

Ministerium für Inneres und Sport  
Referat F/2 Landesplanung,  
Bauleitplanung  
Herrn Groß  
Keplerstraße 18  
66117 Saarbrücken

F/2-205-55/13 Gr v. 09.10.2013

Leander Wappler

Leander.wappler  
@saarland.ihk.de

(0681) 9520-210

(0681) 9520-288

11. November 2013  
4H-kli-wa

**Vereinfachtes Raumordnungsverfahren für das Vorhaben „ECE-  
Einkaufszentrum“ Kreisstadt Homburg  
hier: Einleitung eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens gem. § 16  
Raumordnungsgesetz (ROG) i.V. M § 7 Saarländisches  
Landesplanungsgesetz (SLPG)**

**Antragsschreiben der Kreisstadt Homburg vom 02. Juli 2013 (Az.: 60+)  
Anlagen: Antragsunterlagen lt. Text**

Sehr geehrter Herr Groß,

aus den uns vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass am östlichen Innenstadtrand der Kreisstadt Homburg im Bereich „Enklerplatz“ die Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 16.500 qm Verkaufsfläche geplant ist.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

Derzeit verfügt die Homburger Innenstadt über eine Verkaufsfläche von rund 25.000 qm. Durch die Ansiedlung des ECE-Einkaufszentrums steigt diese Fläche um 16.500 qm. Das entspricht einem Zuwachs von 66 Prozent.

Angesichts dieser Größenordnung kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass der Bestandseinzelhandel der Homburger Innenstadt durch das Projekt „spürbare Umsatzrückgänge erfahren“ dürfte. Davon betroffen wären vor allem die Geschäfte im Umfeld des im südwestlichen Teil der Innenstadt gelegenen Saar-Pfalz-Centers. Gleichzeitig käme es aber auch zu Umsatz- und Frequenzverschiebungen zugunsten des Neubauvorhabens am östlichen Ende der Stadt. In Abwägung dieser beiden Effekte erwarten die Gutachter „in der Summe eine deutliche Stärkung der Homburger Innenstadt.“ Der dadurch in Kauf zu nehmende Attraktivitätsverlust der südwestlichen Innenstadt könne „gutachterlich hingenommen

-2-

werden“. Letztlich sei aber die Politik gefordert: „Die Abwägung der ... Chancen und Risiken kann dabei nur durch die Lokalpolitik getätigt werden.“

Die Industrie- und Handelskammer des Saarlandes teilt die Gesamteinschätzung des Gutachtens. Auch wir halten es für wahrscheinlich, dass das Projekt ECE der Homburger Innenstadt insgesamt zu mehr Attraktivität verhilft. Dies erscheint uns umso wichtiger, als die Homburger Innenstadt dringend einen Entwicklungsimpuls braucht. Weitere Kaufkraftabflüsse lassen sich so vermeiden. Allerdings sind wir auch der Auffassung, dass das Neubauvorhaben mit Blick auf drohende Verdrängungseffekte überdacht werden sollte. Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich deshalb auf einige Aspekte, die unseres Erachtens geeignet sind die negativen Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel deutlich abzuschwächen.

Ausgeprägte Umsatzeinbußen sind insbesondere im Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren zu erwarten. Hier wird der zulässige Schwellenwert von 10 Prozent für den ortsansässigen Einzelhandel mit 13,8 Prozent spürbar überschritten. Aber nicht nur in Homburg, auch in den umliegenden Gemeinden Bexbach, St. Ingbert und Zweibrücken ist mit markanten Umsatzrückgängen im Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren zu rechnen. Die Einbußen bewegen sich in diesen Kommunen nur knapp unter dem Grenzwert von 10 Prozent. Aus unserer Sicht bringt das zusätzliche Risiken für die Ortskerne in den genannten Gemeinden.

Für problematisch halten wir auch die Dimension der Sortimentsbereiche bei Gütern des periodischen Bedarfs, Bekleidung, Hausrat/persönlicher Bedarf. Denn auch für diese Warensortimente bewegen sich die Einbußen nahe an der 10-Prozent-Marke. Das liegt zwar unter der zulässigen Grenze, dürfte aber zu einer spürbaren Ausdünnung der entsprechenden Angebote in der Homburger Innenstadt führen.

Angesichts dieses Befundes schlagen wir vor, die prognostizierten Umsatzrückgänge durch eine Reduzierung der Verkaufsflächen für die betroffenen Sortimentsbereiche im ECE auf ein vertretbares Maß zu begrenzen. **Hierfür sollten die Angebote im ECE soweit angepasst werden, dass der kritische Schwellenwert von 10 Prozent in den einzelnen Warensortimenten deutlich unterschritten wird.** Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das ECE Hameln. Hier wurde per Gutachten eine Umsatzumverteilung knapp unter dem zulässigen Schwellenwert prognostiziert. Faktisch stieg die Verdrängung nach zwei Jahren ECE auf über 20 Prozent.

-3-

Eine negative Entwicklung droht der Homburger Innenstadt auch durch die aller Wahrscheinlichkeit nach stattfindende Standortverlagerung bereits bestehender Betriebe aus Handel, Gastronomie und Dienstleistung in das neue Center. Welche Betriebe das im Einzelnen sein werden, lässt sich heute noch nicht sagen. Erfahrungen in anderen Städten zeigen allerdings, dass solche Umzüge keine Seltenheit sind und diese oftmals zu Lasten der Attraktivität der City gehen. Nachmieter sind in solchen Fällen meist gar nicht oder nur schwer zu finden.

Dies dürfte auch für den im Gutachten angekündigten Umzug des Media Marktes aus dem Saar-Pfalz-Center in das ECE der Fall sein. Da der Media Markt derzeit die Rolle eines Ankermieters innehat und die freiwerdende Großfläche nur schwer wieder zu vermieten sein wird, dürften sich die bereits heute feststellbaren Erosionsprozesse im Umfeld des Saar-Pfalz-Centers noch verstärken. Die Perspektiven für den südwestlichen Teil der Innenstadt, in dem das Saar-Pfalz-Center liegt, wird auch nicht dadurch grundsätzlich besser, dass sich die ebenfalls in diesem Areal ansässigen Filialbetriebe von P&C und H&M (vorläufig) nicht im ECE Center ansiedeln wollen.

**Mit Blick auf die Umsatz- und Frequenzverschiebungen regen wir an, für den Bereich rund um das Saarpfalz-Center und die unbebaute Fläche des „Vauban-Carrée“ ein verbindliches Flächenkonzept zu entwickeln.** Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den weiter zunehmenden Internethandel und die rückläufige Bevölkerung eine Aufwertung dieses Areals durch neue Einzelhandelsansiedlungen eher unwahrscheinlich ist. Stattdessen sollten alternative Nutzungen aus den Bereichen Gesundheit/Pflege, haushaltsorientierte sowie unternehmensorientierte Dienstleistungen und Wohnen in Erwägung gezogen werden. Da die Grundstücke in diesem Quartier zu einem großen Teil in städtischer Hand liegen, sollte einer Vermarktung nichts im Wege stehen.

Nicht unerheblich für die künftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Homburg dürfte zudem die Fragestellung sein, wie es zukünftig gelingt, den ortsansässigen Einzelhandel stärker in gemeinsame Stadtmarketingaktivitäten einzubinden. Von entscheidender Bedeutung ist hierbei, die verschiedenen Interessengruppen in der Homburger Innenstadt zusammenzuführen. Nur wenn alle – Centermanagement, Gewerbeverein – gemeinsam mit der Stadt an einem Strang ziehen, bestehen gute Chancen, dass die im Gutachten prognostizierten positiven Effekte des Neubauvorhabens ECE auch eintreten. Gemeinsame Initiativen zugunsten von mehr Sauberkeit, Sicherheit und Service in der Stadt lassen sich so leichter schultern. Und: Interessenkonflikte, die regelmäßig bei der Gestaltung und Bezahlung der Weihnachtsbeleuchtung und der Organisation des Weihnachtsmarktes sowie bei der Festlegung und Durchführung von verkaufsoffenen Sonntagen auftreten, lassen sich durch ein gemeinsames Stadtmarketing vermeiden.

-4-

Als Positivbeispiel verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die Landeshauptstadt Saarbrücken. Hier ist es erfolgreich gelungen, die Interessen der Europagalérie, der ortsansässigen Gewerbevereine (Verkehrsverein, Verein für Handel und Gewerbe, Kaiserviertel e.V.) und der Stadt Saarbrücken in eine gemeinsame City-Marketing GmbH einzubinden. Bereits im Vorfeld der Planungen zur Errichtung der Europagalérie hatte sich hierzu die City-Marketing Saarbrücken GmbH gegründet. Entscheidungen durch die Gesellschafter können nur mit 2/3 Mehrheiten getroffen werden. Das Citymarketing wird von einem hauptamtlichen Citymanager organisiert. Besonders zu betonen ist, dass die Aktivitäten mit der Europagalérie besprochen und abgestimmt werden.

**Wir empfehlen daher der Stadt Homburg ebenfalls den Aufbau eines effektiven und durchsetzungsfähigen Stadtmarketings.** Die Initiative dazu sollte von der Stadt kommen. **Stadtmarketing ist Chefsache.** Die IHK Saarland hat bereits in der Vergangenheit die Gründung zahlreicher Stadtmarketing-initiativen initiiert. Wir würden uns auch gerne in Homburg einbringen.

Abschließend weisen wir noch darauf hin, dass durch das Neubauvorhaben ein höheres Verkehrsaufkommen und neue Verkehrsströme entstehen. **Wir regen deshalb an, ein kundenfreundliches Parkleitsystem zu entwickeln. Zudem sind wegen der zu erwartenden höheren Kundenfrequenz genügend neue Parkplätze zu schaffen.**

## FAZIT

Mit der Ansiedlung des geplanten Centers auf dem Enklerplatz will sich die Stadt Homburg im Standortwettbewerb der Kommunen neu positionieren und zusätzliche Kaufkraftpotentiale erschließen. Die IHK kann dem genannten Vorhaben unter der Voraussetzung einer deutlichen Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen zustimmen. Dies gilt nicht zuletzt mit Blick auf die entstehenden Konkurrenzvorhaben in Kaiserslautern (ECE, IKEA).

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer des Saarlandes  
Geschäftsführung

Dr. Heino Klingen  
stv. Hauptgeschäftsführer

Leander Wappler  
Leiter Handel, Tourismus und  
Stadtmarketing