



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfach- marktes XXL Feld in der Stadt Sankt Augustin

Auftraggeber: Stadt Sankt Augustin

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung

-bearbeitung: Julian Battermann, M.Sc. Geogr.

Köln, am 17.12.2019 / 24.06.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Städten und Gemeinden wird das Recht eingeräumt, das Gutachten im Rahmen von Bauleitverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung zu verwenden und zu veröffentlichen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 – 989438-0
Telefax: 0221 – 989438-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Februar 2019 erteilte die Stadt Sankt Augustin der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Erweiterung eines Fahrradfachmarktes an einem Gewerbegebietsstandort in der Stadt Sankt Augustin. Der Anbieter Fahrrad XXL Feld GmbH möchte seine Verkaufsfläche von derzeit ca. 2.500 m² auf künftig ca. 9.000 m² erweitern.

Zur Vorbereitung der Planung hat die Stadt Sankt Augustin ein umfangreiches informelles Abstimmungsverfahren mit den Umlandkommunen durchgeführt. So wurden bereits im Februar 2018 die Kommunen Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (:rak-Kommunen) über das Vorhaben informiert. Im Sommer 2018 wurde ein von Fahrrad XXL Feld beauftragtes Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner an die :rak-Kommunen verschickt; hierzu gab es im Juli 2018 auch noch einen weiteren Informationstermin. Im Februar 2019 wurde noch einmal über den aktuellen Stand der Planung und des Verfahrens informiert. Hier gab es die erneute Möglichkeit zur Rückmeldung, um Anforderungen und Fragestellungen an das unabhängige Fachgutachten, welches die Stadt Sankt Augustin hier vorliegend beauftragt hat, zu stellen. Die hierbei eingegangenen Fragen und Anmerkungen wurden im vorliegenden GMA-Gutachten an entsprechender Stelle – soweit möglich – berücksichtigt.

Am 03.07.2019 hat die GMA die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens den :rak-Kommunen vorgestellt; auch hiernach wurde das Gutachten an die Städte und Gemeinden verschickt und es gab die Möglichkeit, entsprechende Anregungen, Kritikpunkte oder Fragen zu stellen. Auf diese wurde – soweit möglich – in der vorliegenden Gutachtenfassung eingegangen. Weitere Anmerkungen wurden im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme durch GMA kommentiert und im Oktober 2019 an die Stadt Sankt Augustin verschickt. Im Dezember 2019 wurden die gutachterlichen Stellungnahmen an die jeweiligen Kommunen versandt, das Gutachten in seiner Endfassung fertiggestellt.

Im Anschluss hat die Stadt Sankt Augustin einen Antrag auf Regionalplanänderung gestellt, um die zur Erweiterung notwendigen Flächen in einen ASB umzuwidmen. Hierzu wurden auch Gespräche mit der Bezirksregierung Köln geführt, in die auch die IHK Bonn Rhein-Sieg eingebunden war. Von Seiten dieser beiden Stellen gab es kleinere Hinweise zur Präzisierung einzelner Aspekte im Gutachten, die nunmehr aufgegriffen wurden. Änderungen an den Berechnungen gegenüber dem Gutachten von Dezember 2019 sind in diesem Zusammenhang nicht erfolgt.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs Information und Technik IT.NRW sowie der Auftraggeberin zur Verfügung. Zudem wurden im Mai 2019 eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum vorgenommen. Darüber hinaus erfolgte im Mai 2019 eine Führung durch den Bestandsbetrieb XXL Feld.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Sankt Augustin. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundären Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Köln, den 17.12.2019 / 24.06.2020
KO/BNJ-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Planungsrechtlicher Rahmen	7
2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung	7
2.2 Landesplanung	7
2.3 Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (:REZK)	10
2.4 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin	11
3. Projektbeschreibung	12
3.1 Ausgewählte Marktdaten zum Fahrradeinzelhandel	12
3.2 Projektbeschreibung am Standort Sankt Augustin	13
4. Standortbeschreibung und -bewertung	16
4.1 Makrostandort Sankt Augustin	16
4.2 Mikrostandort Einsteinstraße	18
II. Angebots- und Nachfragesituation	21
1. Angebotssituation	21
1.1 Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Sankt Augustin	23
1.2 Wettbewerbssituation im Umland	23
1.3 Zusammenfassende Wettbewerbsbewertung	29
2. Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft	33
III. Darstellung ökonomischer, städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen des Vorhabens	37
1. Umsatzerwartung des geplanten Fahrradfachmarktes	37
2. Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen	39
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	41
4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Nordrhein-Westfalen	44
5. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	46
6. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin	46
7. Empfehlungen der GMA	47
IV. Zusammenfassung	52
Verzeichnisse	54
Anhang	55

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Sankt Augustin plant der Anbieter Fahrrad XXL Feld GmbH am Standort Einsteinstraße die Erweiterung seiner Verkaufsfläche von derzeit 2.500 m² auf künftig 9.000 m². Ergänzend sollen Flächen für Lager, Werkstatt, Logistik und Büro zzgl. Außenanlagen erweitert werden (keine Verkaufsflächen¹).

Zur Genehmigung des Erweiterungsvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Regionalplans von GIB in ASB notwendig. Im Rahmen der Untersuchung sind demnach die potenziellen Auswirkungen auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Fragen zu beantworten bzw. folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung allgemeiner Marktdaten zum Fahrradeinzelhandel und zum konkreten Erweiterungsvorhaben
- /// Darstellung des planungsrechtlichen Rahmens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Sankt Augustin und des Mikrostandortes Einsteinstraße
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials
- /// Darstellung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum
- /// Darstellung der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. im näheren Umfeld des Standortes
- /// Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin
- /// Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

¹ Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes meint in diesem Bericht – gemäß der Definition des EHI Retail Institute – die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzonen, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang. Ausgenommen sind Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden. Vgl. zur Definition EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 383.

- ✓ Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW).

2. Planungsrechtlicher Rahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit

nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Ansiedlungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

2.3 Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (:REZK)

Das im Jahr 2002 erstellte Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (:REZK) wurde im Jahr 2008 fortgeschrieben. Das Konzept umfasst die zugehörigen Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis sowie im Kreis Ahrweiler und die kreisfreie Stadt Bonn. Im Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind Kriterien und ein Prüfverfahren zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben festgelegt.

Für Vorhaben **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** gelten folgende Prüfkriterien:

- Bei großflächigen Lebensmittelmärkten soll der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente nicht $\geq 10\%$ der Verkaufsfläche sein. Zugleich darf die Abschöpfung der relevanten Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht mehr als 35% betragen.
- Bei großflächigen Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen die Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche, max. 800 m^2 Verkaufsfläche, begrenzt sein. Ebenfalls darf das Kernsortiment in einer Nachbarkommune nicht als zentrenrelevant eingestuft sein.
- Auch sind bei solchen Vorhaben Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

Wird eines der genannten Kriterien nicht erfüllt, ist eine regionale Abstimmung erforderlich.

Sobald ein regionales Abstimmungsverfahren notwendig ist, greift die erste regionale Prüfungsstufe auf Grundlage eines Verträglichkeitsgutachtens. Hier sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- **Relative Umsatzumverteilung:** Die Umsatzverlagerungsquote soll im Regelfall 10% nicht überschreiten, ein besonderes Augenmerk liegt auf den zentralen Versorgungsbereichen.
- **Umsatzherkunft:** Der überwiegende Teil des erwarteten Umsatzes sollte aus dem zentralörtlichen Versorgungsraum stammen, branchen- und betriebstypenbezogene Besonderheiten sind dabei zu berücksichtigen.
- **Kaufkraftbindung:** Die Kaufkraftbindung durch das Vorhaben in Nachbargemeinden ist zu betrachten. Im speziellen bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Kaufkraftbindung bezogen auf das vorhabenrelevante Kaufkraftpotenzial im Verflechtungsbereich zu berücksichtigen.

- Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich:** Die Überschneidung von Einzugsbereichen des Vorhabens mit branchengleichen Wettbewerbern in zentralen Versorgungsbereichen spricht für eine starke Wettbewerbsauseinandersetzung.
- Zentrenrelevante Leitbranchen:** Die sortimentsbezogene Verkaufsfläche eines Vorhabens ist in Bezug zu der projektrelevanten Verkaufsfläche in tangierten zentralen Versorgungsbereichen zu stellen. Hierbei ist insbesondere die Bedeutung zentrenrelevanter Leitsortimente zu berücksichtigen.
- Vorhandene branchengleiche Einzelhandelsangebote:** Das Vorhaben soll in Bezug zu dem branchengleichen Einzelhandel in nicht-integrierten Standorten untersucht werden.
- Leistungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches:** Etwaige Vorschädigungen eines tangierten zentralen Versorgungsbereiches können durch das Vorhaben verstärkt werden und sind dementsprechend auszuschließen.

Besteht auf Grundlage der ersten regionalen Prüfung kein regionaler Konsens, ist eine zweite regionale Prüfung durchzuführen. In diesem Fall ist ein „neutrales“ Verträglichkeitsgutachten einzuholen. In diesem Verfahrensschritt ist erneut zu prüfen, ob negative Auswirkungen i. S. der o. g. Aspekte durch das Vorhaben zu erwarten sind.

2.4 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten der Stadt Sankt Augustin gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 zu berücksichtigen.² Die Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Sankt Augustin finden Berücksichtigung in der Steuerung und Ausrichtung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Rahmen von Bauleitplanungen sowie in der Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben.

Laut dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sind für die Stadt Sankt Augustin mit dem Hauptzentrum in der Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Hangelar, dem Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden sowie dem Nahversorgungszentrum Niederpleis vier zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Darüber hinaus sind Ergänzungsstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen, u. a. das Gewerbegebiet Einsteinstraße mit dem projektierten Betrieb Fahrrad XXL Feld.

Neben dem Standortkonzept sind im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Sankt Augustin festgelegt. Demnach ist

² Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Sankt Augustin, BBE, 2008.

Sportbekleidung (u. a. auch Fahrradbekleidung, Schuhe, Helme) als zentrenrelevant eingestuft. Dagegen ist das Sortiment Fahrräder und Zubehör als nicht-zentrenrelevant eingeordnet.

3. Projektbeschreibung

3.1 Ausgewählte Marktdaten zum Fahrradeinzelhandel

Der **Fahrradhandel** weist in Deutschland noch überwiegend traditionelle Vertriebsformen auf. Fahrräder werden häufig von Fachhändlern, Spezialanbietern (z. B. für Mountainbikes) sowie von genossenschaftlich organisierten Fachgeschäften / -märkten (ZEG) angeboten. Filialisierte Großvertriebsformen im Fahrradhandel sind eher die Ausnahme. Sie sind häufig in Großstädten bzw. an regionalen Fachmarktstandorten angesiedelt. Als Betreiber sind beispielsweise B.O.C. / Bikemax, Fahrrad XXL oder Stadler zu nennen. Fahrräder werden darüber hinaus v. a. in den Sommermonaten auch in Baumärkten, großen SB-Warenhäusern, Sportfachmärkten und -kaufhäusern (z. B. Sport Scheck, Karstadt Sport, Intersport) offeriert.

Wesentlicher Vertriebsweg sind klassischer Weise die Fachgeschäfte und Fachmärkte. Während der Onlinehandel Marktanteile gewinnt, verlieren SB-Warenhäuser, Baumärkte, etc. im Fahrradhandel an Bedeutung.

Tabelle 1: Anteile der Vertriebswege im Fahrradbereich in Deutschland

Vertriebsweg	2014	2015	2016	2017	2018
Fachhandel / Fachmarkt	70 %	69 %	69 %	68 %	67 %
SB-Warenhaus, Baumärkte, Lebensmitteleinzelhandel	19 %	18 %	16 %	13 %	10 %
Onlinehandel	11 %	13 %	15 %	19 %	23 %

Quelle: Zweirad-Industrie-Verband: Zahlen – Daten – Fakten zum Fahrradmarkt in Deutschland 2018

Die Entwicklung des Gesamtmarktes bezogen auf den Absatz war zuletzt positiv. Nach Angaben des Zweirad-Industrie-Verbandes (ZIV) wurden 2018 ca. 4,18 Mio. Fahrräder und E-Bikes verkauft, was einem Wachstum um 8,6 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Umsatz mit Fahrrädern und E-Bikes konnte 2018 auf ca. 3,2 Mrd. € gesteigert werden, was einem Umsatzplus von rd. 16 % im Vergleich zum Vorjahr ist. Bezogen auf den gesamten Einzelhandel mit Fahrrad, Fahrradteilen und Zubehör wurde ein Gesamtumsatz von ca. 6,0 Mrd. € erwirtschaftet.³

Mit dem Aufkommen des E-Bikes vor einigen Jahren hat sich auf dem Fahrradmarkt ein Wandel vollzogen. Der Absatz mit E-Bikes wächst weiter kräftig. Im Jahr 2018 wurden ca. 980.000 E-Bikes verkauft. Dies ist ein Plus von ca. 36 % gegenüber dem Jahr 2017. Der steigende Anteil an E-Bikes,

³ Die ZEG (Zweirad Experten Gruppe) ist nach eigenen Angaben Europas größte Zweirad-Einkaufsgenossenschaft und ist hier mit 960 Zweiradfachmärkten vertreten. Quelle: www.zeg.de

überwiegend aus dem höherpreisigen Segment, hat auch zu einer Erhöhung des durchschnittlichen Verkaufspreises pro Fahrrad geführt: Über sämtliche Vertriebswege hinweg lag der durchschnittliche Verkaufspreis für ein Fahrrad (inkl. E-Bike) bei rd. 756 € und damit rd. 7,1 % über dem Vorjahrespreis. Zwischenzeitlich hat der Elektroantrieb in fast allen Modellgruppen Einzug gehalten. Die Kategorie E-Citybike und E-Trekkingbike ist mit rd. 70 % anteilmäßig am größten, die Modellgruppe E-Mountainbike liegt bereits bei rd. 25 %.

Während der traditionelle, meist spezialisierte Fachhandel Verkaufsflächen von rd. 100 – 300 m² belegt, ist die Mindestgröße von Fachmärkten bei etwa 400 m² anzusetzen. Die Großvertriebsformen erreichen nicht selten sogar Verkaufsflächen von 3.000 – 5.000 m² und mehr. Je nach Betriebstyp schwanken auch die Flächenproduktivitäten deutlich. Nach Erfahrungswerten der GMA liegen diese im Fachhandel (Fachgeschäfte) bei ca. 2.600 – 3.600 € / m² Verkaufsfläche p. a., bei den Fachmärkten bei rd. 1.900 – 2.700 € / m² Verkaufsfläche p. a.⁴

Das Sortiment der Fahrradfachgeschäfte und –fachmärkte geht meist über das Kernsortiment hinaus: Neben Fahrrädern, Fahrradteilen und Zubehör führen die Anbieter i. d. R. auch rad-sportspezifische Sportbekleidung und Accessoires sowie oftmals Heimsportgeräte in ihrem Sortiment.

3.2 Projektbeschreibung am Standort Sankt Augustin

Am Planstandort in Sankt Augustin ist nach Angaben des Betreibers XXL Feld die Erweiterung des bestehenden Fahrradfachmarktes von derzeit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche auf dann rd. 9.000 m² Verkaufsfläche (einschließlich Kassenzone) geplant. Die Flächen für Lager, Werkstatt, Logistik und Büro sollen von aktuell ca. 8.500 m² auf ca. 12.500 m² erweitert werden. Von den rd. 9.000 m² Verkaufsfläche sollen ca. 3.000 m² auf eine Teststrecke bzw. sonstige Nebenflächen (Kassenzone, Servicetheke) entfallen. Zwar wird diese Fläche nicht mit Ware bestanden sein, da sie aber vom Kunden betreten werden kann und der Verkaufsanbahnung dient, ist sie baurechtlich zur Verkaufsfläche zu rechnen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt derzeit bei Fahrrädern und Zubehör, welche rd. 96 % der Verkaufsfläche ausmachen (2.400 m² Verkaufsfläche). Auf 100 m² Verkaufsfläche wird Fahrradbekleidung (Fahrradtrikots, -hosen, -jacken, Funktionsunterwäsche; Fahrradhelme; Fahrradschuhe) angeboten. Nach der Verkaufsfächenerweiterung auf 9.000 m² sollen auf ca. 8.500 m² Verkaufsfläche (davon 5.000 m² Netto-Verkaufsfläche plus 3.000 m² Test- und Nebenstrecken) Fahrräder und Zubehör ausgestellt werden. Rund 500 m² Verkaufsfläche entfallen auf Fahrradbekleidung. Damit ist das Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör aktuell und auch nach der Erweiterung

⁴ Die Werte decken sich mit den Struktur- und Marktdaten für Bayern 2017, (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017) sowie einer Studie des Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertages: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden-Württemberg).

als Kernsortiment des Fachmarktes auszumachen. Auf einem Anteil von > 90 % der Verkaufsfläche wird ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment angeboten⁵.

Tabelle 2: Sortimentsstruktur des geplanten Fahrradfachmarktes XXL Feld

Sortiment	Bestand		Planung	
	VK in m ²	Anteil in %	VK in m ²	Anteil in %
Fahrräder und Fahrradzubehör	2.400	96	8.500*	94
Fahrradbekleidung	100	4	500	6
Summe	2.500	100	9.000	100

*davon 3.000 m² für Test- und Nebenflächen.

Quelle: XXL Feld GmbH, GMA-Darstellung 2019

Derzeit werden im XXL Feld 41 Fahrradtypen von insgesamt 45 Herstellern angeboten. Dabei hat es in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen Ausbau des Sortimentes gegeben. So wurden im Jahr 2009 lediglich 16 Fahrradtypen und 20 Herstellermarken geführt. Insbesondere im E-Bike-Segment hat es in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung gegeben (vgl. I, 3.1). Dieser Entwicklung soll mit der Verkaufsflächenerweiterung Rechnung getragen werden; so soll nach der Erweiterung auf etwa 5.000 m² Verkaufsfläche E-Bikes verkauft werden. Für Fahrräder ohne elektrischen Antrieb sind ca. 3.500 m² Verkaufsfläche vorgesehen, das Verhältnis zwischen E-Bikes und Fahrrädern beträgt demnach in etwa 60:40⁶. Aktuell werden auf den 2.400 m² Verkaufsfläche für Fahrräder und Zubehör auf etwa 1.900 m² Fahrräder und nur auf 500 m² E-Bikes ausgestellt (Verhältnis von 20:80).

Aufgrund der wachsenden Anzahl an Fahrradtypen und auch einer steigenden Anzahl an Fahrradmarken ist der Verkaufsraum derzeit sehr vollgestellt, die Gänge sind tlw. mit Fahrrädern zugestellt bzw. beengt. Das entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Sortimentspräsentation (vgl. Fotos 1 und 2). Ebenso sind die Teststrecken tlw. durch Fahrräder zugestellt bzw. müssen von den Kunden als Fußgängerweg im Verkaufsraum genutzt werden (vgl. Fotos 3 und 4). Im Zuge der Erweiterung der Verkaufsfläche soll die Sortimentspräsentation auf das neue Konzept der XXL-Gruppe umgestellt werden. Als einer der ersten XXL-Fahrradfachmärkte hat XXL Franz in Griesheim das neue Konzept in seinem Fahrradfachmarkt umgesetzt. Der Fahrradfachmarkt weist deutlich breitere Gänge auf und auch ist die Teststrecke im Verkaufsraum großzügiger gestaltet (vgl. Fotos 5 – 8).

⁵ nach der Sortimentsliste im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin, BBE, 2008.

⁶ Bezogen auf die angedachte Verkaufsfläche für Fahrräder und Fahrradzubehör (ca. 8.500 m²). Die Teststrecken wurden dabei anteilig auf die beiden Produktgruppen aufgeteilt.

Foto 1: Ausstellungsfläche (XXL Feld)



Foto 2: Ausstellungsfläche (XXL Feld)



Foto 3: Teststrecke (XXL Feld)



Foto 4: Teststrecke (XXL Feld)



Foto 5: Ausstellungsfläche (XXL Franz)

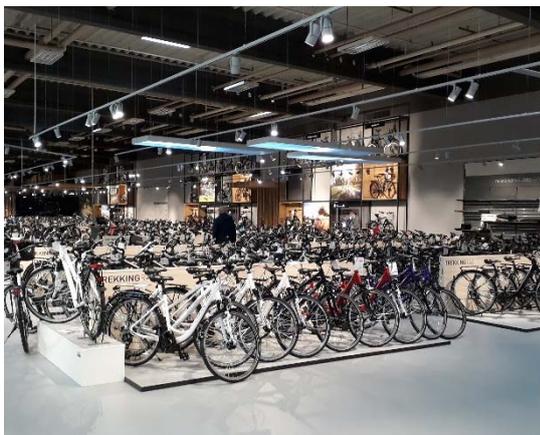


Foto 6: Ausstellungsfläche (XXL Franz)



Foto 7: Teststrecke (XXL Franz)



GMA 2019

Foto 8: Teststrecke (XXL Franz)



4. Standortbeschreibung und -bewertung

4.1 Makrostandort Sankt Augustin

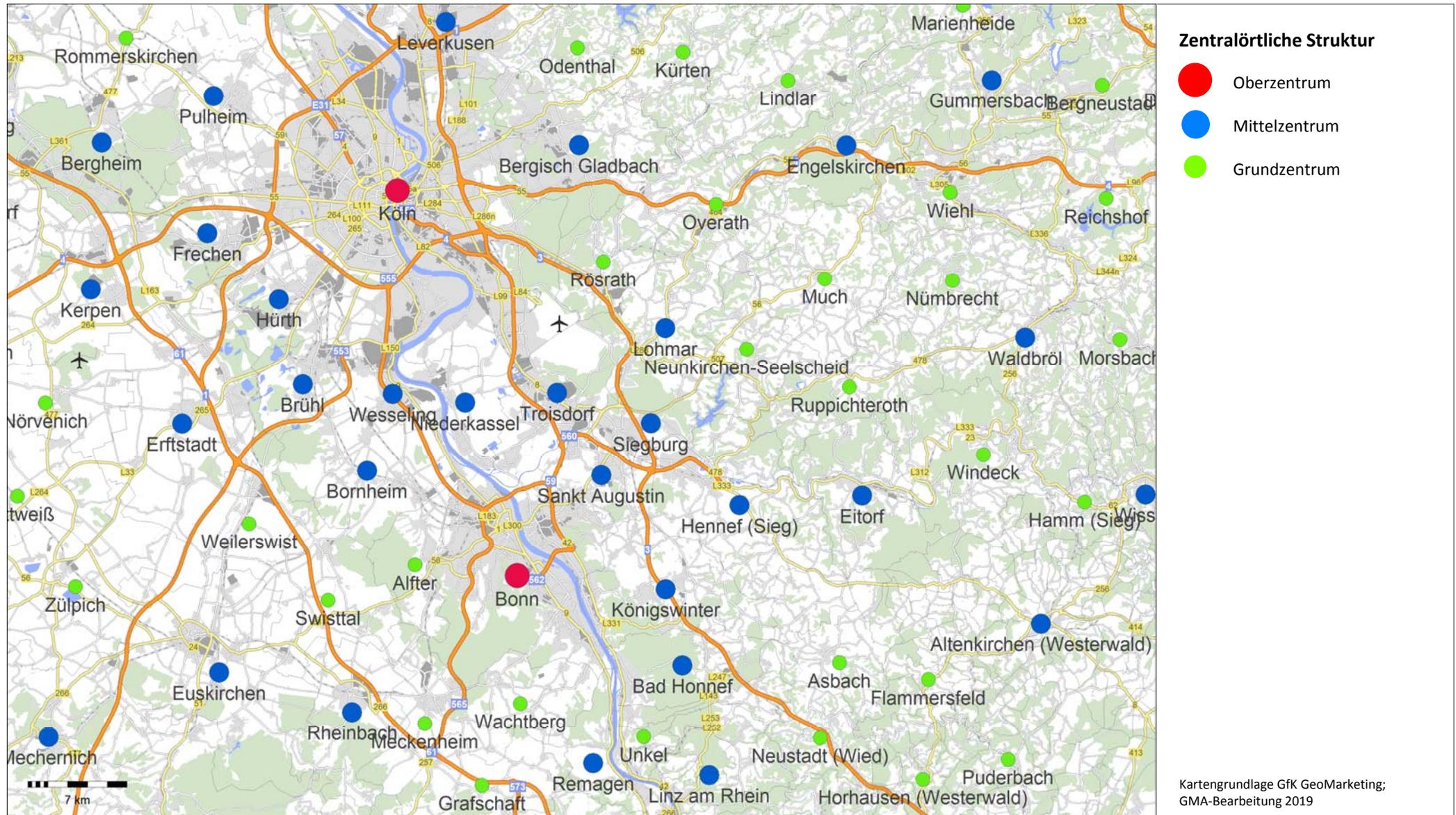
Die **Stadt Sankt Augustin** (ca. 55.870 Einwohner)⁷ liegt im Regierungsbezirk Köln und erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums (vgl. Karte 1). Die nächst gelegenen zentralen Orte höherer Hierarchiestufe sind die Oberzentren Bonn (ca. 7 km westlich) und Köln (ca. 23 km nördlich). Sankt Augustin ist an die Bundesautobahn A 560 über die Anschlussstellen Siegburg, Sankt Augustin und Niederpleis angebunden, welche über das Autobahndreieck Sankt Augustin-West sowie das Autobahnkreuz Bonn / Siegburg Anschluss an die Autobahnen A 3 und A 59 bietet. Damit verfügt Sankt Augustin über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Außerdem ist die Stadt durch die Bundesstraße B 56 (Jülich – Bonn – Sankt Augustin – Much) gut innerhalb der Region angebunden. Das DB-Netz (Bahnhof Menden), Bus- und Straßenbahnnetz sichert innerhalb der Stadt die Erreichbarkeit mittels ÖPNV und bietet Anschluss an die umliegenden Städte.

Für die kommenden Jahre wird der Stadt Sankt Augustin insgesamt eine wachsende **Einwohnerentwicklung** prognostiziert. Bis zum Jahr 2025 wurde ein Anstieg der Bevölkerung gegenüber dem Basisjahr 2014 um rd. 1.440 Einwohner bzw. ca. 2,6 % prognostiziert.⁸ Zwischen 2012 und 2017 konnte bereits ein Bevölkerungsanstieg um ca. 3,3 % verzeichnet werden. Auch für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis und die kreisfreie Stadt Bonn werden deutlich steigende Einwohnerzahlen prognostiziert, was wiederum eine steigende Nachfrage in den kommenden Jahren allein aufgrund der zunehmenden Bevölkerungszahlen bedeutet.

⁷ Quelle: Landesbetrieb Information und Technik (IT:NRW), Stand: 31.12.2017.

⁸ Quelle: Landesbetrieb Information und Technik (IT:NRW), Basisjahr 2014.

Karte 1: Lage von Sankt Augustin und zentralörtliche Struktur



Die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten** am Arbeitsort betrug Mitte 2018 in der Stadt Sankt Augustin 16.261 Personen. Die Zahl der Auspendler übersteigt die Zahl der Einpendler (ca. 16.388 Auspendler stehen 12.705 Einpendlern gegenüber).⁹ Ein **Kaufkraftindex** von 105,4 für Sankt Augustin, der oberhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0) und auch des Landesdurchschnitts (99,7) liegt¹⁰, zeugt von einem hohen Einkommensniveau vor Ort.

Die bedeutendste Einzelhandelslage in Sankt Augustin ist die Innenstadt mit dem Einkaufszentrum Huma. Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sind u. a. H&M, real, Drogerie Müller und Saturn. Im Stadtteilzentrum Hangelar ist v. a. kleinteiliger Handelsbesatz vorzufinden, der Supermarkt Edeka kann als Magnetbetrieb ausgemacht werden. Die wesentlichen Anbieter im Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden sind Fressnapf und Lidl. Im Nahversorgungszentrum sind u. a. dm, Takko und Rewe zu nennen. In dezentraler Lage stellt die Einsteinstraße mit den angrenzenden Seitenstraßen eine weitere bedeutende Einzelhandelslage dar. Hier sind vorwiegend Fachmärkte ansässig (u. a. Fahrrad XXL Feld, Hellweg, Dänisches Bettenlager).

4.2 Mikrostandort Einsteinstraße

Der Standort für den zu erweiternden Fahrradfachmarkt Fahrrad XXL Feld befindet sich in der Einsteinstraße im nördlichen Stadtgebiet von Sankt Augustin. Laut Regionalplan des Regierungsbezirks Köln ist der Planstandort als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Zur Genehmigung des Erweiterungsvorhabens ist die Änderung des Regionalplans in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) notwendig¹¹. Neben dem bereits großflächigen Marktgebäude des Anbieters Fahrrad XXL Feld befindet sich am Planstandort noch eine Bäckerei mit Café. Die Distanz zur Innenstadt beträgt rd. 1,4 km (Luftlinie).

Das Standortumfeld ist im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen und Freiflächen geprägt. In nördlicher Richtung begrenzt die Einsteinstraße das Areal. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind u. a. weitere Einzelhandelsnutzungen (Dänisches Bettenlager, Hellweg) und Gastronomienutzungen vorzufinden. In östlicher Richtung befinden sich mehrere Autohäuser, im Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Freifläche an den Vorhabenstandort an. Die nächst gelegenen Wohngebiete befinden sich in südlicher und westlicher Richtung rd. 150 m (Luftlinie) vom Vorhaben entfernt.

⁹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 06/2018.

¹⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, Stand: 2018.

¹¹ Mit Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 20.11.2019 sowie des Rates vom 05.12.2019 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Antrag auf Änderung des Regionalplans für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Siegburger Straße und Johannesstraße, der Einsteinstraße und der Friedrich-Gauß-Straße von einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu stellen. Hilfsweise wird die Verwaltung beauftragt, einen Antrag auf Regionalplanänderung von GIB in ASB für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes Einsteinstraße zu stellen.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin ist der Standort als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eingestuft.

Der Planstandort befindet sich im Kreuzungsbereich Einsteinstraße / Friedrich-Gauß-Straße. Die Einsteinstraße hat eine wichtige innerörtliche Verkehrsträgerfunktion und geht im Norden in die Bundesstraße B 56 über. Darüber hinaus liegt an der Einsteinstraße (rd. 300 m vom Planvorhaben entfernt) die Autobahnanschlussstelle Siegburg, welche den Planstandort mit der Autobahn A 560 verbindet. Damit ist der Planstandort sowohl regional als auch überregional gut zu erreichen. Für den ruhenden Verkehr stehen Stellplätze auf dem Gelände zur Verfügung.

Einen Anschluss an den ÖPNV bietet die westlich des Planstandortes gelegene Bushaltestelle „Einsteinstraße“ (Linie 517). Ebenfalls liegt südlich des Vorhabens die Bushaltestelle „Otto-von-Guerecke-Straße“, an der auch die Buslinie 517 verkehrt.

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Als wesentliche Eigenschaften des Planstandortes sind anzuführen:

Positive Standortfaktoren:

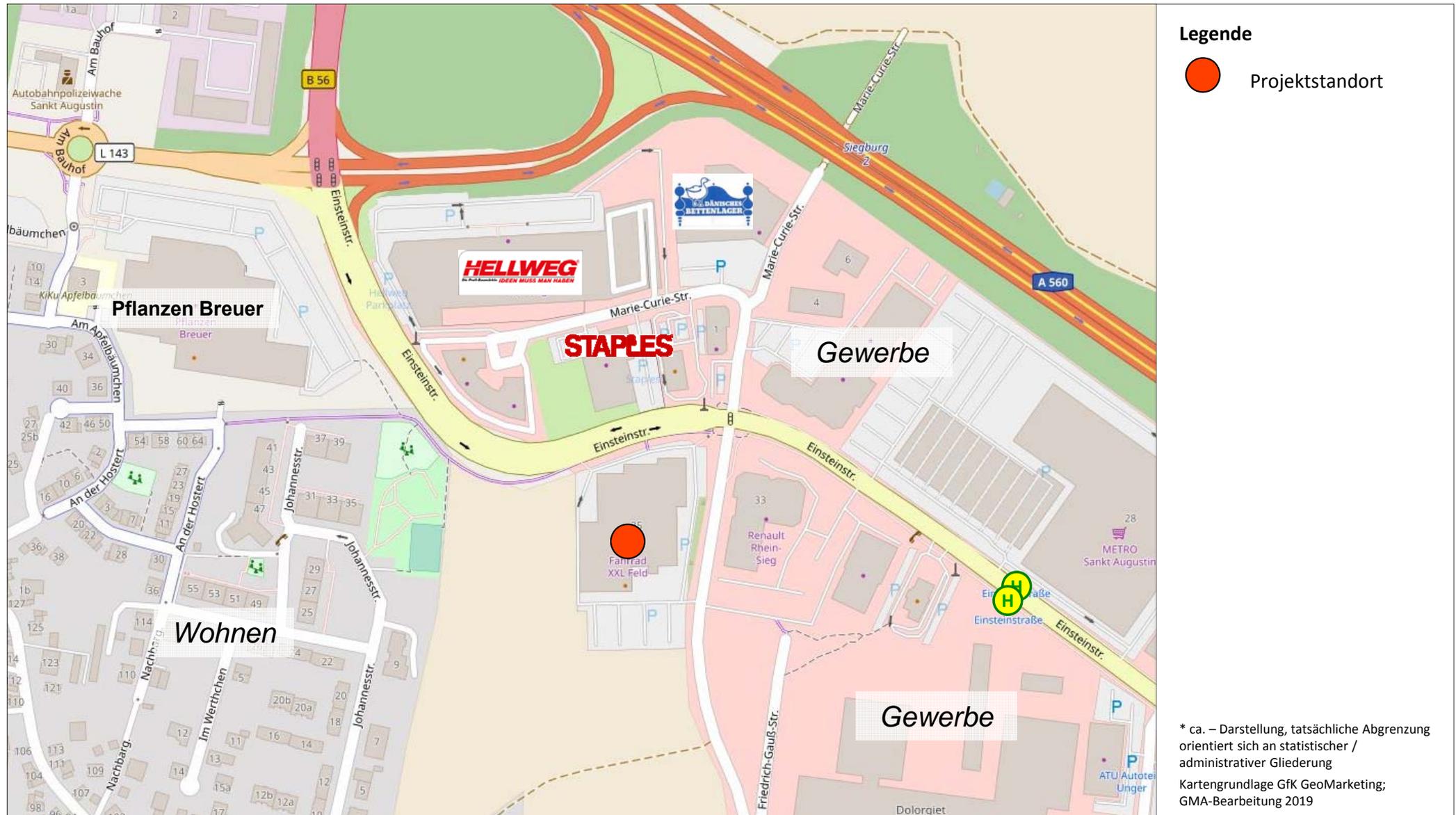
- + gute verkehrliche Anbindung
- + Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben
- + eingeschränkte Wettbewerbsstruktur im Umfeld (vgl. Kapitel II, 1.)
- + Standort als Einzelhandelslage bereits langjährig etabliert
- + gute Einsehbarkeit des Standortes

Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Zusammenfassend betrachtet lässt sich der Planstandort an der Einsteinstraße in Sankt Augustin als vorwiegend autokundenorientierte Lage einstufen. Durch die Lage an der Einsteinstraße und in räumlicher Nähe zur B 56 und A 560 ist eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr gewährleistet.

Karte 2: Standort von Fahrrad XXL Feld



II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Angebotssituation

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer aktuellen Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels in Sankt Augustin und im weiteren Untersuchungsraum.¹² Die Wettbewerbserhebung bezieht sich auf die zentralen Versorgungsbereiche, Fachmarkttagglomerationen sowie wesentliche Wettbewerber in Streulagen.

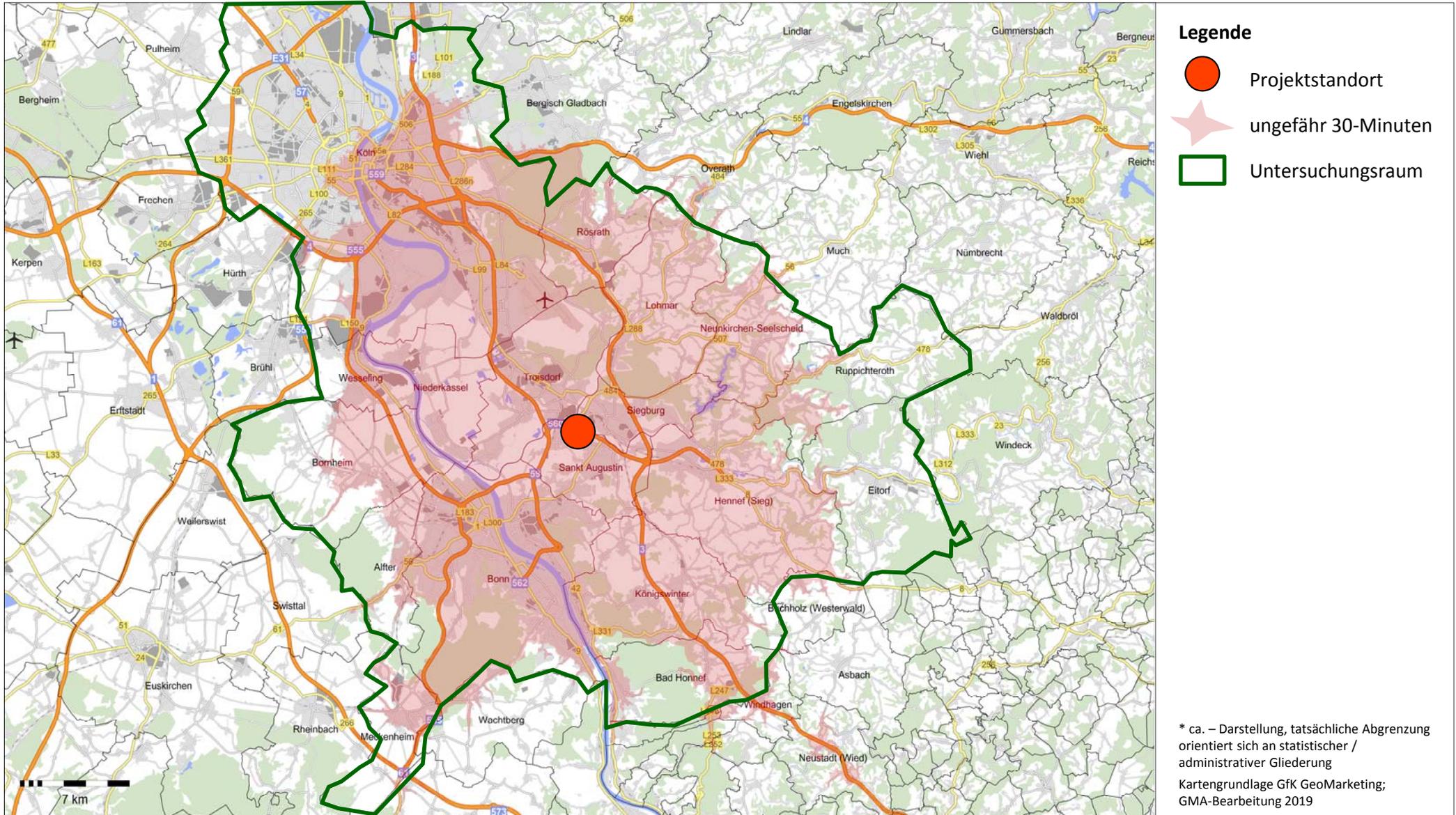
Als Wettbewerber gelten grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe, die Warengruppen anbieten, die in dem Planobjekt geführt werden. In Folge der Flächengröße und der Vertriebsform des Planobjektes ist aber davon auszugehen, dass die **wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit groß- und mittelflächigen Fahrradfachmärkten erfolgen** wird. Außerdem sind Fahrradfachgeschäfte, Sportkaufhäuser und Sportgeschäfte, die ein relevantes Sortiment führen, zu berücksichtigen. Vor allem im Rahmen der Betrachtung der zentrenrelevanten Randsortimente in den zentralen Versorgungsbereichen¹³ im Untersuchungsraum werden auch kleinflächige projektrelevante Anbieter berücksichtigt.

Des Weiteren sind auch branchenfremde Anbieter (z. B. SB-Warenhäuser, Baumärkte) zu beachten. Diese sind jedoch in Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens bereits nachrangig, da bei ihnen nur teilweise Überschneidungen mit dem Angebotskonzept des Vorhabens bestehen.

¹² Der Untersuchungsraum ist aus einer ungefähren 30-Minuten-Fahrzeitdistanz vom Planstandort abgeleitet. So wurden alle Kommunen in die Untersuchung einbezogen, deren Kernsiedlungsgebiet innerhalb der 30-Minuten-Grenze liegt.

¹³ Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter, CIMA, 2013; Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Honnef, BBE, 2010; Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bonn 2012, Stadt Bonn, 2012; Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung, BBE, 2011; Markt- und Standortanalyse des Einzelhandelsstandortes Eitorf, BBE, 2006; Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef, Geographisches Institut Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, 2011; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln, Stadt Köln, 2010; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Königswinter, Dr. Jansen, 2017, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohmar, CIMA, 2012; Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim, BBE, 2008; Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, CIMA, 2013; Einzelhandelskonzept als zukünftige Leitlinie zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Rösrath, Fachbereich 4 Planen, Bauen, Umwelt, 2011; Einzelhandelsstandortkonzept für die Gemeinde Ruppichterath, BBE, 2013; Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Sankt Augustin, BBE, 2008; Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Siegburg, BBE, 2009; Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Troisdorf, CIMA, 2010; Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling, Stadt + Handel, 2018.

Karte 3: Untersuchungsraum



1.1 Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Sankt Augustin

Neben dem Fahrradfachmarkt Fahrrad XXL Feld sind vier projektrelevante Betriebe in der Stadt Sankt Augustin vorhanden.

- Im **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Sankt Augustin Ort / Mülldorf** führt das SB-Warenhaus real auf einer kleinen Teilfläche Fahrräder sowie Fahrradzubehör. Als Teil des Einkaufszentrums HUMA verfügt der Betrieb über gute Standortrahmenbedingungen.
- Im **Stadtteilzentrum Hangelar** befindet sich an der S-Bahnhaltestelle Hangelar-Mitte ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft, welches Fahrräder und Fahrradzubehör führt. Aufgrund der rückwärtigen Lage, weg von der Haupteinkaufsstraße des Stadtteilzentrums, stellt das Fachgeschäft keinen prägenden Betrieb für den zentralen Versorgungsbereich dar.
- Die sonstigen projektrelevanten Anbieter befinden sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. An der Bonner Straße liegt in Solitär-lage ein kleinflächiges Fahrradfachgeschäft (Radsport Krüger) mit < 100 m² Verkaufsfläche. Das Geschäft führt neben Fahrrädern zu einem großen Anteil auch Fahrradzubehör. Fahrradbekleidung (v. a. Fahrradhelme) wird in geringem Umfang angeboten. Ebenso bietet der Baumarkt Hellweg Fahrradzubehör an.

Insgesamt beläuft sich die projektrelevante Verkaufsfläche in der Stadt Sankt Augustin auf rd. 260 – 270 m² mit einem geschätzten Umsatz von ca. 0,8 Mio. €.

1.2 Wettbewerbssituation im Umland

In der Stadt **Bonn**¹⁴ gibt es eine Vielzahl von projektrelevanten Wettbewerbern.

- Im **zentralen Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt** sind insgesamt drei Fahrradfachgeschäfte vorzufinden. Darüber hinaus führen noch zwei Sportfachgeschäfte sowie das Warenhaus Kaufhof auf jeweils einer kleinen Teilfläche die projektrelevanten Sortimente Fahrradzubehör und Fahrradbekleidung.
- Innerhalb des **B-Zentrums Bad Godesberg** sind zwei Fahrradfachgeschäfte sowie ein Sportfachgeschäft mit projektrelevantem Sortiment ansässig. Während das Fachgeschäft Fahrrad-Kontor ausschließlich Fahrräder führt, bietet der Betreiber Drahtesel-Bonn neben Fahrrädern auch Zubehör sowie Fahrradbekleidung an. Das Geschäft Drahtesel-Bonn besticht durch eine große Verkaufsfläche von 400 – 450 m² und seiner

¹⁴ Laut der Bonner Sortimentsliste werden Fahrräder u. Zubehör sowie Sportbekleidung als zentren- bzw. nahversorgungrelevant aufgeführt. (Quelle: Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008, S. 60-61)

guten Lage an der Moltkestraße. Allerdings kann als Teststrecke ausschließlich der Innenhof genutzt werden. Neben den beiden Fahrradfachgeschäften führt auch das Sportfachgeschäft Intersport Christel auf einer kleinen Teilfläche (< 10 m²) Fahrradzubehör.

- I** Im **B-Zentrum Beuel** befinden sich insgesamt vier Fahrradfachgeschäfte. Davon liegen zwei Geschäfte, eines verkauft vorrangig Gebrauchträder, an der Oberen Wilhelmstraße mit einer Verkaufsfläche von jeweils < 100 m². Aufgrund der Rahmenbedingungen (keine offensichtliche Außenwerbung am Ladengeschäft, eingeschränkte Öffnungszeiten) sind beide Betriebe eher als Nebenerwerbsbetriebe einzustufen. Am Konrad-Adenauer-Platz ist noch ein weiteres kleinteiliges Fahrradfachgeschäft vorhanden. An der Hermannstraße befindet sich mit dem Radladen Hoenig ein relativ großer Anbieter (Verkausflächengröße: 400 – 600 m²), der eine zweiteilige Geschäftsstruktur aufweist. Im zentralen Versorgungsbereich nimmt der Laden aufgrund seiner Randlage keine strukturprägende Funktion ein.
- I** Lediglich ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft befindet sich im **B-Zentrum Duisdorf**, das sich v. a. auf die Reparatur von Fahrrädern und E-Bikes spezialisiert hat.
- I** In den **sonstigen zentralen Versorgungsbereichen** der Stadt Bonn niedrigerer Stufe ist eine Vielzahl von weiteren Fahrradfachgeschäften vorhanden, die größtenteils eine kleinteilige Struktur haben. Allerdings ist auf den Fahrradfachmarkt Bike-Discount Megastore im D-Zentrum Finkenhof / Lengsdorf hinzuweisen, welcher einen der wenigen betriebstypengleichen Wettbewerber im Untersuchungsraum darstellt. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.100 m² ist der Fachmarkt der flächenmäßig größte Anbieter im Untersuchungsraum. In verkehrsgünstiger Lage sowie in Nähe zu weiteren Einzelhandelsnutzungen (Aldi, Rossmann) verfügt der Fachmarkt zudem über gute Standortrahmenbedingungen. Neben Fahrrädern werden auch auf einem relativ großen Anteil der Verkaufsfläche Fahrradzubehör (ca. 500 m²) und Fahrradbekleidung (ca. 550 m²) angeboten.
- I** **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** ergänzen weitere Fahrradfachgeschäfte das projektrelevante Angebot im Stadtgebiet von Bonn. Den größten Anbieter stellt das Fahrradfachgeschäft Sport Fahrrad Hübel in der Königswinterer Straße dar. Der Anbieter liegt verkehrsgünstig und hat neben Fahrrädern und Zubehör auch Fahrradbekleidung. Das Sortimentsangebot erstreckt sich über verschiedene Fahrradtypen (u. a. Cityräder, Mountain-Bikes, Rennräder und Elektrofahrräder), somit kann das Fachgeschäft Sport Fahrrad Hübel als leistungsfähig eingestuft werden.

Eine schwach ausgeprägte Wettbewerbssituation ist in **Königswinter**¹⁵ vorzufinden.

- Im **Nahversorgungszentrum Nieder- / Oberdollendorf** liegt an der Heisterbacher Straße ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche < 50 m², das sowohl Fahrräder als Fahrradzubehör anbietet.
- In **sonstiger Lage** führt an der Heisterbacher Straße das Fahrradfachgeschäft Zweirad Gorzolla neben Motorrollern auf einer kleinen Teilfläche auch Fahrräder. Daneben bietet auch der Baumarkt Obi Fahrradzubehör an.

In der Stadt **Hennef (Sieg)**¹⁶ liegen alle projektrelevanten Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Am Sanddornweg liegt in räumlicher Nähe zu weiteren Einzelhandelsnutzungen (u. a. Aldi, Edeka, Das Futterhaus) das Fahrradfachgeschäft GS Bikes, welches über eine vergleichsweise große Verkaufsfläche von ca. 250 – 300 m² verfügt. Grundsätzlich weist der Betrieb aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung in Nähe zur Landesstraße L 331 sowie den umliegenden Einzelhandelsnutzungen gute Standortrahmenbedingungen auf. Daneben führt auch der Baumarkt Bauhaus auf einer kleinen Teilfläche Fahrradzubehör.

In der Kreisstadt **Siegburg**¹⁷ sind insgesamt drei Fahrradfachgeschäfte vorhanden.

- Im **Hauptzentrum City-Siegburg** führt das Warenhaus Galeria Kaufhof auf einer Teilfläche von < 10 m² Fahrradbekleidung.
- Innerhalb des **Nahversorgungszentrums Stallberg** hat sich im Marktgebäude eines ehem. Edeka-Marktes der Fahrradladen Stallberg niedergelassen, welcher über eine Verkaufsflächengröße von ca. 250 – 300 m² verfügt. Das Fachgeschäft verfügt über eine eigene Stellplatzanlage und ist von der Kaldauer Straße aus gut einsehbar. Neben Fahrrädern werden auch Zubehör und Fahrradbekleidung geführt.
- In **sonstigen Lagen** sind noch zwei weitere Fahrradfachgeschäfte vorzufinden, die kleinteilig strukturiert sind. Das sonstige projektrelevante Angebot in Siegburg führen die beiden Baumärkte Obi und Hagebaumarkt sowie das SB-Warenhaus Kaufland.

¹⁵ In Königswinter sind Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant eingestuft. Sportbekleidung wird allerdings als zentrenrelevant eingeordnet. (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Königswinter 2017, S. 78). Die Stadt Königswinter weist jedoch darauf hin, dass im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgesehen ist, das Sortiment Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) künftig als zentrenrelevant einzustufen. Auf die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens hat dies jedoch keinen Einfluss; bereits jetzt wurden die Auswirkungen dieses Sortiments auch auf zentrale Versorgungsbereiche in Städten untersucht, in denen das Sortiment aktuell nicht zentrenrelevant ist.

¹⁶ Fahrräder und Zubehör wird in der Stadt Hennef (Sieg) als nicht zentrenrelevant und Sportbekleidung als zentrenrelevant ausgewiesen. (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef 2011, S. 240)

¹⁷ Laut der Siegburger Sortimentsliste werden Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant sowie Sportbekleidung als zentrenrelevant aufgeführt. (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Siegburg 2009, S. 86)

In **Troisdorf**¹⁸ ist sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch in den sonstigen Lagen eine ausgeprägte Wettbewerbssituation in den projektrelevanten Sortimenten vorhanden.

- In der **Troisdorfer Innenstadt** führt das Fahrradfachgeschäft Spezial-Zweirad-Shop Torino-Schramm Fahrräder sowie Fahrradzubehör und -bekleidung auf einer Verkaufsfläche von < 100 m². Das Geschäft befindet sich im Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches an der Kölner Straße, profitiert aber durch die umliegenden Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Komplementärnutzungen. Daneben führt auch das SB-Warenhaus Kaufland Fahrradzubehör.
- In den **Nebenzentren Sieglar** und **Spich** ist jeweils ein Fahrradfachgeschäft vorhanden. Während der Anbieter im Nebenzentrum Sieglar über eine Verkaufsfläche von < 100 m² verfügt, weist der Betrieb im Nebenzentrum Spich eine Verkaufsfläche von 150 – 200 m² auf. Darüber hinaus liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Supermarkt Edeka, welcher ein wichtiger Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich ist.
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** sind in Troisdorf drei Fahrradgeschäfte vorzufinden. Davon ist das Fachgeschäft M & M Bikeshop an der Frankfurter Straße der leistungsfähigste Anbieter mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 150 – 200 m². Aufgrund seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit, untermittelbar an der Bundesstraße B 8 gelegen, verfügt der Betrieb über gute Standortrahmenbedingungen. Neben den Fahrradgeschäften führen auch zwei Baumärkte in geringem Umfang Fahrradzubehör.

Lediglich ein Fahrradfachgeschäft ist in der Stadt **Niederkassel** vorhanden. Das Geschäft Radstudio Söndgerath verfügt aber mit einer Verkaufsfläche von rd. 300 – 350 m² über eine vergleichsweise große Fläche. Der Anbieter befindet sich in dezentraler Lage. Eine Vielzahl von weiteren Einzelhandelsnutzungen befindet sich im Umfeld (u. a. Aldi, Deichmann, Lidl), ebenso ist die verkehrliche Erreichbarkeit als gut zu bezeichnen, sodass der Markt insgesamt gute Standortrahmenbedingungen aufweist und grundsätzlich als leistungsfähig eingestuft werden kann.

In der Stadt **Bad Honnef**¹⁹ befinden sich die wesentlichen Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

- Im **Hauptzentrum Bad Honnef** ist nur ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft im Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches verortet. Verkehrlich ist der Anbieter

¹⁸ In der Stadt Troisdorf sind sowohl Fahrräder und Zubehör als auch Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Troisdorf 2010, S. 67)

¹⁹ Fahrräder und Zubehör wird in der Stadt Bad Honnef als nicht zentrenrelevant und Sportbekleidung als zentrenrelevant ausgewiesen. (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Honnef 2010, S. 73 – 75)

über die Hauptstraße gut zu erreichen; Stellplätze befinden sich straßenbegleitend vor dem Ladenlokal sowie auf einer eigenen Stellplatzanlage hinter dem Gebäude.

- In **sonstiger Lage** sind zwei leistungsfähige Fahrradgeschäfte vorhanden, davon ein Geschäft im Kernort Bad Honnef sowie das andere Geschäft im Ortsteil Himberg. Der Fachanbieter il Diavolo vertreibt Rennräder seiner eigenen Hausmarke und hat demnach ein sehr spezialisiertes Sortiment. Das Fahrradfachgeschäft Radsport Borens liegt in verkehrsgünstiger Lage in unmittelbarer Nähe zu dem Supermarkt Edeka. Im Geschäft werden diverse Fahrradtypen angeboten (u. a. Cityräder, Mountain-Bikes, Rennräder und E-Bikes).

Das Angebot in der Stadt **Lohmar**²⁰ beschränkt sich auf ein Fahrradfachgeschäft im Nahversorgungszentrum Wahlscheid. Der Fachanbieter „2Rad-Service Aggertal“ bietet neben Fahrrädern auch E-Bikes an.

In der Gemeinde **Neunkirchen-Seelscheid**²¹ ist projektrelevantes Angebot in den beiden Hauptzentren vorzufinden.

- Im **Hauptzentrum Neunkirchen** befindet sich an der Poststraße ein kleinteilig strukturiertes Fahrradfachgeschäft, welches sehr eingeschränkte Öffnungszeiten hat. Daneben führt der Heimwerkermarkt Klein auf einer geringen Teilfläche Fahrradzubehör und verleiht E-Bikes.
- In dem **Hauptzentrum Seelscheid** ist ein Fahrradfachgeschäft in unmittelbarer Nähe zu den Einzelhandelsbetrieben Aldi, Netto und expert ansässig. Das Fachgeschäft bietet Fahrräder (u. a. auch E-Bikes) und Fahrradzubehör sowie Fahrradbekleidung an.

Das Angebot in **Rösrath**²² beschränkt sich auf zwei Fahrradfachgeschäfte sowie einen Baumarkt.

- Im **Nebenzentrum Forsbach** befindet sich ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von < 50 m².
- In **sonstiger Lage** ist auf ein Fahrradfachgeschäft an der Kölner Straße hinzuweisen, welches Fahrräder und Zubehör führt. Ebenso bietet der Baumarkt Obi Fahrradzubehör an.

²⁰ Laut der Lohmarer Liste werden Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant und Sportbekleidung als zentrenrelevant aufgeführt. (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohmar 2012, S. 73)

²¹ In der Neunkirchen-Seelscheider Sortimentsliste sind Fahrräder und Zubehör nicht zentrenrelevant und Sportbekleidung zentrenrelevant eingeordnet. (Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid 2013, S. 62)

²² In Rösrath sind sowohl Fahrräder u. Zubehör als Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle: Einzelhandelskonzept als zukünftige Leitlinie zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Rösrath 2011, S. 5)

Die Gemeinde **Alfter**²³ verfügt über projektrelevantes Angebot auf einer Verkaufsfläche von < 100 m² im Nahversorgungszentrum Witterschlick. Daneben ist im Baumarkt Obi auf geringer Teilfläche untersuchungsrelevantes Sortiment vorzufinden.

In **Bornheim**²⁴ sind ausschließlich Anbieter mit kleinteiliger Struktur vorhanden.

■ Im **Hauptzentrum Bornheim / Roisdorf** ist ein Fahrradfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von < 50 m² vorhanden, dessen Sortimentsangebot umfasst Fahrräder und Zubehör sowie Fahrradbekleidung.

■ Ein kleinteiliger Fachanbieter ist zudem in **sonstiger Lage** ansässig. Ergänzt wird das untersuchungsrelevante Sortimentsangebot durch einen Baumarkt.

In der Stadt **Wesseling**²⁵ führt im Hauptzentrum lediglich das SB-Warenhaus Marktkauf Fahrräder und Zubehör. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist ein Fahrradfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von < 100 m² sowie ein Baumarkt untersuchungsrelevant. Das Fahrradgeschäft führt u. a. auch E-Bikes.

Insgesamt drei Fahrradfachgeschäfte befinden sich in **Eitorf**²⁶ in sonstiger Lage. Die Betriebe weisen jeweils eine kleinteilige Struktur auf, der größte Anbieter ist Zweirad Viehof mit einer Verkaufsflächengröße von 100 – 150 m². Das Geschäft führt neben Fahrrädern sowie Fahrradzubehör und -bekleidung auch E-Bikes.

In der Gemeinde **Ruppichterath**²⁷ befindet sich im gleichnamigen zentralen Versorgungsbereich ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft.

Die Stadt **Meckenheim**²⁸ verfügt über insgesamt drei Fahrradfachgeschäfte.

■ Im **zentralen Versorgungsbereich Alt-Meckenheim** ist das Fachgeschäft 2Rad Leuer ansässig, welches über eine Verkaufsflächengröße von ca. 300 – 350 m² verfügt. Neben

²³ Fahrräder und Zubehör sowie Sportbekleidung werden in der Alfterer Liste als zentrenrelevant ausgewiesen. (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter 2013, S. 48)

²⁴ In Bornheim ist Sportbekleidung als zentrenrelevant eingeordnet. Fahrräder und Zubehör sind dagegen nicht zentrenrelevant. (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim 2011, S. 83)

²⁵ Laut der Wesseling Sortimentsliste sind Fahrräder und Zubehör nicht zentrenrelevant sowie Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle: Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling 2018, S. 81)

²⁶ Sowohl Fahrräder und Zubehör als auch Sportbekleidung sind in Eitorf zentrenrelevant. (Quelle: Markt- und Standortanalyse des Einzelhandelsstandortes Eitorf 2006, S. 71)

²⁷ In Ruppichterath sind sowohl Fahrräder und Zubehör als auch Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle: Einzelhandelsstandortkonzept für die Gemeinde Ruppichterath 2013, S. 54-55)

²⁸ In Meckenheim sind Fahrräder und Zubehör sowie Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim 2008, S. 74)

Fahrrädern werden auch E-Bikes in dem Geschäft angeboten. Ebenso gehört Fahrradzubehör und -bekleidung zum Sortimentsangebot. Grundsätzlich präsentiert sich der Anbieter als leistungsfähig.

- In **sonstiger Lage** bietet das Fahrradfachgeschäft Rad u. Sport in einer Verkaufsflächen-größe von 100 – 150 m² Fahrräder, u. a. auch E-Bikes, und Fahrradzubehör sowie in geringem Umfang auch Fahrradbekleidung an. Der Betrieb Benny Bommel MTB Tours bietet vorrangig Touren mit dem Fahrrad an. Im Ladengeschäft selbst wird schwerpunktmäßig Fahrradzubehör angeboten.

In der Stadt **Köln**²⁹ ist eine Vielzahl von Fahrradgeschäften und -fachmärkten vorhanden.

- In **den zentralen Versorgungsbereichen** sind 42 Fahrradgeschäfte vorzufinden. Die größten Anbieter sind der Fahrradfachmarkt B.O.C. (ca. 1.700 m² Verkaufsfläche) und das Fachgeschäft Cosmos Bike & More im Bezirkszentrum Ehrenfeld, das Zweirad-Center Prumbaum im Stadtteilzentrum Dellbrück, das Fachgeschäft Bike Perfect im Stadtteilzentrum Bayenthal sowie das Radlager Nirala im Nahversorgungszentrum Nippes.

- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** sind weitere 47 Fahrradgeschäfte vorhanden. Der größte Anbieter ist der Radmarkt Schuhmacher im Stadtteil Longerich. Daneben ist noch auf den Betrieb Zweirad Jung im Stadtteil Mülheim hinzuweisen.

Insgesamt beträgt die untersuchungsrelevante Verkaufsfläche im Umland von Sankt Augustin rd. 22.955 m², die sich auf Fahrräder und Zubehör sowie Fahrradbekleidung bezieht. Der projektrelevante Einzelhandelsumsatz beträgt ca. 68 – 69 Mio. €.

1.3 Zusammenfassende Wettbewerbsbewertung

Im Untersuchungsraum wird die Angebotssituation bei Fahrrädern vorwiegend durch mittelständische Fachgeschäfte geprägt. Davon bietet ein Großteil neben Fahrrädern (z. T. auch E-Bikes) und Fahrradzubehör auch Fahrradbekleidung (insb. Fahrradhelme) an. Grundsätzlich ist in fast allen Fahrradgeschäften auch eine Werkstatt für Reparaturleistungen vorhanden, weitere ergänzende Dienstleistungen (z. B. Fahrradverleih) werden teilweise auch angeboten. Neben den Fachanbietern bieten auch Baumärkte und SB-Warenhäuser auf kleiner Teilfläche Fahrradzubehör sowie z. T. Fahrräder an. Fahrradfachmärkte gibt es vergleichsweise wenige, hier sind lediglich die Anbieter Bike-Discount Megastore in Bonn und B.O.C. in Köln anzuführen. Insofern ergibt sich eine **günstige Wettbewerbssituation** für Fahrrad XXL Feld. Mit rd. 9.000 m² Verkaufsfläche wäre er der mit Abstand größte Anbieter in der Region.

²⁹ In Köln sind Fahrräder und Zubehör sowie Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010, S. 70)

Als **Hauptwettbewerber** im Untersuchungsraum ist in Bonn der Bike-Discount Megastore zu nennen. Der Fahrradfachmarkt B.O.C. in Köln hat aufgrund der räumlichen Entfernung nur geringe Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem Vorhaben. Bei den sonstigen Wettbewerbern handelt es sich um mittelgroße Fahrradmärkte und kleinteilige Fahrradfachgeschäfte.

Tabelle 3: Fahrradanbieter ab ca. 300 m² Verkaufsfläche im Untersuchungsraum

Ort	Lage	Firma	VK-Größenklasse in m ²
Bonn	D-Zentrum Finkenhof	Bike-Discount Megastore	> 2.500
Köln	Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße	B.O.C. (Bike & Outdoor Company)	1.500 – 2.000
Köln	Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße	Zweirad-Center Prumbaum	600 – 800
Köln	Dezentrale Lage	Radmarkt Schuhmacher GmbH	600 – 800
Bonn	B-Zentrum Beuel	Radladen Hoeing & Röhrig GmbH	400 – 600
Bonn	Integrierte Streulage	Sport Fahrrad Hübel	400 – 600
Bonn	B-Zentrum Bad Godesberg	Drahtesel-Bonn	400 – 600
Köln	Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße	Cosmos Bikes & More	400 – 600
Bonn	A-Zentrum Zentrum	Velocity Stahlross	300 – 400
Köln	Stadtteilzentrum Bayenthal, Bonner Straße	Bike Perfect	300 – 400
Bad Honnef	Integrierte Streulage	Radsport Borens, Inhaber Jürgen Borens	300 – 400
Köln	Nahversorgungszentrum Nippes, Sechzigstraße	Radlager Nirala	300 – 400
Meckenheim	zentraler Versorgungsbe- reich Alt-Meckenheim	2Rad Leuer	300 – 400
Niederkassel	Dezentrale Lage	Radstudio Söndgerath	300 – 400
Köln	Integrierte Streulage	Zweirad Jung	300 – 400

GMA-Zusammenstellung 2019

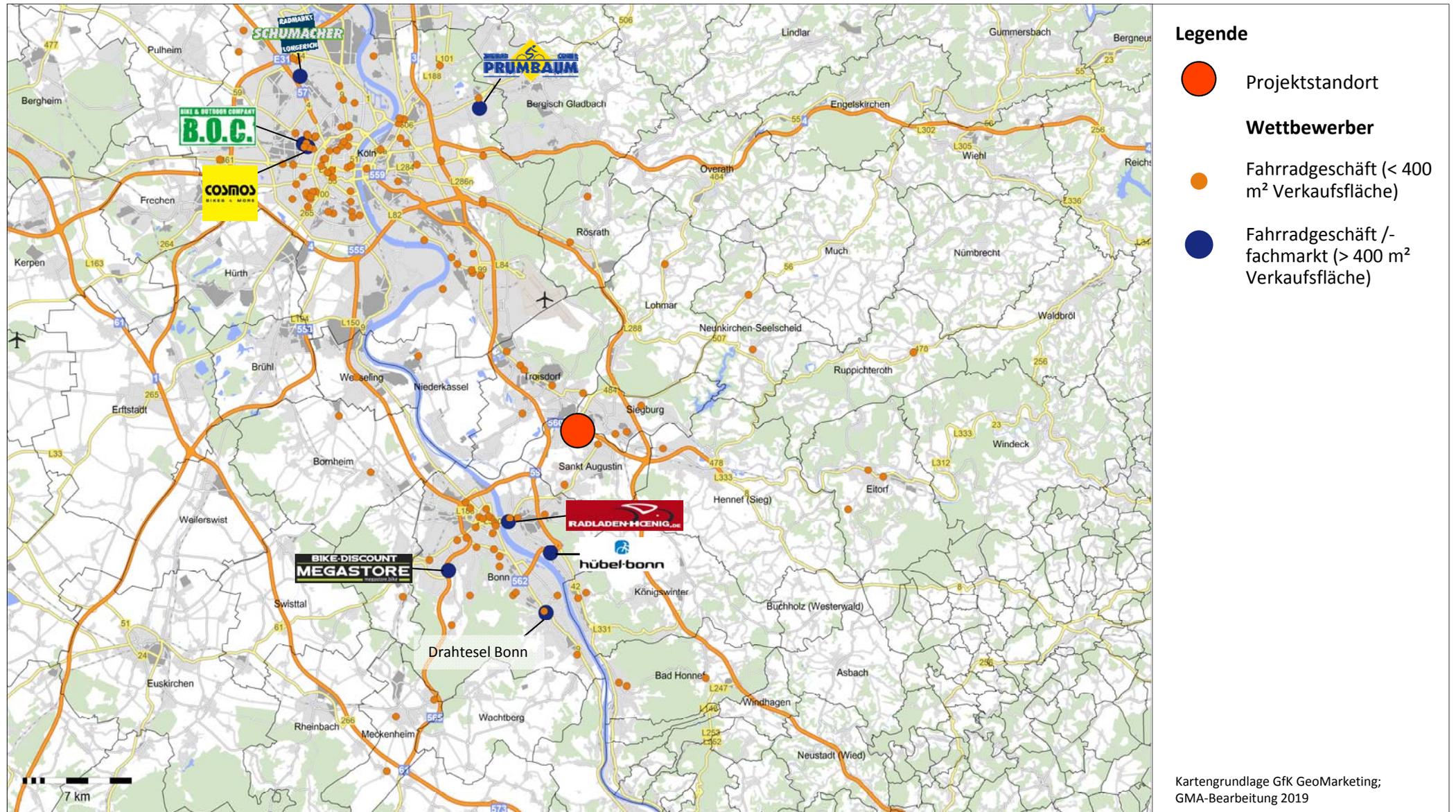
Tabelle 4: Bestand und Verteilung der vorhabenrelevanten Sortimente an den untersuchungsrelevanten Standorten

Orte	Bestandsflächen (Verkaufsfläche)				Bestandsumsatz in Mio. €			
	Insgesamt in m ²	Anteil im HZ/BZ/STZ/NZ in %	Anteil im NVZ in %	Anteil in sL in %	insgesamt	Anteil im HZ/BZ/STZ in %	Anteil im NVZ in %	Anteil in sL in %
St. Augustin	265	**	-	**	0,8 - 0,9	**	-	**
Bonn	6.885	26	55	19	20,1 - 20,2	27	54	19
Königswinter	55	-	**	**	0,1 - 0,2	-	**	**
Siegburg	505	**	**	50	1,5 - 1,6	**	**	50
Troisdorf	640	57	-	43	2,0	58	-	42
Rösrath	105	**	-	**	0,3 - 0,4	**	-	**
Neunkirchen-Seelscheid	250	100	-	-	0,7	100	-	-
Bad Honnef	675	**	-	**	2,1	**	-	**
Bornheim	90	**	-	**	0,3	**	-	**
Köln	11.995	57	4	39	35,9	57	4	38
Eitorf	185	-	-	100	0,5 - 0,6	-	-	100
Meckenheim	540	**	-	**	1,6	**	-	**
Wesseling	195	**	-	**	0,6 - 0,7	**	-	**
sonstige Kommunen*	875	6	25	69	2,7 - 2,8	6	26	68

HZ = Hauptzentrum, BZ = Bezirkszentrum, STZ = Stadtteilzentrum, NZ = Nebenzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, sL = sonstige Lage (integrierte Streulage und dezentrale Lage); * umfasst alle Kommunen, die zwei oder weniger projektrelevante Betriebe haben: Hennes (Sieg), Niederkassel, Königswinter, Lohmar, Alfter, Ruppichterth; ** Aus Datenschutzgründen keine Angabe bei zwei oder weniger Betrieben; GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

Informationen über **wesentliche Wettbewerbsplanungen im Untersuchungsraum** lagen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht vor. In der Stadt Königswinter, in deren Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) als zentrenrelevant eingestuft wurden, gibt es nach Aussagen der Stadtverwaltung Überlegungen, im Bereich des Bahnhof in Niederdollendorf in Zusammenhang mit einer Radstation ein Fahrradgeschäft anzusiedeln. Dieser Bereich ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Nieder- / Oberdollendorf) ausgewiesen. Konkrete Planungen, z.B. mit Aussagen zur Verkaufsflächengröße, liegen hier aber noch nicht vor, sodass dies auch nicht in den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt werden kann.

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation (Fahrradanbieter im Untersuchungsraum)



2. Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets stellt eine der wesentlichen Grundlagen zur Ermittlung der Umsatzerwartung dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort des Fahrradfachmarkts voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Einteilung und Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Projektkonzeption (insbesondere hinsichtlich Dimensionierung, Sortimentsstruktur, Attraktivität des Betreibers) und zu erwartende Wirkungen auf die künftige Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- Erreichbarkeit des Standorts im Untersuchungsraum unter Berücksichtigung verkehrlicher und topografischer Bedingungen (Verlauf von Hauptverkehrsstraßen, Trennwirkung von Flüssen, Höhenzügen usw.)
- Eigenschaften des Mikrostandortes (insbesondere verkehrliche Erreichbarkeit und Sichtbarkeit von Hauptverkehrsstraßen)
- relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, insbesondere Lage und verkehrliche Erreichbarkeit von anderen großen Fahrradfachmärkten (vgl. hierzu Kapitel II., 1.)
- Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, übliche Einkaufsverflechtungen).

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte umfasst das Einzugsgebiet des in Sankt Augustin projektierten Fahrradgeschäftes XXL Feld außer der Stadt Sankt Augustin selbst die direkt angrenzenden Umlandkommunen Bonn, Königswinter, Troisdorf, Hennes (Sieg) und Siegburg sowie die Kommunen Bad Honnef, Neunkirchen-Seelscheid, Lohmar, Rösrath, Niederkassel, Wesseling, Bornheim, Alfter und Teile der Stadt Köln.

Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben **insgesamt etwa 1,06 Mio. Einwohner**³⁰. Um Unterschiede in der Nachfrageintensität und -frequenz zu erfassen, wurde das Einzugsgebiet des Vorhabens in **zwei Zonen** unterteilt (vgl. Karte 4).

Zone I:	Sankt Augustin, Siegburg, Troisdorf, Stadtbezirk Beuel (Bonn)	ca. 239.000 Einwohner
Zone II:	Niederkassel, Rösrath, Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Hennef (Sieg), Königswinter, Bad Honnef, Bornheim, Wesseling, Alfter, Stadtbezirke Porz und Rodenkirchen (Köln), restliches Stadtgebiet Bonn	ca. 822.000 Einwohner
Einzugsgebiet insgesamt		ca. 1,06 Mio. Einwohner

Aufgrund des Wettbewerbs ist eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets aus Gutachtersicht nicht zu erwarten. Im Untersuchungsraum beschränken insbesondere die Wettbewerbsstandorte Bonn und Köln das Einzugsgebiet. Außerhalb des Untersuchungsraumes sind die nächsten größeren Fahrradfachmärkte in den Städten Koblenz (Fahrrad XXL Franz) und Düsseldorf (u. a. Lucky Bike, Stadler) vorhanden. Darüber hinaus sind durch die Entfernung / lange Fahrzeiten der Ausdehnung des Einzugsgebietes Grenzen gesetzt.

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets sind keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr zum Planstandort zu erwarten. Ursächlich hierfür sind, neben der zunehmenden Entfernung, die vorherrschenden Kundenorientierungen zu anderen Wettbewerbsstandorten. Dennoch absehbare Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes – z. B. durch Arbeitspendler – werden im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

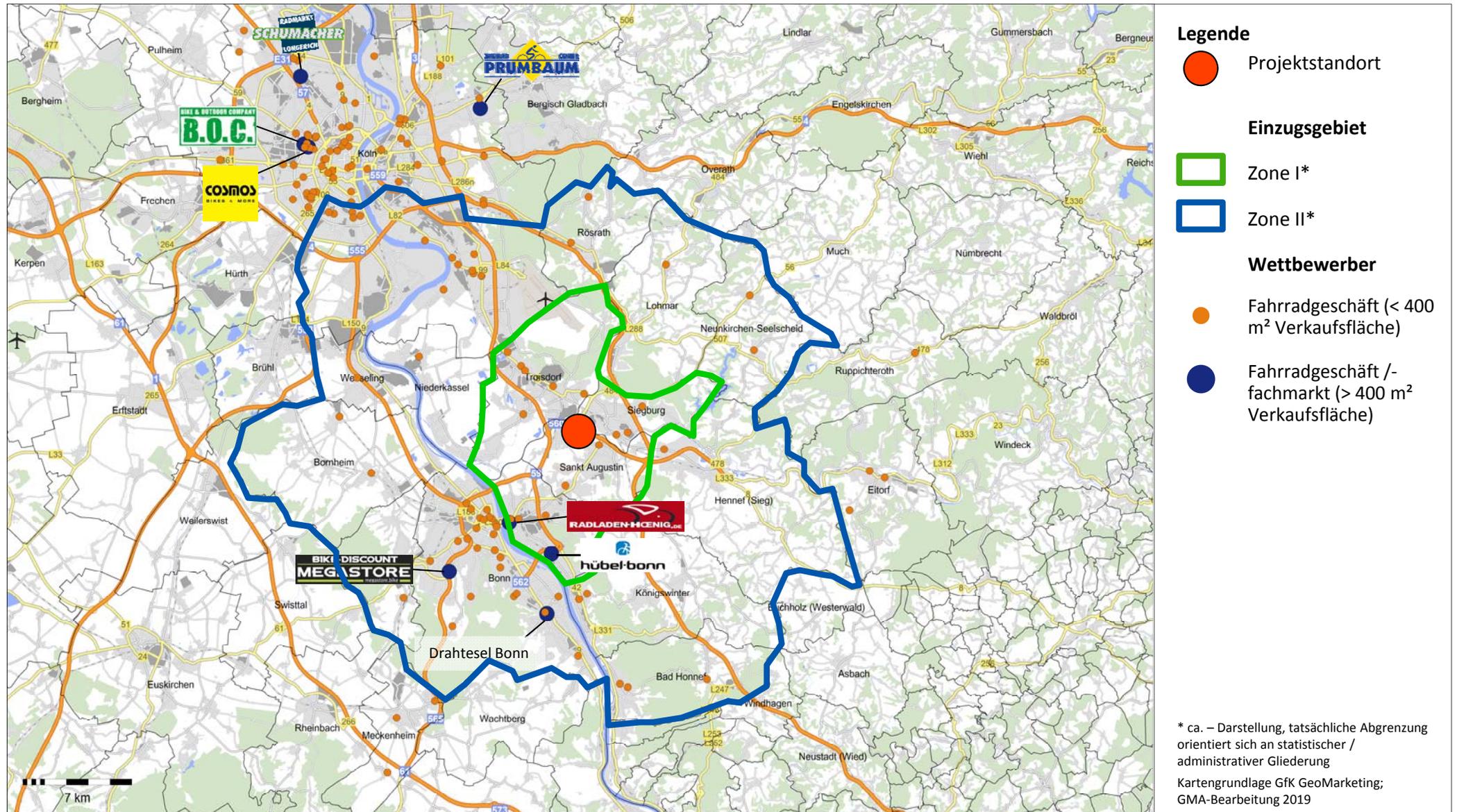
Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für das Sortiment Fahrräder und Zubehör sowie Fahrradbekleidung vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Demnach wird folgender jährlicher projektrelevanter Pro-Kopf-Ausgabebetrag von ca. 75 € angesetzt.

³⁰ Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT: NRW), Stand: 31.12.2017, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz (ca.-Werte gerundet). Die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet werden sich in den kommenden Jahren deutlich positiv verändern. In Zusammenschau mit den gestiegenen Ausgaben für das Sortiment Fahrräder und Zubehör der vergangenen Jahre (vgl. Kap. I, 3.1), für das auch im kurz- und mittelfristigem Zeithorizont eine positive Entwicklung prognostiziert wird (Stichwort Verkehrswende), ergibt sich insgesamt eine steigende Nachfragebasis für alle Fahrradanbieter in der Region. Für die Berechnungen im vorliegenden Gutachten wurden jedoch die aktuellen Einwohner- und Kaufkraftdaten zugrunde gelegt, da diese auch der aktuellen Wettbewerbssituation gegenüber gestellt wurden. Über das Marktanteilmodell, welches die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation gegenüberstellt, wurde dann der zu erwartende Umsatz am Planstandort ermittelt (vgl. Kap. III, 1).

Unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus³¹ im abgegrenzten Einzugsgebiet steht für das Vorhaben ein Kaufkraftpotenzial innerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von rd. 85,0 Mio. € im Bereich Fahrräder und Zubehör (inkl. Fahrradbekleidung) zur Verfügung. Davon entfallen in etwa 18,6 Mio. € auf die Zone I und ca. 66,4 Mio. € auf die Zone II.

³¹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2018.

Karte 5: Einzugsgebiet des zu erweiternden Fahrradfachmarktes Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin und Wettbewerber



III. Darstellung ökonomischer, städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzerwartung des geplanten Fahrradfachmarktes

Die Einschätzung der Umsatzerwartung für den geplanten Fahrradfachmarkt bildet die Grundlage für die zu erwartenden Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen. Die Umsatzprognose erfolgt auf Basis des Marktanteilkonzeptes. Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Wesentliche Rahmenbedingungen zur Bestimmung der Marktanteile sind die in Sankt Augustin und im Umland vorhandenen Wettbewerbsstrukturen, die grundsätzliche Marktposition des Betriebstyps „Fachmarkt“, die Dimensionierung des geplanten Fachmarktes, die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes sowie die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet.

Das Marktanteilmodell geht von einem theoretischen Marktanteil eines Einzelhandelsvorhabens von 100 % in einem abgegrenzten Teilraum (Einzugsgebiet) aus, der modellhaft erzielbar wäre,

- wenn es sich um den einzigen Anbieter in einem Sortiment handeln würde,
- der Anbieter für alle Einwohner im Einzugsgebiet gleich gut erreichbar wäre und
- er auch für alle Einwohner im Einzugsgebiet schneller erreichbar wäre als Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes.

Dieser Marktanteil wird jedoch durch eine Vielzahl von Faktoren reduziert, zu denen im Rahmen der Modellrechnung des Marktanteilkonzeptes folgende gehören:

- Anzahl und Verkaufsfläche der projektrelevanten Wettbewerber,
- Attraktivität der Wettbewerbsstandorte (Verkaufsflächen),
- Distanz der einzelnen Wettbewerber zum Planstandort,
- Distanz der Kunden zum Planstandort sowie zu den vorhandenen Wettbewerbsstandorten,
- Erreichbarkeitsfaktoren des Planstandortes im Vergleich zu den Wettbewerbsstandorten (z. B. Lage an einer Autobahn / vielbefahrenen Bundes- oder Landesstraße, Einsehbarkeit des Planstandortes, direkte Anfahrbarkeit des Planstandortes),
- Umfeldnutzungen des Planstandortes im Vergleich zu den Wettbewerbsstandorten (v. a. Agglomerationseffekte mit weiteren Einzelhandelsnutzungen).

Mit 35 – 36 % Marktanteil in Zone I und 17 – 18 % in Zone II wurden bereits sehr ambitionierte Marktanteile ermittelt, die angesichts des intensiven Wettbewerbs im Untersuchungsraum mit unterschiedlichen Vertriebstypen und dem steigenden Anteil im Online-Handel kaum steigerbar

sein dürften³². Angesichts des Bekanntheitsgrades von Fahrrad XXL Feld in der Region bereits heute, seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Tatsache, dass er nach Erweiterung der mit Abstand größte Anbieter im Untersuchungsraum wäre, ist dennoch auch von erheblichen Umsatzanteilen durch Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes auszugehen, weshalb ein Streuumsatz von rund 20 % angesetzt wurde.

Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 5 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten

**Tabelle 5: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Fahrradfachmarktes
Fahrrad XXL Feld (9.000 m² Verkaufsfläche)**

	Kaufkraft Fahrräder und Zubehör (inkl. Fahrradbekleidung) in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	18,6	35 – 36	6,6
Zone II	66,4	17 – 18	11,6 – 11,7
Streuumsätze (ca. 20 %)			4,5 – 4,6
Umsatzerwartung gesamt			22,7 – 22,8

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet).

Unter Berücksichtigung dieser Bedingungen lässt sich für den geplanten Fahrradfachmarkt mit rd. 9.000 m² Verkaufsfläche ein Umsatz von ca. 22,7 – 22,8 Mio. € ermitteln, was einer Flächenleistung von ca. 2.530 €/m² entspricht. Für den aktuellen Fahrradfachmarkt XXL Feld (2.500 m² Verkaufsfläche) wird von einer Umsatzleistung von ca. 11,1 Mio. € ausgegangen (= ca. 4.440 €/m² Verkaufsfläche). Demnach beträgt der **zusätzliche Umsatz ca. 11,6 – 11,7 Mio. €**. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung nicht eine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Vielmehr sinkt die Flächenleistung pro m² Verkaufsfläche i. d. R. bei der Erweiterung der Verkaufsfläche. Zudem wird die erzielbare Flächenleistung nach gutachterlicher Einschätzung bei einer Verkaufsfläche von 9.000 m² leicht oberhalb des für Fahrradfachmärkte üblichen Durchschnitts³³ liegen. Dies ist neben dem urban geprägten Einzugsgebiet v. a. auf die Leistungsfähigkeit des geplanten Fahrradfachmarktes zurückzuführen. Darüber hinaus sollen auf einem großen Anteil der Verkaufsfläche (ca. 60 %) zukünftig E-Bikes ver-

³² In Zone I wurden insgesamt 17 Fachanbieter aus dem Fahrradsegment erfasst, die durch die Angebote in Sportgeschäften, SB-Warenhäusern und Baumärkten ergänzt werden. In Zone II waren zum Zeitpunkt der Erhebungen 56 Fachgeschäfte und Fachmärkte bei Fahrrädern und Zubehör ansässig.

³³ Gemäß Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 (erarbeitet im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie) liegt die durchschnittliche Raumleistung für Fahrradfachmärkte bei ca. 2.500 € je m² Verkaufsfläche / Jahr. Als Mindestverkaufsfläche für einen Fahrradfachmarkt wird ein Wert von 1.000 m² angegeben, d.h. das Planobjekt Fahrrad XXL Feld ist mit 9.000 m² sehr viel größer, und dürfte auch im deutschlandweiten Vergleich zu den größten Anbietern zählen.

kauft werden, die erfahrungsgemäß höhere Verkaufspreise erzielen. Damit wird – auch unter Berücksichtigung der großen Teststrecke von 3.000 m² – ein realitätsnaher worst-case-Ansatz abgebildet.

Die vorliegenden Marktanteile zeigen aber auch auf, dass in der Region noch erhebliches Kaufkraftpotenzial für andere Betriebstypen und Betreiber verbleibt; XXL Feld also keine absolut dominierende Rolle einnehmen wird. Dies hängt unter anderem mit der Vielzahl an Produkten und Marken im Fahrradsegment zusammen sowie den Vorgaben der einzelnen Marken an Ausstellung und Warenpräsentation. Auch künftig wird XXL Feld bestimmte Marken nicht anbieten (dürfen), die von anderen Fachgeschäften oder Fachmärkten der Region geführt werden.

2. Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen

Die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben lösen **Umsatzumverteilungsprozesse** gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar.

In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Angebots- und Wettbewerbssituation in den Zonen des Einzugsgebiet (einschließlich Überlagerungen durch auswärtige Einzelhandelsstandorte)
- Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- aktuelle Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Standorte, welche die größten Sortiments- und Konzeptüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Im Einzugsgebiet sind nachweisbare Umsatzrückgänge in fast allen Kommunen zu erwarten, in denen in erster Linie mittelgroße Fahrradmärkte und kleinteilige Fahrradfachgeschäfte ansässig sind. Ebenso ist in Bonn der Fahrradfachmarkt Bike-Discount Megastore betroffen, da er die größten Sortiments- und Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweist.

Außerhalb des Einzugsgebiets werden von den Kaufkraftumlenkungen zudem die Fahrradanbieter in Köln betroffen sein. Ein wesentlicher Anteil wird darüber hinaus außerhalb des Untersuchungsraums umverteilt. Von Relevanz sind hier auch Internet- und Gebrauchtwarenanbieter.

Unter Zugrundelegung der bestehenden Wettbewerber- und Umsatzverteilung sind aus dem Vorhaben die in der Tabelle 6 dargelegten Umverteilungswirkungen absehbar.

Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (9.000 m² Verkaufsfläche)

Ort	Bestands- umsatz in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio.	Umsatzum- verteilung in %
UUV ggü. Anbietern in der Zone I	7,9	1,4 - 1,5	18 - 19
ggü. Anbietern in Sankt Augustin	0,8	0,1 - 0,2	18 - 19
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	0,5 - 0,6	0,1	17 - 18
- davon ggü. sonstigen Lagen	0,2 - 0,3	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Siegburg	1,5 - 1,6	0,2 - 0,3	15 - 16
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	0,7 - 0,8	0,1 - 0,2	16 - 17
- davon ggü. sonstigen Lagen	0,7 - 0,8	0,1 - 0,2	15 - 16
ggü. Anbietern in Troisdorf	2	0,4	20
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	1,1 - 1,2	0,2	17
- davon ggü. sonstigen Lagen	0,8 - 0,9	0,2	24 - 25
ggü. Anbietern im Stadtbezirk Beuel (Bonn)	3,5 - 3,6	0,6 - 0,7	18 - 19
- davon ggü. Stadtbezirkszentrum Beuel	1,8 - 1,9	0,3	15 - 16
- davon ggü. sonstige zentralen Versorgungsbereichen	0,2 - 0,3	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	1,4 - 1,5	0,3	19 - 20
UUV ggü. Anbietern in der Zone II	26,4	4,5 - 4,6	17 - 18
ggü. Anbietern in Niederkassel	0,9 - 1,0	0,1 - 0,2	15 - 16
ggü. Anbietern in Bad Honnef	2,1	0,3 - 0,4	17 - 18
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	0,2 - 0,3	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	1,8 - 1,9	0,3 - 0,4	17
ggü. Anbietern in Hennef (Sieg)	0,8 - 0,9	0,1 - 0,2	21 - 22
ggü. Anbietern in Köln (Stadtbezirke Porz und Rodenkirchen)	3,2 - 3,3	0,5	15 - 16
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	1,8 - 1,9	0,2 - 0,3	12 - 13
- davon ggü. sonstigen Lagen	1,4	0,2 - 0,3	18 - 19
ggü. Anbietern in Königswinter	0,1 - 0,2	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Lohmar	0,3 - 0,4	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Neunkirchen-Seelscheid	0,7	0,1	13 - 14
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	0,7	0,1	13 - 14
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	<0,1	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	0,2 - 0,3	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Alfter	0,3	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Bonn (linksrheinisch)	16,5 - 16,6	2,9	17 - 18
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	14,1 - 14,2	2,4 - 2,5	17 - 18
- davon ggü. sonstigen Lagen	2,4	0,4 - 0,5	19 - 20
ggü. Anbietern in Bornheim	0,2 - 0,3	n.n.	n.n.

Ort	Bestands- umsatz in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio.	Umsatzum- verteilung in %
UUV außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	35,8 - 35,9	3,5	9 - 10
ggü. Anbietern in Köln	31 - 32	3,3 - 3,4	10
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	21,3 - 21,4	2,0	9 - 10
- davon ggü. sonstigen Lagen	11,3 - 11,4	1,3 - 1,4	11 - 12
ggü. Anbietern in Meckenheim	1,6	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Eitorf	0,5 - 0,6	<0,1	10 - 11
ggü. Anbietern in Ruppichteroth	0,1 - 0,2	n.n.	n.n.
UUV außerhalb des Untersuchungsraumes*	-	2,1 - 2,2	-
Umsatz erweiterter Markt insgesamt	-	11,6 - 11,7	-

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte gerundet); * z. B. Düsseldorf, Leverkusen, Erftstadt, Online Handel; n.n. = Umsatzumverteilungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Durch die Verkaufsflächenerweiterung des Fachmarktes Fahrrad XXL Feld auf 9.000 m² Verkaufsfläche werden spürbare Auswirkungen gegenüber eine Vielzahl von Wettbewerbern im Umland ausgelöst. Bei den betroffenen Betrieben ist allerdings zu unterscheiden, ob es sich um Anbieter handelt, die projektrelevante Sortimente als Kern- oder Randsortimente führen.

Für die betroffenen Städte in der **Zone I** des Einzugsgebietes ist folgendes festzuhalten:

I In der Stadt **Sankt Augustin** führt im Hauptzentrum lediglich das SB-Warenhaus real Fahrräder und Zubehör als Randsortiment. Ein möglicher Wegfall der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im SB-Warenhaus geht nicht mit einer Betriebsgefährdung einher. Ebenso sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Im Nebenzentrum Hangelar ist ein Fahrradfachgeschäft durch eine hohe Umverteilungsquote betroffen; ein Wegfall des Betriebes ist nicht auszuschließen. Damit gehen allerdings weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen einher. Die Versorgungssituation wäre durch den Fachmarkt Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin weiterhin sehr gut. Eine wohnortnahe Versorgung bei Fahrrädern und Zubehör ist auch kein raumordnerisches Ziel, da es sich um kein nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt. Aufgrund der solitären Randlage des Geschäftes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können städtebauliche Auswirkungen bei einem Wegfall des Anbieters ausgeschlossen werden. Zudem übernimmt das Geschäft keine Frequenzfunktion für die umliegenden Einzelhandelsbetriebe.

In sonstiger Lage ist das Fahrradfachgeschäft Krüger Radsport durch spürbare Auswir-

kungen betroffen. Angesichts der Werte sind für diesen Wettbewerber sind betriebsefährdende Auswirkungen nicht auszuschließen. Allerdings führt dieser Anbieter auch Marken, die von XXL Feld nicht angeboten werden, setzt sich also in bestimmten Nischen vom Großanbieter ab. Im Falle einer Schließung des Betriebes sind jedoch keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen einhergehend.

- Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der **Stadt Siegburg** führen das Fahrradfachgeschäft Stallberg sowie das Warenhaus Galeria Kaufhof projektrelevante Sortimente. Die Umsatzumverteilungsquote gegenüber diesen Anbietern ist mit rd. 16 – 17 % hoch, sodass sich spürbare Auswirkungen ergeben. Für das Fahrradgeschäft Stallberg ist eine nachhaltige Betriebsschwächung nicht auszuschließen. Allerdings stellt der Wettbewerber keinen Magnetbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich dar und übernimmt somit auch keine Frequenzbringerfunktion für die umliegenden Einzelhandelsgeschäfte. Zudem handelt es sich beim Sortiment Fahrräder und Zubehör um kein zentrenrelevantes Sortiment in Siegburg. Damit wird die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches nicht geschädigt. Das Warenhaus Galeria Kaufhof führt Fahrradbekleidung (v. a. Helme) als Randsortiment, die Auswirkungen sind demnach nicht betriebsgefährdend.

In sonstiger Lage verteilen sich die Auswirkungen auf mehrere Anbieter, wenngleich das Fahrradfachgeschäft Pütz Zweiradtreff am stärksten betroffen sein sollte. Auf einzelbetrieblicher Ebene bewegen sich die Auswirkungen auf einer absolut geringen Größenordnung.

- In **Troisdorf** sind in den zentralen Versorgungsbereichen insgesamt drei Fahrradfachgeschäfte durch das Vorhaben betroffen; auch hier bewegen sich die Auswirkungen auf einem hohen Niveau. Der Wegfall eines Wettbewerbers kann nicht ausgeschlossen werden. Auch sind in sonstiger Lage mehrere Fachanbieter durch spürbare Auswirkungen betroffen. Grundsätzlich ist in Troisdorf mit insgesamt sechs Fahrradfachgeschäften eine ausgeprägte Wettbewerbssituation vorhanden, sodass der Wegfall eines Anbieters die Versorgungsstruktur nicht beeinträchtigt.

- Im **Stadtbezirkszentrum Bonn-Beuel** sind vier Fahrradfachgeschäfte vorhanden. Die Umsatzumverteilungsquote bewegt sich auf einem spürbaren Niveau (15 – 16 %). Das Ausscheiden eines leistungsschwächeren Anbieters aus dem Wettbewerb ist nicht ausgeschlossen. Negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen sind aber nicht zu erwarten. In Zone I im Bonner Stadtgebiet ist im C-Zentrum Pützchen/Bechlinghoven noch ein kleinteiliger Fachanbieter (< 100 m² Verkaufsfläche) ansässig. Auf einzelbetrieblicher Ebene kann bei einem solch kleinen Anbieter keine Umverteilungsquote im Rahmen der Modellrechnung ermittelt werden. In den sonstigen Lagen im Stadtbezirk Beuel wird insb. das mittelgroße Fachgeschäft Sport Fahrrad Hübel

durch das Vorhaben tangiert. Der Betrieb weist aber gute Standortrahmenbedingungen auf und liegt außerhalb eines Zentrums, also nicht in einer städtebaulich schützenswerten Lage.

Die Auswirkungen gegenüber den Wettbewerbern in **Zone II** sind wie folgt zu bewerten:

- In **Niederkassel** ist das Radstudio Söndgerath durch spürbare Auswirkungen betroffen. Allerdings befindet sich der Anbieter in Gewerbegebietslage. Im Falle eines Marktaustritts dieses Anbieters gehen damit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen einher. Gleichwohl wird bei einem Ausscheiden des Wettbewerbers ein Fachanbieter in Niederkassel fehlen.
- Auch in **Bad Honnef** werden v. a. die beiden Fahrradfachgeschäfte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche durch das Vorhaben tangiert. Grundsätzlich handelt es sich um leistungsfähige Betriebe, sodass nicht von einer Betriebsaufgabe beider Anbieter zu rechnen ist. Somit sind versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen.
- Durch das Vorhaben wird in **Hennef (Sieg)** der Fachanbieter GS Bikes durch eine hohe Umsatzumverteilungsquote betroffen sein. Eine nachhaltige Betriebsschwächung des Anbieters ist nicht ausgeschlossen.
- In den **Kölnern Stadtbezirken Porz und Rodenkirchen** sind mehrere Fahrradfachgeschäfte sowohl innerhalb als auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche betroffen. Es ist möglich, dass ein oder mehrere Wettbewerber aus dem Einzelhandelsbesatz ausscheiden. Grundsätzlich sind aber für keinen zentralen Versorgungsbereich negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten. Ebenso wird es aufgrund der hohen Anzahl an Fachanbietern, selbst bei einem Wegfall eines oder mehrerer Anbieter, zu keiner versorgungsstrukturellen Lücke kommen.
- In **Neunkirchen-Seelscheid** bewegt sich die Umsatzumverteilungsquote gegenüber den Wettbewerbern in den beiden Hauptzentren mit 13 – 14 % auf einem spürbaren Niveau. Bei dem Fahrradhandel Eschbike im Hauptzentrum Seelscheid handelt es sich um einen leistungsfähigen Betrieb, der aus Gutachtersicht etwaige Umsatzverluste kompensieren kann. Im Hauptzentrum Neunkirchen ist ein Wegfall des Fahrradgeschäfts Zweirad Ulrich nicht auszuschließen. Der Heimwerkermarkt Klein führt Fahrradzubehör lediglich als Randsortiment.
- Die Auswirkungen liegen in **Rösrath** unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze.
- Im linksrheinischen Stadtgebiet von **Bonn** ist sowohl gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen als auch den sonstigen Lagen eine hohe Umsatzumverteilung zu er-

warten. Innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist v. a. der betriebstypengleiche Bike-Discount Megastore durch das Vorhaben betroffen. Es ist von deutlichen Umsatzverlusten für den Fahrradfachmarkt auszugehen. Insgesamt ist von einer Ausdünnung der Wettbewerbsstrukturen in Bonn auszugehen. Für keinen zentralen Versorgungsbereich hat aber ein Fahrradgeschäft eine strukturprägende Funktion, städtebauliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

- Die sonstigen Städte in der Zone II (**Königswinter, Lohmar, Alfter, Bornheim und Wesseling**) sind durch Umsatzumverteilungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze betroffen.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind folgende Auswirkungen durch die Erweiterung des Fachmarktes Fahrrad XXL Feld zu erwarten:

- Der größte Anteil des umzuverteilenden Umsatzes entfällt auf den Wettbewerb in **Köln**. Die Umsatzumverteilungsquote liegt mit 10 % für die zentralen Versorgungsbereiche bzw. 11 % für die sonstigen Lagen auf einem relativ hohen Niveau. Es ist zu erwarten, dass die Auswirkungen v. a. die großen bzw. mittelgroßen Fahrradmärkte tangieren. Der Wegfall leistungsschwächerer Wettbewerber ist möglich. Der Fahrradfachmarkt B.O.C. sollte aufgrund seiner Leistungsfähigkeit etwaige Umsatzverluste kompensieren können.
- In **Eitorf** befinden sich die betroffenen Wettbewerber ausschließlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die nachhaltige Betriebsschwächung eines Wettbewerbers ist nicht ausgeschlossen, damit gehen aber weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen einher.
- Gegenüber den Wettbewerbern in **Meckenheim** und **Ruppichteroth** bewegen sich die Umsatzumverteilungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisbarkeit.
- Außerhalb des Untersuchungsraumes werden weitere ca. 2,1 Mio. € umverteilt. Hier von sind insbesondere systemtypengleiche Wettbewerber bzw. größere Fahrradmärkte (u. a. in Düsseldorf, Leverkusen und Erftstadt) sowie der Online Handel betroffen.

4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Nordrhein-Westfalen

Im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie auf die ermittelten Auswirkungen des projektierten Fahrradfachmarktes in Sankt Augustin sind folgende Anmerkungen zu treffen:

- Das Vorhaben entspricht **Ziel 1** (bzw. 6.5-1), sofern die vorgesehene Änderung des Regionalplans von GIB in ASB erfolgt.
- **Ziel 2** (bzw. 6.5-2) ist hier nicht relevant, da es sich bei dem Fahrradfachmarkt um einen Anbieter mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment laut Sortimentsliste Sankt Augustin handelt.
- Bezüglich des **Ziels 3** (bzw. 6.5-3) ist festzustellen, dass das Vorhaben wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zur Folge haben kann (vgl. vorangegangenes Kapitel). Ziel 3 (bzw. 6.5-3) wird damit nicht entsprochen.
- Den **Grundsatz 4** (bzw. 6.5-4) erfüllt das Vorhaben nicht. Dem Umsatz von 22,7 – 22,8 Mio. € bei Fahrrädern und Zubehör sowie Fahrradbekleidung steht eine Kaufkraft von ca. 4,4 Mio. € in der Stadt Sankt Augustin gegenüber. Da es sich um einen Grundsatz handelt, ist dieser der Abwägung zugänglich. Fahrräder und Zubehör sind ein sehr spezielles Sortiment; Spezialfachmärkte aus diesem Sortimentsbereich erreichen stets ein weitreichendes Einzugsgebiet. Daher ist eine Erfüllung eines solchen Grundsatzes bei Fahrradfachmärkten der projektierten Größenordnung nur in Großstädten möglich. Bereits heute erreicht XXL Feld ein deutlich überörtliches Einzugsgebiet. Gleiches gilt für die weiteren großen Fachmärkte der Region in Bonn und Köln.
- Das **Ziel 5 und den Grundsatz 6** (bzw. 6.5-5 und 6.5-6) erfüllt das Vorhaben. Das Sortiment Sportbekleidung macht als zentrenrelevantes Randsortiment nur rd. 6 % der Verkaufsfläche aus und liegt mit 500 m² auch deutlich unterhalb von 2.500 m² Verkaufsfläche.
- Die **Ziele 7** (bzw. 6.5-7) und **8** (bzw. 6.5-8) sind hier nicht relevant. Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in einem im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Sankt Augustin explizit ausgewiesenen Ergänzungsstandort für solche Einzelhandelsgroßprojekte. Für den Projektstandort wird eine regionalplanerische Darstellung als ASB angestrebt. Der Bebauungsplan für ein bereits bestehendes SO soll entsprechend angepasst werden.
- Auf Basis von **Grundsatz 9** (bzw. 6.5-9) ist bei der Änderung des Regionalplans (Anpassung GIB in ASB am Planstandort) das Regionale Einzelhandelskonzept in die Abwägung einzustellen.
- Zu **Ziel 10** (bzw. 6.5-10) ist festzuhalten, dass dem Ziel 1 entsprochen wird, sofern die Änderung des Regionalplans in ASB erfolgt. Darüber hinaus wird Ziel 5 und Grundsatz 6 entsprochen. Ziel 3 und Grundsatz 4 werden nicht eingehalten.

5. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

Das Vorhaben ist nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler wie folgt zu bewerten:

- /** Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, zudem handelt es sich bei dem Kernsortiment um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment. Damit ist eine regionale Abstimmung erforderlich, wenn die Randsortimente nicht auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² begrenzt sind oder Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bestehen.
- /** Die Vorgaben bezüglich der Verkaufsfläche der Randsortimente werden eingehalten, so sollen auf ca. 500 m² Fahrradbekleidung geführt werden. Das entspricht in etwa 6 % der Verkaufsfläche.
- /** Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel III, 3.). In mehreren Städten wird die im Regionalen Einzelhandelskonzept festgelegte 10 %-Schwelle für die Umsatzumverteilungsquote deutlich überschritten. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht auszuschließen.

6. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin

Die Stadt Sankt Augustin hat 2008 das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept beschlossen. Die Vorgaben dieses als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einzustufenden Einzelhandelskonzeptes sollen in der Steuerung und Ausrichtung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Rahmen künftiger Bauleitplanungen sowie in der Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben Berücksichtigung finden.

Das Vorhaben ist mit Blick auf die Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wie folgt zu bewerten:

- /** Der Planstandort ist im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt.
- /** Laut Sortimentsliste des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Sankt Augustin sind Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant eingestuft. Das Randsortiment Sportbekleidung (inkl. Fahrradbekleidung) ist dagegen zentrenrelevant. Da Fahrräder und Zubehör mit ca. 94 % der Verkaufsfläche (8.500 m²) den deutlichen

Schwerpunkt ausmachen, handelt es sich um das Kernsortiment. Damit entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Ergänzungsstandortes.

- Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in Sankt Augustin sind weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten.

7. Empfehlungen der GMA

Mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Fachmarktes Fahrrad XXL Feld von derzeit 2.500 m² auf 9.000 m² sind betriebsgefährdende Auswirkungen für einige Fahrradgeschäfte in der Region nicht auszuschließen. Davon sind sowohl Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen als auch außerhalb betroffen, sodass negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen möglich sind. Demnach können Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht verneint werden.

Vor diesem Hintergrund wird von der GMA eine **Reduzierung der Verkaufsfläche** von 9.000 m² auf **7.800 m²**, davon max. 450 m² Verkaufsfläche Fahrradbekleidung, empfohlen. In diesem Fall wird von einem Gesamtumsatz des Fahrradfachmarktes von ca. 19,7 Mio. € ausgegangen³⁴. Damit verringert sich der Zusatzumsatz von ca. 11,5 – 11,6 auf rd. 8,6 Mio. €. Bei einer solchen Erweiterung sind versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen in Sankt Augustin oder den umliegenden Kommunen nicht zu erwarten. Hierfür wird zwar die im Regionalen Einzelhandels und Zentrenkonzept (:REZK) formulierte 10 %-Schwelle für Umsatzumverteilungsquoten in zentralen Versorgungsbereichen als **Orientierungswert** genommen. Als **Schwellenwert** für maximale Umverteilungswirkungen in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen werden jedoch **max. 12 – 13 % Umsatzumverteilung** in den zentralen Versorgungsbereichen zu Grunde gelegt. Dies erfolgt aus folgenden Gründen:

- Laut dem Landesamt für Statistik (IT.NRW) ist von einer positiven Bevölkerungsentwicklung in den untersuchten Kommunen auszugehen (siehe Kapitel I, 4.1).
- Die Kaufkraft pro Kopf für Fahrräder und Zubehör sowie Fahrradbekleidung wird weiter steigen³⁵. Auch wenn ein Teil dieser Steigerung auf den online-Handel entfallen wird, sind auch die Perspektiven des stationären Einzelhandels mit Fahrrädern positiv.

³⁴ Hier wurde von einem Anteil der Teststrecke an der Gesamtverkaufsfläche analog zu den Ursprungsplanungen ausgegangen, d.h. es wird eine Teststrecke mit ca. 2.600 m² unterstellt, die ca. einem Drittel der Gesamtverkaufsfläche entspricht. In den Ursprungsplanungen von Fahrrad XXL Feld nahm die Teststrecke mit 3.000 m² ebenfalls ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche von 9.000 m² ein.

³⁵ Aufgrund der dynamischen Entwicklung im Fahrradeinzelhandel (vgl. Kapitel I, 3.1) prognostiziert die GMA eine Erhöhung der Pro-Kopf-Ausgabe bis 2021 auf rd. 90 € p. a., d.h. eine Steigerung gegenüber 2018 um ca. 20 %.

Dazu trägt auch der Umstand bei, dass gerade E-Bikes / Pedelecs sehr komplexe Produkte sind, die eine intensive Beratung benötigen und auch in der Wartung / Reparatur anspruchsvoll sind.

- /** Der Trend zum Radfahren wird durch gesellschaftliche wie auch gesetzliche Entwicklungen und der sinkenden Bedeutung des Automobils in den kommenden Jahren deutlich steigen.
- /** Der Fahrradeinzelhandel war in den vergangenen Jahren durch zahlreiche Produktinnovationen geprägt; dieser Trend wird sich auch weiter fortsetzen.³⁶ Der Fahrradeinzelhandel kann damit relativ flexibel auf den Wettbewerb reagieren, z. B. durch Spezialisierung gerade in den kleineren Betrieben.
- /** Schließlich wurden in der vorliegenden worst case Analyse gewisse stationäre Wettbewerber, nämlich die Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter, nicht berücksichtigt. Auch diese vertreiben mehrmals jährlich Fahrräder und Zubehör sowie Fahrradbekleidung, sodass die hier ermittelten Umverteilungsquoten ohnehin tendenziell zu hoch berechnet wurden.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass zum einen das Umsatzpotenzial im Untersuchungsraum in Zukunft ansteigen wird, zum anderen handelt es sich bei dem Fahrradeinzelhandel um eine Branche, die eine dynamische Entwicklung aufweist. Demzufolge können leicht über dem Orientierungswert des REZK von 10 % liegende Umsatzumverteilungen noch als verträglich eingestuft werden. Zur Ermittlung einer zentrenverträglichen Größenordnung von Fahrrad XXL Feld wurde somit ein Schwellenwert von max. 12 – 13 % in den zentralen Versorgungsbereichen angesetzt, der bei 7.800 m² Verkaufsfläche in keinem zentralen Versorgungsbereich überschritten wird. Lediglich in den sonstigen Lagen sind zum Teil noch höhere Umsatzumverteilungen festzustellen. Hier können aber städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch bei diesen Werten ist aber nicht von versorgungsstrukturellen Auswirkungen auszugehen.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei einer Verkaufsfläche von XXL Feld von 7.800 m², davon max. 450 für textile Sortimente, sind in Tabelle 7 dargestellt:

³⁶ Durch Produktinnovationen im Fahrradeinzelhandel (z. B. E-Scooter) ergeben sich für diesen neue Absatzmärkte.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (7.800 m² Verkaufsfläche)

Ort	Bestands- umsatz in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio.	Umsatzum- verteilung in %
UUV ggü. Anbietern in der Zone I	7,9	1,0 - 1,1	13 - 14
ggü. Anbietern in Sankt Augustin	0,8	n.n.	n.n.
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	0,5 - 0,6	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	0,2 - 0,3	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Siegburg	1,5 - 1,6	0,1 - 0,2	11 - 12
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	0,7 - 0,8	< 0,1	12 - 13
- davon ggü. sonstigen Lagen	0,7 - 0,8	< 0,1	11 - 12
ggü. Anbietern in Troisdorf	2,0	0,3	15
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	1,1 - 1,2	0,1 - 0,2	12 - 13
- davon ggü. sonstigen Lagen	0,8 - 0,9	0,1 - 0,2	18
ggü. Anbietern im Stadtbezirk Beuel (Bonn)	3,5 - 3,6	0,5	13 - 14
- davon ggü. Stadtbezirkszentrum Beuel	1,8 - 1,9	0,2 - 0,3	11 - 12
- davon ggü. sonstigen zentralen Versorgungsbereichen	0,2 - 0,3	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	1,4 - 1,5	0,2 - 0,3	14 - 15
UUV ggü. Anbietern in der Zone II	26,4	3,3 - 3,4	12 - 13
ggü. Anbietern in Niederkassel	0,9 - 1,0	0,1	11 - 12
ggü. Anbietern in Bad Honnef	2,1	0,2 - 0,3	13 - 14
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	0,2 - 0,3	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	1,8 - 1,9	0,2 - 0,3	12 - 13
ggü. Anbietern in Hennef (Sieg)	0,8 - 0,9	0,1 - 0,2	15 - 16
ggü. Anbietern in Köln (Stadtbezirke Porz und Rodenkirchen)	3,2 - 3,3	0,3 - 0,4	11 - 12
- davon ggü. STZ Bayenthal, Bonner Str.	1,4	< 0,1	6 - 7
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	0,4 - 0,5	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	1,4	0,2	13 - 14
ggü. Anbietern in Königswinter	0,1 - 0,2	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Lohmar	0,3 - 0,4	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Neunkirchen-Seelscheid	0,7	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Rösrath	0,3 - 0,4	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Alfter	0,3	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Bonn (linksrheinisch)	16,5 - 16,6	2,1 - 2,2	13
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	14,1 - 14,2	1,8	12 - 13
- davon ggü. sonstigen Lagen	2,4	0,3 - 0,4	14 - 15
ggü. Anbietern in Bornheim	0,2 - 0,3	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Wesseling	0,6 - 0,7	n.n.	n.n.
UUV außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	35,8 - 35,9	2,5 - 2,6	7 - 8
ggü. Anbietern in Köln	31,0 - 32,0	3,3 - 3,4	7 - 8

Ort	Bestands- umsatz in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio.	Umsatzum- verteilung in %
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	21,3 - 21,4	1,5	7
- davon ggü. sonstigen Lagen	11,3 - 11,4	1,0	8 - 9
ggü. Anbietern in Meckenheim	1,6	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Eitorf	0,5 - 0,6	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Ruppichterath	0,1 - 0,2	n.n.	n.n.
UUV außerhalb des Untersuchungsraumes*	-	1,6	-
Umsatz erweiterter Markt insgesamt	-	8,6	-

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte gerundet); * z. B. Düsseldorf, Leverkusen, Erftstadt, Online Handel; n.n. = Umsatzumverteilungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze.

In den Kommunen mit einer Umverteilungsquote von > 10 % in einzelnen Lagen sind die Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- I** Für die Stadt **Siegburg** haben sich die Umsatzumverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen (hier vor allem Nahversorgungszentrum Kaldauen) auf max. 12 – 13 % verringert und sind aus Gutachtersicht somit verträglich. Auch für Siegburg sind – wie für das gesamte Einzugsgebiet – in den kommenden Jahren steigende Einwohnerzahlen und damit eine steigende Nachfrage für alle Fachanbieter festzuhalten. Zu der Bedeutung des Anbieters Stallberg im Nahversorgungszentrum Kaldauen und die Einordnung von Fahrrädern als nicht zentrenrelevant in Siegburg siehe auch Kapitel III, 4. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verteilen sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf mehrere Anbieter, sodass keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen festzustellen sind.
- I** Die wettbewerblichen Auswirkungen beziehen sich in **Troisdorf** v. a. auf die sechs Fahrradfachgeschäfte. Davon befinden sich drei Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen, hier aber jeweils in Nebenlagen. Gegenüber den Anbietern in den zentralen Versorgungsbereichen bewegen sich die Auswirkungen auf einem verträglichen Niveau mit max. 12 – 13 %. In den sonstigen Lagen liegt die Umsatzumverteilungsquote mit max. 18 % höher. Der Wegfall eines Wettbewerbers wäre allerdings nicht mit negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden.
- I** In **Bonn** liegt die Umsatzumverteilungsquote für das Stadtbezirkszentrum Beuel bei ca. 11 – 12 %. Damit sind angesichts der positiven Prognosen auf Nachfrageseite weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten. Selbst im unwahrscheinlichen Falle einer Betriebsaufgabe wären noch mehrere Fachanbieter im zentralen Versorgungsbereich ansässig. In den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen in Bonn in Zone II beträgt die Umverteilungsquote 12 – 13 %, hiervon ist v. a. der

Fahrradfachmarkt Bike-Discount Megastore betroffen. Aufgrund dessen Leistungsfähigkeit sollte dieser etwaige Umsatzverluste kompensieren können. Für die sonstigen Lagen sind auch keine versorgungsstrukturellen Lücken festzustellen.

- In **Niederkassel** beträgt die Umsatzumverteilungswirkung ca. 11 – 12 %, wovon das Radstudio Söndgerath tangiert wird. Vor dem Hintergrund seiner Leistungsfähigkeit, ist keine nachhaltige Betriebsschwächung zu erwarten.
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden in **Bad Honnef** zwei Fahrradfachgeschäfte durch das Vorhaben tangiert. Es handelt sich hierbei ebenfalls um leistungsfähige Wettbewerber, die mögliche Umsatzverluste kompensieren können.
- Durch das Vorhaben wird in **Hennef (Sieg)** der Fachanbieter GS Bikes betroffen sein. Der Anbieter befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, mögliche Auswirkungen wären somit rein wettbewerblicher Natur. Angesichts der Angebotsstrukturen im Raum und der Leistungsfähigkeit des Anbieters sind auch versorgungsstrukturellen Auswirkungen festzustellen.
- In **Köln** wird in den **sonstigen Lagen** der Stadtbezirke Porz und Rodenkirchen eine Umsatzumverteilungsquote von max. 13 – 14 % erreicht. Hier sind weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu ermitteln.

Grundsätzlich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass gerade die kleineren Fachgeschäfte in den integrierten Lagen oder Nebenlagen der zentralen Versorgungsbereiche als „Nahversorger“ für ihre Quartiere fungieren und wesentliche Teile ihrer Umsätze durch Reparatur- und Werkstatteleistungen erzielen. Diese Funktion wird auch bei einer Erweiterung von Fahrrad XXL Feld beibehalten werden können. Darüber hinaus ist im Fahrradeinzelhandel eine erhebliche Spezialisierung nach unterschiedlichen Marken (zum Teil Exklusivmarken bei nur einem Anbieter in einer Region) und Fahrradarten (z.B. City Bike, Rennrad, Mountain Bike, Retro Bike, Lastenrad, Kinderräder) vorhanden, die sich sowohl auf „herkömmliche“ Fahrräder wie auf E-Bikes bezieht. Somit ist ein breites Betätigungsfeld auch für kleinere Fachanbieter vorhanden.

Es kann zusammenfassen festgehalten werden, dass bei einer Verkaufsflächenerweiterung auf 7.800 m² weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Untersuchungsraum auftreten.

IV. Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich die geplante Erweiterung von Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin wie folgt bewerten:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 2.500 m² auf künftig 9.000 m² eines Fahrradfachmarktes in der Stadt Sankt Augustin. Für den Planstandort soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher ein Sondergebiet mit der entsprechenden Verkaufsfläche festsetzt. Demnach sind die potenziellen Auswirkungen auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen zu prüfen
- Auf Grundlage der Bewertung der Umsatzumverteilungen im Zuge der Erweiterung können betriebsgefährdende Auswirkungen für einige Fahrradgeschäfte nicht ausgeschlossen werden. Negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen können nicht verneint werden. Demnach sind Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festzustellen.
- Vor diesem Hintergrund empfiehlt die GMA die Verringerung der Verkaufsfläche des Vorhabens von 9.000 m² auf 7.800 m². Bei einer Erweiterung in dieser Größenordnung sind weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen in Sankt Augustin und den umliegenden Kommunen zu erwarten. Hierfür wird als Schwellenwert für die Verträglichkeit max. 12 – 13 % Umsatzumverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen zu Grunde gelegt und damit der Orientierungswert des RAHK überschritten. Dies begründet sich zum einen mit dem steigenden Umsatzpotenzial im Untersuchungsraum in Zukunft sowie dem Fahrradeinzelhandel als eine Branche mit einer sehr dynamischen Entwicklung auch in den kommenden Jahren. Dieser Schwellenwert wird in den zentralen Versorgungsbereichen nicht überschritten. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind im Untersuchungsraum nicht festzustellen.
- Die landesplanerischen Vorgaben werden nur zum Teil erfüllt. Sofern eine Änderung des Regionalplans von GIB in ASB erfolgt, wird Ziel 1 entsprochen. Ebenso wird bei einer Verkleinerung der Verkaufsfläche auf 7.800 m² das landesplanerische Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot) eingehalten. Dem Grundsatz 4 (Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis) wird auch bei 7.800 m² Verkaufsfläche nicht entsprochen, jedoch werden Ziel 5 und Grundsatz 6 eingehalten.
- Im Hinblick auf seine Standortwahl entspricht das Vorhaben den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Sankt Augustin. Der Planstandort ist als

Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt

- Im Hinblick auf die zulässigen Sortimente wurden im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes die Sortimente Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant eingestuft. Sportbekleidung, wozu auch Fahrradbekleidung- oder Schuhe gezählt werden können, ist dagegen als zentrenrelevant ausgewiesen. Bei einer Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche auf 7.800 m² ist auch die Verkaufsfläche für Fahrradbekleidung- und -schuhen von 500 m² auf 450 m² zu verringern. Damit macht das Sortiment nur knapp 6 % der Verkaufsfläche aus; es ist als typisches Randsortiment zu bezeichnen.

Verzeichnisse

	Seite
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Ausstellungsfläche (XXL Feld)	15
Foto 2: Ausstellungsfläche (XXL Feld)	15
Foto 3: Teststrecke (XXL Feld)	15
Foto 4: Teststrecke (XXL Feld)	15
Foto 5: Ausstellungsfläche (XXL Franz)	15
Foto 6: Ausstellungsfläche (XXL Franz)	15
Foto 7: Teststrecke (XXL Franz)	16
Foto 8: Teststrecke (XXL Franz)	16
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Sankt Augustin und zentralörtliche Struktur	17
Karte 2: Standort von Fahrrad XXL Feld	20
Karte 3: Untersuchungsraum	22
Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation (Fahrradanbieter im Untersuchungsraum)	32
Karte 5: Einzugsgebiet des zu erweiternden Fahrradfachmarktes Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin und Wettbewerber	36
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Anteile der Vertriebswege im Fahrradbereich in Deutschland	12
Tabelle 2: Sortimentsstruktur des geplanten Fahrradfachmarktes XXL Feld	14
Tabelle 3: Fahrradanbieter ab ca. 300 m ² Verkaufsfläche im Untersuchungsraum	30
Tabelle 4: Bestand und Verteilung der vorhabenrelevanten Sortimente an den untersuchungsrelevanten Standorten	31
Tabelle 5: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Fahrradfachmarktes Fahrrad XXL Feld (9.000 m² Verkaufsfläche)	38
Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (9.000 m ² Verkaufsfläche)	40
Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (7.800 m ² Verkaufsfläche)	49

Anhang

Kommune	Sortiment	Zentrenrelevant	Nicht zentrenrelevant
Sankt Augustin	Fahrräder und Zubehör		X
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Alfter	Fahrräder und Zubehör	X	
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Bad Honnef	Fahrräder und Zubehör		X
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Bonn	Fahrräder und Zubehör	X	
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Bornheim	Fahrräder und Zubehör		X
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Eitorf	Fahrräder und Zubehör	X	
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Hennef (Sieg)	Fahrräder und Zubehör		X
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Köln	Fahrräder und Zubehör	X	
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Königswinter	Fahrräder und Zubehör	X	
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Lohmar	Fahrräder und Zubehör		X
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Meckenheim	Fahrräder und Zubehör	X	
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Neunkirchen-Seelscheid	Fahrräder und Zubehör		X
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Rösrath	Fahrräder und Zubehör	X	
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	
Ruppichterath	Fahrräder und Zubehör	X	
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad-bekleidung und -schuhe)	X	

Kommune	Sortiment	Zentrenrelevant	Nicht zentrenrelevant
Siegburg	Fahrräder und Zubehör		X
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad- bekleidung und -schuhe)	X	
Troisdorf	Fahrräder und Zubehör	X	
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad- bekleidung und -schuhe)	X	
Wesseling	Fahrräder und Zubehör		X
	Sportbekleidung (inkl. Fahrrad- bekleidung und -schuhe)	X	

GMA-Zusammenstellung 2019.