- Erde, Torf
- Zooartikel, Tiernahrung
- Gartenhäuser, -geräte
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Fahrzeugteile aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör

14 Umsetzungshilfen

14.1 Handlungsgrundsätze im Umgang mit großflächigem Einzelhandel

Die folgenden Handlungsgrundsätze sollen helfen, mit künftigen Veränderungswünschen von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet umzugehen. Dabei geht es um die mögliche Entwicklung neuer Standorte für den Einzelhandel ebenso wie um die Beurteilung von Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben. Die Handlungsgrundsätze sollen die Stadt Homburg unterstützen, Vorhaben des Einzelhandels einfach auf ihre voraussichtliche Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept zu prüfen. Diese Prüfung ersetzt nicht die notwendigen bauleitplanerischen Festsetzungen und Abwägungen, nicht die üblichen Genehmigungsverfahren und nicht die immer notwendigen gutachterlichen Einzelfallprüfungen.

Die Handlungsgrundsätze orientieren sich an den unterschiedlichen Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche und den Bedarfsstufen der Einzelhandelssortimente. Daraus ergeben sich Handlungsgrundsätze für Einzelhandelsbetriebe mit

- zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Nahversorgungssortimenten,
- Nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ergänzend wird der Umgang mit dem Bestandsschutz von Einzelhandelsbetrieben beschrieben.

Handlungsgrundsatz A

„Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten“

Die Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, Homburger Liste) sollen sich auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beschränken.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen primär und ohne Einschränkung in den **zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Homburg und den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentren Erbach, Kirrberg sowie Nebenzentrum Rathaus** ansässig sein.

Einzelhandelsbetriebe **unterhalb der Großflächigkeitsschwelle** mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen möglichst in den **aus-gewiesenen Einzelhandelsstandorten** (primär in den ZVB) angesiedelt werden. Ein Ausschluss zentrenrelevanter Betriebe an nicht siedlungsintegrierten Standorten muss durch die entsprechende Gestaltung der Bauleitplanung im Stadtgebiet geregelt werden. Insbesondere der Ausschluss in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten sollte flächendeckend geregelt sein.

Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** genießen Bestandsschutz. Der individuelle Umgang mit dem Bestandsschutz ist abhängig von der Einstufung des Standortes in Bezug auf seine Siedlungsintegration und seine funktionale Wirkung auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche. Im Falle von Erweiterungen und anderen nutzungsbezogenen Veränderungen sind Einzelfallentscheidungen erforderlich.

Handlungsgrundsatz B

„Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“

Die Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Homburger Liste) sollen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden. Für die Stärkung und Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung können sie auch an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, wenn sie sich funktional in das Nahversorgungsnetz eingliedern.

Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen ***grundsätzlich innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentren)*** realisiert werden. Die Verkaufsflächengröße soll der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und den im jeweiligen Einzugsgebiet verfügbaren Potenzialen entsprechen. Die entsprechende Größenordnung ist bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen auf der Grundlage von Einzelfallprüfungen städtebaulich verträglich festzulegen. Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind auch ***außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche*** möglich, wenn sie dazu beitragen, die wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtgebiet Homburg zu verbessern.

Dazu müssen diese Standorte folgende Bedingungen erfüllen:

- Der Standort muss innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsgebietes der Stadt Homburg liegen.
- Der Standort muss städtebaulich in Wohnsiedlungsgebieten ***integriert*** sein.
- Der Standort soll in ***fußläufiger Distanz*** möglichst viele Verbraucher erreichen können.
- Der Standort muss überwiegend ***der Nahversorgung dienen***.
- Der Standort darf ***keine negativen städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche*** verursachen.

Zur Prüfung der Standortvoraussetzungen ist eine gutachterliche Einzelfallprüfung erforderlich. Insbesondere der Nachweis der Nahversorgungsfunktion, der Wohnsiedlungsintegration und der Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche ist zu erbringen.

Handlungsgrundsatz C

„Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten“

Großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. §11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Homburger Liste) sollen in zentralen Versorgungsbereichen ansässig sein. Darüber hinaus sind Ergänzungsstandorte für Fachmärkte zur Aufnahme solcher Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Auch Solitärstandorte sind für die Aufnahme solcher Einzelhandelsbetriebe in Ausnahmefällen möglich. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen die zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt werden.

Die ausgewiesenen Sonderstandorte für Fachmärkte dienen der Entlastung der zentralen Versorgungsbereiche, indem großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, die aufgrund ihrer typischen Betriebskonzepte nicht mit den städtebaulichen Möglichkeiten und Konzepten der zentralen Versorgungsbereiche vereinbar sind, dort ansässig sein können.

Die Sonderstandorte für Fachmärkte sind vorrangig für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorgesehen.

Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen i.S.v. §11 Abs.3 BauNVO je Betrieb begrenzt werden. Ein inhaltlicher Bezug der Randsortimente zum Kernsortiment ist Voraussetzung für die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente. Sie dürfen nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche einnehmen. Die Größe der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Randsortimenten ist je Betriebe auf 10% der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 qm zu beschränken.

Grundsätzlich ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten eine gutachterliche Einzelfallprüfung, insbesondere zur Bestimmung der Dimensionierung der Kernsortimente, aber vor allem der Festlegung der städtebaulich verträglichen Größenordnung zentrenrelevanter Randsortimente durchzuführen.

Handlungsgrundsatz D

„Umgang mit dem Bestandsschutz von Einzelhandelsbetrieben“

Grundsätzlich genießen genehmigte Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb ausgewiesener Standortbereiche Bestandsschutz. Abhängig von der Standortlage soll die Stadt Homburg den Umfang des Bestandsschutzes entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Beurteilung festlegen.

Einzelhandelsbetriebe, auch außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Die Regelungen zum Umfang des Bestandsschutzes hängen von folgenden Faktoren ab:

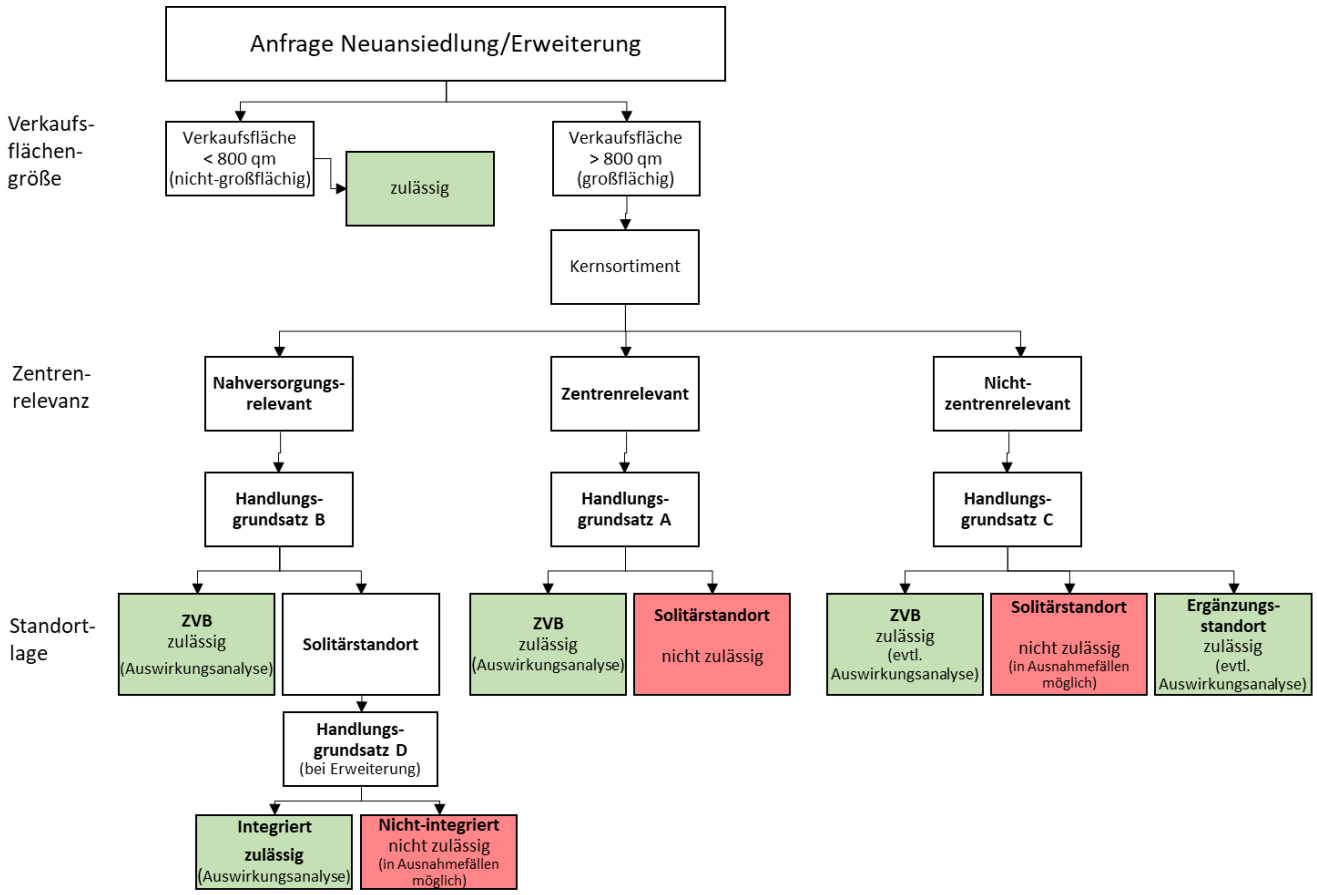
- Standortlage im Siedlungsgebiet
- Standortintegration
- Funktionale Einordnung in das Versorgungsnetz (Standortlage zu zentralen Versorgungsbereichen)
- Versorgungsfunktion

Es sind zwei Arten des Bestandsschutzes zu unterscheiden. Der **aktive Bestandsschutz** erlaubt wettbewerbsbedingte Anpassungen von Verkaufsflächengrößen und Sortimenten, soweit der ursprüngliche Charakter und die Versorgungsaufgabe des Einzelhandelsbetriebes beibehalten bleibt. Im Falle von Agglomerationen sind Neuansiedlungen zur Ergänzung des Standortangebotes nicht durch den aktiven Bestandsschutz gedeckt. Hier ist die städtebauliche Überprüfung im Rahmen einer Neuansiedlungsprüfung vorzunehmen.

Im Gegensatz dazu sind beim **passiven Bestandsschutz** Veränderungen über die vorliegenden bau- und nutzungsrechtlichen Genehmigungen hinaus nicht möglich.

Eine zusammenfassende Darstellung aller Handlungsgrundsätze findet sich in der folgenden Abbildung, die die Zusammenhänge und Abhängigkeiten zwischen den vier Handlungsgrundsätzen deutlich macht

Abbildung 154 Schematische Darstellung der Beurteilungsabläufe



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

14.2 Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Homburg wurde vom Homburger Stadtrat als Planungsgrundlage im Sinne eines Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 13.09.2025 einstimmig beschlossen (vergl. Anhang 15.7). Für die Aktualisierung ist ein erneuter Beschluss erforderlich.

14.3 Planungserfordernis

Die Durchsetzung der konzeptionellen Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfordert eine flächendeckende Anpassung der Bauleitplanung mit dem Ziel, aus städtebaulicher Sicht unerwünschte großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der vorgeschlagenen Standortbereiche zu lenken.

Entsprechend der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes erfordern städtebaulich sinnvolle großflächige Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben eine städtebauliche Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte in Bezug auf die Vorgaben des §11 Abs. 3 BauNVO oder §34 Abs. 3 BauGB sowie der konzeptionellen Übereinstimmung mit den Handlungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes.

15 Anhang

15.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Methodischer Ablauf des Einzelhandelskonzeptes	12
Abbildung 2	Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2000 bis 2022 (in Prozent)	19
Abbildung 3	Entwicklungspfade des Einzelhandels in Deutschland	21
Abbildung 4	Entwicklung des Online-Handels 2015 bis 2024	23
Abbildung 5	Umsatzentwicklung des stationären und des Online-Einzelhandels 2000 bis 2025 Prognose	25
Abbildung 6	Regionale Einordnung der Stadt Homburg	28
Abbildung 7	Daseinsvorsorge, Demographie und Versorgungsqualität	29
Abbildung 8	Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2020	30
Abbildung 9	Siedlungsstruktureller Kreistyp	31
Abbildung 10	Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex 2025 im regionalen Vergleich (BRD=100)	32
Abbildung 11	Einzugsgebiet von Homburg nach Zonen	33
Abbildung 12	Versorgungsbedeutung der Städte in der Region und Einordnung Homburgs	34
Abbildung 13	Wettbewerbszentren in der Region für den Einzelhandel der Stadt Homburg	35
Abbildung 14	Verkaufsflächen in Homburg nach Sortimenten, 2021 und 2025 im Vergleich	36
Abbildung 15	Betriebsgrößenstruktur der Einzelhandelsbetriebe	39
Abbildung 16	Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet von Homburg Gesamt	42
Abbildung 17	Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt	43
Abbildung 18	Einzelhandelsbestand im ZVB Kirrberg	44
Abbildung 19	Einzelhandelsbestand im ZVB Erbach	45
Abbildung 20	Einzelhandelsbestand im NVZ Cranachstraße	46
Abbildung 21	Einzelhandelsbestand im NVZ Mannlichstraße	47
Abbildung 22	**Einzelhandelsbestand im NVZ Mannlichstraße**	47
Abbildung 23	Zentralitätsquote Homburg 2014 bis 2025 (Gesamt)	50
Abbildung 24	Zentralitätsquote Homburg 2014 bis 2025 (Nahversorgung)	51
Abbildung 25	Kaufkraft und Umsatz in den Sortimentsgruppen 2025	52
Abbildung 26	Zentralitätsquoten in den Sortimentsgruppen 2025	53
Abbildung 27	Zentralitäten in den Bedarfsgruppen Homburgs	55
Abbildung 28	Verteilung der Stichprobe	57
Abbildung 29	Einkaufsort Lebensmittel	58
Abbildung 30	Wichtigster Einkaufsort Lebensmittel	59
Abbildung 31	Anteil der Befragten in % nach Wohnort (Stichprobengebiert)	60

Abbildung 32	Einkaufsort Drogeriewaren	61
Abbildung 33	**Wichtigster Einkaufsort Drogeriewaren**	62
Abbildung 34	Einkaufsort Bekleidung und Schuhe	63
Abbildung 35	Einkaufsort Haushaltswaren	64
Abbildung 36	Einkaufsort Elektrowaren	65
Abbildung 37	Einkaufsort Bücher und Schreibwaren	66
Abbildung 38	Einkaufsort Möbel- und Einrichtungsbedarf	67
Abbildung 39	Einkaufsort Bau- und Heimwerkerbedarf	67
Abbildung 40	Hobby- und Freizeitbedarf	68
Abbildung 41	Fehlende Einzelhandelssortimente oder -branchen	69
Abbildung 42	Verkehrsmittelnutzung beim Einkauf von anderen Artikeln	71
Abbildung 43	Beurteilung Warenangebot Homburg (Telefoninterview)	72
Abbildung 44	Beurteilung des Ortszentrums von Homburg Kernstadt	73
Abbildung 45	Beurteilung des Ortszentrums von Erbach	74
Abbildung 46	Eigentümer oder Mieter?	75
Abbildung 47	Alter der Betriebe	76
Abbildung 48	Gründung des Betriebes	76
Abbildung 49	Beurteilung der Betriebsgröße	77
Abbildung50	Weitere Filialen vorhanden?	77
Abbildung 51	Filialen in Planung?	78
Abbildung 52	Betriebsgröße	78
Abbildung 53	Änderung der Öffnungszeiten	79
Abbildung 54	Einheitliche Öffnungszeiten	79
Abbildung 55	Etablierung einer Kernöffnungszeit	80
Abbildung 56	Werden Waren auch online verkauft?	80
Abbildung 57	Gründe für einen Verzicht auf Online-Verkauf	81
Abbildung 58	Mittelwerte der Selbsteinschätzung in Schulnoten	82
Abbildung 59	Betriebsstandort	83
Abbildung 60	Zufriedenheit Betriebsstandort	83
Abbildung 61	Selbsteinschätzung Betriebsstandort	84
Abbildung 62	Selbsteinschätzung Konkurrenzsituation	84
Abbildung 63	Einschätzung Konkurrenzsituation	85
Abbildung 64	Mietbelastung pro qm	85
Abbildung 65	Entwicklung Mietpreis	86
Abbildung 66	Umsatzentwicklung der letzten Jahre	86

Abbildung 67	Umsatzprognose	87
Abbildung 68	Gewinnmarge	87
Abbildung 69	Entwicklung des Umsatzes in Zusammenhang mit Covid19-Maßnahmen	88
Abbildung 70	Staatliche Unterstützung	88
Abbildung 71	Zufriedenheit mit der Abwicklung Staatlicher Unterstützung	89
Abbildung 72	Zufriedenheit städtische Informationslage während Pandemie	89
Abbildung 73	Wunsch nach digitaler Unterstützung Covid19-Maßnahmen	90
Abbildung 74	geplante Investitionen	91
Abbildung 75	Kundenherkunft	92
Abbildung 76	Anteil Kunden nach Herkunft	92
Abbildung 77	Anteil der Stammkundschaft	93
Abbildung 78	Veränderung Kundenverhalten	94
Abbildung 79	Absatzwege zum Kunden	95
Abbildung 80	Interesse an gemeinsamer digitaler Verkaufsplattform	96
Abbildung 81	Mittelwerte Zufriedenheit Standort Homburg	97
Abbildung 82	Zufriedenheit mit Unterstützung durch die Stadtverwaltung	98
Abbildung 83	Zufriedenheit mit der Stadtverwaltung Homburg	98
Abbildung 84	Beurteilung der Aktivitäten der Stadt Homburg I	99
Abbildung 85	Beurteilung der Aktivitäten der Stadt Homburg II	99
Abbildung 86	Interesse an Quartiersentwicklung	100
Abbildung 87	Unterstützungswunsch mit Priorität	101
Abbildung 88	Notwendige Veränderungen	102
Abbildung 89	Zukunftsstandort Homburg	102
Abbildung 90	Einkaufslagen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	104
Abbildung 91	Dienstleister im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	105
Abbildung 92	Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt	106
Abbildung 93	Filialisten/Fachhandel	107
Abbildung 94	Vergleich der Einzelhandelslagen mit dem Einzelhandelskonzept von 2015	108
Abbildung 95	Einzelhandelslagen 2025	109
Abbildung 96	Erdgeschossnutzungen	110
Abbildung 97	Einzelhandelsdichte	111
Abbildung 98	Verkehr in der Innenstadt	112
Abbildung 99	Parkplatzsituation	113
Abbildung 100	Aufenthaltsqualität I	114
Abbildung 101	Aufenthaltsqualität II	115

Abbildung 102 Systematik der City-Monitor Bewertung 116
Abbildung 103 Branchenschwerpunkt der Einzelhändler 117
Abbildung 104 Art der Dienstleistung 118
Abbildung 105 Passantenfrequenz 118
Abbildung 106 Schaufenstergestaltung 119
Abbildung 107 Zielgruppenorientierung 120
Abbildung 108 Warenpräsentation in der Innenstadt 120
Abbildung 109 Sortimentsbreite 121
Abbildung 110 Sortimentstiefe 121
Abbildung 111 Qualitätsorientierung 122
Abbildung 112 Preisniveau 122
Abbildung 113 Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Einzelhandel und Dienstleistungen) 123
Abbildung 114 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Übersicht 126
Abbildung 115 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Nord 127
Abbildung 116 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg-Süd 128
Abbildung 117 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Homburg Innenstadt 129
Abbildung 118 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelhandwerk Erbach 130
Abbildung 119 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Überblick 131
Abbildung 120 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Nord 132
Abbildung 121 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmitteldiscounter Homburg-Süd 133
Abbildung 122 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Überblick 134
Abbildung 123 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Nord 135
Abbildung 124 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Lebensmittelvollsortimenter Homburg-Süd 136
Abbildung 125 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Drogeriemärkte Übersicht 137
Abbildung 126 Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Drogeriemärkte Innenstadt 138

Abbildung 127	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Alle Betriebsformen Homburg Gesamt	139
Abbildung 128	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Alle Betriebsformen Homburg-Nord	140
Abbildung 129	Analyse Nahversorgungsqualität (Distanz Wohngebäude zu Angebotsstandorten), Alle Betriebsformen Homburg-Süd	141
Abbildung 130	Vielfalt der Nahversorgung	145
Abbildung 131	Zusammenhänge bei der Nahversorgung	146
Abbildung 132	Konkurrenz und Arbeitsteilung im aperiodischen Bedarfssegment des Einzelhandels im städtischen Standortsystem	147
Abbildung 133	Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen	149
Abbildung 134	Schutzfunktion durch Zentrenkonzept und Baurecht	150
Abbildung 135	Standortstruktursystem für die Stadt Homburg (Zielsetzung)	151
Abbildung 136	Standortkonzept Homburg 2025	154
Abbildung 137	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	155
Abbildung 138	Einzelhandelsbestand Innenstadt nach Sortimenten	157
Abbildung 139	Einzelhandelsbestand Erbach nach Sortimenten	158
Abbildung 140	Einzelhandelsbestand Kirrberg nach Sortimenten	160
Abbildung 141	Einzelhandelsbestand im Nebenzentrum Rathaus nach Sortimenten	162
Abbildung 142	Einzelhandelsbestand Mannlichstraße nach Sortimenten	165
Abbildung 143	Einzelhandelsbestand Cranachstraße nach Sortimenten	167
Abbildung 144	Bestand der Standorte nach Sortimenten	169
Abbildung 145	Bestand Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen nach Sortimenten	171
Abbildung 146	Bestand Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße nach Sortimenten	173
Abbildung 147	Bestand am Solitärstandort Möbel Fundgrube nach Sortimenten	175
Abbildung 148	Bestand am Solitärstandort Real/Kaufland nach Sortimenten	177
Abbildung 149	Bestand am Solitärstandort Poco nach Sortimenten	179
Abbildung 150	Bestand am Solitärstandort Möbel Braun nach Sortimenten	181
Abbildung 151	Bestand am Solitärstandort Globus Baumarkt nach Sortimenten	183
Abbildung 152	Verkaufsflächen in Homburg	185
Abbildung 153	Bewertung der Sortimente für die Stadt Homburg	186
Abbildung 154	Schematische Darstellung der Beurteilungsabläufe	193

15.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Ausgewählte Trends im Einzelhandel 17

Tabelle 2 Durchschnittliche Zahl von Artikeln in ausgewählten Betriebstypen 18

Tabelle 3 Treiber und Gegenkräfte bei der Online-Entwicklung (Auswahl) 20

Tabelle 4 Veränderungsraten Online und Offline 2024 nach Branchen im Vergleich zum Vorjahr 22

Tabelle 5 Anteile der Branchen am Offline- und Onlinevolumen 22

Tabelle 6 Gefährdungspotenzial für Branchen durch den Onlinehandel 24

Tabelle 7 Mittlere Ausgaben im Einzelhandel (nach Sortimentsgruppen) in € pro Kopf und Jahr (Bundesdurchschnitt) 37

Tabelle 8 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Sortimentsgruppen in der Stadt Homburg 38

Tabelle 9 Verkaufsflächen des Einzelhandels 2025 in Homburg 39

Tabelle 10 Verkaufsflächenverteilung im Stadtgebiet nach Standortlagen 40

Tabelle 11 Verkaufsflächen nach Sortimenten in den ausgewiesenen Solitärlagen Homburgs 40

Tabelle 12 Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet von Homburg Gesamt 42

Tabelle 13 Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt 43

Tabelle 14 Einzelhandelsbestand im ZVB Kirrberg 44

Tabelle 15 Einzelhandelsbestand im ZVB Erbach 45

Tabelle 16 Einzelhandelsbestand im NVZ Cranachstraße 46

Tabelle 17 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes 2015 bis 2025 48

Tabelle 18 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes 2015 bis 2025 (Umsatz) 49

Tabelle 19 Bipolare Entwicklung der Verbraucheransprüche 53

Tabelle 20 Dienstleistungsbetriebe im ZVB Homburg Innenstadt 156

Tabelle 21 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Innenstadt (Verkaufsflächen) 156

Tabelle 22 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Homburg Kernstadt (Umsätze) 157

Tabelle 23 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach (Verkaufsflächen) 159

Tabelle 24 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Erbach (Umsätze) 159

Tabelle 25 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg (Verkaufsflächen) 161

Tabelle 26 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Kirrberg (Umsätze) 161

Tabelle 27 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rathaus (Verkaufsflächen) 163

Tabelle 28 Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rathaus (Umsätze) 163

Tabelle 29 Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Mannlichstraße (Verkaufsflächen) 166

Tabelle 30 Einzelhandelsbesatz im zentralen Nahversorgungszentrum Mannlichstraße (Umsätze) 166

Tabelle 31 Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße (Verkaufsflächen) 168

Tabelle 32 Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Cranachstraße (Umsätze) 168
Tabelle 33 Einzelhandelsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten (Verkaufsflächen) 170
Tabelle 34 Einzelhandelsbesatz an den Solitären Nahversorgungsstandorten (Umsätze) 170
Tabelle 35 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen (Verkaufsflächen) 172
Tabelle 36 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum In den Rohrwiesen (Umsätze) 172
Tabelle 37 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße (Verkaufsflächen) 174
Tabelle 38 Einzelhandelsbesatz am Fachmarktzentrum Neunmorgenstraße (Umsätze) 174
Tabelle 39 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube (Verkaufsflächen) 176
Tabelle 40 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Fundgrube (Umsätze) 176
Tabelle 41 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland (Verkaufsflächen) 178
Tabelle 42 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Real/Kaufland (Umsätze) 178
Tabelle 43 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Poco (Verkaufsflächen) 180
Tabelle 44 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Poco (Umsätze) 180
Tabelle 45 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun/Jeromin (Verkaufsflächen) 182
Tabelle 46 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Möbel Braun/Jeromin (Umsätze) 182
Tabelle 47 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt (Verkaufsflächen) 184
Tabelle 48 Einzelhandelsbesatz am Solitärstandort Globus Baumarkt (Umsätze) 184

15.3 Absatzformen – Definitionen

Lebensmittel SB-Laden

Ein Lebensmittel SB-Laden ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das vor allem Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln und dient vor allem der Grundversorgung.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.

Lebensmittel-Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 250 qm bis 1400 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umzuschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist - wenn überhaupt vorhanden - stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

Verbrauchermarkt

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4000 qm (nach EHI Köln), von 5000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.

Warenhaus

Ein Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment mehrerer Branchen mit hohem Servicegrad im mittleren bis gehobenen Preisniveau anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Non-Food Güter mit Schwerpunkt bei Bekleidung und Textilien. Hinzu kommen Lebensmittel, Gastronomie, Reisevermittlung, Friseur und Finanzdienstleistungen. Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 2500 qm erforderlich.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon mindestens eine Warengruppe in tiefer Gliederung, anbietet. Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Sortimenten sind am stärksten verbreitet. Die Größe liegt i.d.R. ab ca. 1000 qm Verkaufsfläche.

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches Sortiment in großer Auswahl und unterschiedlichem Preis- und Qualitätsniveau anbietet. Beratung und Kundendienst gehören zum Serviceumfang. Die Größe von Fachgeschäften liegt i.d.R. deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche.

Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 800 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1000-1500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2000-4000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei 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 branchenüblichen distanzabhängiger Marktanteile (Marktanteilskonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und Standort-metrisches Konzept).

15.4 Markt und Standort Warengruppensystematik 2025

1. Nahrungs- und Genussmittel

Fleischerei (ohne Pferdefleischerei)
Pferdefleischerei
Bäckerei, Konditorei
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
Reformwaren
Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier
Fisch, Fischerzeugnisse
Wild, Geflügel
Süßwaren
Kaffee, Tee, Kakao
Fleisch, Fleischwaren
Brot, Konditorwaren
Kartoffeln, Gemüse, Obst
Sonstige Nahrungsmittel
Wein, Spirituosen
Bier, alkoholfreie Getränke
Tabakwaren
(enthält Supermärkte, SB-Märkte, Kioske und SBW+VM aus Umlage)

2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Apotheken
Medizinisch-Orthopädische Artikel
Parfümerien (Kosmetikartikel, Körperpflegemittel u.a. über Umlage)
Drogerien (u.a. pharmazeutische u. chemikalische Erzeugnisse u.a. über Umlage)
Feinseifen, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten

3. Textilien, Bekleidung, Lederwaren

Textilien, Bekleidung
Herrenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung
Damenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung
Kinderbekleidung, Bekleidungszubehör für Kinder u. Säuglinge
Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbekleidung)
Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Damenblusen, Bekleidungszubehör
Damenwäsche, Miederwaren
Kopfbedeckung, Schirme, Stöcke
Kurzwaren, Schneidereibedarf
Handarbeiten, Handarbeitsbedarf
Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff
Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen u.a.)

4. Schuhe

Straßen- und Hausschuhe
Sportschuhe (o. Spezialsportschuhe wie Berg-Wanderschuhe)

5. Uhren, Schmuck, Optik

Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Barometer, Lupen o. med. Artikel)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke u. -tafelgeräte)

6. Hausrat

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte,
Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten,
Grillgeräte
für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde)
Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke)
Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut
Galanteriewaren, Geschenkartikel (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandteller, Kerzen-
ständer)
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, Stuhlauflagen, Kissen, Gobelins
Teppiche, Läufer, Kelims
Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunen
Lampen, Leuchten
Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche
Gartenmöbel

10. Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (aus Umlage)

Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.

Tapeten, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche)

Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)

Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör

Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde

Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel

Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

11. Hobby- und Freizeitartikel

Musikinstrumente, Musikalien

Sammlerbriefmarken

Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %)

Fahrräder, Motorräder und -roller, Mopeds, Zubehör und Reifen

Waffen, Munition, Jagdgeräte

Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)

Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte,

Sport- und Freizeitboote (einschl. Motorsportboote und Jachten))

15.5 Fragebogen Haushaltsbefragung

Guten Tag,

mein Name ist (…), ich rufe Sie im Auftrag der Stadt Homburg an. Die Stadt hat eine Einzelhandelsuntersuchung in Auftrag gegeben, die von uns, der Firma Markt und Standort in Erlangen, durchgeführt wird. In diesem Rahmen werden zufällig ausgewählte Haushalte aus allen Stadtteilen und in Gemeinden des Umlandes von Homburg befragt, vielleicht haben Sie davon auch schon in der Zeitung gelesen.

Die Ergebnisse der Befragung sollen als Grundlage für die weitere Planung von Einzelhandel im Gebiet der Stadt Homburg dienen.

Die Befragung richtet sich vor allem an die Person im Haushalt, die zum Thema „Einkaufen" Aussagen machen kann. Die Teilnahme an der Befragung ist natürlich freiwillig. Es werden keine persönlichen Daten von Ihnen gespeichert, nur die Antworten, die Sie auf unsere Fragen geben.

Hätten Sie einige Minuten Zeit, unsere Fragen zu beantworten?

1a **In welchem Ort wohnen Sie?**

Homburg	☐	Bexbach	☐	Kirkel	☐	Blieskastel	☐
Zweibrücken	☐	Waldmohr	☐	Umland RLP	☐	weiter weg	☐ *(→ beenden)*

(wenn Homburg genannt wird:)

1b **In welchem Stadtteil von Homburg wohnen Sie?**

Innenstadt	☐	Einöd	☐	Kirrberg	☐	Wörschweiler	☐
Beeden	☐	Erbach	☐	Reiskirchen	☐		
Bruchhof-Sanddorf	☐	Jägersburg	☐	Schwarzenbach	☐		

2a An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Lebensmittel** ein?

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste?** _____

Kaufen Sie Lebensmittel auch über das **Internet** oder den Versandhandel?

selten ☐ ab und zu ☐ häufig ☐ nie ☐

2b An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Drogeriewaren** ein?

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste?** _____

Kaufen Sie Drogeriewaren auch über das **Internet** oder den Versandhandel?

selten ☐ ab und zu ☐ häufig ☐ nie ☐

2c An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Bekleidung und Schuhe** ein? _____

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste?** _____

Kaufen Sie Bekleidung und Schuhe auch über das **Internet** oder den Versandhandel?

selten ☐ ab und zu ☐ häufig ☐ nie ☐

2d An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Hausrat** ein, also **Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Geschenke**? _____

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste?** _____

Kaufen Sie Hausrat auch über das **Internet** oder den Versandhandel?

selten ☐ ab und zu ☐ häufig ☐ nie ☐

2e An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Elektrowaren** ein?

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste?** _____

Kaufen Sie Elektrowaren auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ☐ ab und zu ☐ häufig ☐ nie ☐

2f An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Bücher, Zeitschriften oder Schreibwaren** ein? _____

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste?** _____

Kaufen Sie Bücher, Zeitschriften und Schreibwaren auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ☐ ab und zu ☐ häufig ☐ nie ☐

2g An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Möbel und Einrichtungsartikel** ein? _____

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste?** _____

Kaufen Sie Möbel und Einrichtungsartikel auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ☐ ab und zu ☐ häufig ☐ nie ☐

2h An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Baumarkt- und Gartenartikel oder Tierbedarf** ein? _____

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste?** _____

Kaufen Sie Baumarkt- und Gartenartikel oder Tierbedarf auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ☐ ab und zu ☐ häufig ☐ nie ☐

2i An welchen Standorten in Homburg oder in welchen anderen Städten kaufen Sie regelmäßig **Artikel für Hobby und Freizeit (z.B. Sportartikel, Spielwaren)** ein? _____

Welcher der genannten Standorte oder Orte ist für Sie der **wichtigste?** _____

Kaufen Sie Möbel und Einrichtungsartikel auch über das **Internet** oder den Versandhandel?
selten ☐ ab und zu ☐ häufig ☐ nie ☐

3 Welche Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel zum Einkaufen?

3a Als erstes interessiert uns, wie häufig Sie welches Verkehrsmittel **beim Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs,** wie Lebensmitteln oder Drogeriewaren benutzen. Sagen Sie mir bitte für jedes genannte Verkehrsmittel, ob Sie es "immer", "häufig", "selten" oder "nie" zum Einkaufen von Waren des täglichen Bedarfs verwenden:

	immer	häufig	selten	nie
zu Fuß	☐	☐	☐	☐
Fahrrad	☐	☐	☐	☐
ÖPNV	☐	☐	☐	☐
Auto	☐	☐	☐	☐
anderes	☐	☐	☐	☐

3b Dann interessiert uns noch, wie häufig Sie welches Verkehrsmittel **beim Einkauf von anderen Artikeln** benutzen**,** die man seltener einkauft, wie Bekleidung, Möbel oder Freizeitbedarf. Sagen Sie mir bitte für jedes genannte Verkehrsmittel, ob Sie es "immer", "häufig", "selten" oder "nie" zum Einkaufen von seltener benötigten Waren verwenden:

	immer	häufig	selten	nie
zu Fuß	☐	☐	☐	☐
Fahrrad	☐	☐	☐	☐
ÖPNV	☐	☐	☐	☐
Auto	☐	☐	☐	☐
anderes	☐	☐	☐	☐

4 Welche Einzelhandelssortimente oder -branchen vermissen Sie in Homburg?

_____

_____

5 Wie beurteilen Sie das Angebot mit folgenden Waren in Homburg? (Sie können dazu Schulnoten von 1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = befriedigend, 4 = ausreichend, 5 = mangelhaft und 6 = ungenügend vergeben)

	sehr gut 1	gut 2	befriedigend 3	ausreichend 4	mangelhaft 5	ungenügend 6
Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Drogerieartikel	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Damenbekleidung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Herrenbekleidung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kinderbekleidung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Schuhe	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Uhren/Schmuck	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Haushaltswaren/Glas/Porzellan	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Elektroartikel (TV, Video, Küchengeräte, Computer, u.a.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Bücher / Schreibwaren	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Möbel / Einrichtungsbedarf (Möbel, Bett-, Haus- und Tischwäsche Gardinen, Teppiche, u.a.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Bau- und Heimwerkerbedarf, Tierbedarf	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hobby-, Sport und Freizeitbedarf	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6 Wie beurteilen Sie die Einzelhandelsstandorte in Homburg?

6a Bitte beurteilen Sie zuerst die Innenstadt / City. Welche Note geben Sie der Innenstadt für die … (Sie können dazu Schulnoten von 1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = befriedigend, 4 = ausreichend, 5 = mangelhaft und 6 = ungenügend vergeben)

	sehr gut 1	gut 2	befriedigend 3	ausreichend 4	mangelhaft 5	ungenügend 6
Qualität der angebotenen Waren	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Angebotsvielfalt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Preise	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Einkaufsatmosphäre	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Erreichbarkeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parkmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Freundlichkeit der Verkäufer	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Servicequalität in den Läden	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6b Bitte beurteilen Sie jetzt den Ortskern von Erbach. Welche Note geben Sie Erbach für die … (Sie können dazu Schulnoten von 1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = befriedigend, 4 = ausreichend, 5 = mangelhaft und 6 = ungenügend vergeben)

	sehr gut 1	gut 2	befriedigend 3	ausreichend 4	mangelhaft 5	ungenügend 6
Qualität der angebotenen Waren	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Angebotsvielfalt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Preise	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Einkaufsatmosphäre	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Erreichbarkeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parkmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Freundlichkeit der Verkäufer	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Servicequalität in den Läden	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Merkmale

Damit haben Sie es fast geschafft. Für eine möglichst aussagekräftige Auswertung der Befragung sind einige Angaben zu Ihrem Haushalt wichtig. Bitte beantworten Sie uns noch diese letzten Fragen:

A Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt? _____

B Über wie viele Pkw verfügt Ihr Haushalt? _____

C Wie alt sind Sie? _____

D Ihr Geschlecht _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

15.6 Fragebogen Händlerbefragung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Homburg hat bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben. In diesem Rahmen führen wir eine Befragung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Homburg durch, die Hinweise für die weitere Entwicklung des Handels in Homburg geben soll.

Sie können diesen Fragebogen auch Online auf „https://www.marktundstandort.de/homburg.htm“ ausfüllen. Dazu benötigen Sie einen Zugangscode, der Ihnen mit dem Fragebogen übermittelt wird. Wenn Sie mehrere Geschäfte in der Stadt haben, füllen Sie bitte den Fragebogen jeweils einmal für jedes Geschäft aus (die Fragen 6, 13 und 16 bis 24 brauchen nur einmal ausgefüllt werden), weitere Zugangscodes für das Online-Ausfüllen erhalten Sie unter umfragen@marktundstandort.de oder 09131/973769-45.

Wenn Sie den Namen Ihres Betriebes nicht angeben, ist kein Rückschluss auf Ihren Betrieb möglich. Trotzdem sind Ihre Antworten auch ohne diese Angabe sinnvoll und wichtig für uns! Markt und Standort wird, auch wenn Sie den Namen angeben, alle gemachten Angaben nur in zusammengefasster Form auswerten. Insbesondere werden **keine** Einzeldaten weitergegeben, die sich auf Ihren Betrieb beziehen. Die Stadt Homburg und die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH sind verpflichtet, alle datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erfüllen. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig.

Wir würden uns freuen, wenn Sie sich an dieser für die Stadt Homburg und den Einzelhandel wichtigen Untersuchung beteiligen und den Fragebogen bis zum **30.09.2021** ausfüllen würden.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

1a **Wie heißt Ihr Geschäft?**
(freiwillige Angabe) _____

1b **Sind Sie** … Eigentümer? ☐
Mieter? ☐

2a **Seit wann gibt es Ihr Geschäft in Homburg?**
(Bitte eine Jahreszahl eingeben) Seit _____

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

3 **Um welche Art von Geschäft handelt es sich (Sortiment / Branche)?** _____

4a **Wie sind Ihre Öffnungszeiten?** _____

4b **Sind Änderungen der Öffnungszeiten vorgesehen?** Ja ☐ Nein ☐

4c **Halten Sie einheitliche Öffnungszeiten in der Innenstadt für wichtig?** Ja ☐ Nein ☐

4d **Würden Sie sich einer Kernöffnungszeit anschließen (z.B. von 10-18 Uhr)?** Ja ☐ Nein ☐

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

5b Die aktuelle Fläche ist
zu klein ☐
ausreichend ☐
zu groß ☐

5c Haben Sie noch weitere Filialen in oder außerhalb Homburgs?
Ja ☐ *wenn „ja“:* Wo sind diese Filialen?
Nein ☐ _____

5d Sind weitere Filialen in der Planung?
Ja ☐ *wenn „ja“:* Wo sind weitere Filialen geplant?
Nein ☐ _____

6 Verkaufen Sie Waren auch online?
Ja, ☐
- ☐ über Handelsplattformen wie Amazon, eBay, und zwar über:

  _____
- ☐ in einem eigenen Onlineshop
- ☐ auf einem anderen Weg, und zwar so:

  _____

Nein ☐
Planen Sie in näherer Zukunft Waren online zu verkaufen?
Ja, ☐
- ☐ über Handelsplattformen wie Amazon, eBay, und zwar über:

  _____
- ☐ in einem eigenen Onlineshop
- ☐ auf einem anderen Weg, und zwar so:

  _____

Nein ☐
Warum nicht? _____

7 Wie schätzen Sie selbst Ihren Betrieb ein? (in Schulnoten von 1 - 6)

	sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	mangelhaft	ungenügend
	1	2	3	4	5	6
Erreichbarkeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sichtkontakt für Fußgänger	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Fahrradfahrer	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Autofahrer	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Außenwirkung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Schaufenstergestaltung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Lagequalität	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Öffnungszeiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kapazität der Kundenparkplätze	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ladenausstattung/Interieur	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kundenfrequenz	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verkaufsfläche (Größe)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

8 In welchem Stadtteil Homburgs befindet sich Ihr Betrieb?

Innenstadt	☐	Einöd	☐	Kirrberg	☐	Wörschweiler	☐
Beeden	☐	Erbach	☐	Reiskirchen	☐		
Bruchhof-Sanddorf	☐	Jägersburg	☐	Schwarzenbach	☐		

9a Sind Sie mit Ihrem aktuellen Standort zufrieden?

Ja ☐

Nein, ☐ weil ….

- ☐ die Verkaufsfläche zu klein ist
- ☐ nicht genug Fahrradabstellplätze für Kunden vorhanden sind
- ☐ nicht genug Parkplätze für Kunden vorhanden sind
- ☐ die Lage ungünstig ist
- ☐ eine Modernisierung aussteht
- ☐ folgendes nicht passt: _____

9b Wie schätzen Sie selbst Ihren Standort in Homburg insgesamt ein?

	sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	mangelhaft	ungenügend
Bewertung	1	2	3	4	5	6
(Schulnoten)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Wenn Note ausreichend oder schlechter:

Planen Sie eine Verlagerung Ihres Standortes? Ja ☐ Nein ☐

Wenn ja: **Wohin planen Sie Ihren Standort zu verlagern?** _____

10a Wie schätzen Sie die Konkurrenzsituation für sich ein?

- Der Betrieb hat in näherer Umgebung keine Konkurrenz ☐
- Der Betrieb kann sich gut gegenüber der Konkurrenz behaupten ☐
- Die Konkurrenzsituation wird immer stärker ☐
- Die Konkurrenzsituation wird existenzgefährdend ☐

10b Wie bewerten Sie die Konkurrenz? (von 1 = sehr stark bis 6 = sehr schwach)

	1	2	3	4	5	6
Konkurrenz innerhalb von Homburg	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Konkurrenz außerhalb von Homburg	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Konkurrenz im Internet	☐	☐	☐	☐	☐	☐

11a Wenn Sie Mieter sind: **Wie hoch ist Ihre derzeitige Mietbelastung in Euro je qm Verkaufsfläche?**
(pro Monat, netto und kalt)

- unter 10 € ☐
- 10 € bis unter 15 € ☐
- 15 € bis unter 20 € ☐
- 20 € bis unter 25 € ☐
- 25 € bis unter 30 € ☐
- 30 € und mehr ☐

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

- sinkend ☐
- stagnierend ☐
- steigend ☐

12a Wie war die Umsatzentwicklung Ihres Betriebes in den letzten Jahren?
Die Umsatzentwicklung war (in den letzten 2-3 Jahren)

- zunehmend ☐
- stagnierend ☐
- rückläufig ☐

12b Welche zukünftige Umsatzentwicklung erwarten Sie für Ihren Betrieb?
Der Umsatz wird (in den kommenden 2-3 Jahren)

- zunehmen ☐
- stagnieren ☐
- zurückgehen ☐

12c Wie hoch ist ihre Gewinnmarge in Prozent?

- bis 15 % ☐
- über 15 % bis 20 % ☐
- über 20 % bis 25 % ☐
- über 25 % bis 30 % ☐
- über 30 % ☐

13a Ist der Umsatz ihres Betriebes durch Maßnahmen zur Eindämmung der Covid19 Pandemie betroffen?

nicht betroffen ☐
Umsatzzuwächse ☐
Umsatzverluste ☐
existenzbedrohende Umsatzverluste ☐

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

Ja ☐
Nein ☐

13c Wenn Sie staatliche Zahlungen beantragt haben, sind sie mit der Abwicklung und Auszahlung der Hilfen zufrieden?

sehr zufrieden ☐
zufrieden ☐
weniger zufrieden ☐
nicht zufrieden ☐

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

sehr zufrieden ☐
zufrieden ☐
weniger zufrieden ☐
nicht zufrieden ☐

13e Welche Maßnahmen sind nach Ihrer Ansicht nötig, um nach Corona wieder Kunden in die Stadt zu bringen?

_____

_____

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

Ja ☐
Nein ☐

14 Planen Sie besondere Investitionen / Maßnahmen in Ihrem Betrieb?

Ja ☐

- ☐ Modernisierung der Ladeneinrichtung
- ☐ Erweiterung des Warensortiments
- ☐ Erweiterung der Geschäftsräume
- ☐ Neueröffnung eines weiteren Betriebes Wo? _____
- ☐ Einschränkung / Spezialisierung des Warensortiments / des Angebots
- ☐ Standortverlagerung Wohin? _____
- ☐ Geschäftsaufgabe Zu welchem Zeitpunkt? _____
  Haben Sie schon einen Nachfolger? Ja ☐ Nein ☐
- ☐ Weitere Maßnahme Welche? _____

Nein, ☐ weil

- ☐ Investitionen bereits erfolgten. Wann die letzte? _____
- ☐ Investitionen derzeit nicht notwendig sind.
- ☐ kein (Eigen-)Kapital für Investitionen vorhanden ist.
- ☐ der Ertrag Investitionen derzeit nicht zulässt.
- ☐ die Mietbelastung die Finanzierungsmöglichkeit einengt.
- ☐ Aus anderen Gründen, und zwar welchen?

_____

15a Woher kommen die Kunden, die Ihren Betrieb aufsuchen, und welchen Anteil machen sie ungefähr aus?

		Anteil in Prozent
aus Homburg (Stadtgebiet)	☐	_____ %
aus den angrenzenden Gemeinden (Saarpfalz-Kreis und benachbarte Pfalz)	☐	_____ %
aus dem weiteren Umland (mehr als 30 km entfernt)	☐	_____ %

15b Wie hoch ist der Anteil Ihrer Stammkundschaft?

_____ % der Kunden kommen regelmäßig zum Einkaufen ins Geschäft
_____ % der Kunden kommen unregelmäßig zum Einkaufen ins Geschäft
_____ % der Kunden sind Touristen / Tages-Besucher von außerhalb

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

Nein ☐
Ja ☐ *wenn ja:* welche Veränderungen? _____

_____

17a Welche Absatzwege nutzen Sie um Ihre Kunden zu erreichen?

Persönliche Ansprache	☐
Regelmäßige Postsendungen	☐
Flyer in der Stadt verteilen	☐
Anzeige / Werbungseinlage in der Zeitung	☐
Internetauftritt	☐
E-Mail-Newsletter	☐
Facebook	☐
Instagram	☐
Sonstige	☐ und zwar welche? _____

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

Ja ☐
Nein ☐

18a Sind Sie mit dem Standort Homburg zufrieden? (in Schulnoten von 1 = sehr gut bis 6 = ungenügend, *bitte geben Sie bei einer Bewertung von 4 und schlechter an, was der Grund für diese Bewertung ist:*)

	1	2	3	4	5	6	Grund für Bewertung mit Note 4, 5 oder 6 (ggf. Rückseite nutzen):
Erscheinung Stadtbild	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
Bauliche Gestaltung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
ÖPNV	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
Pkw	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
Ausstattung mit Fahrradabstellplätzen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
Parkplätzen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
Miet-/Kaufpreis einer Geschäftsimmobilie	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
Passantenfrequenz	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
Angebot an Einzelhandel	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
Dienstleistungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____
Gastronomie	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____

18b Was fehlt Ihnen am Standort Homburg? Wo sehen Sie Nachbesserungspotenzial?

_____

_____

_____

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

Ja ☐

Nein, ☐ weil

- ☐ nicht auf meine Belange eingegangen wird
  in welchen Punkten? _____
- ☐ bürokratische Hürden mein Geschäft erschweren
  und zwar welche? _____
- ☐ die Stadt andere Schwerpunkte thematisiert
  und zwar welche? _____
- ☐ Aus anderen Gründen
  und zwar welchen? _____

19b Bitte bewerten Sie die Stadtverwaltung Homburg (bitte geben Sie den Grund ihrer Ablehnung an, wenn Sie „stimme eher nicht zu“, „stimme nicht zu“ oder „stimme überhaupt nicht zu“ gewählt haben)**:**

	stimme voll und ganz zu	stimme zu	stimme eher eher zu	stimme nicht zu	stimme über-nicht zu	haupt nicht zu
Die Stadtverwaltung ist ein verlässlicher Partner	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung funktioniert tadellos	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Anliegen / Anträge werden zeitnah bearbeitet	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Auskünfte werden zeitnah erteilt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Die Stadtverwaltung inter-essiert sich für mich	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Der Stadtverwaltung ist mein Geschäft wichtig	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						
Die Stadtverwaltung engagiert sich für den lokalen Einzelhandel	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(warum stimmen Sie nicht zu? _____)						

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

	positiv	negativ	kenne ich nicht
Musiksommer	☐	☐	☐
Flohmarkt	☐	☐	☐
Nikolausmarkt	☐	☐	☐

Bitte geben Sie bei den folgenden Aktionen zusätzlich an, ob Sie sich daran beteiligen:

(Bewertung:)	positiv		negativ		kenne ich nicht
(Teilnahme:)	ja	nein	ja	nein	
Blumenampel-Aktion	☐	☐	☐	☐	☐
Gutscheinaktion Homburger Geschenkgutschein	☐	☐	☐	☐	☐
Heimat shoppen	☐	☐	☐	☐	☐
verkaufsoffene Sonntage	☐	☐	☐	☐	☐

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

Ja ☐
Nein ☐

21 Welche Kooperationen zwischen dem stationären Einzelhandel, der Gastronomie und der Kultur würden Sie sich für die Zukunft wünschen?

_____

_____

22 Welche Art von Unterstützung würden Sie sich in den nächsten zwölf Monaten zur Stärkung Ihres Unternehmens wünschen *(mehrere Nennungen möglich)* **und welcher Punkt wäre dabei der wichtigste** *(bitte nur eine Nennung)* **für Sie?**

	wünschenswert	**am wichtigsten**
Einkaufsgutscheine	☐	☐
Kostengünstige Parkmöglichkeiten	☐	☐
Gemeinsame Marketingaktionen der Homburger Händler	☐	☐
Regionale gemeinsame Marketingaktionen	☐	☐
Kooperationen mit Gastronomie und Kultureinrichtungen	☐	☐
Beratung bei der Überprüfung oder Anpassung meines Geschäftsmodells	☐	☐
Hilfestellungen zur Verbesserung meines Ladengeschäfts (Store-Checks, o.ä.)	☐	☐
Schulungen zur Nutzung digitaler Marketinginstrumente (Suchmaschinenoptimierung, Social Media, o.ä.)	☐	☐
Unterstützung bei der Mitarbeitergewinnung	☐	☐
Sonstiges, und zwar:	☐	☐

_____

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

- Attraktive Verkaufsflächen müssen entstehen ☐
- Verbraucher / Kunden müssen stärker in die Stadt gelockt werden ☐
- Die Nachbargemeinden müssen besser eingebunden werden ☐
- Mehr Unterstützung der Einzelhändler durch die Stadt ☐
- Mehr Engagement durch die Gewerbetreibenden ☐
- Sonstige Veränderung ☐

Wenn „sonstige Veränderung“: welche Veränderungen sind noch nötig? _____

_____

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

- Homburg wird wachsen ☐
- Homburg wird stagnieren ☐
- Homburg wird schrumpfen ☐
- Neue Geschäfte werden sich niederlassen ☐
- Neue Leerstände werden entstehen ☐
- Die Angebotsvielfalt wird zunehmen ☐
- Die Angebotsvielfalt wird abnehmen ☐

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

15.7 Beschlussfassung durch den Stadtrat

Im Rahmen der gemeinsamen Sitzung der Ortsräte Homburgs sowie der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Vergabeausschusses am 3.12.2025 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Homburg als Planungsgrundlage im Sinne eines Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB jeweils einstimmig beschlossen.

Der Stadtrat beschloss das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Homburg in seiner Sitzung am 11.12.2025 ebenfalls einstimmig

Kreisstadt Homburg

Beschlussauszug
aus der
Sitzung des Stadtrates
vom 11.12.2025

Öffentlicher Teil

TOP 21 Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Kreisstadt Homburg

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2, sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen (auch auszugsweise), Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt. Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Am Weichselgarten 26
91058 Erlangen

Erlangen, 10. November 2025

Norbert Lingen
Geschäftsführer

Standort-, Bedarfs- sowie Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben auf Coeur-Areal in Homburg (ehemaliges DSD-Gelände)

im Auftrag der

GEG-004 GmbH
Biedersbergweg 99

66538 Neunkirchen

16. August 2024

M A R K T U N D S T A N D O R T B E R A T U N G S G E S E L L S C H A F T M B H
Am Weichselgarten, 26, 91058 Erlangen Tel. +49 9131 973 769 0 Fax +49 9131 973 769 70
info@marktundstandort.de HRB 10996 Fürth ID Nr. DE 814055381

Inhaltsverzeichnis

A Grundlagen der Untersuchung 4

A.1 Vorbemerkung 4
A.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag 4
A.1.2 Methodik 4
A.1.2.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft 4
A.1.2.2 Bestandserhebung 5
A.1.2.3 Simulationsmodell 6
A.1.2.3.1 Grundzüge der Methodik 6
A.1.2.3.2 Verwendete Modellparameter 6
A.1.2.3.3 Simulationsrechnung 7
A.1.2.3.4 Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall 7
A.1.2.3.4.1 Annahmen zum Einzugsgebiet 7
A.1.2.3.4.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung 7
A.1.2.3.4.3 Annahmen zur Distanzsensibilität 7
A.1.3 Verwendete Datengrundlagen 8

A.2 Untersuchter Standort und geplantes Projekt 9
A.2.1 Standort 9
A.2.2 Standortdiskussion 10
A.2.3 Projektbeschreibung 12
A.2.4 Sozioökonomische Rahmendaten 13
A.2.4.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung 13

B Auswirkungsanalyse 13

B.1 Der projektspezifische Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld 14
B.1.1 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Homburg 15
B.1.2 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im NVZ Mannlichstraße 16
B.1.3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im NVZ Cranachstraße 17
B.1.4 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße 18
B.1.5 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Stadtteilzentrum Erbach 19
B.1.6 Stadtteilzentrum Kirrberg und Solitärlagen Globus und Kaufland 20
B.1.7 Streulagen im Stadtgebiet 20
B.1.8 Entwicklung des Bestandes der Nahversorgungsbetriebe. 20

B.2 Einzugsbereich des Projektes 20
B.2.1 Einzugsbereich des Planvorhabens 20
B.2.2 Marktpotenzial 22
B.2.2.1 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region 22
B.2.2.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 23
B.2.3 Zuwachsende Kaufkraftpotenziale durch das Wohnungsbauprojekt auf dem Projektgelände 23

B.3 Die Kaufkraftbindung und die erwarteten Veränderungen 24
B.3.1 Der 0-Fall (Status Quo) 24
B.3.1.1 Kaufkraftbindung am untersuchten Standort 24
B.3.2 Der 1-Fall (Projekt) 25
B.3.2.1 Projekt und Umsatzerwartung 25

B.4 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt 26
B.4.1 Bewertung der Sortimentsstruktur 26
B.4.2 Umsatzherkunft des Vorhabens 26
B.4.3 Umverteilungsrelevanz der Umsatzerwartung 26
B.4.4 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Lebensmittel 27
B.4.5 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Drogeriewaren 29
B.4.6 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Gesamtprojekt 30
B.4.7 Regional- und landesplanerische Zielerörterung 31
B.5 Entwicklungsperspektiven laut Einzelhandelskonzept 32
B.6 Abschließende Bewertung 32
C Anhang 34
C.1 Absatzformen - Definitionen 34
C.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2023 37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Untersuchungsgebiet 5
Abbildung 2 Standortsituation Coeur-Gelände 9
Abbildung 3 Standortsituation im Umfeld des Plangeländes 10
Abbildung 4 Fußläufige Distanzen im Plangebiet 11
Abbildung 5 Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes 11
Abbildung 6 Entwicklung der Bevölkerungszahl 2017-2040 nach Landkreisen 13
Abbildung 7 Projektumfeld mit Nahversorgungsbesatz 14
Abbildung 8 Nahversorgungsbetriebe in der Innenstadt 15
Abbildung 9 Nahversorgungsbetriebe im NVZ Mannlichstraße 16
Abbildung 10 Nahversorgungsbetriebe im NVZ Cranachstraße 17
Abbildung 11 Nahversorgungsbetriebe im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße 18
Abbildung 12 Nahversorgungsbetriebe im Stadtteilzentrum Erbach 19
Abbildung 13 Einzugsbereich der Gesamtstadt 21
Abbildung 14 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2024 (BRD = 100) 22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Geplantes Projekt....12

Tabelle 2 Nonfood-Sortimente....12

Tabelle 3 Angebotene Sortimente in projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben....15

Tabelle 4 Angebotene Sortimente im NVZ Mannlichstraße....16

Tabelle 5 Angebotene Sortimente im NVZ Cranachstraße....17

Tabelle 6 Angebotene Sortimente im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße....18

Tabelle 7 Angebotene Sortimente im Stadtteilzentrum Erbach....19

Tabelle 8 Einwohner im Einzugsbereich des Projektstandortes....21

Tabelle 9 Mittlere Ausgaben im Einzelhandel (nach Sortimentsgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt)....23

Tabelle 10 Marktpotenziale im Einzugsbereich (projektrelevante Potenziale)....23

Tabelle 11 Annahmen zu den künftigen Haushaltsgrößen im Plangebiet....24

Tabelle 12 Marktpotenziale im Einzugsbereich (projektrelevante Potenziale), einschließlich zuwachsender Potenziale aus dem Plangebiet....24

Tabelle 13 Kaufkraftbindung in den projektrelevanten Sortimenten....25

Tabelle 14 Projekt, geplante Umsatzerwartung des Gesamtprojekts....25

Tabelle 15 Zentrelevanz der Projektsortimente....26

Tabelle 16 Umverteilungsrelevante Umsatzerwartung....26

Tabelle 17 Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Lebensmittel) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände....27

Tabelle 18 Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Drogeriewaren) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände....29

Tabelle 19 Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Gesamtprojekt) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände....30

A Grundlagen der Untersuchung

A.1 Vorbemerkung

A.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag

In der Universitätsstadt Homburg steht nach dem Abriss der ehemaligen Industriegebäude die Entwicklung des ehemaliges DSD-Areals an. Hier wird ein neuer Stadtteil mit rund 500 Wohneinheiten entstehen. Die GEG-004 GmbH, Biedersbergweg 99, 66538 Neunkirchen hat im Zusammenhang mit dieser Projektentwicklung eine Studie, die den Bedarf, die Standorteignung und die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen einer Nahversorgungseinheit beauftragt. Da es sich voraussichtlich um großflächigen Einzelhandel handelt und auch nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden sollen, ist für dieses Vorhaben die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse erforderlich.

Die folgenden Kernthemen werden im Rahmen dieses Gutachtens abgearbeitet:

- Der Bedarf zusätzlicher Verkaufsflächen und Betriebsformen, der durch diese Neuentwicklung ausgelöst wird, ist zu bestimmen und mit dem bestehenden Bedarf abzugleichen.
- Die Standortfrage innerhalb des Planvorhabens ist zu bewerten.
- Die städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO der geplanten Betriebsformen und Verkaufsflächen sind im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu erarbeiten.

Als rechtliche Grundlagen sind die einschlägigen Vorschriften des §11 Abs. 3 BauNVO sowie des saarländischen LEP Teilabschnitt Siedlung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Homburg heranzuziehen.

A.1.2 Methodik

Für die Erstellung einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse sind zum einen umfangreiche empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen, etc.) und zum anderen Modellberechnungen zur Abbildung der Einkaufsbeziehungen in der Region erforderlich. Darüber hinaus sind auch statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen erforderlich. Im Folgenden finden sich kurze Abrisse über die methodischen Ansätze und die verwendeten Modellparameter.

A.1.2.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft

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

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist abgeleitet aus der relativen Höhe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens, relativiert um einzelhandelsspezifische Korrekturrechnungen.[1]

Die Einzelhandelsausgaben pro Kopf stellen durchschnittliche Ausgaben je Einwohner und Bedarfsgruppe dar. Sie stammen aus der Umsatzsteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes, der Erfassung der unterschiedlichen Verbrauchsangaben nach Haushaltstypen des Statistischen Bundesamtes sowie Verbrauchsstatistiken, die von den unterschiedlichsten Marktforschungsinstituten (GfK, Nielsen, MB-Research) regelmäßig erfasst werden. Auch Informationen der einschlägigen Verbände werden zur Ermittlung herangezogen.

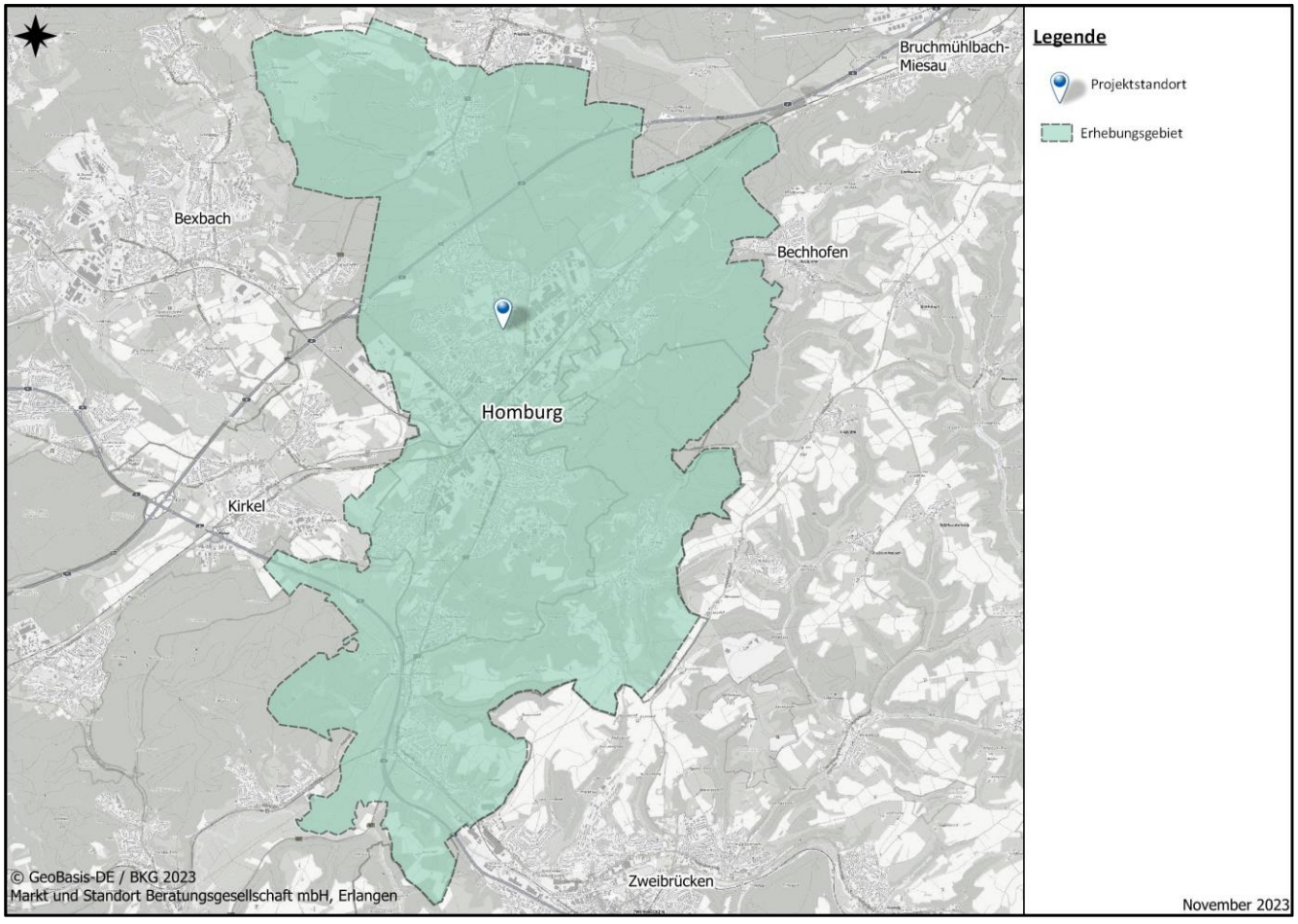
[1] Beispielsweise ergeben sich aus höheren Einkommen nicht zwangsläufig höhere Einzelhandelsausgaben. Die Einkommensentwicklung hat sich seit einigen Jahren bereits abgekoppelt von der Entwicklung der Einzelhandelsumsätze. Diese Tendenzen sind nach Bedarfsgruppen unterschiedlich.

A.1.2.2 Bestandserhebung

Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende und vollständige Erhebungen der maßgeblichen Anbieter im Stadtgebiet Homburgs. Zum anderen wurden alle im Untersuchungsraum ansässigen größeren Einzelhandelsbetriebe erfasst und in die Untersuchung einbezogen. Erhoben wurden die Verkaufsflächengrößen der für die Untersuchung relevanten Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche jedes betrachteten Betriebes sowohl innerhalb der Zentren als auch in den größeren Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet.

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

Abbildung 1 Untersuchungsgebiet



Quelle: eigene Darstellung

Innerhalb des oben genannten Gebietes wurde eine Erhebung aller projektrelevanten Betriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Sortimenten und insbesondere projektspezifischen Sortimenten vorgenommen. Diese Erhebung erfolgte sortimentsspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentsschwerpunkt wird bei der sortimentsspezifischen 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 sortimentsspezifischen Modellberechnungen erfolgen dann nicht mehr auf der Basis des „Huff-Modells“, sondern werden, ähnlich wie bei der Input-Output-Analyse in sortimentsspezifischer Modellumgebung vorgenommen. Die Kalibrierung erfolgt standort-, projekt- und sortimentsspezifisch 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 (Staueinflüsse, etc.)

Im Rahmen der differenzierten, sortimentsspezifischen Weiterberechnung werden die Annahmen zu den Modellparametern differenziert. Die Gewichtung der Distanzen wird beispielsweise nach Bedarfsstufen verändert. Auch verändert sich die Distanzsensitivität in Abhängigkeit von der Wettbewerbsdichte und von der Raumstruktur (z.B. Verdichtungsräume, Ländlicher Raum). Spezifische Wettbewerberinformationen, wie z.B. regional unterschiedliche Akzeptanz bestimmter Anbieter („Heimvorteil“ wie z.B. Globus im Saarland, Hornbach in der Pfalz, Möbel Höffner in Berlin, etc.) werden berücksichtigt. Von Fall zu Fall und in Abhängigkeit von der Projekt- und Wettbewerbsstruktur können weitere Parameter berücksichtigt werden.

Aktuell geplante Projekte im Untersuchungsgebiet können in das Modell einbezogen werden und deren zu erwartenden Auswirkungen integriert werden.

A.1.2.3.3 Simulationsrechnung

Im Rahmen der 1-Variante wird das geplante Projekt hinzugefügt und die unveränderte Kaufkraftsumme unter den neuen Rahmenbedingungen wiederum verteilt. Dies führt zu veränderten Umsätzen bei allen Anbietern im Untersuchungsraum. Das Ausmaß der jeweiligen Umsatzveränderungen bei den ansässigen Anbietern ist von der regionalspezifischen und der Standortattraktivität, von der Größe sowie der Verbraucherakzeptanz einerseits und dem entsprechend gewichteten Distanzunterschied zwischen Verbraucherwohnort und Projekt bzw. Verbraucherwohnort und bisher aufgesuchten Anbietern andererseits abhängig. Die Zentren (Zentrale Versorgungsbereiche) werden in ihrer Gesamtheit als ein attraktiver Anbieter gewertet.

A.1.2.3.4 Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall

Ein maßgeblicher Arbeitsschritt zur Simulationsberechnung und Kalibrierung des Modells ist die vorherige Definition von Modellannahmen, die das Modellumfeld im vorliegenden Fall definieren und den 0-Fall des Modells bestimmen. Das Ziel der Kalibrierung ist die Einstellung aller Modellparameter zur Darstellung der getroffenen Annahmen im Modell, also zur modellhaften Abbildung der Realität im Untersuchungsbereich.

A.1.2.3.4.1 Annahmen zum Einzugsgebiet

Der Projekteinzugsbereich wird der Zone 1 des aktuellen Einzugsbereiches der Stadt Homburg entsprechen. Der Nahbereich umfasst das gesamte DSD-Entwicklungsgebiet, Teile des Stadtzentrums, Wohnquartiere westlich der der Beederstraße und südlich der Saarbrücker Straße sowie der Bereich Steinhübel. Darüber hinaus in den Gebieten mit gewerblicher Nutzung die Beschäftigten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Wirkungen in die umgebenden Zentrenstrukturen in der Region kann die Reichweite als räumlich begrenzt angenommen werden; dies liegt vor allem begründet in den vergleichsweise gut ausgestatteten Versorgungssituationen der umgebenden Orte. Die wichtigste Kundenbeziehung wird auf die Wohnbevölkerung des Stadtteils Erbach und der umliegenden Stadtteile Homburgs beschränkt bleiben.

A.1.2.3.4.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung

Die Wettbewerbswirkungen des Projektes werden bestimmt durch das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen einerseits und durch die Betriebsform anderseits. Es wird davon ausgegangen, dass Betriebe gleicher oder ähnlicher Betriebsform stark miteinander konkurrieren. Bei „systemgleichen“ Wettbewerbern wird von einem Höchstmaß an Sortimentsüberschneidungen und Substituierbarkeit ausgegangen. Systemgleiche Wettbewerber verlieren demnach die höchsten Umsatzanteile im Vergleich zu anderen Wettbewerbern. Maßgeblich für die Stärke der Wettbewerbswirkung sind das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen und die Ähnlichkeit des Konzeptes.

A.1.2.3.4.3 Annahmen zur Distanzsensibilität

Der Aufwand für die Distanzüberwindung wird zum einen je nach Versorgungsstufe unterschiedlich wahrgenommen. Für die Nahversorgung sind größere Distanzen mit höherem Gewicht zu belegen, als für den

aperiodischen Bedarf[2]. Zum anderen wird für die untersuchte Region eine Kalibrierung der Distanzsensitivität vorgenommen. Im vorliegenden Fall ist von einer insgesamt moderaten Distanzsensitivität der Verbraucher auszugehen, da im Untersuchungsraum die Wettbewerbsdichte in der Innenstadt Homburgs relativ hoch ist und deshalb die Überwindung größerer Distanzen nur bei sehr starken „Magnetwirkungen“ bestimmter Anbieter erfolgt, was allerdings, wie bereits beschrieben, keine größeren Effekte für das untersuchte Projekt bringt.

A.1.3 Verwendete Datengrundlagen

Folgende Datenquellen wurden im Rahmen dieser Studie verwendet:

- MB-Research, Einwohner nach Gemeinden und Postleitgebieten, Nürnberg 2024
- BBSR, Bevölkerungsprognose 2040, 2017
- Markt und Standort Erlangen, Regionale Kaufkraftpotenziale, Erlangen 2024
- MB-Research, Regionale Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2024
- MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2024
- Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2024, BBE Handelsberatung GmbH
- Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ Saarland, 2006
- EHI-Handelsdaten aktuell 2023, EHI Retail Institute, Köln
- Markt und Standort, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Homburg, Erlangen 2023
- Eigene Erhebungen im Ende Juli/Anfang August 2024

[2] Hierzu wird im Modell eine Gauss-Funktion verwendet, die es ermöglicht, Distanzen unterschiedlich zu gewichten.

A.2 Untersuchter Standort und geplantes Projekt

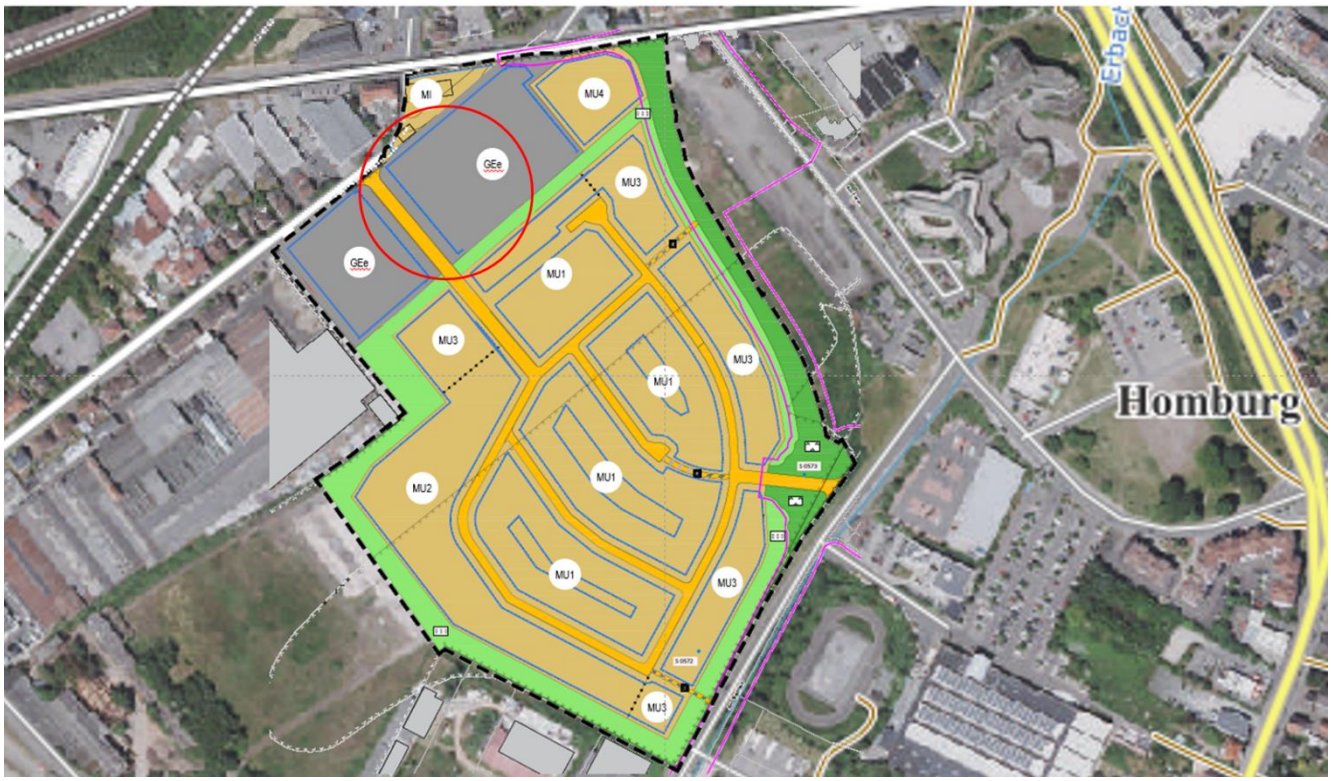
A.2.1 Standort

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

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des Entwicklungsprojektes Coeur auf dem ehemaligen DSD-Gelände in zentraler Lage des Stadtgebietes Homburgs. Kernstück des Entwicklungsvorhabens ist die Schaffung von rund 500 Wohneinheiten innerhalb der ausgewiesenen MU-Gebiete. Gewerbliche und Mischnutzungen sind im Norden des Geländes mit Anschluss an die Saarbrücker Straße und die Beeder Straße vorgesehen. Dort, wo der nördliche Verkehrsanschluss des Gebietes an das städtische Verkehrsnetz vorgesehen ist, ist für den Fall der Ansiedlung die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandels vorgesehen.

Der Schwerpunkt des geplanten Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf und soll insbesondere der Versorgung der zukünftig zuwandernden Bevölkerung im Plangebiet dienen. Im unmittelbar angrenzenden Umfeld der Entwicklungsmaßnahme sind mit Aldi, Lidl und Netto drei Lebensmitteldiscounter ansässig. Der ebenfalls angrenzende Globus Baumarkt spielt bei der ausschließlich nahversorgungsorientierten gutachterlichen Betrachtung keine maßgebliche Rolle.

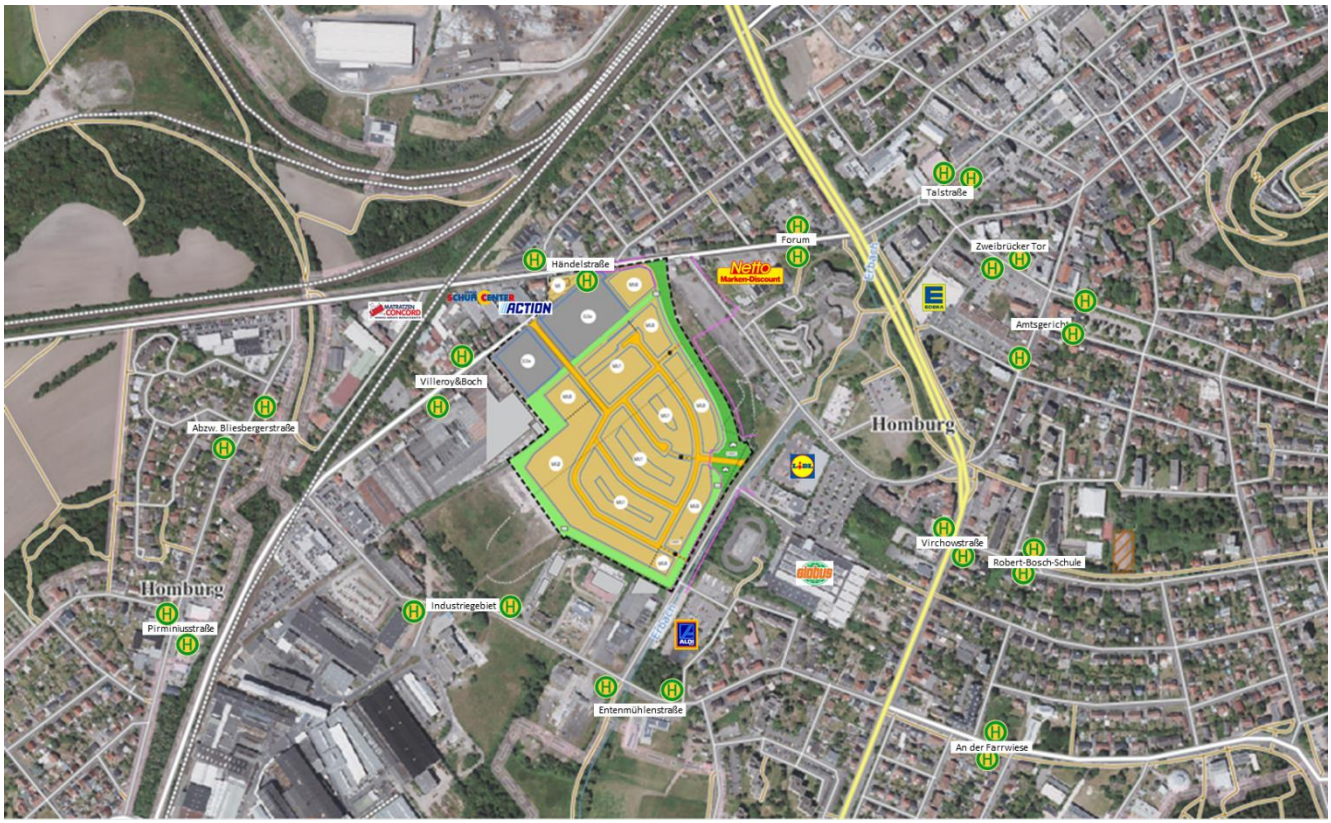
Abbildung 2 Standortsituation Coeur-Gelände



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Der Planstandort ist über die Saarbrücker Straße sowie die Straße Am Stadtbad gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, so dass auch eine Versorgungsfunktion für die nahegelegenen Stadtteile unterstellt werden kann.

Abbildung 3 Standortsituation im Umfeld des Plangeländes



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung, Bebauungsplanentwurf „Westlich des Forums, Teilbereich 1,2. BA“

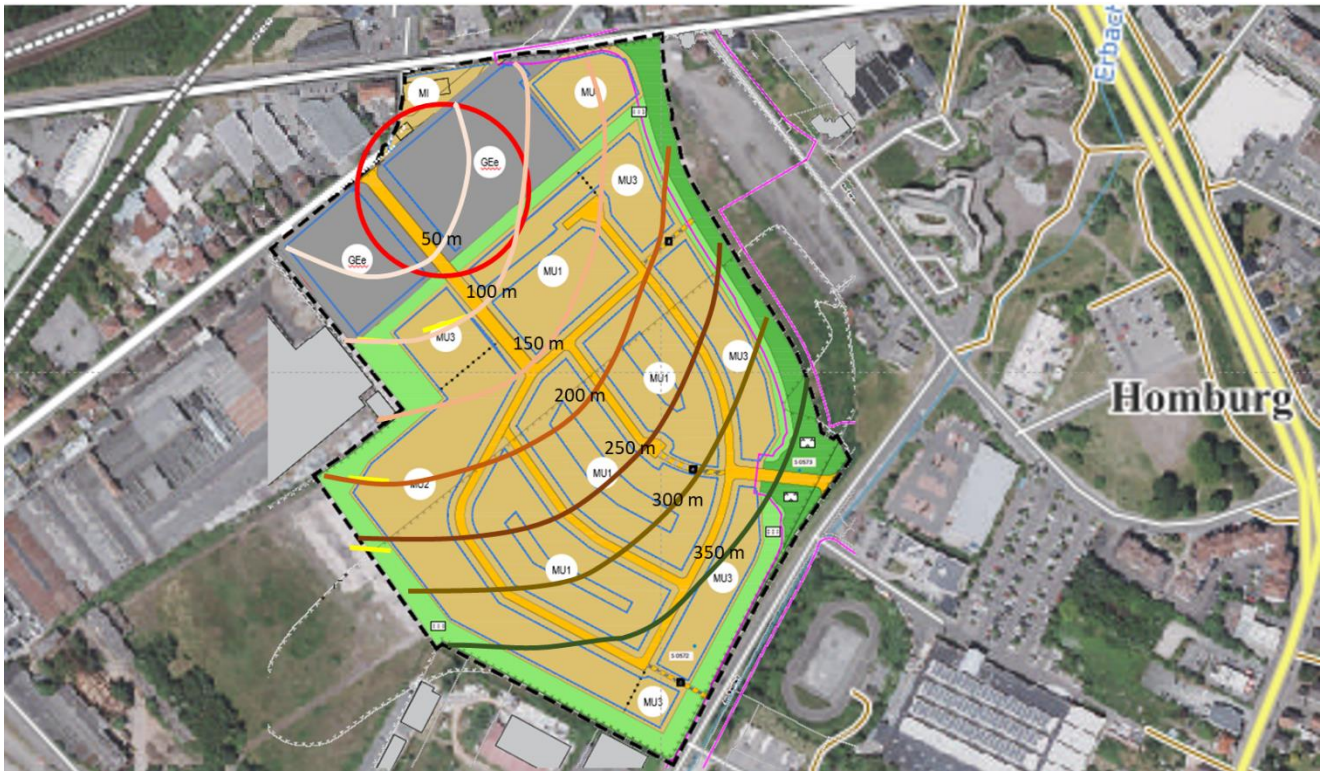
Der Planstandort liegt innerhalb der verdichteten Kernstadt Homburgs. Die Umgebung ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Das Haltestellen- und Liniennetz ist dicht und die Taktfrequenzen niedrig. Der Planstandort im Norden des Gebietes ist durch die Haltestelle Händelstraße mit den Buslinien 501, 507, 508 und R14 und einer werktäglichen Taktfrequenz von durchschnittlich rund 20 Minuten durch den ÖPNV gut erschlossen.

A.2.2 Standortdiskussion

Die Standortpositionierung innerhalb des Entwicklungsgeländes ist noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich ist eine zentrale Lage innerhalb des Plangebiets sinnvoll, um kurze Fußwege für alle Bewohner des Gebietes zu gewährleisten. Andererseits ist davon auszugehen, dass ein Versorgungsstandort mit einer marktgängigen und tragfähigen Verkaufsflächenkonstellation ein höheres Potenzial bindet, als im neuen Wohngebiet zuwächst. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass nicht das gesamte zuwachsende Potenzial, wegen der zu erwartenden Kaufkraftabflüsse, dem dort anzusiedelnden Markt zugeordnet werden kann. Insofern darf die Erreichbarkeit des Versorgers von außerhalb des Plangebiets nicht außer Acht gelassen werden. Zunächst ist zu prüfen inwieweit der aktuell geplante Standortbereich eine fußläufige Versorgung der kurzen Wege gewährleisten würde.

Die folgende Abbbildung zeigt, dass bei der derzeit vorgesehenen Standortlage im Norden des Plangebietes von einer fußläufigen Erreichbarkeit von maximal 350 bis 400 Metern auszugehen ist. Das ist die Hälfte der maximal anzunehmenden fußläufigen Erreichbarkeitsgrenze von 800 Metern und entspricht eine Gehzeit von rund 5 bis 6 Minuten. Gleichzeitig ist eine Zufahrt über die Saarbrücker/Beeder Straße mit dem Pkw möglich, ohne das Wohngebiet zu durchqueren. Insofern ist im Hinblick auf die Erreichbarkeit und die Erfüllung der verbrauchernahen Versorgungsfunktion der vorgesehene Einzelhandelsstandort als idealer Kompromiss anzusehen. Eine zentralere Lage im Wohngebiet würde die maximale Fußgängerdistanz zwar um ca. 2 Minuten reduzieren, brächte allerdings eine Verkehrslärmbelastung des Wohngebietes mit sich.

Abbildung 4 Fußläufige Distanzen im Plangebiet



Eigene Darstellung und Berechnungen, Bebauungsplanentwurf „Westlich des Forums, Teilbereich 1,2. BA

Die maximale fußläufige Erschließung des Standortes reicht über das überplante Gebiet hinaus.

Abbildung 5 Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes

Eigene Darstellung und Berechnungen, Bebauungsplanentwurf „Westlich des Forums, Teilbereich 1,2. BA

Ein großer Teil des fußläufig erschlossenen Gebiets ist gewerblich oder industriell genutzt. Einige größere Betriebe mit höheren Beschäftigtenzahlen sind dort ansässig. Hier ist ein begrenztes zusätzliches Potenzial für Lebensmitteleinkäufe der Beschäftigten zu sehen.

Nicht unwichtig sind die erreichten Wohngebiete, die innerhalb der fußläufigen Distanz liegen. Es handelt sich um die nördliche Spitze des Siedlungsgebiets Beeden im Westen des Plangebietes. Hinzu kommt das Dreieck des Musikerviertels um die Kaiserstraße sowie kleiner Quartiere am südlichen Rand des Plangebietes. Innerhalb dieses 800 Meter Umkreises um das geplante Einzelhandelsvorhaben wohnen derzeit rund 1.900 Einwohner.

A.2.3 Projektbeschreibung

Der geplante Supermarkt wird über eine Verkaufsfläche von 2.400 qm verfügen. Er ist als Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt vorgesehen. Die folgende Verkaufsflächen- und Sortimentsaufteilung ist vorgegeben.

Tabelle 1 Geplantes Projekt

Sortimentsgruppe	**Verkaufsfläche** in qm
Nahrungs- und Genussmittel	1.900
Drogeriewaren	250
Nonfood-Sortiment	250
Gesamtverkaufsfläche	**2.400**

Quelle: Angaben des Auftraggebers, Aufteilung der Sortimente nach Erfahrungswerten

Die Nonfood-Sortimente werden sich voraussichtlich auf die folgenden Teilsortimente verteilen. Nicht alle der Nonfood-Sortimente sind zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant.

Tabelle 2 Nonfood-Sortimente

Sortimentsgruppe	**Verkaufsfläche** in qm
Bekleidung/Schuhe (zr)	30
Hausrat (zr)	90
Elektrowaren (zr)	10
Bücher Schreibwaren (zr)	15
Schnittblumen (zr)	5
Tiernahrung (nzr)	100
Summe	**250**

Aufteilung der Sortimente nach Erfahrungswerten, zr = zentrenrelevant, nzr = nicht zentrenrelevant nach Homburger Liste

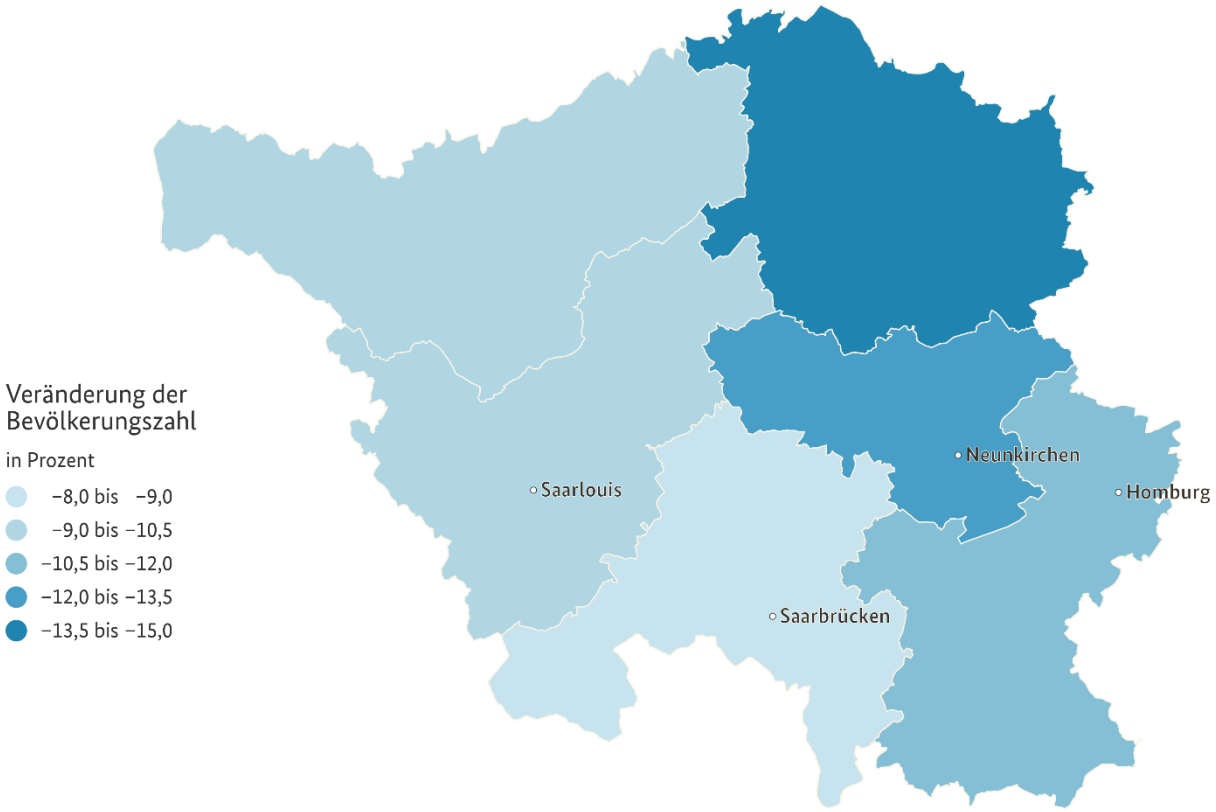
Die Geschäftsfläche des Vorhabens wird ebenerdig sein. Eine notwendige Zahl von Stellplätzen wird eingerichtet. Baurechtlich ist die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel geplant.

A.2.4 Sozioökonomische Rahmendaten

A.2.4.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Die künftige Entwicklung der Region ist geprägt von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040. Die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Landkreise durch das Bauinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weist für den Saarpfalz-Kreis einen Bevölkerungsrückgang von bis zu 11% bis zum Jahr 2040 auf, ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2017. Für den Einzelhandel bedeutet dies voraussichtlich schrumpfende Potenziale im Landkreis.

Abbildung 6 Entwicklung der Bevölkerungszahl 2017-2040 nach Landkreisen



Quelle: BBSR, 2017, Bildlizenz: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2022)

Für das Gebiet des Saarpfalz-Kreises wird von einer Bevölkerung in Höhe von 128.200 im Jahr 2040 ausgegangen. Dies entspricht einem prozentualen Rückgang von -10,6%[3].

Statistische Vorausberechnungen geben grundsätzlich lediglich ein mögliches Entwicklungsszenario vor. Durch gezielte Stadt- und Wirtschaftsentwicklungspolitik können Gemeinden ganz erheblich solche allgemeinen Trends steuern und zukunftsfähige Strukturen bilden und erhalten. Mit der Realisierung des Vorhabens auf dem DSD-Gelände wird ein erheblicher Beitrag zu einer günstigeren Einwohnerentwicklung in der Kreisstadt Homburg geleistet.

B Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse für das geplante Projekt beinhaltet in einem ersten Schritt die Darstellung und Bewertung der Bestandssituation im Einzugsgebiet. Darüber hinaus wird der zu erwartende Einzugsbereich des Projektes erarbeitet und in seinen Nachfrage- und Angebotsstrukturen beschrieben. Auf der Basis dieser Analysen

[3] Quelle: BBSR, Bevölkerungsprognose 2040, URL: tableau.bsh.de/t/bbr/views/Prognose_test/Bevlkerungsprognose?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y

werden die Ergebnisse der Modellberechnungen (Analyse der Einkaufsbeziehungen) dargestellt und als Kaufkraftströme quantifiziert. In Simulationsrechnungen werden dann die Veränderungen der Kaufkraftströme ermittelt, die durch das zu prüfende Projekt verursacht werden. Die städtebaulichen Bewertungen dieser Kaufkraftstromveränderungen werden auf dieser Basis erarbeitet und der Einfluss der aktuellen Planungen in der Region bewertet.

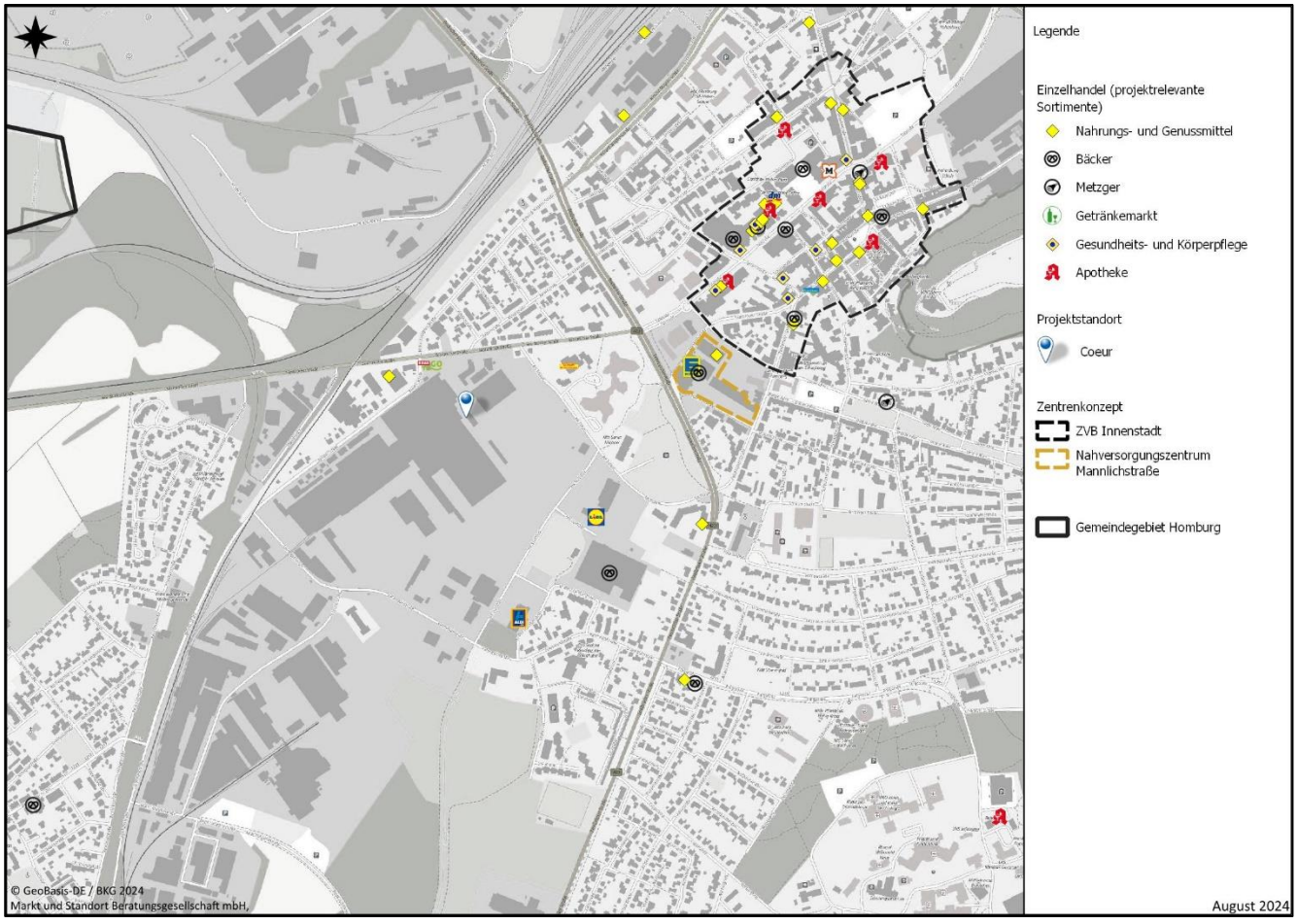
B.1 Der projektspezifische Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld

Im Stadtgebiet Homburgs leben aktuell 41.297 Einwohner. Der Stadt Homburg wird im Landesentwicklungsplan des Saarlands der Status eines Mittelzentrums eingeräumt. Die Stadt Homburg verfügt vor allem in der Innenstadt über moderne und vielfältige Angebotsstrukturen bei Gütern des mittelfristigen Bedarfs. Ergänzende Angebote sind am Standort Nahversorgungszentrum Mannlichstraße und den Sonderstandorten Globus Einöd sowie Kaufland Robert-Bosch Straße zu finden.

Laut Einzelhandelskonzept 2023 befinden sich außerhalb der Innenstadt keine großflächigen zentrenrelevanten Märkte, mit Ausnahme von Lebensmittelmärkten.

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

Abbildung 7 Projektumfeld mit Nahversorgungsbesatz



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung

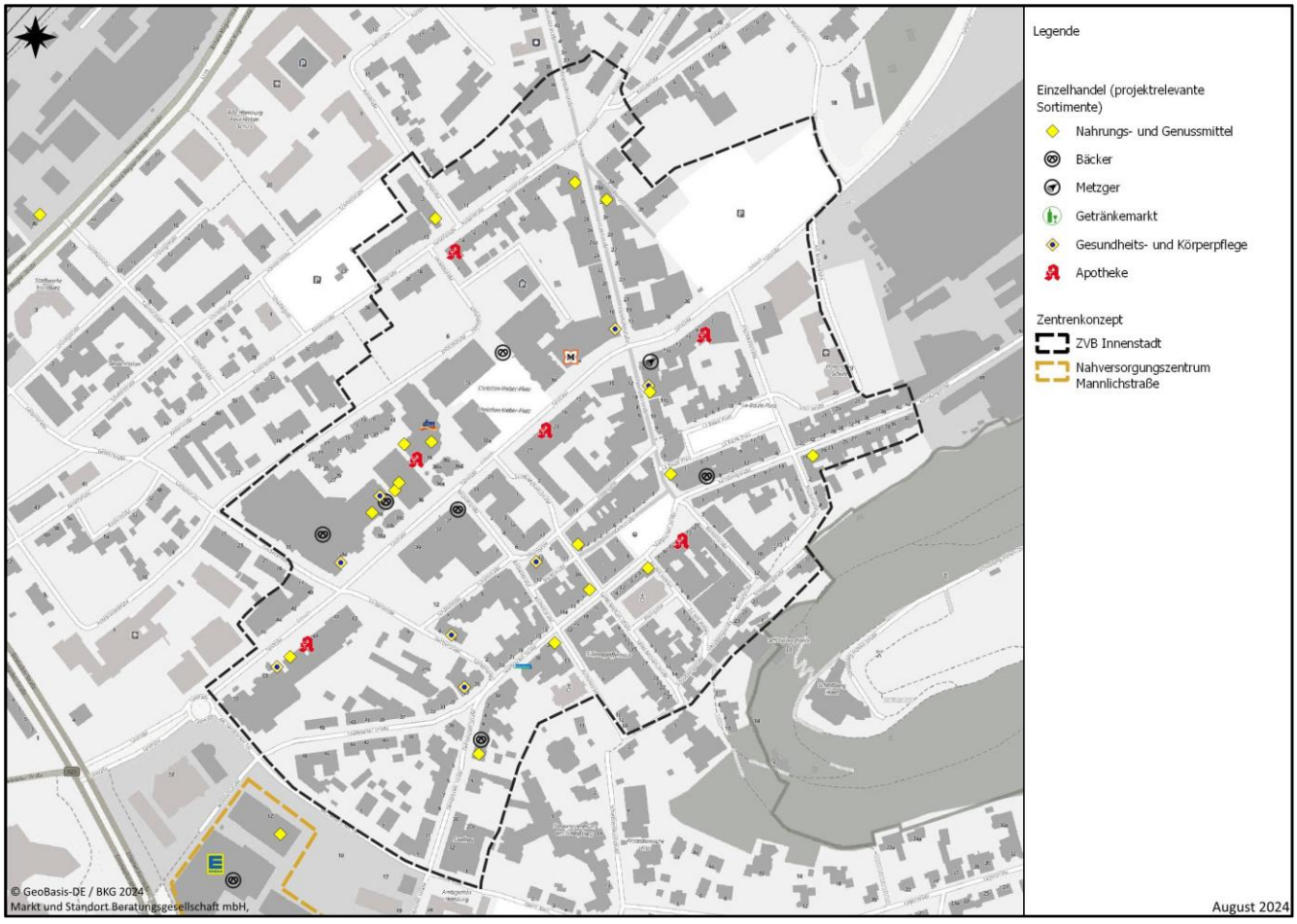
B.1.1 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Homburg

Tabelle 3 Angebotene Sortimente in projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	1.720	7,7
Gesundheits- und Körperpflege	1.435	13,8
Bekleidung, Lederwaren	75	0,5
Schuhe	15	0,2
Uhren, Schmuck, Optik	45	0,2
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	50	0,1
Elektrowaren	140	0,5
Bücher, Schreibwaren	110	0,5
Möbel und Einrichtungsbedarf	105	0,5
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	40	0,2
Hobby- und Freizeitartikel	360	1,4
Gesamt	**4.095**	**25,8**

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

Abbildung 8 Nahversorgungsbetriebe in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung Erhebungen

In der Innenstadt von Homburg keine großflächigen Lebensmittelstandorte ansässig. Es handelt sich um eine Vielzahl kleiner Anbieter (Bäcker, Metzger, kleine ethnisch geprägte Lebensmittelgeschäfte, Reformhäuser,

Obst-Gemüse-Anbieter, Süßwaren oder Getränke/Spirituosengeschäfte). Zwei Drogeriemärkte (DM und Müller) bieten weitgehend nahversorgungsrelevante Sortimente.

B.1.2 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im NVZ Mannlichstraße

Dominierender Nahversorgungsbetrieb im Nahversorgungszentrum ist Edeka mit rund 2.500 qm Verkaufsfläche. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch einen in das Gebäude integrierten Backverkaufsshop. Weitere Anbieter aus dem Nonfoodbereich sind Tedi, Kik und verschiedene Dienstleister.

Tabelle 4 Angebotene Sortimente im NVZ Mannlichstraße

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	2.140	9,5
Gesundheits- und Körperpflege	225	1,0
Bekleidung, Lederwaren	30	0,1
Schuhe	0	0,0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	90	0,4
Elektrowaren	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	55	0,2
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0,0
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	40	0,2
Hobby- und Freizeitartikel	0	0,0
Gesamt	**2.580 qm**	**11,5**

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

Abbildung 9 Nahversorgungsbetriebe im NVZ Mannlichstraße

Quelle: eigene Darstellung Erhebungen

B.1.3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im NVZ Cranachstraße

Auch im Nahversorgungszentrum Cranachstraße stellt Edeka den dominierenden Markt. Daneben befindet sich dort ein Delta Supermarkt sowie ein Backshop.

Tabelle 5 Angebotene Sortimente im NVZ Cranachstraße

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	1.500	6,6
Gesundheits- und Körperpflege	115	0,5
Bekleidung, Lederwaren	25	0,1
Schuhe	0	0,0
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	70	0,3
Elektrowaren	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	30	0,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0,0
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	20	0,1
Hobby- und Freizeitartikel	0	0,0
Gesamt	**1.760**	**7,7**

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

Abbildung 10 Nahversorgungsbetriebe im NVZ Cranachstraße

Quelle: eigene Darstellung Erhebungen

B.1.4 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße

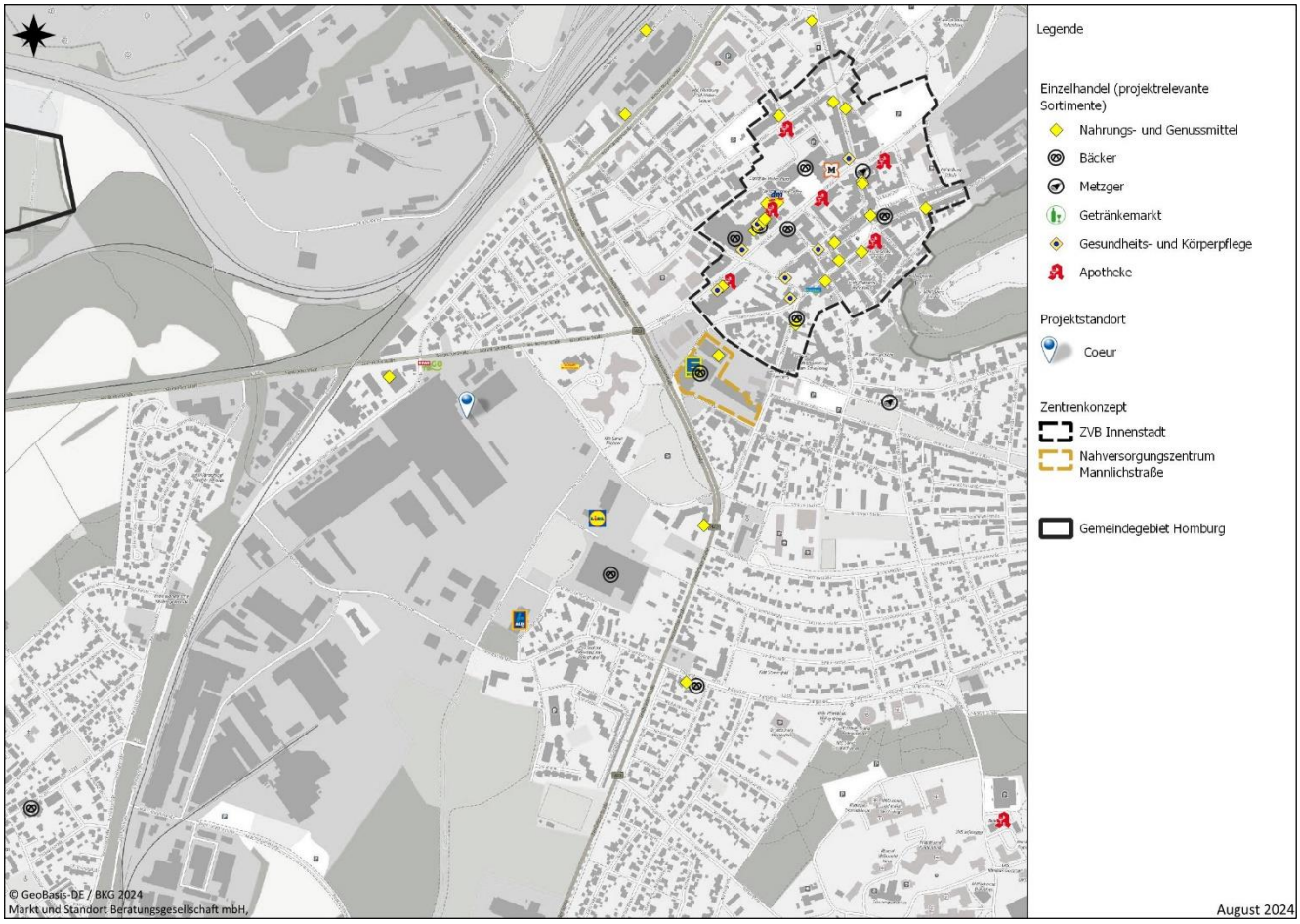
Neben dem Verwaltungszentrum (Rathaus und Landratsamt) befinden sich in dem besagten Gebiet verschiedene Lebensmitteldiscounter und ein Globus Baumarkt. Verkaufsfläche und Umsätze des Globus Baumarktes Spielen bei der aktuellen Analyse keine Rolle. Diese Einrichtung umringen quasi das Projektgelände.

Tabelle 6 Angebotene Sortimente im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	2.635	21,1
Gesundheits- und Körperpflege	305	2,5
Bekleidung, Lederwaren	30	0,3
Schuhe	20	0,2
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	40	0,3
Elektrowaren	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	10	0,1
Möbel und Einrichtungsbedarf	20	0,2
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	90	0,8
Hobby- und Freizeitartikel	10	0,1
Gesamt	**3.175**	**25,5**

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

Abbildung 11 Nahversorgungsbetriebe im Gebiet Forum, Stadtbad Saarbrücker Straße



Quelle: eigene Darstellung Erhebungen

B.1.5 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Stadtteilzentrum Erbach

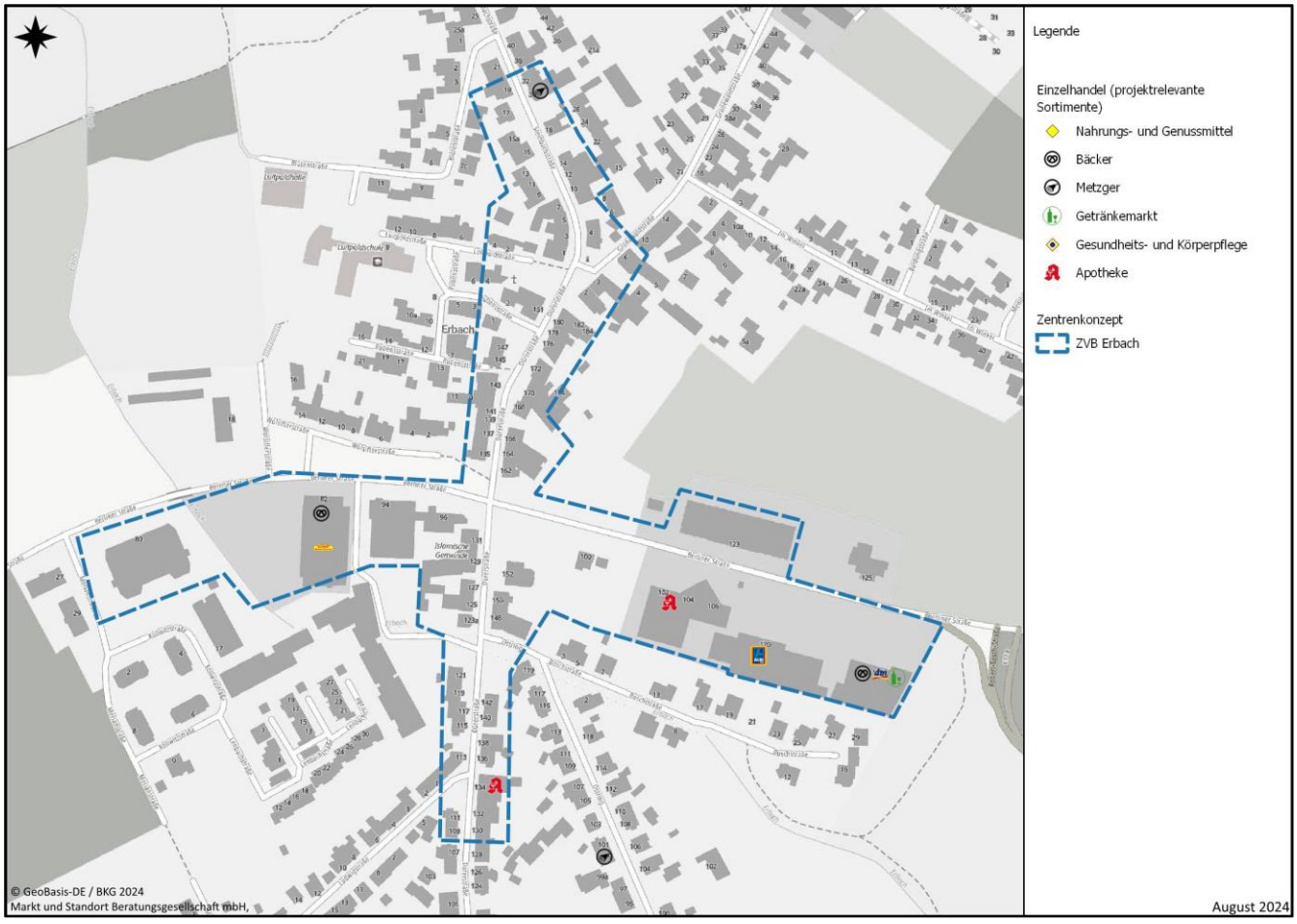
Magnetbetriebe im Stadtteilzentrum Erbach sind ein Netto und ein Aldi Lebensmitteldiscounter. Ergänzt werden die Nahversorgungsangebote durch einen DM-Drogeriemarkt sowie Bäcker, Metzger und Apotheke. Non-food-Anbieter verbessern das Angebot, sind allerdings bei dieser Untersuchung nicht von Belang.

Tabelle 7 Angebotene Sortimente im Stadtteilzentrum Erbach

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	2.165	14,5
Gesundheits- und Körperpflege	795	7,0
Bekleidung, Lederwaren	10	0,1
Schuhe	10	0,1
Uhren, Schmuck, Optik	0	0,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	55	0,4
Elektrowaren	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	5	0,0
Möbel und Einrichtungsbedarf	10	0,1
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	65	0,5
Hobby- und Freizeitartikel	10	0,1
Gesamt	**3.125**	**22,9**

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

Abbildung 12 Nahversorgungsbetriebe im Stadtteilzentrum Erbach



Quelle: eigene Darstellung Erhebungen

B.1.6 Stadtteilzentrum Kirrberg und Solitärlagen Globus und Kaufland

Der Nahversorgungsbesatz im Stadteilzentrum Kirrberg verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 70 qm.

Die Solitärlage Globus in Homburg-Einöd erreicht eine Verkaufsflächensumme von 15.765 qm. Hier sind neben dem Globus-SB-Warenhaus diverse Nahversorgungsangebote in der Mall zu berücksichtigen. Es ist von einem Bestandsumsatz von insgesamt 64,5 Mio. € auszugehen.

Die zweite maßgebliche Solitärlage mit Nahversorgungssortimenten ist der Standort Kaufland und Lidl an der Robert-Bosch-Straße. Hier konzentrieren sich 5.335 qm Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rund 26,7 Mio. €

B.1.7 Streulagen im Stadtgebiet

Weitere nahversorgungsrelevante Streulagen finden sich mit dem Mix Markt Am Zweibrücker Tor, Nah und Gut und Ayham Markt in der Lappentascher Straße, Netto in der Heinrich-Spoerl-Straße, CAP-Markt in Kirrberg, Ortsstraße sowie diverse Bäckereien, Metzgereien, Tankstellenshops und Apotheken.

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

B.1.8 Entwicklung des Bestandes der Nahversorgungsbetriebe.

Seit der Erhebung zum Einzelhandelskonzept im Jahr 2021 haben sich zählbare Verkaufsflächenveränderungen ergeben. Summierte sich 2021 die Verkaufsfläche der 94 Betriebe mit Kernsortiment Lebensmittel auf 42.880 qm, finden sich aktuell nur noch 85 Lebensmittelbetriebe mit insgesamt 35.225 qm Verkaufsfläche. Das bedeutet einen Verkaufsflächenverlust bei den Lebensmittelbetrieben von 7-655 qm innerhalb von knapp drei Jahren. Es ist zu berücksichtigen, dass hier die Nonfood-Sortimente, deren Anteil in der Regel nicht allzu hoch ist. Einzige Ausnahme bildet der Real-Markt, der von Kaufland übernommen wurde.

Die deutliche Abnahme der Lebensmittelverkaufsflächen resultieren aus der deutlichen Verkaufsflächenreduzierung bei der Kaufland-Übernahme des Real-Standortes. Während der Real-Standort damals über 9.195 qm Verkaufsfläche verfügte (5.730 qm Food und 3.465 qm Nonfood), liegt Kaufland aktuell bei 3.910 qm (3.785 qm Food und 125 qm Nonfood). So sind bei dieser Übernahme alleine 5.285 qm Verkaufsfläche insgesamt verloren gegangen, immerhin waren 1.945 qm davon Food-Verkaufsflächen.

Maßgebliche Standortverluste gab es mit der Aufgabe von Penny, Am Vierherrenwald (965 qm), MERE / TS Markt 101, Kaiserslauterer Straße (785 qm), Real Getränkemarkt, Bio-Frischmarkt, Mannlichstraße sowie insgesamt 12 Metzger und Bäckerstandorte.

So ist die Zentralität im Lebensmittelsortiment von 159,4 im Jahr 2021 auf aktuell 129,8 gesunken. Dieser deutliche Zentralitätsverlust geschah, obwohl das Lebensmittelkaufkraftpotenzial im gleichen Zeitraum von 113,0 Mio. € auf 129,8 Mio. € gestiegen ist. Die Zahl der Einwohner stieg von 41.875 auf 42.297, der Pro-Kopf-Ausgabenwert wuchs von 2.786 €/Kopf auf 3.166 €/Kopf.

Aus dieser negativen Entwicklung lässt sich, unter Einbeziehung der zu erwartenden Potenzialzuwächse durch das Planvorhaben ein Nachholbedarf für Lebensmittelangebote in Homburg ableiten.

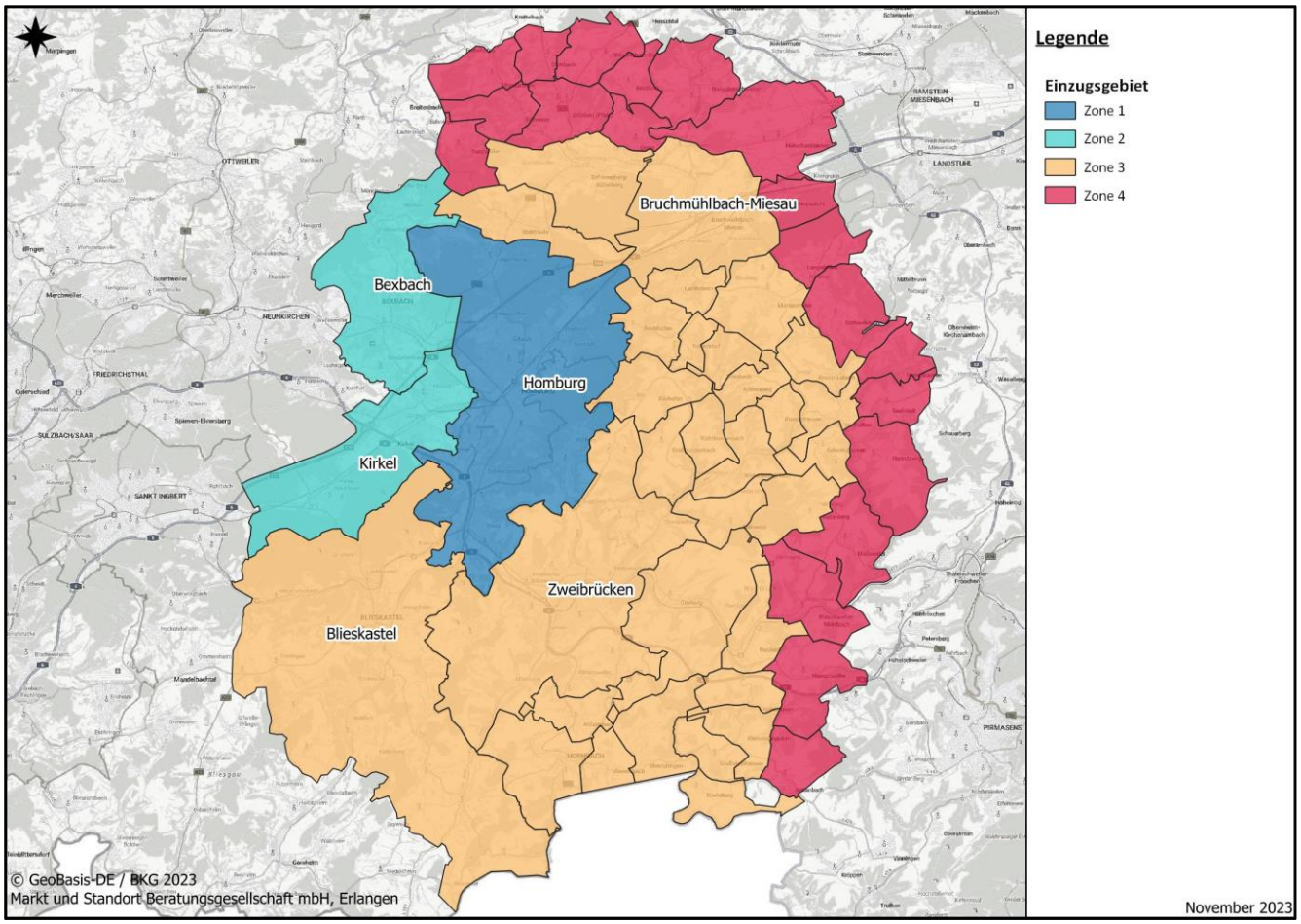
B.2 Einzugsbereich des Projektes

B.2.1 Einzugsbereich des Planvorhabens

Der Einzugsbereich des Projektes ist zum einen abhängig von der Angebotsstruktur des geplanten Projektes und zum anderen von der Verkehrslage und der damit verbundenen Erreichbarkeit für die Verbraucher. Die derzeitige Standortlage des Projektes ist zweckmäßig, gut erreichbar und verkehrsgünstig gelegen. Da es sich um ein Projekt mit Nahversorgungsortimenten handelt, begrenzt sich der Einzugsbereich auf die Zone 1, das Stadtgebiet Homburgs.

Die vier Zonen des Einzugsbereiches der Stadt Homburg stehen für die unterschiedlich starke Marktausschöpfung der Einzelhandelsbetriebe des Mittelzentrums Homburg im Einzugsbereich. Zone 1 des Einzugsbereichs ist das Stadtgebiet Homburgs, Zone 2 ist der weitere mittelzentrale Verflechtungsbereich. Blieskastel, Zweibrücken und die östlich und nördlich an Homburg anschließenden pfälzischen Gemeinden liegen in Zone 3 des Einzugsbereichs. Weiter entfernte pfälzische Gemeinden sind der Zone 4 des Einzugsbereichs zugeordnet.

Abbildung 13 Einzugsbereich der Gesamtstadt



Quelle: eigene Darstellung 2023

Der Einzugsbereich des Projekts auf dem DSD-Gelände erstreckt sich über Zone 1, dem Nahbereich der Stadt Homburg.

Tabelle 8 Einwohner im Einzugsbereich des Projektstandortes

Einzugsbereich	Einwohner 2023
Zone 1 (Homburg)	42.297

Quelle: eigene Berechnungen 2024

B.2.2 Marktpotenzial

B.2.2.1 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region

Die Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich des Projektes wird bestimmt durch das Einkommensniveau in der Region. Die allgemeine Kaufkraftkennziffer zeigt das Einkommensniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer zeigt die einkommensabhängigen regionalen Effekte für die Einzelhandelsausgaben auf.

Wie die folgende Darstellung zeigt, herrschen im Umkreis von Homburg weitgehend unterdurchschnittliche Einkommen vor, die naturgemäß Auswirkungen auf die durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben haben.

Für Homburg wurde ein Kaufkraftindex von 96,9 ermittelt. Damit liegen die durchschnittlichen Ausgaben der Bürger aus Homburg leicht 3,1% unterhalb des Bundesdurchschnittes. Die umliegenden Gemeinden verfügen über unter- bis überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftindices. Die Spanne liegt zwischen 84,7 (Neunkirchen) und 105,8 (Kirkel).

Abbildung 14 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2024 (BRD = 100)

Quelle: MB-Research, Nürnberg 2024, * Kaufkraftindex der Stadt Homburg insgesamt

Das Potenzial für den Einzelhandel im Einzugsbereich ergibt sich zum einen aus der Bevölkerungskonzentration und -verteilung und zum anderen aus den Pro-Kopf-Ausgaben, die Grundlage für die Berechnung der Einzelhandelsausgaben sind. Folgende bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben werden für diese Studie zugrunde gelegt.

B.2.2.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Tabelle 9 Mittlere Ausgaben im Einzelhandel (nach Sortimentsgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt)

Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke	Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren	Textilien, Bekleidung, Lederwaren	Schuhe	Uhren, Schmuck, Optik	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
3.166	635	701	161	119	125

Elektrowaren	Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren	Möbel und Einrichtungsbedarf	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	Hobby- und Freizeitartikel	**Gesamt**
595	229	676	629	411	**7.445**

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

Aus der Verrechnung mit dem Einkommensniveau und der Bevölkerungszahl ergibt sich das im Einzugsbereich verfügbare einzelhandelsrelevante Potenzial, das den Einwohnern jährlich für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Insgesamt stehen folgende Marktpotenziale zur Verfügung:

Tabelle 10 Marktpotenziale im Einzugsbereich (projektrelevante Potenziale)

Einzugsbereich	**Zone 1 (Homburg)** in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	129,8
Gesundheits- und Körperpflege	26,0
Bekleidung, Lederwaren	28,7
Schuhe	6,6
Uhren, Schmuck, Optik	4,9
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	5,1
Elektrowaren	24,4
Bücher, Schreibwaren	9,4
Möbel und Einrichtungsbedarf	27,7
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	25,8
Hobby- und Freizeitartikel	16,8
Gesamt	**305,3**

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

B.2.3 Zuwachsende Kaufkraftpotenziale durch das Wohnungsbauprojekt auf dem Projektgelände

Neben den auf der Grundlage der bestehenden Einwohnerzahl errechneten Kaufkraftpotenziale sind neue zusätzliche Kaufkraftpotenziale durch die Zuzüge in die geplanten 500 Wohneinheiten des Coeur-Projektes zu berücksichtigen. Ausgangsbasis ist ein durchschnittlicher Personenbesatz einer Wohneinheit mit 2,3 Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Homburg liegt bei 2,0 Personen. Die anzunehmende Haushaltsgröße für die neuen Wohneinheiten ist im Wesentlichen von der Art der geplanten Wohnungen und der erwarteten Altersgruppe abhängig. Man kann von folgenden Größenordnungen für die Haushalte und damit der Wohnungsbesetzung ausgehen:

Tabelle 11 Annahmen zu den künftigen Haushaltsgrößen im Plangebiet

Altersklasse/Lebensphase	Spanne der Haushaltsgröße Personen je Haushalt	Annahme zum Anteil im Plangebiet	Annahme Haushaltsgröße
Haushalte bis 30 Jahre	1,6 bis 1,8	10%	0,2
Haushalte 30 bis 45 Jahre	2,4 bis 2,8	40%	1,0
Haushalte 45 bis 65 Jahre	2,1 bis 2,4	40%	0,9
Haushalte älter als 65 Jahre	1,5 bis 1,8	10%	0,2
Bundesdurchschnitt/Ergebnis	**2,0**	**100%**	**2,3**

Quelle: Destatis, Mikrozensus, SOEP

Für die geplanten Berechnungen wird ein Haushaltsmix angenommen, der insbesondere Haushalte in den mittleren Lebensphasen (berufstätig, Kinder etc.) berücksichtigt. Ein Mix von Haushalten zwischen 30 und 65 Jahre von 80% plus jeweils 10% von jungen und älteren Haushalten wird zugrunde gelegt. So ergibt sich eine mittlere anzunehmende Haushaltsgröße für das Plangebiet von 2,3 Personen je Haushalt.

Daraus ergibt sich, ausgehend von 500 Wohneinheit multipliziert mit jeweils 2,3 Personen eine zukünftige Einwohnerzahl von 1.138 Personen.

Tabelle 12 Marktpotenziale im Einzugsbereich (projektrelevante Potenziale), einschließlich zuwachsender Potenziale aus dem Plangebiet

Einzugsbereich	Zone 1 (Homburg) in Mio. €	Zusätzliches Potenzial aus dem Plangebiet in Mio. €	Zone 1 (Homburg) einschließlich des zuwachsenden Potenzials aus dem Plangebiet in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	129,8	3,6	133,4
Gesundheits- und Körperpflege	26,0	0,7	26,8
Bekleidung, Lederwaren	28,7	0,8	29,5
Schuhe	6,6	0,2	6,8
Uhren, Schmuck, Optik	4,9	0,1	5,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	5,1	0,1	5,3
Elektrowaren	24,4	0,7	25,1
Bücher, Schreibwaren	9,4	0,3	9,6
Möbel und Einrichtungsbedarf	27,7	0,8	28,5
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	25,8	0,7	26,5
Hobby- und Freizeitartikel	16,8	0,5	17,3
Gesamt	**305,3**	**8,5**	**313,7**

Quelle: eigene Berechnungen

B.3 Die Kaufkraftbindung und die erwarteten Veränderungen

B.3.1 Der 0-Fall (Status Quo)

B.3.1.1 Kaufkraftbindung am untersuchten Standort

Durch den Einsatz des Markt und Standort Modells können die aktuellen Einkaufsbeziehungen im Einzugsbereich des Projektes ermittelt werden. Mit Fokus auf den Standort Coeur werden zusätzlich die Kaufkraftströme aus der Perspektive des ansässigen Einzelhandels und Verbrauchers dargestellt. Bei der Ermittlung der Kaufkraftströme werden, im Gegensatz zur Darstellung der Zentralität, keine bilanzierten Berechnungen vorgenommen, sondern auf Basis der einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten die Ströme (Zuflüsse und Abflüsse der Kaufkraft) simuliert.

Tabelle 13 Kaufkraftbindung in den projektrelevanten Sortimenten

Sortimentsgruppe	Potenzial im Stadtgebiet in Mio. €	Umsatz im Stadtgebiet in Mio. €	Zentralität (Ø = 100)
Nahrungs- und Genussmittel	129,8	162,7	125,3
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	26,0	40,9	157,0
Nahversorgungsrelevant	**155,8**	**203,6**	**130,6**

Quelle: eigene Berechnungen

In der Zone 1 des Einzugsbereichs steht dem Nahversorgungspotenzial von 155,8 Mio. Euro für projektrelevante Sortimente ein Umsatz der Anbieter von rund 203,6 Mio. Euro gegenüber. Das entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von 130,6.

Die Zentralität Homburgs ist durch die Funktion als Mittelzentrum und dem damit verbunden Einzugsbereich zu begründen. Rein rechnerisch werden rund 30% der Nahversorgungsumsätze mit Kunden aus dem Umland erzielt. Der nahversorgungspezifische Zentralitätswert lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch bei 155,3.

B.3.2 Der 1-Fall (Projekt)

Grundlage für die perspektivische Berechnung der zu erwartenden Auswirkungen des zu prüfenden Projektes sind die dargestellten Kaufkraftströme. Die Veränderung der Kaufkraftströme führt dabei zu Umsatzumlenkungen, die für die betroffenen Einzelhandelsstandorte geprüft und gutachterlich bewertet werden.

B.3.2.1 Projekt und Umsatzerwartung

Das Projekt wurde bereits erläutert und das zugrundeliegende Verkaufsflächenkonzept beschrieben. Im Folgenden werden die zu erwartenden Projektumsätze für die geplante Verkaufsfläche ermittelt und die erzielten Marktanteile dargestellt. Die gesamte künftige Verkaufsfläche von 2.400 qm wird in die Begutachtung einbezogen.

Tabelle 14 Projekt, geplante Umsatzerwartung des Gesamtprojekts

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Raumleistung in Euro/qm	Umsatzerwartung in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.900	4.189	8,0
Drogeriewaren	250	4.000	1,0
Nonfood-Sortiment	250	2.200	0,6
Summen	**2.400**	**3.963**	**9,5**

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

Die verwendeten Raumleistungen sind höher als die im Durchschnitt von Supermärkten erzielten Raumleistungen. Damit werden Worst Case Effekte am Standort berücksichtigt und es kann ausgeschlossen werden, dass bei einer eventuellen investorenseitigen Betreiberumplanung (z.B. Betreiberwechsel) eine erneute Begutachtung notwendig wird. Die resultierenden Umsatzerwartungen entsprechen somit den Worst-Case-Bedingungen. Auswirkungsanalysen sind grundsätzlich betreiberunabhängig durchzuführen. Für den Lebensmittelanteil wurde eine Flächenproduktivität von 4.800 €/qm veranschlagt. Für den integrierten Getränkemarkt gilt eine Raumleistung von 1.900 €/qm, so dass in der Summe auf den geplanten 1.900 qm eine Raumleistung von 4.189 €/qm zu erwarten ist. Der Worst-Case Zuschlag beträgt für Lebensmittel 4% und für den Getränkemarkt bei knapp 6%. Damit ist die örtliche Marktsituation in ausreichende Weise berücksichtigt und die Worst Case-Erhöhung bildet einen realistischen spezifischen Zuschlag für die regionale Wirtschaftskraft ab.

Die Sortimentsaufstellung der Nonfoodsortimente in Tabelle 2 zeigt, dass die einzelnen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen nur geringe Verkaufsflächen aufweisen (30-90 qm). Die Umsatzerwartungen liegen in den

meisten Fällen unterhalb von 0,1 Mio. €, nur bei Hausrat ist mit einer Umsatzerwartung von 0,2 Mio. € zu rechnen. Rechenbare städtebauliche Wirkungen sind aufgrund der geringen Größenordnung bei Nonfood Sortimenten nicht zu erwarten. Der Anteil mit Tierfutter ist nicht zentrenrelevant und deshalb nicht maßgeblich.

B.4 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt

B.4.1 Bewertung der Sortimentsstruktur

Die Sortimente des geplanten Projekts berühren eine große Bandbreite, die vor allem als zentrenrelevant zu bewerten sind. Folgende Zuordnung ergibt sich in Bezug auf die Zentrenrelevanz der geplanten Sortimente laut Homburger Liste:

Tabelle 15 Zentrelevanz der Projektsortimente

Sortimentsgruppe	Einstufung nach Homburger Liste
Nahrungs- und Genussmittel	nahversorgungsrelevant
Drogeriewaren	nahversorgungsrelevant
Textilien, Bekleidung, Lederwaren	zentrenrelevant
Hausrat	zentrenrelevant
Elektroartikel	zentrenrelevant
Bücher, Schreibwaren	zentrenrelevant
Tiernahrung	Nicht-zentrenrelevant

Differenzierte Aufstellung der Sortimentsgruppe im Anhang (Kapitel C.2.)

B.4.2 Umsatzherkunft des Vorhabens

Die Ermittlung der Umsatzherkunft zeigt die Wohnorte der potenziellen Kunden und die in den Zonen des Einzugsbereiches erzielten Umsatzanteile und Marktanteile. Der größte Teil der Umsatzgenerierung wird vor allem in Homburg und darüber hinaus in den unmittelbar angrenzenden Städten und Gemeinden erfolgen.

B.4.3 Umverteilungsrelevanz der Umsatzerwartung

Angesichts der Entwicklungsmaßnahmen auf dem Projektgelände wurden zuwachsende Potenziale ermittelt, die aufgrund des Zuzuges von Einwohnern in die neu errichteten Wohnungen entstehen. Die ermittelten zusätzlichen 1.138 Einwohner werden ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von 6,5 Mio. € beisteuern. Dieses ist, soweit es im geplanten Markt verwendet wird, nicht umverteilungsrelevant. Aufgrund der Attraktivität des geplanten Lebensmittelmarktes und der guten fußläufigen Erreichbarkeit ist von einer Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln und Drogeriewaren von rund 60% auszugehen. Für die Nonfood-Sortimente ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Quoten in den Sortimentsgruppen eine durchschnittliche Bindung von 17,8%.

Letztlich ergibt sich ein Betrag von 3 Mio. €, der durch das Vorhaben unmittelbar aus dem zuwachsenden Potenzial gebunden wird und deshalb im Stadtgebiet und darüber hinaus nicht umverteilungsrelevant ist.

Tabelle 16 Umverteilungsrelevante Umsatzerwartung

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteil aus neuem Potenzial in Mio. €	Umverteilungs-relevanter Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.900	8,0	2,2	5,8
Drogeriewaren	250	1,0	0,4	0,6
Nonfood-Sortiment	250	0,6	0,4	0,2
Summen	**2.400**	**9,5**	**3,0**	**6,5**

Quelle: eigene Berechnungen

B.4.4 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Lebensmittel

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. der städtebaulich-funktionalen Zentren wird regelmäßig vermutet, wenn aufgrund des durch den Betrieb des Einzelhandelsprojekts verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen, die die städtebauliche Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte beschädigen. Dies wird angenommen, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10% und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20% zu erwarten ist. Allerdings handelt es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen sind. Für jeden Einzelfall sind die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten. Im Falle von Homburg-spricht aufgrund der guten Bestandsausstattung und der Stabilität der vorhandenen Einkaufslagen nichts dagegen, die häufig verwendete Abwägungsschwelle von 10% anzuwenden. Für die Innenstadt sowie für die beiden Stadtteilzentren in Erbach und Kirrberg ist aufgrund von Vorschädigungen und qualitativen Schwächen[4] eine Abwägungsschwelle von 8% festzulegen.

Im Folgenden werden die Umsatzverteilungen in den Versorgungslagen der Stadt Homburg dargestellt und auf ihre städtebauliche Verträglichkeit bewertet. Die Grundlage bilden die Abgrenzung des Einzugsbereiches sowie Nachfrage- und Angebotsstrukturen.

Tabelle 17 Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Lebensmittel) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände

Standortlage	**Einstufung nach Einzelhandelskonzept***	**projektrelevanter Bestandsumsatz** in Mio. €	**Umsatzumlenkung** in Mio. €	**Umlenkungsquote** in v.H.	**Umsatzumlenkung umverteilungsrelevant** in Mio. €	**Umlenkungsquote umverteilungsrelevant** in v.H.
Homburg - Innenstadt	ZVB	7,7	0,5	6,4%	0,4	4,7%
Homburg NVZ-Mannlichstraße	ZVB	9,5	0,7	7,3%	0,6	5,9%
Homburg NVZ Cranachstraße	ZVB	6,6	0,4	6,4%	0,3	4,2%
Homburg Am Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße	Solitär	21,1	1,6	7,5%	1,2	5,5%
Erbach - ZVB	ZVB	14,5	0,7	4,9%	0,5	3,5%
Kirrberg - ZVB	ZVB	0,2	…*	…*	…*	…*
Solitärlage Globus	Sonderstandort	64,6	2,0	3,0%	1,4	2,2%
Solitärlage Kaufland	Sonderstandort	26,7	1,1	4,1%	0,8	2,9%
Streulagen im Stadtgebiet	Solitär	11,7	0,6	5,0%	0,4	3,7%
diffuse Zuflüsse			0,4		0,3	
Gesamt		**162,7**	**8,0**		**5,8**	

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

Die Wettbewerbswirkungen werden erkennbar insbesondere an den näher gelegenen Standorten im Stadtgebiet. Spürbare Konkurrenzeffekte werden in Nahversorgungszentren Mannlichstraße sowie in den Solitärstandorten rund um das Projektgelände (Forum, Stadtbad, Saarbrücker Straße). In der Innenstadt fehlen großflächige Angebote, so dass hier aufgrund der häufigen Spezialisierung der dortigen Anbieter die Konkurrenzwirkung schwächer ausfallen wird, als aufgrund der geringen Distanz zu erwarten wäre. Das NVZ Mannlichstraße genießt den städtebaulichen Schutz als zentraler Versorgungsbereich. Insofern sind hier Umsatzlenkungen besonders kritisch zu beurteilen. Die Umsatzumlenkung erreicht hier im Maximalfall, ohne die Berücksichtigung der zuwachsenden Potenziale, eine Quote von 7,3% des Bestandsumsatzes. Tatsächlich werden es,

[4] Vergleiche Einzelhandelskonzept Seite 99 ff

wenn die Wohnungsbauprojekte realisiert sind, mit 5,9% deutlich weniger sein. Die ermittelten Umsatzverluste werden aus städtebaulicher Sicht nicht die Versorgungsstrukturen des NVZ berühren. Die Umsatzumlenkungen stellen ausschließlich eine marktwirtschaftlich verträgliche Wettbewerbswirkung dar.

Die städtebaulichen Wirkungen in Bezug auf die Solitärstandorte Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße sind weniger streng zu beurteilen, sind sie doch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Allerdings nehmen sie Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Bevölkerung und die Beschäftigten im Umfeld wahr, die aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung sind. Die Umlenkungsquoten erreichen 7,5% und liegen damit deutlich unterhalb der hier anzusetzenden 10%-Schwelle. Ist das Wohnungsbauprojekt abgeschlossen und die zuwachsenden Potenziale stehen zur Verfügung, sinkt die Umsatzverlustquote auf 5,5%, was als reine Konkurrenzwirkung ohne städtebauliche Bedeutung einzustufen ist.

Das Nahversorgungszentrum Cranachstraße ist nicht fußläufig vom Projektstandort erreichbar, so dass hier die Wettbewerbswirkungen vergleichsweise geringer ausfallen. Die Versorgungsfunktion des NVZ Cranachstraße ist auf den Stadtteil ausgerichtet. Als zentraler Versorgungsbereich genießt es den vollen städtebaulichen Schutz. Dieser wird mit der ermittelten Umlenkungsquote von 6,4%, ohne Berücksichtigung der zuwachsenden Potenziale, gewährleistet. Mit Realisierung der geplanten Wohneinheiten sind die Wettbewerbswirkungen noch deutlich geringer.

Das Stadtteilzentrum Erbach mit seiner eigenen stadtteilorientierten Versorgungsfunktion ist weniger betroffen von Umsatzumlenkungen, wie die dem Projektvorhaben näher gelegenen Anbieter. Eine Umsatzumlenkung von 4,9% (3,5%) stellt eine verträgliche Wettbewerbswirkung dar.

Für die übrigen Solitärlagen im Stadtgebiet bezieht sich der städtebauliche Schutz insbesondere auf die Nahversorgungsfunktion, die bei den Sonderstandorten Globus und Kaufland, aufgrund der Lage, im gewerblichen Umfeld nicht herangezogen werden kann. Letztlich sind die Umlenkungsquoten für die solitären Standorte zwischen 3% und 5% gering. Wird das zuwachsende Potenzial auf dem Projektgelände berücksichtigt, sinken die Umsatzumlenkungsquoten auf eine Spanne von 2,2% bis 3,7%. Damit sind auch hier keine Wirkungen, die über marktwirtschaftlichen Wettbewerb hinausgehen festzustellen, auch wenn die absoluten Umsatzverluste immerhin 3,7 Mio. € betragen dürften.

Diffuse Zuflüsse erreichen, aufgrund des ausgedehnten Einzugsbereiches der Stadt Homburg sowie des geplanten urbanen Charakters des Gebietes, eine Größenordnung von 0,4 Mio. € Lebensmittelumsatz.

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

Alles in allem wird die zusätzlich geplante Lebensmittelverkaufsfläche zu Umsatzumlenkungen führen, auch wenn erhebliche Umsatzanteile durch die zuwachsenden Potenziale durch den vorgesehenen Wohnungsbau abgedeckt werden. Städtebauliche Auswirkungen sind weder für die zentralen Versorgungsbereiche noch für die Solitärstandorte im Stadtgebiet zu erwarten. Die Abwägungsschwellen zwischen 8% und 10% werden in keinem Fall erreicht.

B.4.5 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Drogeriewaren

Mit einer Verkaufsfläche von 250 qm und einer Umsatzerwartung von 1 Mio. € sind maßgebliche städtebauliche Wirkungen aufgrund der geringen Größenordnung nicht zu erwarten.

Tabelle 18 Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Drogeriewaren) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände

Standortlage	**Einstufung nach Einzelhandelskonzept***	**projektrelevanter Bestandsumsatz** in Mio. €	**Umsatzumlenkung** in Mio. €	**Umlenkungsquote** in v.H.	**Umsatzumlenkung umverteilungsrelevant** in Mio. €	**Umlenkungsquote umverteilungsrelevant** in v.H.
Homburg - Innenstadt	ZVB	13,8	0,3	2,5%	0,2	1,8%
Homburg NVZ-Mannlichstraße	ZVB	1,0	…*	…*	…*	…*
Homburg NVZ Cranachstraße	ZVB	0,5	…*	…*	…*	…*
Homburg Am Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße	Solitär	2,5	0,1	4,3%	…*	…*
Erbach - ZVB	ZVB	7,0	0,1	1,5%	…*	…*
Kirrberg - ZVB	ZVB	1,0	…*	…*	…*	…*
Solitärlage Globus	Sonderstandort	8,6	0,1	1,4%	…*	…*
Solitärlage Kaufland	Sonderstandort	2,3	…*	…*	…*	…*
Streulagen im Stadtgebiet	Solitär	4,2	…*	…*	…*	…*
diffuse Zuflüsse			0,1		0,0	
Gesamt		**40,9**	**1,0**		**0,6**	

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

Die Wettbewerbswirkungen verteilen sich auf die Innenstadt und die weiteren Versorgungsstandorte, die über einen Drogeriemarkt verfügen. Die Umlenkungsquoten erreichen maximal 4,3% bei den am nächsten gelegenen Solitärstandorten Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße, wobei sich hier die Wirkungen auf die Drogeriesortimente in den jeweiligen Märkten beschränken.

Mit Fertigstellung des Wohnungsbauprojektes und der Realisierung der zuwachsenden Potenziale werden die Umlenkungsquoten von einer Spanne zwischen 1,4% und 4,5% auf maximal 1,8% (Innenstadt) sinken.

Damit wären die vorgesehenen Drogeriesortimente im Planvorhaben aufgrund der geringen Größenordnung als städtebaulich verträglich einzustufen.

B.4.6 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Gesamtprojekt

Die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten für das gesamte Projekt erreichen maximal 7,2%, wenn man die zuwachsenden Potenziale durch die geplanten 500 Wohneinheiten nicht berücksichtigt. Nach deren Realisierung läge die maximale Umsatzumlenkung bei 5,1%.

Tabelle 19 Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Gesamtprojekt) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens auf dem ehemaligen DSD-Gelände

Standortlage	**Einstufung nach Einzelhandelskonzept***	**projektrelevanter Bestandsumsatz** in Mio. €	**Umsatzumlenkung** in Mio. €	**Umlenkungsquote** in v.H.	**Umsatzumlenkung umverteilungsrelevant** in Mio. €	**Umlenkungsquote umverteilungsrelevant** in v.H.
Homburg - Innenstadt	ZVB	21,6	0,8	3,9%	0,6	2,8%
Homburg NVZ-Mannlichstraße	ZVB	10,5	0,7	7,1%	0,6	5,5%
Homburg NVZ Cranachstraße	ZVB	7,1	0,4	6,2%	0,3	4,0%
Homburg Am Forum/Stadtbad/Saarbrücker Straße	Solitär	23,6	1,7	7,2%	1,2	5,1%
Erbach - ZVB	ZVB	21,6	0,8	3,8%	0,6	2,6%
Kirrberg - ZVB	ZVB	1,2	…*	…*	…*	…*
Solitärlage Globus	Sonderstandort	73,2	2,1	2,8%	1,5	2,0%
Solitärlage Kaufland	Sonderstandort	29,0	1,2	4,0%	0,8	2,8%
Streulagen im Stadtgebiet	Solitär	15,8	0,7	4,3%	0,5	3,0%
diffuse Zuflüsse			0,4		0,3	
Gesamt		**203,6**	**9,0**		**6,4**	

-* Werte unter 100T Euro können aus methodischen Gründen nicht dargestellt werden
Umsatzerwartung Nonfood-Sortimente

Da die betrachteten Einzelsortimente Lebensmittel und Drogeriewaren als verträglich eingestuft werden, ist auch das Gesamtprojekt als städtebaulich verträglich im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Die 250 qm Nonfood-Sortimente verteilen sich auf 5 verschiedene Sortimentsgruppen, so dass aufgrund der geringen Größenordnung städtebaulich maßgebliche Umverteilungen auszuschließen sind. Die im §11 Abs.3 BauNVO geforderte Atypik des Vorhabens aufgrund der Nahversorgungsfunktion und der integrierten Lage in der Kernstadt Homburgs ist gegeben.

Alle ermittelten Umsatzumlenkungsquoten liegen ausnahmslos unterhalb der festgelegten Abwägungsschwelle von 8% bzw. 10%, so dass schon deshalb negative städtebauliche Auswirkungen in den betrachteten zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen sind.

Somit ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.400 qm als städtebaulich verträglich anzusehen. Sie trägt zur Verbesserung der Nahversorgung in der Kernstadt und im Stadtgebiet bei. Negative Auswirkungen im städtebaulichen Sinne und im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sind durch dieses Vorhaben nicht zu erwarten. Ein Bebauungsplan und die Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandels, statt des dort vorgesehenen GEe-Gebietes, sind erforderlich.

B.4.7 Regional- und landesplanerische Zielerörterung

Z/G	Ziele der Landesplanung	Erörterung für den Standort
Z 42	**Konzentrationsgebot** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in zentralen Orten möglich.	Die Stadt Homburg verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Der LEP Saarland Teilabschnitt Siedlung sieht die Einstufung als Mittelzentrum vor, so dass großflächiger Einzelhandel möglich ist. Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt bewertet werden.
Z 44	**Kongruenzgebot** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.	Ein bedeutendes Wohnungsbauprojekt wird durch einen Nahversorger ausgestattet, der in seiner Versorgungswirkung über das Plangebiet hinauswirkt. Die Umsatzherkunft beschränkt sich allerdings weitgehend auf das Stadtgebiet von Homburg, so dass das Kongruenzgebot aus gutachterlicher Sicht nicht berührt ist.
Z 45	**Beeinträchtigungsverbot** 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.	Die Ansiedlung des geplanten Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.400 qm qm führt im worst case zu einem jährlichen Umsatz von rund 9,5 Mio. €, wovon der größte Teil als nahversorgungsrelevante Umsätze einzuordnen ist. Die dadurch verursachten Umsatzumlenkungen erreichen in keinem Fall eine Umlenkungsquote, die höher als 7,5% des jeweiligen Bestandsumsatzes liegt. Der Abwägungsschwellenwert von 8% für die Innenstadt und die beiden Stadtteilzentren sowie von 10% für die übrigen ZVB wird nirgendwo im Untersuchungsgebiet überschritten. Darüber hinaus sind zuwachsenden Potenziale in der Größenordnung von 6,5 Mio. € zu berücksichtigen, die mit 3 Mio. € direkt die Umsatzlenkungen reduzieren. Damit sind in jedem untersuchten zentralen Versorgungsbereich städtebauliche Wirkungen vollkommen auszuschließen. Wettbewerbswirkungen werden entstehen.

Z 46	**Städtebauliches Integrationsgebot** Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig.	Der geplante Standort ordnet sich in das Siedlungsgebiet der Kernstadt Homburgs ein. Das Planvorhaben lässt einen neues Wohnquartier für rund 1.138 Einwohner entstehen. Damit wird eine bislang industriell genutzte Fläche (DSD-Gelände) in eine urbane Wohnnutzung weiterentwickelt. Rathaus und Landratsamt liegen unmittelbar benachbart. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Insofern liegt faktisch eine städtebauliche Siedlungsintegration im Sinne des Zieles 46 vor. Eine entsprechende Eintragung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg ist zu empfehlen.

B.5 Entwicklungsperspektiven laut Einzelhandelskonzept

Die beschriebene Standortentwicklung auf dem DSD-Gelände wurde zwar bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Homburg diskutiert, konnte aber mangels konkreter Planungen zum damaligen Zeitpunkt nicht abschließend behandelt werden. Für das Plangebiet mit dem neuen Supermarkt sowie den angrenzenden Lebensmittelanbietern Aldi (Am Stadtbad), Lidl (Am Stadtbad) sowie Netto (Saarbrücker Straße) ist eine Nahversorgungseinheit für das zentrale Siedlungsgebiet festzulegen. Inwieweit, aufgrund der verteilten und nicht konzentrierten Standortlage der einzelnen Märkte ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden kann, wäre noch zu prüfen.

Eine Ausweisung des neuen geplanten Supermarktes als solitärer Nahversorger sollte mindestens im Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg aufgenommen werden. Ein entsprechender Zusatz sollte vom Stadtrat beschlossen werden.

B.6 Abschließende Bewertung

Das Projekt der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit 2.400 qm Verkaufsfläche im Rahmen der Entwicklung des Wohnungsbauprojektes Coeur auf dem ehemaligen DSD-Geländes in Homburg ist als **städtebaulich verträglich** zu bewerten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte, auf bestehende Magnetbetriebe und zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten.

Die **städtebauliche Integration** ist aufgrund der Lage im Kernsiedlungsgebiet der Stadt Homburg, der Nähe zur Innenstadt und zum Verwaltungszentrum von Stadt und Landkreis gewährleistet. Nicht zu vergessen ist der integrierende Charakter des Wohnungsbauprojektes. Eine entsprechende Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt.

Die Ansiedlung des Supermarktes ist im ***Sinne einer dezentralisierten und verbrauchernahen Versorgungsqualität*** in der Stadt Homburg positiv zu werten. Zudem schafft sie ein besseres und moderneres Angebot innerhalb des ZVB. Ein nicht unbedeutender Teil des Vorhabens dient zudem der Versorgung der dort zuwachsenden Bevölkerung. Die Ansiedlung des Supermarktes steht in enger Verbindung zu dem geplanten Wohnungsbauprojekt und dem zuwachsenden Kaufkraftpotenzial. Die Schaffung der geplanten Wohneinheiten ist Anlass und Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Supermarktes, wobei dies nicht zwangsläufig die Reihenfolge der Umsetzung festlegt. Wünschenswert ist eine zeitlich parallele Realisierung. Zum einen sollten die optimale Versorgung der zuwachsenden Bevölkerung gesichert und zum anderen die neuen Potenziale dem Supermarkt zeitnah verfügbar sein.

Für die geplante Ansiedlung stehen, auch wegen der begleitenden Wohnbebauung, ausreichend Potenziale im Einzugsbereich zur Verfügung. Darüber hinaus ist der in den letzten Jahren festgestellte Verlust an

Verkaufsflächen im Lebensmittelsegment in Homburg erheblich, so dass sich auch hieraus ein Verdichtungsbedarf des Lebensmittelangebotes ergibt.

Für ein eventuelles Lebensmittelprojekt auf dem Enklerplatz in der Innenstadt Homburgs stehen vor diesem Hintergrund weiterhin ausreichende Potenziale zur Verfügung. Die Ausstattung der Innenstadt mit einem großflächigen qualitativ hochwertigen Vollsortimenter wäre aus gutachterlicher Sicht wünschenswert.

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

Die Anpassung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Homburg im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Supermarktes im Rahmen des Coeur-Projektes ist erforderlich.

Conclusio

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

C Anhang

C.1 Absatzformen - Definitionen

Lebensmittel SB-Laden

Ein Lebensmittel SB-Laden ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das vor allem Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln und dient vor allem der Grundversorgung.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.

Lebensmittel-Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 600 qm bis 1.500 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist - wenn überhaupt vorhanden - stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

Verbrauchermarkt

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4000 qm (nach EHI Köln), von 5000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.

Warenhaus

Ein Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment mehrerer Branchen mit hohem Servicegrad im mittleren bis gehobenen Preisniveau anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Non-Food Güter mit Schwerpunkt bei Bekleidung und Textilien. Hinzu kommen Lebensmittel, Gastronomie, Reisevermittlung, Friseur und Finanzdienstleistungen. Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm erforderlich.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon mindestens eine Warengruppe in tiefer Gliederung, anbietet. Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Sortimenten sind am stärksten verbreitet. Die Größe liegt i.d.R. ab ca. 1000 qm Verkaufsfläche.

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches Sortiment in großer Auswahl und unterschiedlichem Preis- und Qualitätsniveau anbietet. Beratung und Kundendienst gehören zum Serviceumfang. Die Größe von Fachgeschäften liegt i.d.R. deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche.

Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 800 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich, bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1000-1500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2000-4000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei Möbelfachmärkten bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.

Geschäftsfläche

Die Geschäftsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte betrieblich genutzte Fläche für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro-, sowie Personal- und Sozialzwecke. Dies schließt überbaute Flächen und Freiflächen, nicht aber Parkplätze ein.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte, für den Kunden zugängliche, Fläche auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen Standflächen für die Ladeneinrichtung, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen, Gänge und Treppen innerhalb des Verkaufsraumes.

Marktgebiet/Einzugsbereich

Das Marktgebiet bzw. der Einzugsbereich umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels einer Gemeinde oder eines Einzelbetriebes rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Verkaufsfläche eines Einzelbetriebes bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt einer Gemeinde. Die Größe des Marktgebietes kann auf der Basis von Distanz- und Zeitisochronen sowie empirischer Erfahrungswerte, auf der Basis von Pendlerverflechtungen, auf der Basis von Befragungen von Passanten/Kunden in den Innenstadtlauflagen und an bestehenden Betrieben ermittelt werden. Dabei hat die Attraktivität der Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformengleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

Kaufkraft (Potential)

Die Kaufkraft, auch Kaufkraftpotential, Marktpotential oder einfach Potential, bezeichnet das innerhalb des Marktgebietes zur Verfügung stehende Ausgabenvolumen der dort lebenden Bevölkerung für einzelhandelsrelevante Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb eines Jahres. Das einzelhandelsrelevante Marktpotential wird in den 11 Markt und Standort Warengruppen auf Basis der Umsatzsteuerstatistik und verschiedener statistischer Analysen berechnet und mit einem regionalspezifischen Kaufkraftindex des Markt und Standort Instrumentes „Regionale Kaufkraftpotentiale“ gewichtet.

Die einzelhandelsrelevante durchschnittliche Kaufkraft (ungewichtet) eines bundesdeutschen Einwohners - in der Abgrenzung der Markt und Standort Systematik - liegt, je nach konjunktureller Lage, zwischen etwa 4.850.- Euro und 5.400.- Euro pro Jahr. Davon zu unterscheiden ist die „allgemeine Kaufkraft“, die auch Ausgaben für Miete, Eigentum, Vorsorge, Ersparnis und andere, nicht einzelhandelsrelevante, Güter umfasst.

Für die neuen Bundesländer werden Werte erzielt, die bei etwa 70-85 Prozent der Werte für die alten Bundesländer liegen.

Umsatz

Der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes umfasst den Erlös aus verkauften Waren bzw. Dienstleistungen, inklusive der Umsatzsteuer (bzw. Mehrwertsteuer aus Kundensicht). Die Ermittlung der Umsätze eines Betriebes kann auf Basis von Einzelhandelsbefragungen (schriftlich, telefonisch, persönlich) oder über eine Schätzung der Verkaufsfläche und branchenüblicher durchschnittlicher Raumleistungen (Umsatz je qm Verkaufsfläche) ermittelt werden. Hierzu sind umfangreiche primärstatistische und sekundärstatistische Erhebungen erforderlich.

Raumleistung/Flächenproduktivität

Die durchschnittliche Raumleistung/Flächenproduktivität ist definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche. Durchschnittliche Raumleistungen werden branchen- und absatzformenspezifisch ermittelt. Die Höhe hängt von der Lage, der Art, dem Erscheinungsbild, der Qualität und der Verkaufsfläche des Einzelbetriebes ab. Der Ermittlung durchschnittlicher Raumleistungskennziffern liegen primär- und sekundärstatistische Analysen zugrunde. Die Basis sind amtliche Statistiken, Fachstatistiken und Veröffentlichungen (Presse, Geschäftsberichte). Sie setzen ein umfassendes Berichtswesen voraus.

Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung drückt den an einem bestimmten Standort voraussichtlich erzielbaren Umsatz eines Einzelbetriebes aus. Er entspricht somit einem Erwartungswert unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Höhe ist abhängig von Standort, Branche, Marktpotential und Konkurrenzsituation. Umsatzerwartungen werden mittels branchenüblicher distanzabhängiger Marktanteile (Marktanteilskonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und Standortmetrisches Konzept).

C.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2023

1. Nahrungs- und Genussmittel

Fleischerei (ohne Pferdefleischerei)
Pferdefleischerei
Bäckerei, Konditorei
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
Reformwaren
Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier
Fisch, Fischerzeugnisse
Wild, Geflügel
Süßwaren
Kaffee, Tee, Kakao
Fleisch, Fleischwaren
Brot, Konditorwaren
Kartoffeln, Gemüse, Obst
Sonstige Nahrungsmittel
Wein, Spirituosen
Bier, alkoholfreie Getränke
Tabakwaren
(enthält Supermärkte, SB-Märkte, Kioske und SBW+VM aus Umlage)

2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Apotheken
Medizinisch-Orthopädische Artikel
Parfümerien (Kosmetikartikel, Körperpflegemittel u.a. über Umlage)
Drogerien (u.a. pharmazeutische u. chemikalische Erzeugnisse u.a. über Umlage)
Feinseifen, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten

3. Textilien, Bekleidung, Lederwaren

Textilien, Bekleidung
Herrenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung
Damenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung
Kinderbekleidung, Bekleidungszubehör für Kinder u. Säuglinge
Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbekleidung)
Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Damenblusen, Bekleidungszubehör
Damenwäsche, Miederwaren
Kopfbedeckung, Schirme, Stöcke
Kurzwaren, Schneidereibedarf
Handarbeiten, Handarbeitsbedarf
Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff
Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen u.a.)

4. Schuhe

Straßen- und Hausschuhe
Sportschuhe (o. Spezialsportschuhe wie Berg-Wanderschuhe)

5. Uhren, Schmuck, Optik

Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Barometer, Lupen o. med. Artikel)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke u. -tafelgeräte)

6. Hausrat

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte,
Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, Grillgeräte
für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde)
Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke)
Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut
Galanteriewaren, Geschenkartikel (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandteller, Kerzen-ständer)
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, Stuhlauflagen, Kissen, Gobelins
Teppiche, Läufer, Kelims
Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunen
Lampen, Leuchten
Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche
Gartenmöbel

10. Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (aus Umlage)

Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.

Tapeten, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche)

Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)

Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör

Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde

Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel

Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

11. Hobby- und Freizeitartikel

Musikinstrumente, Musikalien

Sammlerbriefmarken

Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %)

Fahrräder, Motorräder und -roller, Mopeds, Zubehör und Reifen

Waffen, Munition, Jagdgeräte

Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)

Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte,

Sport- und Freizeitboote (einschl. Motorsportboote und Jachten))

Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2 sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Am Weichselgarten 26

91058 Erlangen

16. August 2024

Norbert Lingen
Geschäftsführer

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt -, Ingenieur - und Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten

Gutachterliche Stellungnahme Nr. 14

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Lebensmitteleinzelhandel COEUR

Projekt:	**Revitalisierung der Projektfläche Ehem. DSD-Gelände Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg**
Auftraggeber:	**GEG-004 GmbH Biedersbergweg 99 66538 Neunkirchen**
Bearbeitung:	**M.Sc. Boden, Gewässer, Altlasten, Ruben Leifheit Dipl. Geol. H. Oeder**
Projektnummer:	**22-4655**
Datum:	**02.02.2026**

GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH
Feldstiege 98, 48161 Münster
Tel.: +49/2533/93433-0 (Fax –90)
E-Mail: team@geologik.de
www.geologik.de

Geschäftsführer: Dipl.-Geol. Harald Oeder, Dr. rer. nat. Jan Unverfärth, Dipl.-Geogr. Artur Wilbers
Sitz der Gesellschaft ist Münster (HRB 5096), Registergericht Münster
Bankverbindung: Volksbank Münsterland Nord eG
IBAN: DE17 4036 1906 0100 1734 00 - BIC: GENODEM1IBB

INHALTSVERZEICHNIS

Plan- und Archivunterlagen 4

1 Vorgang und Aufgabenstellung 7

2 Allgemeine Angaben zum Standort 8

3 Geologie und Hydrogeologie 11

3.1 Geologie und Hydrogeologie 11

4 Frühere Untersuchungen 14

4.1 Untersuchungen im Rahmen des Sanierungsplanes HPC 14

4.2 Untersuchung von Oberflächenmischproben 15

4.3 Untersuchungen des aufgebrachten Schottermaterials 16

5 Durchgeführte Maßnahmen zur Baureifmachung für den Lebensmitteleinzelhandel COEUR 17

5.1 Aufbau einer Tragschicht aus RC-Material 17

5.2 Kampfmittel 18

6 Bewertung der durchgeführten Arbeiten 19

7 Schlusswort 20

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Auszug aus dem „Bebauungsplan“ [15] ohne Maßstab (Planungsstand Februar 2024). **2. Bauabschnitt** Kennzeichnungen der Teilflächen: GE Gewerbegebiete GEe eingeschränkte Gewerbegebiete MU Urbanes Mischgebiet COEUR-Gelände mit Erschließungsstraße (rot gestrichelt)... 9

Abbildung 2: Planungsstand vorhabenbezogener Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR 10

Abbildung 3: Projektion der Teilflächen des 1. Bauabschnitts (gelbe Begrenzungslinien) sowie des 2. Bauabschnitts (rote Begrenzungslinien) in ein Luftbild (Aufnahme vor dem Rückbau des Anlagen- und Gebäudebestands; ohne Maßstab). Nummern 1 bis 4: Nutzungsbereiche gemäß Sanierungsplan [6]. 11

Abbildung 4 Lageplan aus den Rammkernsondierungen ermittelten Auffüllungsmächtigkeiten (COEUR-Gelände = rot gestrichelt) (Quelle Sanierungsplan HPC [5] 12

Abbildung 5 Lageplan der Rammkernsondierungen und ungefähre Lage des Brunnens II (blauer Kreis) gemäß Koordinaten (s. Tabelle 1) [5] 13

Abbildung 6 Grundwassergleichenplan Stichtag 16.10.2018 [5] 14

Abbildung 7 Analysenergebnisse der Oberflächenmischproben im Teilbereich 1 (O1/1 – O1/8) 16

Abbildung 8: Luftbild 13.03.1945 mit Bombenrichtern 18

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

1 Lagepläne

1.1 Übersichtslageplan

1.2 Detaillageplan Oberflächenmischproben

1.3 Detaillageplan Kleinrammbohrungen

1.4 Lageplan Kampfmittelauswertung

2 Schichtenprofile (HPC)

3 Schichtenverzeichnisse (HPC)

4 EBV-Auswertung

4.1 Auswertetabelle Betonbruch (EgN 0/56)

4.2 Auswertetabelle Betonbruch (EgN 0/56)

4.3 Auswertetabelle Betonbruch (MP 1 – MP 5)

5 Chemische Untersuchungsergebnisse

5.1 Prüfbericht EgN 0/56 Be-Bruch

5.2 Prüfbericht EgN 0/56 Be-Bruch

5.3 Prüfbericht RC-Material (MP 1 – MP 5)

6 Fotodokumentation

Plan- und Archivunterlagen

[1] Bericht über Orientierende Altlastenuntersuchungen auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
HPC Harress Pickel Consult AG; Hürth, Juli 2004.

[2] Neubewertung der Ergebnisse der orientierenden Altlastenbewertungen im Hinblick auf Nutzung mit Wohn- und Mischbebauung - ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
HPC Harress Pickel Consult AG; Duisburg, Oktober 2016.

[3] Ergänzende Altlastenerkundung auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
HPC Harress Pickel Consult AG; Duisburg, Februar 2018.

[4] Orientierende Grundwasseruntersuchungen auf HPC auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
Harress Pickel Consult AG; Duisburg, 05-12.2018.

[5] Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG für das ehem. DSD-Gelände Homburg an der Saar (v. 1.4).
Harress Pickel Consult AG; Duisburg, 23.01.2023.

[6] Sanierung der Altablagerung / des Altstandortes DSD HOM_2666 und HOM_22003 DSD Dillinger Stahlbau
Antrag der GEG-004 GmbH auf Verbindlichkeitserklärung gem. § 13 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 26.01.2023 unter Vorlage des „Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG der HPC GmbH, Duisburg für das ehem. DSD-Gelände Homburg an der Saar (v. 1.4)“ in 66424 Homburg, Am Stadtbad vom 23.01.2023 (finale Fassung).
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 16.03.2023.

[7] Kreisstadt Homburg - Bebauungsplan „Westlich des Forums - Teilbereich 1“
agsta Umwelt im Auftrag der Kreisstadt Homburg; Völklingen, Juni 2021.

[8] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 01
Untersuchungskonzept - Prüfungen des Umweltmediums Bodenluft.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 12.04.2023.

[9] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 02
Untersuchungskonzept - Entnahme von Oberflächenmischproben.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 19.06.2023.

[10] Verbindlich erklärter Sanierungsplan DSD-Gelände vom 16.03.2023;
hier: Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durch die GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster; Emails von H. Dr. Heede vom 03.05.2023 sowie Untersuchungskonzept Bodenluft vom 12.04.2023.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 27.06.2023.

[11] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 03
Ergänzungen zum Sanierungsplan.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 19.06.2023.

[12] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 04
Weitere Ergänzungen zum Sanierungsplan - Tiefenenttrümmerung.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 08.11.2023.

[13] Besprechung am 31.03.2023 im Baustellencontainer DSD-Gelände.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 10.11.2023.

[14] Sanierung der Altablagerung / des Altstandortes DSD HOM_2666 und HOM_22003 DSD Dillinger Stahlbau
Verbindlichkeitserklärung gem. § 13 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 16.03.2023.
Änderungsbescheid.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 06.12.2023.

[15] Kreisstadt Homburg – Bebauungsplan „Westlich des Forums - Teilbereich 1, 1. BA und Teilbereich 1, 2.BA“
agsta Umwelt im Auftrag der Kreisstadt Homburg; Völklingen, Februar 2024.

[16] Abschlussdokumentation - Sanierungsdurchführung 1. Bauabschnitt.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 27.05.2024.

[17] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 05
Möglichkeiten von Versickerungen.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 04.06.2024.

[18] DSD-Gelände, Homburg, verbindlich erklärter Sanierungsplan vom 16.3.23 Abschlusdokumentation Sanierungsdurchführung des 1. Bauabschnittes der Geologik, Münster vom 27.5.24 sowie Besprechung am 18.4.24 im LUA zum BP „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. BA“.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 07.06.2024

[19] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 06
Möglichkeiten von Versickerungen - Ergänzungen.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 08.08.2024.

[20] diverse Absteckpläne - Projekt: DSD Gelände Homburg
Vermessungsbüro Werny + Partner; Spiesen-Elversberg.

[21] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 07
Kurzbericht – Ergebnisse des Grundwassermonitorings.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 22.08.2024.

[22] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 08
Beantwortung des Fragenkatalogs von Hr. Prof. Dr. jur. W. Spannowsky
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 10.10.2024

[23] Erläuterungsbericht zum Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG - Homburg, Saarbrücker Str. 98.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 18.12.2024

[24] Erweiterungsantrag zu der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02.04.2025 – Homburg, Saarbrücker Str. 98 -
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 20.08.2025

[25] Rückbaukonzept Kanal – Homburg, Saarbrücker Str. 98 -
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 15.09.2025

[26] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 12
Kurzbericht – Ergebnisse des Grundwassermonitorings.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 19.11.2025.

[27] Antrag auf Einleitung – Sanierung 4 B – Homburg, Saarbrücker Str. 98 - GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 12.12.2025

[28] Gutachten zum geplanten Rückbau des Brunnen II GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 22.01.2026

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme ist inkl. aller Anlagen gesamtheitlich zu betrachten. Sämtliche beigefügte Anlagen (Lagepläne, Schnitte, Labordaten, usw.) gelten nur in Zusammenhang mit dem hier vorgelegten Textteil. Eine separate Betrachtung der Anlagen sowie nur einzelner Kapitel oder Absätze innerhalb des Textes ist nicht zulässig.

1 Vorgang und Aufgabenstellung

Die **GEG-004 GmbH**, **Biedersbergweg 99** in **66538 Neunkirchen** führt bei Abfassung dieses Gutachtens die Umstrukturierung des Standorts **Saarbrücker Straße 98** in **66264 Homburg an der Saar** in Form einer Flächenrevitalisierung durch.

Das Grundstück, das eine Flächengröße von ca. 18 ha aufweist, unterlag seit 1906 industriell-gewerblichen Nutzungsformen (vorrangig: Stahlbau). Im Jahr 1999 stellte die **DSD Stahlbau GmbH** den Betrieb ein.

Zur Vorbereitung der Flächenrevitalisierung erfolgte die Ausarbeitung eines Sanierungsplans gemäß § 13 des BBodSchG [5]. Im Sanierungsplan wurden aufgrund der Relevanz des Wirkungspfads Boden - Mensch Restriktionen für die jeweils geplanten Nutzungsformen ausgewiesen sowie entsprechende Sanierungserfordernisse und -zielsetzungen festgelegt.

Das **Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz des Saarlands** (nachfolgend: **LUA**) erklärte per Bescheid vom 16.03.2023 [10] den Sanierungsplan für verbindlich.

Im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurden Präzisierungen und Ergänzungen von Vorgaben des Sanierungsplans erforderlich. Die Kenntnis des Sanierungsplans [5] sowie der Verbindlichkeitserklärung [10] werden nachfolgend ebenso vorausgesetzt wie die nachfolgend jeweils mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz abgestimmten Ergänzungen zum Sanierungsplan.

Im Rahmen des Besprechungstermines am 26.01.2026 im Stadthaus in Homburg mit Vertretern der Stadt Homburg, des LUA Saarland, des Auftraggebers und der GEOlogik GmbH wurde um die Erstellung eines vorgezogenen Berichtes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Lebensmitteleinzelhandel COEUR gebeten.

Die **GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH**, Feldstiege 98 **in 48161 Münster** wurde von der Bauherrenschaft beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zum Stand der Sanierung in Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Lebensmitteleinzelhandel COEUR zu erarbeiten. In der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme werden die umgesetzten Maßnahmen zur Baureifmachung des Geländes auf Basis der vorliegenden Informationen durch den Bauleiter Matthias Beckert und den Polier Christian Gigl, die Analysenergebnisse der Oberflächenmischproben und des eingebauten Schottermaterial sowie der

Ortsbegehung des Unterzeichners vom 26.01.2026 und der übermittelten Fotos beschrieben und dokumentiert.

2 Allgemeine Angaben zum Standort

Die im Bereich des **1. Bauabschnitts** erforderlichen Arbeiten wurden bereits abgeschlossen und in Form der Abschlussdokumentation [19] zusammenfassend dargestellt. Eine Freigabe des 1. Bauabschnitts erteilte das LUA per Schreiben vom 07.06.2024 [18].

Im Rahmen des **2. Bauabschnitts** werden im zentralen Baufeld generell Urbane Mischgebiete bzw. im Norden unverändert eine gewerbliche Nutzung (s. Abbildung 1) ausgewiesen. In der Peripherie des gesamten Grundstücks werden Grünflächen angelegt.

Eine Projektion der Geländeabschnitte des 1. Bauabschnitts sowie des 2. Bauabschnitts in ein Luftbild (Aufnahme vor dem Rückbau des Anlagen- und Gebäudebestands) ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

Im Sanierungsplan [5] wurden Teilflächen mit zum damaligen Zeitpunkt geplanten Nutzungsbereichen ausgewiesen. Während die Nutzungsbereiche 2 („Gewerbe“) und 3 „Urbanes Mischgebiet“ dem 1. Bauabschnitt zuzuordnen sind, liegen die Nutzungsbereiche 1 („Gewerbe“) und 4 („Wohnen“) innerhalb des 2. Bauabschnitts. Diese im Sanierungsplan [6] definierten Nutzungsbereiche werden in der Abbildung 3 wiedergegeben. Aus einem Abgleich der Abbildungen 1 und 2 geht hervor, dass die aktuellen Planungen im Norden des 2. Bauabschnitts gegenüber den Annahmen des Sanierungsplans [5] eine flächenmäßig reduzierte Gewerbefläche vorsehen.

Das zu bewertende Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Lebensmitteleinzelhandel COEUR (s. Abb. 1, rot gestricheltes Rechteck) befindet sich in der nordwestlichen Ecke und umfasst eine graue Fläche für eingeschränktes Gewerbegebiete und den nordöstlichen Teil einer Erschließungsstraße (orange eingefärbt). In Abb. 2 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR nochmals detailliert gem. aktuellem Planungsstand dargestellt.

Abbildung 1: Auszug aus dem „Bebauungsplan“ [15] ohne Maßstab (Planungsstand Februar 2024).

2. Bauabschnitt

Kennzeichnungen der Teilflächen:

GE Gewerbegebiete

GEe eingeschränkte Gewerbegebiete

MU Urbanes Mischgebiet

COEUR-Gelände mit Erschließungsstraße (rot gestrichelt)

Abbildung 2: Planungsstand vorhabenbezogener Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

3. Ver- und Entsorgungslagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrische Versorgungsanlage, hier: Trafostation

Abfallentsorgungsanlagen, hier: Müllsammelplatz

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzvorgabe, hier: Hochstämme

5. Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen aus dem saarländischen Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen

11,35 m — Bemaßung Erschließungsstraße

Abbildung 3: Projektion der Teilflächen des 1. Bauabschnitts (gelbe Begrenzungslinien) sowie des 2. Bauabschnitts (rote Begrenzungslinien) in ein Luftbild (Aufnahme vor dem Rückbau des Anlagen- und Gebäudebestands; ohne Maßstab). Nummern 1 bis 4: Nutzungsbereiche gemäß Sanierungsplan [6].

3 Geologie und Hydrogeologie

3.1 Geologie und Hydrogeologie

Regionalgeologisch stehen im Raum Homburg Abfolgen des Mittleren Buntsandsteins an, die einen ergiebigen (Kluft-) Grundwasserleiter ausformen. Nach [4] sind lokal Flurabstände von ca. 10 m bis 15 abzuschätzen. Aus [5] geht hervor, dass: „*Nach dem Schichtenverzeichnis der Bohrung Krempel (Nr. 100), die ca. 400 m südwestlich des DSD-Geländes abgeteuft*

wurde […] unterhalb der Auffüllung (bis 2,5 m u. GOK) und festgelagertem Sand (bis 4,2 m u. GOK) bis 100 m u. GOK roter Sandstein an[steht].“

Ebenfalls aus [5] geht hervor, dass im nordwestlichen Bereich (Bereich COEUR-Fläche) die fluvialen Ablagerungen des Quartärs unmittelbar unter den Oberflächenbefestigungen aus Beton bzw. Verbundsteinpflaster anstehen. An der Basis des Quartärs folgt die Oberfläche des Buntsandsteins, die hier in 1,8 – 2,5 m Tiefe erkundet wurde.

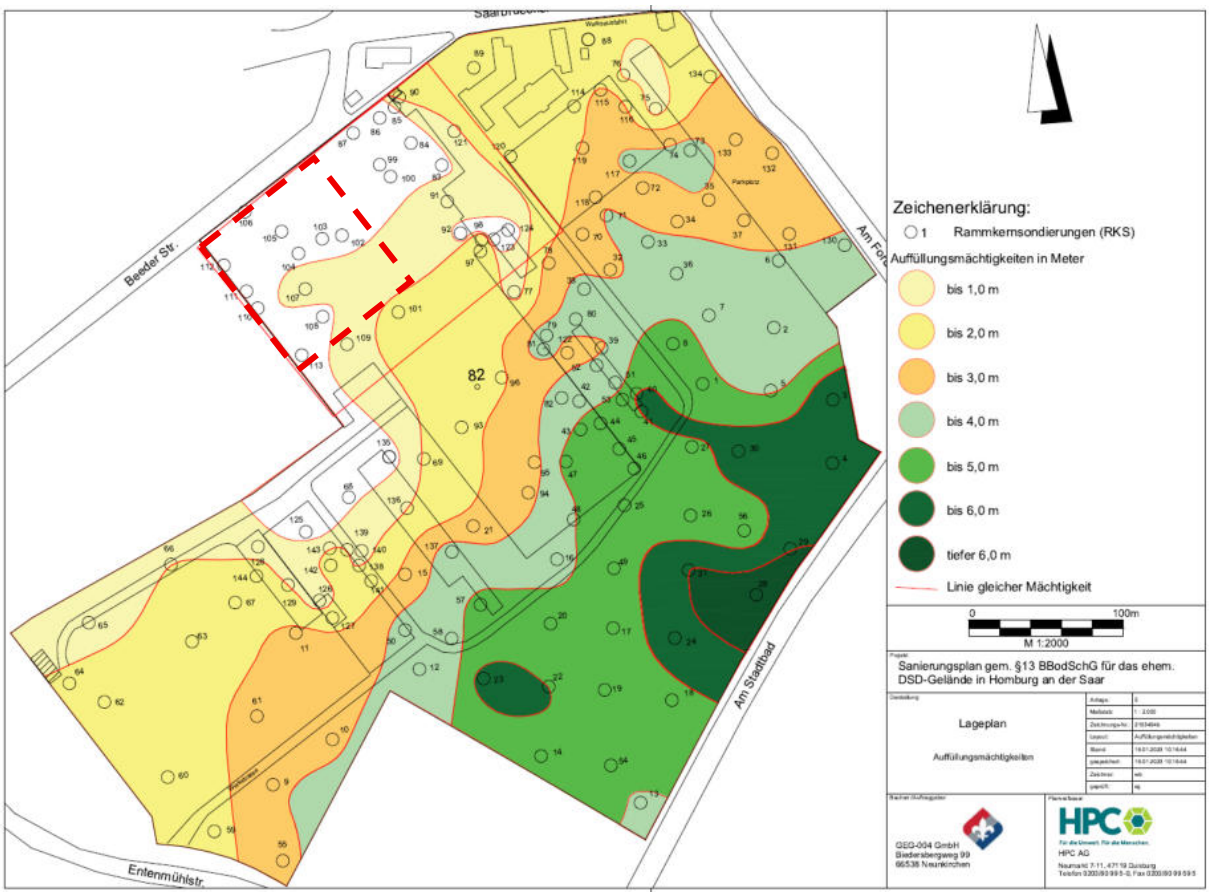


Abbildung 4 Lageplan aus den Rammkernsondierungen ermittelten Auffüllungsmächtigkeiten (COEUR-Gelände = rot gestrichelt) (Quelle Sanierungsplan HPC [5]

In den Schichtenprofilen der Bohrungen der Grundwassermessstelle im Südwesten (S0569 sowie S0570) wurde der Buntsandstein ebenfalls in vergleichsweise geringen Tiefen erschlossen (ca. 5,2 m sowie ca. 5,5 m u. GOK), während im Südosten (S0471 bis S0573) deutlich größere Tiefen (ca. 9,5 m bis 10,7 m u. GOK) ausgewiesen werden.

Aus den Bohrungen im Umfeld des Brunnen II (liegt unmittelbar östlich der COEUR-Fläche) geht hervor, dass ab 3,5 m u. GOK kein Bohrfortschritt stattfand [5]. Es wird daher angenommen, dass die Oberkante Buntsandstein bei ca. 3,5 m u. GOK liegt. In den Ausbauprofilen ist keine Höhenangabe in m NHN angegeben. Ausgehend von der GOK-Höhe des Brunnen II bei 231,872 m NHN ergibt sich für die Oberkante Bundsandsteine eine Tiefe von ca. 228,37 m NHN.

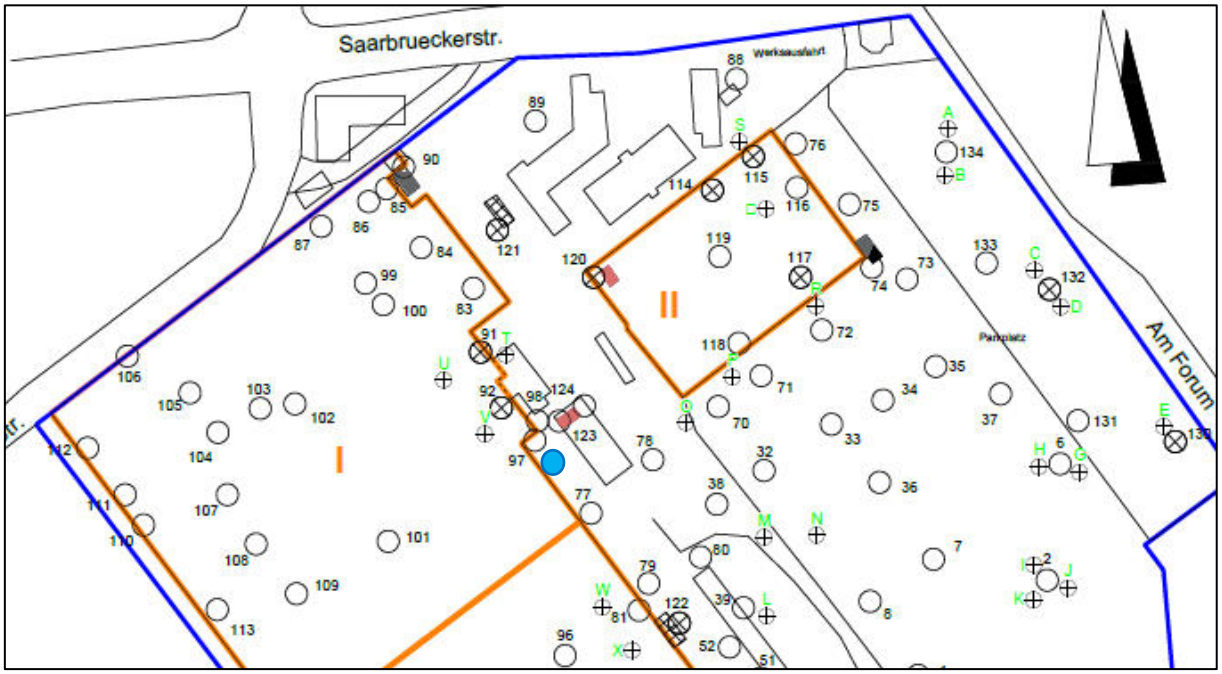


Abbildung 5 Lageplan der Rammkernsondierungen und ungefähre Lage des Brunnens II (blauer Kreis) gemäß Koordinaten (s. Tabelle 1) [5]

Die Projektfläche liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Eine Zone III des Wasserschutzgebiets Homburg Beeden ist nordwestlich des Geländes ausgewiesen.

Grundwasserstockwerke und Grundwasserspiegel: Die quartären fluviatilen Ablagerungen mit wechselnden Korngrößenspektren (vorwiegend schluffige Fein- bis Mittelsande) formen im Bereich der Projektfläche einen Porengrundwasserleiter aus. Dieser bildet den oberflächennahen 1. Grundwasserhorizont und zeigt Flurabstände zwischen 2 und 4 m u. GOK. Die Flurabstände sind stark abhängig von Niederschlägen. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in südöstlicher Richtung. Im Grundwassergleichenplan von Oktober 2018 liegt im Bereich des Brunnens II eine Grundwasserhöhe von 228,90 m NHN vor. In überschlägiger Form ist ein k_f-Wert von ca. 10^{-5} m/s abzuschätzen. Der tiefere **2. Grundwasserhorizont**

bildet der mittlere Bundsandstein. Es ist ein ergiebiger Grundwasserleiter mit Flurabständen im Projektbereich zwischen 10 bis 15 m u. GOK.

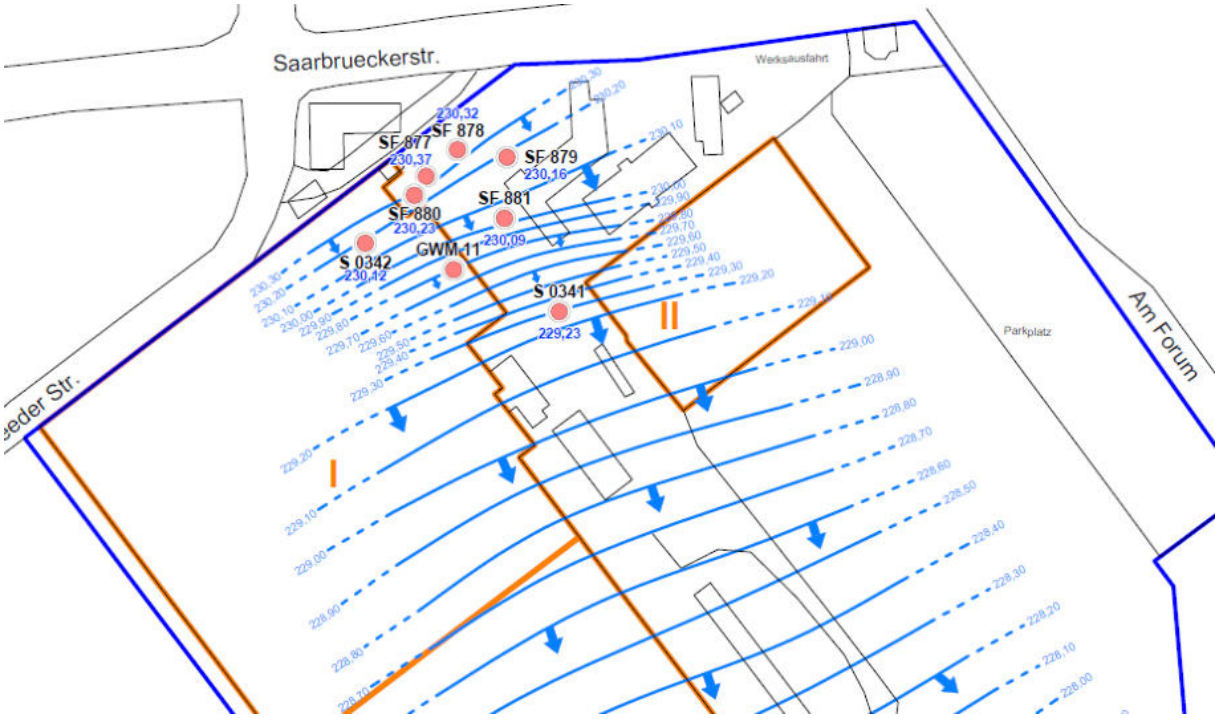


Abbildung 6 Grundwassergleichenplan Stichtag 16.10.2018 [5]

4 Frühere Untersuchungen

Im Sanierungsplan [6] wurde vorausgesetzt, dass im Nutzungsbereich 1 in dem sich auch das Lebensmitteleinzelhandel-Gelände COEUR befindet, eine gewerbliche Nachnutzung realisiert wird und dementsprechend - infolge der angenommenen vollflächigen Versiegelungen - kein Sanierungsbedarf besteht.

4.1 Untersuchungen im Rahmen des Sanierungsplanes HPC

Im Bereich des COEUR-Geländes waren im Rahmen der Erstellung des Sanierungsplanes [5] durch die HPC 11 Kleinrammbohrungen (RKS 102 – RKS 108 und RKS 110 – RKS 113) erstellt worden (s. Anlage 1.3). In den Bohrprofilen der Kleinrammbohrungen (s. Anlage 2) zeigte sich im Bereich der RKS 102 – RKS 106 und RKS 108 ein 0,2 m mächtige Bodenplatte aus Beton und im Bereich der RKS 107 und RKS 110 – RKS 112 ein 0,1 m mächtiges

Verbundsteinpflaster. Lediglich der Bereich der RKS 113 war unversiegelt. Unter den Bodenplatten bzw. unter dem Verbundsteinpflaster stand überwiegend der gewachsene Boden aus grau-braunem bis rötlichen Fein- bis Mittelsand, bereichsweise schwach mittelkiesig, an. Lediglich im Bereich der RKS 107 und RKS 113 folgten unter der Oberflächenversiegelung bzw. direkt ab GOK geringe Auffüllungsmächtigkeiten von 0,4 m bzw. 0,9 m. Der darunter folgende Fein- bis Mittelsand (quartäre Flussablagerungen) wurde in allen Kleinrammbohrungen bis in Tiefenlagen von 1,8 m -3,0 m unter GOK festgestellt. In RKS 110 und RKS 111 folgte in Tiefenlagen von 1,8 m bis 2,0 m Tiefe bereits der feste Fels (Buntsandstein). Organoleptische Auffälligkeiten wurden im gewachsenen Boden in den Kleinrammbohrungen nicht festgestellt. Auf eine analytische Untersuchung von Bodenmaterial wurde daher seinerzeit verzichtet.

4.2 Untersuchung von Oberflächenmischproben

Die Vorgehensweisen zur Entnahme von Oberflächenmischproben wurde mit dem LUA abgestimmt und in Form eines Untersuchungskonzepts [10] konkretisiert. Unter Berücksichtigung der zum damalige Zeitpunkt noch geltenden Nutzungsgebiete 1 bis 4 wurden zunächst 35 Teilflächen mit durchschn. Flächengrößen von ca. 5.150 m² definiert. Die Begrenzungen der Teilflächen wurden nach der Veränderung der Planung bzw. der Ausweisung der Bauabschnitte 1 und 2 entsprechend angepasst.

Die pro Teilfläche erforderlichen Einstiche sollten durch Baggerschüre (pro Fläche ca. 12 - 15 Aufschlüsse) erfolgen, wobei **pro Einstich eine Probe** der im Tiefenintervall von 0,0 - 0,5 m anstehenden Auffüllungen zu entnehmen war. Das Konzept sah vor, den Bereich des Aufschlusses entsprechend zu kennzeichnen. Die bearbeiteten Sanierungsfelder sollten unberührt bleiben und aus den einzelnen Proben sollte im Anschluss die Zusammenstellung der Mischproben erfolgen.

Diese Probenahmestrategie wurde mit folgenden Zielsetzungen ausgearbeitet.

- Sollten bei den Mischproben Überschreitungen der Bewertungskriterien festgestellt werden, bestand die Möglichkeit durch die nachträgliche Untersuchung von Einzelproben sanierungsrelevant belastete Teilflächen definieren zu können.
- Bei Böschungsbereichen, bei denen der Nachweis von Überschreitungen der Prüfkriterien vorlag, bestand die Möglichkeit, durch die im Umfeld durchgeführten Aufschlüsse bzw. durch Prüfungen von Einzelproben der Oberflächenmischproben laterale Abgrenzungen vorzunehmen.

Das Untersuchungskonzept [10] wurde vom LUA mit Datum vom 28.06.2023 zur Umsetzung freigegeben.

Im Bereich der COEUR-Fläche wurde am 07.08.2024 die Oberflächenmischproben O1/1 – O1/8 von der GEOlogik GmbH entnommen und auf TOC, pH-Wert, Metalle/Schwermetalle, PCB und PAK untersucht.

Parameter	Einheit	Prüfwerte BBodSchV (2023) Wirkungspfad Boden - Mensch Industrie- und Gewerbegebiete	Oberflächenmischprobe	O 1/1	O 1/2	O 1/3	O 1/4	O 1/5	O 1/6	O 1/7	O 1/8
TOC	%	-	TOC	0,23	0,2	0,63	1,1	0,55	1,90	1,60	1,40
Arsen	mg/kg	140	Arsen	6,1	4,5	5	7,4	5,7	7	5,8	6,9
Blei		2.000	Blei	62	25	75	130	50	280	77	140
Cadmium		60	Cadmium	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3
Chrom ges.		200	Chrom ges.	17	6,6	15	24	8,9	27	14	16
Kupfer		-	Kupfer	13	7,7	10	14	11	21	12	23
Nickel		900	Nickel	14	6,1	7,1	11	8,2	12	8,7	13
Quecksilber		100	Quecksilber	< 0,1	0,2	1,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Thallium		-	Thallium	0,2	< 0,1	0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1
Zink		-	Zink	69	91	180	350	130	240	94	220
PCB_6		40	PCB_6	0,021	0,012	0,019	0,028	0,011	0,046	0,011	0,042
PAK n. EPA		-	PAK n. EPA	0,924	3,73	3,94	12,81	3,32	14,4	4,71	92,89
Benzo(a)pyren		5	Benzo(a)pyren	0,081	0,34	0,36	0,8	0,29	1,06	0,36	4,33

Abbildung 7 Analysenergebnisse der Oberflächenmischproben im Teilbereich 1 (O1/1 – O1/8)

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen der Oberflächenmischprobe O1/1, O1/2, O1/5 und O1/6, die den Bereich der COEUR-Fläche erfassen (s. Anlage 1.2) zeigen eine deutliche Unterschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch für Industrie- und Gewerbeflächen (s. Anlage 5.3). Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch resultierend aus der früheren Nutzung kann somit für das COEUR-Gelände anhand der durchgeführten Untersuchungen ausgeschlossen werden.

4.3 Untersuchungen des aufgebrachten Schottermaterials

Der im Bereich der COEUR-Fläche einschl. der geplanten Erschließungsstraße aufgebrachte Betonbruch (0/56) wurde im Vorfeld auf seine Eignung untersucht. Am 31.05.2024 hat Dr. rer. nat. Detlef Reimer eine Mischprobe aus dem Haufwerk mit gebrochenem Betonbruch entnommen, der im Rahmen der Abbrucharbeiten angefallen war. Die Mischprobe wurde von

der Agrolab Umweltlabor GmbH analysiert (s. Anlage 5.1) und eine abfallrechtliche Bewertung gem. den Richtlinien für die Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau (RapStra) von der GEOlogik GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse belegen, dass das Schottermaterial zum Einbau als RC-1 geeignet ist (s. Anlage 4.1 und 4.2).

Aus dem im Bereich der COEUR-Fläche bereits eingebauten Betonbruch 0/56 (RC-1) wurden 06.05.2025 zur erneuten Kontrolle fünf Mischprobe entnommen und ins Labor der Eurofins Umwelt GmbH verbracht. Die Mischproben MP 1 – MP 5 (s. Anlage 4.3 und 5.2) wird als RC-1 gem. EBV eingestuft und ist somit für den Einbau unter einer versiegelten Oberfläche mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser geeignet.

5 Durchgeführte Maßnahmen zur Baureifmachung für den Lebensmitteleinzelhandel COEUR

5.1 Aufbau einer Tragschicht aus RC-Material

Im April/Mai 2025 wurden die Oberflächenversiegelungen (Bodenplatten und Verbundsteinpflaster) im Bereich des COEUR-Geländes entfernt und seitlich in Haufwerken gelagert (s. Anlage 6, Bild 1), die später über einen Brecher gebrochen wurden und in Haufwerken auf der Fläche gelagert wurden.

Anschließend wurde im Bereich der COEUR-Fläche der feuchte, oberflächennahe gewachsene Boden ca. 0,5 m tief abgezogen und in einem weiteren Haufwerk östlich der COEUR-Fläche gelagert. Auf diesem trockenen/erdfeuchten Planum wurde der Betonbruchschotter 0/56 lagenweise in Mächtigkeiten von 1,0 – 1,6 m aufgebracht und mittels Walze verdichtet (s. Anlage 6, Bild 2 – Bild 7).

Im Rahmen der Verdichtung mittels Walze wurde der Verdichtungsgrad in der Walze gemessen. Es zeigten sich Werte zwischen 76 MN/m² und 131 MN/m² (s. Anlage 6, Bild 8), die den Anforderungen für die geplante Bebauung entsprechen.

Die Fläche ist zur Übergabe an den Käufer vorbereitet (s. Anlage 6, Bild 9 und Bild 10).

5.2 Kampfmittel

Gemäß der vorliegenden Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD) des Saarlands wurde das Grundstück durch alliierte Streitkräfte stark bombardiert. Das aus den Munitionsgefahren resultierende Gefährdungsband wird durch die 1945 gegebene Geländeoberkante definiert und erstreckt sich bis in eine Tiefe von 6 m bzw. bis zur ungestört anstehenden Felsoberkante.

In der Anlage 1.4 ist die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes aus 2018 für den Bereich der COEUR-Fläche dargestellt und in Abbildung 6 die Gesamtfläche im Luftbild vom 13.03.1945 mit Bombentrichtern. Im Bereich der COEUR-Fläche wurden 5 Bombentrichter mit einem Durchmesser von < 5 m und ein Bombentrichter mit einem Durchmesser von > 5 m festgestellt.

Abbildung 8: Luftbild 13.03.1945 mit Bombenrichtern

Im Rahmen der durchgeführten Abtragungsarbeiten auf der COEUR-Fläche zur Herstellung eines Planums für die spätere Schottertragschicht wurden an mehreren Stellen organoleptisch auffällige Verfärbungen (Schwarzfärbungen) des Bodens festgestellt, die als mit Brandschutt verfüllte Bombentrichter identifiziert wurden. Nach Auskunft von Herrn Chrstian Gigl (Polier der Fa. Ferraro) wurden die Bombentrichter vollständig ausgehoben und auf dem Gelände seitlich gelagert. Es zeigte sich abschließend flächendeckend unter der ehem. Oberflächenversiegelung aus Bodenplatten und Verbundsteinpflaster und der Entfernung von partiellen Auffüllungen und verfüllten Bombentrichtern der quartäre, graubraune-rötliche Sand der Flussablagerungen, der auch im Gutachten von HPC [5] in diesem Bereich bereits erbohrt wurde (s. Anlage 6, Bild 2 – Bild 7). Darunter folgt in geringer Tiefenlage von ca. 2 – 4 m der feste Fels des Buntsandsteins.

Da die im Bereich des COEUR-Geländes früher vorhandene Halle auch nach Bombardierung noch zum Großteil erhalten war und von einer Explosion der Bomben beim Auftreffen auf das Hallendach bzw. den Betonfußboden auszugehen ist, welches auch durch die ausgehobenen Bombentrichter bestätigt wird, wird das Vorhandensein von Blindgängern aus unserer Sicht als eher gering eingeschätzt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Zielsetzung des Nachweises einer Kampfmittelfreiheit des Gesamtgeländes im Sanierungsplan [6] zwar aufgeführt wird, aber nicht Bestandteil der Festlegungen der Verbindlichkeitserklärung [7] wurde.

6 Bewertung der durchgeführten Arbeiten

Eine Beeinträchtigung des Geländes des Lebensmitteleinzelhandel COEUR durch aufgefülltes und belastetes Bodenmaterial kann aufgrund der vollständigen Entfernung der Auffüllungen und der verfüllten Bombentrichter zukünftig ausgeschlossen werden. Dies belegen auch die durchgeführten Oberflächenmischproben-Untersuchungen, die eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch resultierend aus der früheren Nutzung für das COEUR-Gelände bereits ausschließen.

Die gemäß dem Sanierungsplan sowie der Verbindlichkeitserklärung im Bereich der nordwestlichen Teilfläche (Gelände des Lebensmitteleinzelhandel COEUR) erforderlichen Untersuchungen und Prüfungen wurden vollständig abgeschlossen. Einschrän-

kungen für die gewerbliche Folgenutzung liegen auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht vor und ein weiterer Handlungs- oder Sanierungsbedarf ist nicht gegeben.

7 Schlusswort

Der Gutachter ist zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern, sofern sich Fragen ergeben, die in der vorliegenden Stellungnahme nicht oder abweichend erörtert wurden.

Münster, den 02.02.2026

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung · Beratung · Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

Dipl.-Geol. H. Oeder

Anlagen

Anlagen 1.1 - 1.4

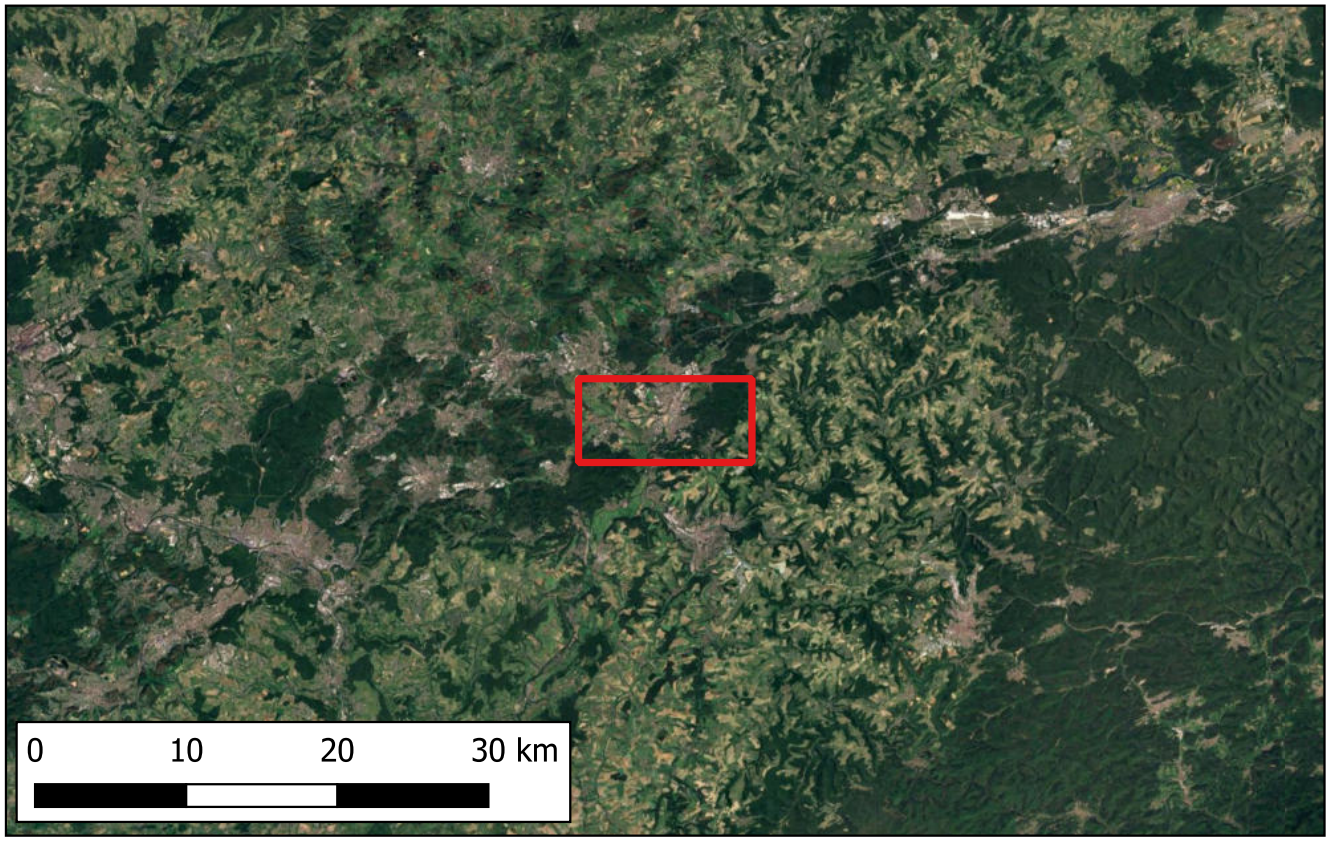
Lagepläne

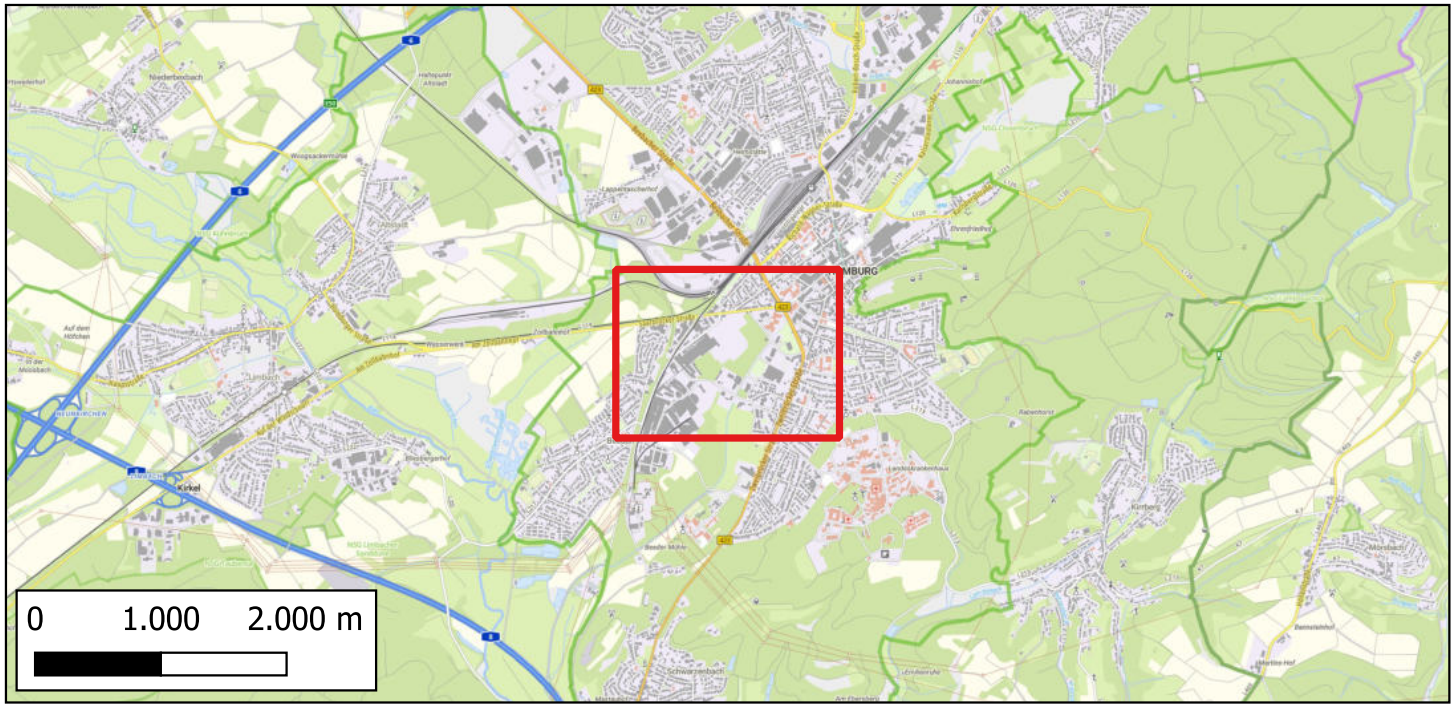
1.1 Übersichtslageplan

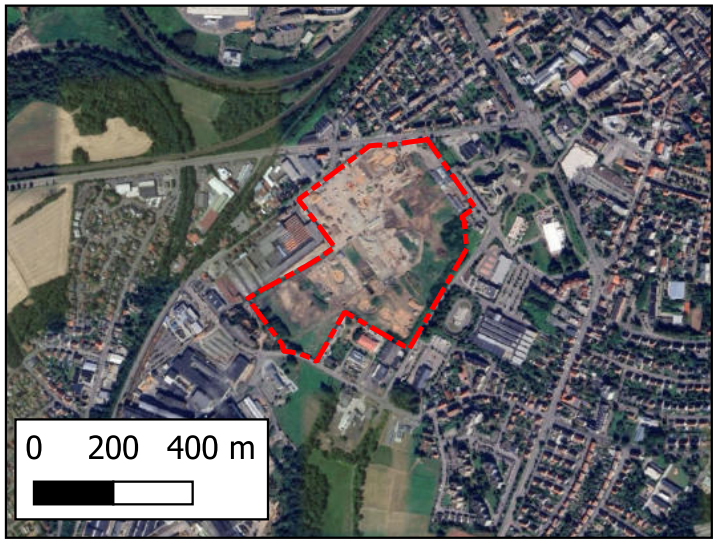
1.2 Detaillageplan Oberflächenmischproben

1.3 Detaillageplan Kleinrammbohrungen

1.4 Lageplan Kampfmittelauswertung







GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Maßstab		Anlage	1.1
Datum	12.11.2025	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Übersichtsplan		

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Fläche vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Mischprobenbereiche

Übersichtsplan 1:50.000

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	22.01.2026	Anlage	1.2
Maßstab	1:750	Projektnummer	22-4655
Projekt	Revitalisierung ehem. DSD-Gelände Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan (Luftbild) mit Darstellung der Oberflächenmischprobenbereiche		

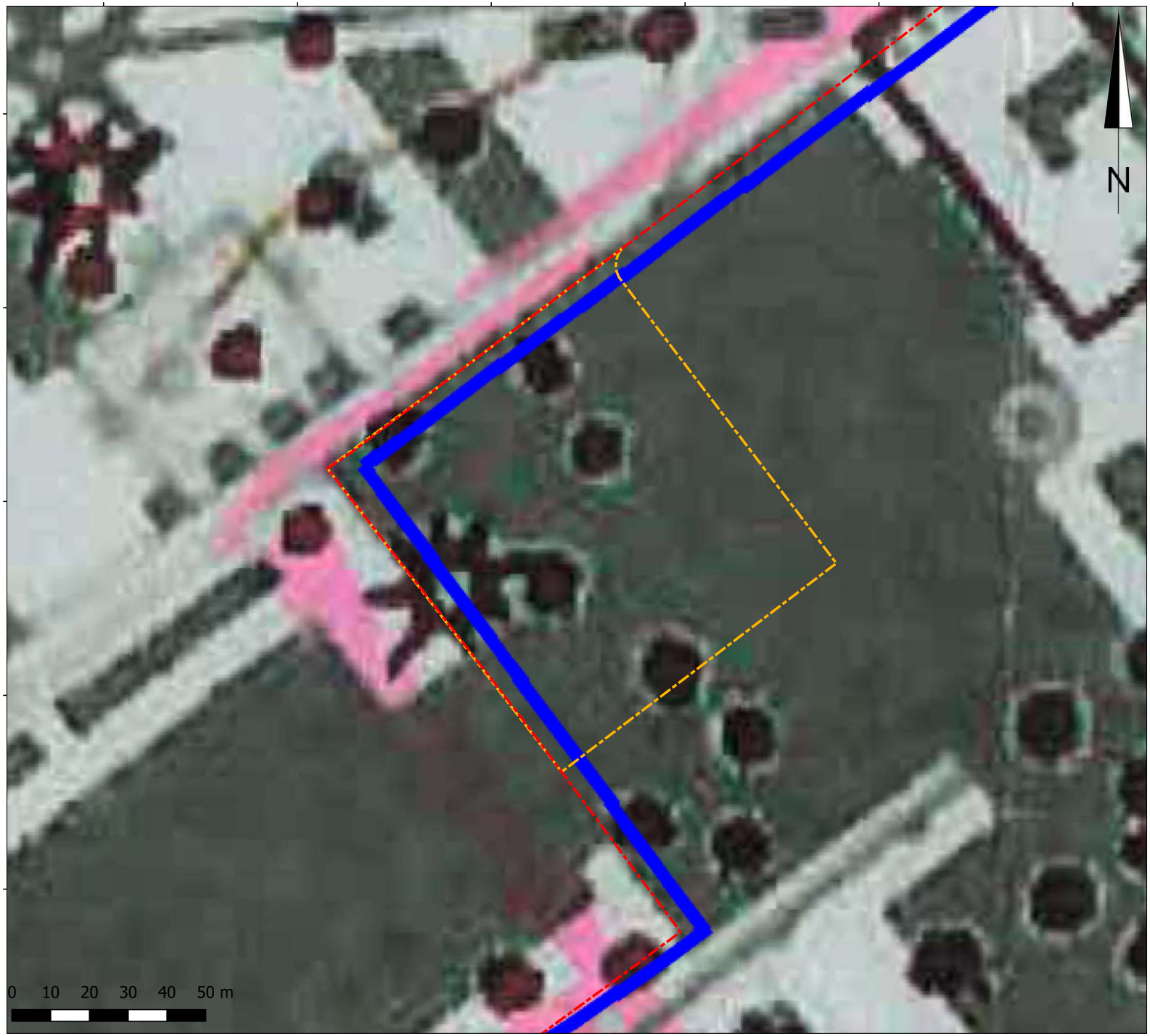
Legende

- Untersuchungsgebiet
- Fläche vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Kleinrammbohrung (HPC 2004)

Übersichtsplan 1:50.000

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	22.01.2026	Anlage	1.3
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Revitalisierung ehem. DSD-Gelände Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan (Luftbild) mit Darstellung der Bodenaufschlusspunkte in Form von Kleinrammbohrungen durch HPC (2004)		



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Fläche vorhabenbezogener Bebauungsplan

Übersichtsplan 1:50.000

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

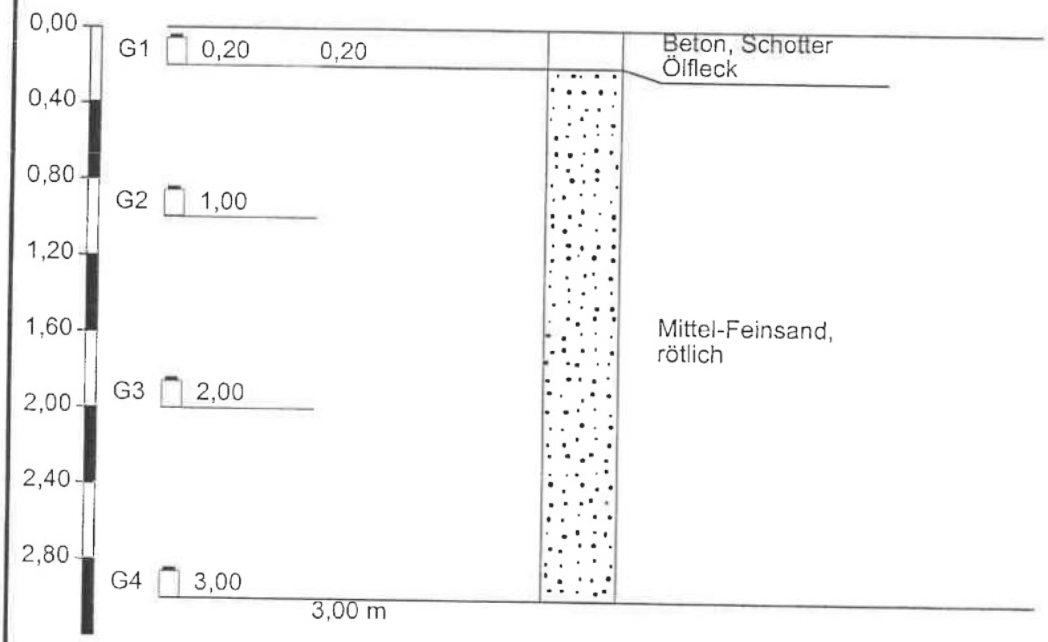
Datum	22.01.2026	Anlage	1.4
Maßstab	1:1.000	Projektnummer	22-4655
Projekt	Revitalisierung ehem. DSD-Gelände Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes aus 2018		

Anlage 2

Schichtenprofile HPC

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 08.04.04

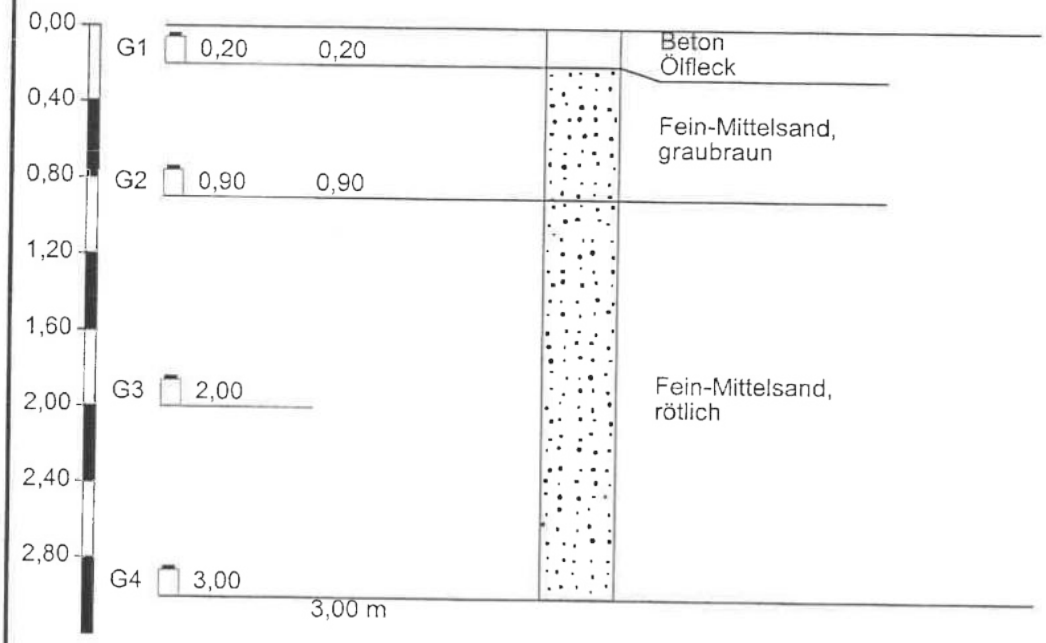
RKS 102



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 08.04.04

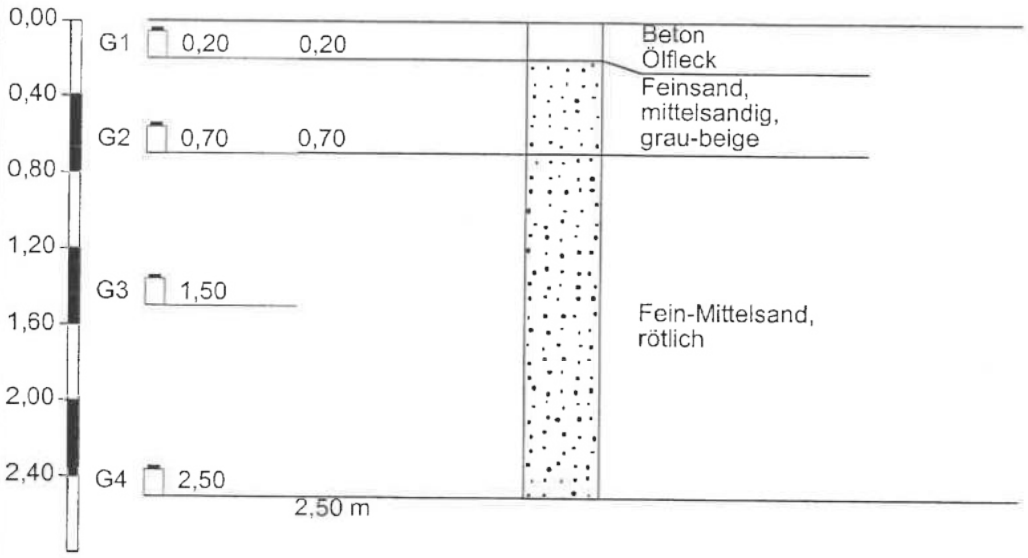
RKS 103



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:
		Projekt: 2032214 Homburg
		Bearb.: Prange / Datum: 08.04.04

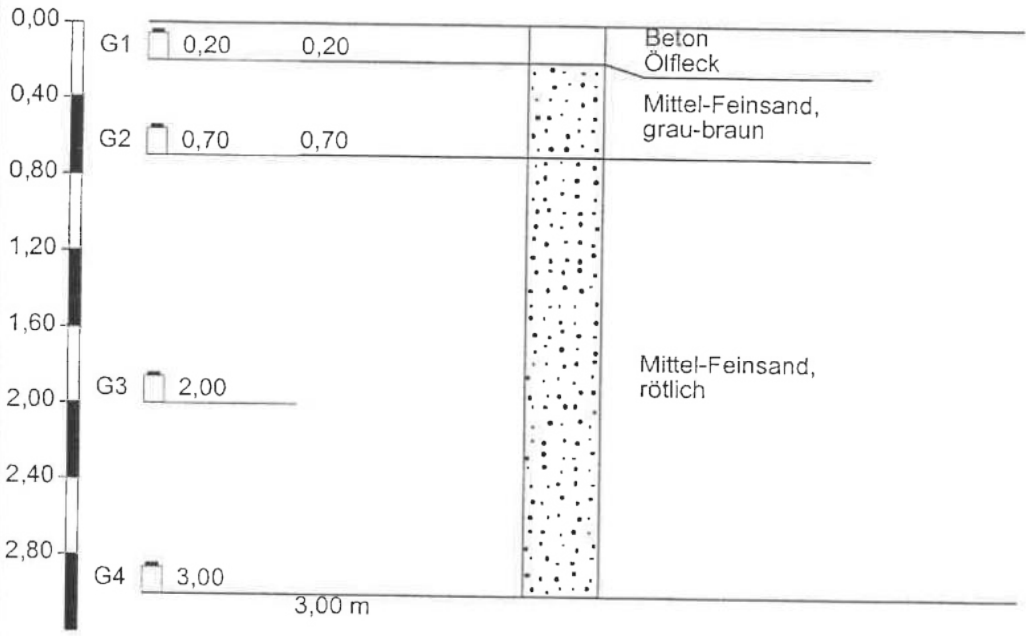
RKS 104



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 08.04.04

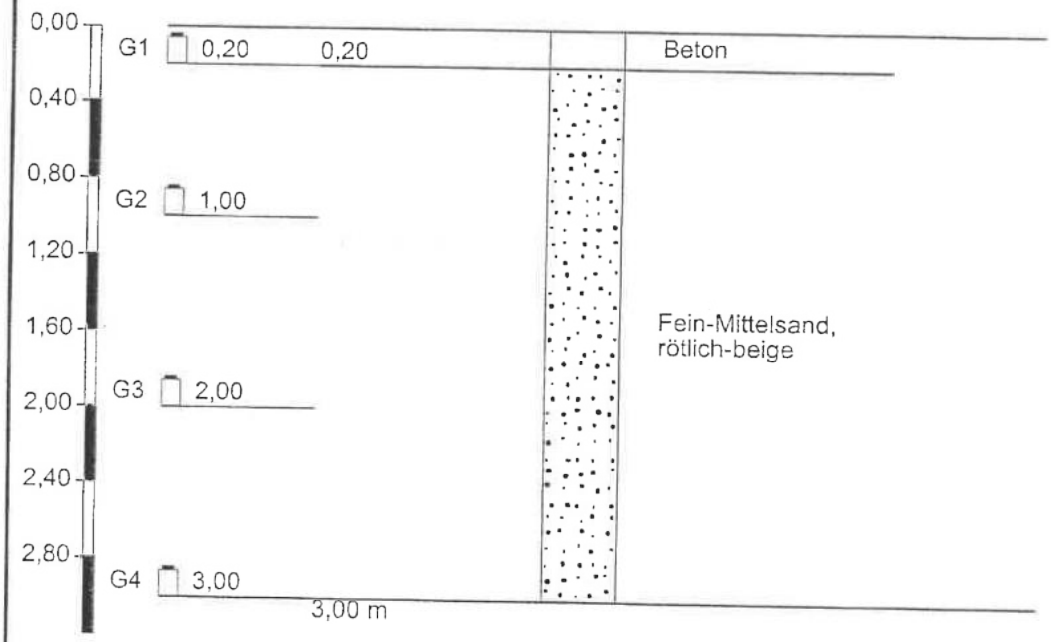
RKS 105



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 08.04.04

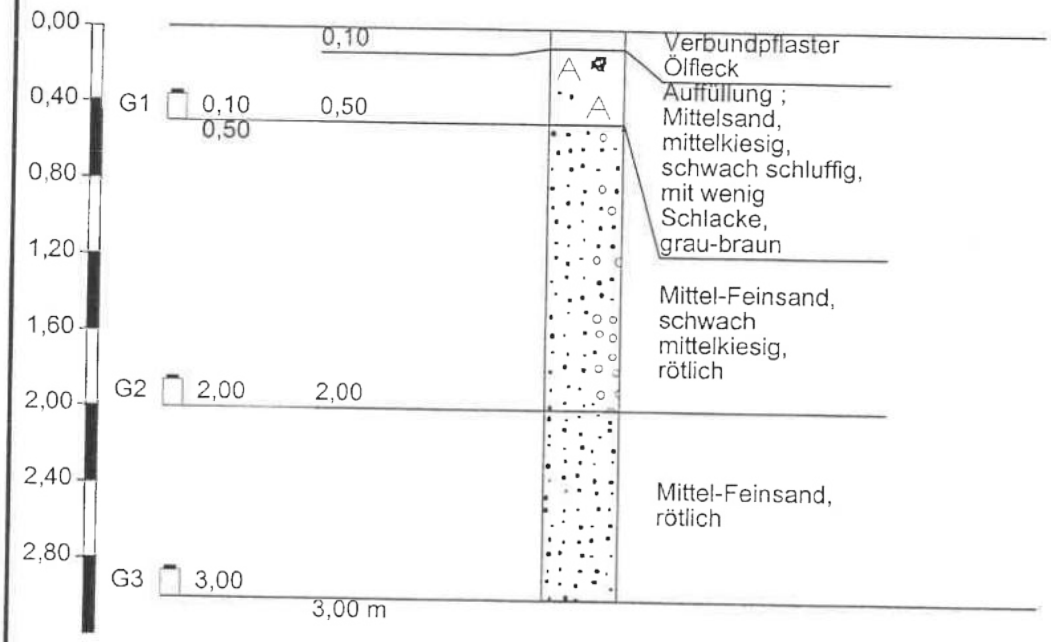
RKS 106



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 08.04.04

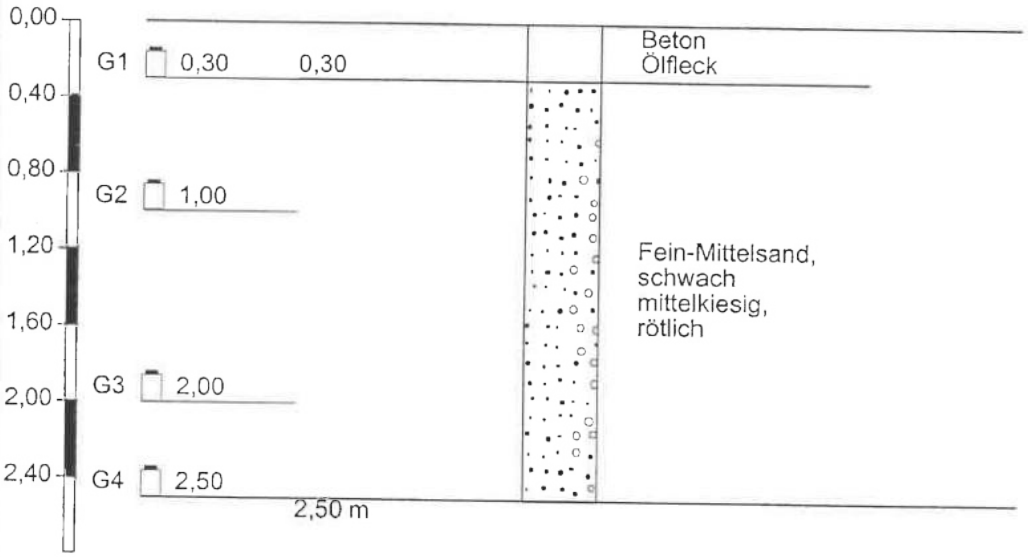
RKS 107



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 08.04.04

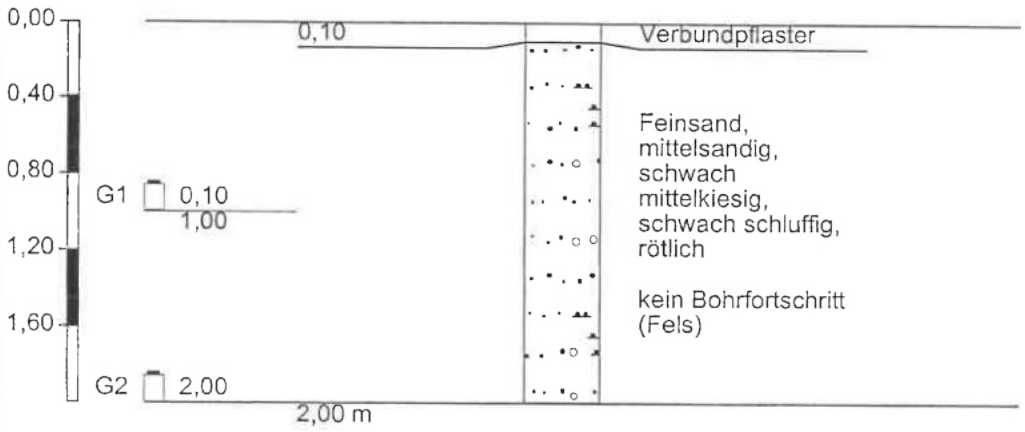
RKS 108



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 19.04.04

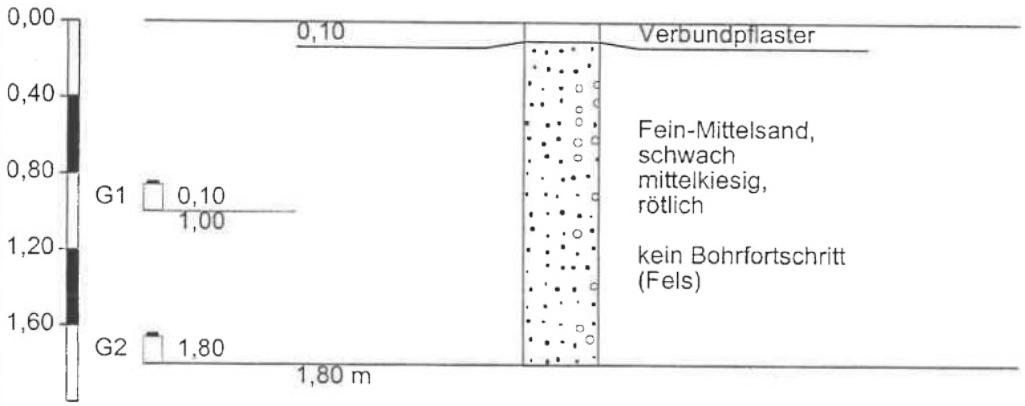
RKS 110



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 19.04.04

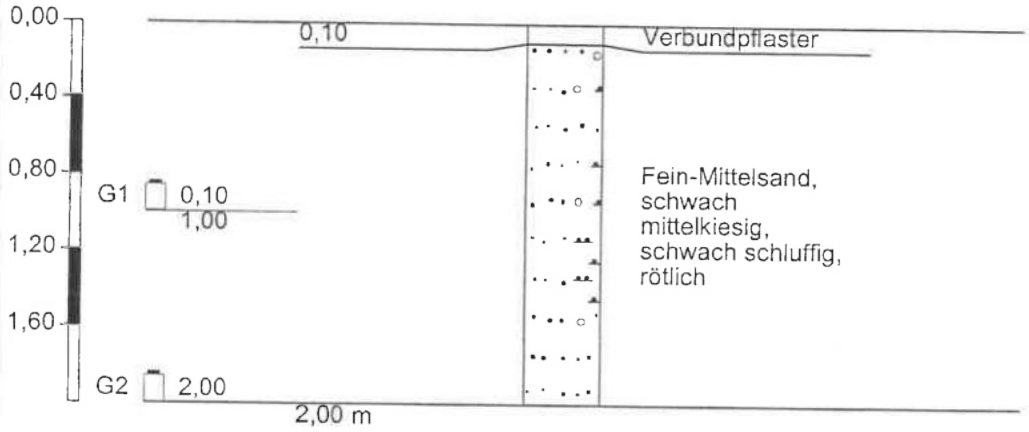
RKS 111



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 19.04.04

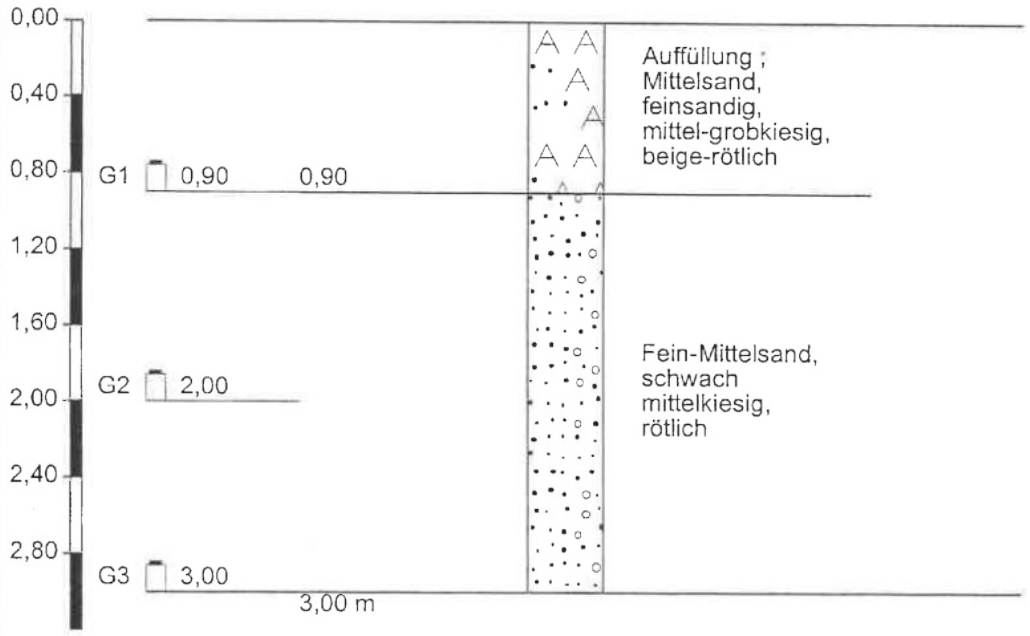
RKS 112



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 19.04.04

RKS 113



Höhenmaßstab 1:40

Anlage 3

Schichtenverzeichnisse HPC

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 102 /Blatt 1

Datum: 08.04.04

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen [1]					Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische [1] Benennung	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,20	a) Beton, Schotter				Ölfleck	G	1	0,20
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
3,00	a) Mittel-Feinsand					G G G	2 3 4	1,00 2,00 3,00
	b)							
	c) erdfeucht, halbfest-fest	d) schwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 103 /Blatt 1

Datum: 08.04.04

1	2				3	4	5	6
Bis . . . . m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkungen [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang e) Farbe f) Übliche Benennung g) Geologische [1] Benennung h) [1] Gruppe i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
						Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
0,20	a) Beton b) c)	d)	e)		Ölfleck	G	1	0,20
	f)	g)	h)	i)				
0,90	a) Fein-Mittelsand b) c) erdfeucht, halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) graubraun			G	2	0,90
	f)	g)	h)	i)				
3,00	a) Fein-Mittelsand b) c) erdfeucht, halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) rötlich			G G	3 4	2,00 3,00
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 104 /Blatt 1

Datum: 08.04.04

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkungen [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang e) Farbe f) Übliche Benennung g) Geologische [1] Benennung h) [1] Gruppe i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
0,20	a) Beton b) c)	d)	e)		Ölfleck	G	1	0,20
	f)	g)	h)	i)				
0,70	a) Feinsand, mittelsandig b) c) erdfeucht, halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) grau-beige			G	2	0,70
	f)	g)	h)	i)				
2,50	a) Fein-Mittelsand b) c) erdfeucht, halbfest	d) schwer zu bohren	e) rötlich			G G	3 4	1,50 2,50
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 105 /Blatt 1

Datum: 08.04.04

1	2				3	4	5	6
Bis . . . . m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkungen [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische [1] Benennung	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,20	a) Beton b) c)	d)	e)		Ölfleck	G	1	0,20
	f)	g)	h)	i)				
0,70	a) Fein-Mittelsand b) c) erdfeucht, halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) grau-braun			G	2	0,70
	f)	g)	h)	i)				
3,00	a) Fein-Mittelsand b) c) erdfeucht, halbfest	d) schwer-sehr schwer zu bohren	e) rötlich			G G	3 4	2,00 3,00
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 106 /Blatt 1

Datum: 08.04.04

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkungen [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut f) Übliche Benennung	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang g) Geologische [1] Benennung	e) Farbe h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt	Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben: Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
0,20	a) Beton b) c)	d)	e)			G	1	0,20
	f)	g)	h)	i)				
3,00	a) Fein-Mittelsand b) c) erdfeucht, halbfest	d) schwer zu bohren	e) rötlich-beige			G G G	2 3 4	1,00 2,00 3,00
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 107 /Blatt 1

Datum: 08.04.04

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkungen [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang e) Farbe f) Übliche Benennung g) Geologische [1] Benennung h) [1] Gruppe i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
0,10	a) Verbundpflaster b) c) d) e) f) g) h) i)				Ölfleck			
0,50	a) Mittelsand, mittelkiesig, schwach schluffig, mit wenig Schlacke b) Auffüllung c) erdfeucht-trocken, halbfest d) mittelschwer zu bohren e) grau-braun f) g) h) i)					G	1	0,50
2,00	a) Mittel-Feinsand, schwach mittelkiesig b) c) erdfeucht, halbfest-fest d) schwer zu bohren e) rötlich f) g) h) i)					G	2	2,00
3,00	a) Mittel-Feinsand b) c) erdfeucht, halbfest-fest d) schwer zu bohren e) rötlich f) g) h) i)					G	3	3,00
	a) b) c) d) e) f) g) h) i)							

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 108 /Blatt 1

Datum: 08.04.04

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkungen [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut / d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang / e) Farbe f) Übliche Benennung / g) Geologische [1] Benennung / h) [1] Gruppe / i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
0,30	a) Beton b) c) / d) / e) f) / g) / h) / i)				Ölfleck	G	1	0,30
2,50	a) Fein-Mittelsand, schwach mittelkiesig b) c) erdfeucht, halbfest / d) schwer zu bohren / e) rötlich f) / g) / h) / i)					G G G	2 3 4	1,00 2,00 2,50
	a) b) c) / d) / e) f) / g) / h) / i)							
	a) b) c) / d) / e) f) / g) / h) / i)							
	a) b) c) / d) / e) f) / g) / h) / i)							

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 110 /Blatt 1

Datum: 19.04.04

1	2					3	4	5	6
Bis . . . . m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkungen [1]					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische [1] Benennung	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt					
0,10	a) Verbundpflaster b) c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
2,00	a) Feinsand, mittelsandig, schwach mittelkiesig, schwach schluffig b) c) erdfeucht, halbfest-fest	d) schwer-sehr schwer zu bohren	e) rötlich			kein Bohrfortschritt (Fels)	G G	1 2	1,00 2,00
	f)	g)	h)	i)					
	a) b) c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
	a) b) c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
	a) b) c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 111 /Blatt 1

Datum: 19.04.04

1	2				3	4	5	6
Bis . . . . m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkungen [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang e) Farbe f) Übliche Benennung g) Geologische [1] Benennung h) [1] Gruppe i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
						Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
0,10	a) Verbundpflaster b) c) d) e) f) g) h) i)							
1,80	a) Fein-Mittelsand, schwach mittelkiesig b) c) erdfeucht, halbfest d) schwer-sehr schwer zu bohren e) rötlich f) g) h) i)				kein Bohrfortschritt (Fels)	G G	1 2	1,00 1,80
	a) b) c) d) e) f) g) h) i)							
	a) b) c) d) e) f) g) h) i)							
	a) b) c) d) e) f) g) h) i)							

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 112 /Blatt 1

Datum: 19.04.04

1	2				3	4	5	6
Bis . . . . m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkungen [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische [1] Benennung	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,10	a) Verbundpflaster b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
2,00	a) Fein-Mittelsand, schwach mittelkiesig, schwach schluffig b)					G G	1 2	1,00 2,00
	c) erdfeucht, halbfest-fest	d) mittelschwer- sehr schwer zu bohren	e) rötlich					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis

Schichtenverzeichnis

Anlage

Bericht:

Az.:

Bauvorhaben: 2032214 Homburg

Bohrung Nr RKS 113 /Blatt 1

Datum: 19.04.04

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkungen [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang e) Farbe f) Übliche Benennung g) Geologische [1] Benennung h) [1] Gruppe i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
0,90	a) Mittelsand, feinsandig, mittel-grobkiesig b) Auffüllung c) trocken-erdfeucht, halbfest d) mittelschwer zu bohren e) beige- rötlich f) g) h) i)					G	1	0,90
3,00	a) Fein-Mittelsand, schwach mittelkiesig b) c) erdfeucht, halbfest d) schwer-sehr schwer zu bohren e) rötlich f) g) h) i)					G G	2 3	2,00 3,00
	a) b) c) d) e) f) g) h) i)							
	a) b) c) d) e) f) g) h) i)							
	a) b) c) d) e) f) g) h) i)							

[1] Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Anlage 4.1 – 4.3

EBV Auswertung

4.1 Auswertetabelle Betonbruch (EgN 0/56)

4.2 Auswertetabelle Betonbruch (EgN 0/56)

4.3 Auswertetabelle Betonbruch (MP 1 – MP 5)

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten Abfallrechtliche Bewertung gem. den Richtlinien für die Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau (Rap Stra)			GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH	
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (DSD)	**Probenbezeichnung**	RC-Material 0-56 (Betonbruch)	**Proj.-Nr.**	22-4655
Datum Probenahme	31.06.2024	**Auftragsnummer**	2375962	Anlage 4.1	
Material	RC-Material	**Datum Prüfbericht**	23.07.2024		
Labor	Agrolab Umweltlabor GmbH				

Untersuchungsergebnisse ausführliches Säuleneluat

		RC-Material 0-56 (Betonbruch)			
Parameter	**Einheit**	**Eluat 0,3:1**	**Eluat 1:1**	**Eluat 2:1**	**Eluat 4:1**
pH-Wert	-	11,6	11,7	11,6	11,6
el. Leitf.	µS/cm	1220,0	1250,0	868,0	987,0
Sulfat	mg/l	100,0	52,0	43,0	39,0
Cholrid	mg/l	5,1	< 5,0	< 1,0	< 5,0
DOC	mg/l	< 10,0	< 10,0	< 10,0	< 10,0
PAK_{15}	µg/l	2,8	1,9	2,2	1,8
KW	µg/l	87,3	< 50,0	< 50,0	< 50,0
Phenol-Index	µg/l	< 4,0	< 4,0	< 4,0	< 4,0
Arsen	µg/l	3,0	1,0	< 1,0	< 1,0
Blei	µg/l	< 1,0	< 1,0	< 1,0	< 1,0
Cadmium	µg/l	< 0,3	< 0,3	< 0,3	< 0,3
Chrom ges.	µg/l	< 3,0	< 3,0	< 3,0	< 3,0
Kupfer	µg/l	11,0	5,0	< 5,0	< 5,0
Nickel	µg/l	< 7,0	< 7,0	< 7,0	< 7,0
Zink	µg/l	< 30,0	< 30,0	< 30,0	< 30,0
Antimon	µg/l	< 2,0	< 2,0	< 2,0	< 2,0
Molybdän	µg/l	< 10,0	< 10,0	< 10,0	< 10,0
Vanadium	µg/l	24,0	16,0	14,0	15,0

Untersuchungsergebnisse Feststoff

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1		
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**
PAK_{16} [1)]	mg/kg	10	15	20

		-Material 0-56 (Betonbru
Parameter	**Einheit**	**Feststoff**
PAK_{16} [1)]	mg/kg	< 1,0

1) stellvetretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Enviromental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht.

berechnete Untersuchungsergebnisse des ausführlichen Säuleneluats

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1		
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**
pH-Wert [2)]	-	6-13	6-13	6-13
el. Leitf. [3)]	µS/cm	2.500	3.200	10.000
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500
Chrom ges.	µg/l	150	440	900
Kupfer	µg/l	110	250	500
Vanadium	µg/l	120	700	1.350
PAK_{15} [4)]	µg/l	4	8	25

		RC-Material 0-56 (Betonbruch)
Parameter	**Einheit**	**Eluat 2:1, berechnet**
pH-Wert	-	12,0
el. Leitf.	µS/cm	1.100
Sulfat	mg/l	55
Chrom ges.	µg/l	3
Kupfer	µg/l	6
Vanadium	µg/l	17
PAK_{15} [5)]	µg/l	2,2

2) Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.
3) Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.
4) PAK_{16} ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1	RC-1
ausschlaggebender Parameter	-
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2	Nein
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4	Ja

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung · Beratung · Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Geow. S. Gennerich

Bemerkungen:

Die Fußnotenregelung gem. EBV, Anlage 2, Tabelle 1 wird für die Fußnoten 1, 3 und 4 eingehalten. Fußnote 2 wird durch Parameter PAK > 0,3 µg/l nicht eingehalten.

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustofverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (DSD)	**Probenbezeichnung**	RC-Material 0-56 (Betonbruch)	**Proj.-Nr.** 22-4655
Datum Probenahme	31.06.2024	**Auftragsnummer**	2375962	Anlage 4.2
Material	RC-Material	**Datum Prüfbericht**	23.07.2024	
Labor	Agrolab Umweltlabor GmbH			

Untersuchungsergebnisse Feststoff

Überwachungswerte EBV Anlage 4 Tab. 2.2			RC-Material 0-56 (Betonbruch)
Parameter	**Einheit**	**Überwachungswert**	**RC-Material**
Arsen	mg/kg	40	4,8
Blei	mg/kg	140	11
Cadmium	mg/kg	2	< 0,06
Chrom ges.	mg/kg	120	42
Kupfer	mg/kg	80	15
Nickel	mg/kg	100	20
Quecksilber	mg/kg	0,6	< 0,066
Thallium	mg/kg	2	< 0,1
Zink	mg/kg	300	65
KW (C_{10}-C_{22})[2)]	mg/kg	300	< 50
KW (C_{10}-C_{40})[2)]	mg/kg	600	< 50
PCB_7	mg/kg	0,15	< 0,01

[2)] Überschreitungen die auf Asphaltanteile zurückzuführen sind, stellen kein Ausschlusskriterium dar.

Einstufung

hält die Überwachungswerte gem. EBV Anlage 4 Tab. 2.2 ein	**Ja**
ausschlaggebender Parameter	-

Bemerkungen:

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung · Beratung · Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Geow. S. Gennerich

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustofverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (DSD)	**Probenbezeichnung**	RC-Material 0-56 (Betonbruch)	**Proj.-Nr.** 22-4655
Datum Probenahme	31.06.2024	**Auftragsnummer**	2375962	Anlage 4.2
Material	RC-Material	**Datum Prüfbericht**	23.07.2024	
Labor	Agrolab Umweltlabor GmbH			

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (ehem. DSD-Gelände)	**Probenbezeichnung**	MP 1	**Proj.-Nr.** 22-4655
Datum Probenahme	06.05.2025	**Prüfberichtsnummer**	AR-25-TI-001995-01	Anlage 4.3
Material	RC-Material	**Datum Prüfbericht**	27.05.2025	
Labor	Eurofins Umwelt GmbH			

Untersuchungsergebnisse Feststoff

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			MP 1
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**	**RC-Material**
PAK_{16} [1)]	mg/kg	10	15	20	6,2

[1)] stellvetretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Enviromental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthen, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo-[k]fluoranthen, Chrysen, Dibenzo[a,h]anthracen, Fluoranthen, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

Untersuchungsergebnisse Eluat

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			MP 1
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**	**RC-Material**
pH-Wert [2)]	-	6-13	6-13	6-13	11,70
elektr. Leitf. [3)]	µS/cm	2.500	3.200	10.000	1.390
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	30
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	1,8
Kupfer	µg/l	110	250	500	1,1
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	10,0
PAK_{15} [4)]	µg/l	4	8	25	0,59

[2)] Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

[3)] Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

[4)] PAK_{16} ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1	RC-1
ausschlaggebender Parameter	-
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2	Nein
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4	Ja

Bemerkungen:

Die Fußnotenregelung gem. EBV, Anlage 2, Tabelle 1 wird für die Fußnoten 1, 3 und 4 eingehalten. Fußnote 2 wird durch Parameter PAK > 0,3 µg/l nicht eingehalten.

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung • Beratung • Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Ruben Leifheit

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (ehem. DSD-Gelände)	**Probenbezeichnung**	MP 2	**Proj.-Nr.** 22-4655
Datum Probenahme	06.05.2025	**Prüfberichtsnummer**	AR-25-TI-001995-01	Anlage 4.4
Material	RC-Material	**Datum Prüfbericht**	27.05.2025	
Labor	Eurofins Umwelt GmbH			

Untersuchungsergebnisse Feststoff

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			MP 2
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**	**RC-Material**
PAK_{16} [1]	mg/kg	10	15	20	4,5

[1] stellvetretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Enviromental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthen, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo-[k]fluoranthen, Chrysen, Dibenzo[a,h]anthracen, Fluoranthen, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

Untersuchungsergebnisse Eluat

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			MP 2
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**	**RC-Material**
pH-Wert [2]	-	6-13	6-13	6-13	11,70
elektr. Leitf. [3]	µS/cm	2.500	3.200	10.000	1.160
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	38
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	8,1
Kupfer	µg/l	110	250	500	2,1
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	17
PAK_{15} [4]	µg/l	4	8	25	1,1

[2] Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

[3] Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

[4] PAK_{16} ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1	RC-1
ausschlaggebender Parameter	-
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2	Nein
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4	Ja

Bemerkungen:

Die Fußnotenregelung gem. EBV, Anlage 2, Tabelle 1 wird für die Fußnoten 1, 3 und 4 eingehalten. Fußnote 2 wird durch Parameter PAK > 0,3 µg/l nicht eingehalten.

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung • Beratung • Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Ruben Leifheit

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (ehem. DSD-Gelände)	**Probenbezeichnung**	MP 3	**Proj.-Nr.** 22-4655
Datum Probenahme	06.05.2025	**Prüfberichtsnummer**	AR-25-TI-001995-01	Anlage 4.5
Material	RC-Material	**Datum Prüfbericht**	27.05.2025	
Labor	Eurofins Umwelt GmbH			

Untersuchungsergebnisse Feststoff

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			MP 3
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**	**RC-Material**
PAK_{16} [1)]	mg/kg	10	15	20	3,5

[1)] stellvetretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Enviromental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthen, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo-[k]fluoranthen, Chrysen, Dibenzo[a,h]anthracen, Fluoranthen, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

Untersuchungsergebnisse Eluat

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			MP 3
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**	**RC-Material**
pH-Wert [2)]	-	6-13	6-13	6-13	11,90
elektr. Leitf. [3)]	µS/cm	2.500	3.200	10.000	1.520
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	37
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	12
Kupfer	µg/l	110	250	500	2,6
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	8,8
PAK_{15} [4)]	µg/l	4	8	25	1,2

[2)] Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

[3)] Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

[4)] PAK_{16} ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1	RC-1
ausschlaggebender Parameter	-
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2	Nein
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4	Ja

Bemerkungen:

Die Fußnotenregelung gem. EBV, Anlage 2, Tabelle 1 wird für die Fußnoten 1, 3 und 4 eingehalten. Fußnote 2 wird durch Parameter PAK > 0,3 µg/l nicht eingehalten.

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung • Beratung • Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Ruben Leifheit

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustofverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (ehem. DSD-Gelände)	**Probenbezeichnung**	MP 4	**Proj.-Nr.** 22-4655
Datum Probenahme	06.05.2025	**Prüfberichtsnummer**	AR-25-TI-001995-01	Anlage 2
Material	RC-Material	**Datum Prüfbericht**	27.05.2025	
Labor	Eurofins Umwelt GmbH			

Untersuchungsergebnisse Feststoff

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			MP 4
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**	**RC-Material**
PAK_{16} [1)]	mg/kg	10	15	20	2,0

[1)] stellvetretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Enviromental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthen, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo-[k]fluoranthen, Chrysen, Dibenzo[a,h]anthracen, Fluoranthen, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

Untersuchungsergebnisse Eluat

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			MP 4
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**	**RC-Material**
pH-Wert [2)]	-	6-13	6-13	6-13	11,70
elektr. Leitf. [3)]	µS/cm	2.500	3.200	10.000	1.300
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	62
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	7,0
Kupfer	µg/l	110	250	500	1,4
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	20
PAK_{15} [4)]	µg/l	4	8	25	1,4

[2)] Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

[3)] Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

[4)] PAK_{16} ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1	RC-1
ausschlaggebender Parameter	-
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2	Nein
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4	Ja

Bemerkungen:

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung • Beratung • Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Ruben Leifheit

Einstufung	Bewertung der chemischen Analysedaten			GEOlogik
	Abfallrechtliche Bewertung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)			Wilbers & Oeder GmbH
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (ehem. DSD-Gelände)	**Probenbezeichnung**	MP 5	**Proj.-Nr.** 22-4655
Datum Probenahme	06.05.2025	**Prüfberichtsnummer**	AR-25-TI-001995-01	Anlage 4.7
Material	RC-Material	**Datum Prüfbericht**	27.05.2025	
Labor	Eurofins Umwelt GmbH			

Untersuchungsergebnisse Feststoff

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			MP 5
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**	**RC-Material**
PAK_{16} [1)]	mg/kg	10	15	20	2,8

[1)] stellvetretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Enviromental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthen, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo-[k]fluoranthen, Chrysen, Dibenzo[a,h]anthracen, Fluoranthen, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

Untersuchungsergebnisse Eluat

		Materialwerte EBV Anlage 1 Tab. 1			MP 5
Parameter	**Einheit**	**RC-1**	**RC-2**	**RC-3**	**RC-Material**
pH-Wert [2)]	-	6-13	6-13	6-13	11,80
elektr. Leitf. [3)]	µS/cm	2.500	3.200	10.000	1.320
Sulfat	mg/l	600	1.000	3.500	33
Chrom ges.	µg/l	150	440	900	15
Kupfer	µg/l	110	250	500	< 1,0
Vanadium	µg/l	120	700	1.350	13
PAK_{15} [4)]	µg/l	4	8	25	1,6

[2)] Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

[3)] Stoffspezifischer Orientierungswert, bei Abweichung ist die Ursache zu prüfen.

[4)] PAK_{16} ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

Einstufung

Einstufung gem. EBV Anlage 1 Tab. 1	RC-1
ausschlaggebender Parameter	-
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 1	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 2	Nein
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 3	Ja
Anlage 2, Tabelle 1, Fußnote 4	Ja

Bemerkungen:

Die Fußnotenregelung gem. EBV, Anlage 2, Tabelle 1 wird für die Fußnoten 1, 3 und 4 eingehalten. Fußnote 2 wird durch Parameter PAK > 0,3 µg/l nicht eingehalten.

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung • Beratung • Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Ruben Leifheit

Anlage 5

Chemische Untersuchungsergebnisse

5.1 Prüfbericht EgN 0/56 Be-Bruch

5.2 Prüfbericht RC-Material (MP 1 – MP 5)

5.3 Prüfbericht Oberflächenmischproben (O1/1, O1/2, O1/5 und O1/6

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

AGROLAB Umwelt Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel

Heinrich Hart GMBH Chemisch technisches Laboratorium
Robert-Bosch-Str. 7
56566 Neuwied

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag	**2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr.	**426301** Mineralisch/Anorganisches Material
Rechnungsnehmer	**20105378 Dr. rer.nat. Detlef Reimer**
Probeneingang	**03.06.2024**
Probenahme	**31.05.2024 11:15**
Probenehmer	**Auftraggeber (Dr. Reimer)**
Kunden-Probenbezeichnung	**RC-Material 0-56 (Betonbruch)**
Säulentestnr.	**426301**

Feststoff

	Einheit	Ergebnis		Best.-Gr.		Methode
Analyse in der Gesamtfraktion						DIN 19747 : 2009-07
Masse Laborprobe	kg	**11,2**		0,02		DIN 19747 : 2009-07
Trockensubstanz	%	**93,3**		0,1		DIN EN 14346 : 2007-03, Verfahren A
Königswasseraufschluß						DIN EN 13657 : 2003-01
Arsen (As)	mg/kg	**4,81**		1		DIN EN 16171 : 2017-01
Blei (Pb)	mg/kg	**11,0**		5		DIN EN 16171 : 2017-01
Cadmium (Cd)	mg/kg	**<0,06**		0,06		DIN EN 16171 : 2017-01
Chrom (Cr)	mg/kg	**42,3**		1		DIN EN 16171 : 2017-01
Kupfer (Cu)	mg/kg	**15,4**		2		DIN EN 16171 : 2017-01
Nickel (Ni)	mg/kg	**19,8**		2		DIN EN 16171 : 2017-01
Quecksilber (Hg)	mg/kg	**<0,066**		0,066		DIN EN ISO 12846 : 2012-08
Thallium (Tl)	mg/kg	**<0,1**		0,1		DIN EN 16171 : 2017-01
Zink (Zn)	mg/kg	**64,8**		6		DIN EN 16171 : 2017-01
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	**<50**		50		DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09 (Schüttelextr.)
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	**<50**		50		DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09 (Schüttelextr.)
Naphthalin	mg/kg	**<0,050 (+)**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Acenaphthylen	mg/kg	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Acenaphthen	mg/kg	**<0,050 (+)**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Fluoren	mg/kg	**<0,050 (+)**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Phenanthren	mg/kg	**0,098**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Anthracen	mg/kg	**<0,050 (+)**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Fluoranthen	mg/kg	**0,19**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Pyren	mg/kg	**0,14**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Benzo(a)anthracen	mg/kg	**0,084**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Chrysen	mg/kg	**0,079**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

DOC-27-24030129-DE-P1

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R

Analysennr. **426301** Mineralisch/Anorganisches Material

Kunden-Probenbezeichnung **RC-Material 0-56 (Betonbruch)**

	Einheit	Ergebnis		Best.-Gr.		Methode
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg	**0,066**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg	**<0,050 (+)**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Benzo(a)pyren	mg/kg	**0,071**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Dibenzo(ah)anthracen	mg/kg	**<0,050 (+)**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Benzo(ghi)perylen	mg/kg	**<0,050 (+)**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	**<0,050 (+)**		0,05		DIN ISO 18287 : 2006-05 (Verfahren A)
PAK EPA Summe gem. ErsatzbaustoffV	mg/kg	**<1,0** #5)		1		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
PCB (28)	mg/kg	**<0,0010 (NWG)**		0,005		DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (52)	mg/kg	**<0,0010 (NWG)**		0,005		DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (101)	mg/kg	**<0,0010 (NWG)**		0,005		DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (138)	mg/kg	**<0,0010 (NWG)**		0,005		DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (118)	mg/kg	**<0,0010 (NWG)**		0,005		DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (153)	mg/kg	**<0,0010 (NWG)**		0,005		DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB (180)	mg/kg	**<0,0010 (NWG)**		0,005		DIN EN 17322 : 2021-03 (Extraktionsverfahren 1)
PCB 7 Summe gem. ErsatzbaustoffV	mg/kg	**<0,010** #5)		0,01		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

Eluat

Ausführlicher Säulenversuch DIN 19528		*				DIN 19528 : 2009-01
Fraktion < 32 mm	%	*	**50,2**	0		DIN 19747 : 2009-07
Fraktion > 32 mm	%	*	**49,8**	0		Berechnung
pH-Wert berechnet			**12**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
elektrische Leitfähigkeit berechnet	µS/cm		**1100**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Chlorid berechnet	mg/l		**0,77 - 3,0**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Sulfat berechnet	mg/l		**55**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Antimon berechnet	µg/l		**0,0 - 1,5**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Arsen berechnet	µg/l		**0,88 - 1,4**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Blei berechnet	µg/l		**0,0 - 1,0**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Cadmium berechnet	µg/l		**0,0 - 0,30**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Chrom berechnet	µg/l		**0,0 - 3,0**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Kupfer berechnet	µg/l		**3,5 - 6,0**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Molybdän berechnet	µg/l		**0,0 - 10**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Nickel berechnet	µg/l		**0,0 - 7,0**			Berechnung aus den Einzelmesswerten
Vanadium berechnet	µg/l		**17**			Berechnung aus den Einzelmesswerten

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*") * gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

DOC-27-21699129-DE-P2

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R

Analysennr. **426301** Mineralisch/Anorganisches Material

Kunden-Probenbezeichnung **RC-Material 0-56 (Betonbruch)**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.			Methode
Zink berechnet	µg/l	0,0 - 30				Berechnung aus den Einzelmesswerten
DOC berechnet	mg/l	0,0 - 10				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Phenol berechnet	µg/l	0,47 - 0,54				Berechnung aus den Einzelmesswerten
2-Methylphenol berechnet	µg/l	0,060 - 0,063				Berechnung aus den Einzelmesswerten
3-Methylphenol berechnet	µg/l	0,13				Berechnung aus den Einzelmesswerten
4-Methylphenol berechnet	µg/l	0,055 - 0,058				Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,3-Dimethylphenol berechnet	µg/l	0,0078 - 0,021				Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,4-Dimethylphenol berechnet	µg/l	0,0 - 0,031				Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,5-Dimethylphenol berechnet	µg/l	0,012 - 0,021				Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,6-Dimethylphenol berechnet	µg/l	0,0 - 0,016				Berechnung aus den Einzelmesswerten
3,4-Dimethylphenol berechnet	µg/l	0,015 - 0,024				Berechnung aus den Einzelmesswerten
3,5-Dimethylphenol/ 4-Ethylphenol berechnet	µg/l	0,17 - 0,22				Berechnung aus den Einzelmesswerten
3-Ethylphenol berechnet	µg/l	0,021 - 0,030				Berechnung aus den Einzelmesswerten
2-Ethylphenol berechnet	µg/l	0,0 - 0,016				Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,3,5-/2,4,5-Trimethylphenol berechnet	µg/l	0,029 - 0,046				Berechnung aus den Einzelmesswerten
2,4,6-Trimethylphenol berechnet	µg/l	0,0 - 0,024				Berechnung aus den Einzelmesswerten
3,4,5-Trimethylphenol berechnet	µg/l	0,0096 - 0,018				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Phenole Summe berechnet	µg/l	0,0 - 4,0				Berechnung
Kohlenwasserstoffe C10-C22 berechnet	µg/l	0,0 - 50				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Kohlenwasserstoffe C10-C40 berechnet	µg/l	13 - 56				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Acenaphthylen berechnet	µg/l	0,0062 - 0,015				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Acenaphthen berechnet	µg/l	0,39				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Fluoren berechnet	µg/l	0,078				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Phenanthren berechnet	µg/l	0,075				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Anthracen berechnet	µg/l	0,071				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Fluoranthen berechnet	µg/l	0,95				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Pyren berechnet	µg/l	0,51				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Benzo(a)anthracen berechnet	µg/l	0,025 - 0,061				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Chrysen berechnet	µg/l	0,022 - 0,059				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Benzo(b)fluoranthen berechnet	µg/l	0,0 - 0,016				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Benzo(k)fluoranthen berechnet	µg/l	0,0 - 0,012				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Benzo(a)pyren berechnet	µg/l	0,0 - 0,016				Berechnung aus den Einzelmesswerten

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*)" gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R

Analysennr. **426301** Mineralisch/Anorganisches Material

Kunden-Probenbezeichnung **RC-Material 0-56 (Betonbruch)**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.			Methode
Dibenzo(a,h)anthracen berechnet	µg/l	**0,0 - 0,012**				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Benzo(ghi)perylen berechnet	µg/l	**0,0 - 0,012**				Berechnung aus den Einzelmesswerten
Indeno(123-cd)pyren berechnet	µg/l	**0,0 - 0,012**				Berechnung aus den Einzelmesswerten
PAK 15 Summe berechnet	µg/l	**2,2**				Berechnung

#5) Einzelwerte, die die Nachweisgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt. Bei Einzelwerten, die zwischen Nachweis- und Bestimmungsgrenze liegen, wurde die halbe Bestimmungsgrenze zur Berechnung zugrunde gelegt.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.
Das Zeichen "<....(NWG)" oder n.n. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Nachweisgrenze nicht nachzuweisen.
Das Zeichen "<....(+)" in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter wurde im Bereich zwischen Nachweisgrenze und Bestimmungsgrenze qualitativ nachgewiesen.
Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit ° gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz.

Hinweis zum Probenahmedatum: Das Probenahmedatum ist eine Kundeninformation.

Beginn der Prüfungen: 03.06.2024
Ende der Prüfungen: 03.07.2024

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Das Laboratorium ist nicht für die vom Kunden bereitgestellten Informationen verantwortlich. Die ggf. im vorliegenden Prüfbericht dargestellten Kundeninformationen unterliegen nicht der Akkreditierung des Laboratoriums und können sich auf die Validität der Prüfergebnisse auswirken. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Umwelt Herr Dominic Köll, Tel. 0431/22138-582

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

AGROLAB Umwelt Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel

Heinrich Hart GMBH Chemisch technisches Laboratorium
Robert-Bosch-Str. 7
56566 Neuwied

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag	**2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr.	**426302** Mineralisch/Anorganisches Material
Rechnungsnehmer	**20105378 Dr. rer.nat. Detlef Reimer**
Probeneingang	**03.06.2024**
Probenahme	**31.05.2024 11:15**
Probenehmer	**Auftraggeber**
Kunden-Probenbezeichnung	**L/S=0.3 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**
Säulentestnr.	**426301**

Eluat

	Einheit	Ergebnis		Best.-Gr.		Methode
L/S-Verhältnis	ml/g	**0,30**		0,01		DIN 19528 : 2009-01
DOC	mg/l	**<10,0**		10		DIN EN 1484 : 2019-04
Temperatur Eluat	°C	**22,2**		0		DIN 38404-4 : 1976-12
pH-Wert		**11,6**		2		DIN EN ISO 10523 : 2012-04
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	**1220**		10		DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	**5,1**		5		DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Sulfat (SO4)	mg/l	**100**		5		DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Antimon (Sb)	µg/l	**<2**		1,5		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Arsen (As)	µg/l	**3**		1		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	µg/l	**<1**		1		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	µg/l	**<0,3**		0,3		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	µg/l	**<3**		3		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	µg/l	**11**		5		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Molybdän (Mo)	µg/l	**<10**		10		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	µg/l	**<7**		7		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Vanadium (V)	µg/l	**24**		2		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	µg/l	**<30**		30		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kohlenwasserstofffraktion C10-C40	µg/l	**87,3**		50		DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Kohlenwasserstofffraktion C10-C22	µg/l	**<50,0**		50		DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Acenaphthylen	µg/l	**0,041**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Acenaphthen	µg/l	**2,0**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoren	µg/l	**0,28**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Phenanthren	µg/l	**0,14**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Anthracen	µg/l	**0,095**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoranthen	µg/l	**0,13**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Pyren	µg/l	**0,080**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)anthracen	µg/l	**<0,010 (+)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Chrysen	µg/l	**<0,010 (+)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(b)fluoranthen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(k)fluoranthen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)pyren	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

DOC-27-24630128-DE-P5

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R

Analysennr. **426302** Mineralisch/Anorganisches Material

Kunden-Probenbezeichnung **L/S=0.3 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

	Einheit	Ergebnis		Best.-Gr.		Methode
Dibenzo(ah)anthracen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(ghi)perylen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Indeno(1,2,3-cd)pyren	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
PAK 15 Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	**2,8** #5)		0,05		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Phenol	µg/l	**0,33**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2-Methylphenol	µg/l	**0,14**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3-Methylphenol	µg/l	**0,26**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
4-Methylphenol	µg/l	**0,085**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3-Dimethylphenol	µg/l	**0,052**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,4-Dimethylphenol	µg/l	**<0,15 (NWG)** mo)		0,75		DIN 38407-27 : 2012-10
2,5-Dimethylphenol	µg/l	**0,082**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,6-Dimethylphenol	µg/l	**<0,050 (+)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,4-Dimethylphenol	µg/l	**0,10**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,5-Dimethylphenol/ 4-Ethylphenol	µg/l	**1,1**		0,1		DIN 38407-27 : 2012-10
2-Ethylphenol	µg/l	**<0,050 (+)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3-Ethylphenol	µg/l	**0,14**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,5-/2,4,5-Trimethylphenol	µg/l	**0,19**		0,1		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,6-Trimethylphenol	µg/l	**<0,050 (+)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,4,6-Trimethylphenol	µg/l	**<0,10 (NWG)** mo)		0,5		DIN 38407-27 : 2012-10
3,4,5-Trimethylphenol	µg/l	**0,064**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
Phenole Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	**<4,0** #5)		4		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

#5) Einzelwerte, die die Nachweisgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt. Bei Einzelwerten, die zwischen Nachweis- und Bestimmungsgrenze liegen, wurde die halbe Bestimmungsgrenze zur Berechnung zugrunde gelegt.
mo) Die Messunsicherheit dieses Parameters ist aufgrund von Interferenz(en) erhöht.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.
Das Zeichen "<....(NWG)" oder n.n. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Nachweisgrenze nicht nachzuweisen.
Das Zeichen "<....(+)" in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter wurde im Bereich zwischen Nachweisgrenze und Bestimmungsgrenze qualitativ nachgewiesen.
Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10523 : 2012-04 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels konzentrierter Salpetersäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN 1484 : 2019-04 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels 2 molarer Salzsäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN 27888 : 1993-11 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur Messung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ILAC-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag	**2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr.	**426302** Mineralisch/Anorganisches Material
Kunden-Probenbezeichnung	**L/S=0.3 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

Für die Messung nach DIN EN 38404-4 : 1976-12 wurde das erstellte Eluat/Perkolat nicht stabilisiert.

Für die Messung nach DIN 38407-27 : 2012-10 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN 38407-39 : 2011-09 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Hinweis zum Probenahmedatum: Das Probenahmedatum ist eine Kundeninformation.

Beginn der Prüfungen: 03.06.2024
Ende der Prüfungen: 24.06.2024

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Das Laboratorium ist nicht für die vom Kunden bereitgestellten Informationen verantwortlich. Die ggf. im vorliegenden Prüfbericht dargestellten Kundeninformationen unterliegen nicht der Akkreditierung des Laboratoriums und können sich auf die Validität der Prüfergebnisse auswirken. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Umwelt Herr Dominic Köll, Tel. 0431/22138-582

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ILAC-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

AGROLAB Umwelt Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel

Heinrich Hart GMBH Chemisch technisches Laboratorium
Robert-Bosch-Str. 7
56566 Neuwied

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag	**2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr.	**426303** Mineralisch/Anorganisches Material
Rechnungsnehmer	**20105378 Dr. rer.nat. Detlef Reimer**
Probeneingang	**03.06.2024**
Probenahme	**31.05.2024 11:15**
Probenehmer	**Auftraggeber**
Kunden-Probenbezeichnung	**L/S=1 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**
Säulentestnr.	**426301**

Eluat

	Einheit	Ergebnis		Best.-Gr.		Methode
L/S-Verhältnis	ml/g	**1,0**		0,01		DIN 19528 : 2009-01
DOC	mg/l	**<10,0**		10		DIN EN 1484 : 2019-04
Temperatur Eluat	°C	**22,4**		0		DIN 38404-4 : 1976-12
pH-Wert		**11,7**		2		DIN EN ISO 10523 : 2012-04
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	**1250**		10		DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	**<5,0 (+)**		5		DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Sulfat (SO4)	mg/l	**52**		5		DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Antimon (Sb)	µg/l	**<2**		1,5		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Arsen (As)	µg/l	**1**		1		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	µg/l	**<1**		1		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	µg/l	**<0,3**		0,3		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	µg/l	**<3**		3		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	µg/l	**5**		5		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Molybdän (Mo)	µg/l	**<10**		10		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	µg/l	**<7**		7		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Vanadium (V)	µg/l	**16**		2		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	µg/l	**<30**		30		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kohlenwasserstofffraktion C10-C40	µg/l	**<50,0**		50		DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Kohlenwasserstofffraktion C10-C22	µg/l	**<50,0**		50		DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Acenaphthylen	µg/l	**<0,010 (+)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Acenaphthen	µg/l	**0,12**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoren	µg/l	**0,052**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Phenanthren	µg/l	**0,11**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Anthracen	µg/l	**0,088**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoranthen	µg/l	**0,94**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Pyren	µg/l	**0,49**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)anthracen	µg/l	**<0,10 (+)** *hb)*		0,1		DIN 38407-39 : 2011-09
Chrysen	µg/l	**<0,10 (+)** *hb)*		0,1		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(b)fluoranthen	µg/l	**<0,030 (NWG)** *hb)*		0,1		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(k)fluoranthen	µg/l	**<0,030 (NWG)** *hb)*		0,1		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)pyren	µg/l	**<0,030 (NWG)** *hb)*		0,1		DIN 38407-39 : 2011-09

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

DOC-27-24690129-DE-P8

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R

Analysennr. **426303** Mineralisch/Anorganisches Material

Kunden-Probenbezeichnung **L/S=1 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

	Einheit	Ergebnis		Best.-Gr.		Methode
Dibenzo(ah)anthracen	µg/l	<0,030 (NWG) *hb)*		0,1		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(ghi)perylen	µg/l	<0,030 (NWG) *hb)*		0,1		DIN 38407-39 : 2011-09
Indeno(1,2,3-cd)pyren	µg/l	<0,030 (NWG) *hb)*		0,1		DIN 38407-39 : 2011-09
PAK 15 Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	1,9 *#5)*		0,05		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Phenol	µg/l	<0,20 (NWG) *mb)*		1		DIN 38407-27 : 2012-10
2-Methylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3-Methylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
4-Methylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,4-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,5-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,6-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,4-Dimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,5-Dimethylphenol/ 4-Ethylphenol	µg/l	<0,020 (NWG)		0,1		DIN 38407-27 : 2012-10
2-Ethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3-Ethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,5-/2,4,5-Trimethylphenol	µg/l	<0,020 (NWG)		0,1		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,6-Trimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,4,6-Trimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,4,5-Trimethylphenol	µg/l	<0,010 (NWG)		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
Phenole Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	<4,0 *#5)*		4		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

#5) Einzelwerte, die die Nachweisgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt. Bei Einzelwerten, die zwischen Nachweis- und Bestimmungsgrenze liegen, wurde die halbe Bestimmungsgrenze zur Berechnung zugrunde gelegt.
hb) Die Nachweis-/Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da eine hohe Belastung einzelner Analyten eine Vermessung in der für die angegebenen Grenzen notwendigen unverdünnten Analyse nicht erlaubte.
mb) Die Nachweis-, bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da der Methodenblindwert erhöht war.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.
Das Zeichen "<....(NWG)" oder n.n. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Nachweisgrenze nicht nachzuweisen.
Das Zeichen "<....(+)" in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter wurde im Bereich zwischen Nachweisgrenze und Bestimmungsgrenze qualitativ nachgewiesen.
Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10523 : 2012-04 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels konzentrierter Salpetersäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN 1484 : 2019-04 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels 2 molarer Salzsäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN 27888 : 1993-11 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur Messung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*)" gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

IAC-MRA
DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag	**2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr.	**426303** Mineralisch/Anorganisches Material
Kunden-Probenbezeichnung	**L/S=1 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

Für die Messung nach DIN EN 38404-4 : 1976-12 wurde das erstellte Eluat/Perkolat nicht stabilisiert.

Für die Messung nach DIN 38407-27 : 2012-10 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN 38407-39 : 2011-09 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Hinweis zum Probenahmedatum: Das Probenahmedatum ist eine Kundeninformation.

Beginn der Prüfungen: 03.06.2024
Ende der Prüfungen: 20.07.2024

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Das Laboratorium ist nicht für die vom Kunden bereitgestellten Informationen verantwortlich. Die ggf. im vorliegenden Prüfbericht dargestellten Kundeninformationen unterliegen nicht der Akkreditierung des Laboratoriums und können sich auf die Validität der Prüfergebnisse auswirken. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Umwelt Herr Dominic Köll, Tel. 0431/22138-582

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

AGROLAB Umwelt Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel

Heinrich Hart GMBH Chemisch technisches Laboratorium
Robert-Bosch-Str. 7
56566 Neuwied

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag	**2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr.	**426304** Mineralisch/Anorganisches Material
Rechnungsnehmer	**20105378 Dr. rer.nat. Detlef Reimer**
Probeneingang	**03.06.2024**
Probenahme	**31.05.2024 11:15**
Probenehmer	**Auftraggeber**
Kunden-Probenbezeichnung	**L/S=2 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**
Säulentestnr.	**426301**

Eluat

	Einheit	Ergebnis		Best.-Gr.		Methode
L/S-Verhältnis	ml/g	**2,0**		0,01		DIN 19528 : 2009-01
DOC	mg/l	**<10,0**		10		DIN EN 1484 : 2019-04
Temperatur Eluat	°C	**22,5**		0		DIN 38404-4 : 1976-12
pH-Wert		**11,6**		2		DIN EN ISO 10523 : 2012-04
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	**868**		10		DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	**<1,0 (NWG)**		5		DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Sulfat (SO4)	mg/l	**43**		5		DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Antimon (Sb)	µg/l	**<2**		1,5		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Arsen (As)	µg/l	**<1**		1		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	µg/l	**<1**		1		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	µg/l	**<0,3**		0,3		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	µg/l	**<3**		3		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	µg/l	**<5**		5		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Molybdän (Mo)	µg/l	**<10**		10		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	µg/l	**<7**		7		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Vanadium (V)	µg/l	**14** *mb)*		2,2		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	µg/l	**<30**		30		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kohlenwasserstofffraktion C10-C40	µg/l	**<50,0**		50		DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Kohlenwasserstofffraktion C10-C22	µg/l	**<50,0**		50		DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Acenaphthylen	µg/l	**<0,010 (+)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Acenaphthen	µg/l	**0,099**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoren	µg/l	**0,035**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Phenanthren	µg/l	**0,030**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Anthracen	µg/l	**0,052**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoranthen	µg/l	**1,2**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Pyren	µg/l	**0,65**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)anthracen	µg/l	**0,049**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Chrysen	µg/l	**0,044**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(b)fluoranthen	µg/l	**<0,010 (+)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(k)fluoranthen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)pyren	µg/l	**<0,010 (+)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R

Analysennr. **426304** Mineralisch/Anorganisches Material

Kunden-Probenbezeichnung **L/S=2 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

	Einheit	Ergebnis		Best.-Gr.		Methode
Dibenzo(ah)anthracen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(ghi)perylen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Indeno(1,2,3-cd)pyren	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
PAK 15 Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	**2,2** *#5)*		0,05		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Phenol	µg/l	**0,85**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2-Methylphenol	µg/l	**0,077**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3-Methylphenol	µg/l	**0,18**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
4-Methylphenol	µg/l	**0,084**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3-Dimethylphenol	µg/l	**<0,020 (NWG)** *mo)*		0,1		DIN 38407-27 : 2012-10
2,4-Dimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,5-Dimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,6-Dimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,4-Dimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,5-Dimethylphenol/ 4-Ethylphenol	µg/l	**<0,10 (+)**		0,1		DIN 38407-27 : 2012-10
2-Ethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3-Ethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,5-/2,4,5-Trimethylphenol	µg/l	**<0,020 (NWG)**		0,1		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,6-Trimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,4,6-Trimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,4,5-Trimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
Phenole Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	**<4,0** *#5)*		4		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

#5) Einzelwerte, die die Nachweisgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt. Bei Einzelwerten, die zwischen Nachweis- und Bestimmungsgrenze liegen, wurde die halbe Bestimmungsgrenze zur Berechnung zugrunde gelegt.
mo) Die Messunsicherheit dieses Parameters ist aufgrund von Interferenz(en) erhöht.
mb) Die Nachweis-, bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da der Methodenblindwert erhöht war.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.
Das Zeichen "<....(NWG)" oder n.n. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Nachweisgrenze nicht nachzuweisen.
Das Zeichen "<....(+)" in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter wurde im Bereich zwischen Nachweisgrenze und Bestimmungsgrenze qualitativ nachgewiesen.
Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10523 : 2012-04 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels konzentrierter Salpetersäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN 1484 : 2019-04 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels 2 molarer Salzsäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN 27888 : 1993-11 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur Messung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*") gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag	**2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr.	**426304** Mineralisch/Anorganisches Material
Kunden-Probenbezeichnung	**L/S=2 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

Für die Messung nach DIN EN 38404-4 : 1976-12 wurde das erstellte Eluat/Perkolat nicht stabilisiert.

Für die Messung nach DIN 38407-27 : 2012-10 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN 38407-39 : 2011-09 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Hinweis zum Probenahmedatum: Das Probenahmedatum ist eine Kundeninformation.

Beginn der Prüfungen: 03.06.2024
Ende der Prüfungen: 11.07.2024

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Das Laboratorium ist nicht für die vom Kunden bereitgestellten Informationen verantwortlich. Die ggf. im vorliegenden Prüfbericht dargestellten Kundeninformationen unterliegen nicht der Akkreditierung des Laboratoriums und können sich auf die Validität der Prüfergebnisse auswirken. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Umwelt Herr Dominic Köll, Tel. 0431/22138-582

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

AGROLAB Umwelt Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel

Heinrich Hart GMBH Chemisch technisches Laboratorium
Robert-Bosch-Str. 7
56566 Neuwied

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag	**2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr.	**426305** Mineralisch/Anorganisches Material
Rechnungsnehmer	**20105378 Dr. rer.nat. Detlef Reimer**
Probeneingang	**03.06.2024**
Probenahme	**31.05.2024 11:15**
Probenehmer	**Auftraggeber**
Kunden-Probenbezeichnung	**L/S=4 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

Eluat

	Einheit	Ergebnis		Best.-Gr.		Methode
L/S-Verhältnis	ml/g	**4,0**		0,01		DIN 19528 : 2009-01
DOC	mg/l	**<10,0**		10		DIN EN 1484 : 2019-04
Temperatur Eluat	°C	**22,6**		0		DIN 38404-4 : 1976-12
pH-Wert		**11,6**		2		DIN EN ISO 10523 : 2012-04
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	**987**		10		DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	**<5,0 (+)**		5		DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Sulfat (SO4)	mg/l	**39**		5		DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Antimon (Sb)	µg/l	**<2**		1,5		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Arsen (As)	µg/l	**<1**		1		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	µg/l	**<1**		1		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	µg/l	**<0,3**		0,3		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	µg/l	**<3**		3		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	µg/l	**<5**		5		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Molybdän (Mo)	µg/l	**<10**		10		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	µg/l	**<7**		7		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Vanadium (V)	µg/l	**15** *mb)*		2,2		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	µg/l	**<30**		30		DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kohlenwasserstofffraktion C10-C40	µg/l	**<50,0**		50		DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Kohlenwasserstofffraktion C10-C22	µg/l	**<50,0**		50		DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07
Acenaphthylen	µg/l	**<0,010 (+)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Acenaphthen	µg/l	**0,12**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoren	µg/l	**0,042**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Phenanthren	µg/l	**0,059**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Anthracen	µg/l	**0,063**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Fluoranthen	µg/l	**0,95**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Pyren	µg/l	**0,48**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)anthracen	µg/l	**0,039**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Chrysen	µg/l	**0,029**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(b)fluoranthen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(k)fluoranthen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(a)pyren	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Dibenzo(ah)anthracen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
Benzo(ghi)perylen	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "*") gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

DOC-27-24690129-DE-P14

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag **2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr. **426305** Mineralisch/Anorganisches Material
Kunden-Probenbezeichnung **L/S=4 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

	Einheit	Ergebnis		Best.-Gr.		Methode
Indeno(1,2,3-cd)pyren	µg/l	**<0,0030 (NWG)**		0,01		DIN 38407-39 : 2011-09
PAK 15 Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	**1,8** #5)		0,05		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Phenol	µg/l	**0,21**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2-Methylphenol	µg/l	**<0,050 (+)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3-Methylphenol	µg/l	**0,058**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
4-Methylphenol	µg/l	**<0,030 (NWG)** mo)		0,15		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3-Dimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,4-Dimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,5-Dimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,6-Dimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,4-Dimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,5-Dimethylphenol/ 4-Ethylphenol	µg/l	**<0,10 (+)**		0,1		DIN 38407-27 : 2012-10
2-Ethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3-Ethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,5-/2,4,5-Trimethylphenol	µg/l	**<0,020 (NWG)**		0,1		DIN 38407-27 : 2012-10
2,3,6-Trimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
2,4,6-Trimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
3,4,5-Trimethylphenol	µg/l	**<0,010 (NWG)**		0,05		DIN 38407-27 : 2012-10
Phenole Summe gem. ErsatzbaustoffV	µg/l	**<4,0** #5)		4		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

#5) Einzelwerte, die die Nachweisgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt. Bei Einzelwerten, die zwischen Nachweis- und Bestimmungsgrenze liegen, wurde die halbe Bestimmungsgrenze zur Berechnung zugrunde gelegt.
mo) Die Messunsicherheit dieses Parameters ist aufgrund von Interferenz(en) erhöht.
mb) Die Nachweis-, bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da der Methodenblindwert erhöht war.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.
Das Zeichen "<....(NWG)" oder n.n. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter ist bei nebenstehender Nachweisgrenze nicht nachzuweisen.
Das Zeichen "<....(+)" in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Parameter wurde im Bereich zwischen Nachweisgrenze und Bestimmungsgrenze qualitativ nachgewiesen.
Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen. Die Mindestleistungskriterien der angewandten Verfahren beruhen bezüglich der Messunsicherheit in der Regel auf der Richtlinie 2009/90/EG der Europäischen Kommission.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 10523 : 2012-04 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels konzentrierter Salpetersäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN ISO 9377-2 : 2001-07 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN 1484 : 2019-04 wurde das erstellte Eluat/Perkolat mittels 2 molarer Salzsäure stabilisiert.

Für die Messung nach DIN EN 27888 : 1993-11 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur Messung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN EN 38404-4 : 1976-12 wurde das erstellte Eluat/Perkolat nicht stabilisiert.

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

AGROLAB Umwelt GmbH
Dr.-Hell-Str. 6, 24107 Kiel, Germany
Tel.: +49 431 22138-500, Fax: +49 431 22138-598
eMail: kiel@agrolab.de www.agrolab.de

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Datum 23.07.2024
Kundennr. 20135988

PRÜFBERICHT

Auftrag	**2375962** Eignungsprüfung RC-Materialien DSD-Gelände 66242 Homburg - Kunde F&R
Analysennr.	**426305** Mineralisch/Anorganisches Material
Kunden-Probenbezeichnung	**L/S=4 (RC-Material 0-56 (Betonbruch))**

Für die Messung nach DIN 38407-27 : 2012-10 wurde das erstelle Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Für die Messung nach DIN 38407-39 : 2011-09 wurde das erstellte Eluat/Perkolat bis zur weiteren Bearbeitung im Dunkeln gekühlt aufbewahrt.

Hinweis zum Probenahmedatum: Das Probenahmedatum ist eine Kundeninformation.

Beginn der Prüfungen: 03.06.2024
Ende der Prüfungen: 11.07.2024

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Das Laboratorium ist nicht für die vom Kunden bereitgestellten Informationen verantwortlich. Die ggf. im vorliegenden Prüfbericht dargestellten Kundeninformationen unterliegen nicht der Akkreditierung des Laboratoriums und können sich auf die Validität der Prüfergebnisse auswirken. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Umwelt Herr Dominic Köll, Tel. 0431/22138-582

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.

AG Kiel
HRB 26025
USt-IdNr./VAT-ID No.:
DE 363 687 673

Geschäftsführer
Dr. Paul Wimmer
Dr. Stephanie Nagorny
Dr. Torsten Zurmühl

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-22637-01-00

eurofins | Umwelt

Eurofins Umwelt Südwest GmbH - Max-Planck-Str. 20 - D-54296 Trier

Ferraro Group
F&R Industriedemontage und Abbruch GmbH
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

Titel:	**Prüfbericht zu Auftrag 02504860**
EOL Auftragsnummer:	**006-10544-110507**
Prüfberichtsnummer:	**AR-25-TI-001995-01**
Auftragsbezeichnung:	**Ehemaliges DSD Gelände Homburg, Saarbrücker Str. 8**
Anzahl Proben:	**5**
Probenart:	**Beton**
Probenahmedatum:	**06.05.2025**
Probenehmer:	**keine Angabe, Probe(n) wurde(n) an das Labor ausgehändigt**
Probeneingangsdatum:	**20.05.2025**
Prüfzeitraum:	**20.05.2025 - 26.05.2025**

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfgegenstände. Sofern die Probenahme nicht durch unser Labor oder in unserem Auftrag erfolgte, wird hierfür sowie für die Kundenangaben oder darauf basierende Berechnungsergebnisse keine Gewähr übernommen. Die Ergebnisse gelten dann für die Probe, wie erhalten. Dieser Prüfbericht enthält eine qualifizierte elektronische Signatur und darf nur vollständig und unverändert weiterverbreitet werden. Auszüge oder Änderungen bedürfen in jedem Einzelfall der Genehmigung der EUROFINS UMWELT.

Es gelten die Allgemeinen Verkaufsbedingungen (AVB), sofern nicht andere Regelungen vereinbart sind. Die aktuellen AVB können Sie unter http://www.eurofins.de/umwelt/avb.aspx einsehen.

Anhänge:
XML_Export_AR-25-TI-001995-01.xml

Patrick Franzen
Prüfleitung

+ 49 651 9753613

Digital signiert, 27.05.2025
Patrick Franzen
Prüfleitung

								Probenbezeichnung		MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5
								Probenahmedatum/ -zeit		06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025
								EOL Probennummer		005-10544-424512	005-10544-424513	005-10544-424514	005-10544-424516	005-10544-424517
				Vergleichswerte				Probennummer		025014607	025014608	025014609	025014610	025014611
Parameter	Lab.	Akkr.	Methode	RC-1	RC-2	RC-3	ÜW Tab. 2.2	BG	Einheit					
Physikalisch-chemische Kenngrößen aus der Originalsubstanz														
Trockenmasse	ANI	L8	L8:DIN EN 14346:2007-03A; F5:DIN EN 15934:2012-11A					0,1	Ma.-%	96,5	95,7	94,1	94,4	96,2
PAK aus der Originalsubstanz														
Naphthalin	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	n.n. [1]	n.n. [1]	< 0,05
Acenaphthylen	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	< 0,05	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]
Acenaphthen	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,05	< 0,05	< 0,05	n.n. [1]	< 0,05
Fluoren	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,05	< 0,05	< 0,05	n.n. [1]	< 0,05
Phenanthren	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,66	0,41	0,36	0,18	0,30
Anthracen	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,17	0,12	0,09	< 0,05	0,07
Fluoranthen	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	1,2	0,84	0,66	0,38	0,54
Pyren	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	1,0	0,73	0,56	0,32	0,45
Benzo[a]anthracen	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,55	0,42	0,33	0,18	0,26
Chrysen	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,47	0,34	0,27	0,16	0,22
Benzo[b]fluoranthen	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,58	0,45	0,36	0,22	0,26
Benzo[k]fluoranthen	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,29	0,22	0,19	0,11	0,12
Benzo[a]pyren	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,46	0,35	0,29	0,16	0,20
Indeno[1,2,3-cd]pyren	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,31	0,24	0,19	0,11	0,15
Dibenzo[a,h]anthracen	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05	< 0,05	n.n. [1]	< 0,05
Benzo[ghi]perylen	ANI	L8	DIN ISO 18287: 2006-05					0,05	mg/kg TS	0,26	0,23	0,17	0,11	0,15
Summe 16 PAK nach EBV: 2021	ANI		berechnet	10 [2]	15 [2]	20 [2]			mg/kg TS	6,20	4,46	3,54	1,98	2,81
Summe 15 PAK ohne Naphthalin nach EBV: 2021	ANI		berechnet						mg/kg TS	6,18	4,43	3,54	1,98	2,79

								Probenbezeichnung		MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5
								Probenahmedatum/ -zeit		06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025
								EOL Probennummer		005-10544-424512	005-10544-424513	005-10544-424514	005-10544-424516	005-10544-424517
				Vergleichswerte				Probennummer		025014607	025014608	025014609	025014610	025014611
Parameter	Lab.	Akkr.	Methode	RC-1	RC-2	RC-3	ÜW Tab. 2.2	BG	Einheit					
Kenngr. d. Eluatherst. f. org., nicht-flücht. Par. nach DIN 19529: 2015-12														
Trübung im Eluat nach DIN EN ISO 7027: 2000-04	ANI	L8						10	FNU	< 10	< 10	12	< 10	< 10
Physikalisch-chem. Kenngrößen aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12														
pH-Wert	ANI	L8	DIN EN ISO 10523 (C5): 2012-04	3)	3)	3)				11,7	11,7	11,9	11,7	11,8
Temperatur pH-Wert	ANI	L8	DIN 38404-4 (C4): 1976-12						°C	21,1	21,8	21,4	21,6	22,9
Leitfähigkeit bei 25°C	ANI	L8	DIN EN 27888 (C8): 1993-11	4)	4)	4)		5	µS/cm	1390	1160	1520	1300	1320
Anionen aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12														
Sulfat (SO4)	ANI	L8	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07	600	1000	3500		1,0	mg/l	30	38	37	62	33
Elemente aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12														
Chrom (Cr)	ANI	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	150	440	900		1,00	µg/l	1,80	8,11	12,4	6,95	14,5
Kupfer (Cu)	ANI	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	110	250	500		1,00	µg/l	1,07	2,05	2,59	1,42	< 1,00
Vanadium (V)	ANI	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	120	700	1350		2,0	µg/l	10	17	8,8	20	13

								Probenbezeichnung		MP 1	MP 2	MP 3	MP 4	MP 5
								Probenahmedatum/ -zeit		06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025	06.05.2025
								EOL Probennummer		005-10544-424512	005-10544-424513	005-10544-424514	005-10544-424516	005-10544-424517
				Vergleichswerte				Probennummer		025014607	025014608	025014609	025014610	025014611
Parameter	Lab.	Akkr.	Methode	RC-1	RC-2	RC-3	ÜW Tab. 2.2	BG	Einheit					
PAK aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12														
Naphthalin	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	0,09	0,29	0,14	0,30	0,17
Acenaphthylen	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]
Acenaphthen	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	0,06	0,09	0,08	0,09	0,11
Fluoren	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	< 0,05	0,05	0,07	0,14	0,08
Phenanthren	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	0,26	0,37	0,54	0,56	0,65
Anthracen	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	< 0,05	< 0,05	0,05	0,20	0,07
Fluoranthen	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	0,13	0,27	0,26	0,20	0,38
Pyren	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	0,09	0,24	0,21	0,14	0,24
Benzo[a]anthracen	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. [1]	< 0,05	n.n. [1]	< 0,05	n.n. [1]
Chrysen	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	< 0,05
Benzo[b]fluoranthen	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]
Benzo[k]fluoranthen	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]
Benzo[a]pyren	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]
Indeno[1,2,3-cd]pyren	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]
Dibenzo[a,h]anthracen	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]
Benzo[ghi]perylen	ANI	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09					0,05	µg/l	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]	n.n. [1]
Summe 16 PAK nach EBV: 2021	ANI		berechnet						µg/l	0,686	1,35	1,34	1,65	1,72
Summe 15 PAK ohne Naphthalin nach EBV: 2021	ANI		berechnet	4 [5]	8 [5]	25 [5]			µg/l	0,591	1,07	1,20	1,36	1,55

Erläuterungen

BG - Bestimmungsgrenze
Lab. - Kürzel des durchführenden Labors
Akkr. - Akkreditierungskürzel des Prüflabors

Kommentare zu Ergebnissen
[1] nicht nachweisbar

Die mit AN gekennzeichneten Parameter wurden von der Eurofins Umwelt West GmbH (Vorgebirgsstrasse 20, Wesseling) analysiert. Die Bestimmung der mit L8 gekennzeichneten Parameter ist nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018 DAkkS D-PL-14078-01-00 akkreditiert.

/f - Die Analyse des Parameters erfolgte in Fremdvergabe.

Erläuterungen zu Vergleichswerten

Untersuchung nach EBV: RC-Baustoffe (09.07.2021).
EBV: RC-Baustoffe (09.07.2021) - Anlage 1 Tabelle 1 & Anlage 4 Tabelle 2.2

Die Grenzwerte in Spalte "ÜW Tab. 2.2" entsprechen den Überwachungswerten bei RC-Baustoffen nach Anlage 4 Tabelle 2.2 der Ersatzbaustoffverordnung (09.07.2021).

[2] PAK16 : stellvertretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der Environmental Protection Agency (EPA) 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen,Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthen, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo- [k]fluoranthen, Chrysen, Dibenzo[a,h]anthracen, Fluoranthen, Fluoren, Indeno[1,2,3- cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

[3] Stoffspezifischer Orientierungswert; bei Abweichungen von mehr als 0,5 Einheiten ist die Ursache zu prüfen. Orientierungswert für RC-1 ist bis RC-3 ist 6-13. Bei frisch gebrochenem, reinem Betonmaterial können die Materialwerte „pH-Wert" und „elektrische Leitfähigkeit" unberücksichtigt bleiben, wenn die Materialwerte für Sulfat und die übrigen Materialwerte für Recycling-Baustoffe der jeweiligen Materialklasse nach Anlage 1 Tabelle 1 eingehalten werden.

[4] Stoffspezifischer Orientierungswert; bei Abweichungen von mehr als 10% ist die Ursache zu prüfen. Orientierungswert für RC-1 ist 2500 µS/cm, für RC-2 3200 µS/cm und für RC-3 10000 µS/cm. Bei frisch gebrochenem, reinem Betonmaterial können die Materialwerte „pH-Wert" und „elektrische Leitfähigkeit" unberücksichtigt bleiben, wenn die Materialwerte für Sulfat und die übrigen Materialwerte für Recycling-Baustoffe der jeweiligen Materialklasse nach Anlage 1 Tabelle 1 eingehalten werden.

[5] PAK15 : PAK16 ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

Bei der Darstellung von Vergleichswerten im Prüfbericht handelt es sich um eine Serviceleistung der EUROFINS UMWELT. Die zitierten Vergleichswerte (Grenz-, Richt- oder sonstige Zuordnungswerte) sind teilweise vereinfacht dargestellt und berücksichtigen nicht alle Kommentare, Nebenbestimmungen und/oder Ausnahmeregelungen des entsprechenden Regelwerkes.

Abgleich mit Vergleichswerten

Der Abgleich bezieht sich ausschließlich auf die in AR-25-TI-001995-01 aufgeführten Ergebnisse und erfolgt auf Basis eines rein numerischen Vergleichs des erhaltenen Messwertes mit den entsprechenden Vergleichswerten. Die Messunsicherheit des entsprechenden Verfahrens wird hierbei nicht berücksichtigt.

Die im Prüfbericht AR-25-TI-001995-01 enthaltenen Proben weisen keine Überschreitung bzw. Verletzung eines Vergleichswertes der Liste EBV: RC-Baustoffe (09.07.2021) auf. Der Untersuchungsstelle obliegt nicht die Festlegung der aus dem Vergleichswertabgleich abzuleitenden Maßnahmen.

CUA

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH · Zum Nordkai 16 · 26725 Emden

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Feldstiege 98

48161 MÜNSTER-NIENBERGE

21. August 2024

PRÜFBERICHT 090824821

Auftragsnr. Auftraggeber:	22-4655
Projektbezeichnung:	Homburg, Saarbrücker Str.
Probenahme:	durch Auftraggeber am 07.08.2024
Probentransport:	durch Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Probeneingang:	12.08.2024
Prüfzeitraum:	12.08. – 21.08.2024
Probennummer:	21423 / 24
Probenmaterial:	Boden
Verpackung:	PP-Eimer
Bemerkung:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Regelungen zur Unterauftragvergabe und zu Messunsicherheiten auf Seite 2. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die CUA Emden GmbH. Eventuell ausgewiesene Summen einzelner Parameter werden automatisch berechnet. Die Bildung der Summen erfolgt rein numerisch. Die angegebenen Stellen widerspiegeln keine Signifikanz. Die Bestimmungsgrenzen können matrix- / einwaagebedingt variieren.
Analysenbefunde:	Seite 3
Messverfahren:	Seite 2
Qualitätskontrolle:	

i.A. D. Huch

Name: Dominik Huch
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 21.08.2024 16:16:50 (UTC+02:00:00)

Laura Bernd
(Projektleiterin)

Name: Dr. Andreas Denhof
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 21.08.2024 16:34:22 (UTC+02:00:00)

Dr. Andreas Denhof
(Prüfberichtsleiter)

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring

Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com

Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090

Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

Methode	Norm	Messunsicherheit [%]
Probenvorbereitung	DIN 19747: 2009-07 [2)]	-
Trockenmasse	DIN EN 14346 2007-03 [2)]	10
TOC (F)	DIN EN 15936: 2012-11 [2)]	16
Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01 [2)*)]	-
Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	16
Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	14
Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	11
Chrom, gesamt	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	16
Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	21
Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	20
Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08 [2)]	21
Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	21
Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	18
PCB	DIN EN 15308: 2016-12 [2)]	35
PAK	DIN ISO 18287: 2006-05 [2)]	20
pH-Wert (F)	DIN EN 15933: 2012-11 [2)]	-

[1)] Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH akkreditiert durch die DAkkS gemäß D-PL-17612-01
[2)] Laboratorien Dr. Döring GmbH akkreditiert durch die DAkkS gemäß D-PL-13462-01
[*)] nicht akkreditiertes Verfahren

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

Labornummer			21423	
Analysennummer			153997	
Probenbezeichnung			**MP O1/1**	
Bemerkung				
	Dimension			
Trockenmasse	%		82,5	
TOC	%		0,23	
pH-Wert bei 20 °C ($CaCl_2$ Auszug)	-		8,0	
Arsen	mg/kg TS		6,1	
Blei	mg/kg TS		62	
Cadmium	mg/kg TS		0,2	
Chrom	mg/kg TS		17	
Kupfer	mg/kg TS		13	
Nickel	mg/kg TS		14	
Quecksilber	mg/kg TS		< 0,1	
Thallium	mg/kg TS		0,2	
Zink	mg/kg TS		69	
PCB 28	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 52	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 101	mg/kg TS		0,003	
PCB 118	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 138	mg/kg TS		0,007	
PCB 153	mg/kg TS		0,006	
PCB 180	mg/kg TS		0,005	
Summe PCB_6 + PCB 118	**mg/kg TS**		**0,021**	
Naphthalin	mg/kg TS		0,016	
Acenaphthylen	mg/kg TS		0,004	
Acenaphthen	mg/kg TS		0,007	
Fluoren	mg/kg TS		0,005	
Phenanthren	mg/kg TS		0,089	
Anthracen	mg/kg TS		0,023	
Fluoranthen	mg/kg TS		0,152	
Pyren	mg/kg TS		0,123	
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS		0,085	
Chrysen	mg/kg TS		0,066	
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg TS		0,112	
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg TS		0,040	
Benzo(a)pyren	mg/kg TS		0,081	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg TS		0,054	
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TS		0,013	
Benzo(g,h,i)perylen	mg/kg TS		0,054	
Summe PAK (EPA)	**mg/kg TS**		**0,924**	

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

CUA

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH · Zum Nordkai 16 · 26725 Emden

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Feldstiege 98

48161 MÜNSTER-NIENBERGE

11. August 2025

PRÜFBERICHT 250725835

Auftragsnr. Auftraggeber:	22-4655
Projektbezeichnung:	Homburg, Saarbrücker Str. 98
Probenahme:	durch Auftraggeber am 22.07. – 24.07.2025
Probentransport:	durch Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Probeneingang:	28.07.2025
Prüfzeitraum:	28.07. – 11.08.2025
Probennummer:	24912 / 25
Probenmaterial:	Feststoff
Verpackung:	PP-Eimer
Bemerkungen:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Regelungen zur Unterauftragsvergabe und zu Messunsicherheiten auf Seite 2. Die Originalprüfberichte der Untervergabestellen können auf Anfrage eingesehen werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die CUA Emden GmbH. Eventuell ausgewiesene Summen einzelner Parameter werden automatisch berechnet. Die Bildung der Summen erfolgt rein numerisch. Die angegebenen Stellen widerspiegeln keine Signifikanz. Die Bestimmungsgrenzen können matrix- / einwaagebedingt variieren.
Analysenbefunde:	Seite 3
Messverfahren:	Seite 2
Qualitätskontrolle:	

Name: Laura Bernd
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 11.08.2025 15:42:13 (UTC+02:00)
Laura Bernd
(Projektleiterin)

Name: Dominik Huch
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 11.08.2025 16:13:51 (UTC+02:00)
Dominik Huch
(stellv. Projektleiter)

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

Methode	Norm	Messunsicherheit [%]
Probenvorbereitung	DIN 19747: 2009-07 [2)]	-
Trockenmasse	DIN EN 14346 2007-03 [2)]	10
TOC (F)	DIN EN 15936: 2012-11 [2)]	16
Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01 [2)]	-
Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	16
Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	14
Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	11
Chrom, gesamt	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	16
Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	21
Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	20
Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08 [2)]	21
Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	21
Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	18
PCB	DIN EN 15308: 2016-12 [2)]	35
PAK	DIN ISO 18287: 2006-05 [2)]	20
pH-Wert (F)	DIN EN 15933: 2012-11 [2)]	-

[1)] Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH akkreditiert durch die DAkkS gemäß D-PL-17612-01
[2)] Laboratorien Dr. Döring GmbH
[*)] nicht akkreditiertes Verfahren

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

Labornummer			24912	
Analysennummer			25150903	
Probenbezeichnung			**MP O 1/2**	
Bemerkung				
	Dimension			
Trockenmasse	%		87,4	
TOC	%		0,21	
pH-Wert bei 20 °C ($CaCl_2$ Auszug)	-		8,4	
Arsen	mg/kg TS		4,5	
Blei	mg/kg TS		25	
Cadmium	mg/kg TS		0,2	
Chrom	mg/kg TS		6,6	
Kupfer	mg/kg TS		7,7	
Nickel	mg/kg TS		6,1	
Quecksilber	mg/kg TS		0,2	
Thallium	mg/kg TS		< 0,1	
Zink	mg/kg TS		91	
PCB 28	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 52	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 101	mg/kg TS		0,001	
PCB 118	mg/kg TS		0,001	
PCB 138	mg/kg TS		0,004	
PCB 153	mg/kg TS		0,004	
PCB 180	mg/kg TS		0,002	
Summe $PCB_{6+PCB\ 118}$	**mg/kg TS**		**0,012**	
Naphthalin	mg/kg TS		0,025	
Acenaphthylen	mg/kg TS		0,015	
Acenaphthen	mg/kg TS		0,014	
Fluoren	mg/kg TS		0,013	
Phenanthren	mg/kg TS		0,222	
Anthracen	mg/kg TS		0,068	
Fluoranthen	mg/kg TS		0,591	
Pyren	mg/kg TS		0,519	
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS		0,393	
Chrysen	mg/kg TS		0,285	
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg TS		0,570	
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg TS		0,199	
Benzo(a)pyren	mg/kg TS		0,342	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg TS		0,225	
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TS		0,040	
Benzo(g,h,i)perylen	mg/kg TS		0,213	
Summe PAK (EPA)	**mg/kg TS**		**3,734**	

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH · Zum Nordkai 16 · 26725 Emden

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Feldstiege 98

48161 MÜNSTER-NIENBERGE

07. August 2025

PRÜFBERICHT 250725838

Auftragsnr. Auftraggeber:	22-4655
Projektbezeichnung:	Homburg, Saarbrücker Str. 98
Probenahme:	durch Auftraggeber am 22.07. – 24.07.2025
Probentransport:	durch Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Probeneingang:	28.07.2025
Prüfzeitraum:	28.07. – 07.08.2025
Probennummer:	24915 / 25
Probenmaterial:	Feststoff
Verpackung:	PP-Eimer
Bemerkungen:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Regelungen zur Unterauftragsvergabe und zu Messunsicherheiten auf Seite 2. Die Originalprüfberichte der Untervergabestellen können auf Anfrage eingesehen werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die CUA Emden GmbH. Eventuell ausgewiesene Summen einzelner Parameter werden automatisch berechnet. Die Bildung der Summen erfolgt rein numerisch. Die angegebenen Stellen widerspiegeln keine Signifikanz. Die Bestimmungsgrenzen können matrix- / einwaagebedingt variieren.
Analysenbefunde:	Seite 3
Messverfahren:	Seite 2
Qualitätskontrolle:	

Name: Laura Bernd
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 07.08.2025 16:14:36 (UTC+02:00:00)
Laura Bernd
(Projektleiterin)

Name: Dominik Huch
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 07.08.2025 16:[illegible]:[illegible] (UTC+02:00:00)
Dominik Huch
(stellv. Projektleiter)

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

Methode	Norm	Messunsicherheit [%]
Probenvorbereitung	DIN 19747: 2009-07 [2)]	-
Trockenmasse	DIN EN 14346 2007-03 [2)]	10
TOC (F)	DIN EN 15936: 2012-11 [2)]	16
Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01 [2)]	-
Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	16
Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	14
Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	11
Chrom, gesamt	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	16
Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	21
Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	20
Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08 [2)]	21
Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	21
Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	18
PCB	DIN EN 15308: 2016-12 [2)]	35
PAK	DIN ISO 18287: 2006-05 [2)]	20
pH-Wert (F)	DIN EN 15933: 2012-11 [2)]	-

[1)] Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH akkreditiert durch die DAkkS gemäß D-PL-17612-01
[2)] Laboratorien Dr. Döring GmbH
[*)] nicht akkreditiertes Verfahren

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

Labornummer			24915	
Analysennummer			25150906	
Probenbezeichnung			**MP O 1/5**	
Bemerkung				
	Dimension			
Trockenmasse	%		90,3	
TOC	%		0,55	
pH-Wert bei 20 °C ($CaCl_2$ Auszug)	-		8,4	
Arsen	mg/kg TS		5,7	
Blei	mg/kg TS		50	
Cadmium	mg/kg TS		0,2	
Chrom	mg/kg TS		8,9	
Kupfer	mg/kg TS		11	
Nickel	mg/kg TS		8,2	
Quecksilber	mg/kg TS		< 0,1	
Thallium	mg/kg TS		< 0,1	
Zink	mg/kg TS		130	
PCB 28	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 52	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 101	mg/kg TS		0,001	
PCB 118	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 138	mg/kg TS		0,004	
PCB 153	mg/kg TS		0,003	
PCB 180	mg/kg TS		0,003	
Summe $PCB_{6+PCB\ 118}$	**mg/kg TS**		**0,011**	
Naphthalin	mg/kg TS		0,052	
Acenaphthylen	mg/kg TS		0,010	
Acenaphthen	mg/kg TS		0,015	
Fluoren	mg/kg TS		0,015	
Phenanthren	mg/kg TS		0,225	
Anthracen	mg/kg TS		0,057	
Fluoranthen	mg/kg TS		0,615	
Pyren	mg/kg TS		0,503	
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS		0,330	
Chrysen	mg/kg TS		0,258	
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg TS		0,408	
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg TS		0,129	
Benzo(a)pyren	mg/kg TS		0,292	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg TS		0,192	
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TS		0,038	
Benzo(g,h,i)perylen	mg/kg TS		0,185	
Summe PAK (EPA)	**mg/kg TS**		**3,324**	

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH · Zum Nordkai 16 · 26725 Emden

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Feldstiege 98

48161 MÜNSTER-NIENBERGE

07. August 2025

PRÜFBERICHT 250725839

Auftragsnr. Auftraggeber:	22-4655
Projektbezeichnung:	Homburg, Saarbrücker Str. 98
Probenahme:	durch Auftraggeber am 22.07. – 24.07.2025
Probentransport:	durch Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Probeneingang:	28.07.2025
Prüfzeitraum:	28.07. – 07.08.2025
Probennummer:	24916 / 25
Probenmaterial:	Feststoff
Verpackung:	PP-Eimer
Bemerkungen:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Regelungen zur Unterauftragsvergabe und zu Messunsicherheiten auf Seite 2. Die Originalprüfberichte der Untervergabestellen können auf Anfrage eingesehen werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die CUA Emden GmbH. Eventuell ausgewiesene Summen einzelner Parameter werden automatisch berechnet. Die Bildung der Summen erfolgt rein numerisch. Die angegebenen Stellen widerspiegeln keine Signifikanz. Die Bestimmungsgrenzen können matrix- / einwaagebedingt variieren.
Analysenbefunde:	Seite 3
Messverfahren:	Seite 2
Qualitätskontrolle:	

Name: Laura Bernd
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 07.08.2025 16:28:23 (UTC+02:00:00)
Laura Bernd
(Projektleiterin)

Name: Dominik Huch
Grund: Geprüft und freigegeben.
Datum: 07.08.2025 16:32:23 (UTC+02:00:00)
Dominik Huch
(stellv. Projektleiter)

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

Methode	Norm	Messunsicherheit [%]
Probenvorbereitung	DIN 19747: 2009-07 [2)]	-
Trockenmasse	DIN EN 14346 2007-03 [2)]	10
TOC (F)	DIN EN 15936: 2012-11 [2)]	16
Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01 [2)]	-
Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	16
Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	14
Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	11
Chrom, gesamt	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	16
Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	21
Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	20
Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08 [2)]	21
Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	21
Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [2)]	18
PCB	DIN EN 15308: 2016-12 [2)]	35
PAK	DIN ISO 18287: 2006-05 [2)]	20
pH-Wert (F)	DIN EN 15933: 2012-11 [2)]	-

[1)] Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH akkreditiert durch die DAkkS gemäß D-PL-17612-01
[2)] Laboratorien Dr. Döring GmbH
[*)] nicht akkreditiertes Verfahren

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

Labornummer			24916	
Analysennummer			25150907	
Probenbezeichnung			**MP O 1/6**	
Bemerkung				
	Dimension			
Trockenmasse	%		90,7	
TOC	%		1,9	
pH-Wert bei 20 °C ($CaCl_2$ Auszug)	-		8,4	
Arsen	mg/kg TS		7,0	
Blei	mg/kg TS		280	
Cadmium	mg/kg TS		0,3	
Chrom	mg/kg TS		27	
Kupfer	mg/kg TS		21	
Nickel	mg/kg TS		12	
Quecksilber	mg/kg TS		< 0,1	
Thallium	mg/kg TS		< 0,1	
Zink	mg/kg TS		240	
PCB 28	mg/kg TS		< 0,001	
PCB 52	mg/kg TS		0,002	
PCB 101	mg/kg TS		0,008	
PCB 118	mg/kg TS		0,003	
PCB 138	mg/kg TS		0,014	
PCB 153	mg/kg TS		0,012	
PCB 180	mg/kg TS		0,007	
Summe $PCB_{6+PCB\ 118}$	**mg/kg TS**		**0,046**	
Naphthalin	mg/kg TS		0,355	
Acenaphthylen	mg/kg TS		0,139	
Acenaphthen	mg/kg TS		0,118	
Fluoren	mg/kg TS		0,104	
Phenanthren	mg/kg TS		1,45	
Anthracen	mg/kg TS		0,362	
Fluoranthen	mg/kg TS		2,55	
Pyren	mg/kg TS		2,15	
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS		1,40	
Chrysen	mg/kg TS		0,936	
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg TS		1,92	
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg TS		0,426	
Benzo(a)pyren	mg/kg TS		1,06	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg TS		0,689	
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TS		0,112	
Benzo(g,h,i)perylen	mg/kg TS		0,636	
Summe PAK (EPA)	**mg/kg TS**		**14,407**	

CUA Chemisches Untersuchungsamt Emden GmbH
Zum Nordkai 16 | 26725 Emden
Geschäftsführer Dr. Joachim Döring
Telefon 0 49 21 87 - 23 50
Telefax 0 49 21 87 - 23 56
cua@cua-emden.com
Sparkasse Emden
BIC BRLA DE 21EMD
IBAN DE35284500000021003090
Ust-IdNr. DE274636155
St.-Nr. 58/200/11267
Handelsregister Aurich HR B Nr. 201749

Anlage 6

Fotodokumentation

Bild 1: Übersichtsfoto über das Flurstück 1888/11 nach dem erfolgten Rückbau des Bestandsgebäudes (Foto: A. Kramatschek; Aufnahmedatum: unbekannt).

Bild 2: Abtrag von Bodenmaterial und Herstellung der Schottertragschicht (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).

Bild 3: Herstellung der Schottertragschicht (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).

Bild 4: Herstellung der Schottertragschicht (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).

Bild 5: Abtrag von Bodenmaterial (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).

Bild 6: Lagenweiser Einbau und Verdichtung der Schottertragschicht (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).

Bild 7: Verdichtung der Schottertragschicht (Foto: M. Beckert, Aufnahmedatum: unbekannt).

Bild 8: Ergebnisse der Verdichtungsprüfungen auf der Schottertragschicht im Bereich von 76 bis 131 MN/m³ (Foto: C. Gigl, Aufnahmedatum: unbekannt).

Bild 9: Übersichtsfoto über die Flurstücke 1888/11 und 1888/13 (Foto: H. Oeder, Aufnahmedatum: 26.01.2026).

Bild 10: Übersichtsfoto über die Flurstücke 1888/11 und 1888/13 (Foto: H. Oeder, Aufnahmedatum: 26.01.2026).

AKTENAUSFERTIGUNG

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz
Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken

1. GEG-004 GmbH
z. Hd. des verantw. GF Herrn Giuseppe Ferraro
Biedersbergweg 99
66538 Neunkirchen

2. FBL 2.2
3. GBL 2
4. AL
5. GZ 2 13.02 SD
6. zdA

Geschäftsbereich 2:
Wasser

A-2/98/26 SD

Zeichen: FB 2.2/A/46/026/014/Gui
Bearbeitung: Vera Guichard
Tel.: 0681 8500-1424
Fax: 0681 8500-1384
E-Mail: lua@lua.saarland.de

Datum: 13. Feb. 2026

Kunden-dienstzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr
Mo-Do 13:00-15:30 Uhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR; Gutachterliche Stellungnahme Nr. 14 der Geologik GmbH Münster vom 2.2.26

Sehr geehrter Herr Ferraro,

vielen Dank für die über Ihren Gutachter vorgelegte o. g. Dokumentation.

Im nordwestlichen Bereich des ehemaligen DSD-Geländes, angrenzend an die Beederstraße, ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Zur Vorbereitung dieser Nutzung wird aktuell ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Dieser ist hier im Hause noch nicht bekannt. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen Teilbereich aus dem Bebauungsplan 2. BA.

Im Untersuchungsgebiet liegen die fluvialen Ablagerungen des Quartärs entweder unmittelbar unter den Oberflächenbefestigungen (Beton, Verbundsteinpflaster) bzw. sind die beginnenden Auffüllungen nur geringmächtig.

In der Orientierenden Untersuchung der HPC von 2004 ergaben sich für den Parameter MKW keine Auffälligkeiten.

Zur Neubewertung des Feststoffs wurden 2024 Oberflächenmischproben entnommen und auf die für die Auffüllung relevanten Parameter untersucht. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei der Nutzung Gewerbe/Industrie wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Auch die Parameter Zink, Kupfer und PAK lagen unterhalb der Prüfwerte oPW3 der ALEX 02- Liste. Ausgenommen die PAK werden auch die Prüfwerte für die Nutzung „Park- und Freizeitanlagen" eingehalten.

Bei einer überwiegenden Versiegelung der Fläche – 92 % seien lt. Besprechung bei der Stadt Homburg am 26.1.26 geplant – ist auch keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erwarten.

Unter Annahme der gewerblichen Nachnutzung und der wasserdichten Versieglung wie vorgesehen sehe ich die Belange der Nachsorge als erfüllt an, ein Sanierungsbedarf besteht nicht. Im Bereich der geplanten Grünflächen sind die Prüfwerte des WP Boden-Mensch für die Nutzung „Park- und Grünflächen" einzuhalten. Seitens des nachsorgenden Bodenschutzes (Altlasten) wird die Fläche freigegeben.

Dies gilt jedoch nicht für die Erfordernisse nach EBV bzw. Abfallrecht.

Die Dokumentation über die Herstellung und den Einbau von RC-Material entspricht nicht den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Im Ergebnis wird gutachterlich dargelegt, dass RC-Material der Klasse RC-1 hergestellt und als Tragschicht eingebaut wurde. RC-Material dieser Klasse ist grundsätzlich für diesen Zweck geeignet. Im konkreten Fall ist aber nicht nachvollziehbar, ob geeignetes RC-Material verwendet wurde.

Folgende Anforderungen gem. ErsatzbaustoffV (Auflage Nr. 27 im Änderungsbescheid vom 30.11.23 zur Verbindlichkeitserklärung vom 30.11.23) sind nicht erfüllt:

Dokumentation gem. § 17 (Probenahmeprotokoll, Lieferscheine, Untersuchungsergebnisse):

- o Probenahmeprotokoll
  welche Haufwerke wurden beprobt (Herkunft, Lage ...)
  welche Größe hatten die Haufwerke, welche Mengen wurden eingebaut (im Text von Geologik heißt es, es sei eine Mischprobe entnommen worden (Repräsentativität); offenbar wurden auch bereits eingebautes Material „nachbeprobt" s. Kap. 4.3)
- \- Eignungsnachweis gem. § 5:
- o Nach Rücksprache mit FB 3.4 liegt für die gesamte Abbruchmaßnahme ehem. DSD-/COEUR-Gelände kein Eignungsnachweis vor.

Die erforderliche Freigabe kann nicht erteilt werden.

Ich bitte um Beantwortung meiner Fragen bzw. Vorlage entsprechender Nachweise.

Den Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsantrag gem. § 8 WHG zum Rückbau der Kanäle habe ich hier im Hause an die untere Wasserbehörde in eigener Zuständigkeit weitergeleitet.

Hinsichtlich der Beurteilung der Kampfmittelfreiheit liegt hier im Hause keine Zuständigkeit vor.

Bitte leiten Sie meine Stellungnahme an Ihren Sachverständigen weiter.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Vera Guichard

Anlagen: Auszug BP 2. BA
VBBP Lebensmittelmarkt COEUR
Auffüllmächtigkeiten

Abbildung 1: Auszug aus dem „Bebauungsplan" [15] ohne Maßstab (Planungsstand Februar 2024).
2. Bauabschnitt
Kennzeichnungen der Teilflächen:
GE Gewerbegebiete
GEe eingeschränkte Gewerbegebiete
MU Urbanes Mischgebiet
COEUR-Gelände mit Erschließungsstraße (rot gestrichelt)

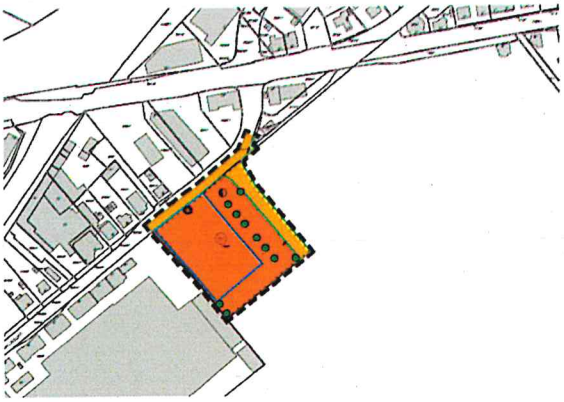
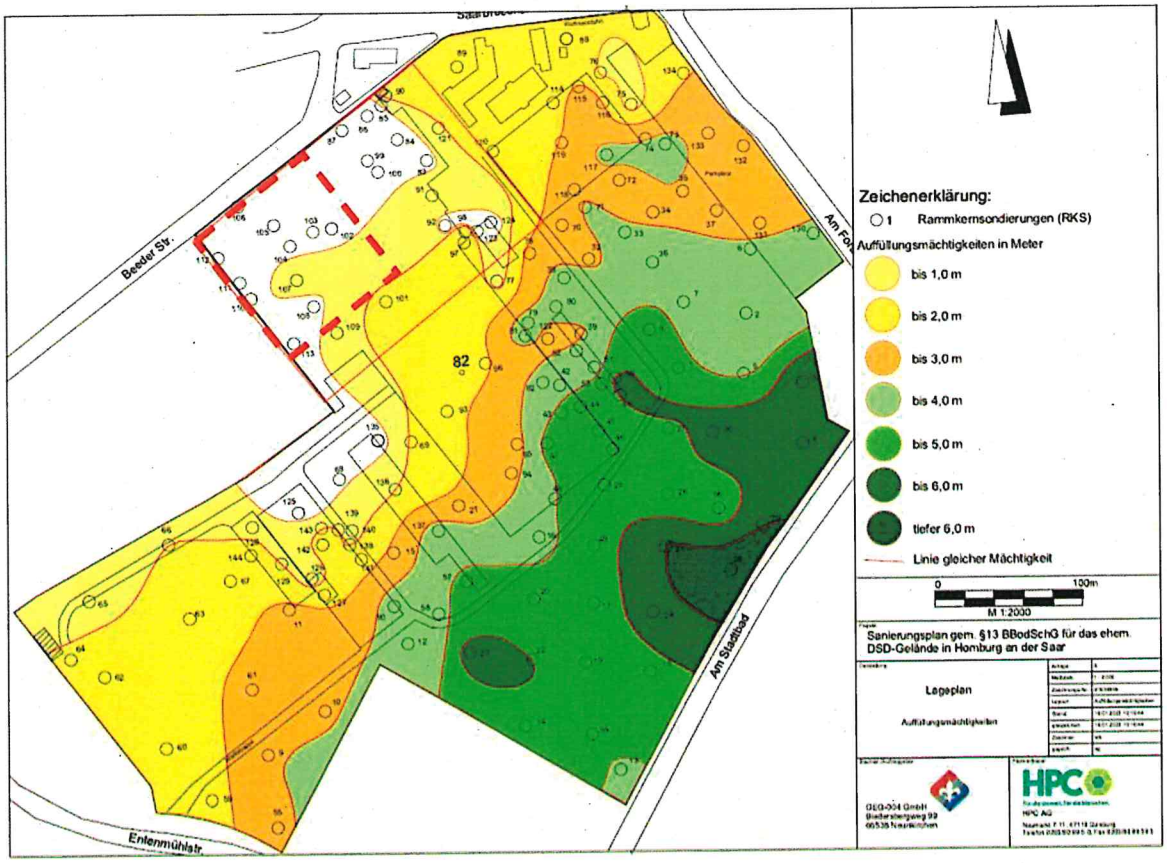


Abbildung 2: Planungsstand vorhabenbezogener Bebauungsplan Lebensmitteleinzelhandel COEUR

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"
2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - Baugrenze
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
   - Ein- und Ausfahrtsbereich
4. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
   - Elektrische Versorgungsanlage, hier: Trafostation
   - Abfallentsorgungsanlagen, hier: Müllsammelplatz
5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
   - Pflanzangabe, hier: Hochstämme
6. Sonstige Planzeichen
   - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
   - Umgrenzung von Flächen aus dem saarländischen Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen
   - 11,50 m Bemaßung Erschließungsstraße



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt -, Ingenieur - und Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten

Erläuterungsbericht
zum
Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG
- Homburg, Saarbrücker Str. 98 -

Rückbau Kanäle

Projekt:	**Revitalisierung der Projektfläche Ehem. DSD-Gelände Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg**
Auftraggeber:	**GEG-004 GmbH Biedersbergweg 99 66538 Neunkirchen**
Bearbeitung:	**M.Sc. Wasserwissenschaften Lina Hölscher M.Sc. Umweltschutztechnik Carolin Paneru**
Projektnummer:	**22-4655**
Datum:	**24.09.2025**

GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH
Feldstiege 98, 48161 Münster
Tel.: +49/2533/93 433-0 (Fax –90)
E-Mail: team@geologik.de
www.geologik.de

Geschäftsführer: Dipl.-Geogr. Artur Wilbers / Dipl.-Geol. Harald Oeder
Sitz der Gesellschaft ist Münster (HRB 5096), Registergericht Münster
Bankverbindung: Volksbank Münsterland Nord eG
IBAN: DE17 4036 1906 0100 1734 00
BIC: GENODEM1IBB

Plan- und Archivunterlagen

[1] Bericht über Orientierende Altlastenuntersuchungen auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
HPC Harress Pickel Consult AG; Hürth, Juli 2004.

[2] Neubewertung der Ergebnisse der orientierenden Altlastenbewertungen im Hinblick auf Nutzung mit Wohn- und Mischbebauung - ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
HPC Harress Pickel Consult AG; Duisburg, Oktober 2016.

[3] Ergänzende Altlastenerkundung auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
HPC Harress Pickel Consult AG; Duisburg, Februar 2018.

[4] Orientierende Grundwasseruntersuchungen auf HPC auf dem ehem. DSD-Gelände in Homburg/Saar.
Harress Pickel Consult AG; Duisburg, 05-12.2018.

[5] Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG für das ehem. DSD-Gelände Homburg an der Saar (v. 1.4).
Harress Pickel Consult AG; Duisburg, 23.01.2023.

[6] Sanierung der Altablagerung / des Altstandortes DSD HOM_2666 und HOM_22003 DSD Dillinger Stahlbau
Antrag der GEG-004 GmbH auf Verbindlichkeitserklärung gem. § 13 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 26.01.2023 unter Vorlage des „Sanierungsplans gem. § 13 BBodSchG der HPC GmbH, Duisburg für das ehem. DSD-Gelände Homburg an der Saar (v. 1.4)“ in 66424 Homburg, Am Stadtbad vom 23.01.2023 (finale Fassung).
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 16.03.2023.

[7] Kreisstadt Homburg - Bebauungsplan „Westlich des Forums - Teilbereich 1“
agsta Umwelt im Auftrag der Kreisstadt Homburg; Völklingen, Juni 2021.

[8] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 01
Untersuchungskonzept - Prüfungen des Umweltmediums Bodenluft.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 12.04.2023.

[9] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 02
Untersuchungskonzept - Entnahme von Oberflächenmischproben.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 19.06.2023.

[10] Verbindlich erklärter Sanierungsplan DSD-Gelände vom 16.03.2023;
hier: Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durch die GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster; Emails von H. Dr. Heede vom 03.05.2023 sowie Untersuchungskonzept Bodenluft vom 12.04.2023.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 27.06.2023.

[11] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 03
Ergänzungen zum Sanierungsplan.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 19.06.2023.

[12] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 04
Weitere Ergänzungen zum Sanierungsplan - Tiefenenttrümmerung.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 08.11.2023.

[13] Besprechung am 31.03.2023 im Baustellencontainer DSD-Gelände.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 10.11.2023.

[14] Sanierung der Altablagerung / des Altstandortes DSD HOM_2666 und HOM_22003 DSD Dillinger Stahlbau
Verbindlichkeitserklärung gem. § 13 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 16.03.2023.
Änderungsbescheid.
Schreiben des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz; Saarbrücken, 06.12.2023.

[15] Kreisstadt Homburg - Bebauungsplan „Westlich des Forums - Teilbereich 1, 1. BA und Teilbereich 1, 2.BA“
agsta Umwelt im Auftrag der Kreisstadt Homburg; Völklingen, Februar 2024.

[16] Abschlussdokumentation - Sanierungsdurchführung 1. Bauabschnitt.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 27.05.2024.

[17] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 05
Möglichkeiten von Versickerungen.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 04.06.2024.

[18] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 06
Möglichkeiten von Versickerungen - Ergänzungen.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 08.08.2024.

[19] diverse Absteckpläne - Projekt: DSD Gelände Homburg
Vermessungsbüro Werny + Partner; Spiesen-Elversberg.

[20] Gutachterliche Stellungnahme Nr. 07
Kurzbericht – Ergebnisse des Grundwassermonitorings.
GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; Münster, 22.08.2024.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme ist inkl. aller Anlagen gesamtheitlich zu betrachten. Sämtliche beigefügte Anlagen (Lagepläne, Schnitte, Labordaten, usw.) gelten nur in Zusammenhang mit dem hier vorgelegten Textteil. Eine separate Betrachtung der Anlagen sowie nur einzelner Kapitel oder Absätze innerhalb des Textes ist nicht zulässig.

Vorgang

Die **GEG-004 GmbH**, **Biedersbergweg 99** in **66538 Neunkirchen** führt bei Abfassung dieses Gutachtens die Umstrukturierung des Standorts **Saarbrücker Straße 98** in **66264 Homburg an der Saar** in Form einer Flächenrevitalisierung durch.

Die **GEG-004 GmbH** beauftragte die **GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH**, Feldstiege 98 in **48161 Münster** mit der fachgutachterlichen Begleitung der im Zuge der Umstrukturierung der Projektfläche erforderlichen Maßnahmen des Erdbaus und der Sanierung sowie der Überwachung der Umsetzung der in Form der Verbindlichkeitserklärung [6] festgelegten Vorgaben. Die entsprechenden Arbeiten wurden im Juli 2023 aufgenommen.

Im Zuge der Durchführung der Maßnahmen wurden Präzisierungen und Ergänzungen von Vorgaben des Sanierungsplans erforderlich. Die Kenntnis des Sanierungsplans [5] sowie der Verbindlichkeitserklärung [6] werden nachfolgend ebenso vorausgesetzt wie die nachfolgend jeweils mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz abgestimmten Ergänzungen zum Sanierungsplan ([8] bis [18]).

Im Zuge der Flächenrevitalisierung müssen die Bestandskanäle gem. Vorgaben der LUA und der Stadt Homburg zurückgebaut werden. Die **GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH**, Feldstiege 98 **in 48161 Münster** wurde von der Bauherrenschaft beauftragt, die im Rahmen des Kanalrückbaus notwendige bauzeitliche Grundwasserhaltung zu dimensionieren und den Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG für die Absenkung des Grundwassers im Rahmen der **bauzeitlichen Wasserhaltung** vorzubereiten.

In dem vorliegenden Erläuterungsbericht werden die Maßnahmen zur vorübergehenden Grundwasserabsenkung für den Kanalrückbau dargestellt. Er ist Bestandteil des **Antrags auf vorübergehende Grundwasserförderung** sowie auf **Einleitung** des Förderwassers in die städtische Kanalisation.

Das Rückbaukonzept der Kanäle vom 23.09.2025 von der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH wird nachfolgend als bekannt vorausgesetzt.

Geologische / hydrogeologische Situation

Regionalgeologisch stehen im Raum Homburg Abfolgen des Mittleren Buntsandsteins an, die einen ergiebigen (Kluft-) Grundwasserleiter ausformen. Nach [4] sind lokal Flurabstände von ca. 10 m bis 15 abzuschätzen. Die Formationen der Trias werden lokal von quartären fluviatilen Ablagerungen mit wechselnden Korngrößenspektren (vorwiegend schluffige Fein- bis Mittelsande) überlagert, die im Bereich der Projektfläche einen Porengrundwasserleiter ausformen. Aus [5] geht hervor, dass: „*Nach dem Schichtenverzeichnis der Bohrung Krempel (Nr. 100), die ca. 400 m südwestlich des DSD-Geländes abgeteuft wurde […] unterhalb der Auffüllung (bis 2,5 m u. GOK) und festgelagertem Sand (bis 4,2 m u. GOK) bis 100 m u. GOK roter Sandstein an[steht].“*

Im Bereich der Projektfläche stehen oberflächennah Auffüllungen mit stark schwankenden Mächtigkeiten von bis zu 6,5 m an und nehmen in südöstliche Richtung sukzessive zu [5]. Die Auffüllungen werden von fluvialen Ablagerungen des Quartärs (Sande mit wechselnden Kies – und/ oder Schluff-Anteilen) unterlagert, die mit zunehmender Tiefe mit Fragmenten von Buntsandstein angetroffen wurden. Als auffällig ist zu beschreiben, dass die Basis des Quartärs bzw. die Oberfläche des Buntsandsteins in den Schichtenprofilen der Bohrungen der Grundwassermessstelle im Südwesten (S0569 sowie S0570) in vergleichsweise geringen Tiefen erschlossen wurde (ca. 5,2 m sowie ca. 5,5 m u. GOK), während im Südosten (S0471 bis S0573) deutlich größere Tiefen (ca. 9,5 m bis 10,7 m u. GOK) ausgewiesen werden [20]. Aus den Bohrungen im Sanierungsbereich 4 B und im näheren Umfeld fand ab 4,5 m u GOK / 227 m NHN kein Bohrfortschritt statt [5]. Es wird daher angenommen, dass im mittleren Bereich der Projektfläche die Oberkante Buntsandstein bei 4,5 m u. GOK / 227 m NHN liegt.

Die Projektfläche liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Die Zone III des Wasserschutzgebiets Homburg Beeden ist nordwestlich des Geländes ausgewiesen.

Im Bereich der Projektfläche ist in den quartären Sedimenten ein oberflächennaher Porengrundwasserhorizont (1. Grundwasserhorizont) ausgebildet und zeigt Flurabstände zwischen 2 und 4 m u. GOK. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in südöstlicher Richtung. Der tiefere **2. Grundwasserhorizont** bildet der mittlere Bundsandstein. Es ist ein ergiebiger Grundwasserleiter mit Flurabständen im Projektbereich zwischen 10 bis 15 m u. GOK.

Grundwasserstand: Bei der Stichtagsmessung im Oktober 2023 lag der Grundwasserstand im Bereich der Projektfläche zwischen 230,37 m NHN (GWM SF 877, Saarbrückerstr.) und 227,62 m NHN (GWM S0573, Am Stadtbad) mit einer Grundwasserfließrichtung in südöstlicher Richtung (s. Abbildung 1). Im Zuge des Grundwassermonitorings wurde der höchste Grundwasserstand im April 2024 gemessen. Die gemessenen Grundwasserstände lagen überschlägig 0,9 – 1,1 m höher als in der Vorjahresmessung im Oktober 2023. Die im April 2024 gemessenen Grundwasserstände werden für die Dimensionierungen der bauzeitlichen Wasserhaltungen verwendet (s. Anlage 1.3).

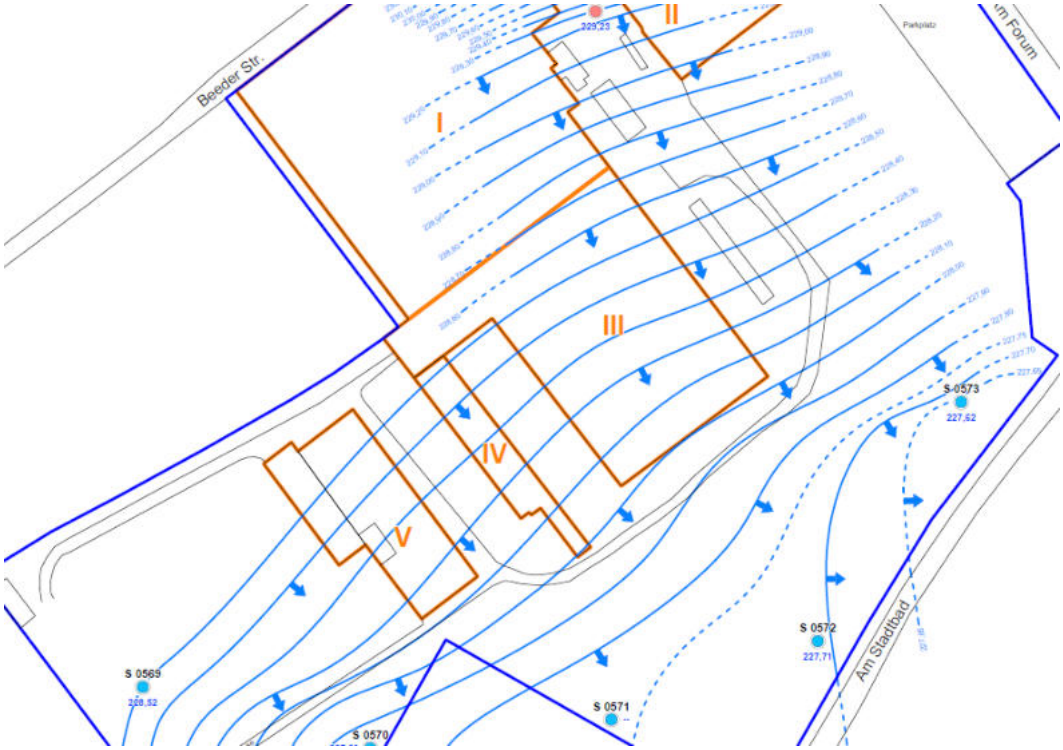


Abbildung 1: Grundwassergleichenplan Stichtag 16.10.2018 [5].

Durchlässigkeiten: Der Porengrundwasserleiter (quartäre fluviatilen Ablagerungen) weist wechselnden Korngrößenspektren (Sande mit wechselnden Kies - und/ oder Schluff-Anteilen) auf. Aus der Kornsummenkurve (Anlage 2.2) geht ein k_f-Wert von ca. 2 x 10^{-5} m/s hervor. Für die Dimensionierung der bauzeitlichen Wasserhaltung für die Sanierung des Bereichs 4 B wurde ein kf-Wert von 5 x 10^{-5} m/s angesetzt. Am 11.08.2025 wurde ein Testlauf der Wasserhaltung durchgeführt bei dem die berechnete Fördermenge überschritten wurde.

Ein Grund für die höhere Fördermenge kann eine höhere Durchlässigkeit der wasserführenden Schicht sein, als die der Dimensionierung zugrunde liegt. Aus diesem Grund werden für die Dimensionierungen des Kanalrückbaus unter worst-case Ansatz ein **k_f-Wert** von **8 x 10^{-5}** m/s angesetzt.

Kanäle

Die Bestandskanäle mit einer Länge von insgesamt 1307 m liegen in einer Tiefe zwischen 225,80 – 229,51 m NHN und 5,86 m – 2,63 m u. GOK. Die Lage und Höhen können der Anlage 1.1 entnommen werden. Der Durchmesser der Rohre reicht von DN 200 bis DN 800. Vermutlich handelt es sich bei den Kanälen um Steinzeugrohre, es ist nicht bekannt ob die Rohre in einem Sandbett liegen. Der östliche Kanalstrang läuft in den städtischen Schacht DI110 (Straße Am Stadtbad). Der westliche Kanalstrang läuft in den städtischen Schacht 96640225 (Straße Entermühlstraße). An den westlichen Kanalstrang sind ebenfalls die Nachbargebäude im Norden angeschlossen (s. Lageplan Anlage 1.1), es besteht eine eingetragene Dienstbarkeit über das Grundstück Saarbrücker Str. 98. Aus diesem Grund kann zunächst nur die in Anlage 1.2 rot gekennzeichneten Kanäle rückgebaut werden. Die schwarz gekennzeichneten Kanäle werden in einem zweiten Bauabschnitt zurückgebaut, wenn der Nachbar über eine neu erschlossene Entwässerung verfügt. In dem vorliegenden Erläuterungsbericht werden sowohl der Rückbau der Kanäle im 1. Bauabschnitt als auch der Rückbau der Kanäle im 2. Bauabschnitt mit betrachtet. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient **für beide Bauabschnitte** als **Antrags auf vorübergehende Grundwasserförderung** sowie auf **Einleitung** des Förderwassers in die städtische Kanalisation.

Herstellung der Baugrube

Die Kanäle liegen zwischen 2,63 m und 5,86 m unterhalb der Geländeoberfläche. Daher muss je nach Tiefenlage der Kanäle die Baugrube unterschiedlich hergestellt werden. Bei einer Tiefenlage bis 4 m unter GOK wird die Baugrube mit Tafelverbau errichtet und bei einer Tiefenlage größer 4 m wird die Baugrube in 45° zunächst geböscht und für die restlichen 4 m ein Tafelverbau erstellt. Es wird abschnittsweise die Baugrube / Verbau mit 50 m Länge errichtet. Die Breite ist abhängig von der Tiefenlage der Kanäle und von dem Durchmesser der Kanäle. Bei bis zu 4 m tiefen Kanälen wird der Verbau mit einer Breite von 1 m

errichtet. Bei über 4 m tiefen Kanälen wird maximal 2 m tief an beiden Seiten in 45° geböscht (Kanäle 6 m u. GOK) und ein 1 m breiter Verbau erstellt, es ergibt sich eine maximale Breite von 5 m. Im Bereich des RÜ 45 (Straße Am Stadtbad) sind Rohre mit DN 800 – DN 900 vorhanden. Diese Rohre müssen mit einem 1,5 m breiten Tafelverbau rückgebaut werden. In diesen Bereichen ergibt sich eine Breite von 5,5 m. Die Erstellung der Baugruben und des Verbaus ist seitens der bauausführenden Firma gem. DIN 4124:2012-01 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) zu überprüfen und die Arbeiten sind entsprechend auszuführen. Selbstverständlich sind die geltenden DIN-Normen wie auch die Einhaltung der Arbeitsschutzanforderungen durch die Baufirma einzuhalten.

Geplante Wasserhaltung

Es ist geplant den Kanalrückbau am obersten Punkt der Kanäle zu beginnen und sich sukzessiv in 50 m Abschnitten zum tiefer liegenden Kanal vorzuarbeiten. Für den Kanalrückbau ist für einen Großteil der Abschnitte eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung notwendig. Für welche Abschnitte eine bauzeitliche Wasserhaltung notwendig ist, ist abhängig von der jeweiligen Kanalsohle und des vorherrschenden Grundwasserstands. Der Grundwasserstand ist stark vom Niederschlag abhängig. Daher sollte vor Beginn der Maßnahme die tatsächlich vorherrschenden Grundwasserstände anhand von Baggerschürfe im Bereich des rückzubauenden Kanals ermittelt werden. Wenn der Grundwasserstand oberhalb der Kanäle liegt, ist eine bauzeitliche Grundwasserhaltung notwendig.

Für die Dimensionierung der Wasserhaltung und Berechnung der Wassermengen wurden die im April 2024 gemessenen Grundwasserstände (höchste gemessene Wasserstände) herangezogen. Für jeden Kanalschacht wurde überschlägig ein Grundwasserstand angesetzt (s. Anlage 1.3). Aus der Differenz der Sohle und des Grundwasserstands und unter Einbeziehung eines 0,5 m Sicherheitszuschlags ergeben sich die Absenkungsbeträge der jeweiligen Abschnitte (s. Anlage 1.3). Die Absenkungsbeträge wurden in 4 Bereiche zusammengefasst (1,0 m, 1,5 m, 2,5 m und 3,0 m Absenkungsbetrag). Für alle 4 Absenkungsbeträge wurde jeweils eine Dimensionierung durchgeführt.

Zur Dimensionierung der Grundwasserabsenkungen wurde von einer Absenkung über Spülfilterlanzen (Durchmesser 70 mm) in symmetrischer Anordnung umlaufend um Teilabschnitte ausgegangen. Die Lanzen sind mit ca. 1,5 m Abstand anzuordnen.

Die Unterlagen zur Dimensionierung der Grundwasserabsenkung liegen diesem Bericht als Anlage 3 bei.

Aufgrund der **sehr stark variablen Eingangswerte** (Absenkziel, Grundwasserstand, Lage des Wasserstauers, Tiefe der Kanäle, Breite der Baugrube) muss die **Wasserhaltung für jeden 50 m Abschnitt vom Wasserhalter** bzgl. der Lage der Spülfilterlanzen, der Filterlänge und die Tiefe der Spülfilterlanzen **individuell festgelegt werden**. Die Absenkziele und somit die Tiefe der Spülfilterlanzen sind nicht für alle Abschnitte mit den gleichen Absenkungsbeträge gleich, da unterschiedliche Kanalsohlen vorliegen. In den Dimensionierungen wurde die Wassermengen für die jeweiligen Absenkungsbeträge im worst-case Ansatz berechnet (maximal angetroffene Tiefe des Wasserstauers, höchster gemessener Grundwasserstand).

Modifikationen durch den Wasserhalter sind somit zwingend notwendig.

Es wird empfohlen die Lanzen innerhalb eines **mit Filterkies verfilterten Bohrlochs** (Kies- und Grobsandummantelung) zu errichten, um eine nahezu vollständige Entwässerung zu gewährleisten.

Absenkziel

Die Absenkziele liegen jeweils 0,5 m unterhalb der Kanalsohlen unter Berücksichtigung eines 0,5 m Sicherheitszuschlags. Die Tiefe der Spülfilterlanzen und die Lage der Filterstrecke sind an die jeweiligen Absenkungsziele anzupassen.

Fördermengen

Die jeweils anzusetzende Fördermenge zum Erreichen des Absenkziels wurde mit dem Programm ProAqua unter Berücksichtigung der Geometrie, der Absenkungsmethode und der ermittelten hydrogeologischen Kenndaten berechnet. Aus rechentechnischen Gründen wurde die Länge der Baugruben für die Dimensionierungen auf 25 m gesetzt.

Für den Rückbau eines 50 m Abschnitts werden 7 Tage eingeplant. Sicherheitshalber sollten unter Einbeziehung von Eventualitäten und Verzögerungen jeweils 14 Tage angesetzt werden.

In der folgenden Tabelle werden die berechneten Fördermengen der bauzeitlichen Grundwasserabsenkung für 25 m Abschnitte und den jeweiligen Absenkungsbeträge dargestellt.

Absenkungs-betrag [m]	Förderrate für 25 m Abschnitt [m³/h]	Länge Kanal mit jeweiligen Absenkungsbetrag [m]	Anzahl Abschnitte mit 25 m	Dauer der Absenkung [Tage]	Fördermenge ins. für jeweiligen Absenkungsbetrag [m³]
1,0	5	230	9,2	7	19.656
1,5	6	60	2,4	7	16.128
2,5	10	400	16,0	7	6.720
3,0	15	150	6,0	7	11.424
				Summe	52.147

Tabelle 1: Berechnete Fördermengen in den einzelnen Absenkungsbereichen.

Für die Entnahme von Grundwasser mit einem maximalen Absenkungsbetrag von 3 m in einem 50 m Abschnitt wird folgende max. Wassermenge beantragt:

11,1 l/s – 40 m³/h - 960 m³/d – 6.720 m³/Woche – 28.800 m³/Monat

Für die **Grundwasserförderung und die Einleitung in die städtische Kanalisation** wird unter Berücksichtigung der Vorlaufzeiten zum Erreichen des jeweiligen Absenkzieles und den unter Berücksichtigung des bauzeitlichen Betriebs eine Gesamtfördermenge von überschlägig **rd. 60 000 m³** beantragt.

Reichweite der Absenkung

Als Reichweite der Absenkung bezeichnet man den Abstand von der Entnahmestelle bis zur Grenze des Entnahmetrichters. Die Reichweite des Entnahmetrichters lässt sich näherungsweise aus der empirischen Gleichung von SICHARDT (1928) bestimmen:

$$R = 3000 \times s \times \sqrt{k_f}$$

R = Reichweite [m]
kf = Durchlässigkeitsbeiwert [m/s]
s = Absenkungsbetrag im Brunnen [m]

Für die geplante bauzeitliche Wasserhaltung ergeben sich nach SICHARDT unter Berücksichtigung der Geometrie der Baugrube und unter Ansatz eines k_f-Wertes von 8,0 x 10^{-5} m/s für die jeweilige Absenkung in Tabelle 2 benannten **Bemessungsreichweiten**. Diese sind in den Anlagen 1.4 graphisch mit farblich abgestuften Absenkungsbeträgen exemplarisch dargestellt.

Absenkungsbetrag [m]	**Reichweite nach SICHARDT [m]**
1,0	27,83
1,5	40,25
2,5	67,08
3,0	80,5

Tabelle 2: Bemessungsreichweiten für die bauzeitliche Grundwasserabsenkung

In den Anlagen 1.5 – 1.10 sind die repräsentativen Absenktrichter für die jeweiligen Kanalabschnitte dargestellt.

Grundwasseruntersuchungen

Um die Einhaltung der Grenzwerte der Stadt Homburg zu gewährleisten, wurden im Dezember 2024 (WP 3) und im August 2025 (WP 4 [GEOlogik]; WP Doppelprobe [Stadt Homburg] Grundwasserproben im Sanierungsbereichs 4 B entnommen und auf die Einleitparameter der Abwassersatzung der Stadt Homburg und der DWA-M 115 analysiert. Es werden keine Grenzwerte überschritten (s. Tabelle 3).

Grenzwerte gem.: Abwassersatzung Homburg (Anhang I), DWA-M 115

Parameter	Einheit	Grenzwert	WP A	WP 2	WP 3	WP Doppelprobe	WP 4
Probenahmedatum			12.09.2024	02.10.2024	04.12.2024	11.08.2025	11.08.2025
Prüfbericht			190924805	CAL24-090415-1	CAL24-105621-1	250767222	CAL25-063325-2
Laboratorium			CUA Emden	Wessling	Wessling	Inst. Fresensius	Wessling
Abwassersatzung Homburg							
Allgemeine Parameter							
Temperatur	°C	35			9,7	21,9	19,1
pH-Wert		6,5 - 9,5			7,5	7,25	7,1
Absetzbare Stoffe					<0,2	0,5	0,75
TOC	g/L	10			6,3		0,001
CSB	mg/l	400			< 15	34	25
Metalle							
Antimon	mg/l	0,5			< 0,001		< 0,001
Arsen	mg/l	0,1			0,0011	<0,01	0,0015
Blei	mg/l	0,5			0,00035	<0,01	0,00073
Cadmium	mg/l	0,05			< 0,0001	<0,002	< 0,0001
Chrom, gesamt	mg/l	1			< 0,001	<0,01	< 0,0001
Chromat	mg/l	0,2			< 0,005		< 0,005
Cobalt	mg/l	1			0,0015		0,0019
Cyanid	mg/l	1			-		< 0,01
Kupfer	mg/l	1			< 0,001	0,01	0,0018
Molybdän	mg/l	1			-		-
Nickel	mg/l	1			< 0,001	0,01	0,0071
Quecksilber	mg/l	0,05			< 0,000025		< 0,000025
Selen	mg/l	1			< 0,001		< 0,001
Silber	mg/l	0,5			< 0,005		< 0,005
Zink	mg/l	2			< 0,02	0,66	0,5
Zinn	mg/l	2			< 0,01		< 0,01
anorganische Stoffe							
Cyanid leicht freisetzbar	mg/l	0,2			< 0,005		0,005
Fluorid	mg/l	60			0,21		< 0,002
Phosphor gesamt	mg/l	50			0,052	0,09	0,018
Stickstoff aus Ammonium und Ammoniak	mg/l	200			0,07058	-	0,432
Stickstoff aus Nitrit	mg/l	10			0,39	0,37	0,37
Sulfat	mg/l	400			36	194	200
Sulfid	mg/l	2			<0,04		<0,04
organische Stoffe							
AOX	mg/l	1			< 0,01	<0,05	0,0016
BETX	mg/l	0,5		0,024		0,024	0,031
LHKW	mg/l	0,5			n.b.	-	n.b.
PAK	mg/l	0,5			0,0021	0,03647	0,041
Phenolindex	mg/l	20			< 0,008		< 0,008
Mineralölkohlenwasserstoffe	mg/l	20	< 1,0	8	0,81	1,4	0,59
Schwerflüchtige lipophile	mg/l	250			< 10	<5	< 10
zusätzlich in DWA-M 115 enthalten							
Barium	mg/l	-			0,045		0,17
Thallium	mg/l	-			< 0,0002		< 0,0002
Vanadium	mg/l	-			< 0,001		< 0,001
Aluminium	mg/l	-			0,075		0,22
Eisen	mg/l	-			0,18		1,73

n.b. = nicht bestimmbar
n.a. = nicht analysiert
n.n. = nicht nachgewiesen, Gehalte der Einzelverbindungen jeweils kleiner Bestimmungsgrenze
Überschreitungen der Grenzwerte werden fett gedruckt.

Tabelle 3: Vergleich der Ergebnisse der Wasserproben aus dem Sanierungsbereich 4B gem. den Analyseanforderungen der SEH

Vor Beginn der Wasserhaltung zu den Kanalrückbauarbeiten ist zur Sicherheit eine weitere chemische Analytik des Förderwassers gem. den Anforderungen der Stadtentwässerung

der Stadt Homburg durchzuführen. Die Parameter sind der Tabelle 3 zu entnehmen. An dieser Stelle ist anzumerken, dass bis zur Vorlage der Analytik vom chemischen Labor bis zu 2 Wochen vergehen können.

Das über die Vakuumfilterlanzen und ggf. offene Wasserhaltung geförderte Grundwasser wird über einen **Sandfang** geleitet und anschließend über Schacht 96641661 auf dem Grundstück nahe der Entenmühlenstraße in die **städtische Kanalisation** abgeschlagen. Zwischen dem Sandfang und dem Übergabeschacht ist eine **Wasseruhr** zur Erfassung der geförderten Wassermengen zwischenzuschalten. Aufgrund der bekannten Belastungssituation wird empfohlen, einen Koaleszenzabscheider für den Parameter KW für den Bedarfsfall vorzuhalten.

Beginn und Ende der Wasserhaltung

Der Beginn der Wasserhaltung wird gemäß der aktuellen Planung zeitnah nach Erlaubniserhalt stattfinden. Die Dauer des gesamten Kanalrückbaus kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht angegeben werden. Der Start und das Ende werden frühzeitig den jeweiligen Behörden mitgeteilt.

Schlusswort

Die Gutachter sind zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern, sofern sich Fragen ergeben, die in dem vorliegenden Ergänzungsbericht nicht oder abweichend erörtert wurden.

Münster, den 24.09.2025

GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung · Beratung · Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

M.Sc. Wasserw. L. Hölscher

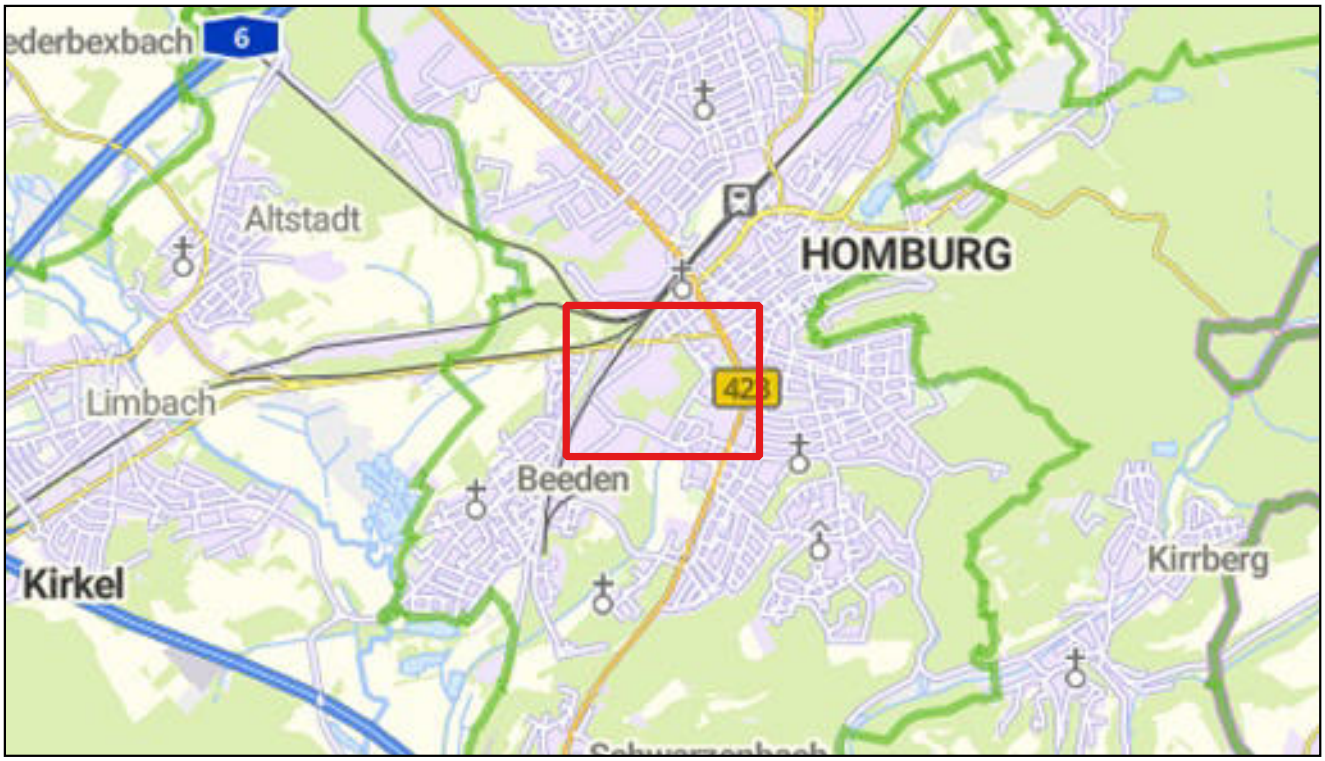
GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung · Beratung · Gutachten
Feldstiege 98 · 48161 Münster
Telefon: 0 25 33 / 93 433 - 0
Telefax: 0 25 33 / 93 433 - 90

Dipl.-Geol. H. Oeder

Anlagen

Anlage 1

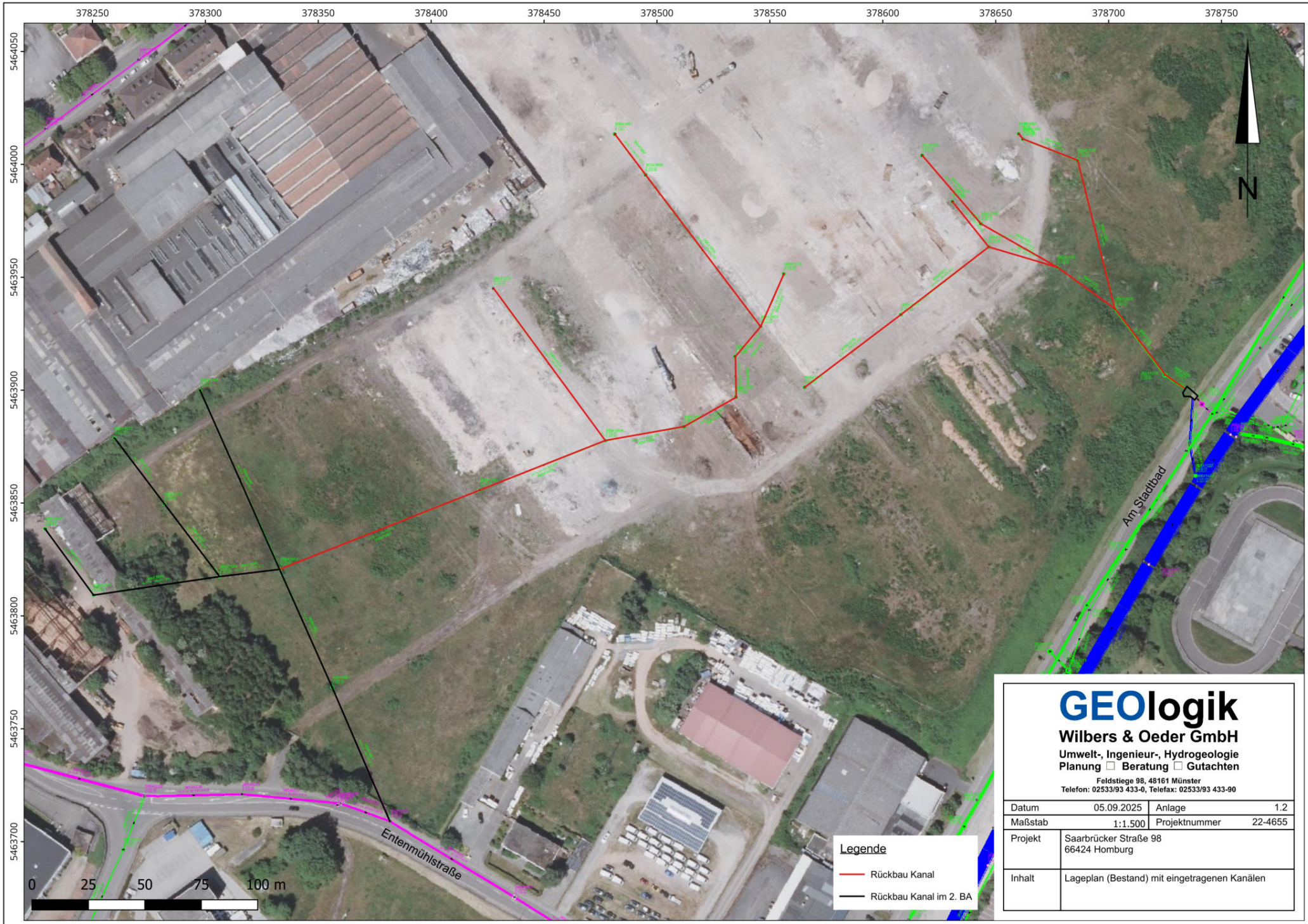
Lagepläne



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	16.09.2025	Anlage	1.1
Maßstab	ohne	Projektnummer	22-4655
Projekt	Homburg, Saarbrücker Str. 98 (DSD) Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg		
Inhalt	Übersichtsplan		

Anlage 1.1 - Kanalnetz (nicht maßstabsgetreu)



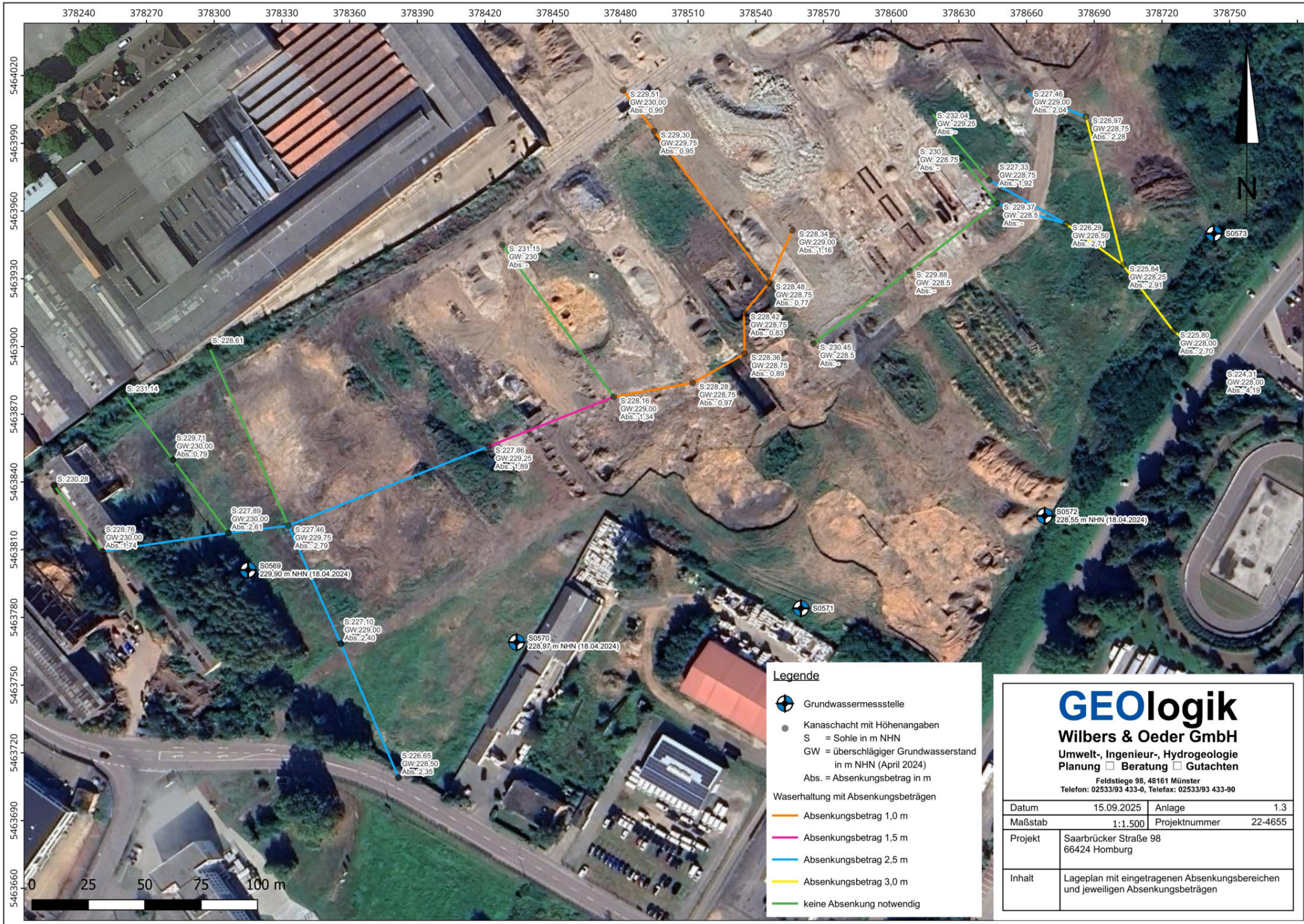
GEOlogik

Wilbers & Oeder GmbH

Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten

Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	05.09.2025	Anlage	1.2
Maßstab	1:1.500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan (Bestand) mit eingetragenen Kanälen		



Legende

- Grundwassermessstelle
- Kanaschacht mit Höhenangaben
  - S = Sohle in m NHN
  - GW = überschlägiger Grundwasserstand in m NHN (April 2024)
  - Abs. = Absenkungsbetrag in m

Waserhaltung mit Absenkungsbeträgen

- Absenkungsbetrag 1,0 m
- Absenkungsbetrag 1,5 m
- Absenkungsbetrag 2,5 m
- Absenkungsbetrag 3,0 m
- keine Absenkung notwendig

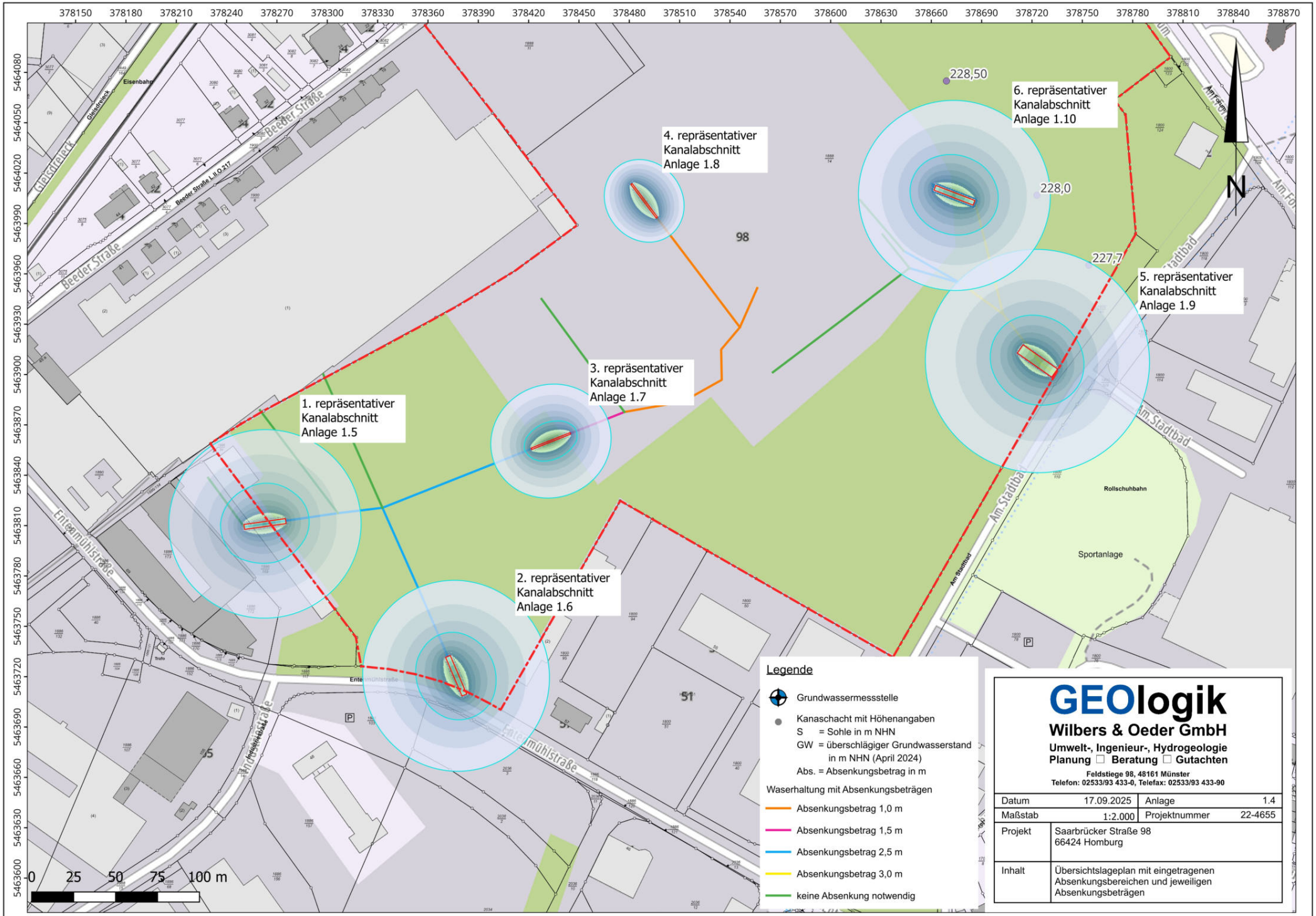
GEOlogik

Wilbers & Oeder GmbH

Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten

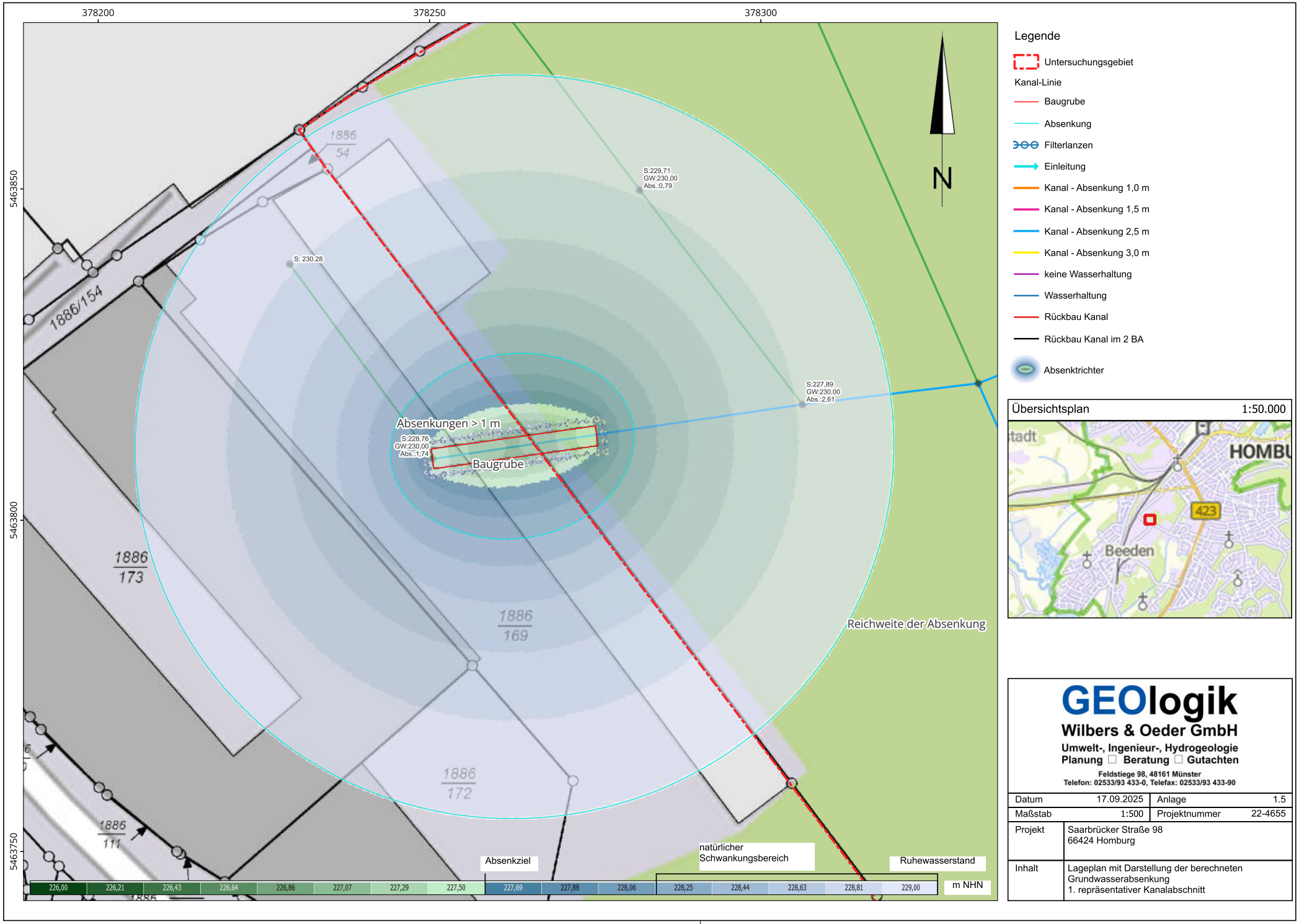
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	15.09.2025	Anlage	1.3
Maßstab	1:1.500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit eingetragenen Absenkungsbereichen und jeweiligen Absenkungsbeträgen		



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

Datum	17.09.2025	Anlage	1.4
Maßstab	1:2.000	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Übersichtslageplan mit eingetragenen Absenkungsbereichen und jeweiligen Absenkungsbeträgen		



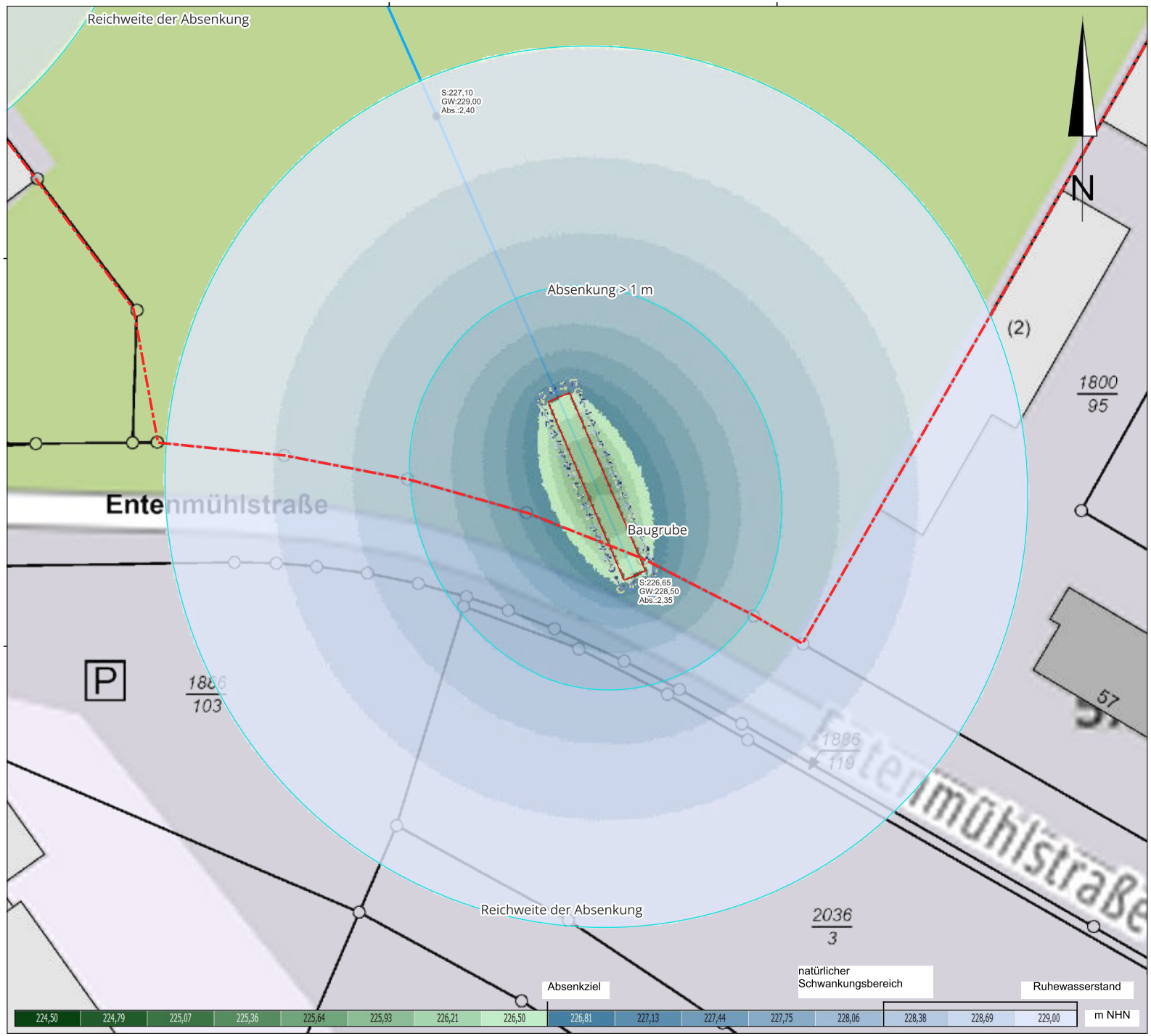
GEOlogik

Wilbers & Oeder GmbH

Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten

Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

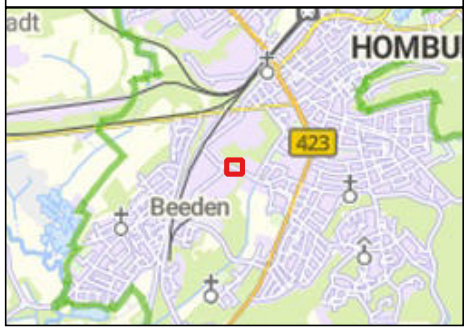
Datum	17.09.2025	Anlage	1.5
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 1. repräsentativer Kanalabschnitt		



Legende

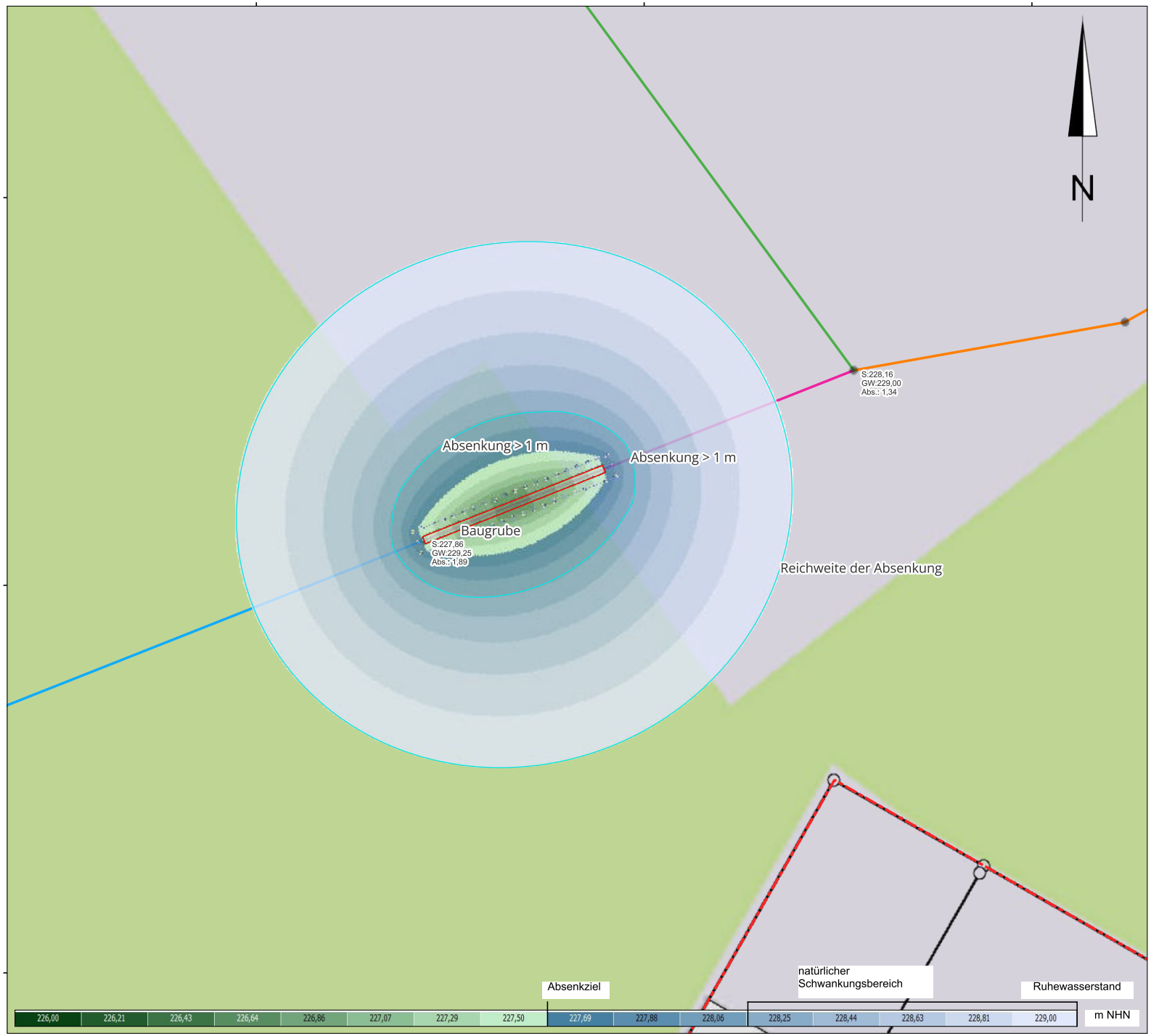
- Untersuchungsgebiet
- Kanal-Linie
- Baugrube
- Absenkung
- Filterlanzen
- Einleitung
- Kanal - Absenkung 1,0 m
- Kanal - Absenkung 1,5 m
- Kanal - Absenkung 2,5 m
- Kanal - Absenkung 3,0 m
- keine Wasserhaltung
- Wasserhaltung
- Rückbau Kanal
- Rückbau Kanal im 2 BA
- Absenktrichter

Übersichtsplan 1:50.000



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

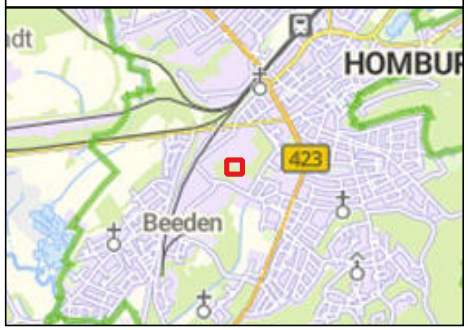
Datum	17.09.2025	Anlage	1.6
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 2. repräsentativer Kanalabschnitt		



Legende

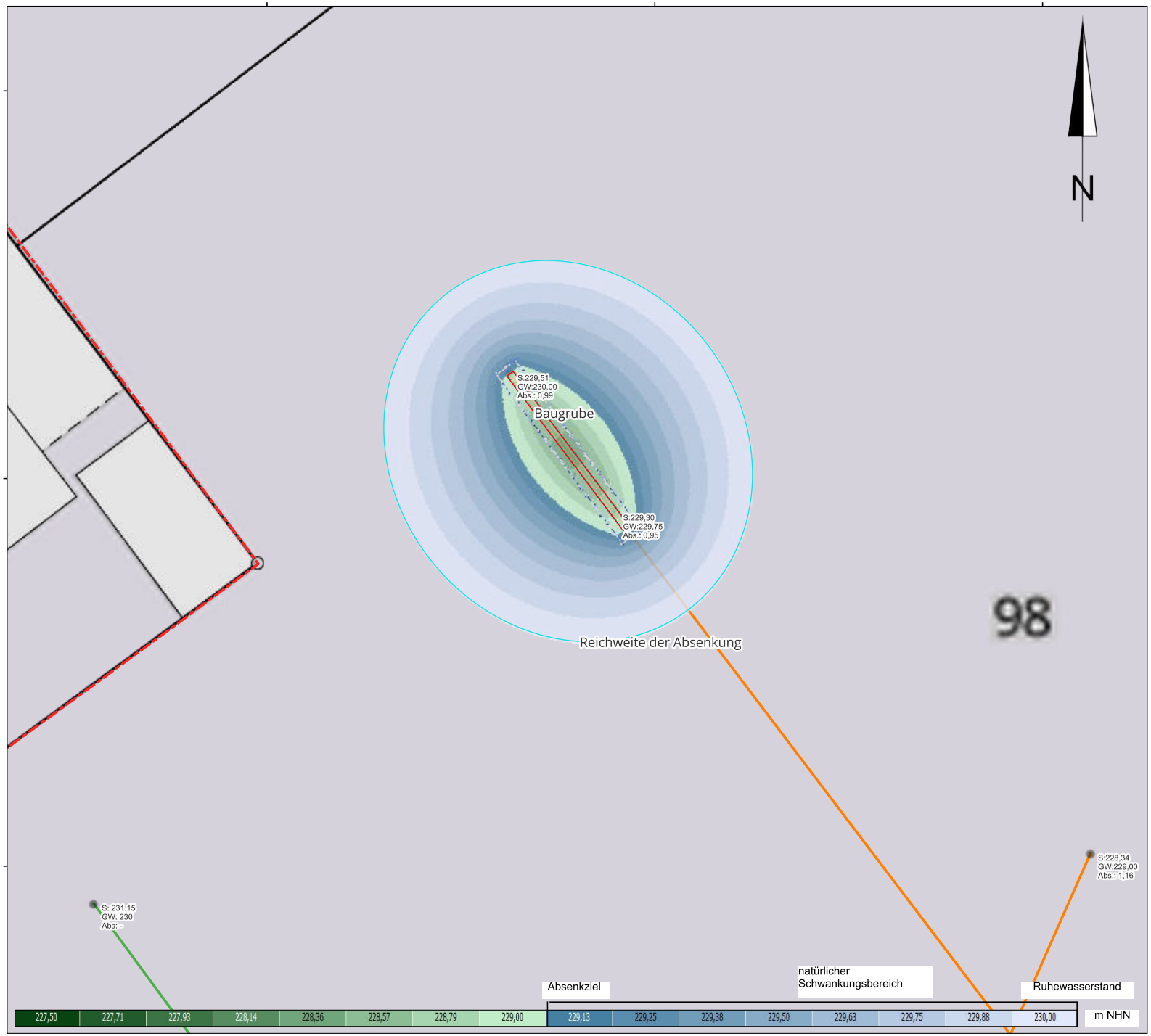
- Untersuchungsgebiet
- Kanal-Linie
- Baugrube
- Absenkung
- Filterlanzen
- Einleitung
- Kanal - Absenkung 1,0 m
- Kanal - Absenkung 1,5 m
- Kanal - Absenkung 2,5 m
- Kanal - Absenkung 3,0 m
- keine Wasserhaltung
- Wasserhaltung
- Rückbau Kanal
- Rückbau Kanal im 2 BA
- Absenktrichter

Übersichtsplan 1:50.000



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

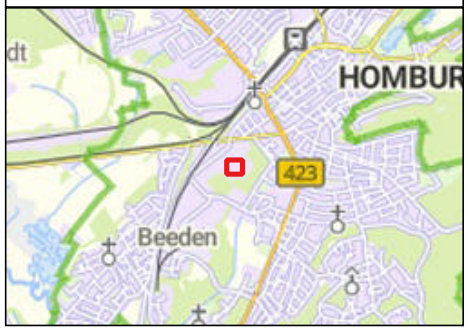
Datum	17.09.2025	Anlage	1.7
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 3. repräsentativer Kanalabschnitt		



Legende

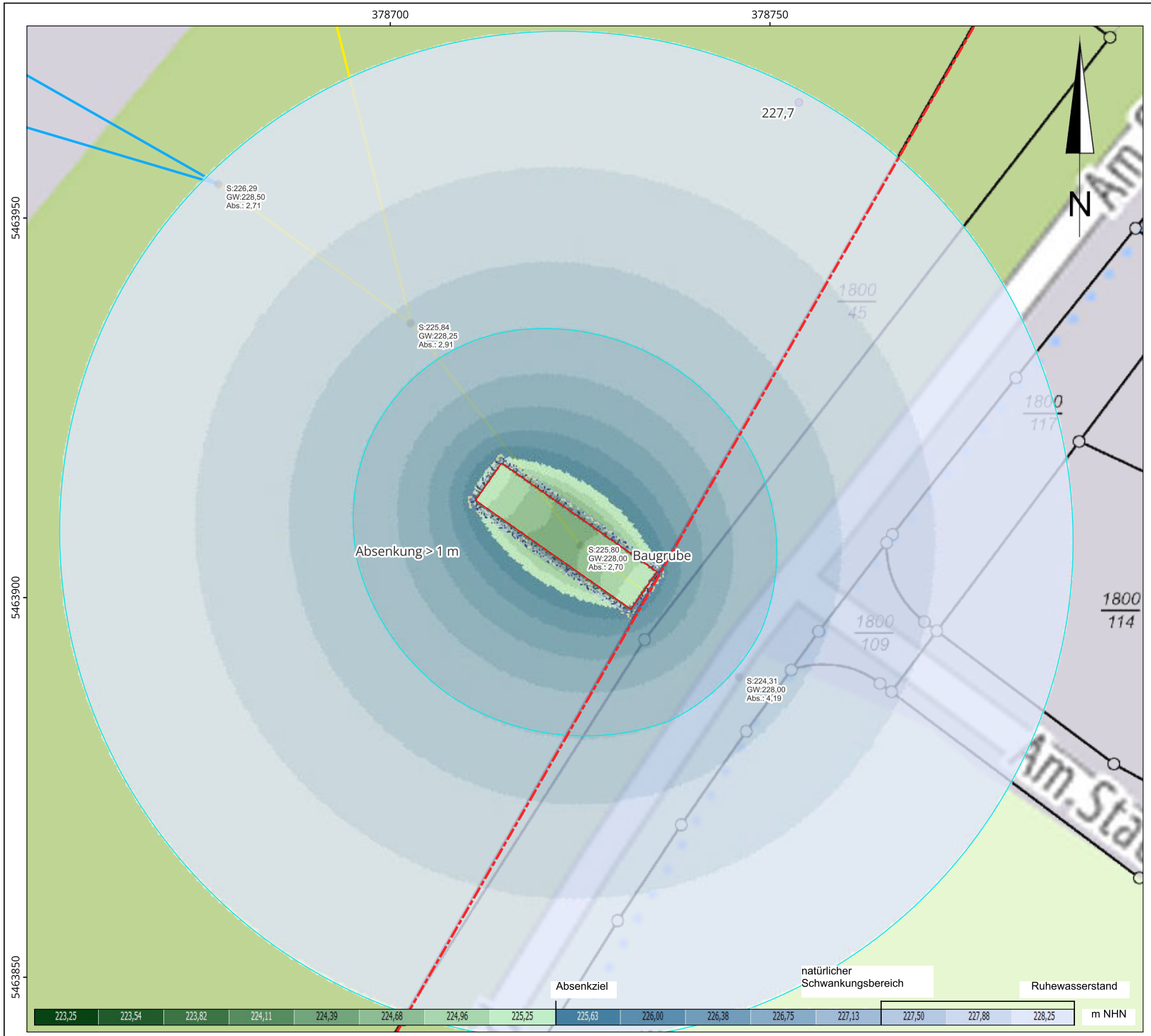
- Untersuchungsgebiet
- Kanal-Linie
- Baugrube
- Absenkung
- Filterlanzen
- Einleitung
- Kanal - Absenkung 1,0 m
- Kanal - Absenkung 1,5 m
- Kanal - Absenkung 2,5 m
- Kanal - Absenkung 3,0 m
- keine Wasserhaltung
- Wasserhaltung
- Rückbau Kanal
- Rückbau Kanal im 2 BA
- Absenktrichter

Übersichtsplan 1:50.000



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

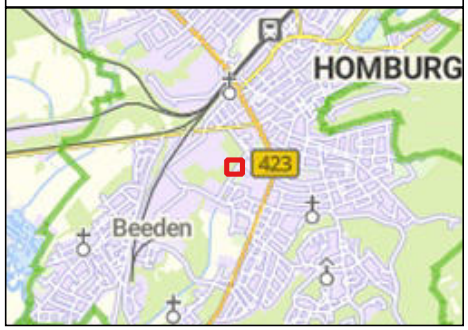
Datum	17.09.2025	Anlage	1.8
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 4. repräsentativer Kanalabschnitt		



Legende

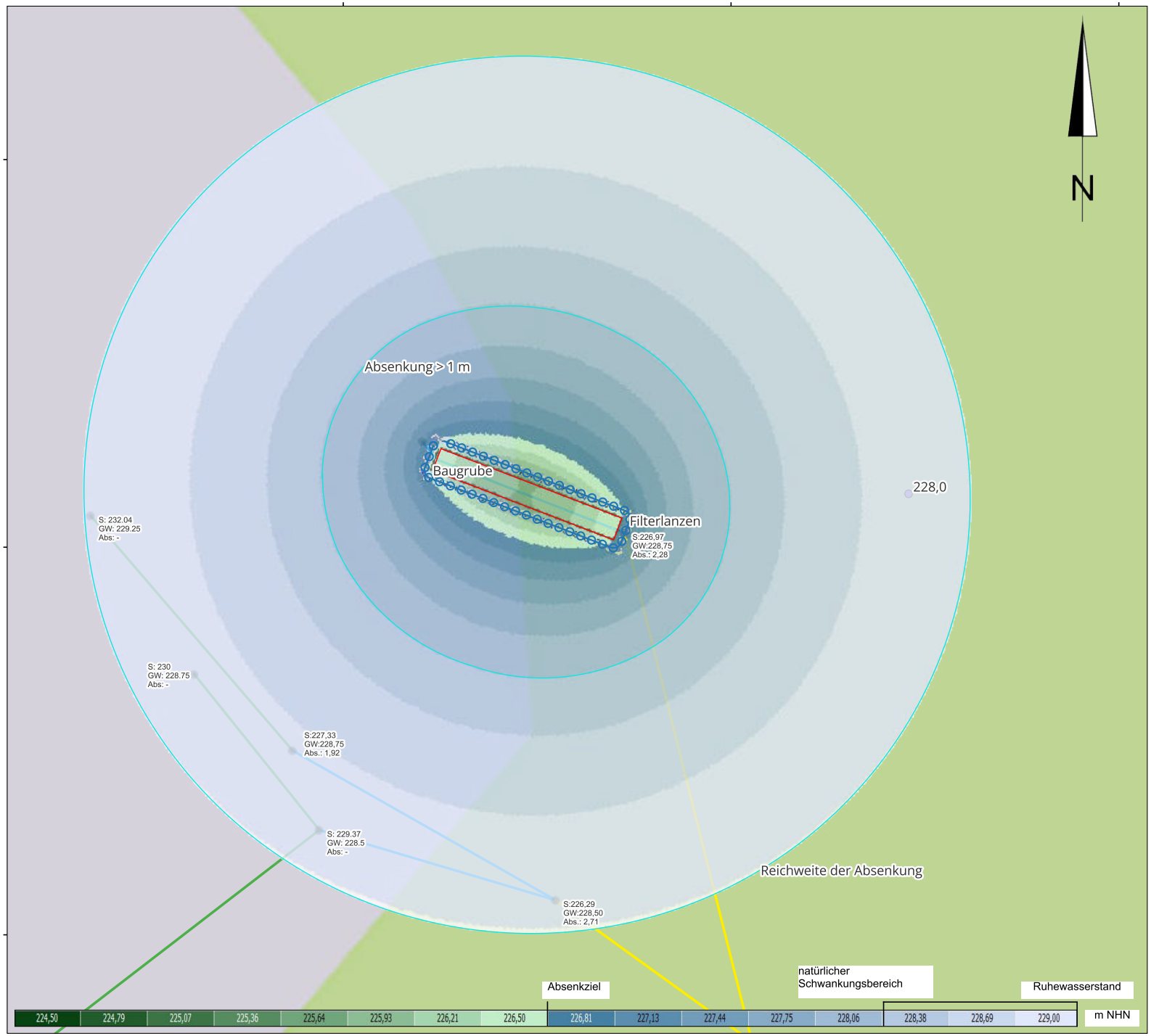
- Untersuchungsgebiet
- Kanal-Linie
- Baugrube
- Absenkung
- Filterlanzen
- Einleitung
- Kanal - Absenkung 1,0 m
- Kanal - Absenkung 1,5 m
- Kanal - Absenkung 2,5 m
- Kanal - Absenkung 3,0 m
- keine Wasserhaltung
- Wasserhaltung
- Rückbau Kanal
- Rückbau Kanal im 2 BA
- Absenktrichter

Übersichtsplan 1:50.000



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

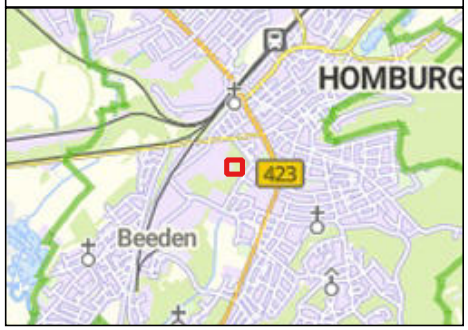
Datum	17.09.2025	Anlage	1.9
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 5. repräsentativer Kanalabschnitt		



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Kanal-Linie
- Baugrube
- Absenkung
- Filterlanzen
- Einleitung
- Kanal - Absenkung 1,0 m
- Kanal - Absenkung 1,5 m
- Kanal - Absenkung 2,5 m
- Kanal - Absenkung 3,0 m
- keine Wasserhaltung
- Wasserhaltung
- Rückbau Kanal
- Rückbau Kanal im 2 BA
- Absenktrichter

Übersichtsplan 1:50.000



GEOlogik
Wilbers & Oeder GmbH
Umwelt-, Ingenieur-, Hydrogeologie
Planung ☐ Beratung ☐ Gutachten
Feldstiege 98, 48161 Münster
Telefon: 02533/93 433-0, Telefax: 02533/93 433-90

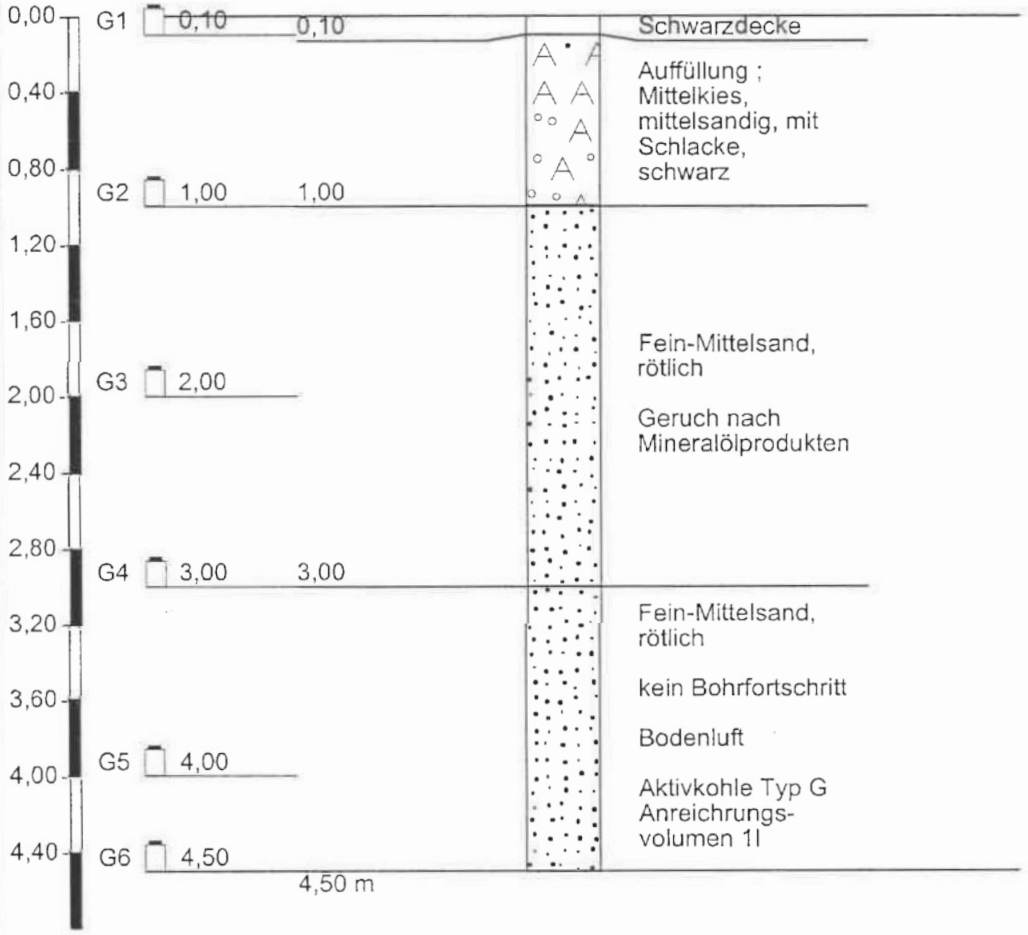
Datum	17.09.2025	Anlage	1.10
Maßstab	1:500	Projektnummer	22-4655
Projekt	Saarbrücker Straße 98 66424 Homburg		
Inhalt	Lageplan mit Darstellung der berechneten Grundwasserabsenkung 6. repräsentativer Kanalabschnitt		

Anlage 2

Schichtenprofile aus [5]
Kornsummenkurve

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 21.04.04

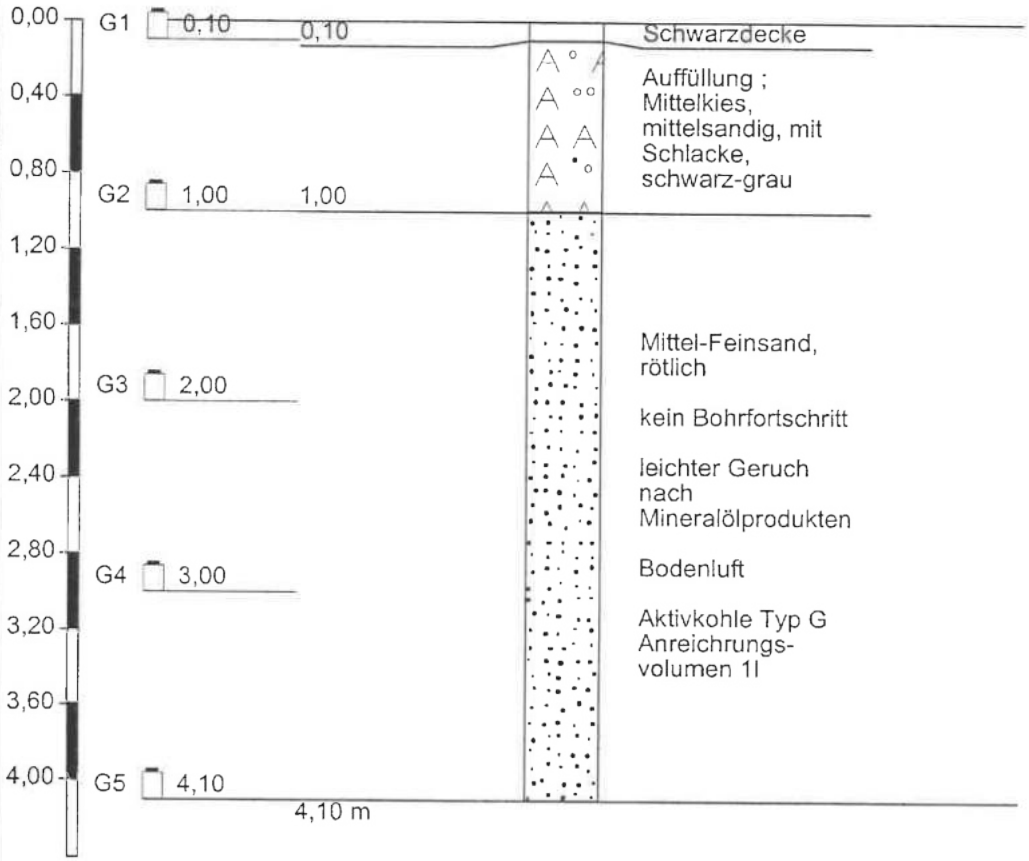
RKS 138



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 21.04.04

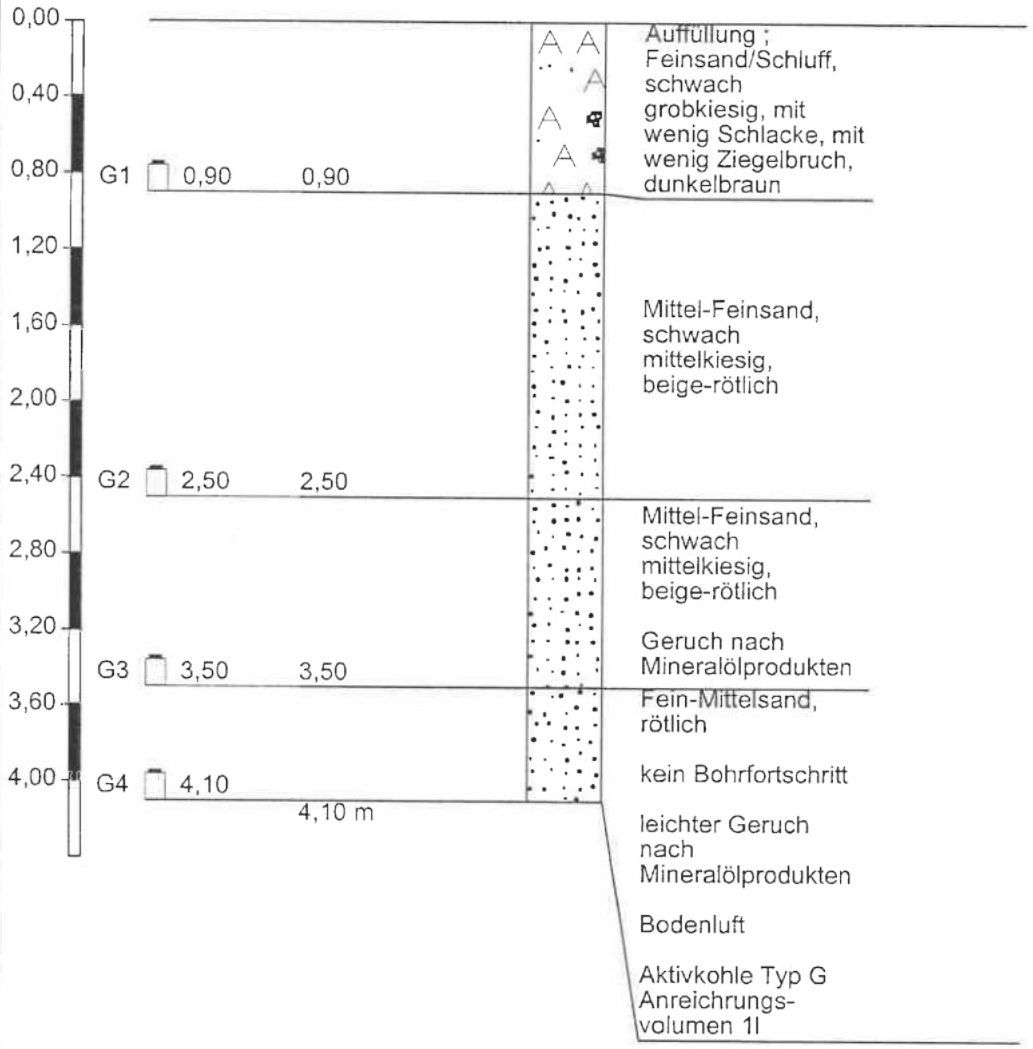
RKS 139



Höhenmaßstab 1:40

	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage:	
		Projekt: 2032214 Homburg	
		Bearb.: Prange	Datum: 21.04.04

RKS 140



Höhenmaßstab 1:40

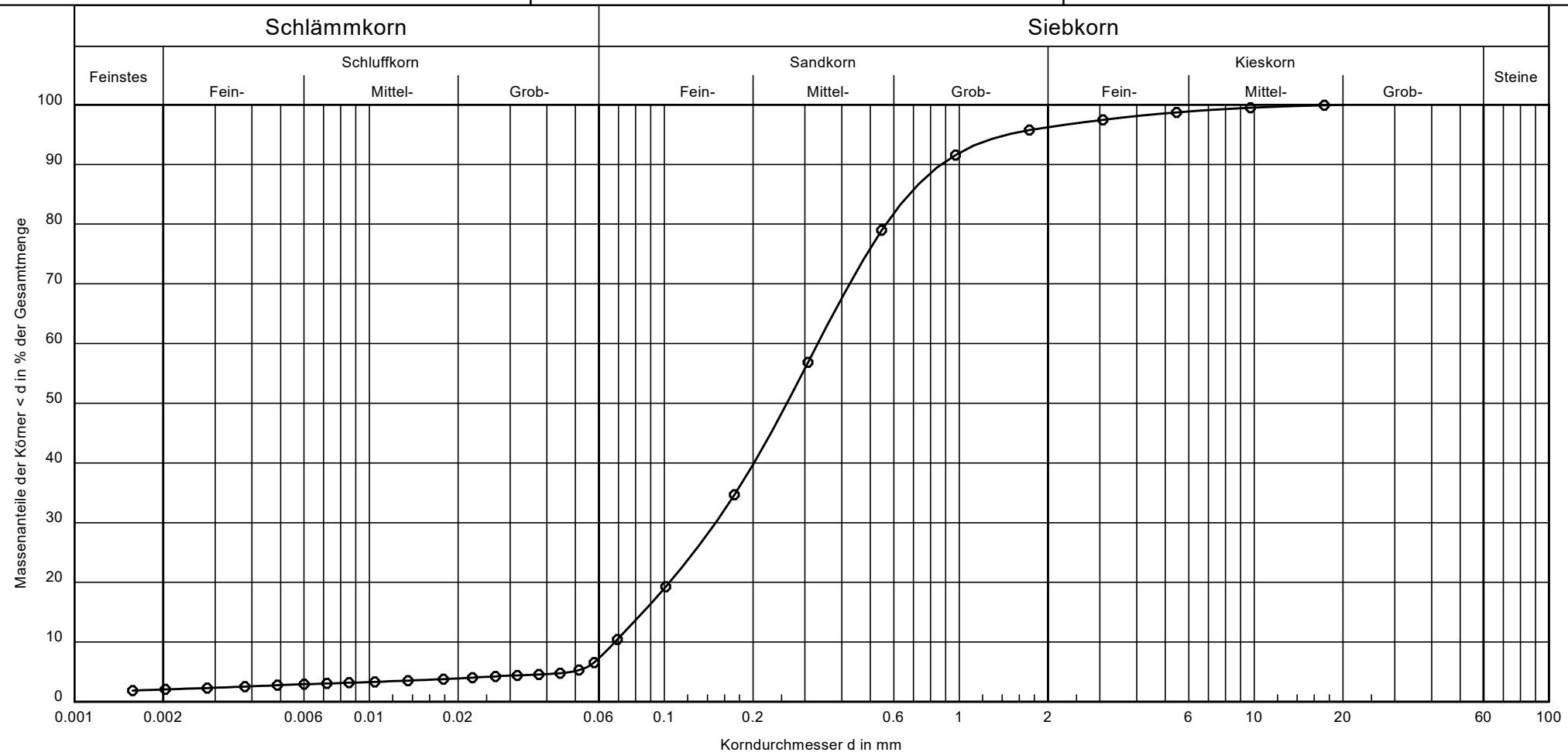
GEOlogik
Feldstiege 98
48161 Münster-Nienberge
Tel.: 02533 / 93 433-0 Fax: 02533 / 93 433-90

Bearbeiter: Alismael Datum: 06.10.2023

Körnungslinie

66424 Homburg, Saarbrücker Str. 98

Prüfungsnummer: 6946
Probe entnommen am: 28.09.2023
Art der Entnahme: gestört
Arbeitsweise: Sieb-/Schlämmanalyse (gem. DIN EN ISO 17892-4)



Bezeichnung:	MP49
Bodenart:	mS, fs, u', gs'
Tiefe:	- m u. GOK
U/Cc	4.9/1.0
Entnahmestelle:	MP49
k [m/s] (USBR):	$2.0 \cdot 10^{-5}$
T/U/S/G [%]:	2.1/6.3/87.9/3.8

Bemerkungen:
Wassergehalt: 8,9%

Projekt:
22-4655
Anlage:
4.1

Anlage 3

Dimensionierung

Dimensionierung einer Grundwasserabsenkungsanlage

Bauvorhaben:	Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg
Bauherr:	GEG-004 GmbH Biedersbergweg 99 66538 Neunkirchen
Bauort:	Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg
Auftraggeber:	GEG-004 GmbH Biedersbergweg 99 66538 Neunkirchen
Aufsteller:	GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH Abteilung Hydrogeologie Feldstiege 98 48161 Münster
Telefon:	02533-93433-0
Web:	www.geologik.de

Inhaltsverzeichnis

1 Berechnungsgrundlagen
1.1 Allgemeines
1.2 Berechnungsverfahren
1.3 Höhensystem
2 Hydrogeologische Verhältnisse
3 Absenkanlage
4 Baugrube und Brunnenanordnung
5 Festlegung der Bemessungswassermenge
5.1 Zuschläge zum Wasserandrang
6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand
7 Absenkung entlang von Schnittlinien
8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten
9 Wasserstand in den Brunnen

1 Berechnungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Der folgenden Berechnung liegen zugrunde:

1. W. Herth, E. Arndts, Theorie und Praxis der Grundwasserabsenkung, Berlin 1994
2. Baugrundgutachten
3. Zeichnungen des Auftraggebers

1.2 Berechnungsverfahren

Grundlage der folgenden hydraulischen Nachweise sind die klassischen Brunnenformeln von Dupuit und Thiem. Die Berechnungen unterliegen damit den für sie angegebenen Einschränkungen und Gültigkeitsgrenzen.
Die Ermittlung des Wasserandrangs für den Pseudobeharrungszustand sowie die Darstellung des Absenktrichters erfolgt auf der Grundlage der Mehrbrunnenformeln nach Forchheimer für den jeweiligen Typ des Grundwasserleiters. Die Reichweite der Absenkung wird nach dem im Folgenden genannten Verfahren ermittelt.

1.3 Höhensystem

Höhensystem: m NHN (DHHN2016)

Projekt : [05.09.2025 - 11:02:03] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DRVLGL~P.pad

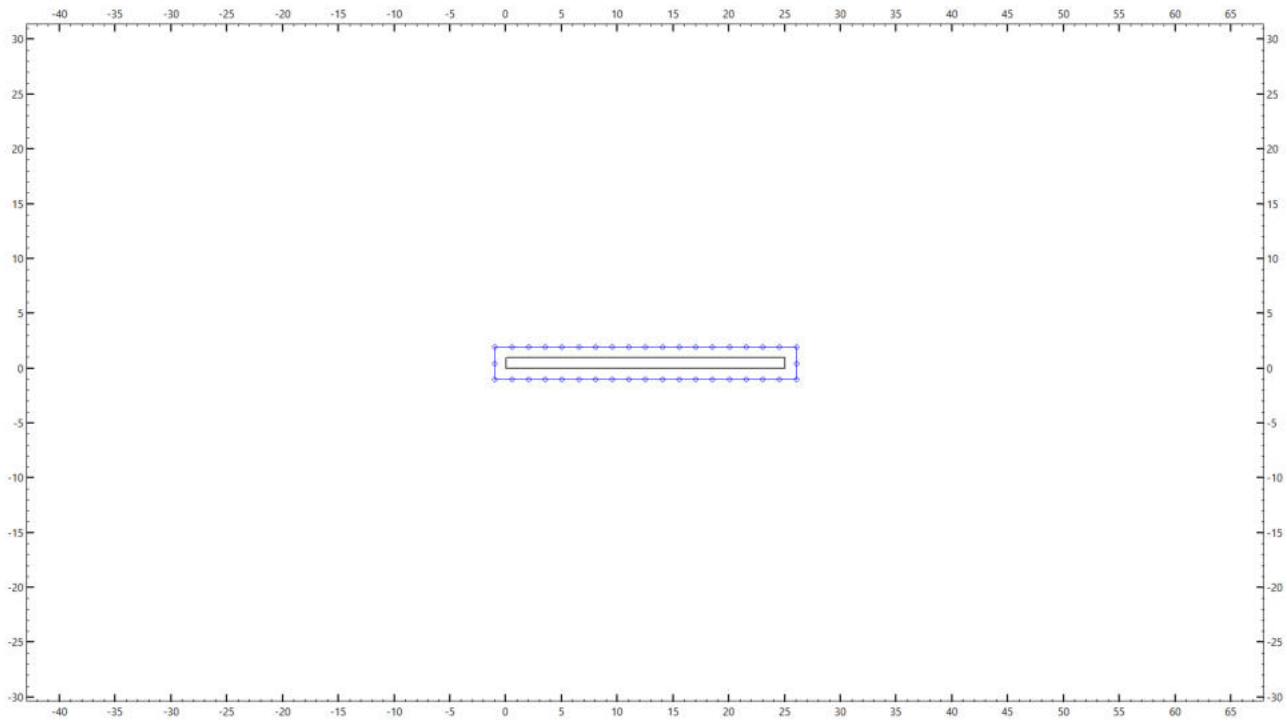
2 Hydrogeologische Verhältnisse

Art der Spiegelfläche			frei	
Oberkante Gelände	OkG	=	231,7	m NHN
Tiefe ruhender GW-Spiegel	tw	=	230,00	m NHN
Tiefe Wasserstauer	T	=	226,00	m NHN
k-Wert des Bodens	k	=	8.0 E-5	m/s
Speicherkoeffizient	p	=	0,2	

3 Absenkanlage

Die Absenkung erfolgt mit Spülfiltern	n	=	40	Stück
Brunnenunterkante	H	=	227,5	m NHN
Bohrstrecke	Bs	=	4,2	m
Bohrlochdurchmesser	DB	=	0,15	m
Filterdurchmesser	DF	=	0,07	m
Wirksamer Brunnendurchmesser	DW	=	0,15	m
Filterlänge	Fl	=	1,00	m
Mittlerer Brunnenabstand	dB	=	1,5	m

4 Baugrube und Brunnenanordnung



Projekt : [05.09.2025 - 11:02:03] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DRVLGL~P.pad

Baugrubeneckpunkte

Nr	x	y	Tiefe
	m	m	m NHN
1	0,00	1,00	229,50
2	25,00	1,00	229,50
3	25,00	0,00	229,50
4	0,00	0,00	229,50

Sicherheitszuschlag zur Baugrubentiefe	c	=	0,5	m
Einheitliche Absenktiefe	s	=	229,00	m NHN

Lage der Brunnen

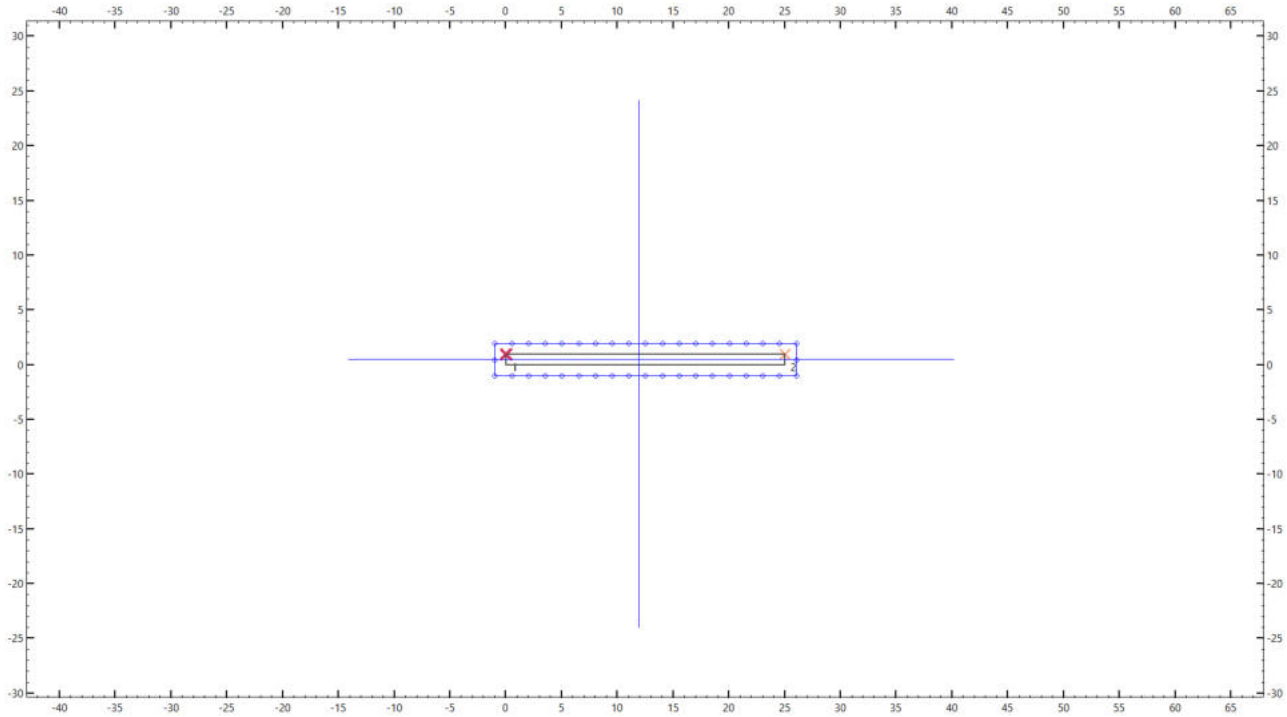
Nr	x1	y1	x2	y2	Tiefe	Abst.	Anz.
1	-1,00	2,00	26,00	2,00	227,50	1,50	18
2	26,00	2,00	26,00	-1,00	227,50	1,50	2
3	26,00	-1,00	-1,00	-1,00	227,50	1,50	18
4	-1,00	-1,00	-1,00	2,00	227,50	1,50	2
Anzahl der Spülfilter						40	

5 Festlegung der Bemessungswassermenge

Im Folgenden wird die Wassermenge unter Berücksichtigung der tatsächlichen geometrischen Verhältnisse und Lage der Brunnen ermittelt. Dazu werden Nachweispunkte (Dimensionierungspunkte genannt) definiert, für die auf Grundlage der Forchheimerschen Mehrbrunnenformel die Wassermenge ermittelt wird, die gefördert werden muss, um bei der gewählten Brunnenanordnung das Absenkziel im jeweiligen Punkt zu erreichen.

5.1 Zuschläge zum Wasserandrang

Leerpumpen des Absenktrichters	Z1	=	10,00	%



Dimensionierungspunkte

Nr	x	y	Absenkziel
	m	m	m NHN
1	0,00	1,00	229,00
2	25,00	1,00	229,00

Der für jeden Punkt angegebene Wert ARe entspricht dem Ersatzradius für die Baugrube unter Berücksichtigung der Brunnenanordnung (= exp(1/n Ц ln xi). Der "ungünstigste Punkt" ist der Dimensionierungspunkt mit dem größten ausgewiesenen Wasserandrang. Die angegebenen Wassermengen enthalten die gewählten Zuschläge. Die Berechnung der Absenkmaße für den Beharrungszustand erfolgt aufgrund der Bemessungswassermenge.

Absenktiefe für Reichweitenberechnung	sRw	=	1,00	m
Bemessungsreichweite nach Sichardt	R	=	26,83	m
Ersatzradius der Baugrube (Maximaler Wert)	ARe	=	9,31	m
Bemessungsabsenkung	sBem	=	229,00	m NHN

Wasserandrang

Nr	ARe	R	Absenkziel	Q
	m	m	m NHN	m³/h
1	9,31	26,83	229,00	3,76
2	9,31	26,83	229,00	3,76

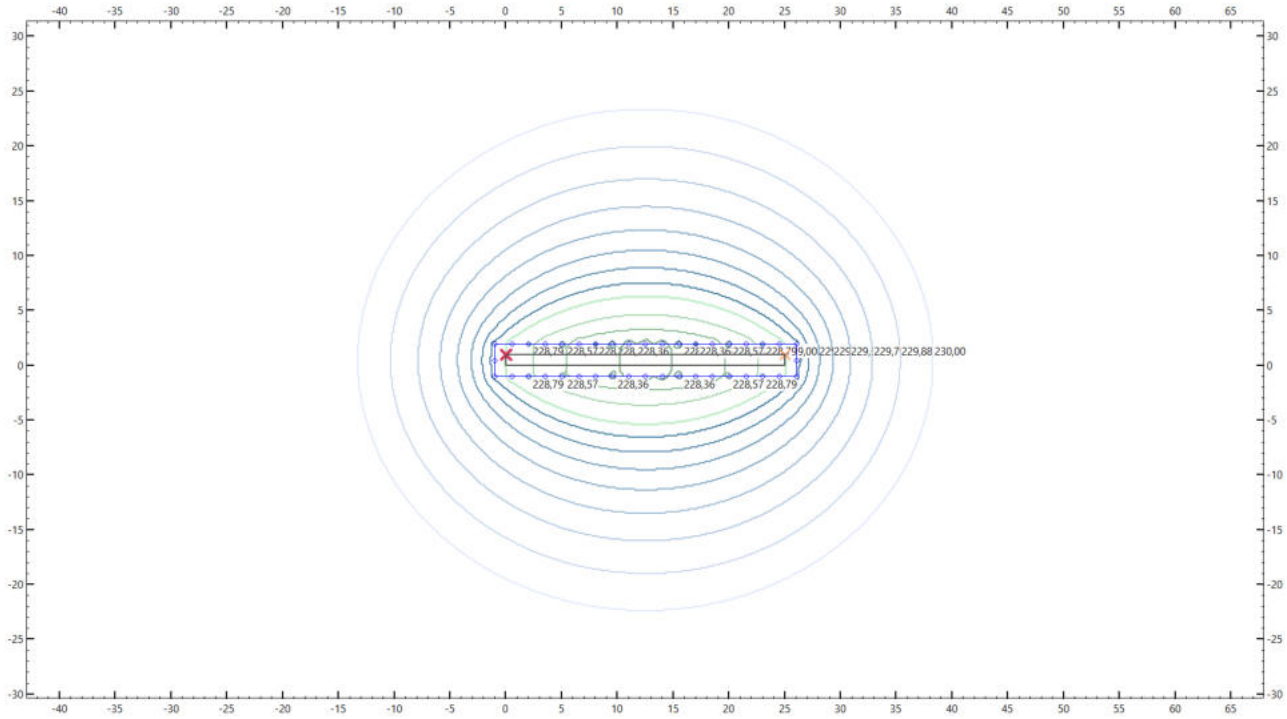
Projekt : [05.09.2025 - 11:02:03] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DRVLGL~P.pad

Bemessungswassermenge (Maximaler Wert)	QBem	=	3,76	m³/h

Die Bemessungswassermenge enthält die oben angegebenen Zuschläge.

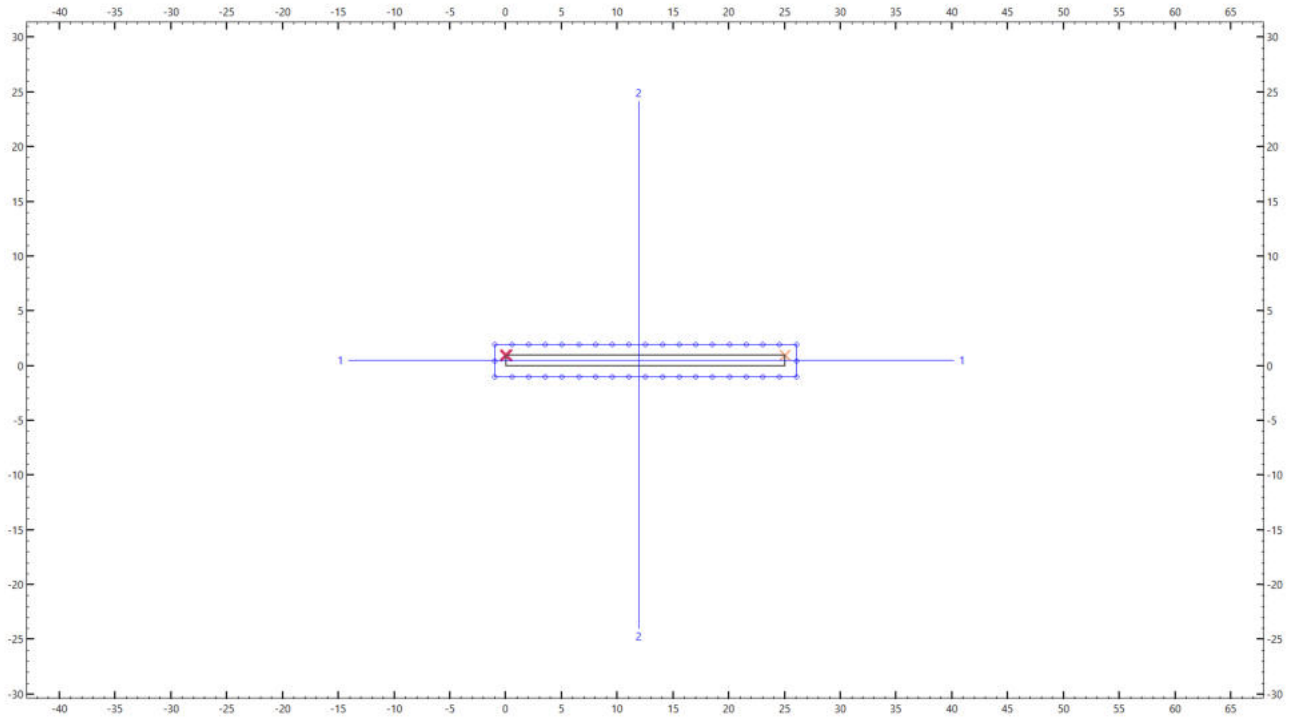
Brunneneinzelleistung		=	0,09	m³/h

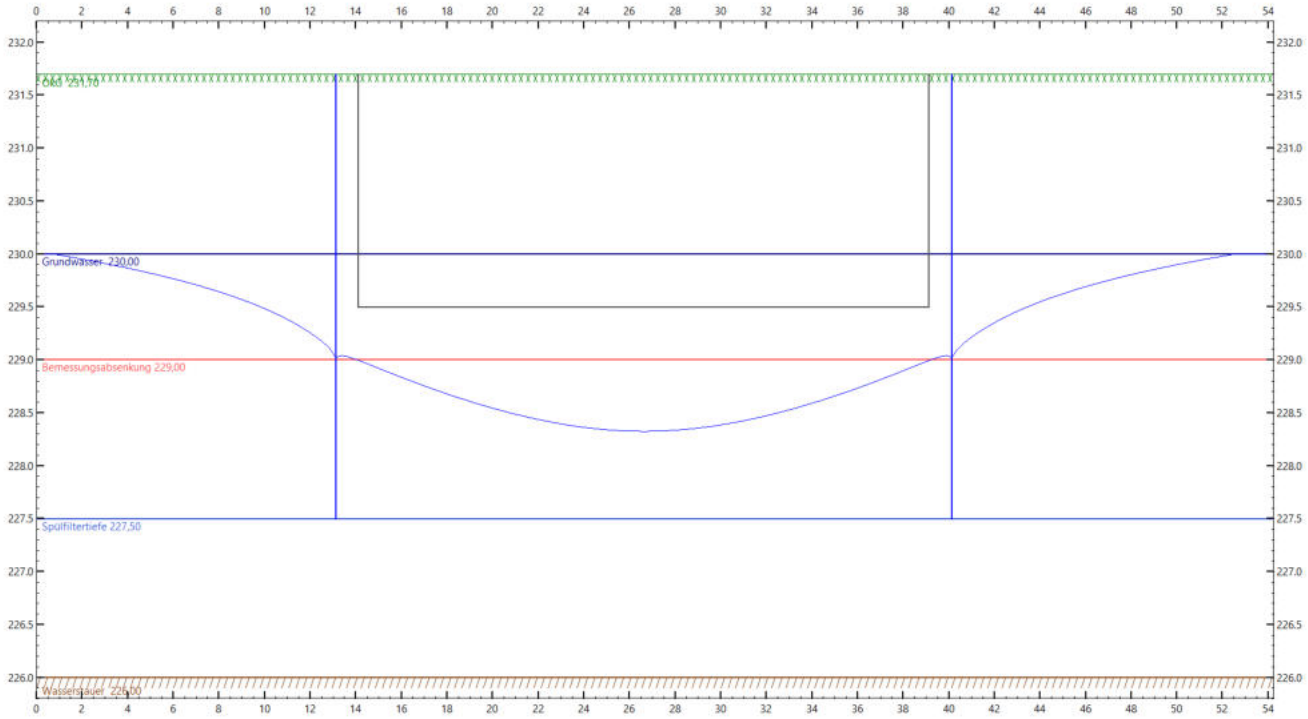
6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand



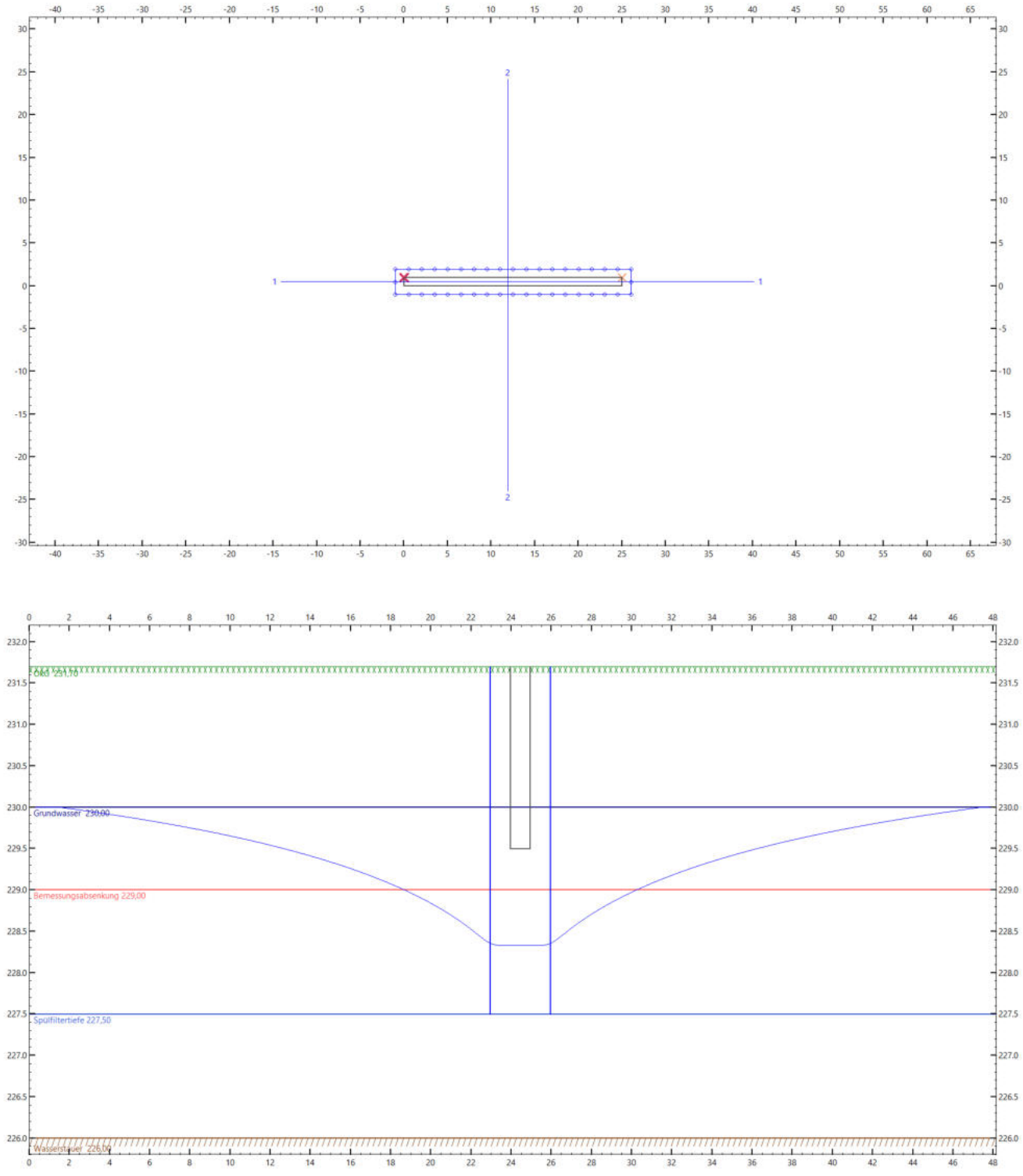
Linie	Absenkung	Linie	Absenkung
1	230,00	2	229,88
3	229,75	4	229,63
5	229,50	6	229,38
7	229,25	8	229,13
9	229,00	10	228,79
11	228,57	12	228,36
13	228,14	14	227,93
15	227,71	16	227,50

7 Absenkung entlang von Schnittlinie 1-1 im Beharrungszustand





7.1 Absenkung entlang von Schnittlinie 2-2 im Beharrungszustand



Projekt : [05.09.2025 - 11:02:03] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DRVLGL~P.pad

8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten

Nr	x	y	Ziel	vhd. Absenkung	ĭ
	m	m	m NHN	m NHN	m
1	0,00	1,00	229,00	229,00	0,00
2	25,00	1,00	229,00	229,00	0,00

9 Wasserstand in den Brunnen

Brunnenunterkante	H	=	227,5	m NHN
Alle Filterstrecken sind ausreichend				
Maximale Reserve	R max	=	0,91	m
Minimale Reserve	R min	=	0,65	m
Mittlere Reserve	R mitt	=	0,78	m

Dimensionierung einer Grundwasserabsenkungsanlage

Bauvorhaben:	Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg
Bauherr:	GEG-004 GmbH Biedersbergweg 99 66538 Neunkirchen
Bauort:	Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg
Auftraggeber:	GEG-004 GmbH Biedersbergweg 99 66538 Neunkirchen
Aufsteller:	GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH Abteilung Hydrogeologie Feldstiege 98 48161 Münster
Telefon:	02533-93433-0
Web:	www.geologik.de

Inhaltsverzeichnis

1 Berechnungsgrundlagen
1.1 Allgemeines
1.2 Berechnungsverfahren
1.3 Höhensystem
2 Hydrogeologische Verhältnisse
3 Absenkanlage
4 Baugrube und Brunnenanordnung
5 Festlegung der Bemessungswassermenge
5.1 Zuschläge zum Wasserandrang
6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand
7 Absenkung entlang von Schnittlinien
8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten
9 Wasserstand in den Brunnen

1 Berechnungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Der folgenden Berechnung liegen zugrunde:

1. W. Herth, E. Arndts, Theorie und Praxis der Grundwasserabsenkung, Berlin 1994
2. Baugrundgutachten
3. Zeichnungen des Auftraggebers

1.2 Berechnungsverfahren

Grundlage der folgenden hydraulischen Nachweise sind die klassischen Brunnenformeln von Dupuit und Thiem. Die Berechnungen unterliegen damit den für sie angegebenen Einschränkungen und Gültigkeitsgrenzen.
Die Ermittlung des Wasserandrangs für den Pseudobeharrungszustand sowie die Darstellung des Absenktrichters erfolgt auf der Grundlage der Mehrbrunnenformeln nach Forchheimer für den jeweiligen Typ des Grundwasserleiters. Die Reichweite der Absenkung wird nach dem im Folgenden genannten Verfahren ermittelt.

1.3 Höhensystem

Höhensystem: m NHN (DHHN2016)

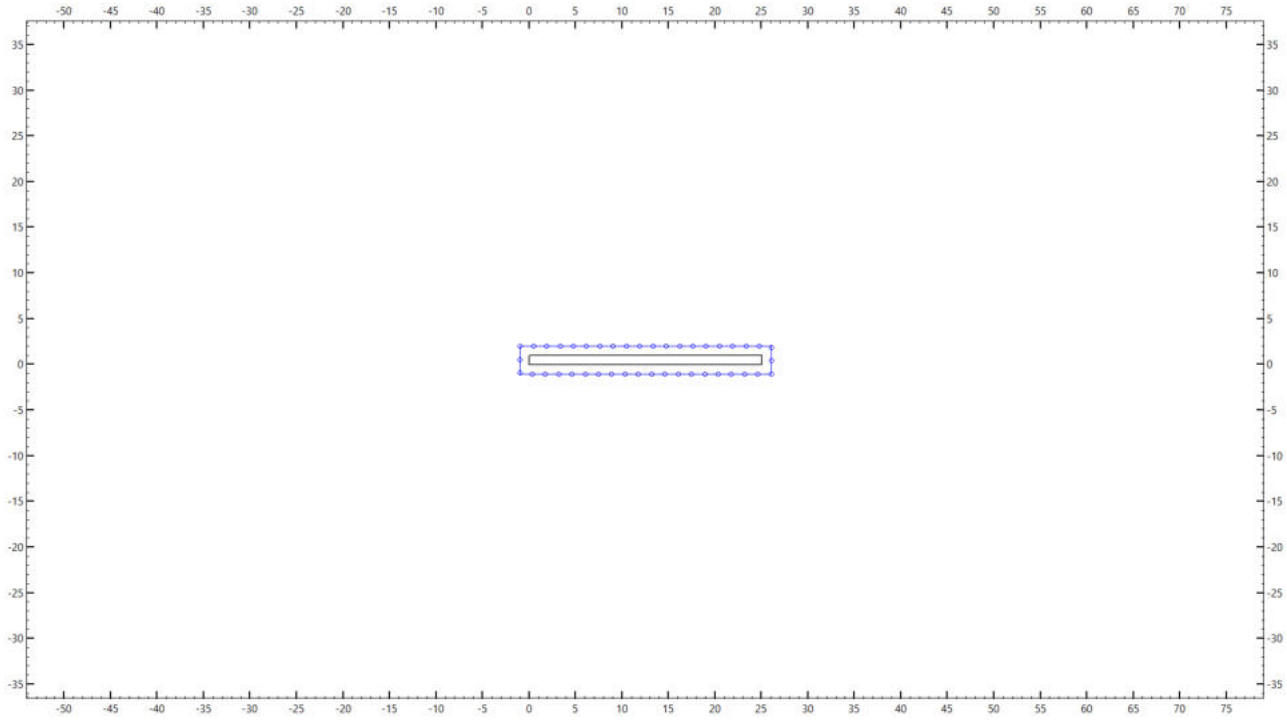
2 Hydrogeologische Verhältnisse

Art der Spiegelfläche			frei	
Oberkante Gelände	OkG	=	231,7	m NHN
Tiefe ruhender GW-Spiegel	tw	=	229,00	m NHN
Tiefe Wasserstauer	T	=	226,00	m NHN
k-Wert des Bodens	k	=	8.0 E-5	m/s
Speicherkoeffizient	p	=	0,2	

3 Absenkanlage

Die Absenkung erfolgt mit Spülfiltern	n	=	42	Stück
Brunnenunterkante	H	=	226,00	m NHN
Bohrstrecke	Bs	=	5,7	m
Bohrlochdurchmesser	DB	=	0,15	m
Filterdurchmesser	DF	=	0,07	m
Wirksamer Brunnendurchmesser	DW	=	0,15	m
Filterlänge	Fl	=	1,5	m
Mittlerer Brunnenabstand	dB	=	1,43	m

4 Baugrube und Brunnenanordnung



Projekt : [05.09.2025 - 11:06:27] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DTV16O~K.pad

Baugrubeneckpunkte

Nr	x	y	Tiefe
	m	m	m NHN
1	0,00	1,00	228,00
2	25,00	1,00	228,00
3	25,00	0,00	228,00
4	0,00	0,00	228,00

Sicherheitszuschlag zur Baugrubentiefe	c	=	0,5	m
Einheitliche Absenktiefe	s	=	227,5	m NHN

Lage der Brunnen

Nr	x1	y1	x2	y2	Tiefe	Abst.	Anz.
1	-1,00	2,00	26,00	2,00	226,00	1,43	19
2	26,00	2,00	26,00	-1,00	226,00	1,43	2
3	26,00	-1,00	-1,00	-1,00	226,00	1,43	19
4	-1,00	-1,00	-1,00	2,00	226,00	1,43	2
Anzahl der Spülfilter						42	

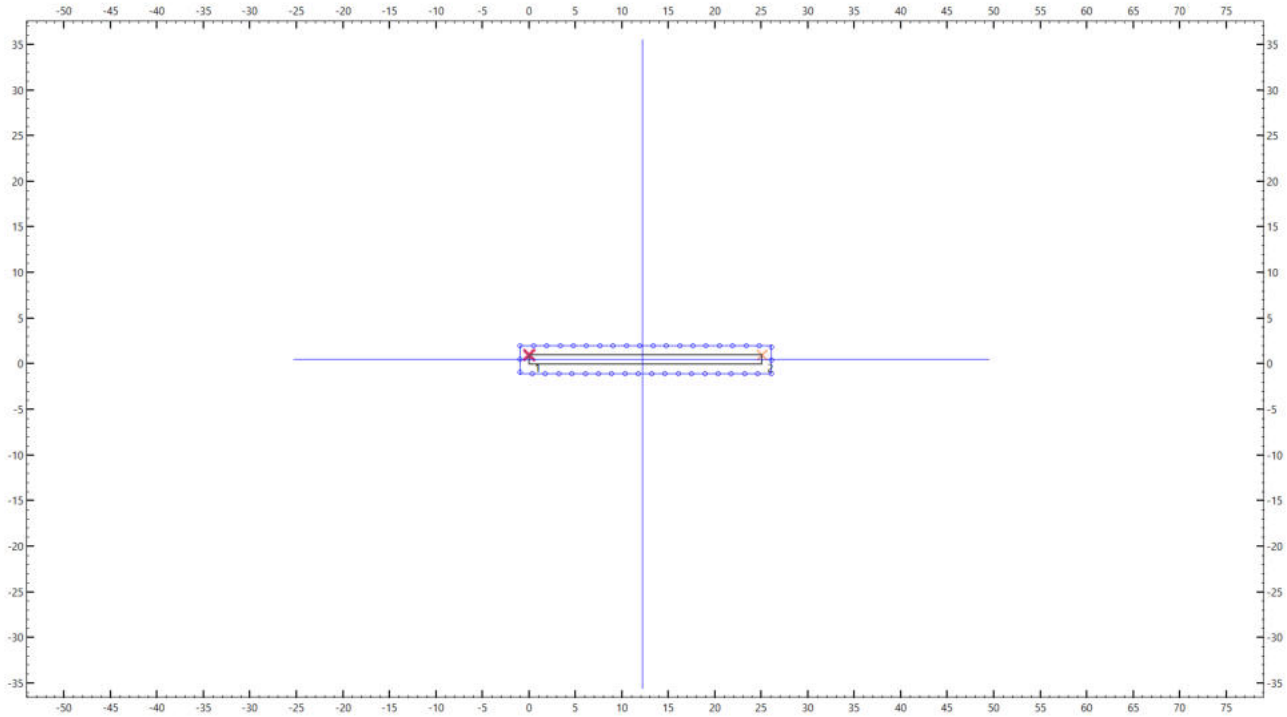
5 Festlegung der Bemessungswassermenge

Im Folgenden wird die Wassermenge unter Berücksichtigung der tatsächlichen geometrischen Verhältnisse und Lage der Brunnen ermittelt. Dazu werden Nachweispunkte (Dimensionierungspunkte genannt) definiert, für die auf Grundlage der Forchheimerschen Mehrbrunnenformel die Wassermenge ermittelt wird, die gefördert werden muss, um bei der gewählten Brunnenanordnung das Absenkziel im jeweiligen Punkt zu erreichen.

5.1 Zuschläge zum Wasserandrang

Leerpumpen des Absenktrichters	Z1	=	10,00	%

Projekt : [05.09.2025 - 11:06:27] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DTV16O~K.pad



Dimensionierungspunkte

Nr	x	y	Absenkziel
	m	m	m NHN
1	0,00	1,00	227,50
2	25,00	1,00	227,50

Der für jeden Punkt angegebene Wert ARe entspricht dem Ersatzradius für die Baugrube unter Berücksichtigung der Brunnenanordnung (= exp(1/n Ц-xi). Der "ungünstigste Punkt" ist der Dimensionierungspunkt mit dem größten ausgewiesenen Wasserandrang. Die angegebenen Wassermengen enthalten die gewählten Zuschläge. Die Berechnung der Absenkmaße für den Beharrungszustand erfolgt aufgrund der Bemessungswassermenge.

Absenktiefe für Reichweitenberechnung	sRw	=	1,5	m
Bemessungsreichweite nach Sichardt	R	=	40,25	m
Ersatzradius der Baugrube (Maximaler Wert)	ARe	=	9,3	m
Bemessungsabsenkung	sBem	=	227,5	m NHN

Wasserandrang

Nr	ARe	R	Absenkziel	Q
	m	m	m NHN	m³/h
1	9,30	40,25	227,50	4,58
2	9,29	40,25	227,50	4,58

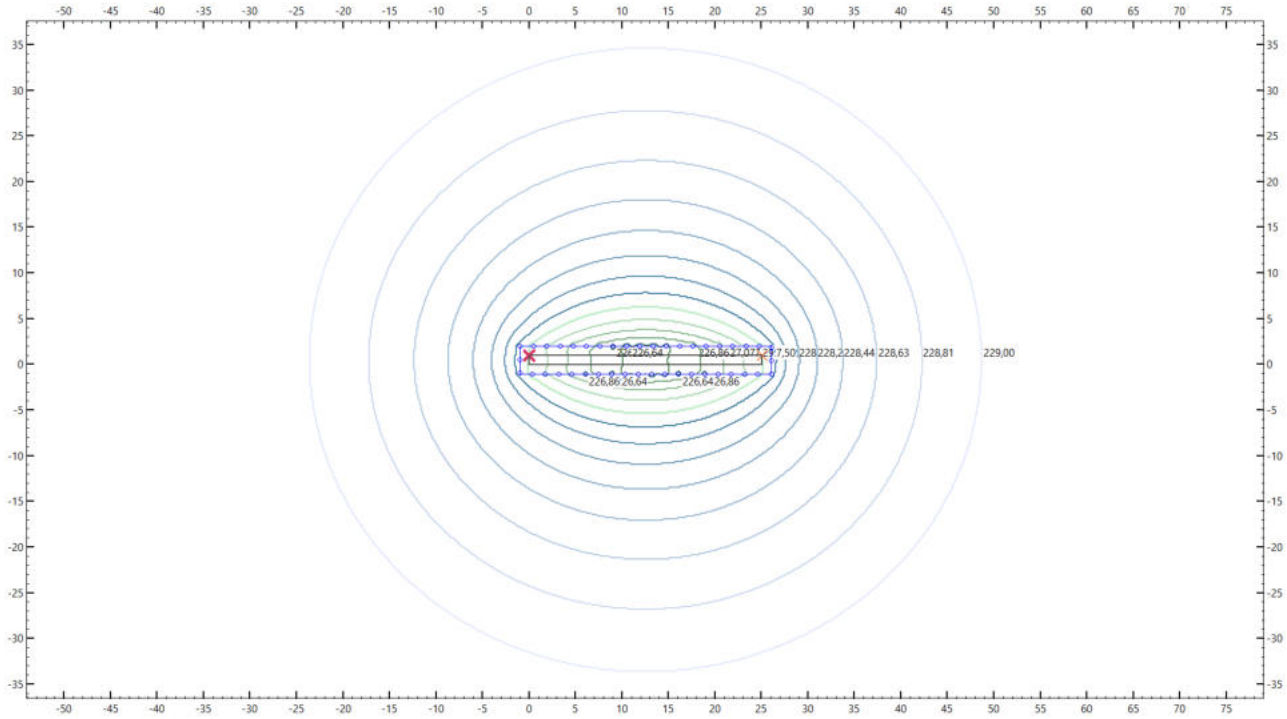
Projekt : [05.09.2025 - 11:06:27] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DTV16O~K.pad

Bemessungswassermenge (Maximaler Wert)	QBem	=	4,58	m³/h

Die Bemessungswassermenge enthält die oben angegebenen Zuschläge.

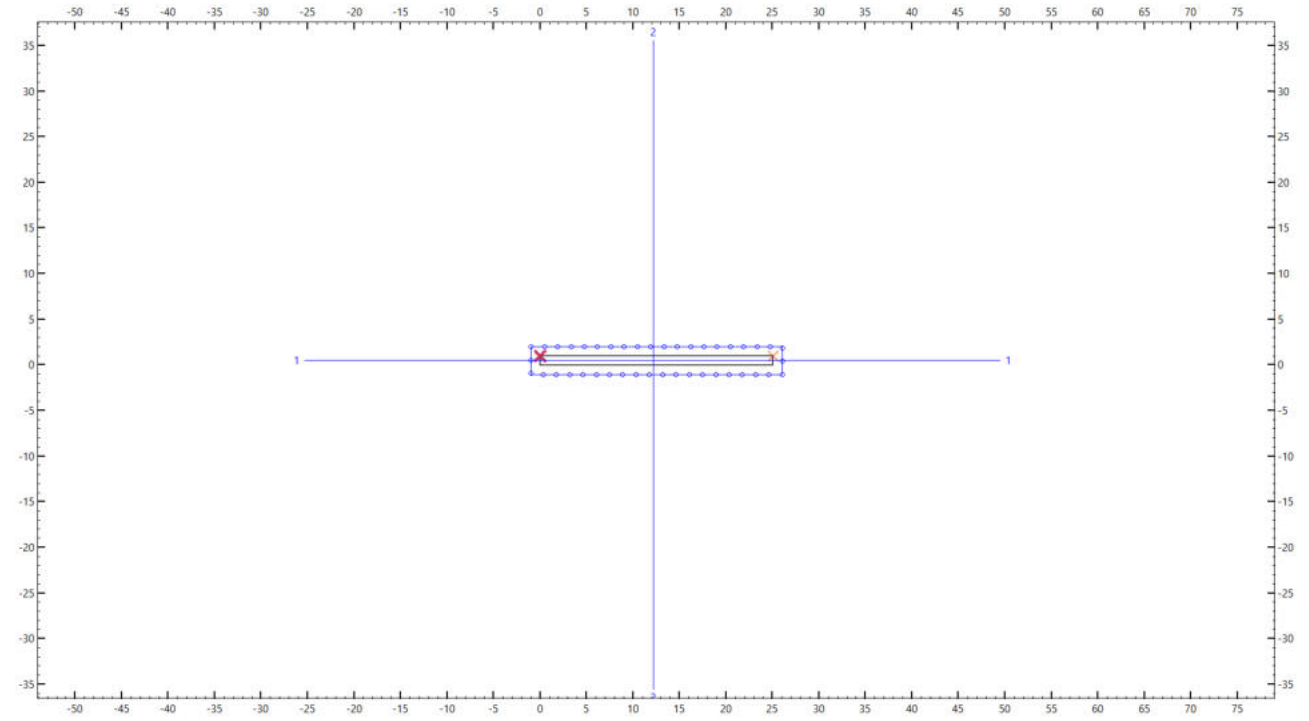
Brunneneinzelleistung		=	0,11	m³/h

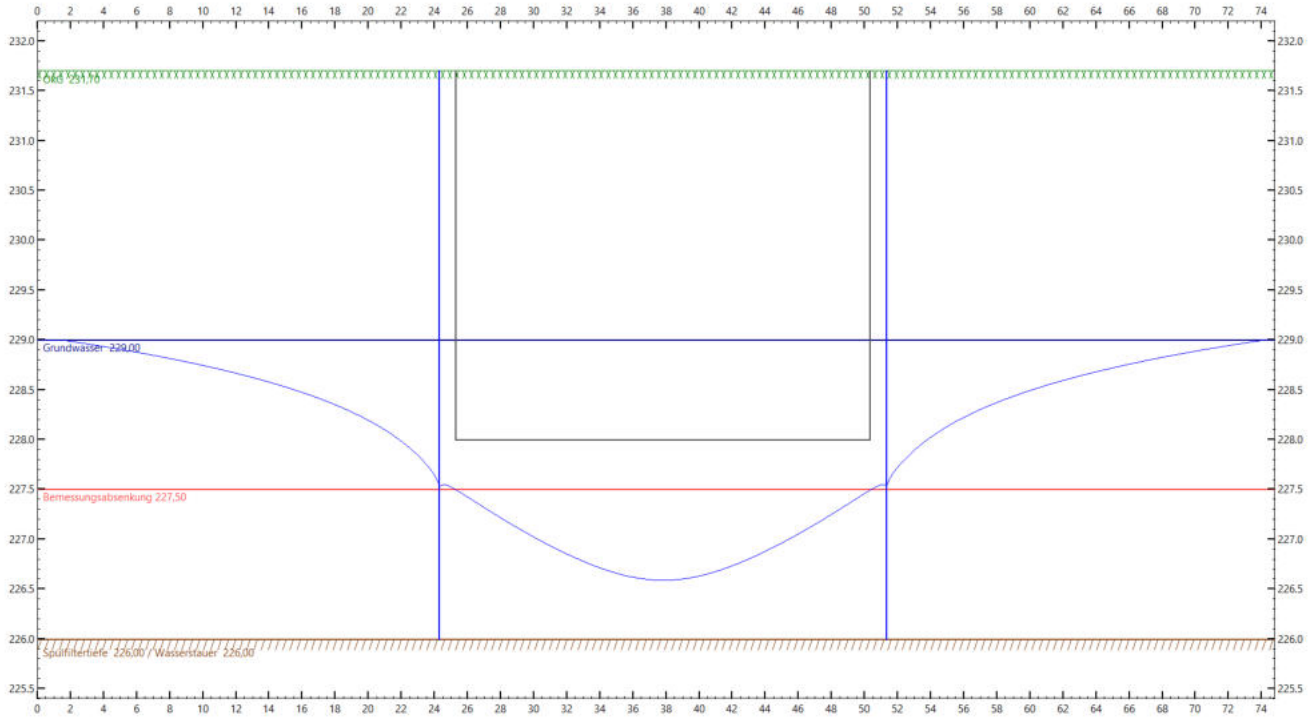
6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand



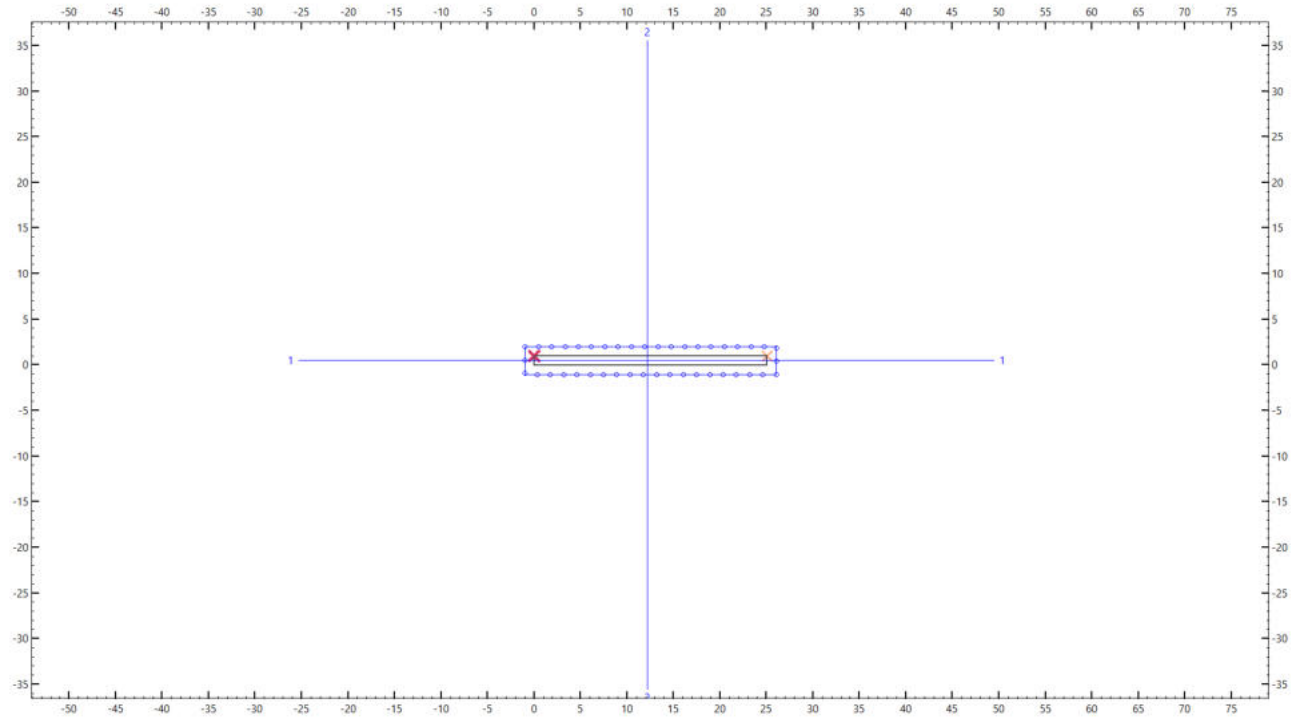
Linie	Absenkung	Linie	Absenkung
1	229,00	2	228,81
3	228,63	4	228,44
5	228,25	6	228,06
7	227,88	8	227,69
9	227,50	10	227,29
11	227,07	12	226,86
13	226,64	14	226,43
15	226,21	16	226,00

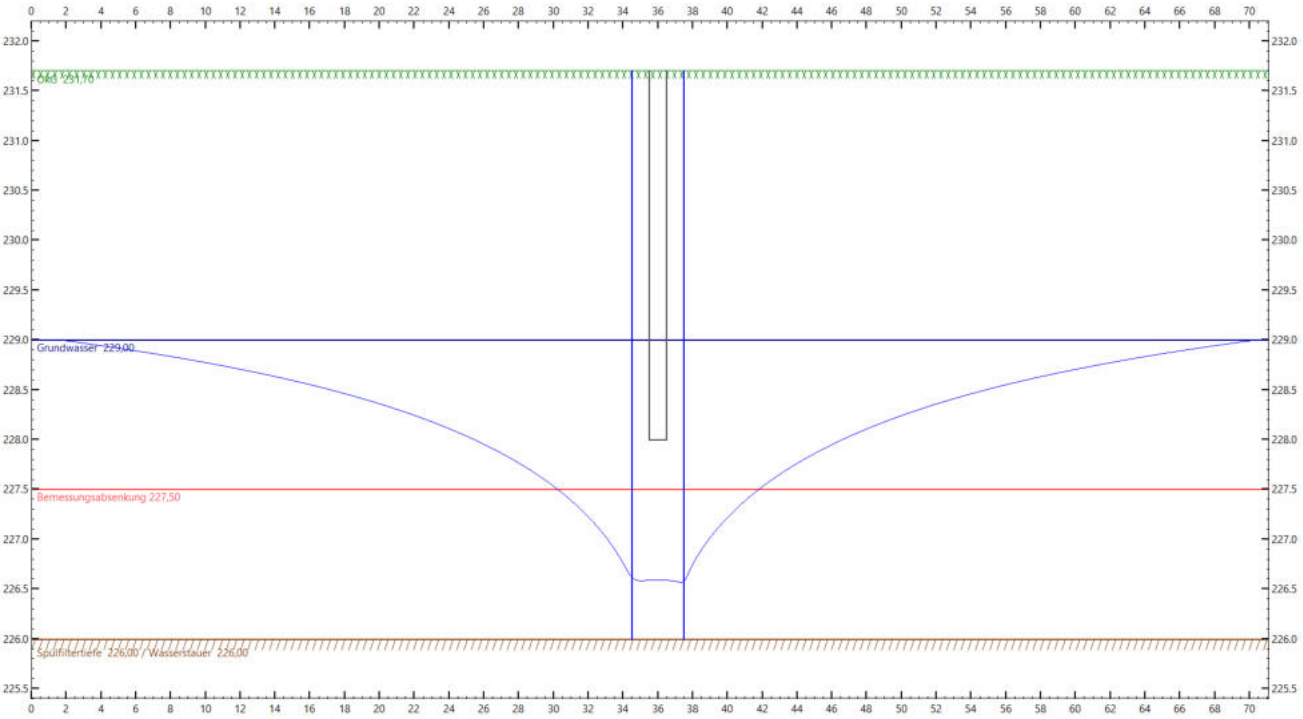
7 Absenkung entlang von Schnittlinie 1-1 im Beharrungszustand





7.1 Absenkung entlang von Schnittlinie 2-2 im Beharrungszustand





8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten

Nr	x	y	Ziel	vhd. Absenkung	ĭ
	m	m	m NHN	m NHN	m
1	0,00	1,00	227,50	227,50	0,00
2	25,00	1,00	227,50	227,50	0,00

9 Wasserstand in den Brunnen

Brunnenunterkante	H	=	226,00	m NHN
Alle Filterstrecken sind ausreichend				
Maximale Reserve	R max	=	1,39	m
Minimale Reserve	R min	=	0,34	m
Mittlere Reserve	R mitt	=	0,87	m

Dimensionierung einer Grundwasserabsenkungsanlage

Bauvorhaben:	Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg
Bauherr:	GEG-004 GmbH Biedersbergweg 99 66538 Neunkirchen
Bauort:	Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg
Auftraggeber:	GEG-004 GmbH Biedersbergweg 99 66538 Neunkirchen
Aufsteller:	GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH Abteilung Hydrogeologie Feldstiege 98 48161 Münster
Telefon:	02533-93433-0
Web:	www.geologik.de

Inhaltsverzeichnis

1 Berechnungsgrundlagen
1.1 Allgemeines
1.2 Berechnungsverfahren
1.3 Höhensystem
2 Hydrogeologische Verhältnisse
3 Absenkanlage
4 Baugrube und Brunnenanordnung
5 Festlegung der Bemessungswassermenge
5.1 Zuschläge zum Wasserandrang
6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand
7 Absenkung entlang von Schnittlinien
8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten
9 Wasserstand in den Brunnen

1 Berechnungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Der folgenden Berechnung liegen zugrunde:

1. W. Herth, E. Arndts, Theorie und Praxis der Grundwasserabsenkung, Berlin 1994
2. Baugrundgutachten
3. Zeichnungen des Auftraggebers

1.2 Berechnungsverfahren

Grundlage der folgenden hydraulischen Nachweise sind die klassischen Brunnenformeln von Dupuit und Thiem. Die Berechnungen unterliegen damit den für sie angegebenen Einschränkungen und Gültigkeitsgrenzen.
Die Ermittlung des Wasserandrangs für den Pseudobeharrungszustand sowie die Darstellung des Absenktrichters erfolgt auf der Grundlage der Mehrbrunnenformeln nach Forchheimer für den jeweiligen Typ des Grundwasserleiters. Die Reichweite der Absenkung wird nach dem im Folgenden genannten Verfahren ermittelt.

1.3 Höhensystem

Höhensystem: m NHN (DHHN2016)

Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DLTEDF~0.pad

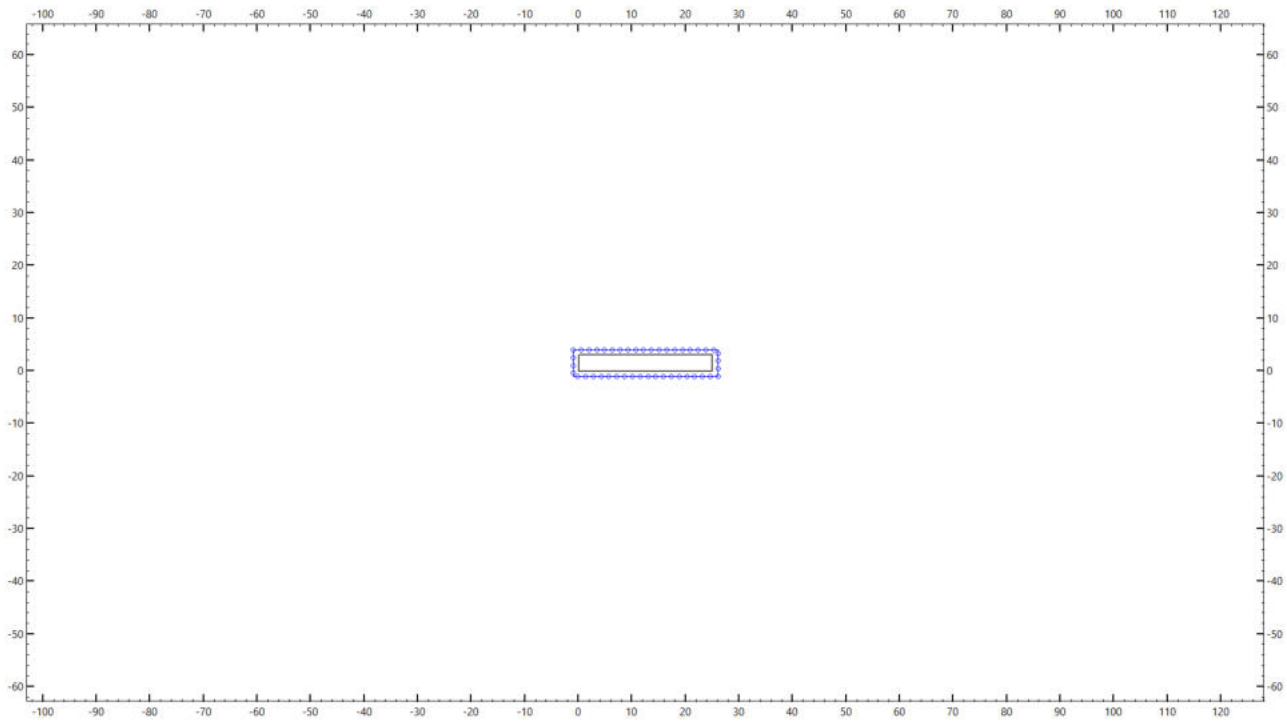
2 Hydrogeologische Verhältnisse

Art der Spiegelfläche			frei	
Oberkante Gelände	OkG	=	231,7	m NHN
Tiefe ruhender GW-Spiegel	tw	=	229,00	m NHN
Tiefe Wasserstauer	T	=	222,3	m NHN
k-Wert des Bodens	k	=	8.0 E-5	m/s
Speicherkoeffizient	p	=	0,2	

3 Absenkanlage

Die Absenkung erfolgt mit Spülfiltern	n	=	44	Stück
Brunnenunterkante	H	=	224,5	m NHN
Bohrstrecke	Bs	=	7,2	m
Bohrlochdurchmesser	DB	=	0,15	m
Filterdurchmesser	DF	=	0,07	m
Wirksamer Brunnendurchmesser	DW	=	0,15	m
Filterlänge	Fl	=	1,5	m
Mittlerer Brunnenabstand	dB	=	1,45	m

4 Baugrube und Brunnenanordnung



Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DLTEDF~0.pad

Baugrubeneckpunkte

Nr	x	y	Tiefe
	m	m	m NHN
1	0,00	3,00	227,00
2	25,00	3,00	227,00
3	25,00	0,00	227,00
4	0,00	0,00	227,00

Sicherheitszuschlag zur Baugrubentiefe	c	=	0,5	m
Einheitliche Absenktiefe	s	=	226,5	m NHN

Lage der Brunnen

Nr	x1	y1	x2	y2	Tiefe	Abst.	Anz.
1	-1,00	4,00	26,00	4,00	224,50	1,45	19
2	26,00	4,00	26,00	-1,00	224,50	1,45	3
3	26,00	-1,00	-1,00	-1,00	224,50	1,45	19
4	-1,00	-1,00	-1,00	4,00	224,50	1,45	3
Anzahl der Spülfilter						44	

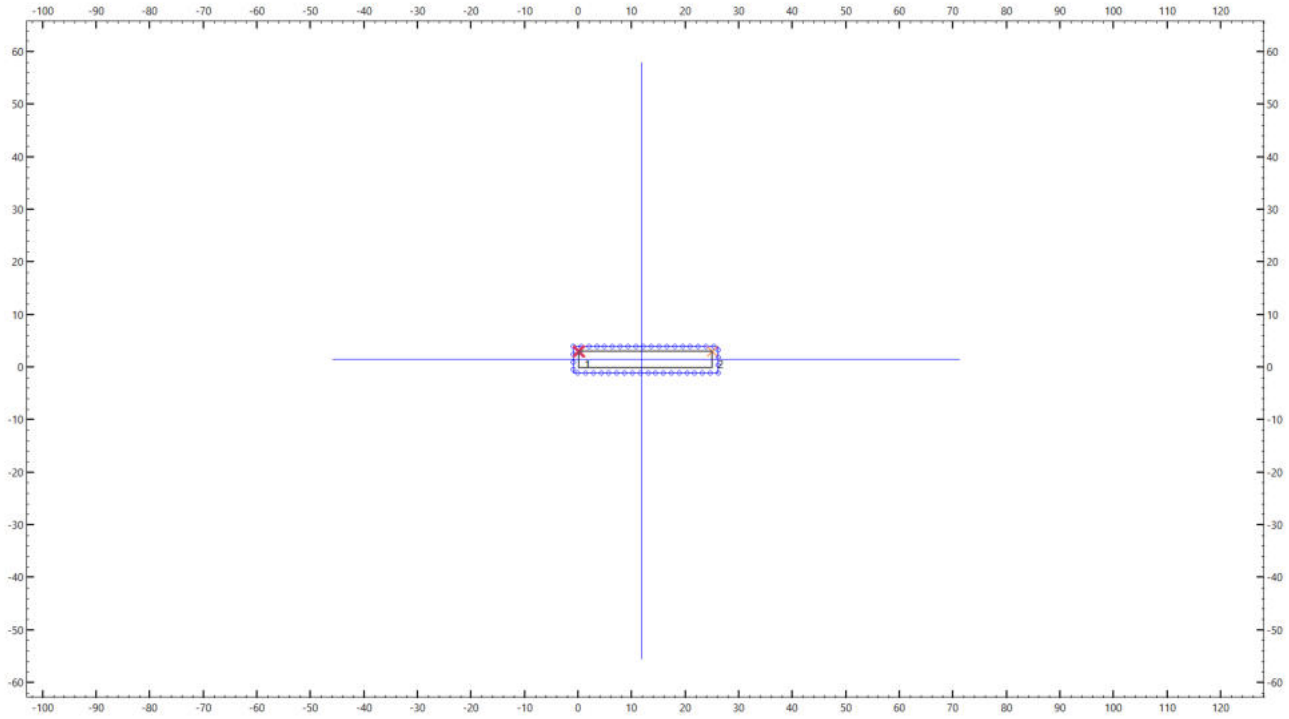
5 Festlegung der Bemessungswassermenge

Im Folgenden wird die Wassermenge unter Berücksichtigung der tatsächlichen geometrischen Verhältnisse und Lage der Brunnen ermittelt. Dazu werden Nachweispunkte (Dimensionierungspunkte genannt) definiert, für die auf Grundlage der Forchheimerschen Mehrbrunnenformel die Wassermenge ermittelt wird, die gefördert werden muss, um bei der gewählten Brunnenanordnung das Absenkziel im jeweiligen Punkt zu erreichen.

5.1 Zuschläge zum Wasserandrang

Leerpumpen des Absenktrichters	Z1	=	10,00	%

Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DLTEDF~0.pad



Dimensionierungspunkte

Nr	x	y	Absenkziel
	m	m	m NHN
1	0,00	3,00	226,50
2	25,00	3,00	226,50

Der für jeden Punkt angegebene Wert ARe entspricht dem Ersatzradius für die Baugrube unter Berücksichtigung der Brunnenanordnung (= exp(1/n Ц-xi). Der "ungünstigste Punkt" ist der Dimensionierungspunkt mit dem größten ausgewiesenen Wasserandrang. Die angegebenen Wassermengen enthalten die gewählten Zuschläge. Die Berechnung der Absenkmaße für den Beharrungszustand erfolgt aufgrund der Bemessungswassermenge.

Absenktiefe für Reichweitenberechnung	sRw	=	2,5	m
Bemessungsreichweite nach Sichardt	R	=	67,08	m
Ersatzradius der Baugrube (Maximaler Wert)	ARe	=	9,8	m
Bemessungsabsenkung	sBem	=	226,5	m NHN

Wasserandrang

Nr	ARe	R	Absenkziel	Q缤
	m	m	m NHN	m³/h
1	9,80	67,08	226,50	8,41
2	9,77	67,08	226,50	8,39

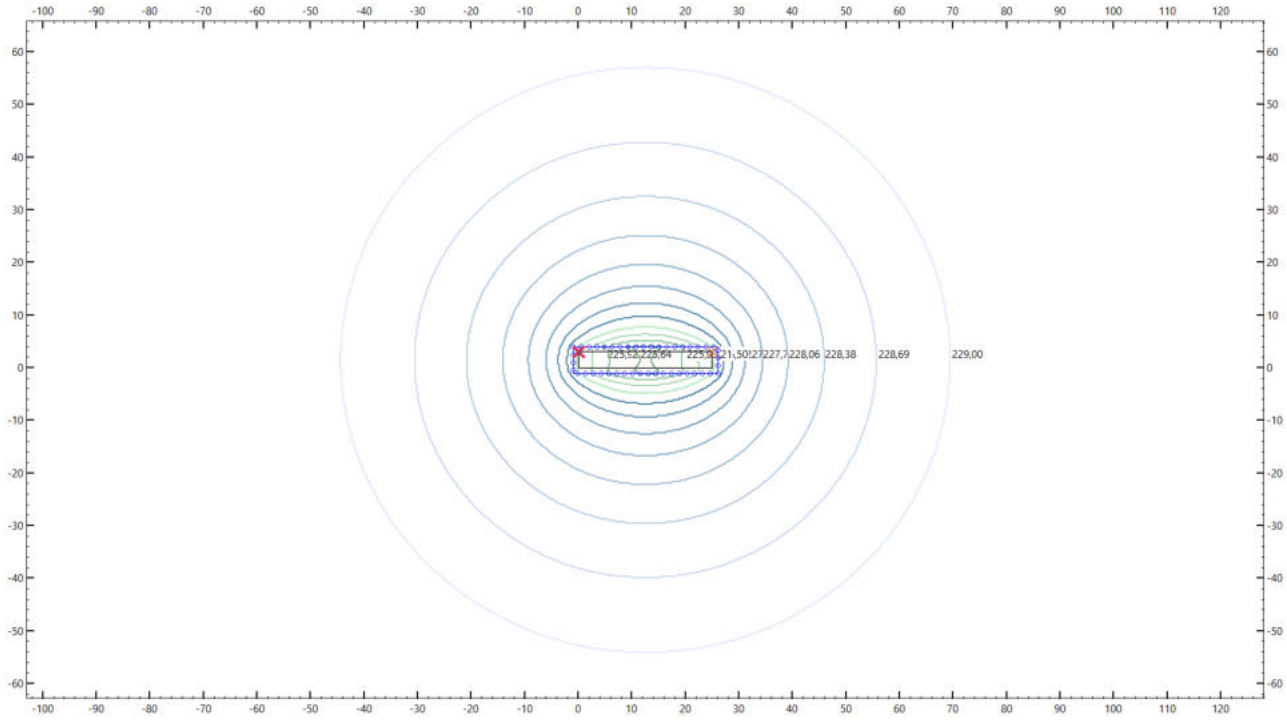
Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DLTEDF~0.pad

Bemessungswassermenge (Maximaler Wert)	QBem	=	8,41	m³/h

Die Bemessungswassermenge enthält die oben angegebenen Zuschläge.

Brunneneinzelleistung		=	0,19	m³/h

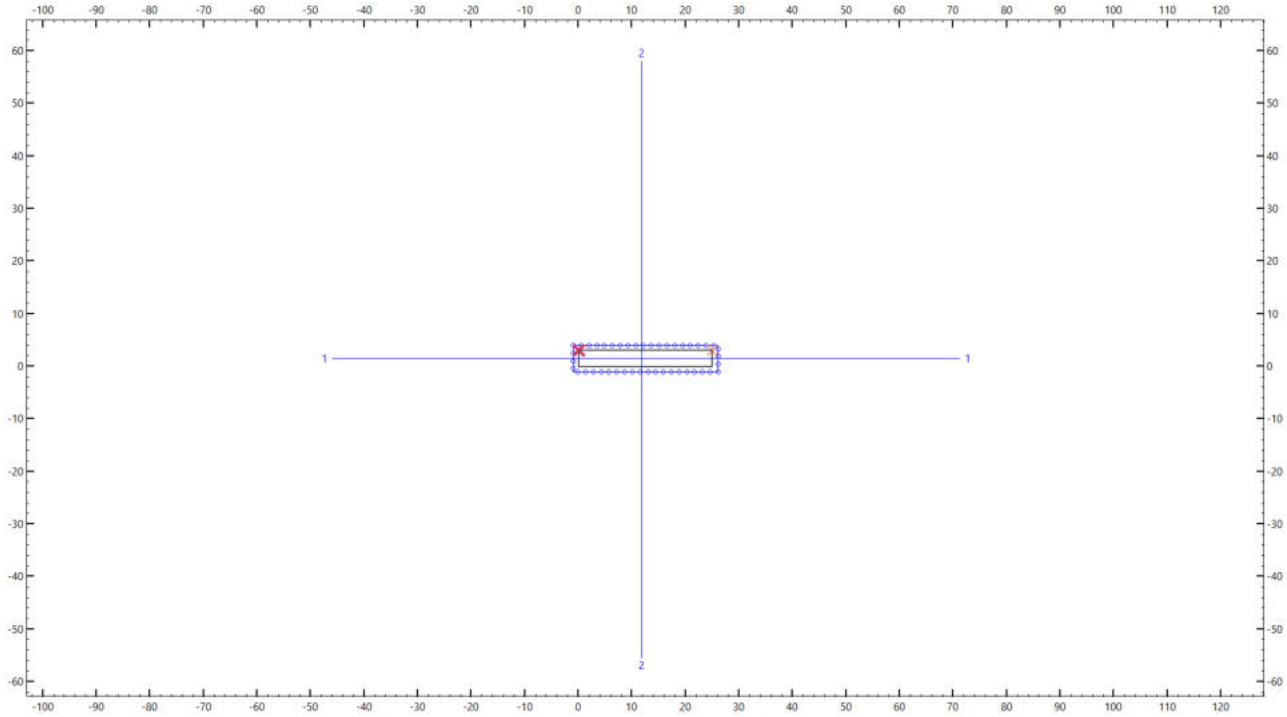
6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand

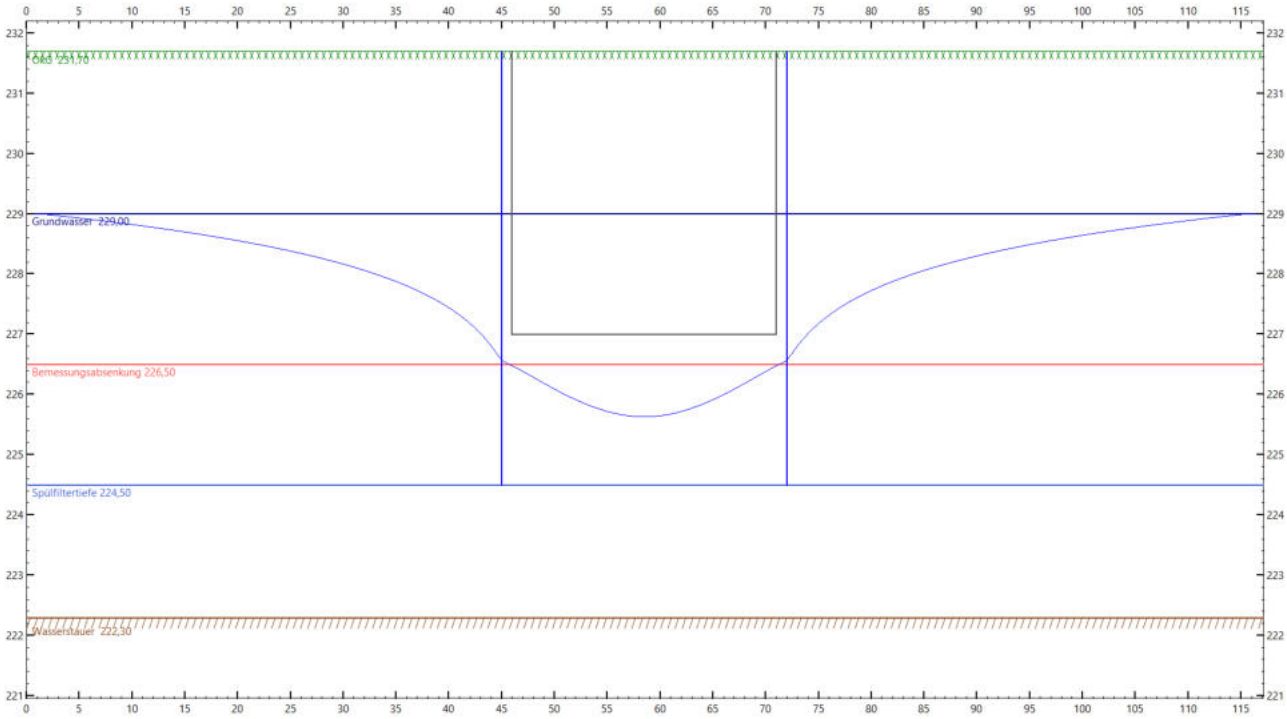


Linie	Absenkung	Linie	Absenkung
1	229,00	2	228,69
3	228,38	4	228,06
5	227,75	6	227,44
7	227,13	8	226,81
9	226,50	10	226,21
11	225,93	12	225,64
13	225,36	14	225,07
15	224,79	16	224,50

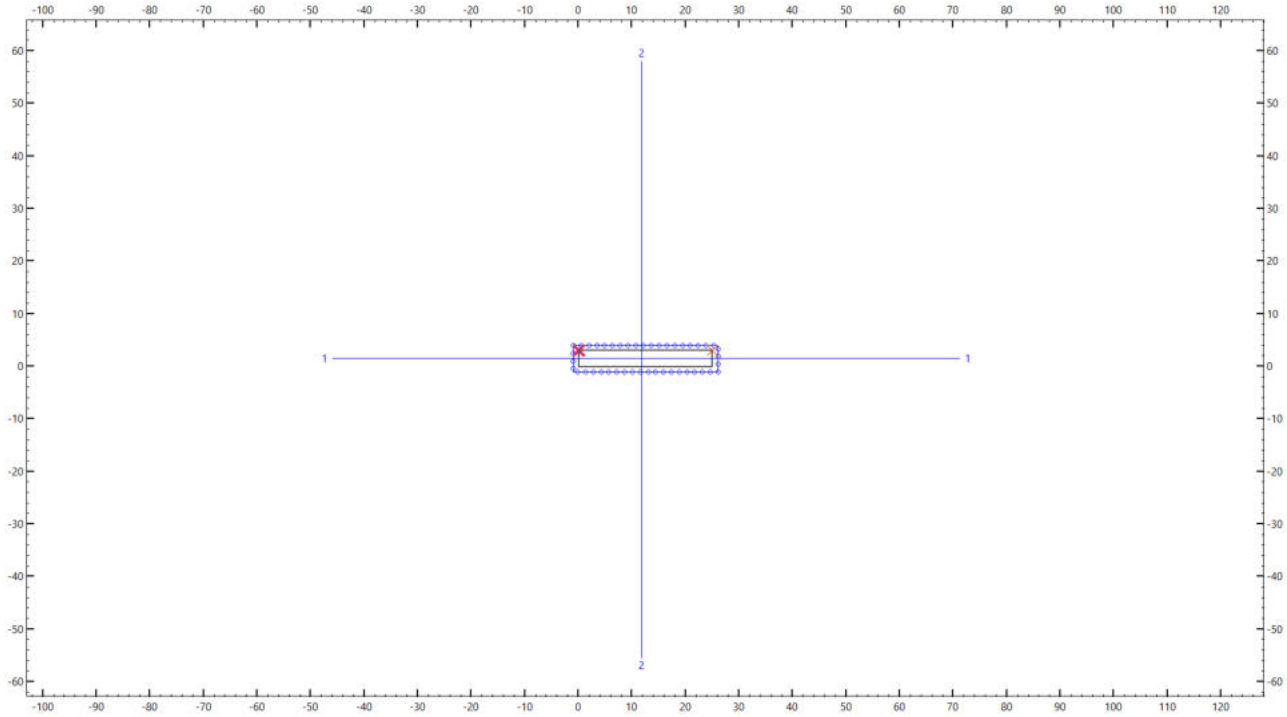
Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DLTEDF~0.pad

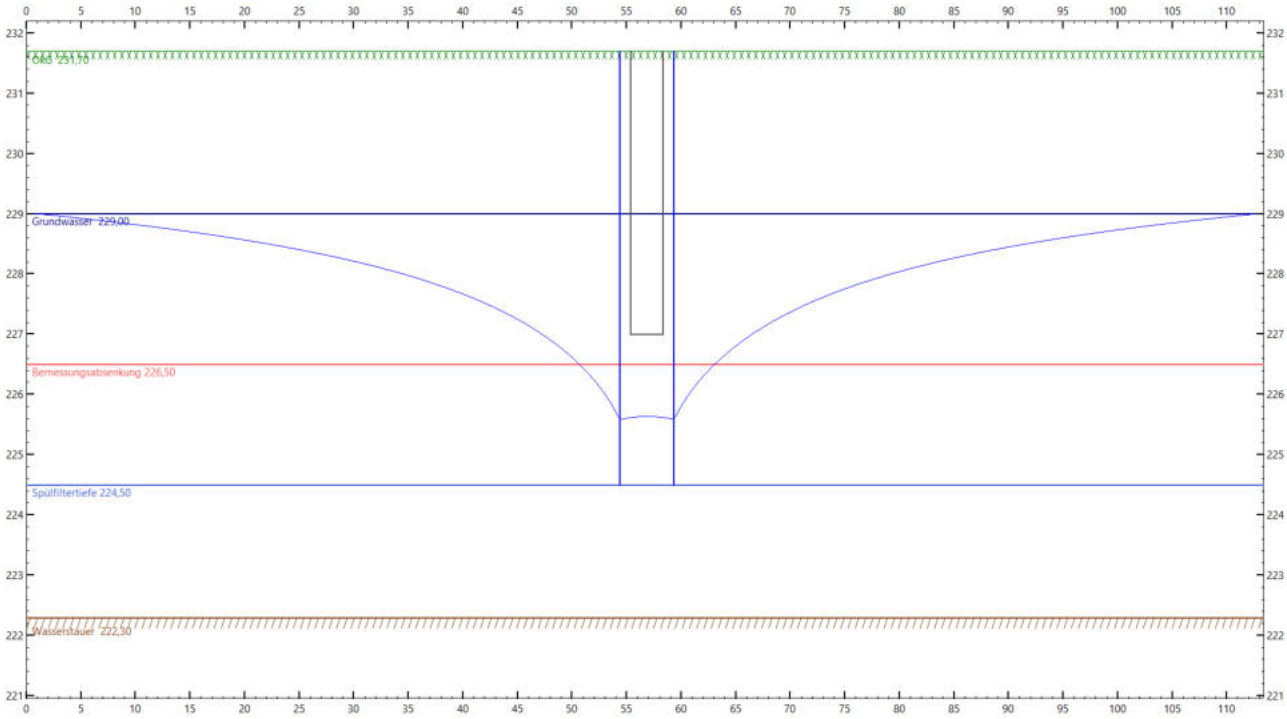
7 Absenkung entlang von Schnittlinie 1-1 im Beharrungszustand





7.1 Absenkung entlang von Schnittlinie 2-2 im Beharrungszustand





Projekt : [05.09.2025 - 11:12:35] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\VMBR13~V\DLTEDF~0.pad

8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten

Nr	x	y	Ziel	vhd. Absenkung	ĭ
	m	m	m NHN	m NHN	m
1	0,00	3,00	226,50	226,50	0,00
2	25,00	3,00	226,50	226,49	0,01

9 Wasserstand in den Brunnen

Brunnenunterkante	H	=	224,5	m NHN
Alle Filterstrecken sind ausreichend				
Maximale Reserve	R max	=	1,31	m
Minimale Reserve	R min	=	0,79	m
Mittlere Reserve	R mitt	=	1,05	m

Dimensionierung einer Grundwasserabsenkungsanlage

Bauvorhaben:	Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg
Bauherr:	GEG-004 GmbH Biedersbergweg 99 66538 Neunkirchen
Bauort:	Saarbrücker Str. 98 66424 Homburg
Auftraggeber:	GEG-004 GmbH Biedersbergweg 99 66538 Neunkirchen
Aufsteller:	GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH Abteilung Hydrogeologie Feldstiege 98 48161 Münster
Telefon:	02533-93433-0
Web:	www.geologik.de

Inhaltsverzeichnis

1 Berechnungsgrundlagen
1.1 Allgemeines
1.2 Berechnungsverfahren
1.3 Höhensystem
2 Hydrogeologische Verhältnisse
3 Absenkanlage
4 Baugrube und Brunnenanordnung
5 Festlegung der Bemessungswassermenge
5.1 Zuschläge zum Wasserandrang
6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand
7 Absenkung entlang von Schnittlinien
8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten
9 Wasserstand in den Brunnen

1 Berechnungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Der folgenden Berechnung liegen zugrunde:

1. W. Herth, E. Arndts, Theorie und Praxis der Grundwasserabsenkung, Berlin 1994
2. Baugrundgutachten
3. Zeichnungen des Auftraggebers

1.2 Berechnungsverfahren

Grundlage der folgenden hydraulischen Nachweise sind die klassischen Brunnenformeln von Dupuit und Thiem. Die Berechnungen unterliegen damit den für sie angegebenen Einschränkungen und Gültigkeitsgrenzen.
Die Ermittlung des Wasserandrangs für den Pseudobeharrungszustand sowie die Darstellung des Absenktrichters erfolgt auf der Grundlage der Mehrbrunnenformeln nach Forchheimer für den jeweiligen Typ des Grundwasserleiters. Die Reichweite der Absenkung wird nach dem im Folgenden genannten Verfahren ermittelt.

1.3 Höhensystem

Höhensystem: m NHN (DHHN2016)

Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad

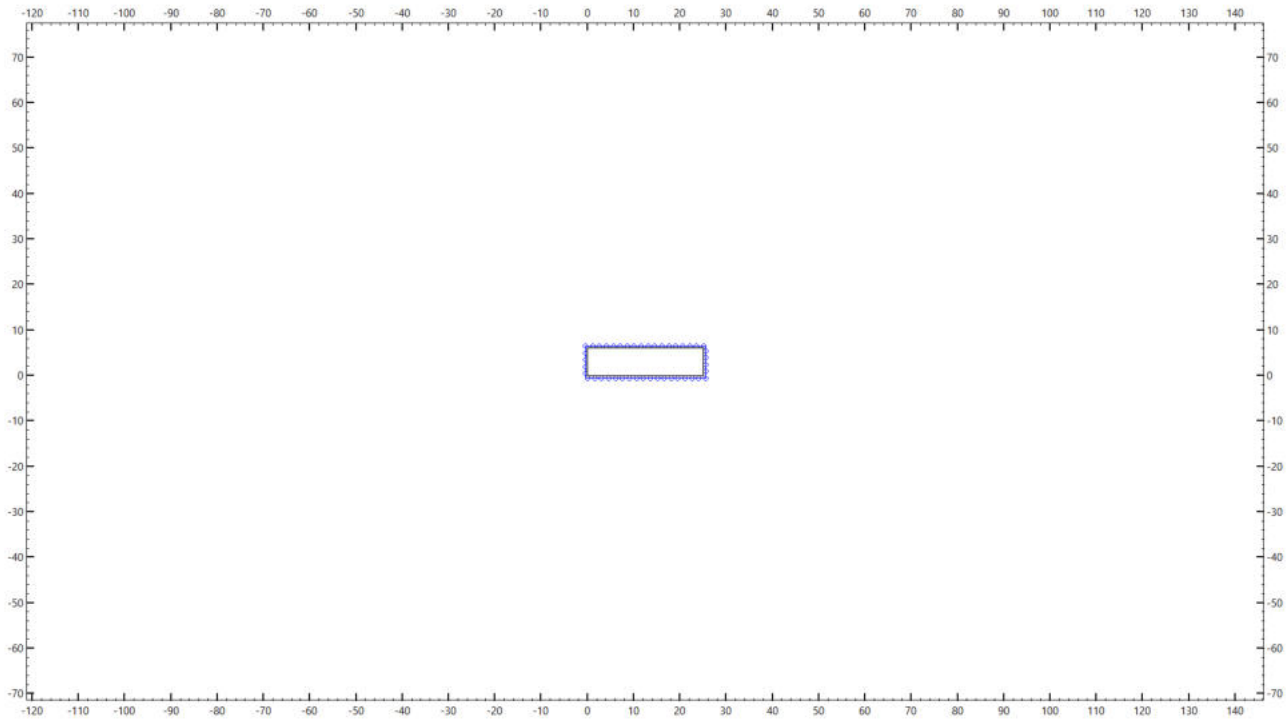
2 Hydrogeologische Verhältnisse

Art der Spiegelfläche			frei	
Oberkante Gelände	OkG	=	231,7	m NHN
Tiefe ruhender GW-Spiegel	tw	=	228,25	m NHN
Tiefe Wasserstauer	T	=	222,3	m NHN
k-Wert des Bodens	k	=	8.0 E-5	m/s
Speicherkoeffizient	p	=	0,2	

3 Absenkanlage

Die Absenkung erfolgt mit Spülfiltern	n	=	44	Stück
Brunnenunterkante	H	=	223,25	m NHN
Bohrstrecke	Bs	=	8,45	m
Bohrlochdurchmesser	DB	=	0,15	m
Filterdurchmesser	DF	=	0,07	m
Wirksamer Brunnendurchmesser	DW	=	0,15	m
Filterlänge	Fl	=	1,5	m
Mittlerer Brunnenabstand	dB	=	1,5	m

4 Baugrube und Brunnenanordnung



Baugrubeneckpunkte

Nr	x	y	Tiefe
	m	m	m NHN
1	0,00	6,00	225,84
2	25,00	6,00	225,84
3	25,00	0,00	225,84
4	0,00	0,00	225,84

Sicherheitszuschlag zur Baugrubentiefe	c	=	0,59	m
Einheitliche Absenktiefe	s	=	225,25	m NHN

Lage der Brunnen

Nr	x1	y1	x2	y2	Tiefe	Abst.	Anz.
1	-0,50	6,50	25,50	6,50	223,25	1,50	18
2	25,50	6,50	25,50	-0,50	223,25	1,50	4
3	25,50	-0,50	-0,50	-0,50	223,25	1,50	18
4	-0,50	-0,50	-0,50	6,50	223,25	1,50	4
Anzahl der Spülfilter						44	

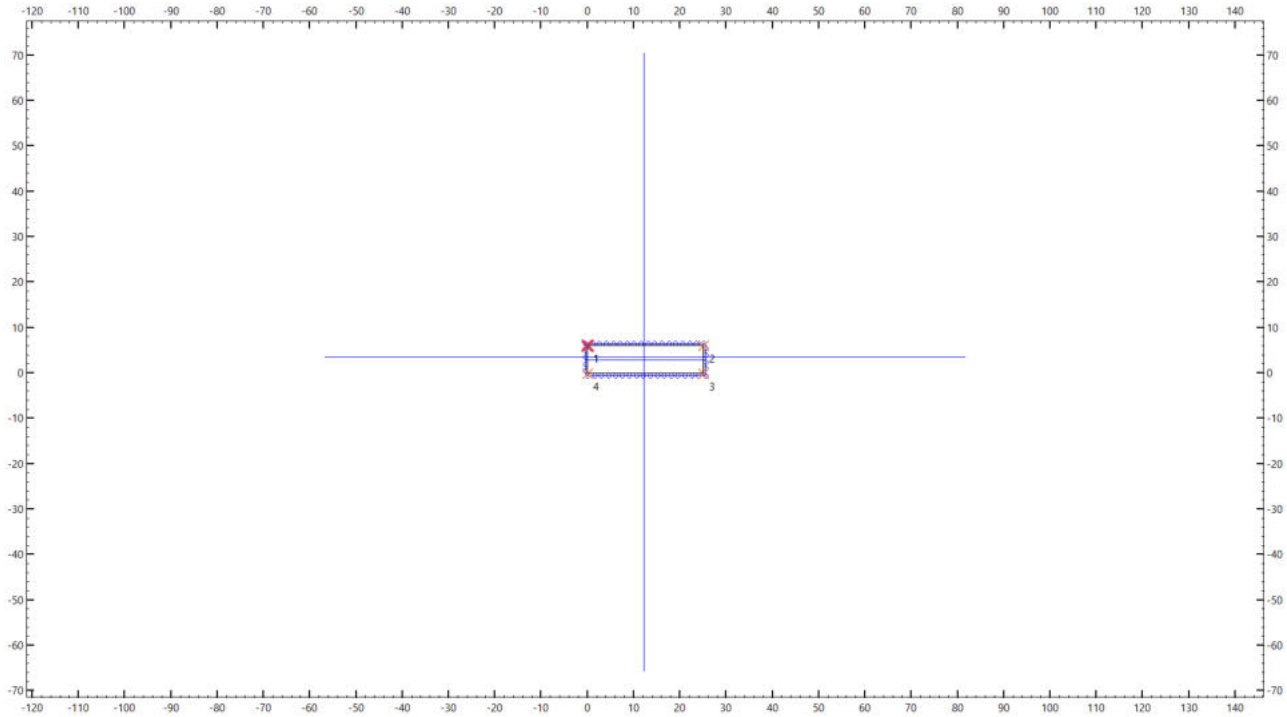
5 Festlegung der Bemessungswassermenge

Im Folgenden wird die Wassermenge unter Berücksichtigung der tatsächlichen geometrischen Verhältnisse und Lage der Brunnen ermittelt. Dazu werden Nachweispunkte (Dimensionierungs-punkte genannt) definiert, für die auf Grundlage der Forchheimerschen Mehrbrunnenformel die Wassermenge ermittelt wird, die gefördert werden muss, um bei der gewählten Brunnenanordnung das Absenkziel im jeweiligen Punkt zu erreichen.

5.1 Zuschläge zum Wasserandrang

Leerpumpen des Absenktrichters	Z1	=	10,00	%

Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad



Dimensionierungspunkte

Nr	x	y	Absenkziel
	m	m	m NHN
1	0,00	6,00	225,25
2	25,00	6,00	225,25
3	25,00	0,00	225,25
4	0,00	0,00	225,25

Der für jeden Punkt angegebene Wert ARe entspricht dem Ersatzradius für die Baugrube unter Berücksichtigung der Brunnenanordnung (= exp(1/n Ц↛xi). Der "ungünstigste Punkt" ist der Dimensionierungspunkt mit dem größten ausgewiesenen Wasserandrang. Die angegebenen Wassermengen enthalten die gewählten Zuschläge. Die Berechnung der Absenkmaße für den Beharrungszustand erfolgt aufgrund der Bemessungswassermenge.

Absenktiefe für Reichweitenberechnung	sRw	=	3,00	m
Bemessungsreichweite nach Sichardt	R	=	80,5	m
Ersatzradius der Baugrube (Maximaler Wert)	ARe	=	10,39	m
Bemessungsabsenkung	sBem	=	225,25	m NHN

Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad

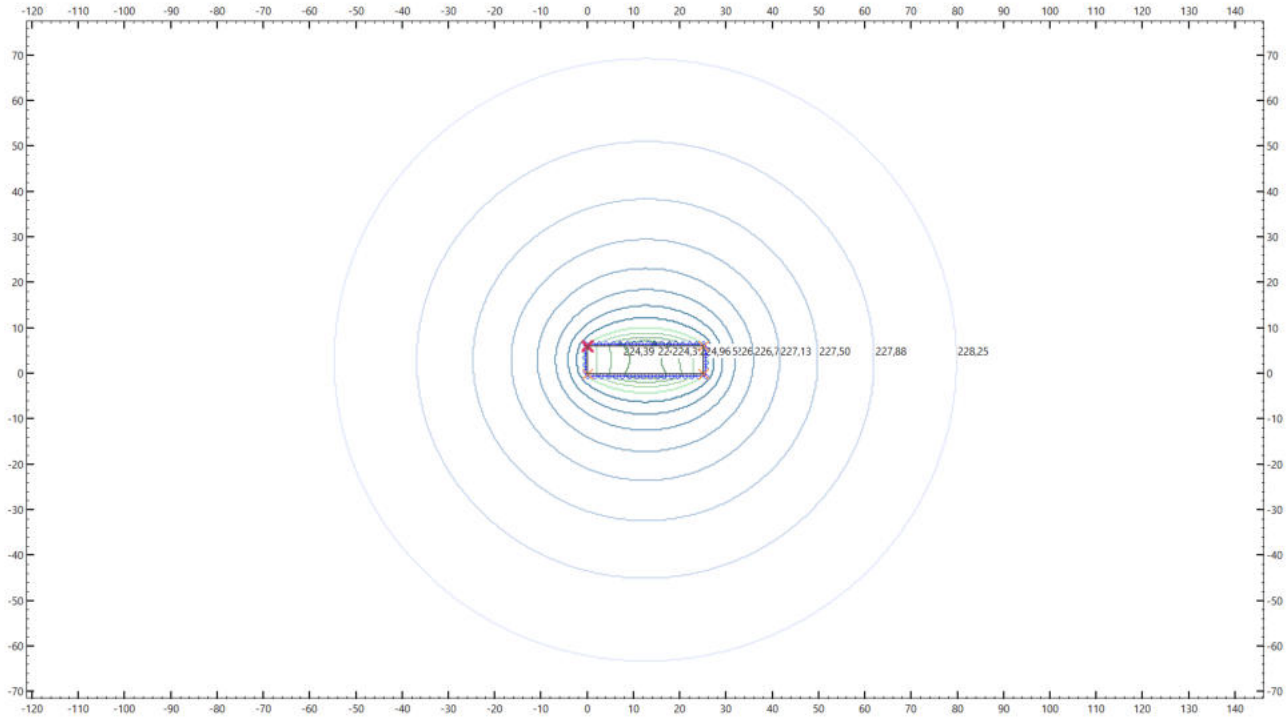
Wasserandrang

Nr	ARe	R	Absenkziel	Q債
	m	m	m NHN	m³/h
1	10,39	80,50	225,25	10,21
2	10,26	80,50	225,25	10,15
3	10,39	80,50	225,25	10,21
4	10,26	80,50	225,25	10,15

Bemessungswassermenge (Maximaler Wert) QBem = 10,21 m³/h
Die Bemessungswassermenge enthält die oben angegebenen Zuschläge.

Brunneneinzelleistung = 0,23 m³/h

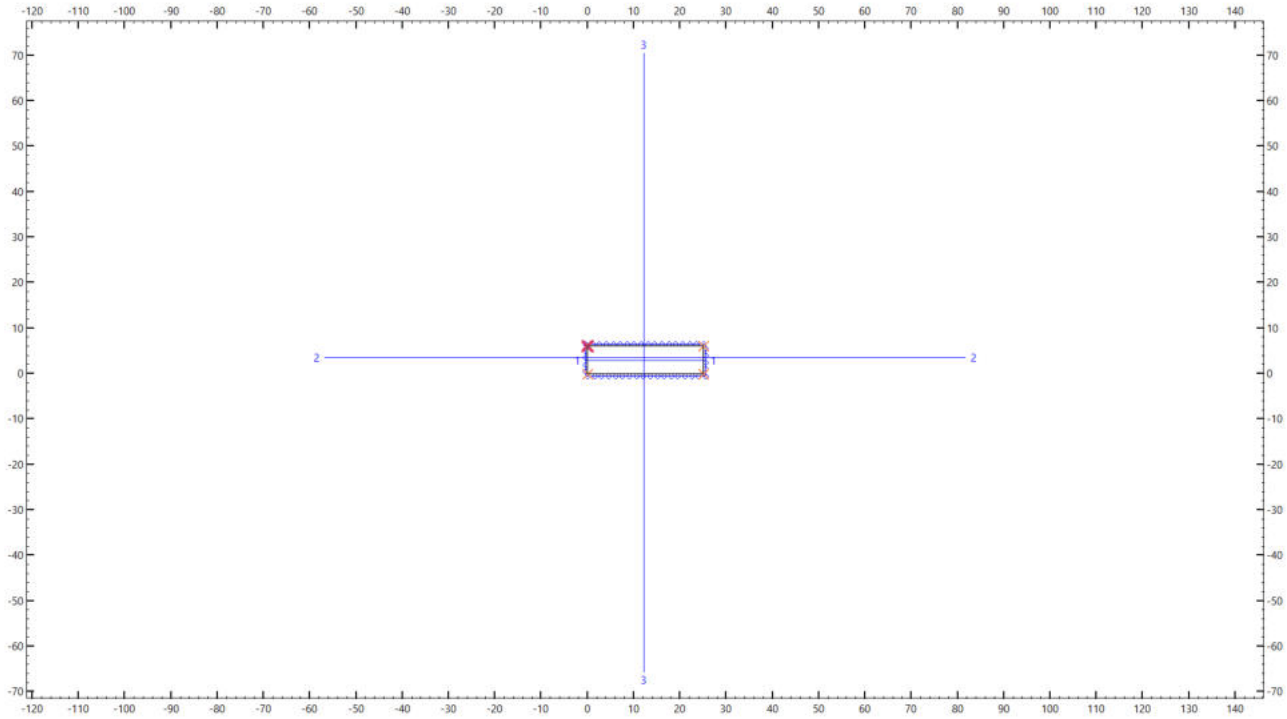
6 Darstellung des Absenktrichters im Beharrungszustand

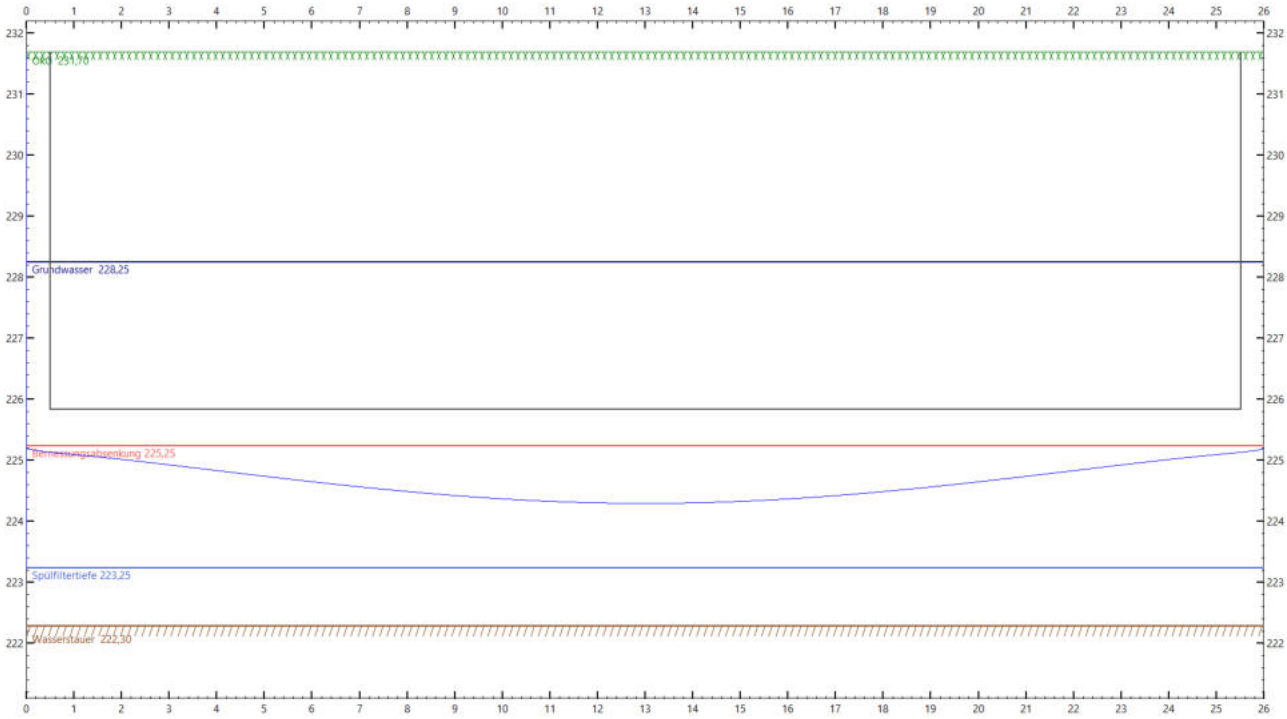


Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad

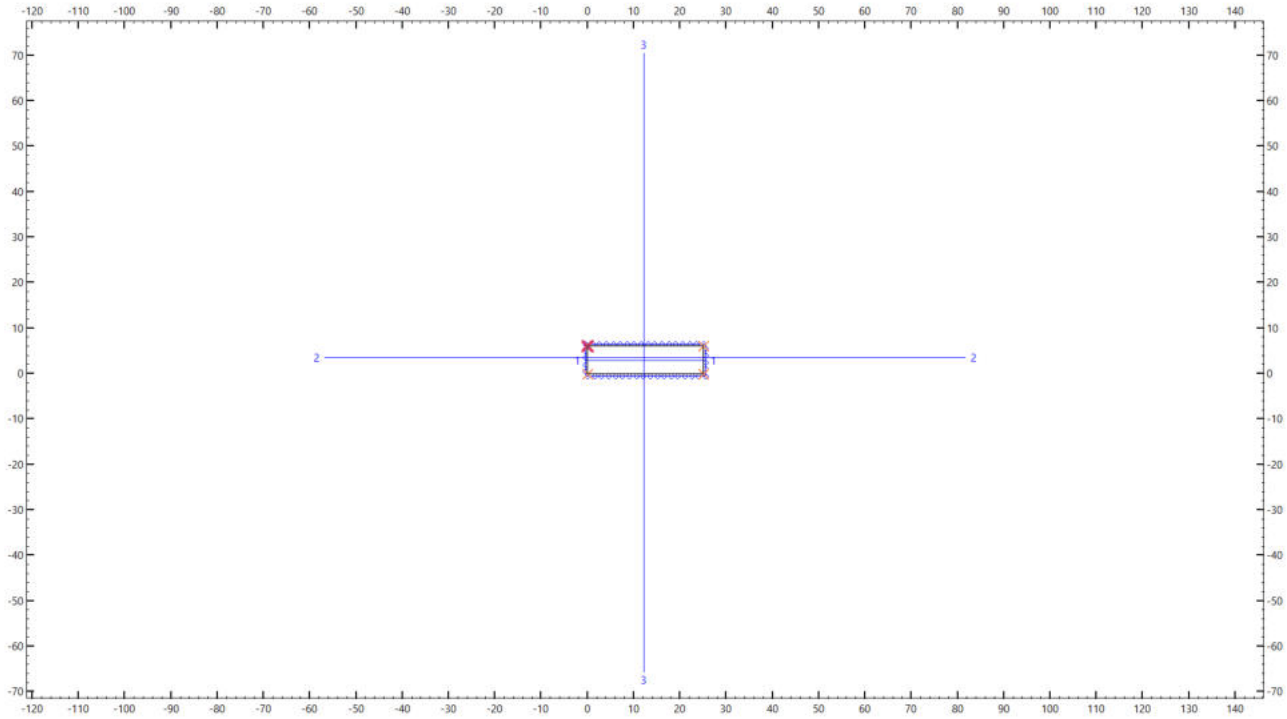
Linie	Absenkung	Linie	Absenkung
1	228,25	2	227,88
3	227,50	4	227,13
5	226,75	6	226,38
7	226,00	8	225,63
9	225,25	10	224,96
11	224,68	12	224,39
13	224,11	14	223,82
15	223,54	16	223,25

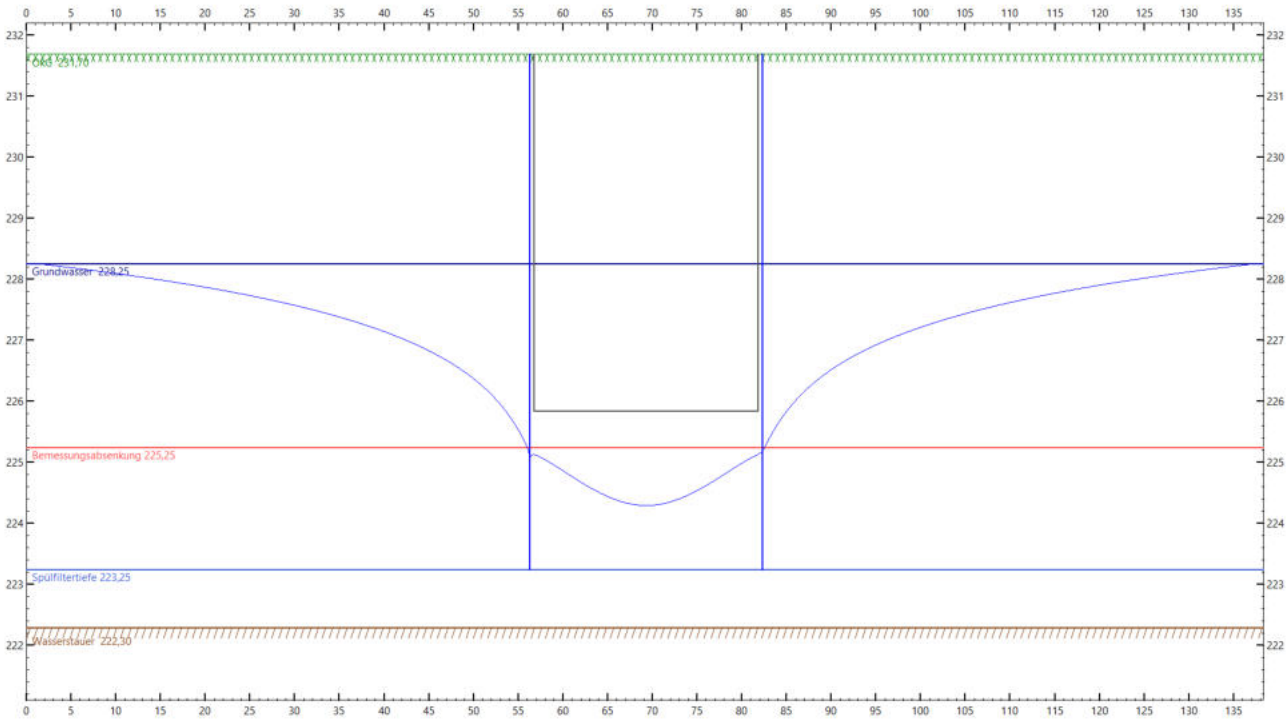
7 Absenkung entlang von Schnittlinie 1-1 im Beharrungszustand



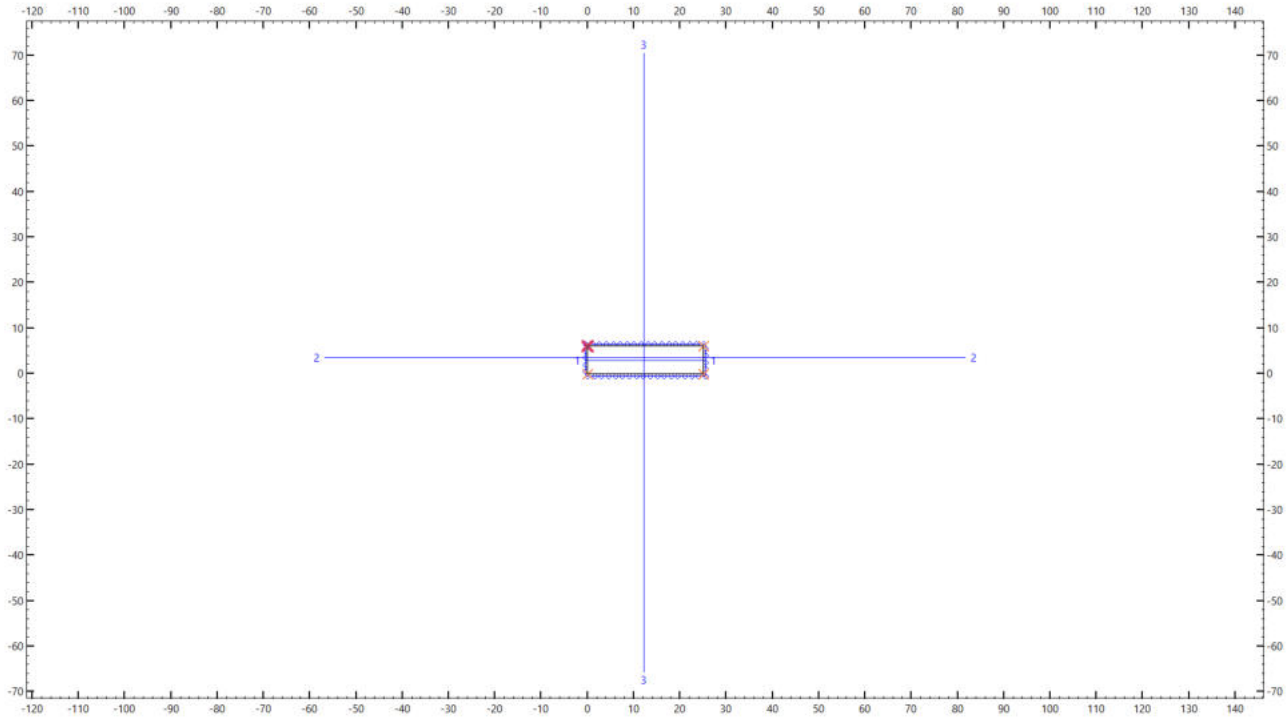


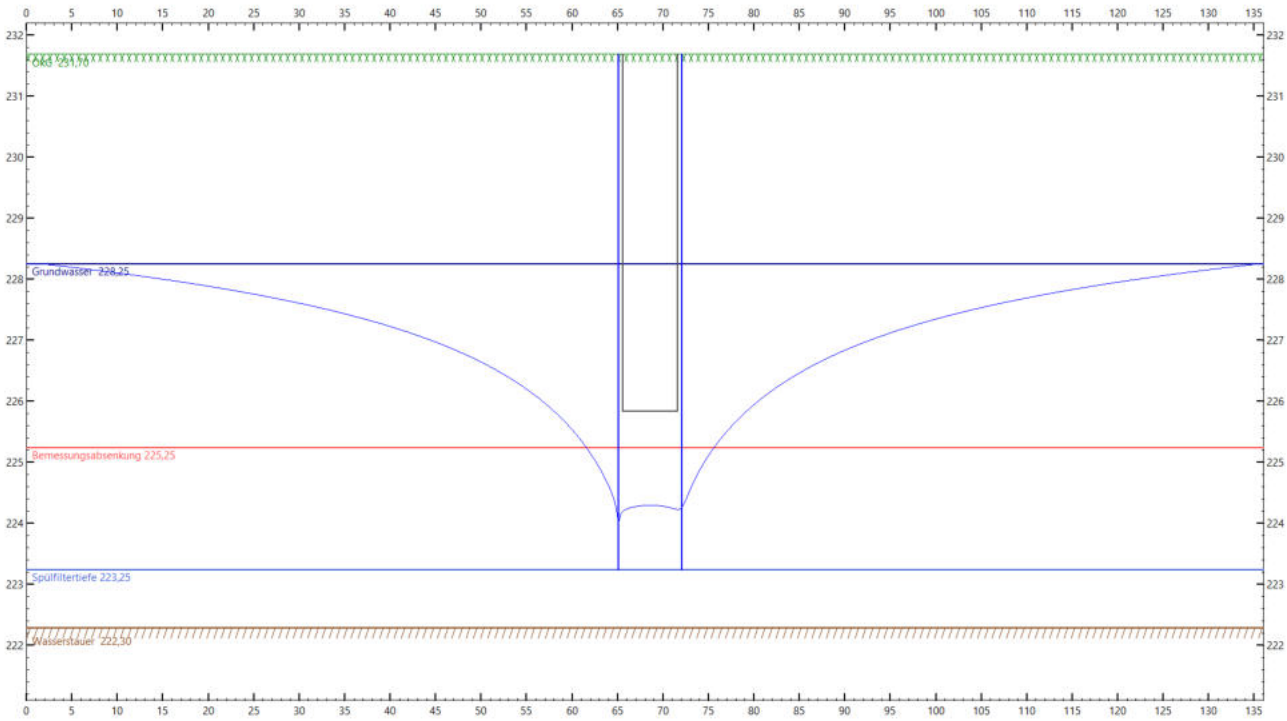
7.1 Absenkung entlang von Schnittlinie 2-2 im Beharrungszustand





7.2 Absenkung entlang von Schnittlinie 3-3 im Beharrungszustand





Projekt : [03.09.2025 - 12:58:38] ProAqua 4.4
Dokument : P:\..\4AZD2V~5\DHORW5~8.pad

8 Absenkung in den Dimensionierungspunkten

Nr	x	y	Ziel	vhd. Absenkung	ĭ
	m	m	m NHN	m NHN	m
1	0,00	6,00	225,25	225,25	0,00
2	25,00	6,00	225,25	225,22	0,03
3	25,00	0,00	225,25	225,25	0,00
4	0,00	0,00	225,25	225,22	0,03

9 Wasserstand in den Brunnen

Brunnenunterkante	H	=	223,25	m NHN
Alle Filterstrecken sind ausreichend				
Maximale Reserve	R max	=	1,27	m
Minimale Reserve	R min	=	0,55	m
Mittlere Reserve	R mitt	=	0,91	m

Anlage 4

Analytik

Tabellarische Auswertung der Analysenergebnisse

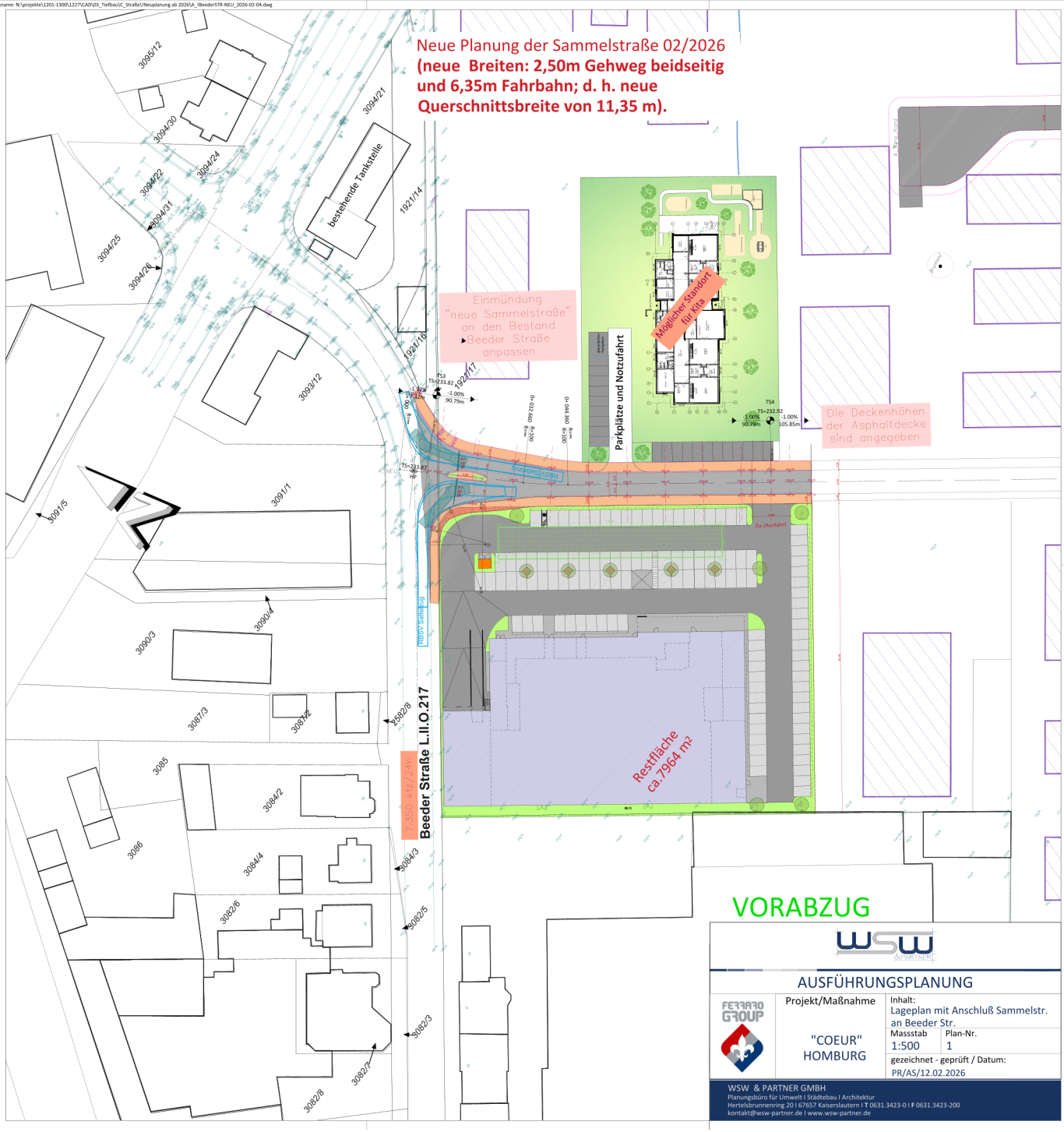
Grenzwerte gem.: Abwassersatzung Homburg (Anhang I), DWA-M 115

Parameter	Einheit	Grenzwert	WP A	WP 2	WP 3	WP Doppelprobe	WP 4
Probenahmedatum			12.09.2024	02.10.2024	04.12.2024	11.08.2025	11.08.2025
Prüfbericht			190924805	CAL24-090415-1	CAL24-105621-1	250767222	CAL25-063325-2
Laboratorium			CUA Emden	Wessling	Wessling	Inst. Fresensius	Wessling
Abwassersatzung Homburg							
Allgemeine Parameter							
Temperatur	°C	35			9,7	21,9	19,1
pH-Wert		6,5 - 9,5			7,5	7,25	7,1
Absetzbare Stoffe					<0,2	0,5	0,75
TOC	g/L	10			6,3		0,001
CSB	mg/l	400			< 15	34	25
Metalle							
Antimon	mg/l	0,5			< 0,001		< 0,001
Arsen	mg/l	0,1			0,0011	<0,01	0,0015
Blei	mg/l	0,5			0,00035	<0,01	0,00073
Cadmium	mg/l	0,05			< 0,0001	<0,002	< 0,0001
Chrom, gesamt	mg/l	1			< 0,001	<0,01	< 0,0001
Chromat	mg/l	0,2			< 0,005		< 0,005
Cobalt	mg/l	1			0,0015		0,0019
Cyanid	mg/l	1			-		< 0,01
Kupfer	mg/l	1			< 0,001	0,01	0,0018
Molybdän	mg/l	1			-		-
Nickel	mg/l	1			< 0,001	0,01	0,0071
Quecksilber	mg/l	0,05			< 0,000025		< 0,000025
Selen	mg/l	1			< 0,001		< 0,001
Silber	mg/l	0,5			< 0,005		< 0,005
Zink	mg/l	2			< 0,02	0,66	0,5
Zinn	mg/l	2			< 0,01		< 0,01
anorganische Stoffe							
Cyanid leicht freisetzbar	mg/l	0,2			< 0,005		0,005
Fluorid	mg/l	60			0,21		< 0,002
Phosphor gesamt	mg/l	50			0,052	0,09	0,018
Stickstoff aus Ammonium und Ammoniak	mg/l	200			0,07058	-	0,432
Stickstoff aus Nitrit	mg/l	10			0,39	0,37	0,37
Sulfat	mg/l	400			36	194	200
Sulfid	mg/l	2			<0,04		<0,04
organische Stoffe							
AOX	mg/l	1			< 0,01	<0,05	0,0016
BETX	mg/l	0,5		0,024		0,024	0,031
LHKW	mg/l	0,5			n.b.	-	n.b.
PAK	mg/l	0,5			0,0021	0,03647	0,041
Phenolindex	mg/l	20			< 0,008		< 0,008
Mineralölkohlenwasserstoffe	mg/l	20	< 1,0	8	0,81	1,4	0,59
Schwerflüchtige lipophile	mg/l	250			< 10	<5	< 10
zusätzlich in DWA-M 115 enthalten							
Barium	mg/l	-			0,045		0,17
Thallium	mg/l	-			< 0,0002		< 0,0002
Vanadium	mg/l	-			< 0,001		< 0,001
Aluminium	mg/l	-			0,075		0,22
Eisen	mg/l	-			0,18		1,73

n.b. = nicht bestimmbar
n.a. = nicht analysiert
n.n. = nicht nachgewiesen, Gehalte der Einzelverbindungen jeweils kleiner Bestimmungsgrenze
Überschreitungen der Grenzwerte werden fett gedruckt.

Zeichnungsname: N:\projekte\1201-1300\1227\CAD\03_Tiefbau\C_Straße\!Neuplanung ab 2026\A_!BeederSTR-NEU_2026-02-04.dwg

Neue Planung der Sammelstraße 02/2026
(neue Breiten: 2,50m Gehweg beidseitig und 6,35m Fahrbahn; d. h. neue Querschnittsbreite von 11,35 m).



VORABZUG

WSW ENERGIE & WASSER

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

FERRARO GROUP

Projekt/Maßnahme

"COEUR" HOMBURG

Inhalt:
Lageplan mit Anschluß Sammelstr. an Beeder Str.

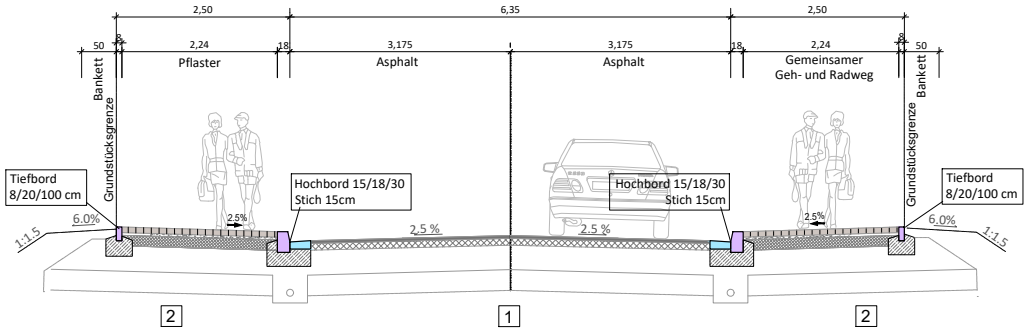
Massstab	Plan-Nr.
1:500	1

gezeichnet - geprüft / Datum:
PR/AS/12.02.2026

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de

Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur WSW & Partner GmbH, 67657 Kaiserslautern

Querschnitt Sammelstraße



Straße: Asphaltbauweise

Rad-Gehweg, Gehweg: Pflasterbauweise

WER PLÄNE HAT PLANT MIT UNS.

WSW & PARTNER

VORABZUG

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Projekt/Maßnahme/Objekt
"COEUR"
HOMBURG

Auftraggeber
FERRARO GROUP

Inhalt
AUSBAUQUERSCHNITT
SAMMELSTRASSE

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.	Anlage / Blatt Nr.
AS 11/02/2026	AS 11/02/2026	1:50/25/10	0.90/0.50	1227-S-AQ	14.1 / 1

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum

Der Planverfasser
Kaiserslautern,den

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern
T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200

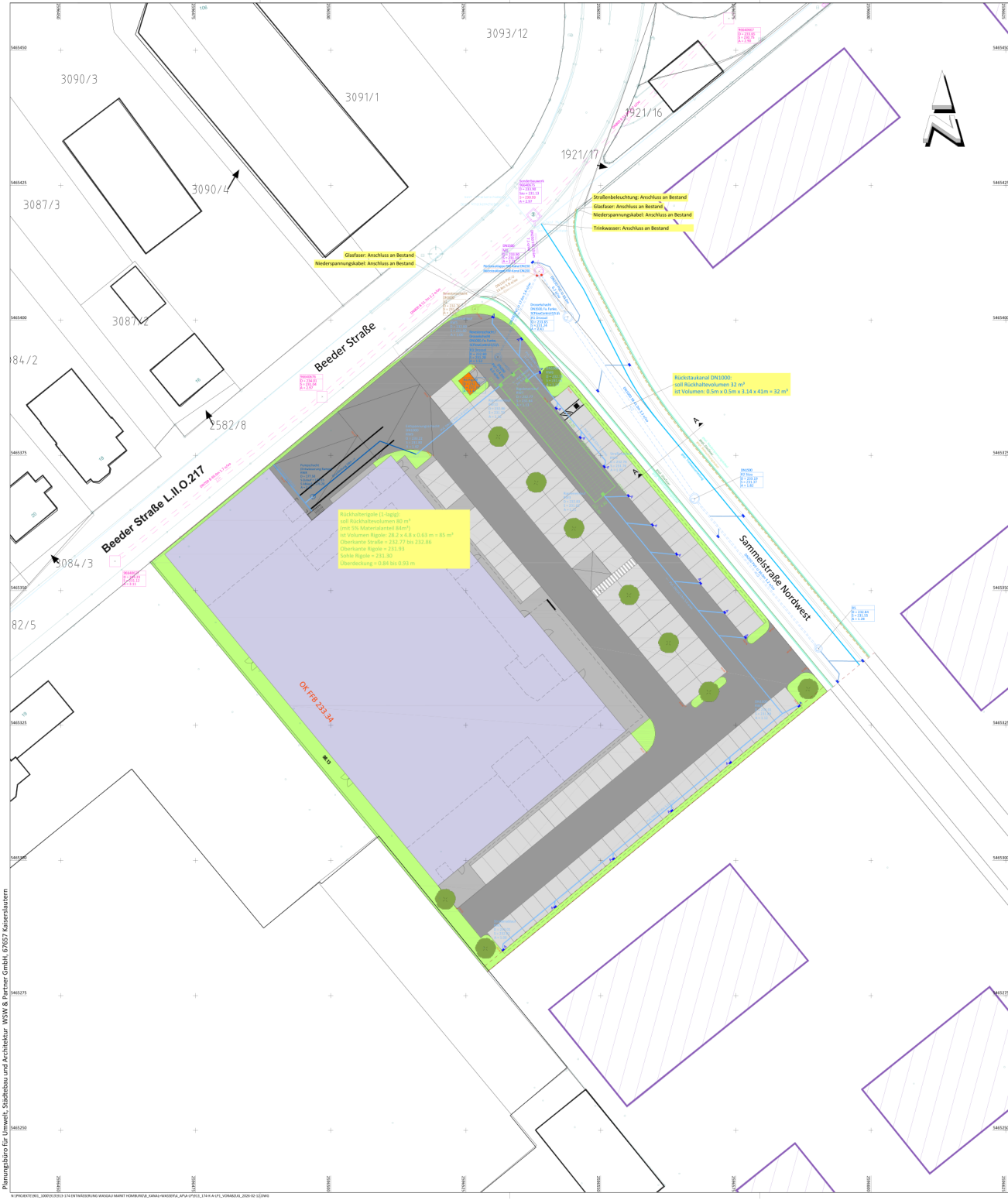
Der Bauherr

FERRARO GROUP

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I **T** 0631.3423-0 I **F** 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de

Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur WSW & Partner GmbH, 67657 Kaiserslautern

Zeichnungsname: N:\projekte\1201-1300\1227\CAD\03_Tiefbau\C_Straße\!Neuplanung ab 2026\RQ_1227-S-EP-RQ-50.dwg



LEGENDE :

	Bestand	Planung
Schmutzwasserkanal		
Mischwasserkanal		
Regenwasserkanal		
Straßenablaufleitung		
Straßenablauf 30/50		
Rohrinnendurchmesser, -material		DN250, PP
Haltungslänge 2D, Rohrgefälle		16.8m, 6.0 o/oo
Schacht Innendurchmesser, Material		DN1000, SB
Schachtbezeichnung		M1
Deckelhöhe m ü. NN		O = 337.93
Sohlhöhe Zulauf m ü. NN		Szu =335.50
Sohlhöhe m ü. NN		S = 335.00
Sohlhöhe Sandfang m ü. NN		Saand = 334.00
Sohlhöhe Ablauf m ü. NN		Sab = 334.50
Abstand Deckelhöhe - Sohlhöhe		A = 2.00
Vermessung		
Kataster		

Hinweis:
Die Planungshöhen im öffentlichen Raum / Straßenraum müssen noch genehmigt werden!
Die Planungshöhen im Wasgau-Markt müssen noch mit dem Planer abgestimmt werden!

WSW & PARTNER

VORABZUG

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Projekt/Maßnahme/Objekt
BAUVORHABEN "WASGAU MARKT", COEUR-GELÄNDE HOMBURG

Auftraggeber
FERRARO GROUP

Inhalt
LAGEPLAN ENTWÄSSERUNG

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.	Anlage
SF 12/02/2026	FE 12/02/2026	1:250	0.96/0.69	913_174-K-A-LP1	Blatt Nr.

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum

Der Planverfasser
Kaiserslautern,den

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern
T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200

Der Bauherr

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de

Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur WSW & Partner GmbH, 67657 Kaiserslautern

N:\PROJEKTE\913_100053\P1913-174 ENTWÄSSERUNG WASGAU MARKT HOMBURG\FB_KANAL+WASSER\A_APLA-LP1913_174-K-A-LP1_VORABZUG_2026-02-12.DWG

Zusammenfassung Wasgau Entwässerung

- Das Berechnungsprogramm der Stadtentwässerung führt im Hintergrund die Gleichungen 20/21/22 gemäß DIN 1986-100 aus und gibt ausschließlich das jeweils maßgebende (maximale) Retentionsvolumen aus. Diese Volumenanzeige ist nach aktuellem Stand jedoch fälschlicherweise freigeschaltet. Das Volumen sollte in dieser Form nicht angezeigt werden.
- Infolge der internen Logik des Programmes kann es vorkommen, dass sich der angezeigte Wert bei Parameteränderungen nicht verändert, wenn das Maximum durch eine Gleichung bestimmt wird, die den geänderten Eingabewert nicht enthält. Dies zeigte sich beispielsweise bei der Anpassung der Spitzenabflussbeiwerte: Da Gleichung 21 in diesem Fall das maßgebende maximale Volumen liefert, führte eine Variation der Cs-Werte zu keiner Änderung des ausgewiesenen Retentionsvolumens. Eine Information darüber, welche Gleichung jeweils die Ergebnisanzeige determiniert, lag im Programm nicht vor.
- Weiterhin wurde festgestellt, dass sich das Retentionsvolumen bei Änderung des Drosselabfluss teilweise ebenfalls nicht aktualisierte. Hier lag offenbar ein Programmfehler vor, wonach bei ausschließlicher Änderung des Drosselabflusses nicht in jedem Fall eine Neuberechnung ausgelöst wird. Dies wurde laut der Softwarehersteller nun behoben.
- Der Drosselabfluss beträgt 12 l/s. Die Retention beträgt mindestens 3m³ je 150m² versiegelte Fläche bei einer Drossel von 0,2l/s. Dies gilt nur solange die Berechnungen nach DIN 1986-100 keine größeren Werte ergeben. Das heißt es wurde geprüft, ob mit 12 l/s ein größeres Volumen als 160 m^3 auftritt. Dies ist im vorliegenden Fall nicht der Fall.
- Zur Plausibilisierung wurden die Ergebnisse mit RW-Tools gegengeprüft. Dabei ergibt sich – ebenfalls unter Ansatz von Gleichung 21 – ein maximales Retentionsvolumen von 153 m³. Für die Bemessung nach Gleichung 22 liegt ein 20-jährliches Bemessungsereignis zugrunde, was ein Volumen von ca. 106 m³ bedingt. Somit sind die 153 m^3 größer.
- Da ein Retentionsdach vorgesehen ist, ist das maximale Retentionsvolumen von 153 m³ (bzw. gerundet 160 m³ gemäß Vorgabe der Stadt als Mindestretentionsvolumen) nicht vollständig über die Rigole abzubilden.
- Bei Abzug der Dachflächen (3.405 m²) ergibt sich unter Ansatz von Gleichung 21 ein maximal erforderliches Retentionsvolumen von 77 m³. Dies entspricht etwa der Hälfte des Gesamtvolumens und ist in der Größenordnung plausibel.
- Im nächsten Schritt ist zu ermitteln, welches Retentionsvolumen über das Retentionsdach bereitzustellen ist. Auf dem Dach sind 77 m³ zurückzuhalten (153 m³

– 76 m³). Dies entspricht 77.000 l. Bezogen auf die Dachfläche von 3.405 m² ergibt sich daraus ein spezifischer Rückhalt von rund 23 l/m² (77.000 l / 3.405 m²).

Zusammenfassung:

- Das Retentionsdach auf dem Wasgaumarkt ist für einen Rückhalt von **23 l/m²** auszulegen.
- Die Rigole unterhalb der Parkplatzfläche ist für ein Retentionsvolumen von **76 m³** auszulegen.
- Berechnet wurden die Volumina mit einer Drossel von 12 l/s. In der Realität wird nach Vorgabe der Stadtentwässerung eine Drossel von 0,2 l/s eingebaut, was bedeutet, dass das Retentionsvolumen früher voll ist. Der Überlauf (wenn Rückhaltung voll ist) geht in das Kanalnetz.

<u>Zusammenfassung Straßenfläche (Erschließung Wasgaumarkt)</u>

- Aus der abgestimmten Drosselabflussspende von 20 l/(s·ha_{Au}) (gemäß Abstimmung mit LUA) und der zugehörigen Straßenfläche von 0,12 ha ergibt sich der zulässige Drosselabfluss zu 0,12 ha × 20 l/(s·ha_{Au}) = 2,4 l/s, gerundet ≈ 3 l/s.
- Die Bemessung des erforderlichen Retentionsvolumens wurde nach DIN 1986-100 durchgeführt. Bei Ansatz der vorgegebenen Bemessungswiederkehrzeit T = 20 a ergibt sich das größte und damit maßgebende Volumen aus Gleichung 22 zu 32 m³.
- Der aus dem vorgegebenen Retentionsansatz abgeleitete Mindestwert beträgt (1482/150 m²) × 3 m³ = 29,6 m³. Da das nach DIN ermittelte Volumen mit 32 m³ geringfügig darüber liegt, ist 32 m³ als maßgebender Bemessungswert anzusetzen.

Zusammenfassung:

- Der erforderliche Retentionsraum im betrachteten Straßenabschnitt beträgt **32 m³**.
- Berechnet wurden die Volumina mit einer Drossel von 3 l/s. In der Realität wird nach Vorgabe der Stadtentwässerung eine Drossel von 0,2 l/s eingebaut, was bedeutet, dass das Retentionsvolumen früher voll ist. Der Überlauf (wenn Rückhaltung voll ist) geht in das Kanalnetz.

2026/0099/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet:

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße", Gemarkung Homburg

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

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ in der Gemarkung Homburg wird beschlossen

Sachverhalt

Der Stadtrat hat am 19.12.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ beschlossen und am 13.02.2025 den Entwurf gebilligt.

Folgend liegt nun der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor.

Grundlage und Gegenstand des Vertrages ist das in § 1 des Durchführungsvertrages beschriebene Vorhaben zur Erweiterung des Netto-Marktes in der Saarbrücker Straße. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens auf ihre Kosten.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1 Durchführungsvertrag (öffentlich)

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“

Die Kreisstadt Homburg/Saar, vertreten durch
Oberbürgermeister Michael Forster,
Am Forum 5, 66424 Homburg/Saar
nachfolgend „Kreisstadt“ genannt

und

die Projekta Homburg 18 GmbH,
vertreten durch Herrn Guido Angel,
Theleyer Weg 1, 66606 St. Wendel,
nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

TEIL I: ALLGEMEINES

§ 1
Gegenstand des Vertrages:

1. Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“, dessen Haupt-Ziel die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes in der Saarbrücker Straße in der Kernstadt von Homburg ist.
2. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümer folgender Grundstücke: Flur 8, Flurstücke 1875/7, 1875/8, 1875/9, 1875/4 und 1876/8.
3. Diese bilden das Vertragsgebiet und sind in dem beigefügten Lageplan umrandet (Anlage 1). Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.800 qm.

§ 2
Bestandteil des Vertrages:

Bestandteile des Vertrages sind

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1)
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 3)

TEIL II: VORHABEN

§ 1
Beschreibung des Vorhabens, weitere Anforderungen:

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.

§ 2
Durchführungsverpflichtung:

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regeln dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
2. Die Vorhabenträgerin wird spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag oder einen Antrag im Freistellungsverfahren stellen. Sie wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung oder Zustimmung der Kreisstadt zur Durchführung des Bauvorhabens mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten fertigstellen.
3. Bei Nichteinhaltung durch die Vorhabenträgerin ist die Kreisstadt 12 Monate nach Ablauf der Frist berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (auf Kosten der Vorhabenträgerin) aufzuheben. In diesem Fall kann die Vorhabenträgerin aus dieser Aufhebung keine Ansprüche gegen die Kreisstadt herleiten.

§ 3
Sicherung:

1. Mit Rücksicht darauf, dass Bauleistungen nur auf eigener Grundstückfläche des Vorhabenträgers durchgeführt werden und der Vorhabenträger ein Eigeninteresse an der Fertigstellung des Bauvorhabens hat, werden vom Vorhabenträger keine Erfüllungssicherheiten gefordert.
2. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag die Satzung aufheben kann, ohne dass für diesen Fall Ersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt entstehen.

TEIL III: ERSCHLIESSUNG

§ 1
Herstellung der Erschließungsanlagen

1. Das Vertragsgebiet ist bereits vollständig i.S.v. § 123 BauGB erschlossen, so dass vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

TEIL IV: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 1
Kostentragung:

1. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Verpflichtung zur Übernahme der durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Kosten ist auch zu erfüllen für den Fall, dass dieser Vertrag keine Rechtskraft gewinnt oder Rechtskraft verliert.

§ 2
Rechtsnachfolge/ Veräußerung der Grundstücke:

1. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Kreisstadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der o.g. Frist gefährdet ist.
2. Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Kreisstadt, die diese nur verweigern darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

§ 3
Haftungsausschluss:

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Kreisstadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Kreisstadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall eines Nichtzustandekommens oder einer Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Kreisstadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
3. Sollte eine Normenkontrolle oder Anfechtungsklage gegen den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrengt werden, dann entscheidet die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Kreisstadt über die weitere Vorgehensweise, z.B. Klageerhebung, Klagebegründung, Bestellung eines Rechtsbeistandes etc.. Die dabei entstehenden Kosten übernimmt die Vorhabenträgerin.

§ 4
Sonstige Regelungen:

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Kreisstadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Selbiges gilt auch für Regelungslücken.
3. Die Kreisstadt führt das Bebauungsplanverfahren in Absprache mit der Vorhabenträgerin und dem beauftragten Planungsbüro durch.
4. Erfüllungsort für die Durchführung des Vorhabens ist die Kernstadt Homburg/Saar.

§ 5
Wirksamwerden / Kündigung:

1. Der Vertrag wird nach Unterzeichnung erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Inhalt des Vertragsplans in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB bestandskräftig erteilt ist.
2. Die Regelungen zum Haftungsausschluss werden abweichend von Abs.1 sofort wirksam.
3. Die Parteien können den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Als wichtiger Grund für die Kreisstadt gilt insbesondere, wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin Konkurs- oder Vergleichsantrag gestellt wird.
4. Die Kündigung erfolgt schriftlich durch eingeschriebenen Brief. Sie kann nur binnen eines Monats nach Eintritt des jeweiligen Kündigungsgrundes ausgeübt werden.

Homburg/Saar, den	St. Wendel, den
Der Oberbürgermeister:	Die Vorhabenträgerin:
Michael Forster	Projekta Homburg 18 GmbH vertreten durch Herrn Guido Angel

<u>Anlagen</u>

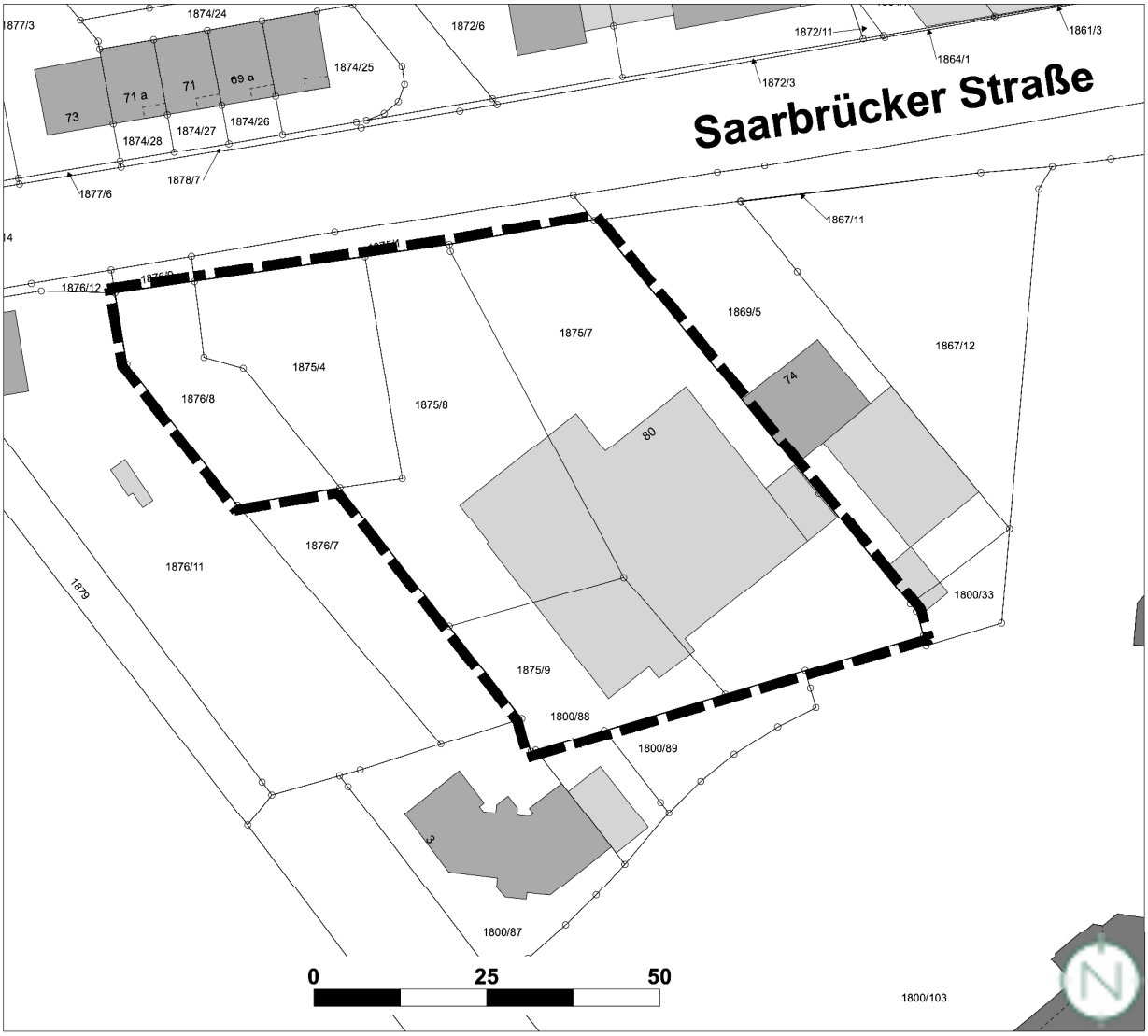
- Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anlage 1

zum Durchführungsvertrag des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets



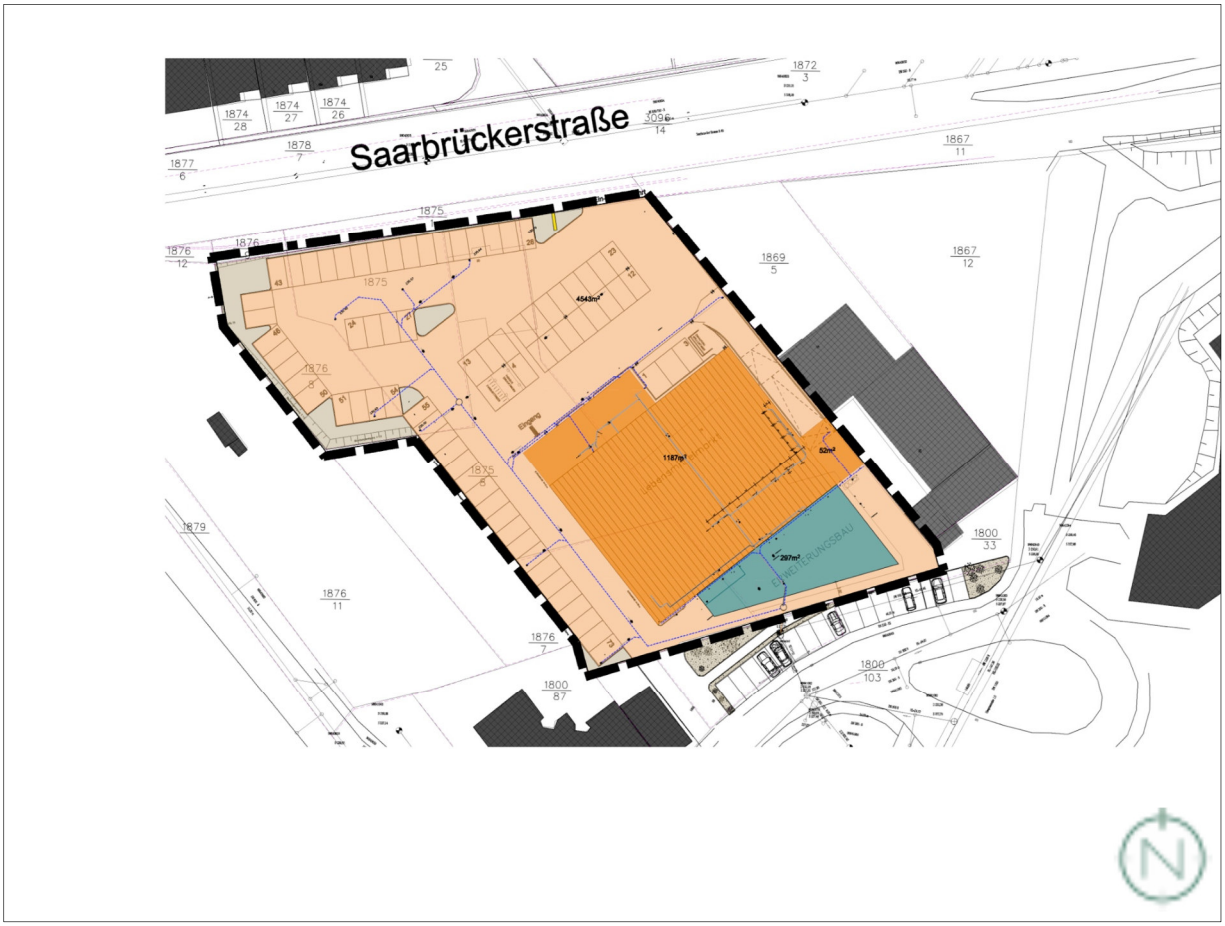
Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 05.11.2024; Bearbeitung: Kernplan

Anlage 2

zum Durchführungsvertrag des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“

Vorhaben- und Erschließungsplan



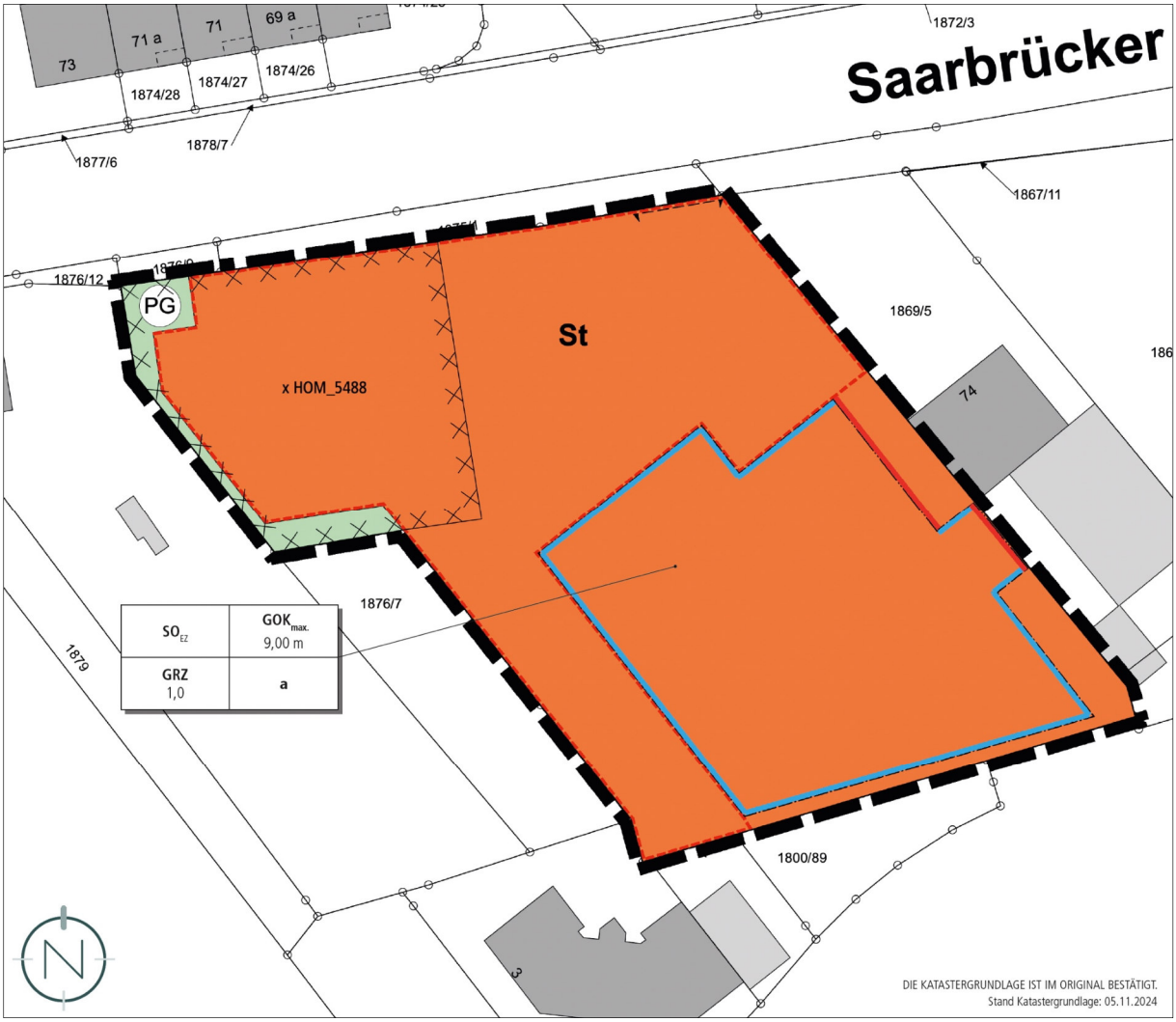
Quelle: icura GmbH, Theleyer Weg 1, 66606 St. Wendel; Stand: 13.05.2017

Anlage 3

zum Durchführungsvertrag des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



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

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^2.

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.

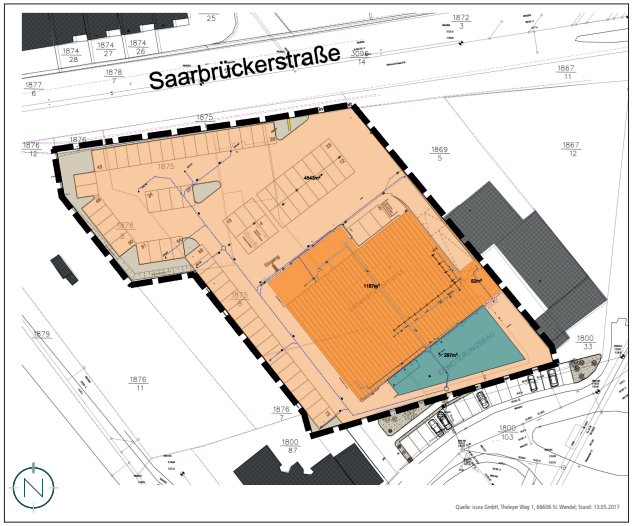
Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

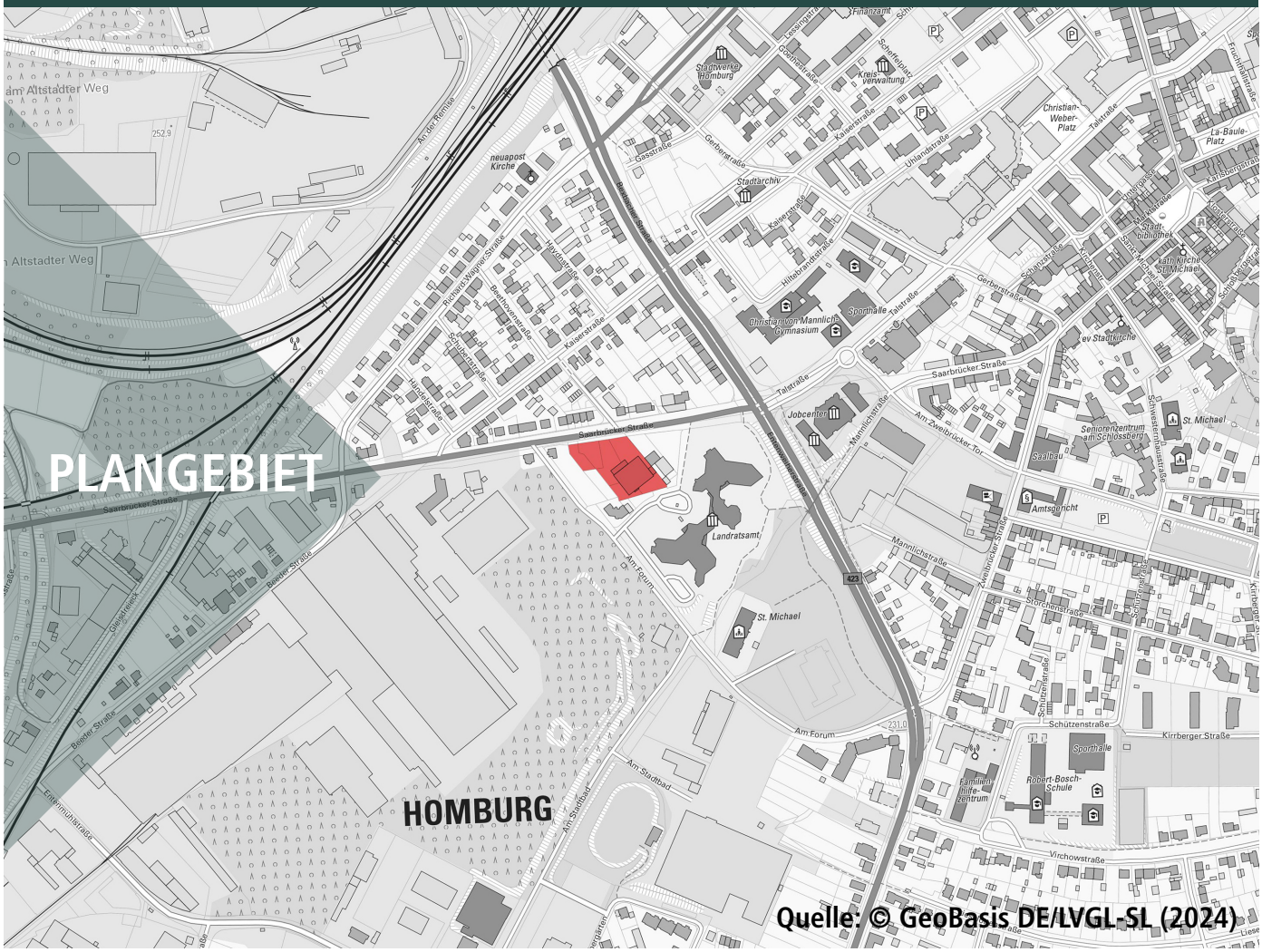
1 Teil A: Planteil (öffentlich)
2 Teil B: Textteil (öffentlich)
3 Begründung (öffentlich)
4 Lageplan (öffentlich)
5 Synopse Abwägung (öffentlich)
6 Auswirkungsanalyse (öffentlich)

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Teil B: Textteil
Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße

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



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024)

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzung	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
2. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
2.1 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel	zulässig sind: analog § 11 Abs. 3 BauNVO - Ein Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 960 qm, - Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal, - Nebenanlagen, - Stellplätze, auch mit Photovoltaik überdacht, - Einkaufswagenboxen, - Backvorbereitung, - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, - Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter, - alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume), - Ladestationen für Elektromobile sowie - Büro-Flächen für ergänzende Dienstleistungsbetriebe.	§ 11 BauNVO
2.2 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche	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. www.resymesa.de) 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
3. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
3.1 Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 9,00 m festgesetzt. 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). 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

3.2 Grundflächenzahl	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. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
4. Bauweise	Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach ist eine Grenzbebauung zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. 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. 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 & -behälter, Einkaufswagenbox)). 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) Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze).	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	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. 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
7. Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen ; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche	Siehe Plan. Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Private Grünfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
9. Versorgungsflächen / -anlagen	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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10.1.	**Artenschutz:** 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.	
10.2.	**Bodenpflege:** 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.	
10.3.	**Nisthilfen:** 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.	
10.4.	**Insektenfreundliche Beleuchtung:** 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.	
11. Nutzung erneuerbarer Energien	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
12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
12.1.	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.	**Pflanzliste für Gehölzpflanzungen:** Heister, 2xv., o.B., 150-200 cm - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) - Feld-Ahorn (Acer campestre) - Großlaubige Mehlbeere (Sorbus aria) - Silberlinde (Tilia tomentosa) - Spitz-Ahorn (Acer planaoides) - Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cortada) - Vogel-Kirsche (Prunus avium) Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken- / hitzetoleranten Sorten zu verwenden.	
12.3.	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.	
12.4.	Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht mindestens extensiv zu begrünen. 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.	
13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Netto-Markt Saarbrücker Straße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
14. Abwasserbeseitigung	Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Misch-System. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz
15. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
15.1.	**Werbeanlagen:** - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Werbeanlagen zulässig. - Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich bis zur maximalen Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen unzulässig. - Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbetafeln, Werbefahne) dürfen in ihrer Höhe die maximale Gebäudeoberkante nicht überschreiten. - Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.	
15.2.	**Einfriedungen:** - Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.	
15.3.	**Sonstiges:** - Öffentlich einsehbare Stellflächen oder Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.	
16. Kennzeichnungen	Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf: HOM_5488 "Total-Tankstelle, Status orientierend untersucht“	§ 9 Abs. 5 BauGB

16. Hinweise		
16.1.	**Bodenschutz** - 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.	
16.2.	**Denkmalschutz** - 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.	
16.3.	**Altlasten** - 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.	
16.4.	**Starkregen** - 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). - 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.	
16.5.	**Photovoltaik** - 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.	
16.6.	**Kampfmittel** - 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.	
16.7.	**Überprüfung auf realen Besatz** 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.	

16.8.	**Normen, Richtlinien** - Die Einsicht in die Normen, Richtlinien und Stellungnahmen ist in der Abteilung „Stadtplanung/Bauordnung“ der Kreisstadt Homburg/Saar möglich.	
16.9.	**Deutsche Telekom Technik GmbH** - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. - Zu beachten: Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH TINL Südwest, PTI 11 vom 23.05.2025.“	
16.10.	**Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG** - 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

KERN PLAN

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 · info@kernplan.de

KERN PLAN

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.

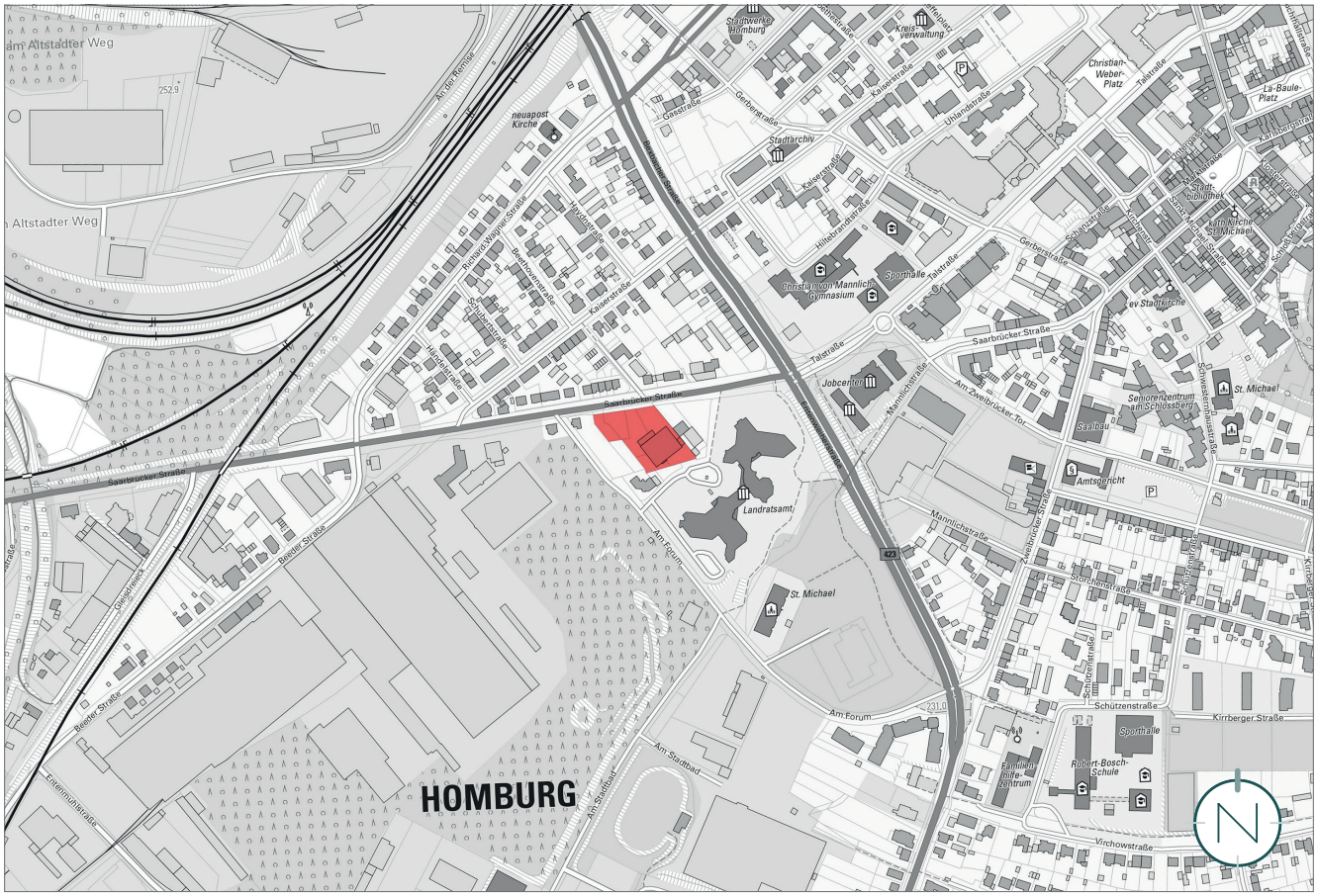
Eine Auswirkungsanalyse zur Bewertung des Vorhabens wurde bereits vorab von der „Markt und Standort Beratungsgesellschaft" aus Erlangen erstellt. Gemäß der Analyse wird das Vorhaben als städtebaulich verträglich eingestuft.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung 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 (Be-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 Geltungsbereichs 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 unweiter 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.

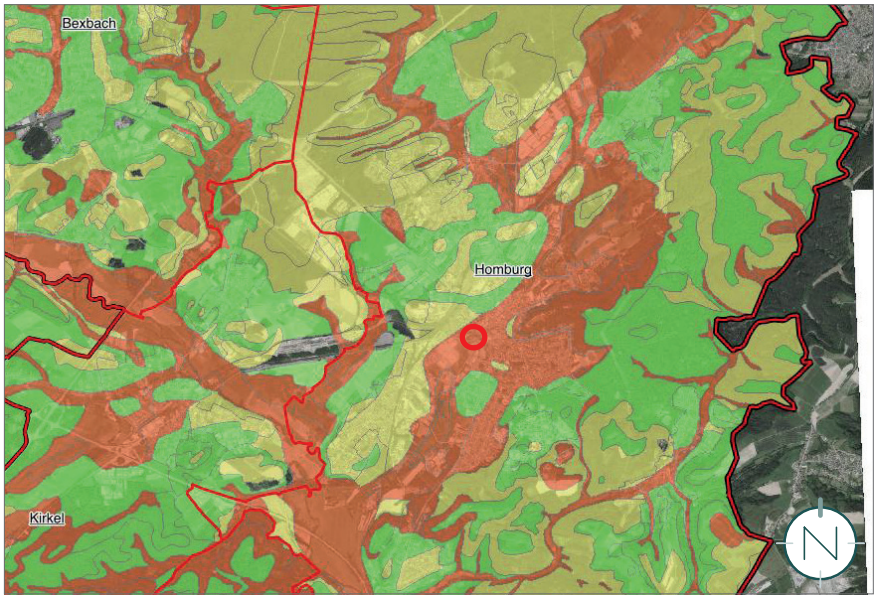
Anbindungen an den ÖPNV bestehen durch zwei Bushaltestellen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (Haltestelle „Händelstraße" sowie Haltestelle „Am Forum"). Über diese besteht u. a. eine direkte Anbindung an den Homburger Hauptbahnhof.

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 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.

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)

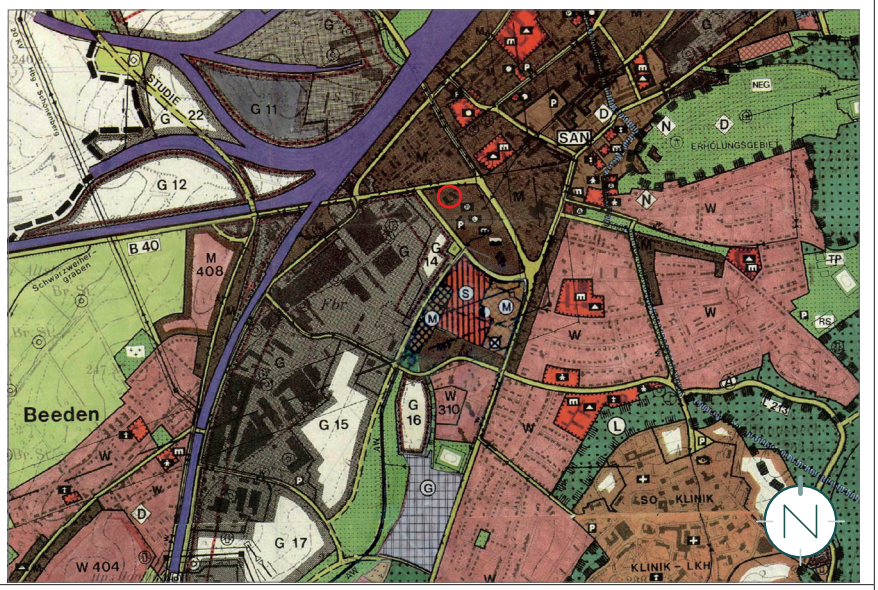
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum Homburg
Vorranggebiete	• nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 42) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). • (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. • (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 (Beeinträchtigungsverbot). • (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).
Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Siedlung (vgl. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Homburg)	**Konzentrationsgebot:** • „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." **Kongruenzgebot:** • "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." **Beeinträchtigungsverbot:** • "Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters führt im worst case zu einem zusätzlichen jährlichen Umsatz von rund 1,1 Mio. €. Die dadurch verursachten Umsatzumlenkungen 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." **Städtebauliches Integrationsgebot:** • "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." (Quelle: Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Netto-Marktes in Homburg; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen; Stand: 15.01.2026)

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	keine speziellen Funktionszuweisungen oder Zielvorgaben.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
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	**Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt 2004/2030** Der ca. 4.000 m² 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. Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (weiß gestrichelt) **Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm** 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.

Kriterium	Beschreibung
	Schutzgebiete Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in keinem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Die Entwicklungszone des Biosphärenreserverats Bliesgau, das am nächsten gelegene Schutzgebiet nach Naturschutzrecht befindet sich ca. 700 m östlich des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 350 m von der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Homburg - Beeden (C32) (GEOPORTAL SAARLAND, 2024). Demzufolge kommt es planbedingt zu keiner Beeinträchtigung von nach Naturschutzgesetz oder Wassergesetz geschützten Gebieten. **Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL** Nach GEOPORTAL SAARLAND (2024) sowie eigener Begehungen vor Ort am 30.11.2024 befinden sich weder im Geltungsbereich noch in 200 m Umfeld Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/ § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-RL. **Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes** 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. **Biotopverbund** 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. **Andere Naturgüter** 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.
Allgemeiner Artenschutz	
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.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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.	**Bebauungsplan** Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto zu schaffen. **Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs** 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).

Kriterium	Beschreibung
	Damit kommen im Plangebiet keine Geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor. 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. **Vorbelastungen** 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. **Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten** 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. Das Plangebiet bietet Lebensraum für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungen, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Die Bäume im Geltungsbereich stellen aufgrund ihres Stammumfangs sowie ihres geringen Alters keine Bruthabitate für Höhlenbrüter oder Quartiere für Fledermäuse dar. Die Ruderalfläche sowie die Trockenmauer könnten einen, wenn auch pessimalen und stark fragmentierten Lebensraum für Reptilien wie Mauer- oder Zauneidechse darstellen. **Artenschutzrechtliche Beurteilung** 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. 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. 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. **Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes** Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen. 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. Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	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. 
Bebauungsplan	nicht vorhanden, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastverdachtsfläche	Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf: • HOM_5488 "Total-Tankstelle, Status orientierend untersucht"

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 niedrigere 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.

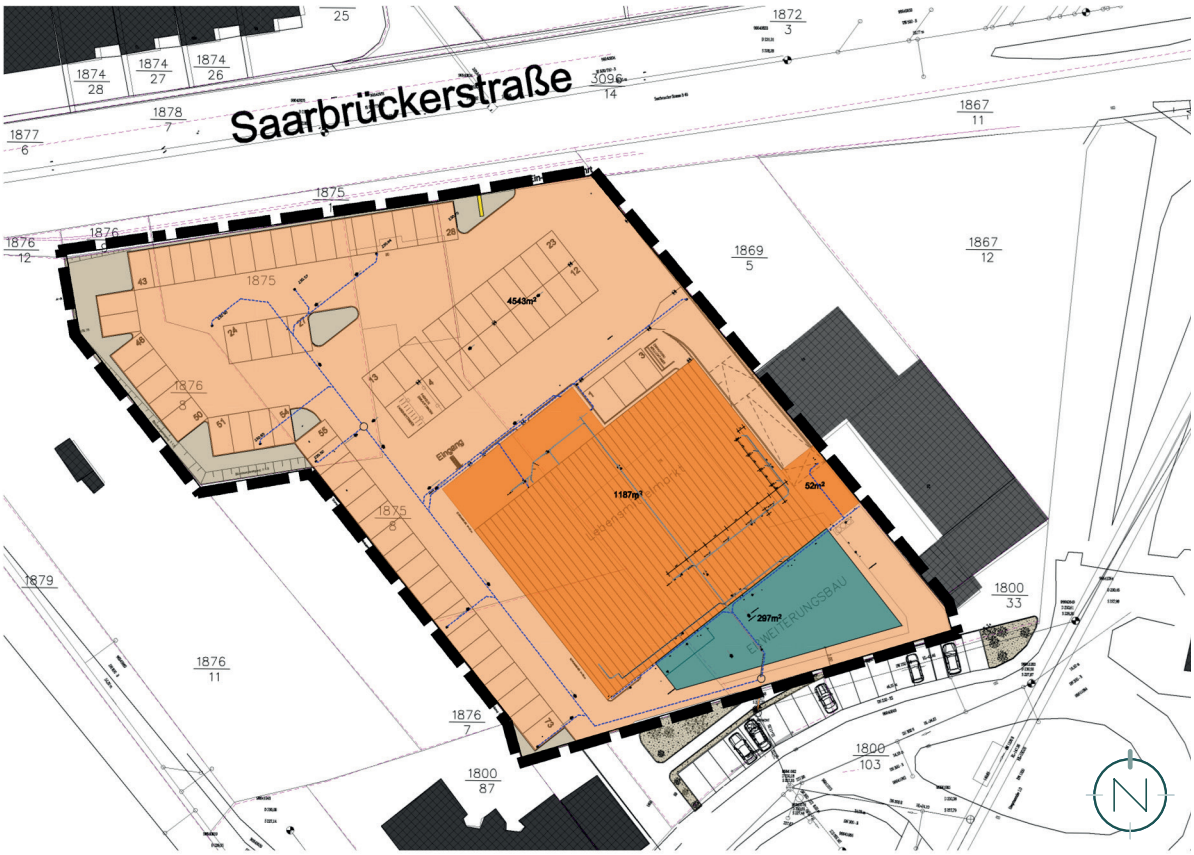
Im Bereich des Erweiterungsbaus ist zudem eine kleine Bürofläche eingeplant.

Das äußere Erscheinungsbild in Richtung Saarbrücker Straße wird nicht verändert.

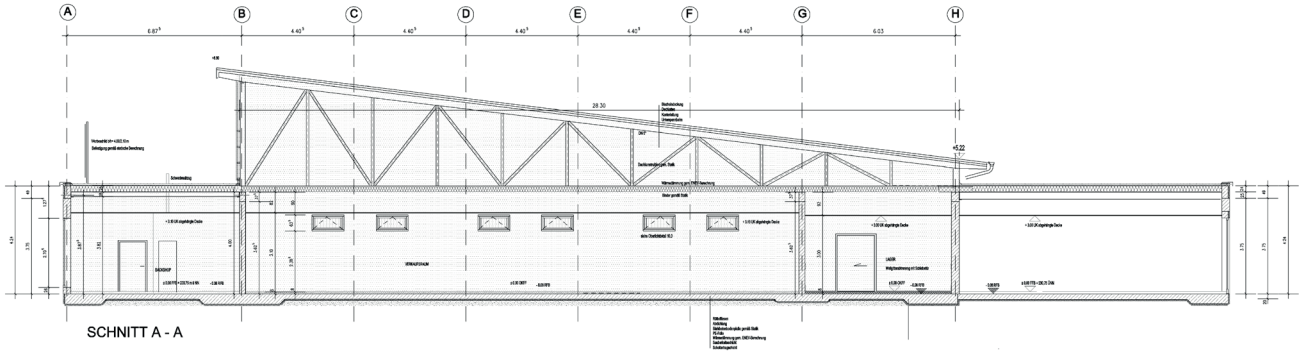
Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die vorhandene Zufahrt im Bereich der Saarbrücker Straße.

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

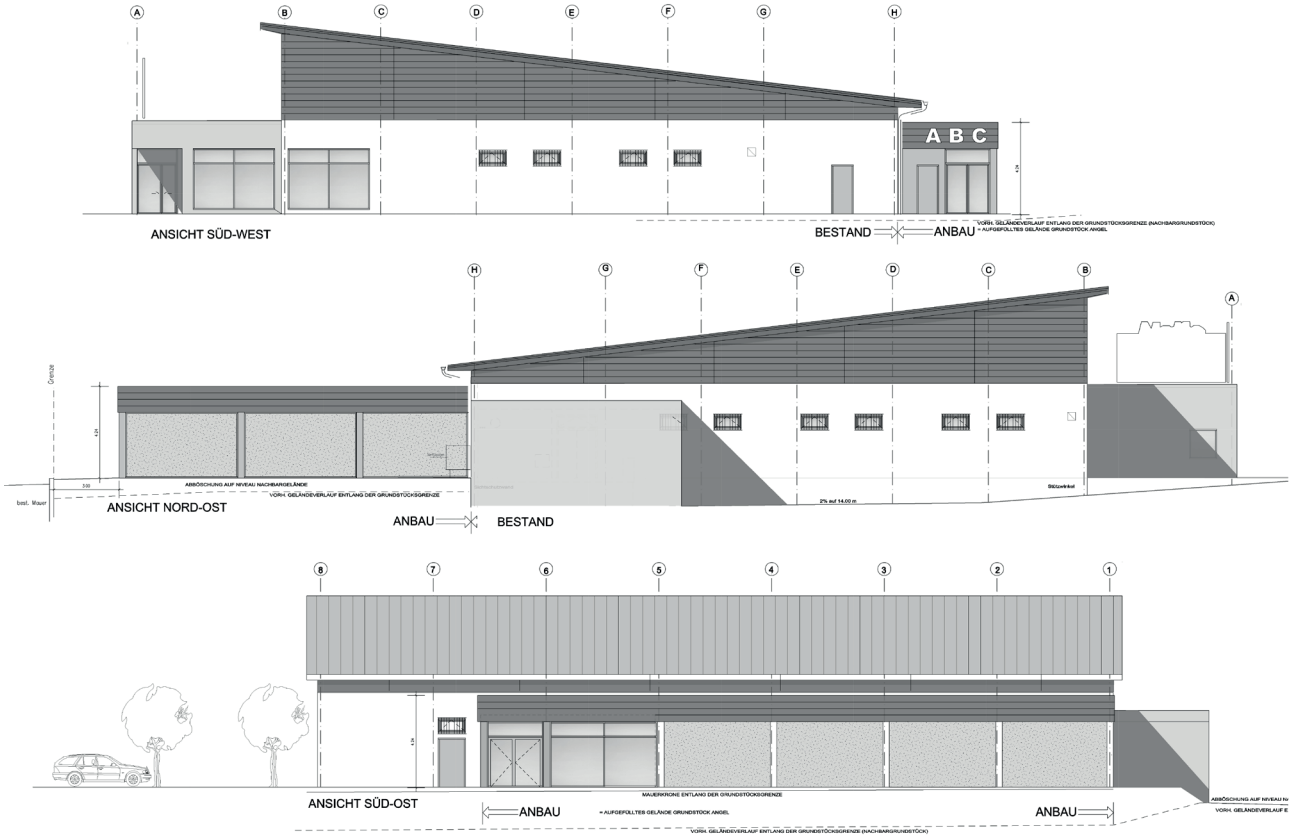
Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird über den Kundenstellplatz organisiert und - gemäß dem Bestand - auf der Ostseite des Gebäudes abgewickelt.



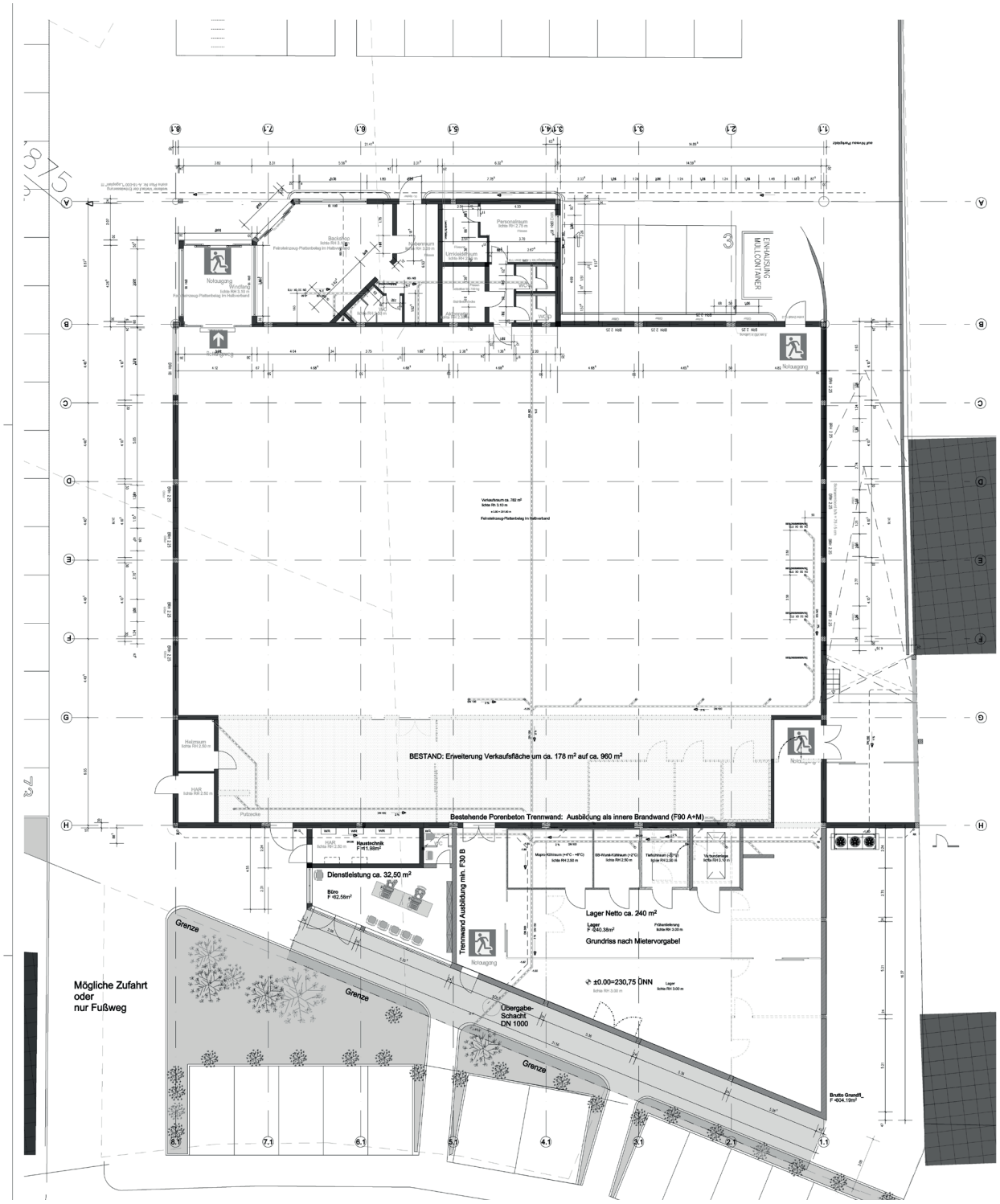
Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: icura GmbH, Theleyer Weg 1, 66606 St. Wendel; Stand: 13.05.2017



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



Grundriss Netto incl. Erweiterung; Quelle: icura GmbH, Theleyer Weg 1, 66606 St. Wendel; Stand: 12.01.2024

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.

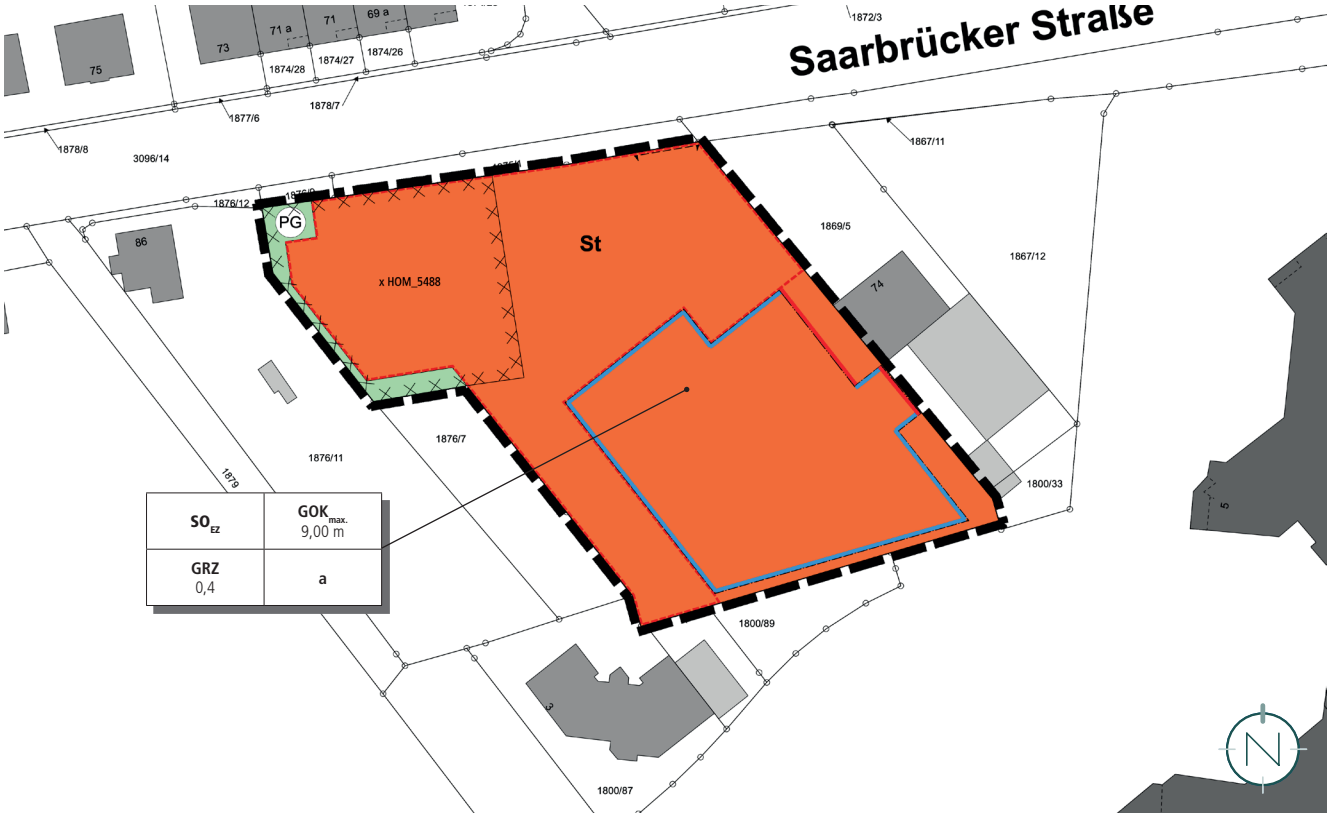
Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung der von der Vorhabenträgerin geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters.

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 Bausperre, 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 Grundfläche 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 Lebensmitteldiscounter 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 Lebensmitteldiscountern 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 Betriebsablauf 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 Straßenbild, 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 Beeinträchtigungen 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 Verkaufsflächenerweiterung 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 Verkaufsflächenerweiterung 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 Verkaufsflächenerweiterung 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 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. 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 Auswirkungsanalyse 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.	**Merkmale des Vorhabens**	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	• Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 4.800 qm • Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters: 960 qm • der 73 Stellplätze umfassende Kundenparkplatz wird über die Ein- und Ausfahrt zur Saarbrücker Straße erschlossen
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	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 Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters von aktuell ca. 782 qm auf 960 qm Verkaufsfläche. 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. 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.

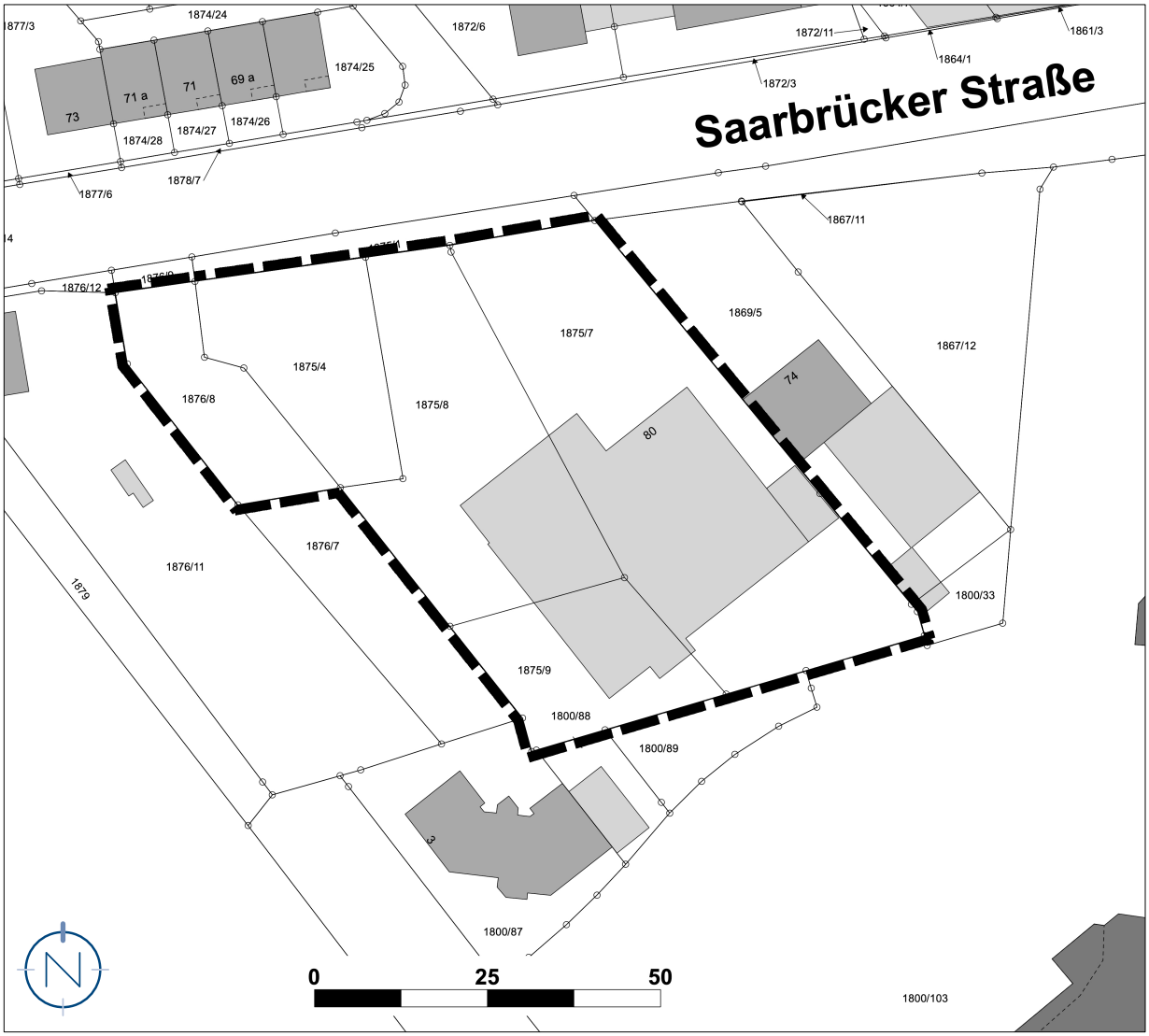
Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den 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.	**Standort des Vorhabens**	
	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 Alleen, 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.	**Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen**	
	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.

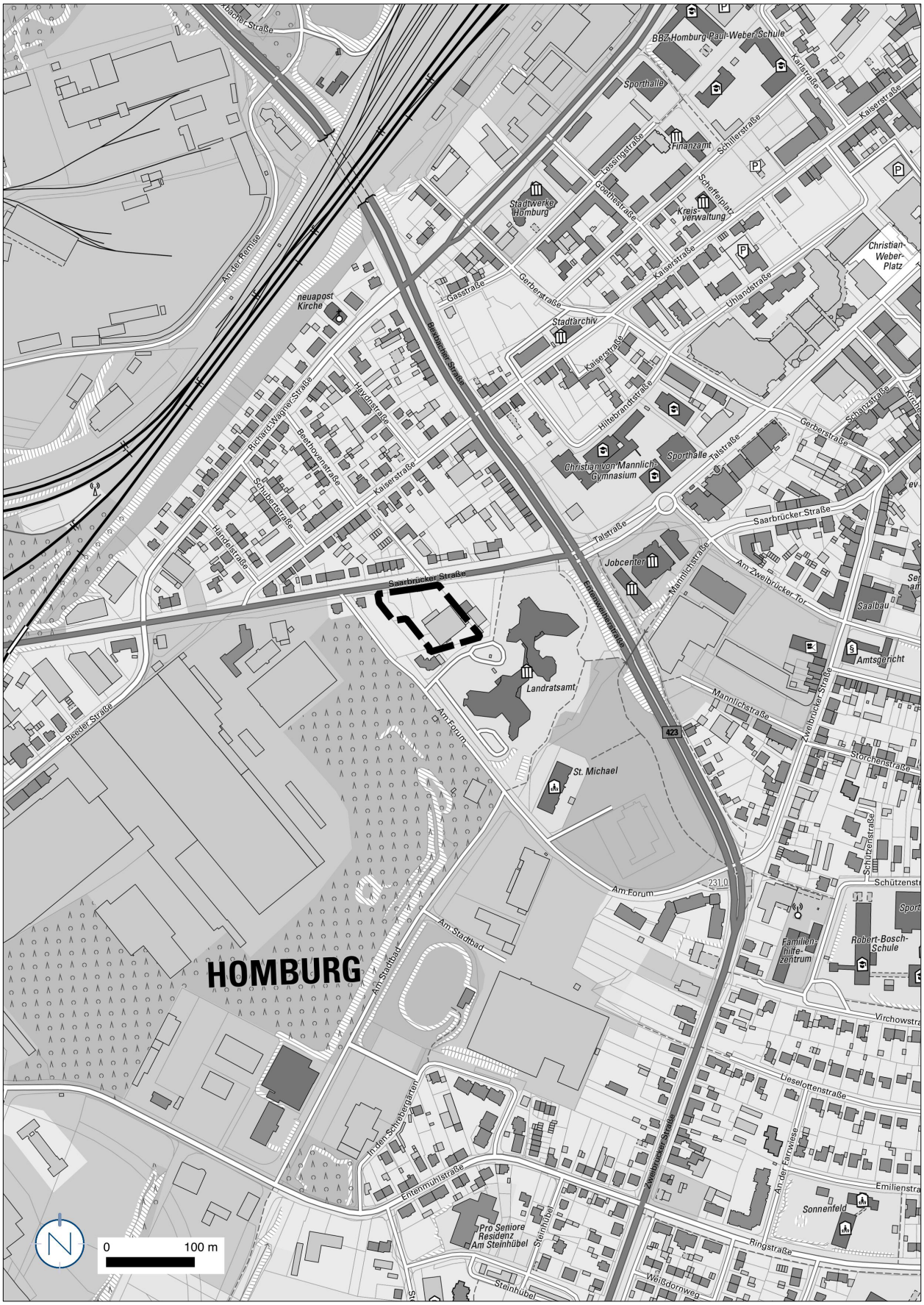
Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z. B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum 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 Lebensmitteldiscounter 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



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (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.

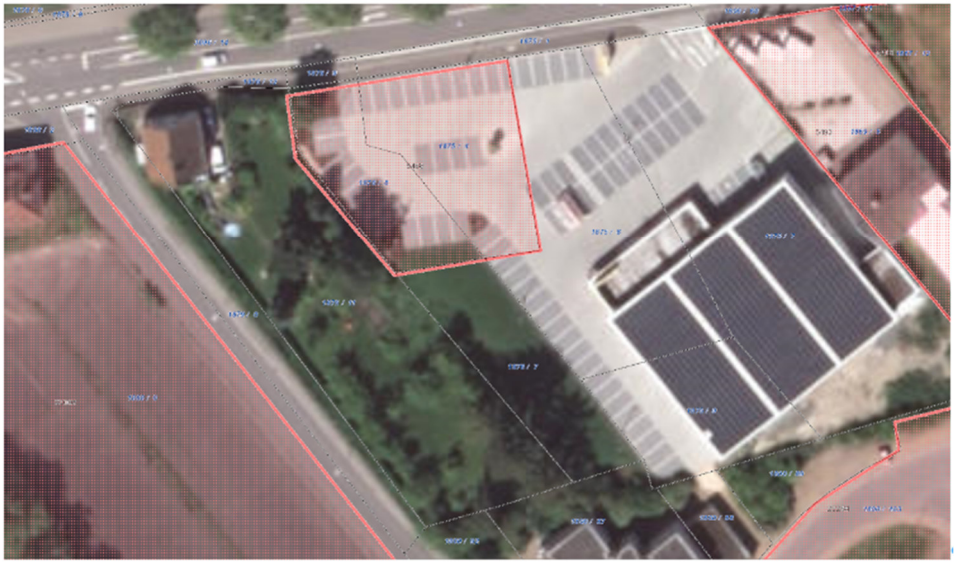
Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. BürgerInnen haben sich zur vorliegenden Planung nicht geäußert.

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	**Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz** Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken Schreiben vom 26.06.2025 „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: **Natur- und Artenschutz** 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. **Bodenschutz** 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.	**Natur- und Artenschutz** Seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden keine weiteren Anmerkungen zum Naturschutz vorgebracht. **Bodenschutz** 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	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

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	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). Der Verdacht der Altlast ist durch den Planungsträger insoweit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann. Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. 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. www.resymesa.de) zugelassen ist, nachzuweisen. Im Bereich der Verdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gern. § 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. 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. Bei nicht erteilter Freigabe sind die Tiefbaumaßnahmen im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gern. § 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. www.resymesa.de), zu begleiten, mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren. Entsprechende Sachverständigengutachten sind der Behörde unaufgefordert vorzulegen. Mit erhöhten Entsorgungskosten ist zu rechnen. Bei Würdigung der Altlastenproblematik sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.	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-Boden-schutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) 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. 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.	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. www.resymesa.de) 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.“ 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: „Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf: HOM_5488 "Total-Tankstelle, Status orientierend untersucht“.

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Gewässerschutz 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.“ Auszug aus dem ALKA: 	**Gewässerschutz** Seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden keine weiteren Anmerkungen vorgebracht.	
2	**Ministerium für Inneres, Bauen und Sport** **Oberste Landesbaubehörde OBB 1** **Referat OBB 11, Landesplanung, Bauleitplanung** Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken Schreiben vom 30.06.2025		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	„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. 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. 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. 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." 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. 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	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". Gemäß aktualisierter Auswirkungsanalyse ist "die städtebauliche Integration aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet der Kernstadt Homburgs und der Lage	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch nicht geprüft werden mussten. Dies ist nun aber der Fall. 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.“	innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus gegeben. (...) 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." (vgl. Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Netto-Marktes in Homburg; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen; Stand: 15.01.2026) Die Ergebnisse der aktualisierten Auswirkungsanalyse werden redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan angepasst.	Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg beschließt, wie dargelegt, wie Ergebnisse der aktualisierten Auswirkungsanalyse redaktionell in der Begründung zum Bebauungsplan anzupassen.
3	**Amprion GmbH** Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund <u>Schreiben vom 02.06.2025</u> „im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“		**Kein Beschluss erforderlich**
4	**Arbeitskammer des Saarlandes** Postfach 10 02 53 66002 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		**Kein Beschluss erforderlich**
5	**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Regionalbereich West / Saarland Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
6	**Bundesnetzagentur** **Referat 814** Postfach 80 01 53105 Bonn Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
7	**Bundesnetzagentur** **Referat 511** Canisiusstr. 21 55122 Mainz Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
8	**CREOS Deutschland GmbH** **Planauskunft** Am Zunderbaum 9 66424 Homburg Schreiben vom 23.05.2025 „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: · Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.) · Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH · Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH		**Kein Beschluss erforderlich**

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	· Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH · Gasleitung der Villeroy & Boch AG, Mettlach · Leitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH · Leitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH · Leitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH 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.“		
9	**Deutsche Bahn AG** **DB Immobilien, CR.R-O41 Baurecht I** Gutschstr. 6 76137 Karlsruhe <u>Schreiben vom 30.05.2025</u> „DB Immobilien ist das von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen Träger öffentlicher Belange. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB InfraGO AG keine Einwendungen. 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.“		**Kein Beschluss erforderlich**
10	**Deutsche Telekom Technik GmbH** **PTI 11 - Bauleitplanung** Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern <u>Schreiben vom 23.05.2025</u>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	„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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. 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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. 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 setzten sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.“	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Hausanschlussleitungen und Leitungen im öffentlichen Straßenraum (Saarbrücker Straße). Ein Verweis auf die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird jedoch vorsorglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.	Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen: „**Deutsche Telekom Technik GmbH** • Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. • Zu beachten: Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH TINL Südwest, PTI 11 vom 23.05.2025.“
11	**Deutscher Wetterdienst** **Referat Liegenschaftsmanagement** Frankfurter Straße 135 63067 Offenbach <u>Schreiben vom 03.06.2025</u> „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		**Kein Beschluss erforderlich**

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	**Die Autobahn GmbH des Bundes** **Niederlassung West** Bahnhofsplatz 1 56410 Montabaur Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
13	**Eisenbahn-Bundesamt** **Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken** Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt Schreiben vom 26.05.2025 „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.“		**Kein Beschluss erforderlich**
14	**energis-Netzgesellschaft mbH** Postfach 102811 66028 Saarbrücken Schreiben vom 02.06.2025 „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.		**Kein Beschluss erforderlich**

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“		
15	**EVS Entsorgungsverband Saar** Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken Schreiben vom 28.05.2025 „in dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Sammler des EVS. Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor. 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. Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“		**Kein Beschluss erforderlich**
16	**Handwerkskammer des Saarlandes** Hohenzollernstr. 47-49 66117 Saarbrücken Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
17	**IHK Saarland** Franz-Josef-Röder-Str. 9 66119 Saarbrücken Schreiben vom 30.06.2025		**Kein Beschluss erforderlich**

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	„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 Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 782 auf ca. 960 m2 schaffen. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung: 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^2. 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. 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 Backverkaufsshop ergänzt. Weitere Anbieter aus dem Nonfood-Bereich sind Tedi und Kik sowie verschiedene Dienstleister. 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. 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^2 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. 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 Umsatzumverteilungsquote 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). Der Wunsch von Netto, im Sinne der Standortsicherung seine bestehende Filiale		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	zu modernisieren, ist aus Sicht der IHK nachvollziehbar. In den vergangenen Jahren wurden bereits entsprechende Erweiterungen anderer Filialen in Nachbargemeinden umgesetzt. 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.). 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. Die zur Bauleitplanung „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA" erstellte Auswirkungsanalyse 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. 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 Verkaufsflächenerweiterung kein signifikanter Kaufkraftabfluss zu erwarten. 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.“	Seitens der IHK Saarland werden keine weiteren Anregungen oder Änderungswünsche zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht. Die Anmerkungen und Hinweise zum Vorhaben „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA" werden zur Kenntnis genommen.	

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

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

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	66117 Saarbrücken <u>Schreiben vom 16.06.2025 - Ref. F/2 - Luftfahrt</u> „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).“ <u>Schreiben vom 01.07.2025 - Ref. F/5</u> „nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme der obersten Straßenbaubehörde zu der betreffenden Planung der Kreisstadt Homburg: 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.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vorsorglich an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Landesbetrieb für Straßenbau wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls angehört. Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen seitens des LfS keine Bedenken.	**Kein Beschluss erforderlich**
28	**Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie** **Referat E/1** Postfach 10 24 63 66024 Saarbrücken <u>Schreiben vom 30.06.2025</u> „zu dem im Betreff angeführten Planverfahren äußern sich die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie wie folgt: **Referat für Grundsatzfragen der Energiepolitik:** 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.		**Kein Beschluss erforderlich**

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	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 - die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung - die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien - 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) - die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte. 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. **Referat für Energiewirtschaft und Montanindustrie:** Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anmerkungen.“	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. 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. Das Oberbergamt wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls angehört.	
29	**Oberbergamt des Saarlandes** Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Schreiben vom 20.06.2025 „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.“		**Kein Beschluss erforderlich**
30	**Pfalzwerke Netz AG** **Netzbau, Anlagenbau + Externe Planungen** Wredestraße 35 67059 Ludwigshafen Schreiben vom 23.06.2025 „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: Richtfunkstrecke „F1807 0,7 m" inklusive Regelschutzkorridor 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. 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: https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft Die Versorgungseinrichtung bedarf unterschiedlich der zeichnerischen und textlichen Berücksichtigung.	Belange der Pfalzwerke Netz AG werden zwar berührt, Bedenken bestehen jedoch nicht.	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Zeichnerische Berücksichtigung Die Versorgungseinrichtung bedarf keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Textliche Berücksichtigung Zur textlichen Berücksichtigung der Versorgungseinrichtung regen wir an, Abschnitt ,,Hinweise" um den nachstehend in Kursivschrift dargestellten Inhalt zu ergänzen: *Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG* *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.* 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. Bei Fragen können Sie sich jederzeit an uns wenden.“	Westlich des Plangebiets verläuft in dessen Nahbereich folgende Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG: "Richtfunkstrecke „F1807 0,7 m" inklusive Regelschutzkorridor" Ein Verweis auf die Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG wird daher vorsorglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.	Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg/Saar beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen: "**Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG** • 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."
31	**RAG Aktiengesellschaft** Im Welterbe 10 45141 Essen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		**Kein Beschluss erforderlich**

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
32	**Saarforst Landesbetrieb** **Geschäftsbereich 3** Im Klingelfloß 66571 Eppelborn Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
33	**Saarländischer Rundfunk** **Funkhaus Halberg** 66100 Saarbrücken Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
34	**Iqony Energies GmbH** St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken Schreiben vom 23.05.2025 „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.“		**Kein Beschluss erforderlich**
35	**Vodafone Kabel Deutschland GmbH** **Netzinfrastruktur** Zurmaiener Straße 175 54292 Trier Schreiben vom 24.06.2025 „wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.05.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im		**Kein Beschluss erforderlich**

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	**VSE Verteilnetz GmbH** Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken Schreiben vom 25.06.2025 „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.“		**Kein Beschluss erforderlich**
37	**VSE NET GmbH** Nell-Breuning-Allee 6 66115 Saarbrücken Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
38	**Wasserstraßen - und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn** Bismarckstr. 133 66121 Saarbrücken Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
39	**Biosphärenzweckverband Bliesgau** Paradeplatz 4 66440 Blieskastel Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
40	**Bischöfliches Ordinariat**		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Kleine Pfaffengasse 16 67346 Speyer Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
41	**Ericsson Services GmbH** Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf Schreiben vom 28.05.2025 „vielen Dank für Ihre Anfrage. Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. 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. Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com“		**Kein Beschluss erforderlich**
42	**Finanzamt Homburg** Schillerstraße 15 66424 Homburg Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
43	**Katasteramt St. Ingbert** Dr. Wolfgang-Krämer-Str. 22 66386 St. Ingbert Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
44	**Pfalzkom GmbH** Koschatplatz 1 67061 Ludwigshafen <u>Schreiben vom 23.05.2025</u> „unsere Anlagen sind nicht betroffen. Wir haben keine Einwände gegenüber Ihrer Maßnahme.“		**Kein Beschluss erforderlich**
45	**PLEdoc GmbH** Postfach 120255 45321 Essen <u>Schreiben vom 30.05.2025</u> „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: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen 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.“		**Kein Beschluss erforderlich**
46	**Polizeiinspektion Homburg** Eisenbahnstraße 40 66424 Homburg <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		**Kein Beschluss erforderlich**

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

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Schreiben vom 23.05.2025 „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. Wir erstatten somit Fehlanzeige. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“		**Kein Beschluss erforderlich**
53	**Saarpfalz-Kreis** Am Forum 1 66424 Homburg Schreiben vom 26.05.2025 „aus Sicht der Jugendhilfeplanung des Jugendamtes des Saarpfalz Kreises erfolgen derzeit keine Anmerkungen zu dem übersendeten Projektvorhaben.“		**Kein Beschluss erforderlich**
54	**Gemeinde Kirkel** **Herrn Bürgermeister** Hauptstr. 10 66459 Kirkel Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
55	**Stadt Bexbach** **Herrn Bürgermeister** Rathausstraße 68 66450 Bexbach Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
56	**Stadt Blieskastel** **Herrn Bürgermeister** Paradeplatz 5 66440 Blieskastel Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
57	**Stadtverwaltung Zweibrücken** Herzogstraße 1 66482 Zweibrücken Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
58	**Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau** Am Rathaus 2 66892 Bruchmühlbach-Miesau Keine Stellungnahme abgegeben		**Kein Beschluss erforderlich**
59	**Verbandsgemeinde Oberes Glantal** **Herrn Bürgermeister** Rathausstraße 14 66914 Waldmohr Schreiben vom 12.06.2025 „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.“		**Kein Beschluss erforderlich**
60	**Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land** Landauer Straße 18-20 66482 Zweibrücken		

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

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

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

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

M A R K T U N D S T A N D O R T B E R A T U N G S G E S E L L S C H A F T M B H
Ludiwg-Erhard-Str. 14, 91052 Erlangen Tel. +49 9131 973 769 0 Fax +49 9131 973 769 70
info@marktundstandort.de HRB 10996 Fürth ID Nr. DE 814055381

Inhaltsverzeichnis

A Grundlagen der Untersuchung 4

A.1 Vorbemerkung 4
A.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag 4
A.1.2 Methodik 4
A.1.2.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft 4
A.1.2.2 Bestandserhebung 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

A.2 Untersuchter Standort und geplantes Projekt 9
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 Auswirkungsanalyse 12

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.2 Einzugsbereich des Projektes 16
B.2.1 Einzugsbereich des Planvorhabens 16
B.2.2 Marktpotenzial 17

B.3 Die Kaufkraftbindung und die erwarteten Veränderungen 18
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.4 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt 19
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.5 Entwicklungsperspektiven laut Einzelhandelskonzept 22

B.6 Abschließende Bewertung 22

C Anhang 23

C.1 Absatzformen - Definitionen 23

C.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2024 26

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.[1]

Die Einzelhandelsausgaben pro Kopf stellen durchschnittliche Ausgaben je Einwohner und Bedarfsgruppe dar. Sie stammen aus der Umsatzsteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes, der Erfassung der unterschiedlichen Verbrauchsangaben nach Haushaltstypen des Statistischen Bundesamtes sowie Verbrauchsstatistiken, die von den unterschiedlichsten Marktforschungsinstituten (GfK, Nielsen, MB-Research) regelmäßig erfasst werden. Auch Informationen der einschlägigen Verbände werden zur Ermittlung herangezogen.

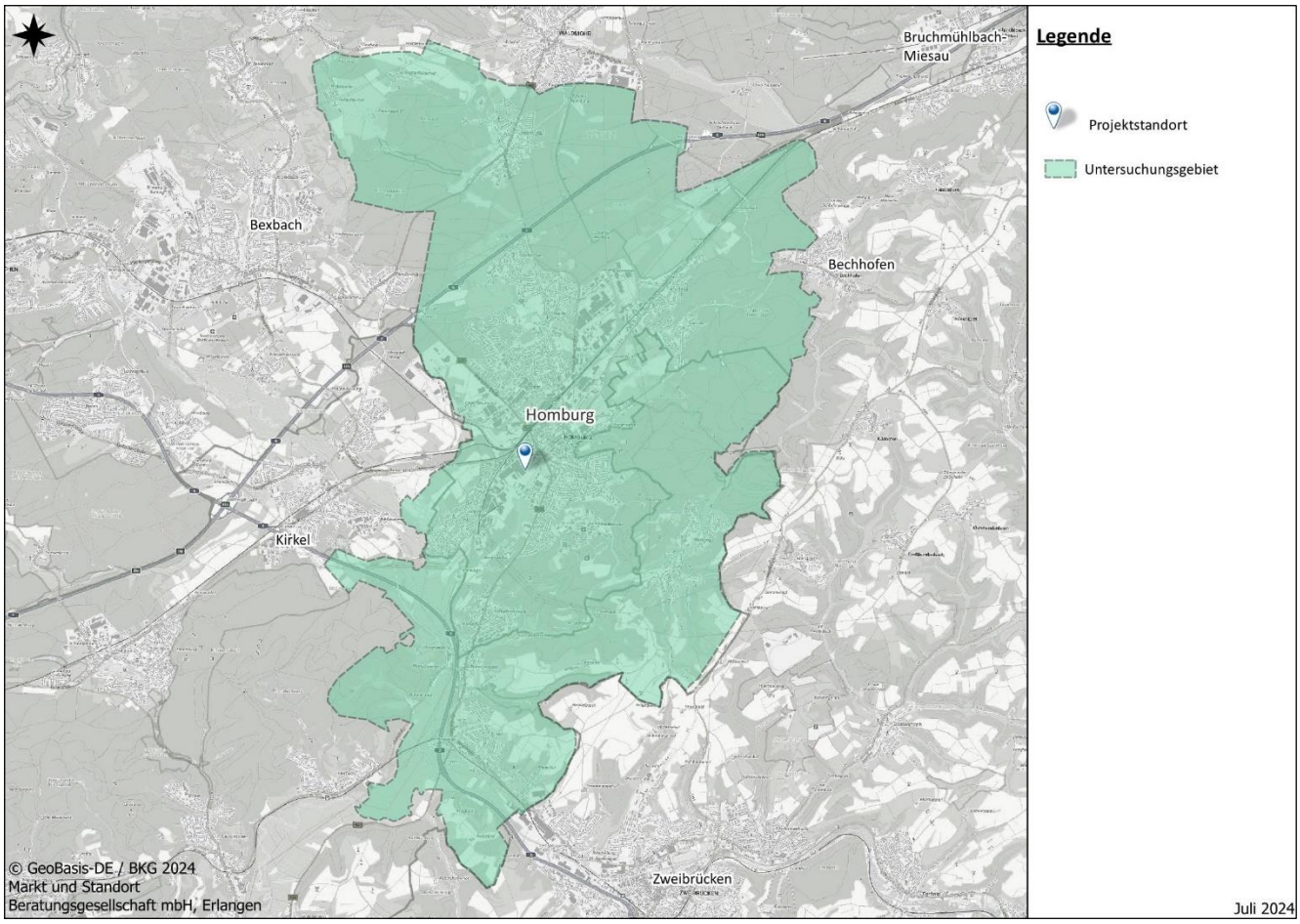
A.1.2.2 Bestandserhebung

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.

[1] Beispielsweise ergeben sich aus höheren Einkommen nicht zwangsläufig höhere Einzelhandelsausgaben. Die Einkommensentwicklung hat sich seit einigen Jahren bereits abgekoppelt von der Entwicklung der Einzelhandelsumsätze. Diese Tendenzen sind nach Bedarfsgruppen unterschiedlich.

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 sortimentsspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentsschwerpunkt wird bei der sortimentsspezifischen 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 sortimentsspezifischen Modellberechnungen erfolgen dann nicht mehr auf der Basis des „Huff-Modells“, sondern werden, ähnlich wie bei der Input-Output-Analyse in sortimentsspezifischer Modellumgebung vorgenommen. Die Kalibrierung erfolgt standort-, projekt- und sortimentsspezifisch 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 (Staueinflüsse, etc.)

Im Rahmen der differenzierten, sortimentsspezifischen 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 anderseits. Es wird davon ausgegangen, dass Betriebe gleicher oder ähnlicher Betriebsform stark miteinander konkurrieren. Bei „systemgleichen“ Wettbewerbern wird von einem Höchstmaß an Sortimentsüberschneidungen und Substituierbarkeit ausgegangen. Systemgleiche Wettbewerber verlieren demnach die höchsten Umsatzanteile im Vergleich zu anderen Wettbewerbern. Maßgeblich für die Stärke der Wettbewerbswirkung sind das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen und die Ähnlichkeit des Konzeptes.

A.1.2.3.4.3 Annahmen zur Distanzsensibilität

Der Aufwand für die Distanzüberwindung wird zum einen je nach Versorgungsstufe unterschiedlich wahrgenommen. Für die Nahversorgung sind größere Distanzen mit höherem Gewicht zu belegen, als für den aperiodischen Bedarf[2]. 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.

[2] 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 Untersuchter Standort und geplantes Projekt

A.2.1 Standort

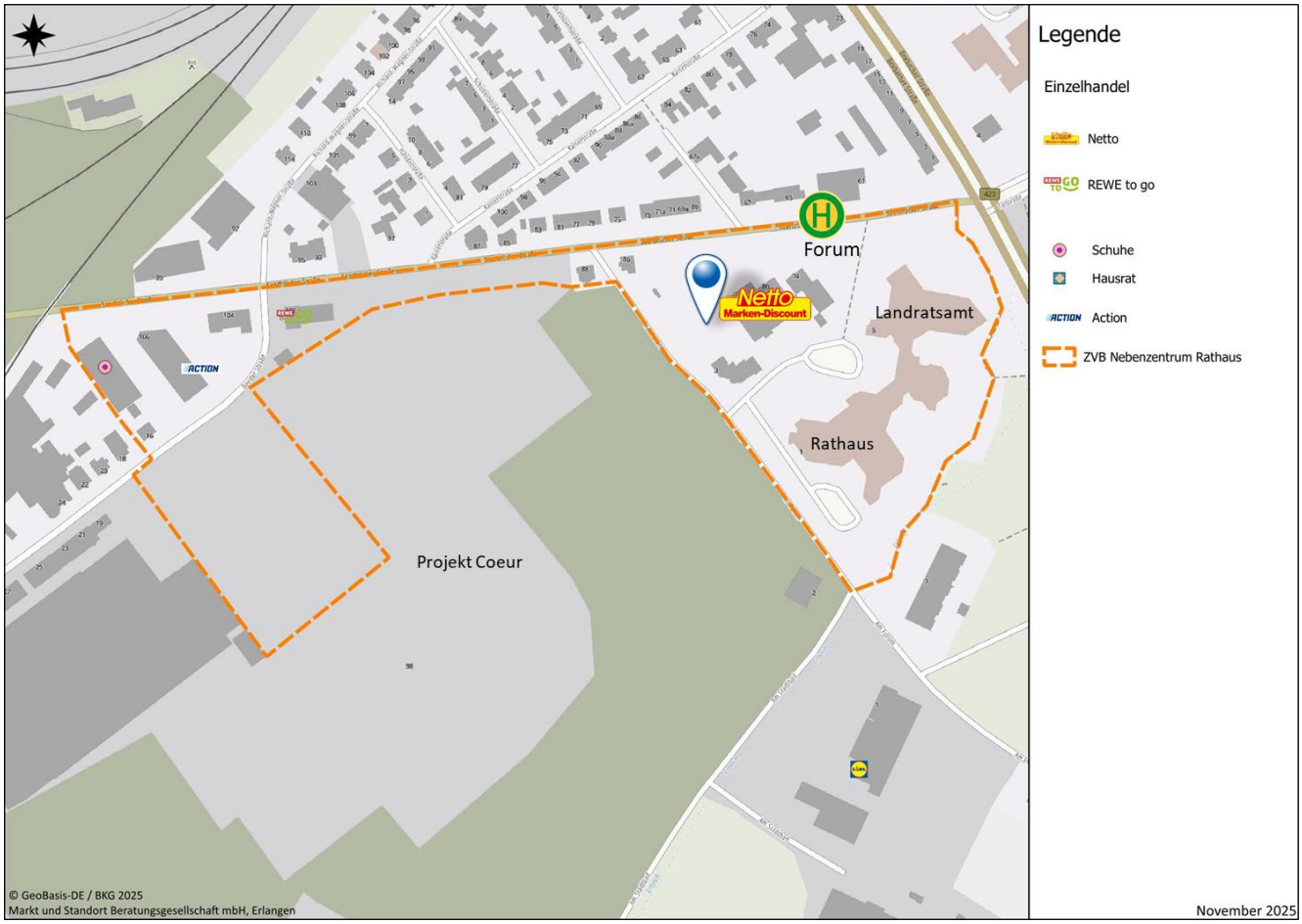
Die Stadt Homburg ist im Landesentwicklungsplan des Saarlands als Mittelzentrum eingestuft.

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 Verkaufsfläche in qm	Zuwachs Verkaufsfläche in qm	Endausbau Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	692	178	870
Drogeriewaren	70	0	70
Nonfood-Sortiment	20	0	20
Summen	**782**	**178**	**960**

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

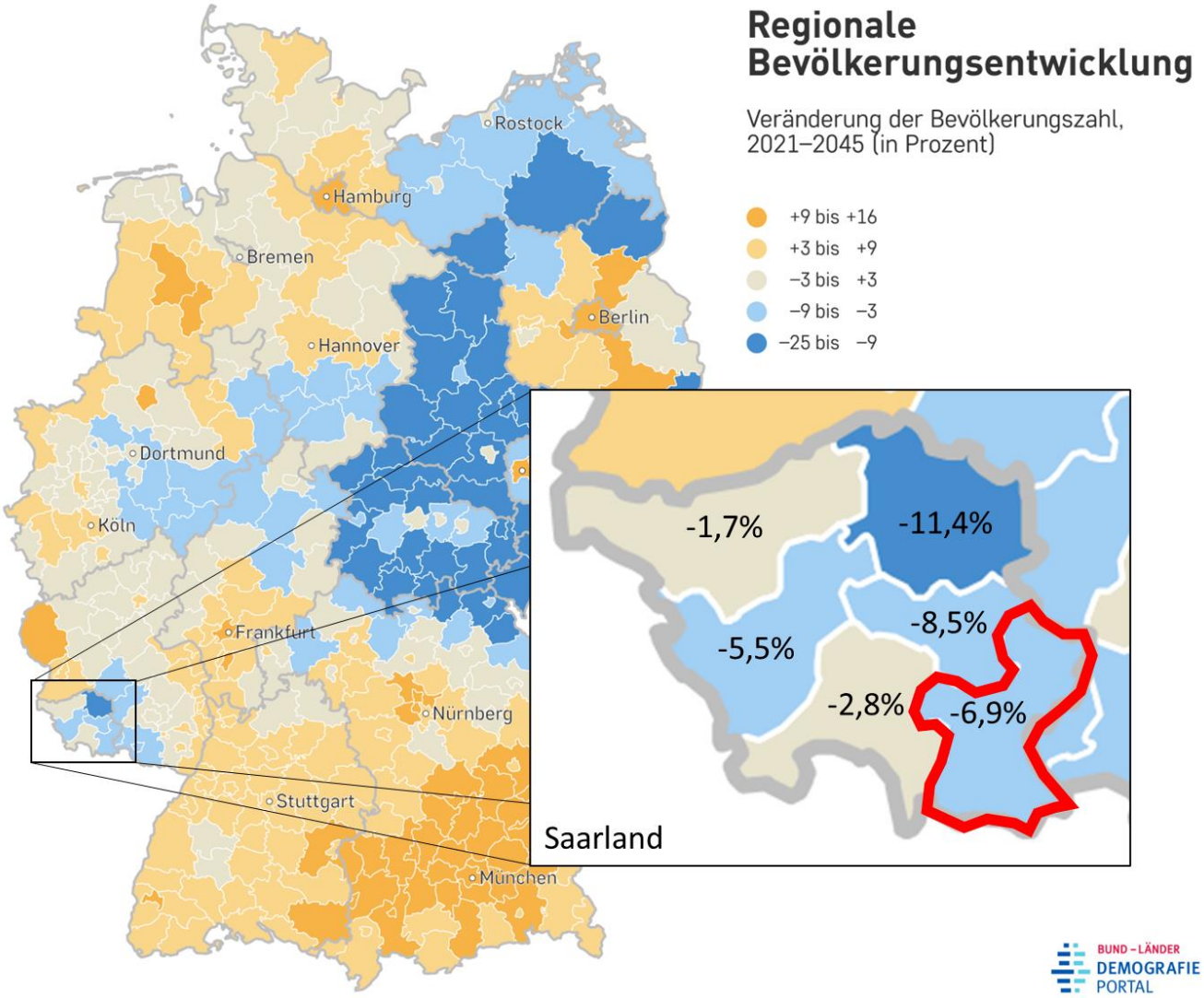
Durch die Umwandlung der hinteren Lagerflächen vergrößert sich die Verkaufsfläche um 178 qm. Die Ersatzlagerfläche ist als Anbau im hinteren Bereich vorgesehen.

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

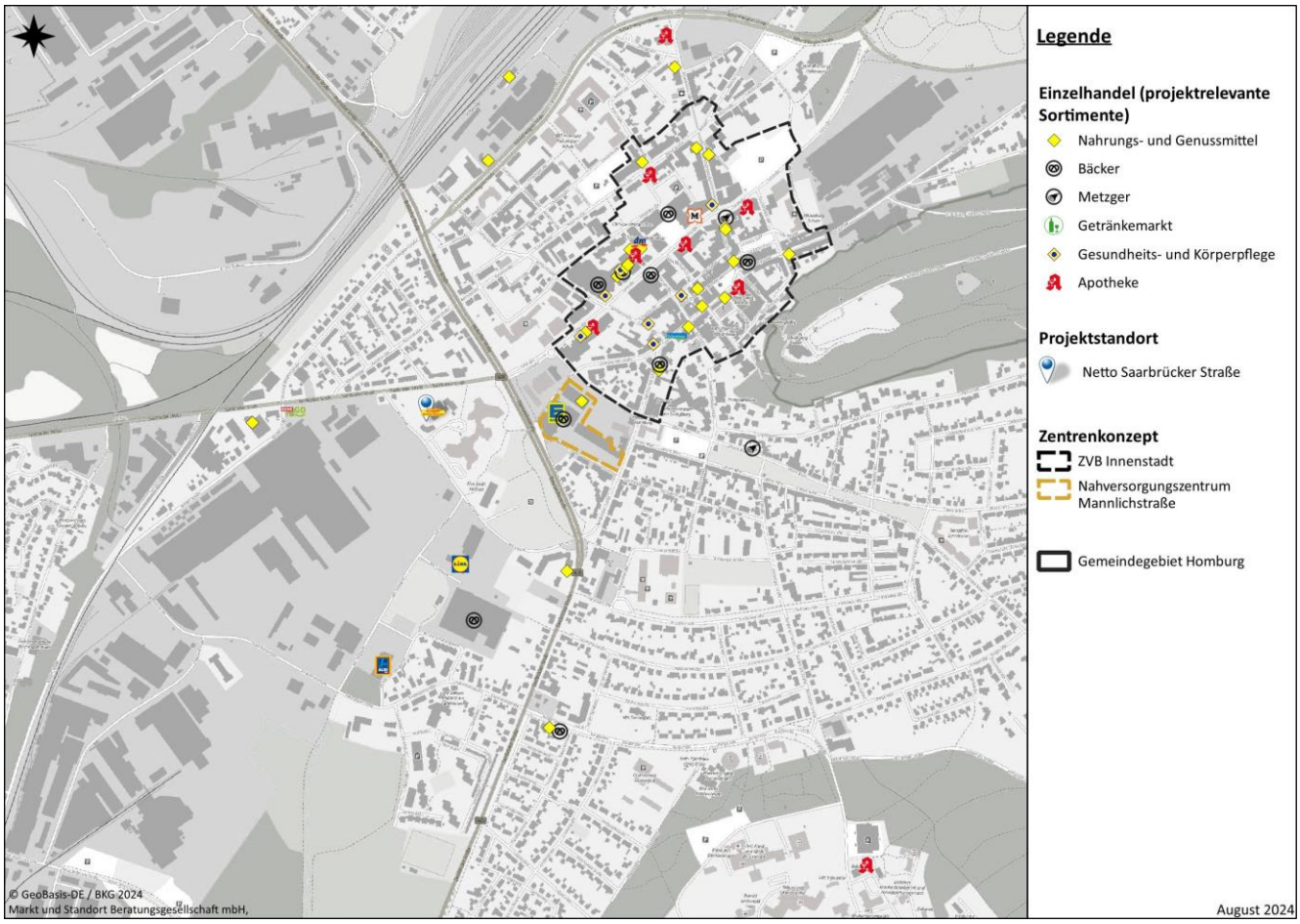
B Auswirkungsanalyse

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
Gesamt	**4.095**	**25,8**

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
Gesamt	**2.580 qm**	**11,5**

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
Gesamt	**1.760**	**7,7**

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
Gesamt	**3.175**	**25,5**

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
Gesamt	**3.125**	**22,9**

Quelle: eigene Erhebungen August 2024

B.1.6 Stadtteilzentrum Kirrberg und Solitärlagen Globus und Kaufland

Der Nahversorgungsbesatz im Stadteilzentrum 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.

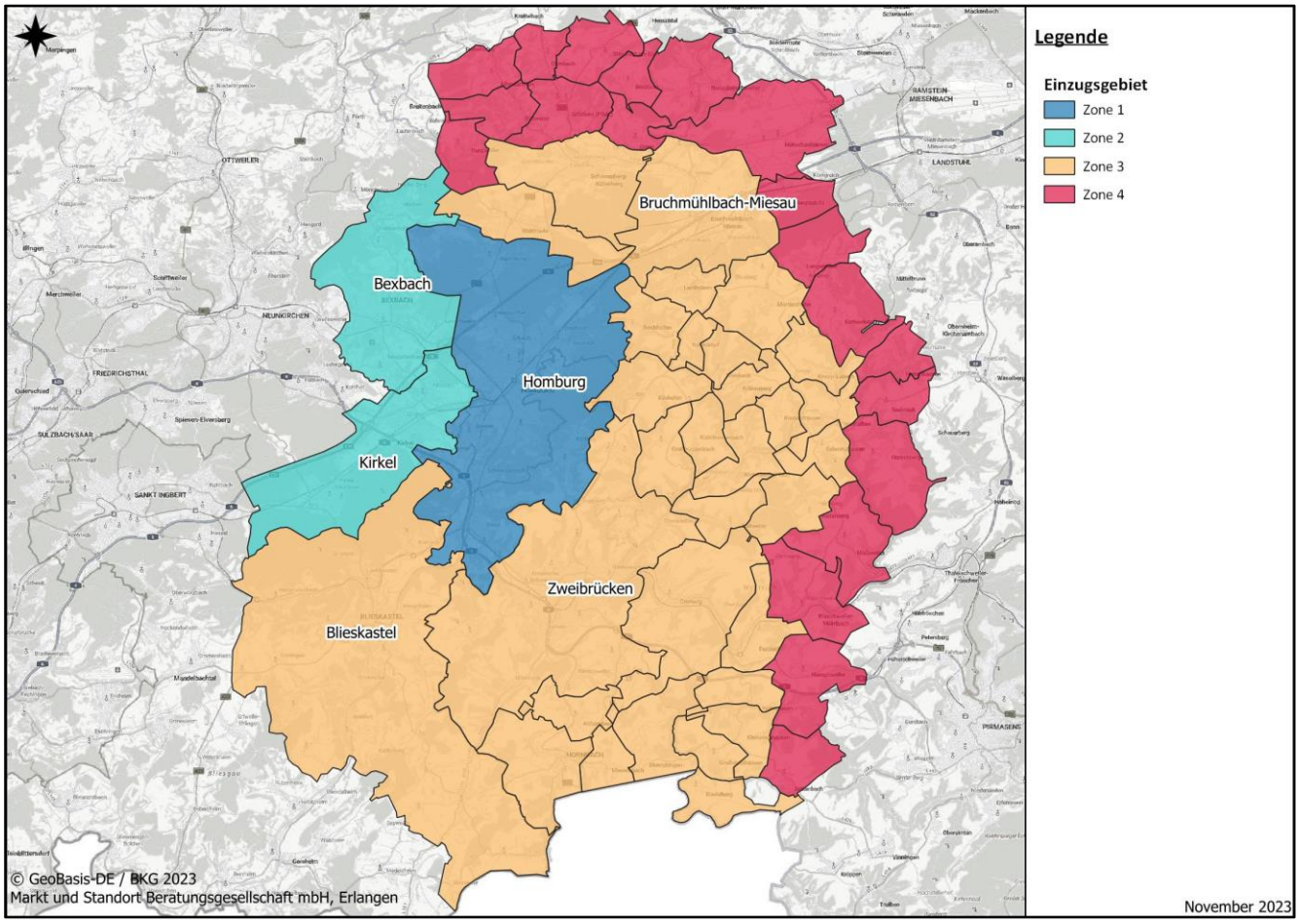
Hier summieren sich insgesamt 2.745 qm Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rund 16,1 Mio. €.

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
Gesamt	**155,8**

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 Umsatzumlenkungen, 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		
Sortimentsgruppe	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			
Summen	**960**	**4,9**	**782**	**3,8**	**178**	**6.300**	**1,1**

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.[3]In der aktuellen Veröffentlichung der Hahn-Gruppe wird die

[3] Vergl. BBE, IfH, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, Seite 16f

durchschnittliche Raumleistung von Netto mit 4.990 €/qm angegeben.[4] 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[5] 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.

[4] Vergl. Hahn Gruppe, 18. Retail Real Estate Report 2023/24, Seite 39
[5] Vergleiche Einzelhandelskonzept Seite 99 ff

Tabelle 11 Projektspezifische Umsatzumlenkungen (Lebensmittel) innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Erweiterungsvorhabens

Standortlage	Einstufung nach Einzelhandelskonzept*	projektrelevanter Bestandsumsatz in Mio. €	Umsatzumlenkung 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	…*	…*
Kirrberg - 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			…*	
Gesamt		**162,7**	**1,1**	

-* 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 Bestandsumsatzes, 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 Kirrberg sowie in der Summe aller Solitärlagen so gering, dass sie im Modell nicht mehr darstellbar ist.

Die genannten Umsatzumlenkungsquoten 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	**Konzentrationsgebot** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in zentralen Orten möglich.	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.
Z 44	**Kongruenzgebot** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.	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.
Z 45	**Beeinträchtigungsverbot** 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.	Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters führt im worst case zu einem zusätzlichen jährlichen Umsatz von rund 1,1 Mio. €. Die dadurch verursachten Umsatzumlenkungen 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.
Z 46	**Städtebauliches Integrationsgebot** Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig.	Der geplante Standort ordnet sich in das Siedlungsgebiet der Kernstadt 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.

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. .[6]

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.

[6] 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 (Marktanteilskonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und 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, Kerzen-ständer)
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, Stuhlauflagen, 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.

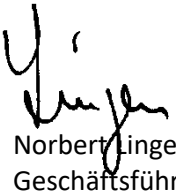
Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

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

2026/0105/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet: BM Manfred Rippel

Verzicht auf Fortführung des Projektes "B 423 - Ortsumgehung Schwarzenbach und Schwarzenacker" (B 423 neu)

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsrat Wörschweiler (Anhörung)	02.03.2026	Ö
Ortsrat Beeden (Anhörung)	03.03.2026	Ö
Ortsrat Einöd (Anhörung)	05.03.2026	Ö
Ortsrat Schwarzenbach (Anhörung)	09.03.2026	Ö
Ortsrat Homburg (Anhörung)	09.03.2026	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	10.03.2026	N
Stadtrat (Entscheidung)	26.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Planung der Umgehungsstraße Schwarzenbach/Schwarzenacker (B423neu) wird nicht weiter vorangetrieben bzw. soll nicht weiterverfolgt werden. Weiterhin werden die Aktivitäten der Stadt Homburg hinsichtlich einer erneuten Planung des Straßenprojektes eingestellt. Es wird auf eine Wiedereinstellung des Projektes in den kommenden Bundesverkehrswegeplan verzichtet.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 15.01.2026 gab das saarländische Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar- und Verbraucherschutz die Einstellung des Planfeststellungsverfahrens zur B423neu und die Aufhebung der seit Auslegung der Planunterlagen bestehenden Veränderungssperre bekannt. Das Projekt wurde 2003 im Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf eingestuft und befand sich seit dem 6. Juni 2017 im Planfeststellungsverfahren.
Während des Planfeststellungsverfahrens wurden neue Vorkommen streng geschützter Tierarten festgestellt, wodurch die Vielzahl der erforderlichen Änderungen eine transparente und verständliche Darstellung für die Träger öffentlicher Belange und für die Bürgerinnen und Bürger in dem laufenden Planfeststellungsverfahren nicht mehr zu ließ.

Durch die Einstellung des Planfeststellungsverfahrens ergeben sich für neue Stadtquartier „Coeur“ auf dem ehemaligen DSD-Gelände neue Gestaltungsspielräume, welche in der Planung berücksichtigt werden sollten. Der seitens der Stadt unterstützte Bau des Stadtquartiers müsste sich in einem laufenden Planfeststellungsverfahren an der geplanten Ortsumgehung

orientieren, sodass der Vorhabenträger bis zur Fertigstellung der Straße aufwändige Provisorien umsetzen müsste. Dies würde einen erheblichen zusätzlichen Bauaufwand mit Mehrkosten bedeuten.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (Reaktivierung der Bahnstrecke HOM-ZW) hat sich die verkehrspolitische Ausgangslage grundlegend geändert und eine Umsetzung in der ursprünglich geplanten Form zunehmend unwahrscheinlich gemacht. Dies wird ab 2028 voraussichtlich zu veränderten Verkehrsströmen führen.

Einen weiteren Faktor stellt das veränderte Energiebewusstsein innerhalb der Bevölkerung dar, was sich in einem zunehmenden Anteil der E-Mobilität verbunden mit Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen niederschlägt.

Nun müsse seitens der Stadt Homburg auch eine offene Neubewertung der Verkehrssituation erfolgen, bei der tragfähige Lösungen für die betroffenen Stadtteile entwickelt werden, mit dem Ziel die jetzt bestehenden Belastungen durch Verkehr, Lärm und Abgase zu reduzieren, in Abstimmung mit den höher gelagerten verantwortlichen Stellen.

Finanzielle Auswirkungen

-

Anlage/n
Keine