



## Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in der Stadt Sankt Augustin

---

**Auftraggeber:** Stadt Sankt Augustin

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,  
Niederlassungsleitung

Köln, am 05.07.2021

## 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 im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



### **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](mailto:office.koeln@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                    | <b>Seite</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Aufgabenstellung / Hintergrund                                                            | 4            |
| 2. Rahmendaten der ergänzenden Stellungnahme                                                 | 5            |
| 3. Bewertung der wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen | 6            |
| 4. Fazit                                                                                     | 8            |

## 1. Aufgabenstellung / Hintergrund

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, hat im Jahr 2019 / 2020 eine umfangreiche Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in Sankt Augustin vorgelegt. Der Fahrradfachmarkt soll am aktuellen Standort von derzeit rd. 2.500 m<sup>2</sup> auf ca. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

Das Vorhaben sowie die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wurden mit den Städten und Gemeinden des Regionalen Arbeitskreises der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (:RAK-Kommunen) diskutiert; die Hinweise einiger dieser Kommunen sowie der IHK Bonn Rhein-Sieg und der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Gespräche zur Regionalplanänderung wurden aufgegriffen und das Gutachten im Juni 2020 fertiggestellt. Im Zuge der weiteren Beteiligung von Behörden und Institutionen im Rahmen des Regionalplanänderungsverfahrens wurde deutlich, dass die im GMA-Gutachten ausgesprochene Empfehlung zur Verkaufsflächenreduzierung von XXL Feld von 9.000 m<sup>2</sup> auf 7.800 m<sup>2</sup> zwar grundsätzlich begrüßt, die Gesamtverkaufsfläche von einigen Beteiligten aber immer noch als deutlich zu groß gesehen wird.

Nach dem jetzigen Stand ist aufgrund der zu erwartenden Umverteilungswirkungen in der Region auch bei einer Größenordnung von 7.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kein interkommunaler Konsens absehbar. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Sankt Augustin mit dem Unternehmen XXL Feld Gespräche geführt, um auszuloten, inwiefern eine weitere Verkaufsflächenreduzierung möglich ist. In diesem Zuge wurde eine Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m<sup>2</sup> (davon 450 m<sup>2</sup> für Fahrradbekleidung und -schuhe als zentrenrelevantes Randsortiment) als für den Betrieb noch wirtschaftlich darstellbar ermittelt, um die notwendigen entsprechenden Erweiterungen vor dem Hintergrund der aktuellen Marktgegebenheiten im Fahrradfachhandel abbilden zu können. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre insbesondere im Bereich der Pedelecs / E-Bikes, die mittlerweile für sämtliche klassischen Fahrradtypen (z. B. Rennräder, Treckingbikes, Mountainbikes etc.) verfügbar sind und die damit entsprechend notwendigen Ausstellungsbedarfe inkl. umfangreicher Teststrecken sowie eine gewisse Verkaufsfläche für sog. zentrenrelevante Randsortimente (v. a. Fahrradbekleidung, Zubehör) und das entsprechende technische Zubehör führen zu einem erheblich größeren Verkaufsflächenbedarf im Fahrradeinzelhandel, als noch vor einigen Jahren.

Die GMA hat vor diesem Hintergrund im Rahmen dieser Stellungnahme die Erweiterung des XXL Feld Fahrradfachmarktes von heute 2.500 m<sup>2</sup> auf 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprüft. Bereits vorab ist zusammenzufassen, dass damit die potenziellen Auswirkungen auf die Wettbewerbsstandorte in Sankt Augustin und den Umlandkommunen deutlich reduziert werden und in den zentralen

Versorgungsbereichen bei max. 10 - 11 % liegen. Damit können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden, gerade vor dem Hintergrund der in den vergangenen beiden Jahren deutlich dynamischen Marktentwicklung<sup>1</sup>.

## 2. Rahmendaten der ergänzenden Stellungnahme

In der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wird mit Blick auf die wesentlichen Nachfrage- und Angebotsdaten auf die Datenbasis des Gutachtens von 2019 / 2020 Bezug genommen:

- Die Wettbewerbssituation in Sankt Augustin und dem Untersuchungsraum wurde im Mai 2019 erfasst. Die Daten zur Angebots- und Nachfrageseite beziehen sich also auch weiterhin auf das Jahr 2019.
- Das Einzugsgebiet eines Fahrradfachmarktes mit rd. 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird sich vor dem Hintergrund der vorliegenden Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum gegenüber der Auswirkungsanalyse 2020 nicht ändern, da auch mit 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Anbieter XXL Feld der mit Abstand größte Anbieter der Region wäre.
- Auch die Zonierung des Einzugsgebietes erfordert keine Neubewertung; insbesondere werden die linksrheinischen Teile der Stadt Bonn Zone II zugeordnet, da hier mit dem Fahrradfachmarkt Megabike Discount im zentralen Versorgungsbereich Finkenhof der Hauptwettbewerber der Region ansässig ist.

Die Eingangsparameter in das Umsatzumverteilungsmodell zur Ermittlung der potenziellen wirtschaftlichen Auswirkungen und darauf folgend zur Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen haben sich mit Ausnahme der geprüften Gesamtverkaufsfläche des Fahrradfachmarktes also nicht geändert. Mit 6.300 m<sup>2</sup> liegt diese nun 1,5 mal so hoch wie die Bestandsverkaufsfläche; gegenüber der Ursprungsplanung von 9.000 m<sup>2</sup> wurde die Verkaufsfläche dagegen um 30 % reduziert.

---

<sup>1</sup> Nach Angaben des Zweirad-Industrie-Verbandes (ZIV) ist im Jahr 2020 der Umsatz mit Fahrrädern und E-Bikes gegenüber dem Jahr 2019 um rd. 61 % angestiegen, was insbesondere auf den Verkauf von E-Bikes und entsprechend hochwertiger Produkte zurückzuführen ist. Quelle: Zweirad-Industrie-Verband (ZIV), Wirtschaftspressekonferenz am 10.03.2021 in Berlin, Zahlen – Daten – Fakten zum Fahrradmarkt in Deutschland 2020. Damit konnte die positive Marktentwicklung gegenüber dem Jahr 2019 noch einmal deutlich übertroffen werden. Bereits 2019 waren die Umsätze im Fahrrad- und E-Bike-Markt gegenüber dem Vorjahr 2018 um knapp 34 % gestiegen. Quelle: Zweirad-Industrie-Verband (ZIV), Wirtschaftspressekonferenz am 11.03.2019 in Berlin, Zahlen – Daten – Fakten zum Fahrradmarkt in Deutschland 2019.

### **3. Bewertung der wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen**

Bei einer Verkaufsfläche von ca. 6.300 m<sup>2</sup> für den Anbieter XXL Feld, davon rd. 450 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente (v. a. Fahrradbekleidung, Accessoires) ist ein Umsatz von ca. 18,3 Mio. € zu erwarten. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 2.900 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was im oberen Bereich von Fahrradfachmärkten in Deutschland liegt.<sup>2</sup> Da XXL Feld bereits am Standort Sankt Augustin langjährig etabliert ist, wird nur der zusätzlich erwirtschaftete Umsatz wettbewerbsrelevant (= 7,2 Mio. €).<sup>3</sup>

Die Umverteilungswirkungen in Zone I des Einzugsgebietes lägen demnach bei ca. 11 – 12 %. Bei den zentralen Versorgungsbereichen sind die höchsten Umverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Troisdorf zu prognostizieren (ca. 0,1 Mio. €, ca. 10 – 11 %) sowie im Bonner B-Zentrum Beuel (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €, ca. 9 – 10 %).

In Zone II belaufen sich die Umverteilungswirkungen auf rund 10 – 11 %. In den zentralen Versorgungsbereichen in Bonn, wo der Hauptwettbewerber Megabike Discount im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Finkenhof ansässig ist, liegen Umverteilungswirkungen bei rd. 10 – 11 %, was einem Umverteilungswert von ca. 1,5 Mio. € entspricht.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind einige zentrale Versorgungsbereiche in Köln betroffen; hier liegen die Umverteilungswirkungen jedoch jeweils deutlich unter 10 %, im Schnitt bei ca. 5 – 6 %.

Die nachfolgende Tabelle 1 stellt die Umsatzumverteilungswirkungen im Untersuchungsraum, differenziert nach Zonen, Städten und Standortlagen dar; eine analoge Abbildung findet sich in der Auswirkungsanalyse 2020, bezogen auf die Verkaufsflächen von rd. 9.000 m<sup>2</sup> (Ursprungs- / Wunschvariante XXL Feld) bzw. 7.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (GMA-Empfehlung, reduzierte Variante) in den Tabellen 6 und 7.

<sup>2</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 sowie Baden-Württembergische Industrie- und Handelskammertag: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden-Württemberg. Die Veröffentlichung des Bayerischen Staatsministeriums stellt keine durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen für Fahrradfachmärkte dar, benennt jedoch eine Mindestbetriebsgröße von 1.000 m<sup>2</sup>. Mit 6.300 m<sup>2</sup> liegt Fahrrad XXL Feld also noch einmal sehr deutlich über dieser Mindestbetriebsgröße. Auch die Veröffentlichung des Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertags benennt 1.000 m<sup>2</sup> als Mindestbetriebsgröße für Fahrradfachmärkte.

<sup>3</sup> Zu den methodischen Hintergründen der Umverteilungsberechnungen siehe GMA-Auswirkungsanalyse 2019 / 2020, Kapitel III., Seite 37 ff.

**Tabelle 1: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**

| Ort                                                         | Bestands-<br>umsatz in<br>Mio. € | Umsatzum-<br>verteilung<br>in Mio.€ | Umsatzum-<br>verteilung<br>in % |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| <b>UUV ggü. Anbietern in der Zone I</b>                     | <b>7,9</b>                       | <b>0,9</b>                          | <b>11 - 12</b>                  |
| ggü. Anbietern in Sankt Augustin                            | 0,8                              | < 0,1                               | 11 - 12                         |
| - 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                           | 9 - 10                          |
| - davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen                 | 0,7 - 0,8                        | < 0,1                               | 10 - 11                         |
| - davon ggü. sonstigen Lagen                                | 0,7 - 0,8                        | < 0,1                               | 9 - 10                          |
| ggü. Anbietern in Troisdorf                                 | 2                                | 0,2 - 0,3                           | 12 - 13                         |
| - davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen                 | 1,1 - 1,2                        | 0,1                                 | 10 - 11                         |
| - davon ggü. sonstigen Lagen                                | 0,8 - 0,9                        | 0,1 - 0,2                           | 14 - 15                         |
| ggü. Anbietern im Stadtbezirk Beuel (Bonn)                  | 3,5 - 3,6                        | 0,4                                 | 11 - 12                         |
| - davon ggü. Stadtbezirkszentrum Beuel                      | 1,8 - 1,9                        | 0,2                                 | 9 - 10                          |
| - davon ggü. sonstige zentralen Versorgungsbereichen        | 0,2 - 0,3                        | n.n.                                | n.n.                            |
| - davon ggü. sonstigen Lagen                                | 1,4 - 1,5                        | 0,1 - 0,2                           | 12 - 13                         |
| <b>UUV ggü. Anbietern in der Zone II</b>                    | <b>26,4</b>                      | <b>2,8</b>                          | <b>10 - 11</b>                  |
| ggü. Anbietern in Niederkassel                              | 0,9 - 1,0                        | < 0,1                               | 9 - 10                          |
| ggü. Anbietern in Bad Honnef                                | 2,1                              | 0,2 - 0,3                           | 10 - 11                         |
| - davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen                 | 0,2 - 0,3                        | n.n.                                | n.n.                            |
| - davon ggü. sonstigen Lagen                                | 1,8 - 1,9                        | 0,2                                 | 10 - 11                         |
| ggü. Anbietern in Hennef (Sieg)                             | 0,8 - 0,9                        | 0,1                                 | 13                              |
| ggü. Anbietern in Köln (Stadtbezirke Porz und Rodenkirchen) | 3,2 - 3,3                        | 0,3                                 | 9 - 10                          |
| - davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen                 | 1,8 - 1,9                        | 0,1 - 0,2                           | 9 - 10                          |
| - davon ggü. sonstigen Lagen                                | 1,4                              | 0,1 - 0,2                           | 10 - 11                         |
| 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.                            |
| - davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen                 | 0,7                              | n.n.                                | n.n.                            |
| ggü. Anbietern in Rösrath                                   | 0,3 - 0,4                        | n.n.                                | n.n.                            |
| - 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                      | 1,8                                 | 11                              |
| - davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen                 | 14,1 - 14,2                      | 1,5                                 | 10 - 11                         |
| - davon ggü. sonstigen Lagen                                | 2,4                              | 0,3                                 | 12 - 13                         |
| ggü. Anbietern in Bornheim                                  | 0,2 - 0,3                        | n.n.                                | n.n.                            |
| ggü. Anbietern in Wesseling                                 | 0,6 - 0,7                        | n.n.                                | n.n.                            |

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

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte gerundet); \* z. B. Düsseldorf, Leverkusen, Erftstadt, Online Handel; n.n. = Umsatzumverteilungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze von 0,05 Mio. €.

#### 4. Fazit

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass bei Erweiterung des Fahrradfachmarktes von XXL Feld von heute 2.500 m<sup>2</sup> auf perspektivisch 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon 450 m<sup>2</sup> für Fahrradbekleidung und -schuhe als zentrenrelevantes Randsortiment) städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Sankt Augustin oder in Umlandkommunen zu erwarten sind. In zentralen Versorgungsbereichen sind Umverteilungsquoten von max. 10 – 11 % zu erwarten (Siegburg, Troisdorf und Bonn –Finkenhof), wobei Fahrräder und Zubehör in Siegburg als nicht zentrenrelevant eingestuft sind.

Die betroffenen Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen von Troisdorf befinden sich jeweils in Nebenlagen und sind nicht als strukturprägend für das jeweilige Zentrum zu bezeichnen<sup>4</sup>.

In Bonn ist v. a. der Fahrradfachmarkt Bike-Discount Megastore im Nahversorgungszentrum Finkenhof betroffen. Dieser weist eine hohe Leistungsfähigkeit auf und kann aus Gutachtersicht die prognostizierten Umsatzverluste kompensieren – gerade mit Blick auf die sehr gute Marktentwicklung der vergangenen Jahre, die sich auch weiter fortsetzen wird.

<sup>4</sup> Das ehemalige Nebenzentrum Sieglar ist im Einzelhandelskonzept Troisdorf 2020 zum Nahversorgungszentrum abgestuft (ehemals Nebenzentrum) mit dem Hinweis, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes essentiell für den Fortbestand des Zentrums ist; hier liegt der Fachanbieter für Fahrräder gerade noch am Rand des zentralen Versorgungsbereichs. Im Nebenzentrum Spich nehmen die Lebensmittelmärkte Norma, Lidl und Edeka die Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich ein. Auch im Hauptzentrum Innenstadt spielt der Spezialanbieter Torino-Schramm am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs nur eine untergeordnete Rolle, als Magnetbetriebe fungieren hier vielmehr die Betriebe in der Galeria Troisdorf (u.a. C & A, Drogerie Müller Saturn) sowie Kaufland und P & C

Im Untersuchungsraum gibt es eine Vielzahl klein- und mittelflächiger sowie einige großflächige Fahrradanbieter, die sich über die gesamte Region verteilen und eine gute Versorgungsstruktur abbilden (vgl. Karte 4 in der GMA-Auswirkungsanalyse 2020). Vor dem Hintergrund der dynamischen Marktentwicklung im Fahrradsegment, die sich gerade in den vergangenen beiden Jahren noch einmal gesteigert hat, sowie angesichts der auch weiterhin guten Perspektiven mit künftig weiter steigenden Ausgaben im Fahrrad- und insbesondere E-Bike-Segment (Stichwort Verkehrswende) sind somit keine nachhaltigen Schwächungen einzelner zentraler Versorgungsbereiche oder sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum zu erwarten.