

Marc Piazolo

Yvette Stoppiera-Wiebelt



Förderung des Einzelhandels in der Innenstadt HOM

Zu einer lebendigen Innenstadt gehört u.a. ein attraktives Einzelhandelsangebot. Mit der geplanten Bebauung am Vauban-Carrée soll der westliche Teil der Innenstadt gestärkt werden. Eine Ausweitung des Einzelhandels auf Flächen, die außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen, unterliegt daher strengen Vorgaben. Dies gilt insbesondere für zentrumsrelevantes Sortiment – wie z.B. Schuhe. Je mehr zentrumsrelevantes Sortiment in den Außenbereichen der Stadt oder in direkter Nachbarschaft – wie auf dem Design Outlet Zweibrücken – angeboten wird, desto stärker leidet die Attraktivität der Innenstadt. Ziel ist es die Kaufkraft innenstadtnah zu bündeln, so den allgemeinen Trend zum E-Commerce abzufedern und eine Verödung der Innenstadt stadtplanerisch zu verhindern.

Die Unterrichtung des Stadtrates am 24. Oktober 2019 zur Genehmigung der Nutzungsänderung zum „Schuhfachmarkt“, Saarbrückerstraße 108, durch die Untere Bauaufsichtsbehörde steht im klaren Widerspruch zu einer innenstadtkonformen Stadtentwicklung.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg (isoplan Fortschreibung Juli 2015, S. 56) wird hierauf im dritten von fünf strategischen Grundsätzen eingegangen:

„3. Begrenzung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf nicht zentrenrelevante Hauptsortimente und wohnungsnah Grundversorgung.“ In Regel 2 für die Bauleitplanung der Stadt Homburg werden unter dem sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortiment u.a. Schuhe festgehalten. „Neue Betriebe ... sollen nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. ... In sonstigen integrierten Lagen sollen neue Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur bis 200 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden.“¹

Der Siemes Schuhfachmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von 795 m² außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.² Laut Regel 2 der Bauleitplanung wäre ein solcher Antrag somit von der Stadt und ihren Gremien zu versagen. Dementsprechend hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Homburg am 2. Oktober 2019 das Einvernehmen zu der geplanten Nutzungsänderung versagt.

¹ Isoplan, Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg (Fortschreibung Juli 2015) S. 65.

² imtargis, Ansiedlung eines Schuh-Fachmarktes in Homburg (Saar), Stellungnahme (August 2019) S. 14 und S. 18.

Zur Erinnerung: Die Eigentümerin hat bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Homburg am 26.06.2017 zunächst einen Antrag auf Vorbescheid und danach am 06.06.2018 einen Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Fachmarkts nach § 64 LBO eingereicht. Am 12.02.2019 wurde im Baugenehmigungsverfahren gem. § 65 LBO der Bauschein für einen Fachmarkt mit „Weisse Ware“ erteilt. Am 10.04.2019 hat die Antragstellerin einen Nutzungsänderungsantrag zum „Schuh-Fachmarkt“ gestellt. Hieraufhin hat die Untere Bauaufsicht ein Gutachten verlangt, um die Beeinträchtigung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, welches am 29.08.2019 (imtargis) vorgelegt wurde.

Zudem legte die Eigentümerin am 22.10.2019 ein Rechtsgutachten von Prof. Dr. Spannowsky vor. Dieses Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung gem. § 73 Abs. 1 i. V. mit § 72 Abs. 1 LBO trotz des durch den Bauausschuss versagten Einvernehmens erteilen muss, da dem Vorhaben im vorliegenden Fall keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen und der Antragstellerin deshalb ein Anspruch auf Baugenehmigung zusteht. Des Weiteren wurde im Gutachten auf die Entstehung eines (einklagbaren) finanziellen Schadens hingewiesen, sollte die Baugenehmigung nicht bis zum 31.10.2019 erteilt sein.

Rechtlich kam die Untere Bauaufsichtsbehörde an einer Genehmigung der Nutzungsänderung hin zu einem Schuh-Fachmarkt wohl nicht vorbei. Politisch ist diese Entscheidung für die Verwaltung als Exekutive jedoch zu hinterfragen. Die Regeln für die Bauleitplanung sind klar vorgegeben und der Wille des Rates war eindeutig. Trotzdem haben die Verantwortlichen in der Verwaltung keine Vorsichtsmaßnahmen getroffen, um ein solches Ansinnen durch die Antragstellerin frühzeitig – z.B. durch eine rechtzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eine Rückstellung des Baugesuches – abzuwenden. Der Wunsch auf Nutzungsänderung war der Verwaltung schließlich seit dem 10. April 2019 bekannt.

(i) Aufarbeitung Genehmigung der Nutzungsänderung in Schuh-Fachmarkt (Saarbrückerstraße 108)

Die kritischen Fragen gegenüber der Verwaltung haben in der Sitzung des Stadtrates am 24. Oktober 2019 verdeutlicht, dass der Rat dringend die Klärung offener Fragen sieht. Bürgermeister Forster hat die Aufarbeitung dieses Falles zugesichert. Wir bitten den Bürgermeister hierzu nun Stellung zu nehmen bzw. den Rat und die Öffentlichkeit entsprechend zu unterrichten:

- a. Welche personalpolitischen und organisatorischen Konsequenzen werden (wurden) aus diesem Präzedenzfall einer rechtlich „erzwungenen“ Baugenehmigung gezogen?
- b. Durch welche Maßnahmen innerhalb der Verwaltung wird in Zukunft sichergestellt, dass die Regeln der Bauleitplanung basierend auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg (2015) künftig auch eingehalten werden?
- c. Bei welchen Bebauungsplänen / Bauvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besteht die Gefahr für eine weitere Ansiedelung innenstadtrelevanter Sortimente?
- d. Könnte die Stadt bzw. der Stadtrat solchen Gefahren begegnen, indem Auflagen bzgl. der Sortimentswahl in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept (2015) direkt bei der Aufstellung oder bei Änderung von Bebauungsplänen formuliert werden? Falls dies seitens der Stadtverwaltung bejaht wird, beantragen wir deren zügige Umsetzung in den entsprechenden Gremien.

(ii) Sachstand Erweiterung Design Outlet Zweibrücken (DOZ)

Am 25. Oktober 2019 hatte Bürgermeister Forster die Fraktionsspitzen informiert, dass der Betreiber des jetzigen Fashion-Outlet-Centers Zweibrücken – ehemals Design Outlet Zweibrücken - eine deutliche Vergrößerung seiner Verkaufsfläche von 21.000 m² auf 29.500 m² beabsichtige. Diese Erweiterung widerspricht einem Agreement aus dem Jahre 2003 zwischen den Städten Homburg und Zweibrücken die Verkaufsfläche auf die bisher genehmigten 21.000 m² zu begrenzen. Ursprünglich hatten die Investoren mit einer Verkaufsfläche von 36.000 m² geplant. Aus Sicht der Stadt Homburg wollte man durch die Beschränkung der Verkaufsfläche die negativen Auswirkungen auf den Entzug von Kaufkraft aus der Innenstadt Homburgs eindämmen.

Die Erweiterungspläne vom Zweibrücker Fashion-Outlet-Center mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um weitere 8.500 m² (ca. 40% Erweiterung) sehen wir aufgrund der negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in Homburg, aber auch auf den in den umliegenden Städten wie Neunkirchen, Pirmasens, Blieskastel, sehr kritisch. Es stellen sich für uns die folgenden Fragen:

- a. Existiert zwischen den Städten Homburg und Zweibrücken ein Agreement mit Blick auf die Begrenzung der Verkaufsfläche des Design Outlets auf 21.000 m²? Wie genau lautet der Wortlaut dieses Agreement bzw. der eventuell nur einseitigen Selbstbeschränkung Zweibrückens?
- b. In wie weit ist das Agreement bzw. die Selbstbeschränkung Zweibrückens rechtlich heute noch bindend? Enthält das Agreement eine zeitliche Befristung?
Im Hinblick auf eine drohende Klage der Stadt Neunkirchen hatte sich das DOZ 2004 wohl verpflichtet, sich für mindestens fünf Jahre an den Bebauungsplan und den mit Zweibrücken geschlossenen städtebaulichen Vertrag zu halten.
- c. Wie sieht die aktuelle bzw. zeitlich in Aussicht gestellte Beschlusslage in Zweibrücken und dem Zweckverband ZEF aus?
- d. Wir empfehlen eine Abstimmung der durch die Erweiterungspläne des Fashion-Outlet-Centers betroffenen Städte – Blieskastel, Homburg, Neunkirchen und Pirmasens. Hat es hierzu schon Gespräche mit konkretem Inhalt gegeben?
- e. Aufgrund der Größenordnung der Erweiterung von mehr als 5.000 m² gehen wir davon aus, dass ein Raumordnungsverfahren eingeleitet wird, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die unterschiedlichen Sortimente des Homburger Einzelhandels abzuschätzen. Dies könnte zu nötigen

Sortimentsauflagen (nach Verkaufsfläche) gegenüber dem DOZ für deren Erweiterungsflächen führen. Welche rechtlichen und politischen Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung Homburgs auf die benötigte fachliche Analyse der Auswirkungen auf den Einzelhandel der Nachbarstädte hinzuwirken?

Wie schon bei der ursprünglichen Entstehung des Design Outlet Zweibrücken gilt es die Auswirkungen auf den Einzelhandel unserer Stadt erträglich zu gestalten. Zweibrücken und Homburg stellen einen gemeinsamen Wirtschaftsraum dar. Daher sollten sich die Stadtverwaltungen in ihren strategischen Entscheidungen entsprechend abstimmen und nach möglichst einvernehmlichen Lösungen suchen. Die Erweiterungspläne des jetzigen Fashion-Outlet-Centers erhöhen den Wettbewerbsdruck auf den Homburger Einzelhandel. Diesen Wettbewerb gilt es fair zu gestalten und nicht ruinös zu Lasten unserer Stadt!