



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

AUFTRAGGEBER: Stadt Sankt Augustin

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Beate König, Dipl.-Geogr.

Köln , den 28.06.2023

## 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**

Büro Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19  
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Im Jahr 2019/2020 hat die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, eine Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in Sankt Augustin vorgelegt. Im Rahmen des folgenden Verfahrens zur Änderung des Regionalplans sowie im Bauleitplanverfahren wurde die geplante Verkaufsfläche von XXXL Feld von ursprünglich betreiberseitig geplanten 9.000 m<sup>2</sup> auf 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche reduziert; hierzu hat die GMA im Juli 2021 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben.

Aktuell ist im Umfeld des Planvorhabens die Neuansiedlung eines weiteren Fahrradfachmarktes mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche absehbar, der projektierte Markt Veloland Sankt Augustin befindet sich im Bau und soll im Sommer 2023 eröffnen. Zudem haben sich in Zuge der Corona-Pandemie die Rahmenbedingungen im Fahrradeinzelhandel deutlich verändert; der Markt für Fahrräder und E-Bikes hat sich sehr dynamisch entwickelt, was sich auch in der Flächenentwicklung im stationären Fahrradhandel niederschlägt.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Sankt Augustin die GMA Köln im März 2023 beauftragt, die Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2019/2020 entsprechend zu aktualisieren und zu überarbeiten. Der Fokus liegt dabei auf der Aktualisierung der Daten auf Angebots- (Neuerhebung und-bewertung der Angebotsstrukturen im Mai 2023) und Nachfrageseite (aktuelle Einwohner- und Kaufkraftdaten) sowie der Neuberechnung der Umsatzerwartung für XXL Feld, der Umverteilungswirkungen (wettbewerbliche Wirkungen) und deren städtebaulicher und versorgungsstruktureller Einordnung. Damit wird auch den Forderungen der Stadt Bonn im Rahmen der Beteiligung im Bauleitplanverfahren Rechnung getragen.

Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2021 der Regionalplan Köln, Region Bonn / Rhein-Sieg geändert wurde, so dass sich der Fahrradfachmarkt und die zur Erweiterung notwendigen Flächen jetzt in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) befinden.

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. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) zurückgegriffen.

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 28.06.2023  
KO/KBE

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Aufgabenstellung, Projektbeschreibung, Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>5</b>
<b>1. Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Projektbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgewählte Marktdaten zum Fahrradeinzelhandel	5
2.2 Projektbeschreibung am Standort Sankt Augustin	7
<b>3. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>8</b>
3.1 Makrostandort Sankt Augustin	8
3.2 Mikrostandort Einsteinstraße	8
<b>II. Angebots- und Nachfragesituation</b>	<b>11</b>
<b>1. Angebotssituation</b>	<b>11</b>
1.1 Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Sankt Augustin	13
1.2 Wettbewerbssituation im Umland	13
1.3 Zusammenfassende Wettbewerbsbewertung	18
<b>2. Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft</b>	<b>20</b>
<b>III. Darstellung ökonomischer, städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>24</b>
<b>1. Umsatzerwartung des geplanten Fahrradfachmarktes</b>	<b>24</b>
<b>2. Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen</b>	<b>25</b>
<b>3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen</b>	<b>28</b>

## I. Aufgabenstellung, Projektbeschreibung, Standortbeschreibung und -bewertung

### 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 m<sup>2</sup> auf künftig 6.300 m<sup>2</sup>. Ergänzend sollen Flächen für Lager, Werkstatt, Logistik und Büro zzgl. Außenanlagen erweitert werden (keine Verkaufsflächen<sup>1</sup>).

Da die hierzu durchgeführten Untersuchungen (Auswirkungsanalyse 2019 / 2020 und ergänzende gutachterliche Stellungnahme 2021 der GMA) auf Grundlagendaten aus 2019 beruhen, der Markt für Fahrräder und Zubehör sich in den vergangenen Jahren – vor allem im Zuge der Corona-Pandemie – sehr dynamisch entwickelt hat und zudem mit der im Sommer 2023 anstehenden Eröffnung eines neuen Fahrradfachmarktes (Veloland) in Sankt Augustin eine wichtige wettbewerbliche Veränderung in der Standortkommune ansteht, wurden die Untersuchungen aus 2019 – 2021 aktualisiert und hier insbesondere eine aktuelle Erhebung der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum im Mai 2023 durchgeführt.

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

- /// Darstellung aktueller Marktdaten zum Fahrradeinzelhandel und zum konkreten Erweiterungsvorhaben
- /// Kurzdarstellung und Bewertung des Makrostandortes Sankt Augustin und des Mikrostandortes Einsteinstraße
- /// Darstellung der aktuellen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum nach Standortlagen auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung im Mai 2023
- /// Aktualisierung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet
- /// Darstellung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete im Einzugsgebiet bzw. im näheren Umfeld des Standortes; Bewertung möglicher versorgungsstruktureller Auswirkungen

### 2. Projektbeschreibung

#### 2.1 Ausgewählte Marktdaten zum Fahrradeinzelhandel

Der Fahrradhandel weist in Deutschland noch überwiegend traditionelle Vertriebsformen auf. Fahrräder werden häufig von Fachhändlern, Spezialanbietern (z. B. für Mountainbikes) angeboten, die über Einkaufsverbände organisiert sind. Filialisierte Großvertriebsformen sind im Fahrradhandel bislang 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

<sup>1</sup> Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes umfasst die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Es wird unterschieden zwischen der Nettoverkaufsfläche, die nur die tatsächlich durch Ware belegte Fläche umfasst, und der Bruttoverkaufsfläche, zu der neben der Nettoverkaufsfläche und angrenzenden Gangflächen auch Funktionsflächen wie Kassenzonen, Einkaufswagenzone, Leergutannahme und Windfanganlage gehören. s. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Köln, S. 375.

auch in Baumärkten, großen SB-Warenhäusern, Sportfachmärkten und -kaufhäusern (z. B. Intersport, Sport Scheck, Decathlon) offeriert.

Wesentlicher Vertriebsweg sind klassischer Weise die Fachgeschäfte und Fachmärkte. Während der Onlinehandel vor allem pandemiebedingt umsatzseitig Zuwächse erzielte, verloren SB-Warenhäuser, Baumärkte, etc. im Fahrradhandel in den zurückliegenden Jahren stark an Bedeutung.

**Tabelle 1: Anteile der Vertriebswege im Fahrradbereich in Deutschland**

Vertriebsweg	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fachhandel / Fachmarkt	70 %	69 %	69 %	68 %	67 %	68 %	67 %	73 %	73 %
SB-Warenhaus, Baumärkte, Lebensmittel Einzelhandel	19 %	18 %	16 %	13 %	10 %	8 %	6 %	4 %	2 %
Onlinehandel	11 %	13 %	15 %	19 %	23 %	24 %	28 %	23 %	24 %

Quelle: Zweirad-Industrie-Verband: Zahlen – Daten – Fakten zum Fahrradmarkt in Deutschland 2022, Statista 2022

Die gestiegene Bedeutung des Radverkehrs für die Mobilität drückt sich auch in den Zahlen zum deutschen Fahrradmarkt aus. Nach Angaben des Zweirad-Industrie-Verbandes (ZIV) wurden 2022 insgesamt 4,6 Mio. Fahrräder und E-Bikes verkauft, was einen Zuwachs in der letzten Dekade um rund 15 % bedeutet. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 liegt der Zuwachs bei rund 7 %. Der Verkauf von E-Bikes steigt seit 2019 um + 57 % deutlich an.

Nach dem sich fortsetzenden allgemeinen positiven Entwicklungstrend der vergangenen Jahre, konnte die Branche von der Corona-Krise aufgrund der stark erhöhten Nachfrage profitieren. So erlebten Fahrradgeschäfte nach der Öffnung des ersten Lock-Down eine deutlich gesteigerte Nachfrage nach Fahrrädern, E-Bikes und Zubehör. Der Umsatz am Fahrrad- und E-Bike-Markt konnte von 2012 bis 2019 um 97 % und 2019 bis 2022 um nochmals 84 % auf ca. 7,4 Mrd. € (2022) gesteigert werden. (vgl. folgende Abbildung)<sup>2</sup>

Der E-Bike-Verkauf ist weiterhin Wachstumstreiber der Branche, während der Absatz mit Fahrrädern nach einem kurzfristigen Rückgang derzeit stagniert. Im Jahr 2019 wurden rd. 1,4 Mio. € E-Bikes verkauft; bis 2022 konnte der Absatz nochmals gesteigert werden auf insgesamt 2,2 Mio. Stück. Zwischenzeitlich hat der Elektroantrieb in fast allen Modellgruppen Einzug gehalten.

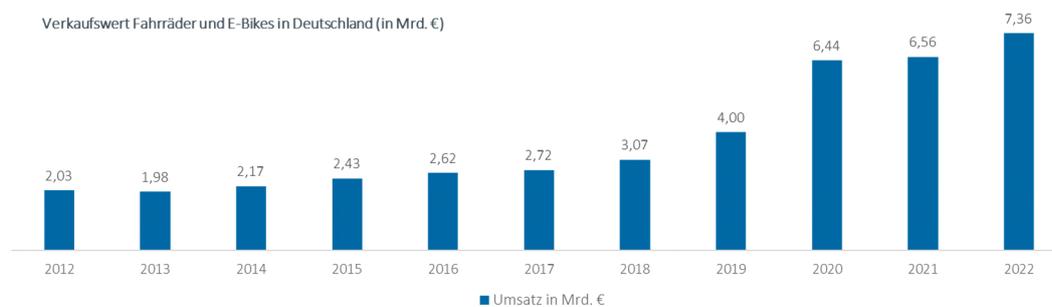
Die Kategorie E-Mountainbike ist anteilmäßig am Größten und konnte seit 2021 mit + 23 % stark wachsen. Bei den E-Trekkingrädern, die lange Zeit auf Platz Eins der Käufergunst lagen, musste gegenüber 2021 ein leichter Rückgang (- 4 %) verzeichnet werden. Auch (E-)Lasten- und Transportfahrräder gewinnen stetig an Bedeutung, insbesondere in Städten als umweltschonende Alternative zum Pkw (Zuwachs 27 % gegenüber 2021). Der Anteil von E-Bikes am Gesamtfahrradmarkt ist 2022 auf rd. 48 % gestiegen. Damit haben diese ein nahezu ähnliches Niveau am Gesamtmarkt erreicht wie die klassischen Fahrräder (52 %).

Der steigende Anteil der E-Bikes überwiegt aus dem hochpreisigen Segment sowie das zunehmende Qualitätsbewusstsein der Kunden haben zu einem Anstieg des durchschnittlichen Verkaufswerts pro Fahrrad geführt. Über sämtliche Vertriebswege hinweg lag der Durch-

<sup>2</sup> Quelle: ZIV Zweirad-Industrie-Verband e. V. Pressemitteilung Zahlen – Daten – Fakten zum deutschen Fahrrad- und E-Bike-Markt 2022. „Marktdaten Fahrräder und E-Bikes“, Berlin 15.03.2023

schnittspreis zuletzt bei rd. 1.600 € pro Fahrrad / E-Bike und damit deutlich über dem durchschnittlichen Vorjahrespreis (2021: rd. 1.395 €). Der Kunde ist bereit, mehr Geld für ein hochwertiges und sicheres Fahrrad zu investieren, dies zeigt sich auch darin, dass die Verkäufe im unteren Preiseinstiegssegment z. B. durch SB-Warenhäuser, Discounter etc. seit Jahren rückläufig sind.

**Abbildung 1: Verkaufswert Fahrräder und E-Bikes in Deutschland (in Mrd. €)**



Quelle: ZIV; Marktdaten Fahrräder und E-Bikes 20200; Pressekonferenz 15.03.2023

## 2.2 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dann rd. 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich Kassenzone) geplant.

Der Angebotsschwerpunkt liegt derzeit bei Fahrrädern und Zubehör, welche rd. 96 % der Verkaufsfläche ausmachen (2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Auf 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird Fahrradbekleidung (Fahrradtrikots, -hosen, -jacken, Funktionsunterwäsche; Fahrradhelme; Fahrradschuhe) angeboten. Nach der Verkaufsflächenerweiterung auf 6.300 m<sup>2</sup> sollen auf ca. 5.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Fahrräder und Zubehör ausgestellt werden (inkl. Testflächen). Rund 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf Fahrradbekleidung. Damit ist das Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör aktuell und auch nach der Erweiterung als Kernsortiment des Fachmarktes auszumachen. Auf einem Anteil von > 90 % der Verkaufsfläche wird ein nicht zentrenrelevantes Sortiment angeboten<sup>3</sup>.

**Tabelle 2: Sortimentsstruktur des geplanten Fahrradfachmarktes XXL Feld<sup>4</sup>**

Sortiment	Bestand		Planung	
	VK in m <sup>2</sup>	Anteil in %	VK in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Fahrräder und Fahrradzubehör	2.400	96	5.850	93
Fahrradbekleidung	100	4	450	7
<b>Summe</b>	<b>2.500</b>	<b>100</b>	<b>6.300</b>	<b>100</b>

Quelle: XXL Feld GmbH, GMA-Darstellung 2023

<sup>3</sup> Nach der Sortimentsliste im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin, BBE, 2008.

<sup>4</sup> Weitere Ausführungen hierzu vgl. GMA, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in der Stadt Sankt Augustin, 2019 / 2020.

### 3. Standortbeschreibung und -bewertung

#### 3.1 Makrostandort Sankt Augustin

Die **Stadt Sankt Augustin** (ca. 55.560 Einwohner)<sup>5</sup> liegt im Regierungsbezirk Köln und erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Die nächstgelegenen zentralen Orte höherer Hierarchiestufe sind die Oberzentren Bonn (ca. 7 km westlich) und Köln (ca. 23 km nördlich). Die benachbarten Mittelzentren sind Siegburg, Hennef, Königswinter und Troisdorf.

Die bedeutendste **Einzelhandelslage** in Sankt Augustin ist die Innenstadt mit dem Einkaufszentrum Huma Shoppingwelt. Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sind u. a. H&M, Aldi, Edeka, 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 Niederpleis 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, Jysk, alma Küchen).

#### 3.2 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, Bereich Bonn / Rhein-Sieg (7. Änderung) ist der Planstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen<sup>6</sup>. 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 (Jysk, Hellweg) und Gastronomienutzungen vorzufinden. In östlicher Richtung befinden sich mehrere Autohäuser, im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Freiflächen an den Vorhabenstandort an. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in südlicher und westlicher Richtung rd. 150 m (Luftlinie) vom Vorhabenstandort entfernt. Der Anbieter Veloland Sankt Augustin befindet sich derzeit rund 500 m nordwestlich des Standortes von Fahrrad XXL Feld im Bau.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin ist der Standort als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eingestuft. Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör sind laut Sortimentsliste Sankt Augustin als nicht zentrenrelevant eingeordnet.

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

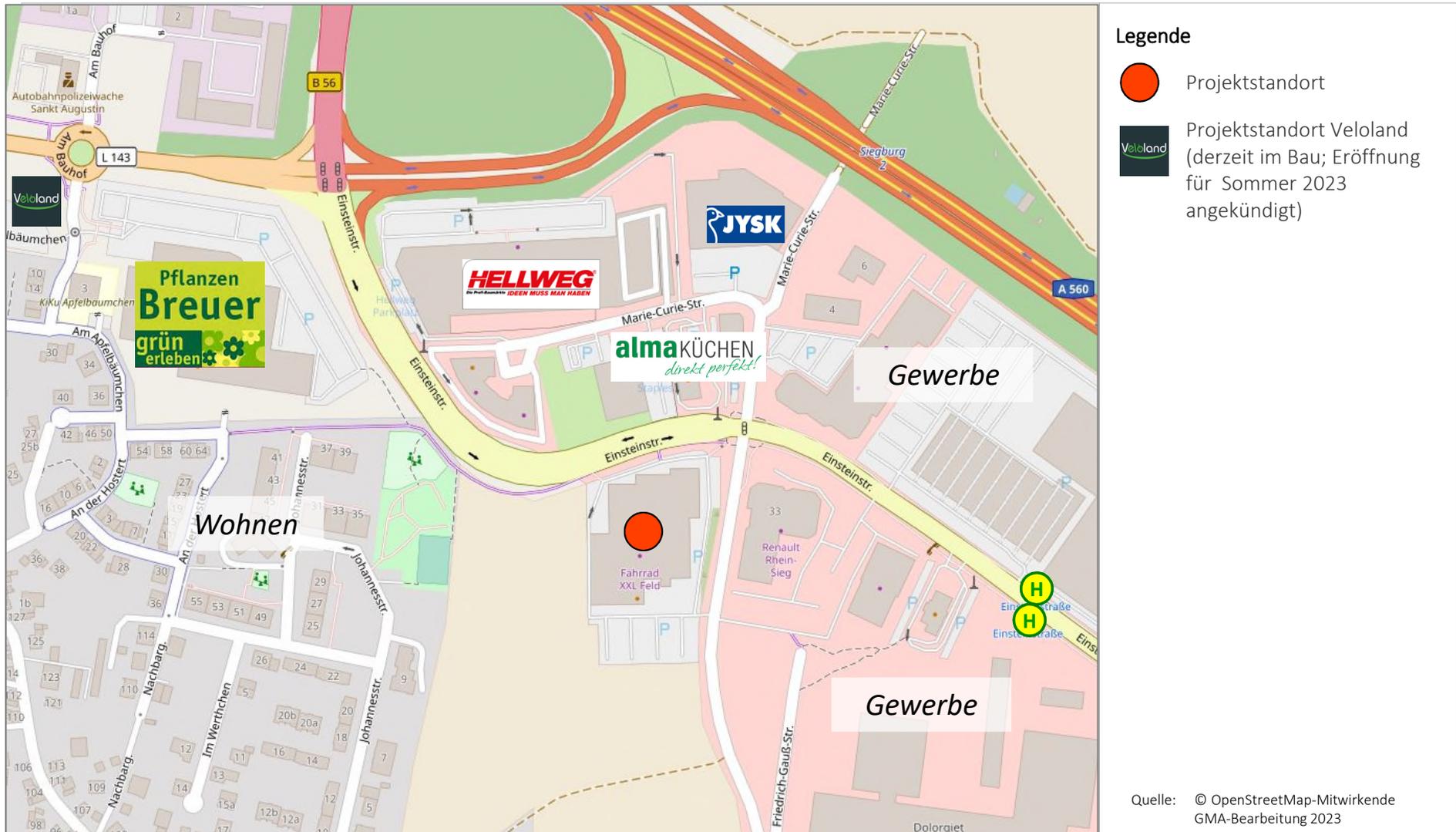
<sup>5</sup> Quelle: Landesbetrieb Information und Technik (IT:NRW), Stand: 31.12.2021.

<sup>6</sup> 7. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln; Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg auf dem Gebiet der Stadt Sankt Augustin vom 24. November 2021

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.

### Karte 1: 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 analog zur Auswirkungsanalyse 2019 / 2020<sup>7</sup> Die Wettbewerbserhebung bezieht sich auf die zentralen Versorgungsbereiche, Fachmarkttagglomerationen sowie wesentliche Wettbewerber in Streulagen.

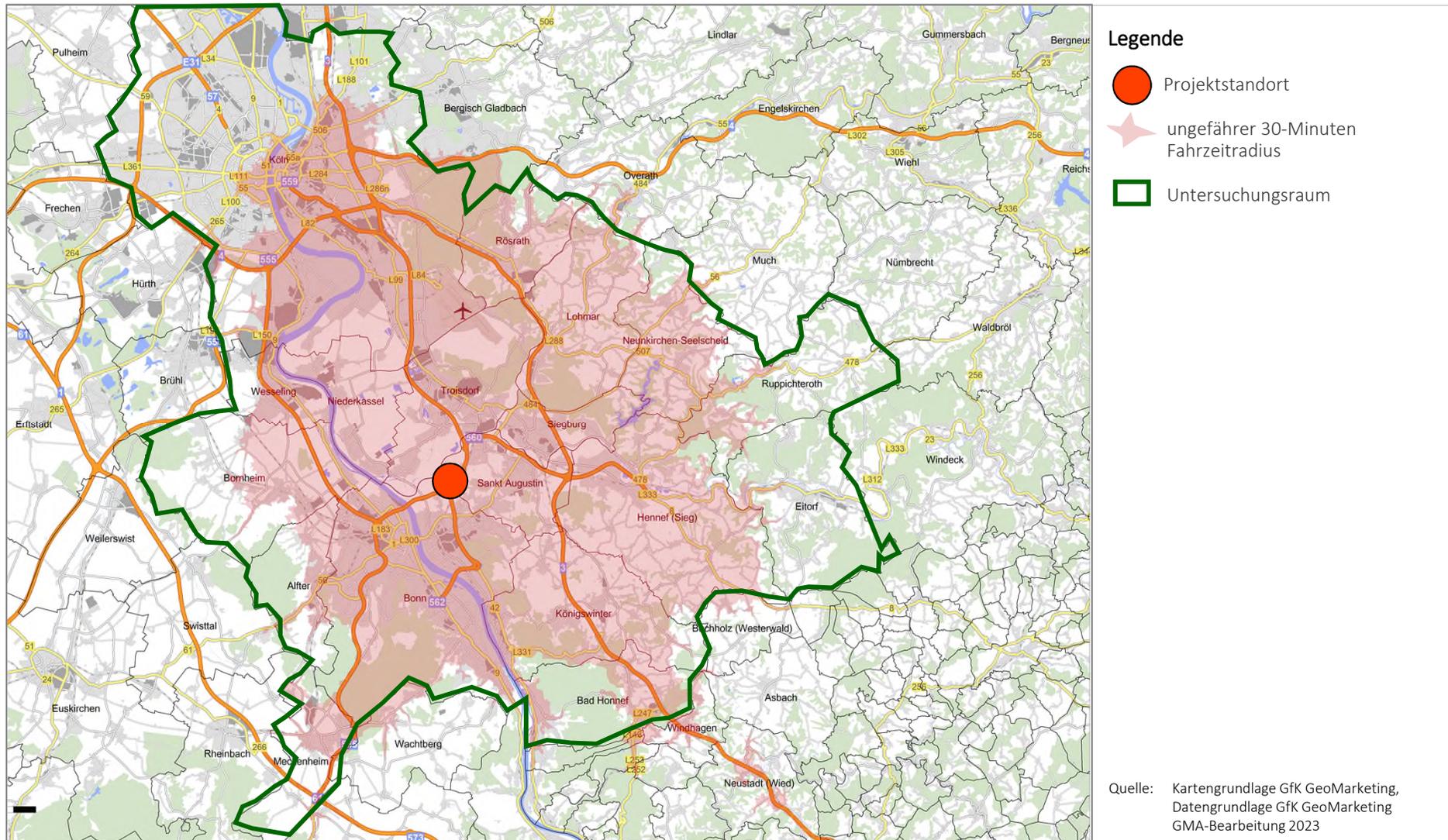
Als Wettbewerber gelten grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe, die Warengruppen anbieten, die in dem Planobjekt geführt werden. In Folge der Flächengröße und der Vertriebsform des Planobjektes ist aber davon auszugehen, dass die **wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit groß- und mittelflächigen 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 Versorgungsbereichen<sup>8</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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 (wird aktuell fortgeschrieben); 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; Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln, Stadt Köln, 2023; 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 Ruppichteroth, 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 2: 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 der Anbieter Intersport auf einer kleinen Teilfläche 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, abseits 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 Straße „Am Apfelbäumchen“ wird aktuell der Fahrradfachmarkt „Veloland“ mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet. Mit der Eröffnung des Marktes ist zeitnah zu rechnen<sup>9</sup>, der Anbieter ist als Konzept der ZEG-Einkaufsgenossenschaft (Veloland) ausschließlich auf E-Bikes ausgerichtet<sup>10</sup>. Ebenso bietet der Baumarkt Hellweg Fahrradzubehör an.

Insgesamt beläuft sich die projektrelevante Verkaufsfläche in der Stadt Sankt Augustin auf rd. 900 m<sup>2</sup> mit einem geschätzten Umsatz von ca. 3,4 Mio. €. Im Vergleich zur Erhebung 2019 ist hier sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des Umsatzes in Sankt Augustin eine deutliche Zunahme zu erkennen. Während der Anbieter Krüger Radsport im Jahr 2020 geschlossen hat, wird der Anbieter Veloland, der im Sommer 2023 eröffnen soll, im Rahmen dieser Untersuchung als Bestandsanbieter bewertet.

## 1.2 Wettbewerbssituation im Umland

In der Stadt **Bonn**<sup>11</sup> gibt es eine Vielzahl von projektrelevanten Wettbewerbern.

- / Im **zentralen Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt** sind insgesamt drei Fahrradfachgeschäfte vorzufinden. Darüber hinaus führen noch zwei Sportfachgeschäfte 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 m<sup>2</sup> und seiner guten Lage an der Moltkestraße. Allerdings kann als Teststrecke ausschließlich der Innenhof genutzt werden. Neben den beiden Fahrradfachgeschäften führt auch das

<sup>9</sup> Aufgrund der baldigen Eröffnung wird der Markt im Folgenden als Bestandsobjekt in die Berechnung mit einbezogen. Angaben zur Eröffnung auf der Homepage: Sommer 2023. <https://www.veloland-sanktaugustin.de/>

<sup>10</sup> vgl. [www.sazbike.de/handel/zeg-zweirad-einkaufs-genossenschaft/drei-neue-veloland-filialen-2023-geplant-2851237.html](http://www.sazbike.de/handel/zeg-zweirad-einkaufs-genossenschaft/drei-neue-veloland-filialen-2023-geplant-2851237.html) und <https://www.veloland-sanktaugustin.de/>

<sup>11</sup> Laut der Bonner Sortimentsliste werden Fahrräder u. Zubehör sowie Sportbekleidung als zentren- bzw. nahversorgungrelevant aufgeführt. (Quelle: Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008, S. 60-61)

Sportfachgeschäft Intersport Christel auf einer kleinen Teilfläche (< 10 m<sup>2</sup>) Fahrradzubehör.

- /
 Im **B-Zentrum Beuel** ist auf den Radladen Hoenig & Röhrig (Verkaufsflächengröße: 400 – 600 m<sup>2</sup>) hinzuweisen. Im zentralen Versorgungsbereich nimmt der Laden aufgrund seiner Randlage keine strukturprägende Funktion ein. Im Vergleich zum Wettbewerbsbestand 2019 haben in diesem Zentrum zwischenzeitlich 3 Fahrradfachgeschäfte (zwei davon an der Oberen Wilhelmsstraße) geschlossen.
- /
 Ebenfalls nur ein Fahrradfachgeschäft („e-Bike Erlebniscenter“) befindet sich im **B-Zentrum Duisdorf**, das eine Verkaufsflächen von rd. 300 – 400 m<sup>2</sup> umfasst.
- /
 In den **sonstigen zentralen Versorgungsbereichen** niedrigerer Stufe der Stadt Bonn ist eine Vielzahl von weiteren Fahrradfachgeschäften vorhanden, die größtenteils kleinteilig strukturiert sind. Allerdings ist auf den Fahrradfachmarkt Bike-Discount Megastore im D-Zentrum Finkenhof / Lengsdorf hinzuweisen, welcher einen der wenigen betriebsypengleichen Wettbewerber im Untersuchungsraum darstellt. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.100 m<sup>2</sup> ist der Fachmarkt der flächenmäßig größte Anbieter und Hauptwettbewerber zu Fahrrad XXL Feld 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. 250 m<sup>2</sup>) und Fahrradbekleidung (ca. 450 m<sup>2</sup>) angeboten.
- /
**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 führt neben Fahrrädern und Zubehör auch Fahrradbekleidung. Das Sortimentsangebot erstreckt sich über verschiedene Fahrradtypen (u. a. Cityräder, Mountain-Bikes, Rennräder und Elektrofahrräder), der Anbieter kann als leistungsfähig eingestuft werden.

Insgesamt werden in Bonn in Fahrradsegment auf einer Verkaufsfläche von rd. 7.200m<sup>2</sup> ca. 27,7 – 27,8 € Umsatz erwirtschaftet. Gegenüber 2019 ist in Bonn trotz eines leichten Rückgangs der Betriebsanzahl eine Zunahme der Verkaufsfläche um rd. 5 % zu konstatieren.

Eine schwach ausgeprägte Wettbewerbssituation ist in **Königswinter**<sup>12</sup> vorzufinden:

- /
 Im **Nahversorgungszentrum Nieder- / Oberdollendorf** liegt an der Heisterbacher Straße ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche < 50 m<sup>2</sup>, das sowohl Fahrräder als Fahrradzubehör anbietet.
- /
 In **sonstiger Lage** führt der Baumarkt Obi auf einer kleinen Teilfläche auch Fahrradzubehör.

In der Stadt **Hennef (Sieg)**<sup>13</sup> 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 m<sup>2</sup> verfügt. Grundsätzlich weist der Betrieb aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung in Nähe zur Landesstraße L 331 sowie

<sup>12</sup> In Königswinter sind Fahrräder und Zubehör als zentrenrelevant eingestuft. (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Königswinter 2017, S. 83.

<sup>13</sup> Fahrräder und Zubehör werden in der Stadt Hennef (Sieg) als nicht zentrenrelevant und Sportbekleidung als zentrenrelevant ausgewiesen. (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef 2011, S. 240)

den umliegenden Einzelhandelsnutzungen gute Standortrahmenbedingungen auf. Daneben führt auch der Baumarkt Bauhaus auf einer kleinen Teilfläche Fahrradzubehör.

In der Kreisstadt **Siegburg**<sup>14</sup> ist ein Fahrradfachgeschäft („Radsport Borens“) vorhanden<sup>15</sup>, das sich jedoch **außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches** befindet. Das sonstige projektrelevante Angebot in Siegburg führt der Baumarkt Obi sowie das SB-Warenhaus Kaufland. Im Vergleich zu 2019 ist hier ein deutlicher Rückgang der Anbieter im Fahrradsegment zu beobachten; die Verkaufsfläche im Fahrradsegment hat sich mehr als halbiert.

In **Troisdorf**<sup>16</sup> sind einige Anbieter in den projektrelevanten Sortimenten ansässig.

- / In der **Troisdorfer Innenstadt** führt das Fahrradfachgeschäft Spezial-Zweirad-Shop Torino-Schramm Fahrräder sowie Fahrradzubehör und -bekleidung auf einer Verkaufsfläche von < 100 m<sup>2</sup>. 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.
- / Ehemalige Fahrradfachgeschäfte in den **Nebenzentren Spich** und **Sieglar**, die im Jahr 2019 noch ansässig waren, wurden inzwischen geschlossen.
- / **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** sind in Troisdorf zwei Fahrradgeschäfte vorzufinden. Davon ist das Fachgeschäft M & M Bikeshop an der Frankfurter Straße der leistungsfähigere Anbieter mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 150 – 200 m<sup>2</sup>. 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.

Drei Fahrradfachgeschäfte sind in der Stadt **Niederkassel** vorhanden.

- / Innerhalb des **Nahversorgungszentrums Rheidt** ist auf das Fahrradfachgeschäft Z-Bike hinzuweisen, welches jedoch lediglich eine geringen Verkaufsflächengröße (< 50 m<sup>2</sup>) aufweist. Bei diesem Fahrradfachgeschäft handelt es sich im Vergleich zu 2019 um einen neuen Anbieter.
- / Zwei weitere Geschäfte sind **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** ansässig. Davon ist das Radstudio Söndgerath der flächenmäßig größere Anbieter. Eine Vielzahl von weiteren Einzelhandelsnutzungen (u. a. Aldi, Deichmann, Lidl) befindet sich im Umfeld des Radstudios, 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**<sup>17</sup> befinden sich die wesentlichen Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

<sup>14</sup> 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). Das Einzelhandelskonzept wird gegenwärtig aktualisiert.

<sup>15</sup> Der Anbieter Kaufhof in der Siegburger Innenstadt wird voraussichtlich im Januar 2024 schließen und wird demnach im Rahmen vorliegender Analyse nicht mehr berücksichtigt.

<sup>16</sup> In der Stadt Troisdorf sind sowohl Fahrräder und Zubehör als auch Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Troisdorf 2010, S. 67)

<sup>17</sup> 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)

- 
 Im **Hauptzentrum Bad Honnef** ist nur ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft im Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches verortet. Verkehrlich ist der Anbieter 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 eines 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**<sup>18</sup> 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**<sup>19</sup> ist im **Hauptzentrum Seelscheid** 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. Im Vergleich zur Wettbewerbssituation 2019 ist aktuell im Hauptzentrum Neunkirchen kein Anbieter vorhanden, da das Fahrradfachgeschäft Zweirad Ulrich geschlossen wurde.

Das Angebot in **Rösrath**<sup>20</sup> beschränkt sich auf zwei Fahrradfachgeschäfte in **sonstiger Lage** (Hauptstraße und Hans-Martin-Schleyer-Straße), welche Fahrräder und Zubehör führen, sowie auf die Randsortimente eines Obi-Baumarktes. Bei dem Fahrradfachgeschäft „Das Rösrath“ an der Hans-Martin-Schleyer-Straße handelt es sich um einen Anbieter, welcher 2019 noch nicht ansässig war.

Die Gemeinde **Alfter**<sup>21</sup> verfügt über ein projektrelevantes Angebot auf einer Verkaufsfläche von < 100 m<sup>2</sup> im **Nahversorgungszentrum Witterschlick**. Daneben ist im Baumarkt Obi auf geringer Teilfläche untersuchungsrelevantes Sortiment vorzufinden.

In **Bornheim**<sup>22</sup> sind ausschließlich Anbieter mit kleinteiliger Struktur vorhanden.

- 
 Im **Hauptzentrum Bornheim / Roisdorf** ist ein Fahrradfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von < 50 m<sup>2</sup> vorhanden, dessen Sortimentsangebot sowohl Fahrräder als auch Zubehör umfasst.
- 
 Ein kleinteiliger Fachanbieter ist zudem in **sonstiger Lage** ansässig. Ergänzt wird das untersuchungsrelevante Sortimentsangebot durch Teilsortimente eines Baumarkts.

<sup>18</sup> 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)

<sup>19</sup> 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)

<sup>20</sup> 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)

<sup>21</sup> Fahrräder und Zubehör sowie Sportbekleidung werden in der Alfterer Liste als zentrenrelevant ausgewiesen. (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter 2013, S. 48)

<sup>22</sup> In Bornheim ist Sportbekleidung als zentrenrelevant eingeordnet. Fahrräder und Zubehör sind dagegen nicht zentrenrelevant. (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim 2011, S. 83)

In der Stadt **Wesseling**<sup>23</sup> sind **alle Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** vorhanden. Insgesamt sind zwei Fahrradfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von rd. bzw. < 100 m<sup>2</sup> sowie ein Baumarkt untersuchungsrelevant.

Insgesamt zwei Fahrradfachgeschäfte befinden sich in **Eitorf**<sup>24</sup> in **sonstiger Lage**. Die Betriebe weisen jeweils eine kleinteilige Struktur auf, der größere Anbieter ist Zweirad Viehof mit einer Verkaufsflächengröße von 100 – 150 m<sup>2</sup>. Das Geschäft führt neben Fahrrädern sowie Fahrradzubehör und -bekleidung auch E-Bikes.

In der Gemeinde **Ruppichteroth**<sup>25</sup> befindet sich im gleichnamigen **zentralen Versorgungsbereich** ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft.

Die Stadt **Meckenheim**<sup>26</sup> verfügt über insgesamt drei Fahrradfachgeschäfte. Die Wettbewerbssituation im Vergleich zu 2019 ist hier unverändert.

Im **zentralen Versorgungsbereich Alt-Meckenheim** ist das Fachgeschäft 2Rad Leuer ansässig, welches über eine Verkaufsflächengröße von ca. 300 – 350 m<sup>2</sup> verfügt. Neben Fahrrädern werden auch E-Bikes in dem Geschäft angeboten. Ebenso gehört Fahrradzubehör und -bekleidung zum Sortimentsangebot. Grundsätzlich präsentiert sich der Anbieter als leistungsfähig. Der Betrieb Benny Bommel MTB Tours bietet vorrangig Touren mit dem Fahrrad an. Im Ladengeschäft selbst wird schwerpunktmäßig Fahrradzubehör angeboten.

In **sonstiger Lage** bietet das Fahrradfachgeschäft Rad u. Sport in einer Verkaufsflächengröße von 600 – 800 m<sup>2</sup> Fahrräder, u. a. auch E-Bikes, und Fahrradzubehör sowie in geringem Umfang auch Fahrradbekleidung an.

In der Stadt **Köln**<sup>27</sup> ist eine Vielzahl von Fahrradgeschäften und -fachmärkten vorhanden.

In **den zentralen Versorgungsbereichen** sind 43 Fahrradgeschäfte vorzufinden. Die größten Anbieter sind der Fahrradfachmarkt B.O.C. (ca. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und das Fachgeschäft Cosmos Bike & More im **Bezirkszentrum Ehrenfeld**, das Zweirad-Center Prumbaum im **Stadtteilzentrum Dellbrück**, das Fachgeschäft Bikes Only im **Stadtteilzentrum Bayenthal** sowie das Radlager Fahrräder für alle im **Nahversorgungszentrum Nippes**.

**Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** sind weitere 64 Fahrradgeschäfte vorhanden. Der größte Anbieter ist der Zweirad Jung im Stadtteil Mülheim. Daneben ist noch auf den Betrieb Radmarkt Schumacher im Stadtteil Longerich hinzuweisen. Im Vergleich zur Erhebung 2019 zeigt sich hier eine deutliche Zunahme der Wettbewerber um rd. 36 %.

<sup>23</sup> Laut der Wesseling Sortimentsliste sind Fahrräder und Zubehör nicht zentrenrelevant sowie Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle: Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling 2018, S. 81)

<sup>24</sup> Sowohl Fahrräder und Zubehör als auch Sportbekleidung sind in Eitorf zentrenrelevant. (Quelle: Markt- und Standortanalyse des Einzelhandelsstandortes Eitorf 2006, S. 71)

<sup>25</sup> In Ruppichteroth sind sowohl Fahrräder und Zubehör als auch Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle: Einzelhandelsstandortkonzept für die Gemeinde Ruppichteroth 2013, S. 54-55)

<sup>26</sup> In Meckenheim sind Fahrräder und Zubehör sowie Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim 2008, S. 74)

<sup>27</sup> In Köln sind Fahrräder und Zubehör sowie Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010, S. 70)

Insgesamt beträgt die untersuchungsrelevante Verkaufsfläche im **Umland von Sankt Augustin** rd. **25.740 m<sup>2</sup>**, die sich auf Fahrräder und Zubehör sowie Fahrradbekleidung bezieht. Der projektrelevante Einzelhandelsumsatz beträgt ca. 97 – 98 Mio. €.

### 1.3 Zusammenfassende Wettbewerbsbewertung

**Insgesamt** werden im Untersuchungsraum **inklusive Sankt Augustin** im Fahrradsegment auf rd. 26.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rd. 100 - 101 Mio. € p. a, erwirtschaftet.

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. Mit dem projektierten Anbieter Veloland in Sankt Augustin kommt kurzfristig noch ein neuer Fachmarkt im Bereich E-Bikes hinzu. Insofern ergibt sich eine **günstige Wettbewerbssituation** für Fahrrad XXL Feld. Mit rd. 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wäre er der mit Abstand größte Anbieter in der Region.

Im Vergleich zur Wettbewerbssituation 2019 zeigt sich aktuell (v. a. in Köln) eine deutliche Zunahme von Wettbewerbern mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. dazu Tabelle 3)<sup>28</sup>. Ein Großteil dieser Anbieter befindet sich in sonstigen Lagen außerhalb der Zentren. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. in Troisdorf, B-Zentrum Bonn-Beuel) ist hingegen ein Wegfall einiger kleinteiliger Anbieter zu beobachten. Dies spiegelt die Tendenz wider, eher mittel- bis großflächige Fahrradfachgeschäfte bzw. -fachmärkte zu etablieren, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oft aufgrund fehlender Potenzialflächen nicht realisiert werden können.

Als **Hauptwettbewerber** im Untersuchungsraum sind in Bonn der Bike-Discount Megastore und künftig in Sankt Augustin im Bereich E-Bikes das Veloland Sankt Augustin zu nennen. Der Fahrradfachmarkt B.O.C. in Köln hat aufgrund der räumlichen Entfernung geringere Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem Vorhaben in Sankt Augustin. Bei den sonstigen Wettbewerbern handelt es sich um mittelgroße Fahrradmärkte und kleinteilige Fahrradfachgeschäfte.

<sup>28</sup> Während 2019 15 Betriebe mit mehr als 300m<sup>2</sup> VK im Untersuchungsraum erfasst wurden (davon 7 in Köln und 5 in Bonn) sind es nun 20 Betriebe > 300 m<sup>2</sup> VK (davon 10 in Köln und 6 in Bonn).

**Tabelle 3: Fahrradanbieter ab ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Untersuchungsraum**

Ort	Lage	Firma	VK-Größenklasse in m <sup>2</sup>
Bonn	D-Zentrum Finkenhof	Bike-Discount Megastore	> 2.500
Köln	Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße	B.O.C. (Bike & Outdoor Company)	2.000 – 2.500
Köln	Integrierte Streulage	Zweirad Jung	1.000 – 1.500
Sankt Augustin	Dezentrale Lage	Veloland	600 – 800
Köln	Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße	Zweirad-Center Prumbaum	600 – 800
Köln	Dezentrale Lage	Radmarkt Schuhmacher GmbH	600 – 800
Meckenheim	Dezentrale Lage	Rad u. Sport	600 – 800
Bonn	B-Zentrum Beuel	Radladen Hoenig & 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	Bikes Only	300 – 400
Bad Honnef	Integrierte Streulage	Radsport Borens, Inhaber Jürgen Borens	300 – 400
Köln	Nahversorgungszentrum Nippes, Sechzigstraße	Radlager Fahrräder für alle	300 – 400
Meckenheim	zentraler Versorgungsbe- reich Alt-Meckenheim	2Rad Leuer	300 – 400
Köln	Dezentrale Lage	Schork Fahrradshop	300 – 400
Köln	Dezentrale Lage	Cycle Werx	300 – 400
Köln	Bezirksteilzentrum Sülz / Klettenberg	Muskelkatersport.de	300 – 400
Bonn	B-Zentrum Duisdorf	e-Bike Erlebniscenter	300 – 400

GMA-Zusammenstellung 2023

**Tabelle 4: Bestand und Verteilung der vorhabenrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum**

Orte	Bestandsflächen (Verkaufsfläche)				Bestandsumsatz in Mio. €			
	Insgesamt in m <sup>2</sup>	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	895*	**	-	**	3,2	**	-	**
Bonn	7.210	34	46	20	27,7 - 27,8	27	54	19
Niederkassel	205	-	**	**	0,9	-	**	**
Siegburg	195	-	-	100	0,6 - 0,7	-	-	100
Troisdorf	315	**	-	**	1,1	**	-	**
Rösrath	145	-	-	100	0,5	-	-	100
Bad Honnef	635	**	-	**	2,2 – 2,3	**	-	**
Bornheim	90	**	-	**	0,3 - 0,4	**	-	**
Köln	15.080	50	5	45	57,5	51	5	44
Meckenheim	970	**	-	**	3,2 – 3,3	**	-	**
sonstige Kommunen**	865	**	**	**	3,0 – 3,1	**	**	**

HZ = Hauptzentrum, BZ = Bezirkszentrum, STZ = Stadtteilzentrum, NZ = Nebenzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, sL = sonstige Lage (integrierte Streulage und dezentrale Lage); \* inkl. Veloland, \*\* umfasst alle Kommunen, die zwei oder weniger projektrelevante Betriebe haben: Hennef (Sieg), Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Königswinter, Lohmar, Alfter, Ruppichterod, Wesseling; \*\* Aus Datenschutzgründen keine Angabe bei zwei oder weniger Betrieben; GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, gerundet)

Im Umfeld des Erweiterungsvorhabens ist aktuell die Eröffnung des Fahrradfachmarktes „Veloland“ mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant<sup>29</sup>.

## 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

<sup>29</sup> Aufgrund der baldigen Eröffnung wird der Markt im Folgenden als Bestandsobjekt in die Berechnung miteinbezogen. Angaben Homepage: Sommer 2023

-  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 Fahrradfachmarktes XXL Feld außer der Stadt Sankt Augustin selbst die direkt angrenzenden Umlandkommunen Bonn, Königswinter, Troisdorf, Hennef (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 1,07 Mio. Einwohner**<sup>30</sup>. Um Unterschiede in der Nachfrageintensität und -frequenz zu erfassen, wurde das Einzugsgebiet des Vorhabens in **zwei Zonen** unterteilt (vgl. Karte 3).

<b>Zone I:</b>	Sankt Augustin, Siegburg, Troisdorf, Stadtbezirk Beuel (Bonn)	ca.	240.520 Einwohner
<b>Zone II:</b>	Niederkassel, Rösrath, Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Hennef (Sieg), Königswinter, Bad Honnef, Bornheim, Wesseling, Alfter, Stadtbezirke Porz und Rodenkirchen (Köln), restliches Stadtgebiet Bonn	ca.	832.860 Einwohner

---

**Einzugsgebiet insgesamt** **ca. 1.073.380 Einwohner**<sup>31</sup>

Aufgrund des Wettbewerbs ist eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets aus Gutachter-sicht 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.

<sup>30</sup> Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT: NRW), Stand: 31.12.2021, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz (ca.-Werte gerundet).

<sup>31</sup> Im Vergleich zu 2019 ist die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet um rd. 1 % gestiegen.

durch Arbeitspendler – werden im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

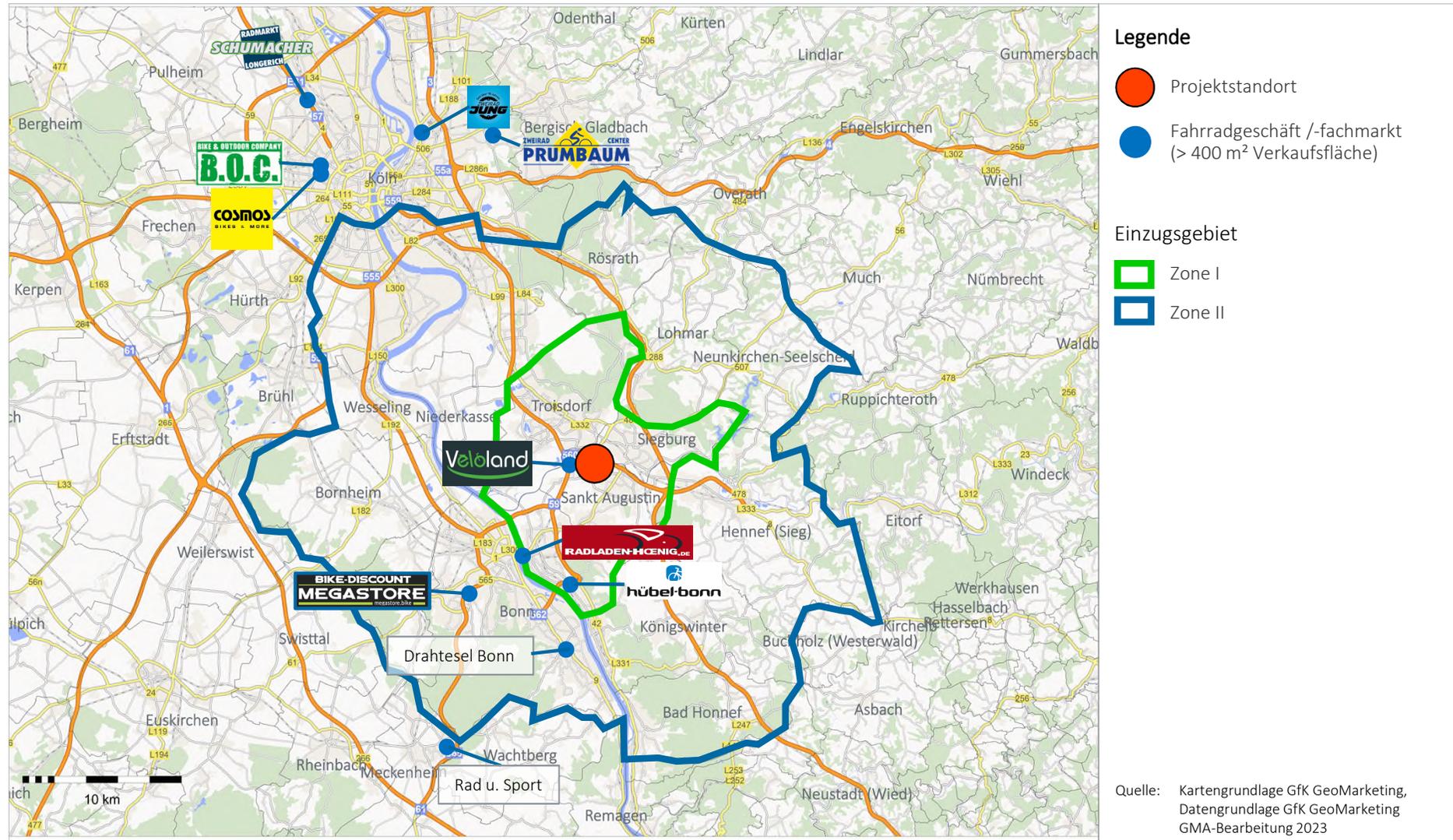
Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für das Sortiment Fahrräder und Zubehör sowie Fahrradbekleidung vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Demnach wird folgender jährlicher projektrelevanter Pro-Kopf-Ausgabebetrag von ca. 120 € angesetzt.

Unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus<sup>32</sup> im abgegrenzten Einzugsgebiet steht für das Vorhaben ein Kaufkraftpotenzial innerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von **rd. 136,9 Mio. €** im Bereich Fahrräder und Zubehör (inkl. Fahrradbekleidung) zur Verfügung. Davon entfallen in etwa 29,7 Mio. € auf die Zone I und ca. 107,2 Mio. € auf die Zone II.

---

<sup>32</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2022.

Karte 3: Einzugsgebiet des zu erweiternden Fahrradfachmarktes Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin und Hauptwettbewerber



### III. Darstellung ökonomischer, städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen des Vorhabens

#### 1. Umsatzerwartung des geplanten Fahrradfachmarktes

Die Einschätzung der Umsatzerwartung für den zu erweiternden 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 Nachfragevolumens (= 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 29 – 30 % Marktanteil in Zone I und 10 –11 % in Zone II wurden Marktanteile ermittelt, die angesichts des Bekanntheitsgrades von Fahrrad XXL Feld in der Region, seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Tatsache, dass er nach Erweiterung der größte Anbieter im Untersuchungsraum wäre, als realistisch einzustufen sind. Zudem ist von erheblichen Umsatzanteilen durch Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes auszugehen, weshalb ein Streuumsatz von rund 15 % 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 (6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**

	Kaufkraft Fahrräder und Zubehör (inkl. Fahrradbekleidung) in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	29,7	29 – 30	8,8
Zone II	107,2	10 – 11	11,3
Streuumsätze (ca. 15 %)			3,5
<b>Umsatzerwartung gesamt</b>			<b>23,6</b>

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, gerundet).

Unter Berücksichtigung dieser Bedingungen lässt sich für den geplanten Fahrradfachmarkt mit rd. 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Umsatz von ca. 23,6 Mio. € ermitteln. Dies entspricht einer Flächenleistung von ca. 3.750 €/m<sup>2</sup>, was im oberen Bereich von Fahrradfachmärkten einer solchen Größenordnung in Deutschland liegt. Dies ist neben dem urban geprägten Einzugsgebiet v. a. auf die Leistungsfähigkeit des bereits langjährig etablierten Fahrradfachmarktes zurückzuführen. Darüber hinaus sollen auf einem großen Anteil der Verkaufsfläche (ca. 60 %) zukünftig E-Bikes verkauft werden, die erfahrungsgemäß höhere Verkaufspreise erzielen. Damit wird ein realitätsnaher worst-case-Ansatz abgebildet.

Für den aktuellen Fahrradfachmarkt XXL Feld (2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird von einer Umsatzleistung von ca. 15,0 Mio. € ausgegangen (= ca. 6.000 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Demnach beträgt der **zusätzliche Umsatz ca. 8,6 Mio. €**. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung nicht eine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Vielmehr sinkt die Flächenleistung pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche i. d. R. bei der Erweiterung der Verkaufsfläche.

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 Einzugsgebiets (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-Discout Megastore betroffen, da er die größten Sortiments- und Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweist. Zudem ist hier auf den Anbieter Veloland Sankt Augustin selbst hinzuweisen, der rund 500 m nordwestlich des Erweiterungsvorhabens errichtet wird und ebenfalls klar von einer Wettbewerbsverschärfung in Sankt Augustin betroffen wird.

**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 Gebrauchtgüteranbieter.

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

Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

Ort	Bestands- umsatz in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio.	Umsatzum- verteilung in %
<b>UUV ggü. Anbietern in der Zone I</b>	<b>8,9</b>	<b>1,0</b>	<b>11 - 12</b>
ggü. Anbietern in Sankt Augustin	3,2	0,4 - 0,5	14 - 15
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	n.a.	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	n.a.	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Siegburg	0,6 – 0,7	<0,1	7 - 8
ggü. Anbietern in Troisdorf	1,1	<0,1	7 - 8
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	n.a.	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	n.a.	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern im Stadtbezirk Beuel (Bonn)	3,9 – 4,0	0,4	10 - 11
- davon ggü. Stadtbezirkszentrum Beuel	n.a.	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstige zentralen Versorgungsbereichen	n.a.	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	n.a.	n.n.	n.n.
<b>UUV ggü. Anbietern in der Zone II</b>	<b>35,5 – 35,6</b>	<b>3,4 - 3,5</b>	<b>9 - 10</b>
ggü. Anbietern in Niederkassel	0,7 – 0,8	<0,1	9 – 10
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	n.a.	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	n.a.	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Bad Honnef	2,2 – 2,3	0,2	8 – 9
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	n.a.	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	n.a.	n.a.	n.a.
ggü. Anbietern in Hennef (Sieg)	<1,0	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Köln (Stadtbezirke Porz und Rodenkirchen)	5,5	0,4	7
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	2,2 – 2,3	0,1 - 0,2	7 - 8
- davon ggü. sonstigen Lagen	3,2 – 3,3	0,2 - 0,3	6 - 7
ggü. Anbietern in Rösrath	0,5	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Königswinter	<0,1	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Lohmar	<0,5	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Neunkirchen-Seelscheid	<0,5	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Alfter	<0,5	n.n.	n.n.
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	n.a.	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	n.a.	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Bonn (linksrheinisch)	23,8 - 23,9	2,5 – 2,6	10 - 11
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	20,1 - 20,2	2,1- 2,2	10 - 11
- davon ggü. sonstigen Lagen	3,6 – 3,7	0,4 - 0,5	11 - 12
ggü. Anbietern in Bornheim	0,3 - 0,4	n.n.	n.n.
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	n.a.	n.n.	n.n.
- davon ggü. sonstigen Lagen	n.a.	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Wesseling	<0,5	n.n.	n.n.

Ort	Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio.	Umsatzum- verteilung in %
<b>UUV außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum</b>	<b>55,8 - 55,9</b>	<b>2,5 – 2,6</b>	<b>4 - 5</b>
ggü. Anbietern in Köln	52,0	2,4 - 2,5	4 - 5
- davon ggü. zentralen Versorgungsbereichen	29,4 - 29,5	1,5	5
- davon ggü. sonstigen Lagen	22,5 - 22,6	1	4 - 5
ggü. Anbietern in Meckenheim	<0,1	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Eitorf	<0,1	n.n.	n.n.
ggü. Anbietern in Ruppichteroth	<0,1	n.n.	n.n.
<b>UUV außerhalb des Untersuchungsraumes*</b>	-	<b>1,6</b>	-
<b>Umsatz erweiterter Markt insgesamt</b>	-	<b>8,6</b>	-

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte gerundet); \* z. B. Düsseldorf, Leverkusen, Erftstadt, Online Handel; n.n. = Umsatzumverteilungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze; n.a. = Aus Datenschutzgründen keine Angabe bei zwei oder weniger Betrieben.

### 3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Durch die Verkaufsflächenerweiterung des Fachmarktes Fahrrad XXL Feld auf 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden spürbare Auswirkungen gegenüber einer 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 und ob sich die Anbieter in städtebaulich schützenswerten Lagen (zentralen Versorgungsbereichen) befinden.

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

- /** Die in der Stadt **Sankt Augustin** ermittelten Umsatzumverteilungen beziehen sich v. a. auf den Anbieter Veloland Sankt Augustin in den sonstigen Lagen. Sie sind deutlich spürbar, allerdings sind die Erweiterungsabsichten von XXL Feld bereits seit langem in der Öffentlichkeit bekannt, sodass davon auszugehen ist, dass dieser Anbieter seine Planungen – auch angesichts der Spezialisierung auf E-Bikes – trotz dieser Erweiterungsabsichten vorangetrieben hat. Selbst im unwahrscheinlichen Falle eines Marktaustritts wäre dies als rein wettbewerblicher Effekt zu bewerten und hätte weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zur Folge<sup>33</sup>. Die im **Hauptzentrum** sowie im **Nebenzentrum** Hangelar prognostizierten Umsatzeinbußen liegen in einer rechnerisch nicht mehr nachweisbaren Größenordnung; die Schließung einer der betroffenen Betriebe ist daher nicht zu erwarten. Zudem führt der Anbieter Intersport im Hauptzentrum Fahrradzubehör lediglich auf einer kleinen Teilfläche; Auswirkungen auf diese sortimentspezifische Verkaufsfläche gehen nicht mit einer Betriebsgefährdung einher. Folglich sind hier weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen zu konstatieren.
- /** In sonstiger Lage der Stadt **Siegburg** verteilen sich die Auswirkungen auf mehrere Anbieter, wenngleich das Fahrradfachgeschäft Radsport Borens am stärksten betroffen wird. Auf einzelbetrieblicher Ebene bewegen sich die Auswirkungen auf einer absolut

<sup>33</sup> Darüber hinaus wird der Anbieter Veloland Sankt Augustin nach Eröffnung auch Auswirkungen auf XXL Feld im Sinne von dortigen Umsatzeinbußen zur Folge haben.

geringen Größenordnung, sodass die Erweiterung des Fahrradfachmarktes für Siegburg weder mit städtebaulichen noch versorgungsstrukturellen Folgewirkungen einhergeht.

- Die wettbewerblichen Auswirkungen beziehen sich in **Troisdorf** v. a. auf die drei Fahrradfachgeschäfte. Gegenüber dem Anbieter im zentralen Versorgungsbereich bewegen sich die Auswirkungen auf einem verträglichen, sehr geringen Niveau. In den sonstigen Lagen liegt die Umsatzumverteilungsquote mit max. 8 % nur leicht höher. Der Wegfall eines Wettbewerbers ist demnach nicht zu erwarten und wäre zudem nicht mit negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen verbunden.
- Im rechtsrheinischen Teil der Stadt **Bonn** (Teil der Zone I) liegt die Umsatzumverteilungsquote bei ca. 10 - 11 %. Damit sind angesichts der Leistungsfähigkeit der Anbieter weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten. Im Bonner Stadtbezirkszentrum Beuel ist auf den leistungsfähigen, langjährig etablierten Fachanbieter Hoenig und Röhrig hinzuweisen; im C-Zentrum Pützchen/ Bechlinghoven ist noch ein kleinteiliger Fachanbieter (< 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ansässig. In den sonstigen Lagen im Stadtbezirk Beuel wird insbesondere 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 v. a. das Radstudio Söndgerath durch spürbare Auswirkungen betroffen. Allerdings befindet sich der Anbieter in einer Gewerbegebietslage. Vor dem Hintergrund seiner Leistungsfähigkeit ist keine nachhaltige Betriebsschwächung dieses Anbieters zu erwarten. Die Umverteilungswirkungen innerhalb des Nahversorgungszentrums Rheidt liegen in einem rechnerisch nicht mehr nachweisbaren Bereich.
- Auch in **Bad Honnef** werden v. a. die beiden Fahrradfachgeschäfte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche durch das Vorhaben tangiert. Grundsätzlich handelt es sich um zeitgemäße, moderne Märkte, sodass nicht von einer Betriebsaufgabe eines der Anbieter zu rechnen ist. Somit sind versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen.
- Durch das Vorhaben wird in **Hennef (Sieg)** der Fachanbieter GS Bikes durch Umsatzumverteilungen betroffen sein. Eine nachhaltige Betriebsschwächung des Anbieters ist jedoch – auch aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der vielbefahrenen Frankfurter Straße - ausgeschlossen.
- In den **Kölnern Stadtbezirken Porz und Rodenkirchen** sind mehrere Fahrradfachgeschäfte sowohl innerhalb als auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche betroffen. Unter Berücksichtigung der insgesamt moderaten Umverteilungsquoten sind für keinen zentralen Versorgungsbereich negative städtebauliche Auswirkungen zu ermitteln. Auch in den sonstigen Lagen können nachhaltige Betriebsschwächungen oder gar -schließungen ausgeschlossen werden.
- Im linksrheinischen Stadtgebiet von **Bonn** sind sowohl gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen als auch den sonstigen Lagen spürbare Umsatzumverteilung zu prognostizieren. 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. Unter Berücksichtigung der modernen Warenpräsentation und des zeitgemäßen Marktauftritts ist von einer ausgeprägten Leistungsfähigkeit des Marktes auszugehen. Aufgrund dessen kann dieser Anbieter etwaige Umsatzverluste kompensieren. Für den zentralen Versorgungsbereich

hat der Fahrradfachmarkt keine strukturprägende Funktion; wesentliche Frequenzverluste oder gar städtebauliche Auswirkungen sind demnach nicht zu konstatieren<sup>34</sup>.

- / Die sonstigen Städte in der Zone II (**Rösrath, Neunkirchen-Seelscheid, 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 Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes entfällt auf den Wettbewerb in **Köln**. Die Umsatzumverteilungsquote liegt mit 4 - 5 % für die zentralen Versorgungsbereiche bzw. 5 % für die sonstigen Lagen auf einem relativ niedrigen Niveau. Es ist zu erwarten, dass die Auswirkungen v. a. die großen bzw. mittelgroßen Fahrradmärkte tangieren, v.a. B.O.C. und Cosmos Bikes and more im Bezirkszentrum Ehrenfeld. Betriebsschließungen sind jedoch vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Umverteilungsquoten nicht zu prognostizieren. Folglich können hier auch weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen ermittelt werden.
- / Gegenüber den Wettbewerbern in **Meckenheim, Eitorf** und **Ruppichteroth** bewegen sich die Umsatzumverteilungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisbarkeit.
- / Außerhalb des Untersuchungsraumes werden weitere ca. 1,6 Mio. € umverteilungswirksam. Hiervon sind insbesondere systemtypengleiche Wettbewerber bzw. größere Fahrradmärkte (u. a. in Düsseldorf, Leverkusen und Erfstadt) sowie der Online Handel betroffen.

**Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass die Erweiterung des Fahrradfachmarktes Fahrrad XXL Feld auf rd. 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zur Folge hätte.** Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungswirkungen sind innerhalb von Sankt Augustin festzustellen, da sich hier in rd. 500 m Entfernung zum Erweiterungsvorhaben ein weiterer, großflächiger Fahrradfachmarkt befindet, der demnächst eröffnet wird. Die Erweiterungsabsichten von XXL Feld sind bereits seit langem in der Öffentlichkeit bekannt, sodass davon auszugehen ist, dass dieser Anbieter seine Planungen – auch angesichts der Spezialisierung auf E-Bikes – trotz dieser Erweiterungsabsichten vorangetrieben hat. Vor diesem Hintergrund ist der Wegfall dieses neuen Fahrradfachmarktes ebenfalls nicht zu erwarten.

<sup>34</sup> Bei den wesentlichen Magnetbetrieben des Nahversorgungszentrums Finkenhof / Lengsdorf auf der östlichen Seite der A 565 handelt es sich um den Aldi Lebensmitteldiscounter sowie den Rossmann Drogeriemarkt. Das Nahversorgungszentrum verfügt zudem aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der A 565 über gute Standortrahmenbedingungen.

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Standort von Fahrrad XXL Feld	10
Karte 2:	Untersuchungsraum	12
Karte 3:	Einzugsgebiet des zu erweiternden Fahrradfachmarktes Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin und Hauptwettbewerber	23

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Anteile der Vertriebswege im Fahrradbereich in Deutschland	6
Tabelle 2:	Sortimentsstruktur des geplanten Fahrradfachmarktes XXL Feld	7
Tabelle 3:	Fahrradanbieter ab ca. 300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche im Untersuchungsraum	19
Tabelle 4:	Bestand und Verteilung der vorhabenrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum	20
Tabelle 5:	Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Fahrradfachmarktes Fahrrad XXL Feld (6.300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	25
Tabelle 6:	Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (6.300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	27