

2019/318/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Berichtersteller:



Nutzungsänderung in einen Schuhfachmarkt mit Accessoires, Saarbrücker Straße 108

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	02.10.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Neubau eines Schuhfachmarktes in der Saarbrücker Straße 108 wird erteilt.

Sachverhalt

Mit Datum vom 12.07.2017 hat Frau Sabine Möhring den Antrag zum Neubau eines Fachmarktes in der Saarbrücker Straße 108 gestellt. Vorgesehen war ein Fachmarkt mit „Weißer Ware“ (großformatige Elektrogroßgeräte und Elektroinstallationsbedarf). Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in mehreren Sitzungen (ab dem 30.11.2017) über die Nutzung beraten und dann in der Sitzung vom 29.10.2018 sein Einvernehmen erteilt. Die lange Beratungszeit hat dazu geführt, dass der Betreiber abgesprungen ist und nun nicht mehr zur Verfügung steht.

Zwischenzeitlich hat die Siemes Schuhcenter GmbH & Co. KG angefragt, in diesem Neubau ein Schuhfachmarkt zu installieren. Geplant ist eine Verkaufsfläche von 795m², davon sollen 355m² auf Damenschuhe 160m² auf Herrenschuhe, 160m² auf Kinderschuhe, 80m² auf Sportschuhe und 40m² auf Accessoires entfallen.

Die imtargis Retail Assets GmbH, Kreuzgasse 2-4, 50667 Köln hat sich mit der veränderten Situation in der Kreisstadt Homburg im Bereich Schuhe seit Erstellung des Märktekonzepts befasst und hierzu ein Gutachten erstellt.

In der Zusammenfassung kommt die Firma zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Die Stadt Homburg weist aufgrund ihrer Funktion als Kreisstadt und als Mittelzentrum eine hohe Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktion für die umliegenden Gemeinden auf. Der Planstandort an der Saarbrücker Straße profitiert von einer guten Verkehrsanbindung und hohen Verkehrsfrequenz. Es besteht eine direkte Verbindung zur Innenstadt von Homburg.

Das Planvorhaben sieht keine Großflächigkeit (□ < 800 m² VKF)

vor, daher finden die genannten landesplanerischen Vorgaben keine direkte Anwendung. Die bestehende Baugenehmigung für den im Bau befindlichen Fachmarkt lässt zentrenrelevante Sortimente („Weiße Ware“) zu. Der geplante Schuhfachmarkt ist ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Das Einzelhandelskonzept wurde auf Grundlage der Angebotsstruktur des Homburger Einzelhandels des Jahres 2014 erstellt. Gemäß Einzelhandelskonzept ist das Vorhaben nicht konform mit den allgemeinen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung von Homburg. Am Standort wurde zwischenzeitlich dennoch eine Handelsnutzung realisiert.

Die Untersuchung der Angebotsstrukturen an Schuheinzelhandel in Homburg hat ergeben, dass seit der letzten offiziellen Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zahlreiche Veränderungen, u.a. eine Reduktion der Angebotsstrukturen im Schuheinzelhandel stattgefunden hat. In der Innenstadt sind nur eingeschränkt verfügbare (großflächige) Einzelhandelsflächen vorhanden.

Der Anbieter Siemes Schuhcenter bietet der Stadt Homburg und ihrem Verflechtungsbereich insgesamt eine notwendige Angebotsergänzung durch die dargestellte Sortimentsbreite und –tiefe der enthaltenen Marken. Dabei wird teilweise auch das Premiumsegment bedient. Hierdurch würde Siemes den Einzelhandelsstandort Homburg bei Schuhen insgesamt stärken.

In Homburg und im Einzugsgebiet ist die Kaufkraft für Schuhwaren insgesamt gestiegen. Das Kerneinzugsgebiet umfasst im Wesentlichen den Mittelzentralen Verflechtungsbereich. Die Umsatzschätzungen haben ergeben, dass innerhalb des Einzugsgebietes derzeit mehr Kaufkraft als Umsatz im Schuheinzelhandel vorhanden ist, dementsprechend ein Kaufkraftabfluss stattfindet.

Darauf aufbauend kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass dem geplanten Schuhfachmarkt ein ausreichendes Umsatz- bzw. Nachfragepotenzial innerhalb des Kerneinzugsgebiet zur Verfügung steht. Weitere Umsätze könnten zusätzlich durch Streuumsätze oder eine Verlagerung aus dem Online-Handel generiert werden.

Insgesamt ist auf Grundlage der in der Untersuchung getroffenen Annahmen und Ergebnisse die Ansiedlung des Schuhfachmarktes am geplanten Standort begründbar.

Besonders im Hinblick auf die veränderte Angebotsstruktur im Bereich Schuhwaren kann zur Erweiterung des Angebots eine

Empfehlung für die Ansiedlung des Schuhfachmarktes in Homburg ausgesprochen werden.

Weiterhin wird der Hinweis gegeben, dass u.a. aufgrund der festgestellten veränderten Angebotsstruktur des Homburger Einzelhandels grundsätzlich eine Aktualisierung verschiedener Bereiche des Einzelhandelskonzeptes sinnvoll wäre. „

Anlage/n

- 1 Stellungnahme Schuh-Fachmarkt (öffentlich)

Stellungnahme

Ansiedlung eines Schuh-Fachmarkts in Homburg (Saar)

Saarbrücker Straße 108
D-66424 Homburg (Saar)

Erstellt im Auftrag der:

SAB GmbH
Flotowstraße 3
66538 Neunkirchen (Saar)

Erstellt durch die:

imtargis Retail Assets GmbH
Kreuzgasse 2-4
50667 Köln

imtargis 

August 2019



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Zielsetzung	3
2.	Standortanalyse	4
2.1.	Makrostandort	4
2.2.	Mikrostandort	8
3.	Projektvorhaben	12
3.1.	Objektsituation	12
3.2.	Projektdaten und Projektvorhaben	13
3.3.	Beurteilung der Sortiments- und Preisstruktur	14
4.	Planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens	15
5.	Analyse der Angebotssituation im Sortiment Schuh- und Lederwaren in Homburg (Saar)	22
5.1.	Angebotssituation (Erhebung der projektrelevanten Angebotsstrukturen)	22
5.2.	Ausgewählte Veränderungen der Stadt-/Einzelhandelsstruktur seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes	31
6.	Kaufkraft- und Nachfragepotenzial, Umsatzpotenziale für Schuh- und Lederwaren	35
7.	Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen	42
	Anhang	44

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Auftrag In der Kreisstadt Homburg (Saar) finden Überlegungen zur An siedlung des Schuhfachmarktes „Siemes Schuhcenter“ an der Saarbrücker Straße 108 statt.

Die SAB GmbH Neunkirchen beauftragte die imtargis Retail Assets GmbH gemäß schriftlichem Auftrag vom 31.07.19 mit der Erstellung einer Stellungnahme zur Beurteilung der Nachfragesituation nach Schuhwaren in Homburg (Saar).

Hierzu sollen auftragsgemäß folgende Aspekte herausgearbeitet werden:

- Standortanalyse:
 - Makrostandort und Mikrostandort
- Projektvorhaben:
 - Objektsituation
 - Projektdaten und Projektvorhaben
 - Beurteilung der Sortiments- und Preisstruktur des Vorhabens
- Planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens
- Analyse der Angebotssituation im Sortiment Schuh- und Lederwaren in Homburg (Saar)
 - Angebotssituation (Erhebung der projektrelevanten Angebotsstrukturen)
 - Ausgewählte Veränderung der Stadt-/Einzelhandelsstruktur seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes
- Kaufkraft- und Nachfragepotenzial, Umsatzpotenziale für Schuh- und Lederwaren
- Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Der Untersuchungsraum wurde durch imtargis am 12.08.2019 besichtigt.

Hierbei wurden der Planstandort, das Mikroumfeld sowie die wesentlichen Wettbewerbsstandorte besichtigt und eingeschätzt. Darauf aufbauend wurde auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Dokumente eine Stellungnahme auf Desktop Basis erstellt.

Ziel der Stellungnahme ist es, das vorhandene Kaufkraft- und Umsatzpotenzial für einen weiteren Schuhfachmarkt in Homburg (Saar) zu beurteilen.

2. Standortanalyse

2.1. Makrostandort

Lage und Verkehrs-anbindung Die Kreisstadt Homburg (Saar) gehört zum im östlichen Saarland gelegenen Saarpfalz-Kreis und hat rund 42.000 Einwohner. Die nächstgrößeren Städte befinden sich mit Zweibrücken rd. 12 km südlich, mit Neunkirchen (Saar) rd. 18 km südwestlich und Pirmasens in rd. 35 km südöstlicher Richtung. Die saarländische Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich ca. 35 km südwestlich.

Prägend für die Stadt Homburg ist u.a. der Standort des Universitätsklinikums der Universität des Saarlands, welche ihren Hauptsitz in Saarbrücken hat. Homburg ist nach Saarbrücken und Neunkirchen (Saar) die insgesamt drittgrößte Stadt des Saarlands. Im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, ist Homburg als Verdichtungsraum ausgewiesen.

Im Norden, Osten und Süden bildet die Landesgrenze zum Bundesland Rheinland-Pfalz zugleich die Grenze des Stadtgebietes. Westlich grenzt Homburg an die Gemeinde Kirkel und die Stadt Bexbach, im Norden an die Gemeinde Waldmohr, im Südwesten an die Stadt Blieskastel und im Osten an die Gemeinden der Verbandsgemeinde Zweibrücken.

Homburg ist durch die Autobahnanschlussstellen Homburg und Waldmohr unmittelbar an die Bundesautobahn A6 (Saarbrücken – Kaiserslautern/Mannheim) angebunden. Des Weiteren besteht eine Anbindung durch die Anschlussstellen Kirkel-Limbach und Einöd an die Bundesautobahn A 8 (Perl – Bad Reichenhall). Damit ist die Stadt direkt an das bundesweite Fernstraßennetz angebunden und verfügt somit über eine sehr gute überregionale Erreichbarkeit für den MIV.

Regional erfolgt die stärkste Erschließung des gesamten Stadtgebietes über die B 423. Die B 423 stellt sowohl einen Anschluss an die A 8 als auch an die A 6 dar. Die Saarbrücker Straße, im Westen des Stadtgebietes, stellt ebenfalls eine wichtige Ausfallstraße für Homburg dar, da sie als Zubringer für die Autobahn A 8 dient.

Im Schienenverkehr ist Homburg durch seinen Hauptbahnhof an den regionalen (S, RE, EB) und bundesweiten (EC, IC, ICE) Schienenverkehr angebunden.

Im ÖPNV wird Homburg durch mehrere Buslinien im Saarländischen Verkehrsbund sowie Stadtbuslinien erschlossen.

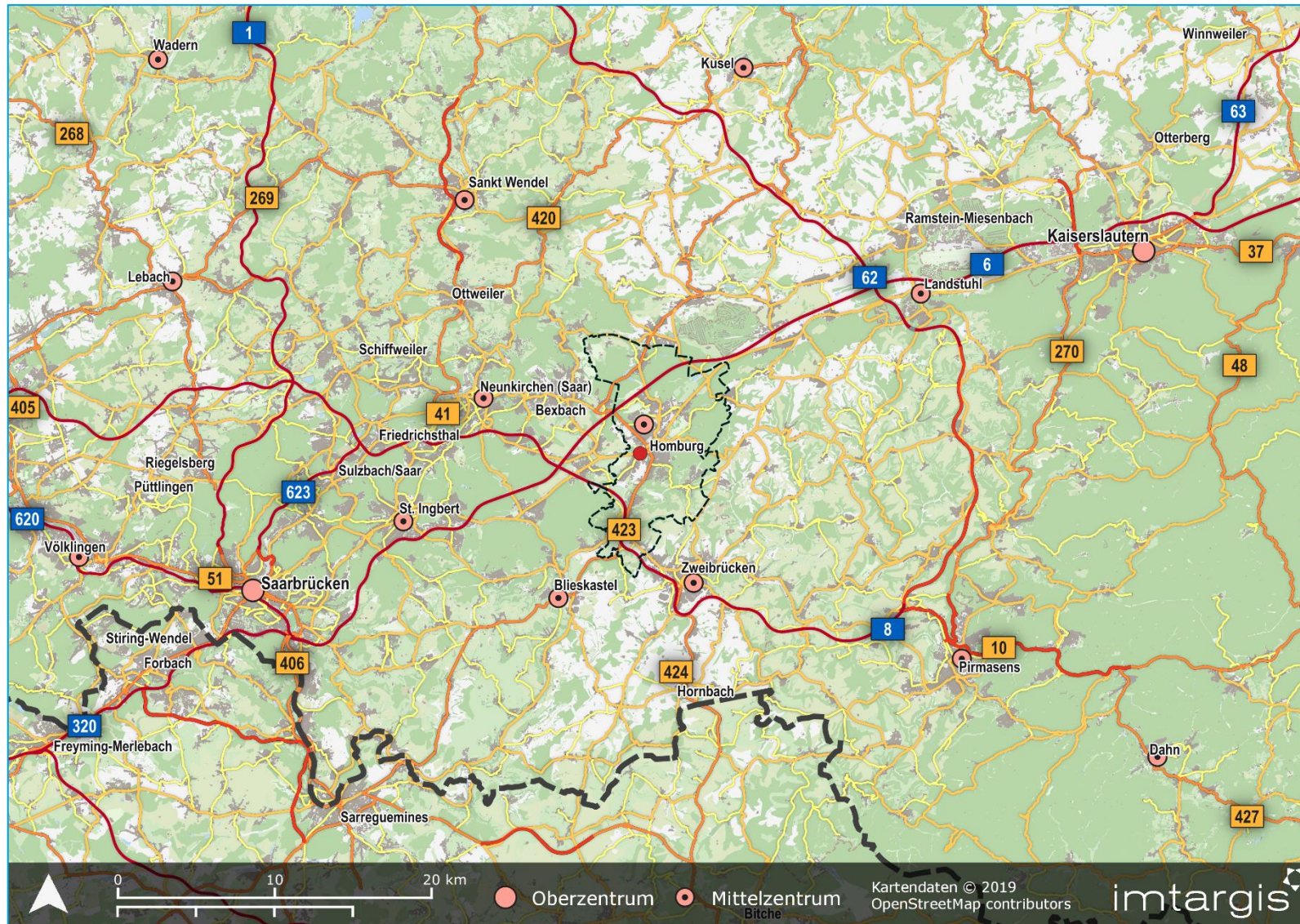
Zentral-örtliche Bedeutung Die Kreisverwaltung des Saarpfalz-Kreises hat ihren Sitz in der Stadt Homburg. Der Kreis setzt sich aus den sieben Gemeinden Bexbach, Blieskastel, Homburg, St. Ingbert, Gersheim, Kirkel und Mandelbachtal zusammen und verfügt insgesamt über rd. 144.000 Einwohner.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan des Saarlands ist die Stadt Homburg in der zentralörtlichen Hierarchie des Saarlandes als Mittelzentrum zur Versorgung des eigenen Stadtgebietes, der Stadt Bexbach und der Gemeinde Kirkel eingestuft. Die angrenzenden Städte Blieskastel und die rheinlandpfälzische Stadt Zweibrücken sind ebenfalls als Mittelzentren klassifiziert. Die nächst gelegenden Oberzentren sind die saarländische Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die Stadt Kaiserslautern im Bundesland Rheinland-Pfalz.

Als Mittelzentrum ist Homburg Standort diverser zentralörtlicher Einrichtungen. Neben der Kreisverwaltung ist auch das Amtsgericht Homburg (Nebenstelle des Landgerichts Saarbrücken) in der Stadt ansässig. Weiterhin befinden sich u.a. das Finanzamt, die Agentur für Arbeit und das Universitätsklinikum des Saarlandes im Ort.

Homburg verfügt zudem über insgesamt dreizehn Schulen, davon sieben Grundschulen, drei Gymnasien, zwei Gesamtschulen und eine Berufsbildene Schule.

Karte: Makrolage:



Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Stadt Homburg weist im Jahr 2019 eine Einwohnerzahl von 41.732 Einwohnern auf. Damit ist sie von ihrer Größenordnung her eine Mittelstadt. Die Bevölkerung ging in den letzten sechs Jahren um rund vier Prozent zurück.

Die Bevölkerungsdichte ist mit rd. 509 Einwohnern pro km² als überdurchschnittlich zu betrachten. Die Bevölkerungsdichte im Saarpfalz-Kreis ist mit rd. 344 EW/km² erheblich geringer. Dies ist unter anderem auf die räumlich differenzierte Industriedichte im dünner besiedelten Süden des Landkreises zurückzuführen.

Perspektivisch ist sowohl für die Stadt Homburg als auch für den Landkreis bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen. Für Homburg wird derzeit ein Rückgang von rd. drei Prozent, für den Landkreis von rd. acht Prozent prognostiziert (wegweiser.kommune). Im Landesvergleich (Saarland: - 8,0 %) ist die Entwicklung für den Kreis tendenziell auf dem gleichen Niveau, für Homburg dagegen weniger negativ. Im Vergleich zu Gesamtdeutschland (-0,7 %) ist die Prognosetendenz sowohl für Homburg als auch den Kreis negativer.

Mit einem Arbeitszentralitätsindex von 209 ist die Stadt Homburg ein wichtiger Arbeitsplatzschwerpunkt. Diese Bedeutung ist ebenfalls deutlich höher als die des Landkreises (121). Dies spiegelt sich vor allem im positiven Pendlersaldo wider, der 2018 für die Stadt Homburg bei 16.636 lag. Damit liegt die Tagbevölkerung rund 40 % über der Nachtbevölkerung, was auch im Hinblick auf die Bedeutung der Stadt als Einzelhandelsstandort hervorzuheben ist. Die Arbeitslosenquote lag zum 31.07.2019 gemäß Statistik der Agentur für Arbeit mit 6,2 % leicht über dem Bundesdurchschnitt (5,0 %) und in etwa auf dem Niveau des saarländischen Durchschnitts (6,4 %).

Von besonderer regionalwirtschaftlicher Bedeutung ist die medizinische Fakultät der Universität des Saarlandes, welche ihren Sitz in Homburg hat. Rund 1.800 Studierende sind dort eingeschrieben. Gleichzeitig bietet die Universität dort rd. 800 Arbeitsplätze. Das Universitätsklinikum verfügt darüber hinaus über weitere 4.700 Arbeitsplätze.

Ein sehr bedeutendes Unternehmen in Homburg ist auch Bosch, welches insgesamt drei Werke in Homburg betreibt. Weitere wichtige Arbeitgeber sind INA-Schaeffler, Michelin-Deutschland, Krupp-Gerlach und Karlsberg, die größte Brauerei im Saarland und dem saarpflälzischen Wirtschaftsraum. Damit ist Homburg

insgesamt als starker regionaler Wirtschaftsstandort und wirtschaftlicher Schwerpunkt im Saarpfalz-Kreis einzustufen.

Mit einem Index von rd. 97 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Homburg leicht unter dem Bundesdurchschnitt (=100). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner liegt bei 6.904 € (Bundesdurchschnitt: 7.086 €/EW). Insgesamt errechnet sich eine Einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 288 Mio. € für Homburg.¹ Die Zentralitätskennziffer liegt bei ca. 138.² Somit weist Homburg eine Versorgungsfunktion für das Umland bzw. Kaufkraftzuflüsse auf. Die Zentralitätskennziffer ist in den letzten Jahren tendenziell gestiegen.

2.2. Mikrostandort

Lage, Umfeld und siedlungsstrukturelle Einbindung Das Ansiedlungsgrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsausgang der Stadt Homburg (Richtung Limbach). Es wird im Norden durch die stark frequentierte Saarbrücker Straße, eine der beiden Hauptein- und Ausfallstraßen Homburgs (mit Autobahnanbindung), und im Süden durch die Beeder Str. begrenzt. Östlich schließt ein Action Markt und das HTZ Heimtierzentrum Homburg im Standortverbund an das Ansiedlungsgrundstück an. Im Westen befinden sich diverse Gewerbebetriebe. Zudem wird das Objekt westlich durch Gleisanlagen begrenzt.

Jenseits der begrenzenden Straßen im Norden und Süden befindet sich größtenteils Gewerbe, wie etwa Kfz-Technik Dietz & Storck jenseits der Saarbrücker Straße. Unmittelbar südlich an der Beeder Straße grenzt das 18 ha große DSD-Gelände (ehemaliges Werksgelände der Dillinger Stahlbau GmbH) an, eine Industriebranche, die auf eine Umwidmung wartet, u.a. als potenzielle Verlagerungsfläche für großflächigen Einzelhandel.

Entlang der Saarbrücker Straße liegen sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung Wohnsiedlungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Demnach wäre das Ansiedlungsgrundstück als teilentegriert einzustufen.

Südöstlich des Grundstücks (in einem Radius von 600 m) befinden sich Einzelhandelsbetriebe wie Edeka (Mannlichstraße 20), Lidl (Am Stadtbad 1), Globus Baumarkt (Am Forum 6) und Aldi (Am Stadtbad 15). In 500 m Entfernung liegt das Rathaus der Kreisstadt Homburg

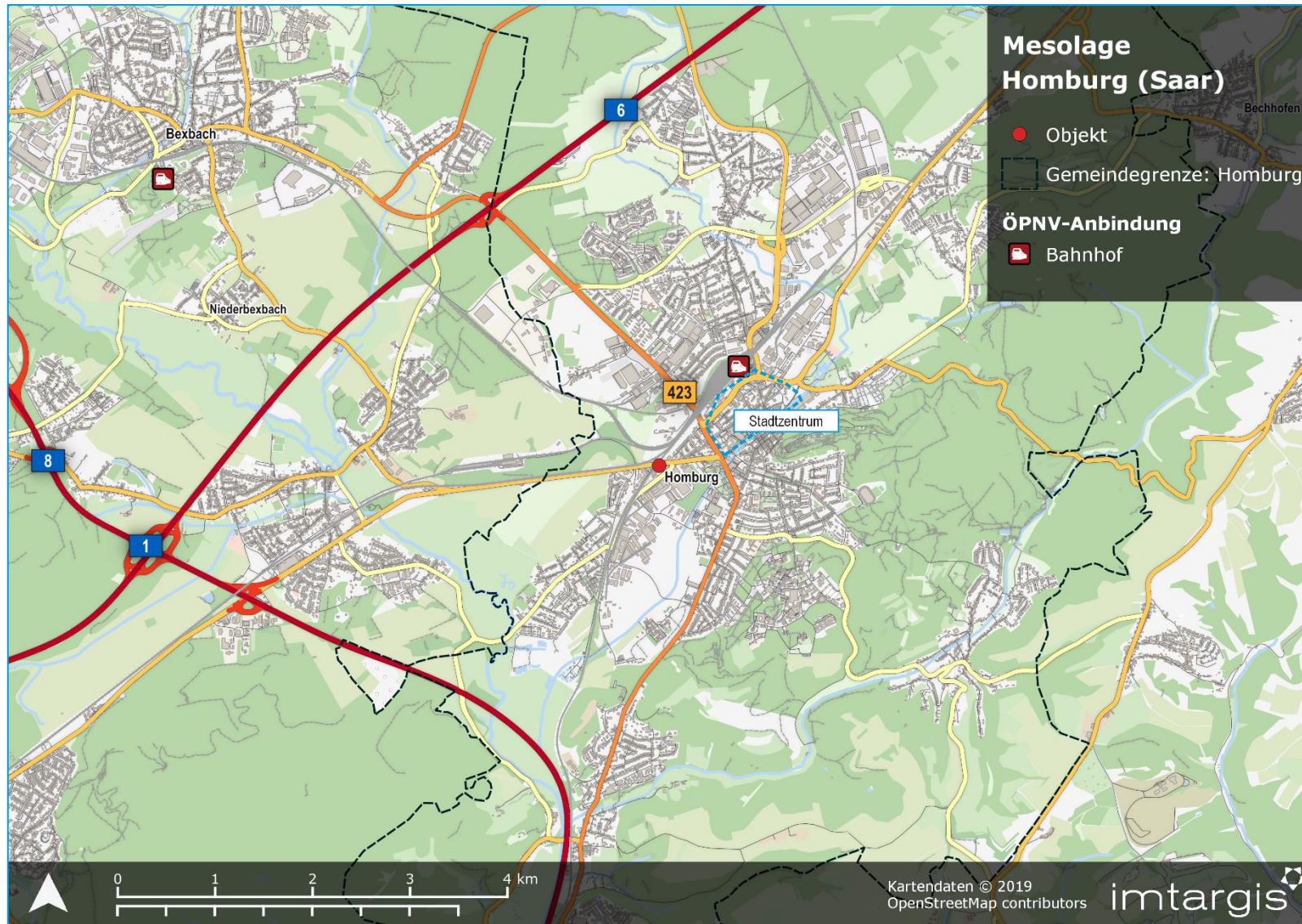
¹ Michael Bauer Research GmbH (2019)

² Nexiga (2019)

sowie die Kfz-Zulassungsstelle und ein Netto-Discounter. Die Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) City der Stadt Homburg beträgt etwas weniger als ein Kilometer.

Das Objekt mit seiner direkten Umgebung kann vereinzelt Agglomerations- und Synergieeffekte generieren und fügt sich von seiner geplanten Nutzung her sehr gut in die bestehende und geplante Nutzungsstruktur des Mikrostandorts ein.

Karte: Mesolage



**Verkehrs-
anbindung
und Er-
reichbar-
keit** Vor allem über die sehr stark frequentierte Saarbrücker Straße (in Ost-West-Richtung), die Beeder Straße sowie die B 423 (Nord-Süd) ist das Plangrundstück direkt und sehr gut an den Individualverkehr angebunden. Der ZVB Innenstadt Homburg (weniger als ein km Entfernung) ist vom Plangrundstück über die Saarbrücker Straße in östlicher Richtung in ca. einer Minute mit dem Pkw zu erreichen. Über die im nordöstlichen Bereich des Grundstücks liegende Bushaltestelle „Händelstr.“ ist das Grundstück direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Buslinien 501, 507, 508, 538, 551 und R14 verbinden das Objekt in unregelmäßigen Zeitabständen mit dem restlichen Stadtgebiet und dem Umland. Im Süden des Objekts auf der „Beeder Straße“ befindet sich ebenfalls eine Haltestelle „Villeroy & Boch“, welche von einer zusätzlichen Buslinie (R7) angefahren wird. In etwa 1.400 m bzw. 17 Geh-Minuten Entfernung liegt im Norden des Objekts der Homburger Hauptbahnhof.

Zu Fuß ist das Grundstück von Osten, Süden und Westen aus gut zu erreichen. Aus Richtung Norden grenzen die dort verlaufenden Schienen die Erreichbarkeit ein.

Visibilität Aufgrund der hochgelegenen Gleisanlagen, die sich westlich des Bewertungsobjekts befinden, ist die Sichtbarkeit des Objekts in stadteinwärts gerichteter Fahrtrichtung eingeschränkt. In entgegengesetzter Fahrtrichtung (stadtauswärts) ist davon auszugehen, dass das Objekt von der Saarbrücker Str. von potenziellen Kunden gut wahrgenommen werden kann.

**Zwischen-
fazit** Positive Standortfaktoren

- Standort**
- Bedeutender Arbeitsplatzschwerpunkt, starker Wirtschaftsstandort, Sitz der Kreisverwaltung
 - Hohe Anziehungskraft als Einzelhandelsstandort
 - Agglomerations- und Kopplungseffekte, Konformität mit der aktuellen Mikro-Nutzungsstruktur
 - Gute groß- und kleinräumige Erreichbarkeit für den MIV
 - Hohe Verkehrsfrequenz an der Saarbrücker Straße
 - Räumliche Nähe zum ZVB durch gute Verkehrsanbindung

Negative Standortfaktoren

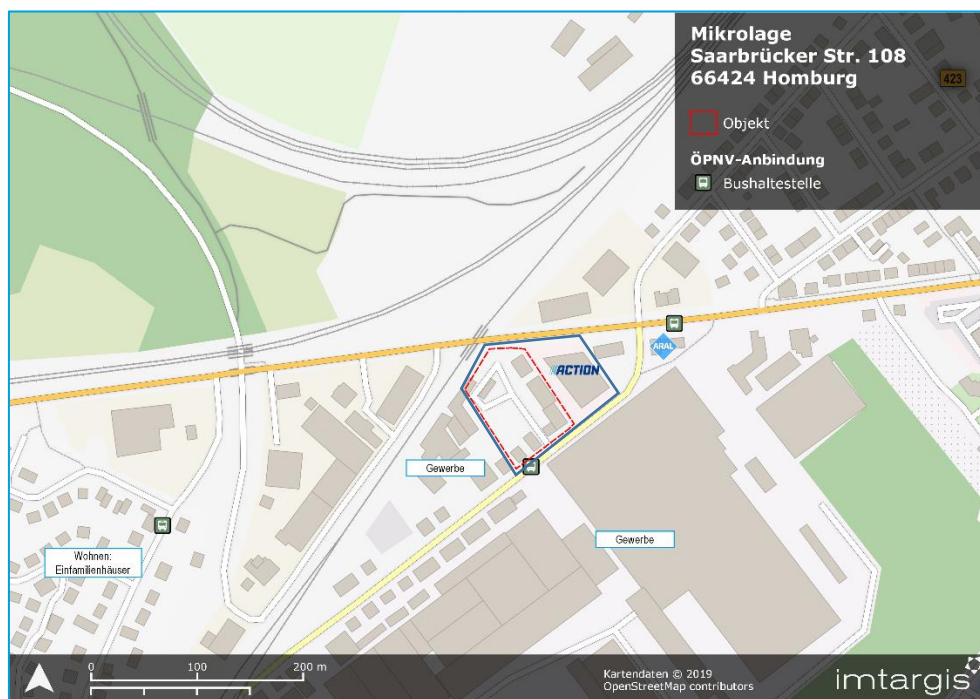
- Großräumige Lage in einer insgesamt schrumpfenden Region mit strukturellen Schwächen
- Lage außerhalb des ZVB City
- Eingeschränkte Visibilität von Westen

3. Projektvorhaben

3.1. Objektsituation

Der geplante Schuhfachmarkt befindet sich zum Zeitpunkt der Be-sichtigung noch im Bau. Planunterlagen o. Ä. wurden nicht vorge-legt. Auskunftsgemäß ist ein gemeinsamer Grundstücksbereich mit den derzeit bereits vorhandenen Fachmärkten „Action“ und „Heim Tierzentrum“ geplant. Die derzeit noch vorhandene Einfriedung der einzelnen Grundstücke soll beglichen werden. Auch der derzeitige Höhenversatz zwischen den Grundstücken soll geebnet werden, so-dass insgesamt eine gemeinsame Grundstücksfläche mit gemein-samer Zufahrt und Parkplatzfläche mit den bestehenden Fachmär-ken entsteht. Das Plangrundstück ist in folgender Karte in gestri-chelter Linie eingezeichnet. Die Hauptzufahrt soll von der Saarbrü-cker Straße erfolgen, eine weitere Zufahrt ist im rückwärtigen Grundstücksteilbereich über die Beeder Straße vorhanden.

Karte Mik-
rostandort



Fotos



Gebäude Schuhfachmarkt



Gebäude Schuhfachmarkt



Action Markt



Gemeinsame Parkplatzfläche



Rückwärtige Gebäudeansicht



Zufahrt von Beeder Str.

3.2. Projektdaten und Projektvorhaben

Informationen über die genaue Konzeption des Schuhfachmarktes wurden nicht vorgelegt. Im Folgenden wird modellhaft die Konzeption einer vergleichbaren Filiale aufgezeigt.

Insgesamt soll der Schuhfachmarkt über rd. 795 m² Verkaufsfläche verfügen. Modellhaft gliedert sich die Verkaufsfläche wie folgt nach Teilsortimenten auf:

Planung Siemes Schuhcenter (modellhaft)

Verkaufsfläche Gesamt	795 m²
VKF Damen	355 m ²
VKF Herren	160 m ²
VKF Kinder	160 m ²
VKF Sport	80 m ²
VKF Accessoires	40 m ²

Der Anbieter Siemes Schuhcenter verfügt im Saarland nur über eine Filiale, diese ist im Mittelzentrum Bous (ca. 48 km entfernt) angesiedelt. Eine weitere Filiale befindet sich rd. 42 km entfernt im Oberzentrum Kaiserslautern.

3.3. Beurteilung der Sortiments- und Preisstruktur

Im Anhang ist eine Gesamtübersicht³ über die angebotene Markenstruktur des Anbieters Schuhcenter Siemes beigefügt. Zu den allgemein bekannten Marken, die sich weitestgehend auch in Systemwettbewerbern wiederfinden, zählen folgende:

A	K	S
adidas	KangaROOS	s.Oliver
adidas performance	Kappa	Salamander
Ara	Karl Lagerfeld	Skechers
Asics	L	T
B	Levi´s	Tamaris
Birkenstock	Lloyd	Timberland
Bruno Banani	M	Tom Tailor
Bugatti	Marc Cain	U
Bullboxer	Marco Tozzi	UGG
C	MEXX	V
Camel Active	Michael Kors	Vans
Clarks	Mustang	
Converse	N	
D	New Balance	
Dockers	Nike Performance	
E	Nike SB	
Ecco	Nike Sportswear	
Esprit	P	
G	Panama Jack	
Gabor	Puma Lifestyle	
Gant	Puma Performance	
Geox	R	
J	Reebok	
Jack Wolfskin	Replay	
JETTE	Rieker	

Bei einer Klassifizierung des Qualitäts- und Preisniveaus in die Klassen discount, konsumig und premium ist das Angebot des Anbieters Siemes Schuhcenter anhand der angebotenen Marken insgesamt als konsumig zu klassifizieren. Allerdings weist das Konzept eine sehr große Angebotsbreite und -tiefe auf, die u.A. auch Marken im Premiumsegment abdeckt.

³ Quelle: gemäß Internetpräsenz www.schuhcenter.de

4. Planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens

Landes-
 planung

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland, Teilabschnitt „Siedlung“ aus dem Jahr 2006 übernimmt die Stadt Homburg die Funktion eines Mittelzentrums. Mittelzentren als regionale Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentren versorgen die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs durch ein räumlich gebündeltes öffentliches und privates Angebot in zumutbarer Entfernung zum Wohnort. Dazu zählen Einrichtungen und Merkmale, die über die grundzentrale Grundversorgung hinausgehen. Um einen rentablen Betrieb der Einrichtungen zu gewährleisten, ist laut LEP im mittelzentralen Bereich eine Mantelbevölkerung von ca. 30.000 Einwohnern erforderlich. Gemäß Anlage 1 LEP fallen in den mittelzentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Homburg die Zentren Homburg, Bexbach und Kirkel, inklusive der jeweiligen Nahbereiche (s. folgende Tabelle).

	Zentraler Ort	Nahbereich
Homburg mittelzentraler Verflechtungs- bereich	Homburg	Einöd, Homburg, Jägersburg, Kirrberg, Wörschweiler
	Bexbach	Bexbach-Mitte, Frankenholz, Höchen, Kleinottweiler, Niederbexbach, Oberbexbach
	Kirkel	Altstadt, Kirkel-Neuhäusel, Limbach

Die Ziele und Grundsätze (2) bis (8) des LEP legen die Entwicklung und Funktion der zentralen Orte fest. Neuansiedlungen bzw. die Entwicklung sollen sich dabei am zentralörtlichen System ausrichten. Grundsatz (7) bezieht sich auf Mittelzentren. Diese sollen in ihrer Funktion gesichert und – soweit erforderlich – bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Zur Abschätzung der Entwicklungstrends des Einzelhandels im Saarland wurde im Jahr 2002 ein regionales Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben. Demnach entsprechen die Versorgungsstrukturen des Einzelhandels im Saarland im Wesentlichen dem landesplanerisch vorgegebenen Zentrale-Orte-System. Das Konzept formuliert weitere Schlussfolgerungen und Empfehlungen, die sich im Wesentlichen auf eine Standortsteuerung von Einzelhandelsansiedlungen und eine interkommunale Zusammenarbeit beziehen. Die Ergebnisse des regionalen Einzelhandelskonzeptes und der allgemei-

nen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung im Saarland, sind Grundlage für folgende landesplanerische Zielfestlegungen.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird in den Zielen und Grundsätzen (41) bis (54) des LEP behandelt. Maßgeblich sind dabei folgende:

- Bedarfsgerechte Versorgung Z (41): Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.
- Konzentrationsgebot Z (42): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig.
- Kongruenzgebot 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. Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.
- Beeinträchtigungsverbot 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 nicht beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für Standortgemeinden, in denen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen durchgeführt werden.
- Städtebauliches Integrationsgebot Z (46): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten. Im Oberzentrum und in Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie in ihrer Dimension dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

- Z (47): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können ausnahmsweise auch außerhalb integrierter Standorte in Sondergebieten ausgewiesen werden. Dies gilt allerdings nur für Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentren-relevanten Warensortimenten.
- Z (49): interkommunales Abstimmungsgebot
- Z (51): Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über 5.000 m² Verkaufsfläche ist in der Regel die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich.
- Die Raumverträglichkeit ist insgesamt vom Planungsträger durch qualifizierte Unterlagen, Expertisen oder Einzelhandelsgutachten nachzuweisen.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung

Gemäß Erläuterungstext des LEP wird beschrieben, dass von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet oder erweitert werden oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet sind, in der Regel keine negativen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des innerörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde zu erwarten sind. Vielmehr tragen diese zur Stabilisierung bzw. Aufwertung der jeweiligen Innenstadtfunktionen bei. Als städtebaulich integriert gelten dabei Standorte im baulichen Siedlungszusammenhang, die in enger räumlicher und funktionaler Verbindung mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich stehen und sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen, zu Fuß erreichbaren Einzugsbereich auszeichnen.

Da das Planvorhaben keine Großflächigkeit vorsieht, sind die vorgenannten Ziele der Landesplanung nur nachrichtlich erwähnt bzw. für das Vorhaben nur mit Einschränkung von Relevanz.

Baurechtliche Einordnung

„Die baurechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens beurteilt sich aufgrund seiner Lage innerhalb eines bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).“⁴

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Innenbereich („der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Für das beantragte Vorhaben normiert § 34 Abs. 3 BauGB über die Beurteilungskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB hinaus für Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich eine weitere Zulässigkeitsvoraussetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Demnach dürfen von solch einem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf

⁴ Kreisstadt Homburg (Saar) Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben zum Vorhaben „Nutzungsänderung in einem Schuhfachmarkt mit Accessoires“, Saarbrücker Straße 108, 66424 Homburg, 30.04.2019, S. 1

zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in angrenzenden Gemeinden zu erwarten sein.

Für den Vorhabenstandort als Schuhfachmarkt, Saarbrücker Straße 108, liegt eine Baugenehmigung für „Weiße Ware“ (großförmige Elektrogeräte und Elektroinstallationsbedarf) vor, die in der Homburger Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts von 2015 abweichend vom LEP Siedlung ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft wurden.⁵ Das Gebäude des Vorhabens wäre aufgrund der Verkaufsräume mit voraussichtlich < 800 m² Verkaufsfläche kein Sonderbau und würde daher im Falle der exakten Umsetzung keine Ausweisung eines Sondergebietes erfordern.

Durch die vom Investor geplante Nutzungsänderung in einen Schuhfachmarkt mit zentrenrelevanten Sortimenten (Schuhe und Accessoires wie Gürtel, Taschen etc.) werden seitens der Stadtverwaltung Homburg mögliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere den ZVB in der Homburger Innenstadt, befürchtet.

Einzelhandelskonzept Stadt Homburg

Die Kreisstadt Homburg (Saar) hat ihre Planungsabsichten zur Entwicklung ihres Einzelhandels in einem Einzelhandelskonzept festgehalten. Dieses wurde zuletzt 2015 fortgeschrieben. Das zu beurteilende Vorhaben der Ansiedlung eines Siemes Schuhcenters am Standort Saarbrücker Straße 108 sollte grundsätzlich im Einklang mit diesem kommunalen Einzelhandelskonzept stehen bzw. mit diesem vereinbar sein. Festgelegtes Oberziel im genannten Konzept ist die Stärkung der mittelzentralen Funktionen der Kreisstadt Homburg. Um dies zu erreichen, hat die Stadt Homburg 2015 im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept als Kern die folgenden strategischen Grundsätze formuliert:⁶

1. Stärkung des Bestands und Ausbau eines bedarfsgerechten, attraktiven mittelzentralen Einzelhandelsangebots in der City
2. Erhalt und Sicherung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen von Erbach und Kirrberg, nachhaltige Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in den übrigen Stadtteilen
3. Begrenzung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf nicht zentrenrelevante Hauptsortimente und wohnortnahe Grundversorgung
4. Verlagerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten des aperiodischen Bedarfs aus nicht integrierten Lagen in zentrale Lagen in Homburg-Mitte
5. Umsetzung der Ziele mit den Instrumenten der Bauleitplanung

⁵ Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg, 15.07.2015, S. 72f.

⁶ Kreisstadt Homburg / isoplan Marktforschung 2015, Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg, Fortschreibung 2015, überarbeitete Version vom 10.07.2015, S. 54ff.

Zur Umsetzung der genannten Ziele und Grundsätze legt das Zentrenkonzept die angestrebte Standortstruktur des Einzelhandels sowie die daraus resultierenden Ansiedlungsregeln der Kreisstadt Homburg fest und unterscheidet hierbei die drei folgenden Standorttypen:

1. Zentrale Versorgungsbereiche
2. Nahversorgungsschwerpunkte
3. Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel

Der untersuchte Projektstandort an der Saarbrücker Straße ist im räumlichen Einzelhandelskonzept von 2015 nicht ausdrücklich vorgesehen. Er gehört nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich und ist auch kein Nahversorgungsschwerpunkt. Daher ist gemäß Konzept für den Vorhabenstandort die folgende Ansiedlungsregel aus dem Einzelhandelskonzept anzuwenden:

Regel 2 für Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Homburger Sortimentsliste (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Schmuck und sonstiger persönlicher Bedarf) besagt: „Neue Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Der zentrale Versorgungsbereich der City genießt dabei Priorität. In sonstigen integrierten Lagen sollen neue Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur bis 200 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden.“⁷

Da der Vorhabenstandort nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, sondern lediglich eine direkte Verkehrsanbindung im MIV an den zentralen Versorgungsbereich der City genießt, sollen gem. Einzelhandelskonzept Schuhe dort ausgeschlossen werden. Die derzeitige Baugenehmigung für „Weiße Ware“ und die beabsichtigte Nutzungsänderung stehen somit in diesem Punkt grundsätzlich nicht in Einklang mit den Festlegungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Homburg.

Im Einzelhandelskonzept erwähnt (S. 64) ist allerdings als große potenzielle Ansiedlungsfläche für großflächigen Einzelhandel die Industriebrache zwischen Beeden und der Innenstadt (DSD-Gelände) im unmittelbaren Standortumfeld des zu untersuchenden Vorhabens. Diese war und ist allerdings vor allem für Verlagerungen vorhandener großflächiger Märkte vorgesehen.

Per Abschluss der entsprechenden Flächenerhebung (September 2014) wurde im Einzelhandelskonzept der Version vom 10.07.2015

⁷ Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg 2015, S. 66

festgestellt, dass der ZVB der City der Kreisstadt Homburg insgesamt ca. 1.500 m² Verkaufsfläche im Schuh-Einzelhandel aufweist, im restlichen Stadtgebiet waren ca. 1.800 m² vorhanden (Gesamtverkaufsfläche Homburg ca. 3.300 m² Schuhe, Lederwaren). Die Kaufkraftbindungsquote für Schuhe und Lederwaren lag damals auf Basis eines ermittelten Umsatzes von 8,6 Mio. € bei 195 %, was im Vergleich mit den Bindungsquoten der anderen Warengruppen kein niedriger Wert ist. Allerdings liegen diese etwa bei Bekleidung und Einrichtungsbedarf noch deutlich höher.⁸

Qualitativ wird die Ausstattung mit Bekleidungs- und Schuhgeschäften gem. Einzelhandelskonzept 2015 durch „große Flächen von Fachmärkten auf niedrigem Preis- und Qualitätsniveau bestimmt.“ Als Oberziel und Leitbild der Kreisstadt Homburg für die Einzelhandelsentwicklung wurde 2015 weiterhin der bereits erwähnte „Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Kreisstadt Homburg“ formuliert, u.a. mit den beiden Leitlinien einer „quantitativen Ausweitung des Angebots in Branchen mit unterdurchschnittlicher Ausstattung“ und eine „qualitative Aufwertung des gesamten Einzelhandelsstandortes Homburg“.⁹

Diese Aussagen stehen vom Grundsatz nicht im Widerspruch mit dem Ansiedlungsvorhaben Saarbrücker Straße 108, da für eine Aufwertung des gesamten Einzelhandelsstandortes Angebotslücken geschlossen und neue, zeitgemäße Angebotsformen durch private Anbieter zu schaffen seien. Hierbei ist neben der Einwohnerplattform auch die bei der Standortanalyse erwähnte Einpendlerstruktur von Homburg zu berücksichtigen.

Im weiteren Verlauf der Untersuchung ist zu prüfen, inwieweit sich die angegebenen quantitativen und qualitativen Ausstattungswerte an Schuheinzelhandel auf Basis der aktuell durchgeführten Erhebung für Schuhe, Lederwaren im August 2019 gegenüber September 2014 verändert haben.

Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Homburg 2015 ist auch die seinerzeit geplante City-Erweiterung Enklerplatz am Rand des ZVB City. Die Kreisstadt Homburg plante hier eine städtebaulich angemessene Innenstadterweiterung, konkret in den letzten Jahren durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums im Bereich Enklerplatz (derzeit öffentlicher kostenfreier Parkplatz). Es liegt Baurecht für eine Innenstadterweiterung mit 16.500 m² Verkaufsfläche (vor allem auch auf Basis einer raumordnerischen Verträglichkeitsprüfung) vor. Dabei waren u.a. auch 1.500 m² Schuhe und Lederwaren vorgesehen. In den Berechnungen der Auswirkungen

⁸ Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg 2015, S. 8

⁹ Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg 2015, S. 44 und 54

des Centervorhabens auf die Bestandsgeschäfte wurde eine Umsatzumverteilung von 0,8 Mio. € in der City von Homburg ermittelt.¹⁰ Daraus wird deutlich, dass die Stadt Homburg insgesamt zusätzliches Umsatzpotenzial im Bereich Schuhe, Lederwaren generieren können sollte. Das Vorhaben wurde aufgrund fehlender Investoren letztlich nicht realisiert.

Zwischen-
fazit Pla-
nungs-
recht

Aufgrund der geplanten Kleinflächigkeit des Vorhabens, sind die genannten landesplanerischen Festsetzungen nicht anzuwenden.

Die derzeitige Baugenehmigung für den Fachmarkt sieht eine Nutzung für „Weiße Ware“, die im Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg als zentrenrelevantes Sortiment gelistet ist, vor. Eine grundsätzliche Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten wurde seitens der Stadt demnach am Standort bereits gewährt.

Der Planstandort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg aus dem Jahr 2015 nicht erwähnt bzw. für zukünftige Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Die derzeitig bestehenden Fachmärkte wurden nach Erstellung des Einzelhandelskonzeptes realisiert.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und direkten verkehrlichen Anbindung des Standortes an den ZVB Homburg Mitte könnte der Standort als teilintegriert bewertet werden.

Die Ausweisung des direkt an den Projektstandort angrenzenden „DSD“-Geländes als potenzielle Verlagerungsfläche für großflächigen Einzelhandel unterstützt die Eignung des Planstandortes für eine Handelsnutzung nochmals.

¹⁰ Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg 2015, S. 76f. und S. 84

5. Analyse der Angebotssituation im Sortiment Schuh- und Lederwaren in Homburg (Saar)

5.1. Angebotssituation (Erhebung der projektrelevanten Angebotsstrukturen)

Methodik Im Rahmen einer Begehung wurden die Angebotsstrukturen im Schuheinzelhandel in Homburg erhoben. Dabei wurden Anbieter mit Schuhwaren im Hauptsortiment (Systemwettbewerber) erhoben. Im Stadtgebiet von Homburg wurden zusätzlich Einzelhändler mit Schuhwaren mit Nebensortiment Schuhe erfasst, sodass innerhalb von Homburg das gesamte Angebot an Schuheinzelhandel beurteilt und eine Entwicklung im Vergleich zu den Feststellungen aus dem Jahr 2014 festgestellt werden kann.

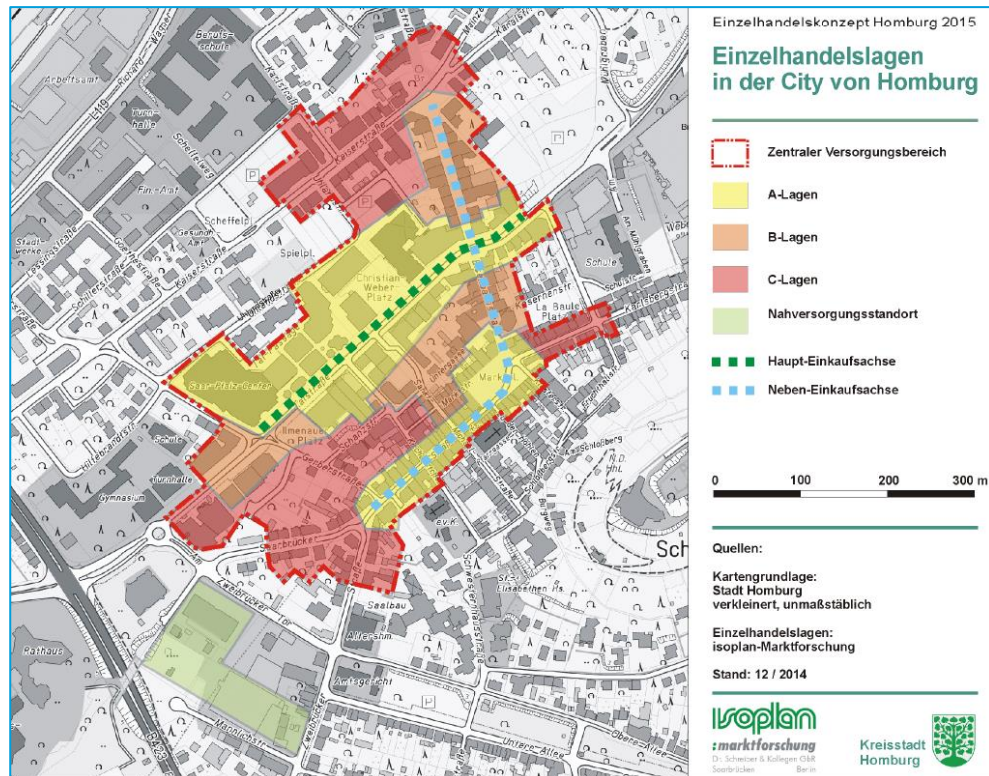
Im Hinblick auf die Konzeption des geplanten Schuhfachmarktes wurden zudem die Teilsegmente Damen-, Herren-, Kinder- und Sportschuhe erfasst sowie die Sortimentsstruktur (discount, konsumig, premium, luxus) klassifiziert.

Darüber hinaus wurden auch in den umliegenden Grund- und Mittelzentren (u.a. Neunkirchen, St. Ingbert, Bexbach, Zweibrücken) die vorgehaltenen projektrelevanten Angebote (im Hauptsortiment) erfasst und klassifiziert.

Innenstadt Homburg Die Innenstadt von Homburg erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Talstraße. Das Saarpfalz-Center, eine angeschlossene Passage und der Christian-Weber-Platz bilden baulich den Angebotsschwerpunkt. Als Magnetbetriebe sind die Textilkaufhäuser Peek & Cloppenburg, H&M und Brinkmann sowie der Elektrofachmarkt Media Markt und der Drogeriemarkt Müller zu nennen.

Die Angebotsstruktur zeigt generell einige kleinflächige Leerstandsflächen. Baulücken oder großflächige Leerstandsflächen bestehen nicht.

Das Potenzial für die Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsflächen ist aufgrund der derzeitigen baulichen Gegebenheiten (Passage, kleinflächige Handelsflächen im EG) daher nur eingeschränkt vorhanden.



Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Homburg 2015

Angebotsstrukturen Schuhwaren Innenstadt

Schuhwaren werden innerhalb der Innenstadt in 11 Handelsbetrieben auf insgesamt rd. 1.095 m² Verkaufsfläche angeboten. Vier der Betriebe vertreiben Schuhwaren im Hauptsortiment. Im Folgenden werden die einzelnen Anbieter kurz erläutert und klassifiziert.

Deichmann, Gerberstraße

Flächenmäßig größter Anbieter mit insgesamt rd. 435 m² VKF an Schuhwaren ist der Anbieter Deichmann. Aufgegliedert nach Teilsortimenten umfasst das Teilsegment Damenschuhe mit rd. 50 % den größten Teilbereich der Verkaufsfläche. Herren-, Kinder und Sportschuhe werden ebenfalls angeboten, letztere nur auf rd. 20 m² Verkaufsfläche. Die Sortimentsstruktur von Deichmann ist insgesamt als discountorientiert zu klassifizieren. Allgemein bekannte Marken sind nur vereinzelt, vor allem im Bereich Sportschuhe und Freizeitschuhe vorzufinden. Im Übrigen bietet Deichmann größtenteils Schuhwaren im Eigenmarkenbereich an. Das discountorientierte Preisniveau spiegelt sich auch in der Wertigkeit der Materialien wider, Schuhe aus Lederwaren sind nur in geringem Maße vorhanden.

Kaufhaus Brinkmann, Talstraße

Der nächstgrößere Anbieter für Schuhwaren in der Innenstadt ist das im Saarpfalz-Center angesiedelte Kaufhaus Brinkmann. Rund

85 % der 150 m² Schuhverkaufsfläche wird im Teilsegment Damenschuhe vorgehalten, Kinder und Sportschuhe werden nicht angeboten. Die Sortimentsstruktur ist mit Marken wie Tamaris, Esprit, Ara, Rieker und Birkenstock insgesamt als konsumig zu klassifizieren. Neben Schuhen hält das Kaufhaus hauptsächlich Bekleidung, Heimtextilien, Haushaltswaren und Schreibwaren auf seinen Verkaufsflächen bereit. Das Kaufhaus verfügt über ein eigenes Parkhaus und insgesamt über rd. 2.500 m² Verkaufsfläche.

H&M, Talstraße

Mit rd. 110 m² Verkaufsfläche an Schuhwaren ist das Textilkaufhaus H&M ebenfalls ein relevanter Anbieter für Schuhwaren in Homburg. Das Kaufhaus verfügt insgesamt über rd. 2.250 m² Verkaufsfläche. Aufgeteilt nach Teilsegmenten sind rd. 60 % Schuhwaren der Damenabteilung zuzuweisen, jeweils rund 20 % der Verkaufsfläche sind den Segmenten Herren- und Kinderschuhe zuzuordnen. Die Sortimentsstruktur ist insgesamt als discountorientiert einzustufen. Es werden lediglich Schuhe aus der Eigenmarke angeboten.

Schuhmode Noll, Kirchenstraße

Das regionale Schuhfachgeschäft Schuhmode Noll verfügt über rd. 100 m² Verkaufsfläche. Die Sortimentsstruktur ist insgesamt als konsumig einzustufen und weist zu 70 % Damenschuhe auf. Auf den restlichen 30 % werden Herrenschuhe angeboten. Der Schuhfachmarkt befindet sich abseits der Haupteinkaufsstraße in einer C-Lage des Innenstadtbereichs.

Das weitere Angebot an Schuheinzelhandel in der Innenstadt von Homburg weist Verkaufsflächen von jeweils unter 100 m² auf. Als Schuhfachgeschäfte sind hier noch die Anbieter Rieker und Per Due zu nennen. Da das Angebot aufgrund der Verkaufsflächen nicht mit dem Planvorhaben vergleichbar ist, wird von einer weiteren Erläuterung des Angebots abgesehen.

Angebotsstrukturen Homburg übriges Stadtgebiet

Außerhalb der Innenstadt von Homburg ist Schuheinzelhandel in Form von kleinflächigen Fachmärkten und Verkaufsflächen innerhalb von SB-Warenhäusern vorhanden.

MyShoes, Mannlichstraße

Als Systemwettbewerber ist der Anbieter MyShoes an der Mannlichstraße zu nennen. Der Fachmarkt befindet sich hier in einem Nahversorgungszentrum mit den Anbietern Edeka, einem Biosupermarkt, Tedi, Kik und einem Sportfachgeschäft. Insgesamt verfügt MyShoes über rd. 420 m² Verkaufsfläche. Rund 60 % der Fläche

sind Damenschuhe, rd. 25 % Herrenschuhe, Kinder und Sportschuhe werden ebenfalls angeboten. Die Sortimentsstruktur ist insgesamt konsumig. Aufgrund der Lage innerhalb eines Nahversorgungszentrums ist von einem erhöhten Kundenpotenzial auszugehen.

K+K Schuhcenter, Berliner Straße

Ein weiterer Systemwettbewerber befindet sich mit K+K Schuhcenter im Nebenzentrum Erbach. Der Fachmarkt weist insgesamt rd. 650 m² Verkaufsfläche auf, stellt somit den größten Anbieter im Stadtgebiet von Homburg dar. Hinsichtlich der Sortimentsstruktur werden hauptsächlich Marken aus dem konsumigen Preisbereich vorgehalten. Aufgegliedert nach Teilssegmenten umfasst der Fachmarkt Damen- (rd. 45 % der VKF), Herren- (rd. 30 %), Kinder- (rd. 15%) und Sportschuhe.

SB-Warenhäuser Globus (Neunmorgenstr.) und real (Robert-Boschstr.)

Weitere Verkaufsflächen im Bereich Schuhe weisen die SB-Warenhäuser Globus (rd. 250 m² VKF) im Stadtteil Einöd und real (rd. 135 m² VKF) im Stadtteil Erbach auf. Die Sortimentsstruktur ist jeweils zwischen discountorientiert und konsumig einzustufen.

Zwischen-
fazit Ange-
botsstruk-
turen in
Homburg

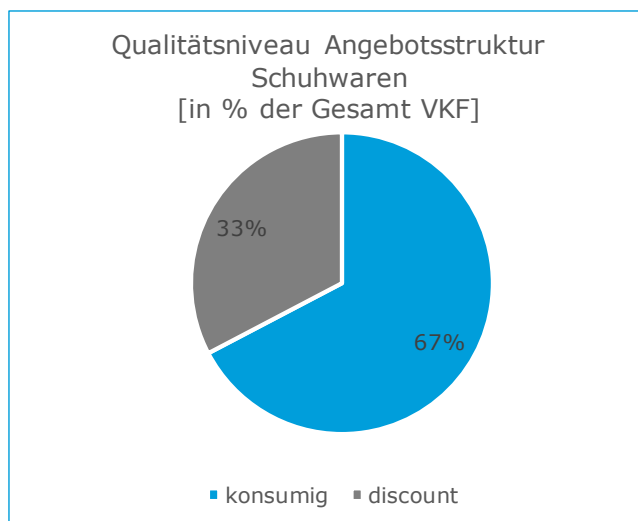
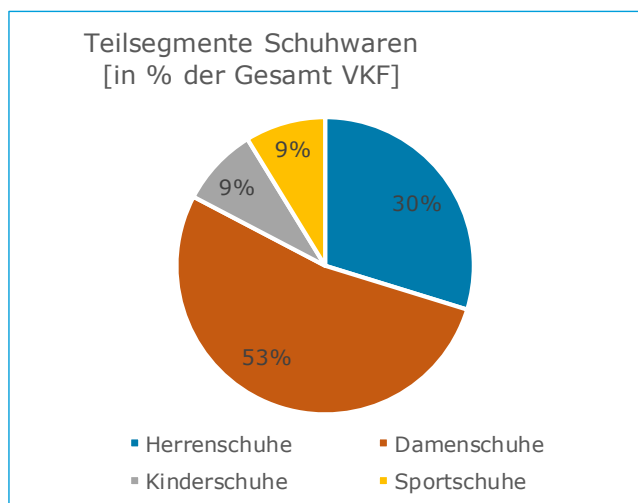
Insgesamt verfügt die Stadt Homburg über sechs Einzelhandelsbetriebe mit Schuhen im Hauptsortiment. Als Systemwettbewerber mit hoher Wettbewerbsrelevanz für das Planvorhaben sind die Anbieter Deichmann, MyShoes und K+K Schuhcenter zu nennen.

Das Qualitätsniveau des Schuheinzelhandels in Homburg ist insgesamt als konsumig zu bewerten, rd. 67 % der Verkaufsflächen weisen konsumige Marken auf. Rund die Hälfte der Verkaufsflächen sind dem Teilssegment Damenschuhe zuzuordnen, 30 % der Flächen stellen Herrenschuhe. Kinder- und Sportschuhe sind jeweils nur untergeordnet vorhanden.

Einzelhandelsstrukturen Sortiment Schuhe in Homburg

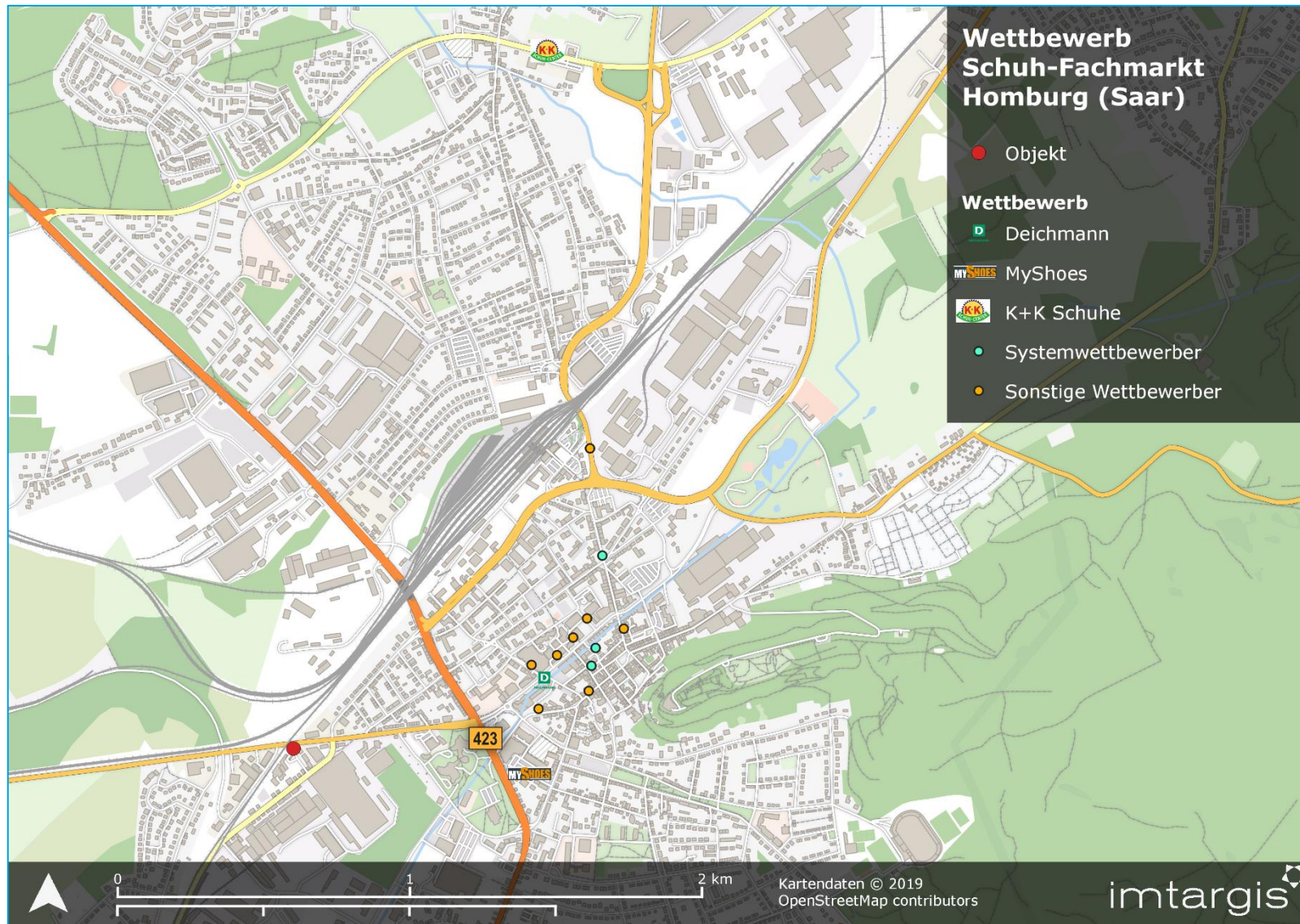
Anzahl der Betriebe Hauptsortiment	6
Anzahl der Betriebe inkl. Nebensortiment	16
VKF Schuhe in m ² Hauptsortiment	1.725
VKF Schuhe in m ² inkl. Nebensortiment	2.570
geschätzter Umsatz im Segment Schuhe in Mio. €	6,3
Verkaufsfläche je 1.000 EW in m ²	61

(Quelle: eigene Schätzwerte und Erhebungen Stand 08/2019)



Nachstehende Karte verdeutlicht die Verteilung des Schuheinzelhandels im Stadtgebiet von Homburg. Eine detaillierte tabellarische Darstellung der Angebotsstrukturen ist dem Anhang beigefügt.

Karte: Angebotsstrukturen in Homburg (Schuhe):



Angebots- In den umliegenden Gemeinden wurde aufgrund der Wettbewerbs-
strukturen relevanz nur der Systemwettbewerb (Einzelhandel mit Schuhwaren
umlie- im Hauptsortiment) erfasst.
gende Ge-
meinden *Zweibrücken*

Direkt südlich angrenzend an das Stadtgebiet von Homburg befinden sich in Zweibrücken zwei Systemwettbewerber. An der Saarpfalzstraße sind hier die Anbieter Deichmann und Schuhmarke angesiedelt. Deichmann befindet sich in einer Standortunion mit Kik und verfügt über rd. 520 m² Verkaufsfläche. Der regionale, filialierte Anbieter Schuhmarke verfügt über rund 870 m² Verkaufsfläche und stellt einen der attraktivsten Anbieter im Einzugsgebiet dar. Der Fachmarkt befindet sich in direkter Nähe zum Anbieter Deichmann. Insgesamt befinden sich beide Anbieter in der Nähe des SB-Warenhauses Globus (Neunmorgenstr., Homburg). Deichmann und Schuhmarke können durch die Nähe zum SB-Warenhaus Agglomerationseffekte generieren.

St. Ingbert

Im Westen des Projektstandortes befindet sich im Mittelzentrum St. Ingbert weiterer Systemwettbewerb. Der Anbieter Deichmann bildet hier ein Nahversorgungszentrum mit den Anbietern Lidl, Aldi und dm und verfügt über rd. 430 m² Verkaufsfläche. Ein weiterer Systemwettbewerber innerhalb von St. Ingbert stellt der regionale Schuhfachmarkt Mühlentz Schuhe dar. Dieser verfügt über rd. 620 m² Verkaufsfläche und ist als konsumig einzustufen. Der Schuhfachmarkt befindet sich in einem Nahversorgungszentrum zusammen mit Rewe und einem Bio-Supermarkt.

Neunkirchen

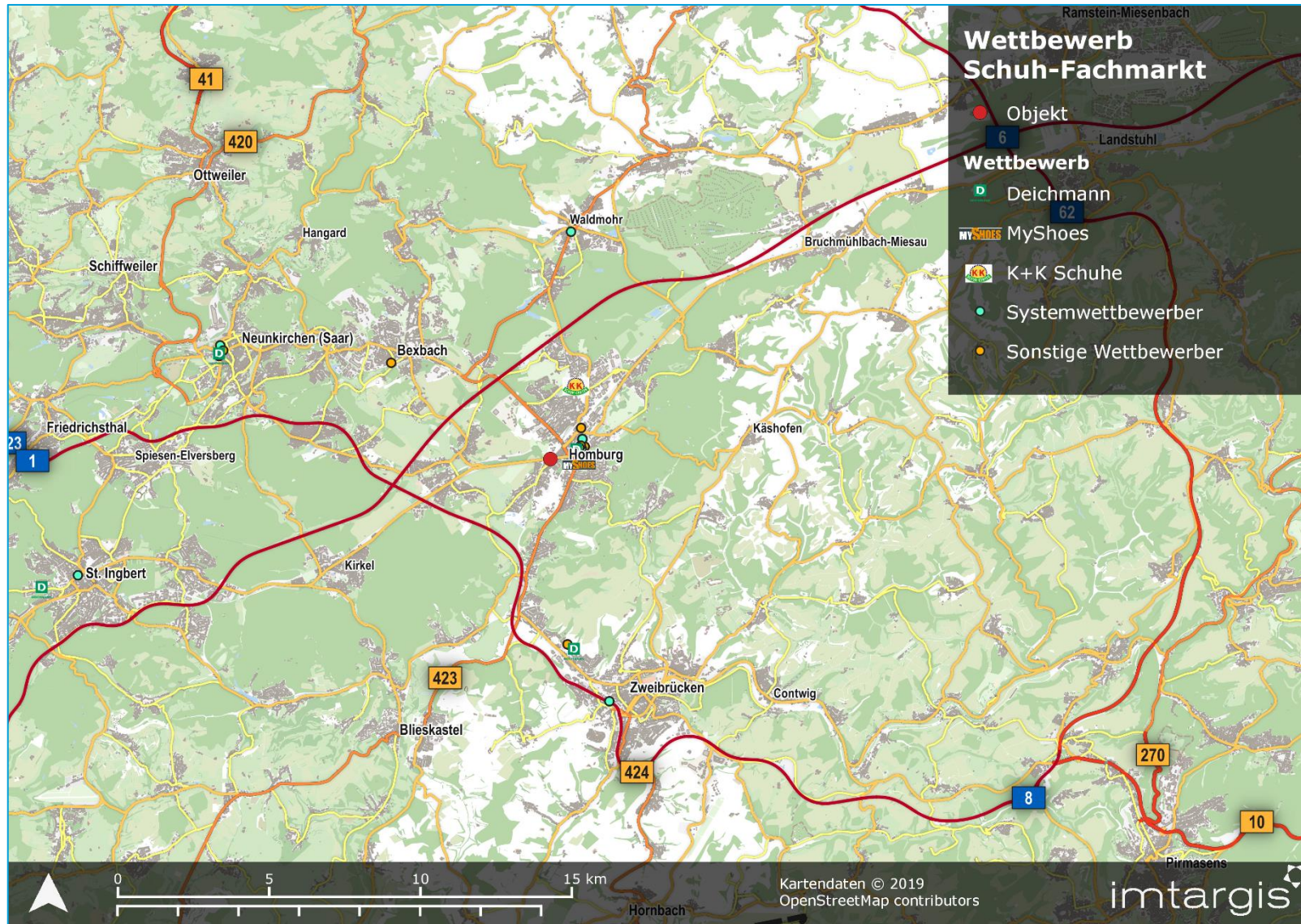
Nordwestlich des Projektstandortes befindet sich mit dem Saarpark-Center Neunkirchen im Vergleich der stärkste Wettbewerbsstandort innerhalb der umliegenden Gemeinden von Homburg. Neunkirchen weist als Mittelzentrum und Kreisstadt eine ähnliche Funktion wie Homburg auf. Im Saarpark-Center, das ein klassisches innerstädtisches Shopping-Center darstellt, sind insgesamt die Systemwettbewerber Deichmann, Görtz, Rieker Schuhe, Tamaris, Snipes und Schuhmarke vorhanden. Das in der Innenstadt angesiedelte Warenhaus Kaufhof weist ebenfalls ein Angebot an Schuhwaren auf. Zudem besteht mit Itt-Schuhe ein weiterer Schuh-Anbieter in der Innenstadt von Neunkirchen. Die genauen Verkaufsflächen können der Auflistung im Anhang entnommen werden. Das Angebot ist insgesamt als konsumig und breit gefächert zu klassifizieren.

Waldmohr

Mit Schuh Germann (rd. 700 m² VKF) und Schuh und Sport Wolfgang Ernst (rd. 130 m² VKF) befinden sich zwei weitere Systemwettbewerber im Norden des Planstandortes, in der angrenzenden Gemeinde Waldmohr. Das Qualitätsniveau von beiden Anbietern ist als konsumig einzustufen.

Nachstehende Karte stellt die Angebotsstrukturen im Einzugsbereich von Homburg zusammenfassend dar.

Karte: Angebotsstrukturen umliegende Gemeinden (Schuhe):



5.2. Ausgewählte Veränderungen der Stadt-/Einzelhandelsstruktur seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes

Vergleich EZH Angebot 2015/2019 Seit 2015 haben sich in Homburg und den Nachbargemeinden einige Verschiebungen des Einzelhandelsangebots und der Einzelhandelsplanungen im Bereich Schuhe ergeben.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2015 (Basis isoplan-Erhebung September 2014) betrug die Gesamtverkaufsfläche für Schuhe, Lederwaren in der Stadt Homburg inklusive Nebensortiment ca. 3.300 m². Davon entfiel knapp die Hälfte auf den ZVB Homburg Mitte. Als Ergebnis der imtargis-Erhebung im August 2019 ergibt sich insgesamt eine Verkaufsfläche für Schuhe von ca. 2.570 m², was einem Rückgang von ca. 730 m² entspricht. Der Umsatz ist im selben Zeitraum darauf basierend um ca. 2,1 Mio. € von rd. 8,6 Mio. € auf rd. 6,5 Mio. € geschrumpft. Die Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner hat somit ebenfalls abgenommen, von 75 auf 61 m². Andererseits ist die Pro-Kopfkaufkraft für Schuhe zwischen Einzelhandelskonzept 2015 und der Erhebung 2019 von 101 auf 131 € angestiegen.

Insgesamt ergibt sich ein Absinken der Einzelhandelszentralität der Stadt Homburg für Schuhe, Lederwaren von 195 auf 118 für die Stadt Homburg.

Folgende Verschiebungen wurden für die Warengruppe Schuhe, Lederwaren zum Zeitpunkt der Erhebung 2019 im Einzelnen in der Stadt Homburg identifiziert:

Homburg-Mitte/City

- Schließung Brigitte Due, Schuhgeschäft, Talstr. 40, ca. 40 m² VKF
- Schließung La Pensa, Schuhgeschäft, Sankt-Michael-Str., ca. 30 m² VKF
- Schließung Schuh Müller, Fachgeschäft, Eisenbahnstr. 24, ca. 50 m² VKF
- Schließung Schuhmode Noll, Fachgeschäft, Talstraße 24 (heute Tchibo), ca. 120 m²
- Schließung Schmuck- und Modeaccessoires, Eisenbahnstraße 13, ca. 10 m² Schuhe im Nebensortiment
- Eröffnung Braunberger Orthopädie, Fachgeschäft, Talstraße 40, ca. 60 m² VKF Schuhe (Orthopädie)
- Eröffnung Schuhmode Noll, Fachgeschäft, Kirchenstraße 6, ca. 100 m² Damen- u. Herrenschuhe (konsumig)

- Eröffnung Galileo Outdoor, Saarbrücker Straße 28, Fachgeschäft, ca. 50 m² Sport-, Trackingschuhe (konsumig)

Homburg, übriges Stadtgebiet

- Eröffnung CV Sports, Mannlichstraße 8, ca. 20 m² VKF Schuhe im Nebensortiment

In der Innenstadt von Homburg überwiegen im Bereich Schuhe, Lederwaren die Schließungen mit fünf Standorten gegenüber den Neueröffnungen mit drei Standorten (ca. 160 m² Verkaufsfläche), wovon allerdings ein Geschäft Schuhe lediglich im Nebensortiment führt (Galileo Outdoor). In einer etwas längerfristigen Betrachtung ist außerdem die Schließung des Schuhfachmarktes und Hauensteiner Filialisten Mühlentz zu erwähnen. Mühlentz hatte bis vor ca. 10 Jahren mit ca. 450 m² Verkaufsfläche an Schuhen in der Talstraße 1 gegenüber dem Enklerplatz einen der größten Schuhanbieter in der Innenstadt betrieben.

Im Außenbereich gab es demgegenüber weit weniger Veränderungen. Hier ist lediglich die Eröffnung von CV Sports zu erwähnen, einem Sportfachmarkt, der lediglich Sportschuhe anbietet.

Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen Schuhe in Homburg				
	Jahr		Veränderung 2014 - 2019	
	2014	2019	absolut	Tendenz
Anzahl der Betriebe Hauptsortiment	k.A.	6		
VKF Schuhe in m ² inkl. Nebensortiment	3.300	2.570	-730	↘
VKF Schuhe in m ² Hauptsortiment	k.A.	1.725		
Umsatz im Segment Schuhe in Mio. €	8,6	6,5	-2,1	↘
Verkaufsfläche je 1.000 EW in m ²	75	61	-14	↘
Kaufkraft €/Kopf Schuhe	101	131	30	↗
Zentralität	195	118	-77	↘

(Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Homburg und eigene Erhebungen)

In den Umlandgemeinden der Stadt Homburg wurden ebenfalls einige Verschiebungen bei Schuhen, Lederwaren in beide Richtungen festgestellt. In Kirkel und Bexbach existieren aktuell gemäß Erhebung in dieser Warengruppe nur noch das Schuhsortiment des real SB-Warenhauses in Bexbach. Somit sind die Einwohner beider Gemeinden mittlerweile sehr stark auf externe Anbieter angewiesen. Auch in der Stadt Blieskastel im südlichen Einzugsgebiet von Homburg gibt es nur noch ein Schuhgeschäft. Am meisten Bewegung ist in der Innenstadt von Neunkirchen mit dem Saarpark-Center als Anker festzustellen, wo insgesamt sechs Schließungen vier Neueröffnungen gegenüberstehen.

**Center
Enkler-
platz**

Im Kontext der Untersuchung der relevanten Veränderungen zwischen dem Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg 2015 und der aktuellen Situation ist auch das bereits erwähnte geplante City-Erweiterungsgebiet Enklerplatz (aktuell als Parkplatz genutzt) zu berücksichtigen. Sachstand zur Zeit der Fertigstellung des Einzelhandelskonzepts 2015 war folgender: Auf dem Enklerplatz sollte ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 16.500 m², davon 1.500 m² zulässige Verkaufsfläche in der Warengruppe Schuhe, Lederwaren¹¹ errichtet werden Ursprünglich hätte das Shopping-Center auf dem Enklerplatz vom Hamburger Shoppingcenter Betreiber ECE entwickelt und bebaut werden sollen, die bereits 2011 Pläne für das Projekt vorgelegt hatte. Allerdings hatte sich die ECE Anfang Februar 2014 von dem Projektvorhaben zurückgezogen, v.a. unter Verweis auf fehlende Wirtschaftlichkeit durch die damals vom Land angeordnete Verringerung der Verkaufsfläche von 18.500 m² auf 16.500 m². Vorausgegangen war eine Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit einer Innenstadterweiterung in Homburg.

Im Mai 2015, also kurz vor Fertigstellung des Einzelhandelskonzepts, hatte die Stadt mit der Deutschen Immobilien-Gruppe (DI-Gruppe, Düren) einen neuen Investor für das Projekt gewinnen können. Die DI-Gruppe wollte ca. 90 Mio. € für das Einkaufszentrum investieren, das insgesamt ca. 75 bis 85 Geschäften wie auch ca. 450 Parkplätzen aufweisen sollte. In der Folge hatte der Investor bereits Kaufoptionen für zwei Grundstücke am Enklerplatz erworben, um eine Anbindung des Centers an die Eisenbahnstraße zu gewährleisten. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde ein Gesamtumsatz von 61,7 Mio. € für das Projekt prognostiziert. Ende 2018 zog die DI-Gruppe ihre Investitionspläne für das geplante Einkaufszentrum allerdings wieder zurück. Als Grund nannte man vor allem auch eine laufende Normenkontrollklage der Stadt St. Ingbert gegen das Bauvorhaben.

**Vauban-
Carrée**

Zu erwähnen sind an dieser Stelle auch die neuen Entwicklungen hinsichtlich des „Vauban-Carrée“, was ein weiteres langjähriges innerstädtisches für den Einzelhandel relevantes großflächiges Planvorhaben in Homburg darstellt. Das Grundstück befindet sich an der Ecke Talstraße/ Gerberstraße gegenüber dem Saarpfalz-Center und wird aktuell ebenfalls als Parkplatz genutzt. Schon mehrere Interessenten hatten sich dort in den vergangenen Jahren um eine Geschäftsbebauung bemüht, bisher wurde jedoch kein Vorhaben realisiert. Im Mai 2019 beschloss der Stadtrat von Homburg in einer Sondersitzung, dass das Vauban-Carrée nun bebaut werden darf.

¹¹ Einzelhandelskonzept Kreisstadt Homburg 2015, S. 75f.

Laut Presseberichten gibt es einen Investor, der dort ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten beabsichtigt. Gemäß Presseberichten ist der Bau eines fünfstöckigen Stadthauses mit Verkaufsflächen im Erdgeschoss geplant. Darüber sollen vier Parkhaus-Etagen mit zurückgesetzten Wohn- und Bürobereichen entstehen. Vor 2021 sei allerdings nicht mit einem Baubeginn zu rechnen. Genaue Flächenangaben für die einzelnen Nutzungsarten bzw. Einzelhandelsflächen liegen bislang nicht vor bzw. sind nicht öffentlich. Es ist allerdings anzunehmen, dass auch dieses Projektvorhaben keine Fachmarktflächen in entsprechender Größe für die Ansiedlung eines größeren Schuhfachmarktes zur Verfügung stellen kann.

Zwischen- Homburg weist ein Angebot an Schuheinzelhandel von insgesamt
fazit Ange- rd. 2.570 m² Verkaufsfläche in insgesamt 16 Betrieben auf. Sechs
botsstruk- dieser Betriebe weisen Schuhwaren im Hauptsortiment auf. Räum-
turen in lich verteilt sich das Angebot an Schuhwaren innerhalb des Stadt-
Homburg gebiets von Homburg zu 43 % auf die Innenstadt, rd. 57 % des
Schuheinzelhandels sind außerhalb des Innenstadtbereichs vorhan-
den. Großflächige Anbieter (> 800 m² VKF) mit Schuhwaren sind in
Homburg zum Erhebungszeitpunkt nicht vorhanden.

Seit der letzten Erfassung (Einzelhandelskonzept) wurden besonders in der Innenstadt von Homburg einige Veränderungen in den Angebotsstrukturen an Schuhwaren festgestellt. Das Angebot hat sich insgesamt um rd. 20 % (= 730 m² VKF) verringert.

Die Kaufkraft für Schuhwaren ist seit 2015 um rd. 23 % gestiegen. In Relation zum verringerten Angebot und Umsatz im Bereich Schuhwaren hat sich die Kaufkraftbindung insgesamt verringert. Für Homburg weist sie derzeit einen Wert von 118 auf, das Stadtgebiet von Homburg wäre demnach ausreichend versorgt.

Da die Stadt Homburg jedoch die Funktion eines Mittelzentrums, somit einen mittelzentralen Verflechtungsbereich aufweist, ist das Einzugsgebiet über die Stadtgrenzen von Homburg hinaus festzulegen.

Planungen wie das Shopping-Center am Enklerplatz verdeutlichen ebenfalls, dass Nachfrage nach weiteren Einzelhandelsflächen in Homburg und einem Einzugsbereich darüber hinaus besteht.

Wie sich das Einzugsgebiet festsetzen lässt, wird im Folgenden erläutert.

6. Kaufkraft- und Nachfragepotenzial, Umsatzpotenziale für Schuh- und Lederwaren

Methodik Zur Einschätzung des Nachfrage- und Umsatzpotenzials für das Planvorhaben ist zunächst die Abgrenzung eines Einzugsgebietes notwendig. Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen wird. Darauf aufbauend wird schließlich das Kaufkraftpotenzial für Schuhwaren im Einzugsgebiet bestimmt.

Im Rahmen einer Umsatzschätzung für die im vorherigen Kapitel beschriebenen Einzelhandelsbetriebe sowie unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen als auch branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, wird im nächsten Schritt die Zentralität des bestehenden Schuheinzelhandels, somit die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet bestimmt.

Schließlich soll das für den Schuhmarkt verfügbare Umsatzpotenzial abgeleitet werden.

Einzugsgebiet Das Einzugsgebiet ist grundsätzlich unter Heranziehung verschiedener standort- und ansiedlungsbezogener Parameter zu ermitteln. Hierbei wurden im Rahmen dieser Analyse insbesondere folgende angebots- und nachfragebezogenen Abgrenzungsparameter berücksichtigt:

- Die beschriebenen soziodemographischen Kennziffern, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie das in diesem Kapitel errechnete Bevölkerungspotenzial
- Die Größe des geplanten Projektvorhabens sowie die erwartete Standortqualität durch die geplante Sortimentszusammensetzung
- Die aus der Größe des Projektvorhabens abgeleitete erzielbare Flächenproduktivität
- Der aus der Bedarfshäufigkeit abgeleitete regelmäßig zu erwartende Distanzaufwand durch die potenziellen Kunden
- Die Erreichbarkeit des Projektstandorts mittels motorisierten Individualverkehrs unter den gegebenen Verkehrsbedingungen
- Die Standortqualität der Wettbewerbsstandorte im Umfeld des Projektstandorts

Basis der Festlegung des Untersuchungsgebiets bildet die 10-Minuten Fahrzeitisochrone unter optimalen Verkehrsbedingungen mittels motorisierten Individualverkehrs. Dieser deckt die administrativen Grenzen der Stadt Homburg weitestgehend ab.

Wie bereits in Kapitel 4 aufgezeigt, wird für die Stadt Homburg durch die Regionalplanung ein mittelzentraler Verflechtungsbereich vorgegeben. Darauf aufbauend wird die zweite (15 Minuten) Zone angepasst.

Unter Berücksichtigung bestehender Wettbewerbsstrukturen, der Lage des Planvorhabens, des Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld und der zu erwartenden Versorgungsfunktion ist davon auszugehen, dass der geplante Schuhfachmarkt den Großteil seines Umsatzes mit den Einwohnern der Zone 1 und 2 erwirtschaften wird.

Die Zone 3 umfasst dabei ein erweitertes Ferneinzugsgebiet, aus dem zusätzliches Kaufkraftpotenzial aufgrund des Alleinstellungsmerkmals und genereller Streuumsätze (u.a. durch Pendler) zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte und vor dem Hintergrund der konkreten Situation im weiteren Untersuchungsgebiet, umfasst das Einzugsgebiet des Planvorhabens in der Stadt Homburg folgende Zonen und Einwohner:

- Zone 1 (Naheinzugsgebiet): Das Naheinzugsgebiet stellt den 10 Minuten-Radius um den Projektstandort dar und umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet von Homburg sowie Teilbereiche des mittelzentralen Verflechtungsbereichs (Kirkel).
- Zone 2 (Kerneinzugsgebiet): Das Kerneinzugsgebiet umfasst im Wesentlichen neben Homburg die Gemeinden Bexbach, Kirkel, Waldmohr und nördliche Siedlungsbereiche von Blieskastel.
- Zone 3 (Ferneinzugsgebiet): Das Ferneinzugsgebiet umfasst zusätzlich die umliegenden Mittelzentren Neunkirchen, St. Ingbert, und Teilbereiche von Zweibrücken, sowie die Gemeinden Spiesen-Elversberg und Bruchmühlbach-Miesau.

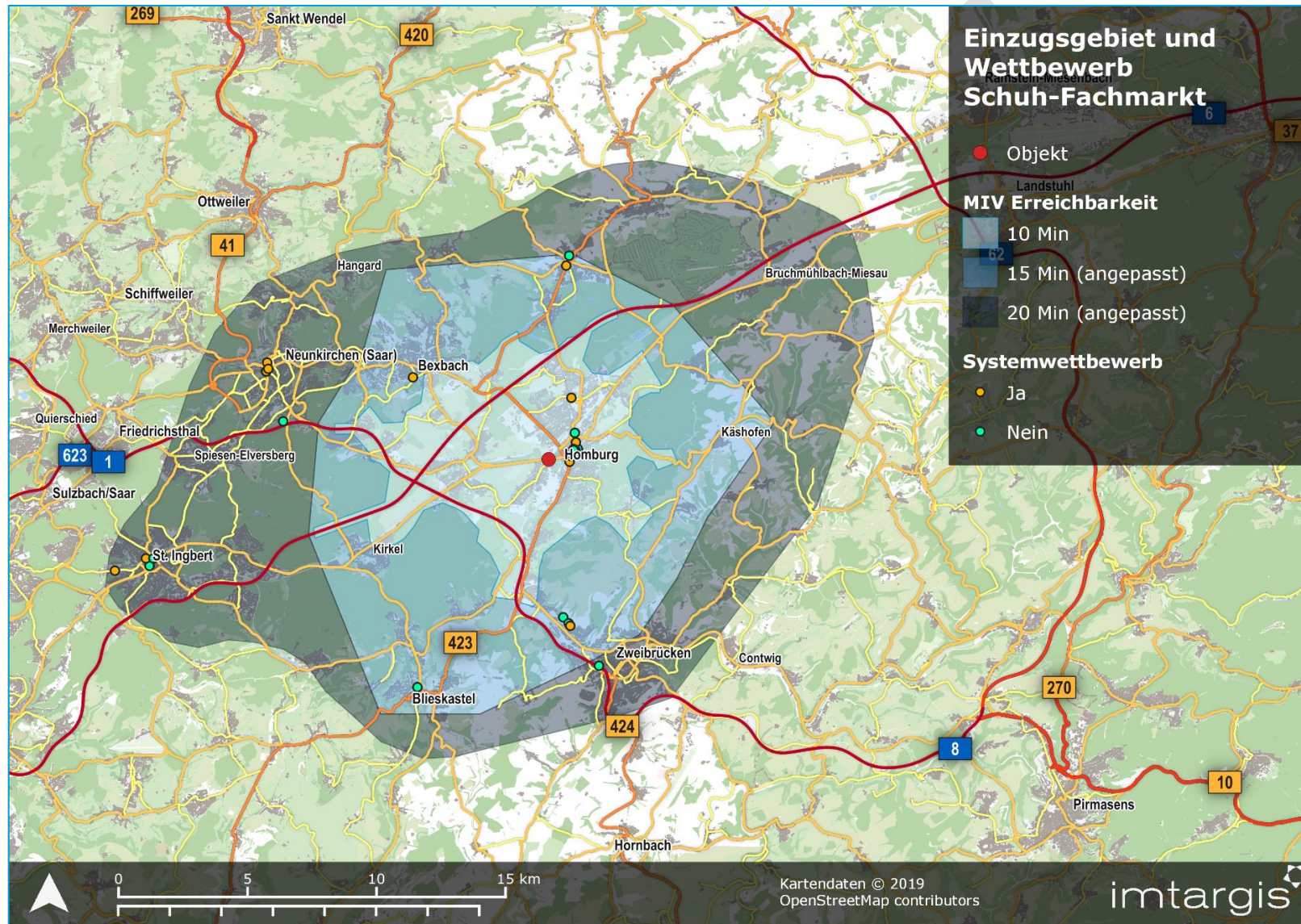
Das so abgegrenzte Einzugsgebiet weist ein Einwohnerpotenzial von insgesamt rd. 225.300 Personen auf.

Einzugsgebiet	Einzelhandelsrelevante Gesamtkaufkraft		
	Einwohner	Index	[in Mio. €]
Zone 1 (10 Min.)	48.370	98,0	336,0
Zone 2 (15 Min. angepasst)	52.902	96,7	362,4
Kerneinzugsgebiet	101.272	97,3	698,4
Zone 3 (20 Min. angepasst)	124.036	93,9	825,3
Gesamt	225.308	95,4	1523,7

Dabei ist der Hauptumsatz aus dem Kerneinzugsgebiet zu erwarten, das insgesamt rd. 101.300 Einwohner umfasst.

Zone 3 wird im Folgenden als mögliches zusätzliches Potenzial aufgrund eines Alleinstellungsmerkmals des geplanten Schuhfachmarktes in der Region und weiterer Streuumsätze bewertet. Grundlage dieser Bewertungen sind unter die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen sowie die Lage- und Wegebeziehungen zu umliegenden Oberzentren. Die Stadt Neunkirchen weist durch das „Saarpark-Center“ ein breites Angebot an Schuhwaren auf. Das Siedlungsgebiet von Zweibrücken ist ebenfalls aufgrund vorhandener Wettbewerbsstrukturen wie dem Fashion Outlet Zweibrücken nicht dem Kerneinzugsgebiet zuzuordnen. In St. Ingbert ist die Lagebeziehung zum Oberzentrum Saarbrücken ein beschränkender Aspekt für die Umsatzgenerierung des geplanten Schuhfachmarktes.

Karte: Einzugsgebiet und Angebotsstrukturen



Projektrelevante Kaufkraft im EZG und Zentralität Für die Beurteilung der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet soll nur die Kaufkraft in Zone 2 im Sortimentsbereich Schuhwaren betrachtet werden. Die Kaufkraft in Zone 3 ist hier wie zuvor bereits erläutert nur als zusätzliches Potenzial zu betrachten, der Fokus soll auf dem Kerneinzugsgebiet liegen.

Zur Berechnung der Zentralität, somit der Kaufkraftbindung des vorhandenen Angebots an Schuhwaren im Kerneinzugsgebiet, wurde der Umsatz des vorhandenen Schuheinzelhandels anhand branchenspezifischer Kennziffern und unter Berücksichtigung von wesentlichen Parametern wie die Attraktivität des Standort- und Angebotsgefüges geschätzt.

Die Projektrelevante Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet beläuft sich auf insgesamt rd. 13,1 Mio. €¹². Dies entspricht einer pro Kopf Kaufkraft von rd. 130 €. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 133 €/Kopf) entspricht die Kaufkraft im Schuhsegment im betrachteten Kerneinzugsgebiet nahezu dem Durchschnitt.

Das geschätzte Umsatzvolumen der vorhandenen Angebotsstrukturen im Kerneinzugsgebiet beläuft sich auf rd. 11,8 Mio. €. Daraus errechnet sich ein Zentralitätsindex von 97,4. Dementsprechend wird das gesamte Kaufkraftpotenzial im betrachteten Einzugsgebiet nicht vom vorhandenen Schuheinzelhandel abgeschöpft, sondern fließt in andere Bereiche ab.

Nach Zonen aufgegliedert ergibt sich folgendes Bild:

Kaufkraft und Kaufkraftbindung Schuhwaren

	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Schuhe			Umsatz vorhandenes Angebot	Zentralität Schuhe
	[in Mio. €]	[€ pro Kopf]	Index	[in Mio. €]	Index
Zone 1 (10 Min.)	6,3	131,1	98,7	5,9	92,3
Zone 2 (15 Min. angepasst)	6,8	128,0	96,3	6,0	88,5
Kerneinzugsgebiet	13,1	129,5	97,4	11,8	90,3
Zone 3 (20 Min. angepasst)	15,4	123,8	93,2		
Gesamt	28,5	126,4	95,1		

Exkurs Onlinehandel Neben dem stationären Einzelhandel ist auch der Onlinehandel im Hinblick auf eine Kaufkraftbindung zu berücksichtigen. Der Onlinehandel nimmt einen wichtigen Anteil am Gesamtumsatz im Schuhsegment ein. Gemäß Informationen von BBE / IFH lagen die Umsatzgewinne im Schuh Onlinehandel zuletzt über denen des stationären Handels. Gemäß HDE Online Monitor 2019 liegt der Onlineanteil am Umsatz im Schuhmarkt zwischen 20 und 25 %. Gemäß der Studie Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019 (BBE/IFH) beträgt der Online-Umsatzanteil in

¹² Datenquelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage von Michael Bauer Research GmbH

Deutschland rd. 16 %, was einem pro Kopf Umsatz von 15 €/Jahr entspricht.

Umsatz-
/Nachfra-
gepoten-
zial

Entsprechend den in Kapitel 3 getroffenen Annahmen und branchenspezifischer Kennziffern¹³, ist für das Projektvorhaben durchschnittlich von einem Umsatz in Höhe von 1,75 Mio. € pro Jahr bzw. einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.200 €/m² VKF auszugehen. Insgesamt steht dem Projektvorhaben (ohne Berücksichtigung des Onlinehandels) demnach bereits nahezu im Kerneinzugsgebiet ausreichend „freies“ Kaufkraftpotenzial zur Verfügung. Die Angebotsstrukturen im Kerneinzugsgebiet decken das Kaufkraftpotenzial derzeit nicht ab, weshalb davon auszugehen ist, dass Kaufkraft in umliegende Gemeinden und den Onlinehandel abfließen.

Mit der Realisierung des Schuhfachmarktes, somit der Erweiterung des Angebots an Schuhwaren in Homburg, kann voraussichtlich ein Teil der derzeit abfließenden Kaufkraft in Homburg bzw. dem Kerneinzugsgebiet gebunden werden. Kaufkraftanteile, die derzeit aufgrund mangelnden Angebots in den Onlinehandel fließen, könnten durch die Ansiedlung des Siemes Schuhcenters im stationären Einzelhandel gebunden werden.

Neben dem freien Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet, kann angenommen werden, dass der Anbieter Siemes Schuhcenter aufgrund eines Alleinstellungsmerkmals auch im Ferneinzugsgebiet weiteres Kaufkraftpotenzial binden kann. Die nächste Filiale des Anbieters ist innerhalb des Saarlandes im Ort Bous (ca. 48 km entfernt) oder in Kaiserslautern (rd. 42 km entfernt) vorzufinden. Dementsprechend kann dem Schuhfachmarkt auch unter Berücksichtigung der Attraktivität der Wettbewerber ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb des gesamten Einzugsgebietes zugesprochen werden.

Aufgrund der mittelzentralen Funktion von Homburg und der Einordnung als Kreisstadt sind bei der Berechnung des Umsatzpotenzials auch Streuumsätze zu berücksichtigen, die unter anderem auch aus dem Ferneinzugsgebiet generiert werden können.

Insgesamt ergibt sich folgende Umsatzerwartung:

¹³ Quelle: EHI, BBE: Studie Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019

Marktanteile und Umsatzerwartung Schuhfachmarkt (ca. 795m²)

	Kaufkraft Schuhe	Erwartete Kaufkraft- bindung	Erwarteter Umsatz (brutto)
	[in Mio. €]	[in %]	[in Mio. €]
Zone 1 (10 Min.)	6,3	11%	0,7
Zone 2 (15 Min. angepasst)	6,8	12%	0,8
Kerneinzugsgebiet	13,1	12%	1,5
Zone 3 / Streuumsätze	13,1	5%	0,7
Gesamt	26,2		2,2

Zwischen-
 fazit Um-
 satz- und
 Nachfra-
 gepoten-
 zial

Die Kaufkraft im abgegrenzten Einzugsgebiet übersteigt derzeit die vorhandenen Umsätze im stationären Einzelhandel. Die Kaufkraft kann dementsprechend nicht komplett gebunden werden und fließt in Wettbewerbsstandorte oder den Onlinehandel ab.

Unter den getroffenen Annahmen kann modellhaft davon ausgegangen werden, dass ausreichend „freies“ Kaukraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet vorhanden ist, um die Ansiedlung des geplanten Schuhfachmarktes zu begründen. Neben der Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet, stünde dem Schuhfachmarkt ein erweitertes Umsatzpotenzial aus Streuumsätzen, dem Onlinehandel und aufgrund einer Alleinstellung zur Verfügung.

7. Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Die Stadt Homburg weist aufgrund ihrer Funktion als Kreisstadt und als Mittelzentrum eine hohe Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktion für die umliegenden Gemeinden auf. Der Planstandort an der Saarbrücker Straße profitiert von einer guten Verkehrsanbindung und hohen Verkehrsfrequenz. Es besteht eine direkte Verbindung zur Innenstadt von Homburg.

Das Planvorhaben sieht keine Großflächigkeit ($\triangleq < 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$) vor, daher finden die genannten landesplanerischen Vorgaben keine direkte Anwendung. Die bestehende Baugenehmigung für den im Bau befindlichen Fachmarkt lässt zentrenrelevante Sortimente („Weiße Ware“) zu. Der geplante Schuhfachmarkt ist ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Das Einzelhandelskonzept wurde auf Grundlage der Angebotsstruktur des Homburger Einzelhandels des Jahres 2014 erstellt. Gemäß Einzelhandelskonzept ist das Vorhaben nicht konform mit den allgemeinen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung von Homburg. Am Standort wurde zwischenzeitlich dennoch eine Handelsnutzung realisiert.

Die Untersuchung der Angebotsstrukturen an Schuheinzelhandel in Homburg hat ergeben, dass seit der letzten offiziellen Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zahlreiche Veränderungen, u.a. eine Reduktion der Angebotsstrukturen im Schuheinzelhandel stattgefunden hat. In der Innenstadt sind nur eingeschränkt verfügbare (großflächige) Einzelhandelsflächen vorhanden.

Der Anbieter Siemes Schuhcenter bietet der Stadt Homburg und ihrem Verflechtungsbereich insgesamt eine notwendige Angebotsergänzung durch die dargestellte Sortimentsbreite und -tiefe der enthaltenen Marken. Dabei wird teilweise auch das Premiumsegment bedient. Hierdurch würde Siemes den Einzelhandelsstandort Homburg bei Schuhen insgesamt stärken.

In Homburg und im Einzugsgebiet ist die Kaufkraft für Schuhwaren insgesamt gestiegen. Das Kerneinzugsgebiet umfasst im Wesentlichen den Mittelzentralen Verflechtungsbereich. Die Umsatzschätzungen haben ergeben, dass innerhalb des Einzugsgebietes derzeit mehr Kaufkraft als Umsatz im Schuheinzelhandel vorhanden ist, dementsprechend ein Kaufkraftabfluss stattfindet.

Darauf aufbauend kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass dem geplanten Schuhfachmarkt ein ausreichendes Umsatz- bzw. Nachfragepotenzial innerhalb des Kerneinzugsgebiet zur Ver-

fügung steht. Weitere Umsätze könnten zusätzlich durch Streuumsätze oder eine Verlagerung aus dem Online-Handel generiert werden.

Insgesamt ist auf Grundlage der in der Untersuchung getroffenen Annahmen und Ergebnisse die Ansiedlung des Schuhfachmarktes am geplanten Standort begründbar.

Besonders im Hinblick auf die veränderte Angebotsstruktur im Bereich Schuhwaren kann zur Erweiterung des Angebots eine Empfehlung für die Ansiedlung des Schuhfachmarktes in Homburg ausgesprochen werden.

Weiterhin wird der Hinweis gegeben, dass u.a. aufgrund der festgestellten veränderten Angebotsstruktur des Homburger Einzelhandels grundsätzlich eine Aktualisierung verschiedener Bereiche des Einzelhandelskonzeptes sinnvoll wäre.

Anhang

Sortimentsstruktur Schuhcenter Siemes (modellhaft)				
Marken				
A	D	Kappa	Puccetti	Under Armour
Aco	Denim	Karl Lagerfeld	Puma Lifestyle	Unisa
adidas	Disney Cars	Kastinger	Puma Performance	V
adidas performance	Dockers	Kennel und Schmenger	R	Vans
Alma en Pena	E	L	Reebok	Via della Rosa
Alpe Woman	Ecco	Laura Vita	Relife	
Ambitious	Esprit	Leone	Remonte	
Ara	F	Leone Comfort	Replay	
Asics	Fantasy	Leone for kids	Revenge	
B	Fiocco	Levi´s	Richter	
Barbarella	Flip Flop	Lloyd	Ricosta	
Be Wild	Floris van Bommel	Lurchi	Rieker	
Bellissima	Frozen	M	Rohde	
BIBI LOU	G	Marc Cain	Romano Sicari	
Bio Life	Gabor	Marco Tozzi	Romika	
Birkenstock	Gant	Massin	Run Lifewear	
Bottesini	Geox	Melvin & Hamilton	S	
British Knights	Glücklee	Meric	s.Oliver	
Bruno Banani	Go4it	MEXX	Salamander	
Bruno Premi	Grisport	Michael Kors	Sioux	
Brütting	H	Mirror	Skechers	
Bugatti	Haflinger	Miss Daisy	smiling for feet	
Bullboxer	Henry Gondorff	Mustang	Stokton	
C	I	N	Studio London	
Cafe Moda	Indigo	New Balance	Sunshine	
Camel Active	Inspired Shoes	Nike Performance	Sylvine	
Campagnolo	J	Nike SB	T	
Candice Cooper	Jack Wolfskin	Nike Sportswear	Tamaris	
Cetti	Jana comfort	O	Timberland	
Charmosa	Jenny	Output	Tom Tailor	
Clarks	JETTE	P	Toms	
Claudia Ghizzani	Josef Seibel	Panama Jack	Tosca Blu	
Converse	K	Pirats	U	
Cycleur de Luxe	KangaROOS	Post Xchange	UGG	

Wettbewerber im Einzugsgebiet

Wettbewerb						
Name	EZG Zone	Anschrift	Ort	Betriebsform	VKF Schuhe Gesamt (ca.)	Wettbewerbsrelevanz
Deichmann	1	Gerberstr. 13	Homburg	FM	435 m ²	sehr hoch
denim twister Jeans und co	1	Eisenbahnstr. 11	Homburg	FG	20 m ²	mittel
real Non Food	1	Robert-Bosch-Str. 1	Homburg	SBW	135 m ²	gering
Globus Non Food	1	Neunmorgenstr. 10	Homburg	SBW	250 m ²	mittel
K + K Schuhe	1	Berliner Str. 123	Homburg	FM	650 m ²	sehr hoch
Per Due	1	Sankt-Michael-Str. 2	Homburg	FG	60 m ²	gering
rieker Schuhe	1	Eisenbahnstr. 22	Homburg	FG	60 m ²	mittel
Schuhmode Noll	1	Kirchenstr. 6	Homburg	FG	100 m ²	gering
My Shoes	1	Mannlichst. 8	Homburg	FM	420 m ²	sehr hoch
CV Sports	1	Mannlichst. 8	Homburg	FM	20 m ²	gering
Strum und Drang	1	Talstraße 34	Homburg	FG	20 m ²	mittel
Orthopädie Neuschwanderer	1	Saarbrücker Str. 45	Homburg	FG	30 m ²	gering
Galileo Outdoor	1	Saarbrücker Str. 28	Homburg	FG	50 m ²	gering
Braunberger Orthopädie	1	Talstr. 40	Homburg	FG	60 m ²	gering
H & M	1	Talstraße 32	Homburg	KH	110 m ²	mittel
Brinkmann Schuhe	1	Talstr. 38	Homburg	KH	150 m ²	mittel
real	2	Poststr. 1	Bexbach	SBW	50 m ²	mittel
Schuh Germann	2	Saarpfalzstr. 58	Waldmohr	FM	700 m ²	hoch
Schuh und Sport Wolfgang Ernst	2	Rathausstr. 20	Waldmohr	FG	130 m ²	mittel
Deichmann	2	Saarpfalzstr. 12	Zweibrücken	FM	520 m ²	mittel
Schuhmarke	2	Saarpfalzstr. 8	Zweibrücken	FM	870 m ²	hoch
Deichmann	3	Stummplatz 1	Neunkirchen	FM	415 m ²	mittel
Görtz	3	Stummplatz 1	Neunkirchen	FM	140 m ²	hoch
Intersport	3	Stummplatz 1	Neunkirchen	FM	130 m ²	gering
itt Schuhe	3	Bahnhofstr. 46	Neunkirchen	FG	300 m ²	mittel
Kaufhof	3	Stummstr. 3	Neunkirchen	KH	290 m ²	mittel
rieker Schuhe	3	Stummplatz 1	Neunkirchen	FG	150 m ²	mittel
Runners Point	3	Stummplatz 1	Neunkirchen	FG	120 m ²	gering
Schuhmarke	3	Stummplatz 1	Neunkirchen	FM	700 m ²	hoch
Snipes	3	Stummplatz 1	Neunkirchen	FG	40 m ²	hoch
Tamaris	3	Stummplatz 1	Neunkirchen	FG	70 m ²	hoch
Deichmann	3	Dudweiler Str. 101	St. Ingbert	FM	430 m ²	mittel
Mühlentz Schuhe	3	Kohlenstr. 15	St. Ingbert	FM	620 m ²	mittel
Schuhmode Noll	3	Poststr. 5	Zweibrücken	FG	150 m ²	gering

(Quelle: eigene Erhebungen, Schätzwerte)

Kaufkraftdaten und demographische Kennziffern (erweitert)

Soziodemographie und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern (Stand 2019)

Zone	Demographie			Kaufkraft Einzelhandel			Kaufkraft Einzelhandel Anteil Schuhe		
	Einwohner	Haushalte	Pers./HH	abs. Mio €.	€ pro Kopf	Index	abs. Mio €.	€ pro Kopf	Index
10 Min.	48.370	24.233	2,0	336,0	6.946	98,0	6,3	131,1	98,7
15 Min. (angepasst)	52.902	25.794	2,1	362,4	6.850	96,7	6,8	128,0	96,3
Kerneinzugsgebiet	101.272	50.027	2,0	698,4	6.896	97,3	13,1	129,5	97,4
20 Min. (angepasst)	124.036	61.928	2,0	825,3	6.654	93,9	15,4	123,8	93,2
Gesamt (EZG)	225.308	111.955	2,0	1.523,7	6.763	95,4	28,5	126,4	95,1
Homburg, Gemeinde	41.732	21.187	2,0	288,1	6.904	97,4	5,5	131,0	98,5
Deutschland	82.949.314	41.463.883	2,0	587.761	7.086	100,0	11.026	132,9	100,0

Zone	Kaufkraft Einzelhandel Anteil Lederwaren			Kaufkraft Einzelhandel Anteil Sportschuhe		
	abs. Mio €.	€ pro Kopf	Index	abs. Mio €.	€ pro Kopf	Index
10 Min.	1,6	33,3	102,3	1,1	22,0	97,0
15 Min. (angepasst)	1,7	32,2	99,1	1,1	21,3	94,1
20 Min. (angepasst)	3,9	31,1	95,7	2,5	20,2	89,0
Gesamt (EZG)	7,2	31,8	97,9	4,7	20,8	91,9
Homburg, Gemeinde	1,4	33,3	102,3	0,9	21,8	96,1
Deutschland	2.698	32,5	100,0	1.880	22,7	100,0

Datenquelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage von Michael Bauer Research GmbH