TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.09.2019

öffentlich

Vorlage Nr.	518/2019-7
Stand	20.08.2019

Betreff Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Bonn-Buschdorf

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

1. nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis,
2. beauftragt die Verwaltung, mit den Betrieben Edeka und Rossmann die Auswirkungen der Planung in Bonn-Buschdorf zu erörtern und das Ergebnis im StEA bekannt zu geben.

Sachverhalt

Die Stadt Bonn plant in Buschdorf neue Baugebiete und die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. In dem geplanten Sondergebiet sollen ein Vollversorger (voraussichtlich Rewe) und ein Drogeriemarkt (voraussichtlich DM) neu errichtet werden. Mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² für den Vollversorger und 800 m² für den Drogeriemarkt werden Größenordnungen erreicht, die erhebliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum in Hersel haben werden.

Die Stadt Bonn hat zur Beurteilung der Auswirkungen auf die benachbarten Versorgungszentren ein Gutachten des Planungsbüros Stadt und Handel vorgelegt. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen auf Hersel nur in Bezug auf den Drogeriemarkt für kritisch erachtet und eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 500 m² vorgeschlagen. Damit sollen die negativen Auswirkungen auf die Umsatzzahlen in Hersel von 19-20 % auf 14 % verringert werden. Nach Ansicht der Gutachter wären damit erhebliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum ausgeschlossen.

Die Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Hersel zu den Nahrungs- und Genussmitteln (NuG) werden im Gutachten Stadt + Handel mit Umsatzverlusten von 6-7% angegeben. Die Gerichte in NRW haben in der Vergangenheit Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsbereiche ab 10% für relevant angesehen. Legt man die Angaben aus dem Bonner Gutachten zugrunde, dann dürften keine relevanten Auswirkungen möglich sein.

Das Gutachten der Stadt Bonn wird seitens der Bornheimer Verwaltung als nicht ausreichend aussagekräftig eingestuft. In den Grundlagen werden neben den Auswirkungen auf die Versorgungszentren (Hersel, Tannenbusch, Auerberg) auch sehr hohe Umsatzwerte für sogenannte „Sonstige Lagen“ angegeben, ohne diese näher zu beschreiben. Da stellt sich die Frage, ob hier Umsätze versteckt werden, die sich ebenfalls negativ auf den Standort Hersel auswirken können. Hier fehlt noch eine Darstellung zur Plausibilität der Angaben.

Hauptkritikpunkt ist aber, dass die direkten Auswirkungen auf den Vollversorger Edeka und den Drogeriemarkt Rossmann in Hersel nicht ausreichend beschrieben sind. Es fehlt hier

eine direkte Gegenüberstellung der typengleichen Anbieter.

Die Verwaltung hat daraufhin das Planungsbüro BBE gebeten, eine Stellungnahme zu dem vorgelegten Gutachten von Stadt + Handel anzufertigen. In der Stellungnahme von BBE werden erhebliche Zweifel an den Ergebnissen dargelegt.

Zu kritisieren ist insbesondere, dass die Auswirkungen nur auf das gesamte Nahversorgungszentrum Hersel dargestellt werden. Dabei besteht auf beiden Seiten eine erhebliche Abhängigkeit zwischen den direkten Konkurrenten Edeka/ Rewe als Vollversorger und den Drogeriemärkten DM und Rossmann. Die negativen Effekte bei den Umsatzzahlen müssen daher ausdifferenziert und auf die unmittelbaren Konkurrenzbetriebe dargestellt werden.

Nach der Stellungnahme der BBE ist bei den betriebstypengleichen Anbietern mit viel höheren Auswirkungen zu rechnen, als in dem Gutachten von Stadt + Handel angegeben. Durch den geplanten DM wird die tatsächlich vorhandene Kaufkraft in Buschdorf weit überschritten. Bei den Drogeriewaren kann es daher auch bei der reduzierten Bonner Variante zu erheblichen Umsatzverlusten bei Rossmann in Hersel von mindestens 15% kommen.

Beim Vollversorger Edeka wird ebenfalls ein Umsatzverlust von mindestens 15% erwartet. Dies trifft den Anbieter besonders stark, da er am vorhandenen Standort nur wenige Möglichkeiten hat, durch eine Modernisierung seine Qualität zu verbessern.

Die BBE konstatiert für beide Ladenlokale, dass die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit der beiden Wettbewerbsbetriebe Edeka und Rossmann deutlich eingeschränkt würde. Sollte es zur Schließung der Betriebe kommen, dann hätte das erhebliche negative Auswirkungen für das Nahversorgungszentrum in Hersel und damit auf die Versorgung der gesamten Rheinorte.

Inwieweit die Stadt Bornheim Abwehransprüche gegenüber der Planung der Stadt Bonn hat, muss noch geprüft werden. Da bei den Drogeriewaren die Kaufkraft von Buschdorf überschritten wird, könnte hier eine weitere Reduzierung der Verkaufsflächen in Frage kommen. Beim Vollversorger Rewe liegen die erwarteten Umsatzzahlen für Buschdorf allerdings in einer Größenordnung von unter 40% der lokalen Kaufkraft von Buschdorf und damit in einem Rahmen, der möglicherweise angemessen ist.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden zu berücksichtigen. Ob man aus dieser Anwendung heraus weitere Änderungen der Bonner Planung in Buschdorf erreichen kann, muss noch planungsrechtlich geprüft werden.

Auf Grund der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe Edeka und Rossmann beabsichtigt die Verwaltung, mit den Betrieben die Lage zu erörtern und die Besprechungsergebnisse im Ausschuss darzustellen.

Anlagen zum Sachverhalt

1 Stellungnahme Einzelhandelsnutzungen in Bonn-Buschdorf
(nicht abgedruckt) 2 S+H Verträglichkeitsanalyse REWE und dm in Bonn-Buschdorf