

Bezirksregierung Köln

**Regionalrat des
Regierungsbezirks Köln**



4. Sitzungsperiode

Drucksache Nr. RR 37/2020

Sitzungsvorlage
für die 27. Sitzung des Regionalrates des Regierungsbezirks Köln
am 18. Dezember 2020

TOP 15 **07. Änderung des Regionalplanes für den
Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region
Bonn/Rhein-Sieg**

- Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)
- Fahrradfachmarkt, Stadt Sankt Augustin –

Hier: Erarbeitungsbeschluss

Rechtsgrundlage: §§ 4, 8, 9 Raumordnungsgesetz (ROG); §§ 9, 13, 19
Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW); § 33
Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes
(LPIG DVO)

Berichtersteller/in: Nina Wahrhusen Dez. 32, Tel.: 0221 – 147 2094
Holger Schilling Dez. 32, Tel.: 0221 – 147 2356

Anlagen: Planunterlage (Stand: Erarbeitungsbeschluss)
- Teil A. Entwurf zeichnerischen Festlegungen
- Teil B. Planbegründung

Stand: 18.11.2020

Drucksache Nr. RR 37/2020	
TOP 15	Seite
07. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg	2

- Teil C. Screeningliste
- Teil D. Beteiligtenliste
- Teil E Anlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Regionalrat beauftragt die Regionalplanungsbehörde, das Erarbeitungsverfahren gemäß § 19 Absatz 1 Landesplanungsgesetz NRW zur 07. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der Fassung der anliegenden Planunterlage (Stand Erarbeitungsbeschluss) durchzuführen.
2. Die in der Anlage aufgeführten Beteiligten (Planunterlage - Teil D. Beteiligtenliste) sind zur Mitwirkung an dem Verfahren aufzufordern (§ 9 Abs. 2 ROG i.V.m § 13 LPIG NRW). Ihnen ist Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten ihre Stellungnahmen vorzubringen. Die Regionalplanungsbehörde kann weitere Beteiligte zulassen, wenn sich dies im Laufe des Verfahrens als notwendig erweist.
3. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, zu der beabsichtigten Regionalplanänderung Stellung zu nehmen (§ 9 Abs. 2 ROG i.V.m. § 13 LPIG NRW). Hierzu wird die Planunterlage bei dem Rhein-Sieg Kreis und der Bezirksregierung Köln für die Dauer von zwei Monaten öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden mindestens zwei Wochen vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Drucksache Nr. RR 37/2020
Anlage

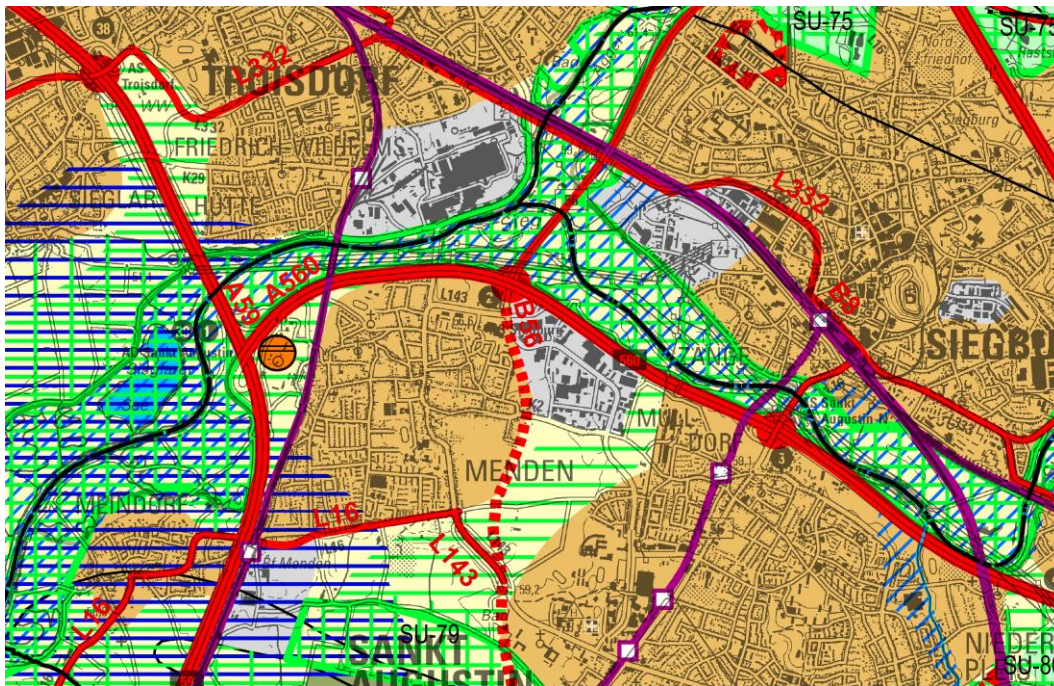


Teil A.

Entwurf zeichnerische und textliche Festlegungen

(Stand Erarbeitungsbeschluss)

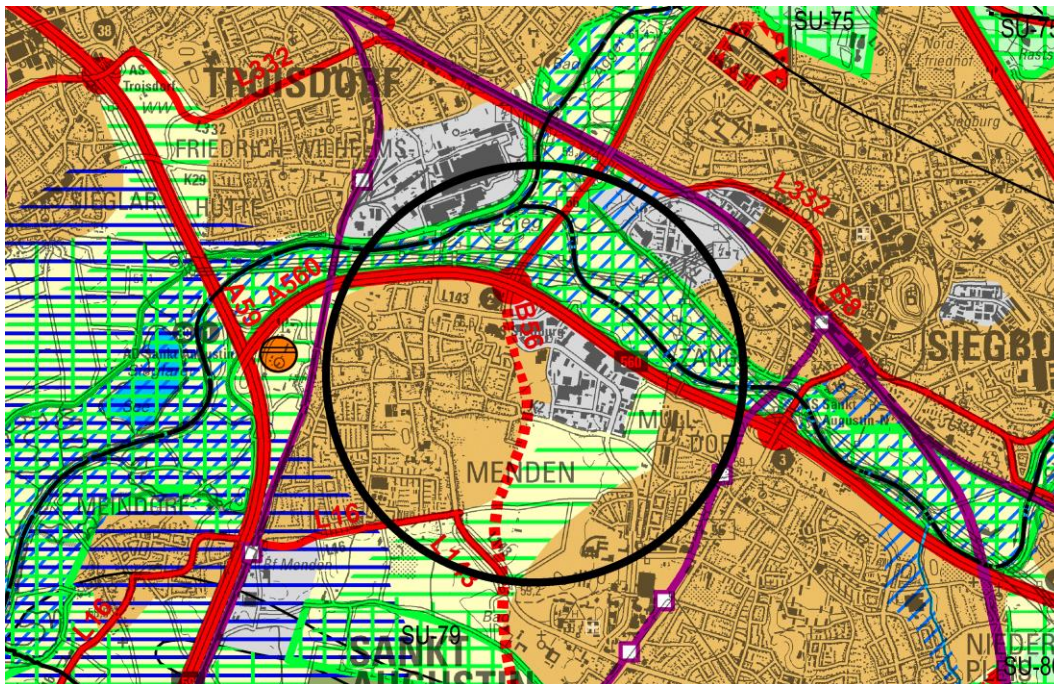
Regionalplan ohne Änderung



Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

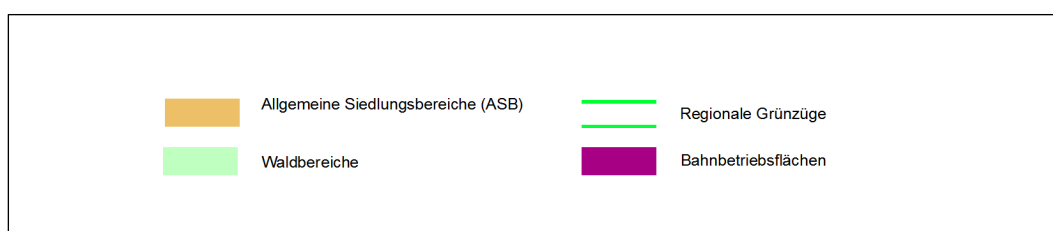
Maßstab 1:50.000

Regionalplan mit Änderung



Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Maßstab 1:50.000



Textliche Festlegungen

Eine Änderung der textlichen Festlegungen des Regionalplanes Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg durch die 07. Regionalplanänderung – Fahrradfachmarkt St. Augustin – ist nicht erforderlich.



Teil B.

Planbegründung

(Stand Erarbeitungsbeschluss)

Inhalt

1	Anlass, Gegenstand und Erfordernis der Regionalplanänderung	1
1.1	Anlass der Planänderung	1
1.2	Gegenstand der Planänderung.....	3
1.3	Erfordernis der Planänderung.....	5
2	Frühzeitige Unterrichtung.....	5
3	Umweltprüfung	6
4	Raumordnerische Bewertung.....	7
4.1	Erfordernisse Raumordnungsgesetz	7
4.2	Erfordernisse Landesentwicklungsplan NRW	9
4.3	Erfordernisse Regionalplan	20
4.4	Raumordnerische Gesamtbewertung	21
5	Weiteres Verfahren	22

1 Anlass, Gegenstand und Erfordernis der Regionalplanänderung

1.1 Anlass der Planänderung

Die Stadt St. Augustin hat mit den Schreiben vom 05.12.2018 und 27.08.2019 bei der Regionalplanungsbehörde eine Änderung des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, gemäß § 19 Absatz 2 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) angeregt (vgl. Planunterlage Teil E.). Beabsichtigt ist die Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Bereich der geplanten Änderung auf dem Gebiet der Stadt St. Augustin

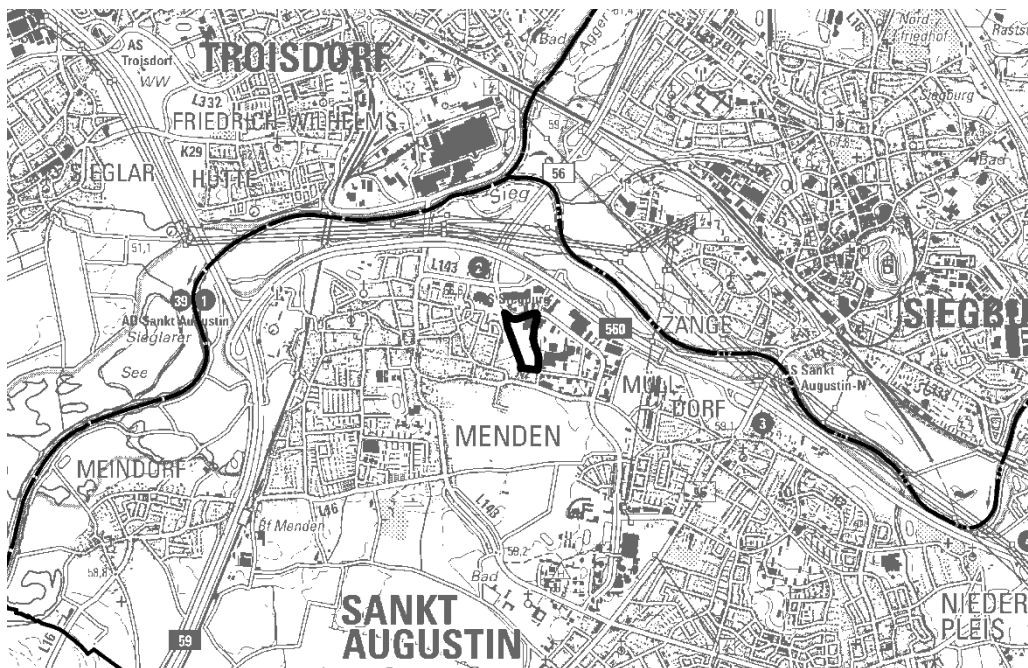


Abb.1: Lage des Änderungsbereiches

Anlass für die vorgesehene Regionalplanänderung ist die Absicht der Stadt St. Augustin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des großflächigen Einzelhandelbetriebes Fahrrad XXL Feld im Ortsteil Menden zu schaffen.

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt St. Augustin stimmte in der Sitzung am 20.11.2018 dem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich zu. Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, einen Antrag auf Regionalplanänderung für

den Teilbereich westlich der Friedrich-Gauß-Straße von der Festlegung eines Bereiches für gewerblich industrielle Nutzung (GIB) zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) bei der Bezirksregierung zu stellen und ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren zu beginnen.

Der Fahrradfachmarkt ist seit 1997 an der Einsteinstraße 35 ansässig. Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“, welcher dort ein Sondergebiet ausweist. Die Verkaufsfläche ist auf 2.500 m² (inkl. 800 m² Teststrecke) festgesetzt.

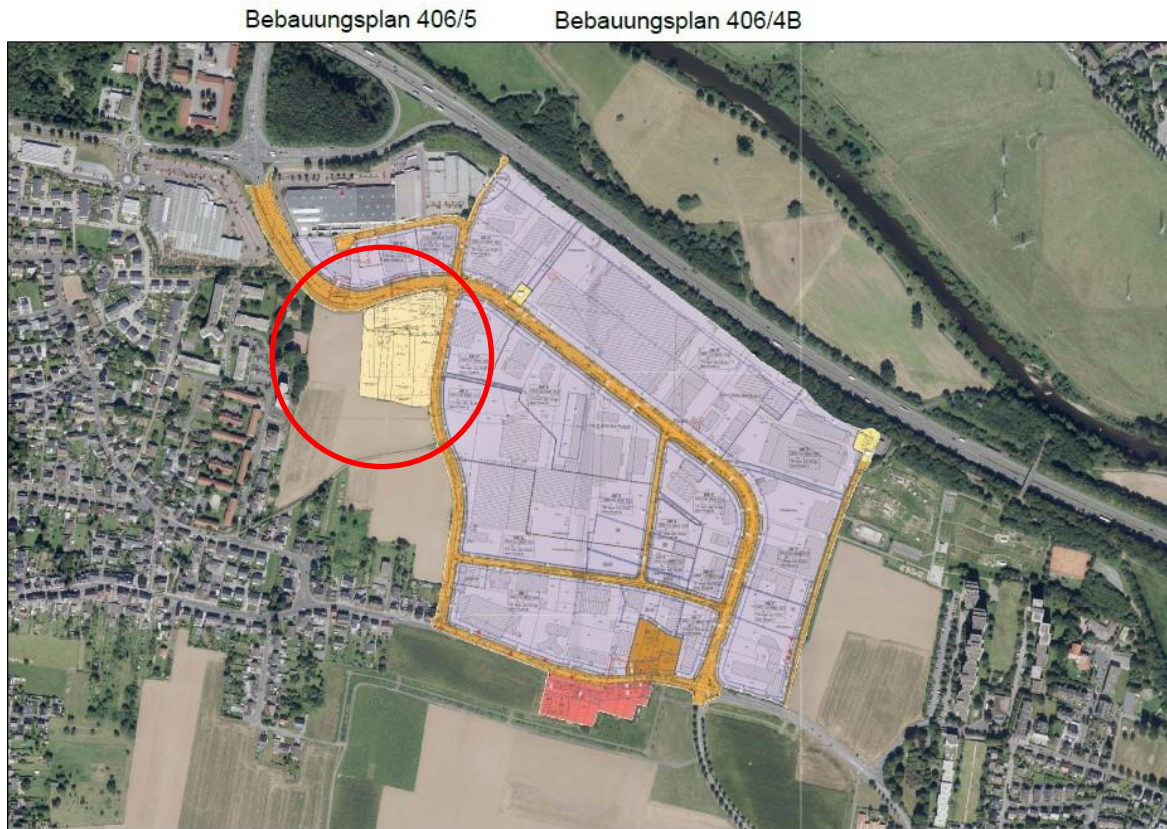
Infolge der zunehmenden Serviceansprüche der Kunden und Präsentationsanforderungen der Hersteller sowie der gestiegenen Bedarfe an Bandbreite und Sortimentsanteilen, soll dort die Verkaufsfläche von derzeit 2.500 m² Verkaufsfläche auf 9.000 m² erweitert werden. Zudem wird beabsichtigt, die Fläche für Lager, Werkstatt, Logistik und Büro von 8.000 m² auf 12.000 m² zu vergrößern.

Um den Entwicklungen auf dem Fahrradmarkt gerecht zu werden, sieht sich das Unternehmen gezwungen, den Fachmarkt zu vergrößern.

Ein von der Stadt St. Augustin im Vorfeld des anliegenden Regionalplanänderungsverfahrens beauftragtes unabhängiges Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Erweiterung auf 7.800 m² Verkaufsfläche, davon maximal 450 m² Verkaufsfläche für Fahrradbekleidung, versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen in St. Augustin und den umliegenden Kommunen nicht zu erwarten sind. Im Rahmen der bereits durchgeführten interkommunalen Abstimmung unter den rak:-Kommunen wurde das genannte Verträglichkeitsgutachten der Stadt St. Augustin angepasst und bestätigt, dass die Verträglichkeit der Erweiterung des Fahrradmarktes nur unter der Voraussetzung einer Verkaufsflächenobergrenze von maximal 7.800 m² gegeben ist.

Die geplante Erweiterung des Fahrradfachmarktes steht nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Ausgangslage im Umfeld des Planbereichs (s. Abb. 2). Auf der Freifläche westlich des bestehenden Standortes ist die Erweiterung vorgesehen, daran schließt sich die vorhandene Wohnbebauung an der Johannesstraße im Ortsteil Menden an. Die Gewerbebereiche, die das Plangebiet im Norden und

Westen begrenzen, sind lediglich für nicht störende Gewerbebetriebe planungsrechtlich geeignet.



Maßstab: 1:10.000

Planbereich 

Abb.2: Städtebauliche Ausgangslage

1.2 Gegenstand der Planänderung

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Menden der Stadt St. Augustin südlich der A 560 und wird begrenzt durch die Siegburger Straße im Süden, die Johannesstraße im Westen, die Friedrich-Gauß-Straße im Osten sowie die Einsteinstraße im Norden.

Nördlich und östlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Einsteinstraße. Südlich und westlich grenzt der Planstandort an Wohnbebauung.

Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der Teilbereich als gewerbliche Baufläche sowie als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,5 ha und ist in Abb. 2 mit einer Schraffur gekennzeichnet.

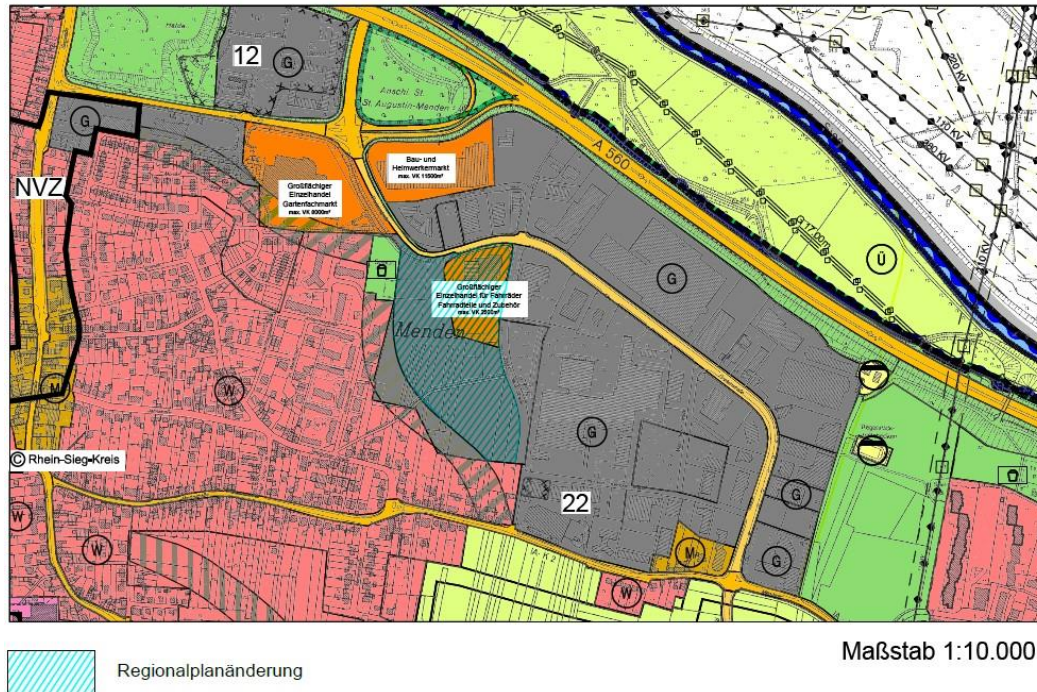


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Planbereich (Stand Mai 2018)

Der geltende Regionalplan für den Planbereich legt derzeit einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest (vgl. Bestand - Planunterlage Teil A). Ein eben solcher grenzt nördlich und östlich an die in Rede stehende Fläche an. Im Westen wird der Planänderungsbereich begrenzt durch die Darstellung einer geplanten Straßentrasse des Neubaus der B 56, danach schließt sich ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an.

Zur raumordnungsrechtlichen Absicherung der von der Stadt St. Augustin verfolgten Pläne im Ortsteil Menden soll der Regionalplan wie folgt geändert werden (vgl. Planung - Planunterlage Teil A.):

Festlegung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) anstelle des bisherigen Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB).

1.3 Erfordernis der Planänderung

Die kommunale Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Einvernehmen mit § 4 Raumordnungsgesetz (ROG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Planungsabsicht der Stadt St. Augustin steht im Widerspruch zu den Festlegungen des aktuell geltenden Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, der für den Änderungsbereich aktuell ein GIB festlegt. Nach den raumordnerischen Vorgaben des Ziels 6.5-1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Kap. 1.2.1, Ziel 1, dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe (Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) in der Bauleitplanung nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden.

Eine entsprechende Änderung des Regionalplans für den ca. 2,5 ha großen Planbereich von der Festlegung GIB in ASB ist damit zwingende Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der nachfolgenden Bauleitplanung zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in St. Augustin.

2 Frühzeitige Unterrichtung

Gemäß § 9 Abs. 1 ROG sind die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen von der Änderung des Regionalplans zu unterrichten. Die öffentlichen Stellen sind aufzufordern, Aufschluss über diejenigen von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können. Gleiches gilt für weitere ihnen vorliegende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln vom 12.10.2020 über die geplante Regionalplanänderung informiert. Darüber hinaus wurde eine Information zu dem

Regionalplanänderungsverfahren online auf der Webseite der Bezirksregierung Köln eingestellt. Die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen wurden mit Schreiben vom 13.10.2020 in schriftlicher und digitaler Form unterrichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen wesentliche Informationen zu folgenden Themenbereichen ein:

Stadt Königswinter:

- Stärkung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts „St. Augustin Menden“ zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche Bonn und Rhein-Sieg,
- Fahrräder und Zubehör sind zentrenrelevantes Sortiment in Königswinter,
- weitere Verringerung der geplanten Verkaufsfläche zur Verringerung der erwarteten Umsatzrückgänge in den angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen.

Die eingegangenen Informationen wurden, soweit regionalplanerisch relevant, von der Regionalplanungsbehörde bei der Erstellung der Planbegründung berücksichtigt.

3 Umweltprüfung

Nach § 8 ROG ist bei der Aufstellung und Änderung von Raumordnungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung auf die Schutzgüter

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern

zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Gemäß § 8 Abs. 2 ROG kann bei geringfügigen Änderungen von Raumordnungsplänen von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn durch eine überschlägige Prüfung (Screening) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 8 ROG genannten

Kriterien festgestellt wurde, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Prüfung wurde unter Beteiligung der öffentlichen Stellen, deren umwelt- und gesundheitsbezogener Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen der Regionalplanänderung berührt werden kann, durchgeführt. Hierfür wurden die öffentlichen Stellen mit Schreiben vom 13.10.2020 um Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis teilen die beteiligten öffentlichen Stellen die Einschätzung der Regionalplanungsbehörde, dass aufgrund der Planänderung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Deshalb wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

4 Raumordnerische Bewertung

Gesetzliche Grundlage für die regionalplanerische Bewertung sind das ROG, der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW und der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg. Nachfolgend werden die wesentlichen Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG), die von dem Vorhaben berührt werden, beschrieben und bewertet. Die Bewertung ergibt sich aus dem derzeitigen Kenntnisstand.

4.1 Erfordernisse Raumordnungsgesetz

Nach § 1 Abs. 1 ROG ist es die Aufgabe der Raumordnung den Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Ansprüche an den Raum aufeinander abzustimmen, Konflikte auszugleichen und Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist nach § 1 Abs. 2 ROG eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 ROG sind im Sinne dieser Leitvorstellung anzuwenden. In Bezug auf das geplante Vorhaben sind insbesondere folgende Grundsätze zu berücksichtigen.

§2 Grundsätze der Raumordnung

§2 (2) Nr. 1 ROG	<i>Nachhaltige Raumentwicklung</i>
§2 (2) Nr. 2 ROG	<i>Raumstrukturelle Steuerung im Verhältnis zwischen Gesamtraum und Teilräumen sowie im Beziehungsgefüge zwischen Siedlungs- und Freiraumstruktur</i>
§2 (2) Nr. 3 ROG	<i>Gewährleistung der Daseinsvorsorge</i>
§2 (2) Nr. 4 ROG	<i>Raumentwicklung im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur</i>
§2 (2) Nr. 6 ROG	<i>Gewährleistung der ökologischen Funktionen des Raums</i>

Durch die Regionalplanänderung in St. Augustin Menden wird die Entwicklung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur gefördert, ohne dass dies zu erheblich negativen Auswirkungen für die sozialen oder ökologischen Funktionen führen wird. Dies entspricht dem Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung.

Die geplante Erweiterung des Fahrradfachmarktes ist eine Weiterentwicklung des Bestandes, d.h. die bestehenden Erschließungsstrukturen werden genutzt. Allerdings wird mit dem Vorhaben auch eine Freifläche überbaut, was zu einer zusätzlichen Versiegelung führt. Auf den beanspruchten Flächen des Planbereichs bzw. in deren angrenzender Umgebung werden aber keine besonders wertvollen ökologischen Funktionen erheblich beeinträchtigt. Außerdem legt der aktuelle Regionalplan für den Planbereich bereits einen Siedlungsbereich und damit grundsätzlich die bauliche Nutzung fest. Ein wesentlicher Schwerpunkt der nordrhein-westfälischen Landesplanung ist die nachhaltige Konzentration der baulichen Entwicklung in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen. Der vorgesehene Standort entspricht auch siedlungsstrukturell den landesplanerischen Vorgaben und Leitbildern. Die räumliche Anordnung von Allgemeinen Siedlungsbereichen und Bereichen zur industriellen- und gewerblichen Nutzungen - wie dies im Regionalplan für den Planbereich gegeben ist - ermöglicht Leben und Arbeiten vor Ort und damit eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Des Weiteren fördert die geplante Regionalplanänderung durch ein deutlich erhöhtes Warenangebot die Sicherung der Daseinsvorsorge vor Ort und in der Region. Das Mittelzentrum St. Augustin bietet dazu auch alle notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen.

4.2 Erfordernisse Landesentwicklungsplan NRW

Für die Regionalplanänderung sind insbesondere die folgenden landesplanerischen Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Kap. 2 Räumliche Struktur des Landes

2-1 Ziel	<i>Zentralörtliche Gliederung</i>
2-2 Grundsatz	<i>Daseinsvorsorge</i>
2-3 Ziel	<i>Siedlungsraum und Freiraum</i>

Die Stadt St. Augustin ist nach raumordnerischen Kriterien ein Mittelzentrum mit den entsprechenden zentralen Daseinsfunktionen. Die Regionalplanänderung schafft die Voraussetzungen, um die Funktion als Mittelzentrum weiter auszubauen und damit die Daseinsvorsorge zu stärken. Die angestrebte Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichs. Indem ein GIB in einen ASB umgewandelt wird, kann aus Sicht der Raumordnung auf eine zusätzliche Freirauminanspruchnahme verzichtet werden (s.o. Kap. 4.1)

Im Rahmen dieser Regionalplanänderung werden die Ziele und Grundsätze des LEP NRW in Bezug auf das Kapitel 2 „Räumliche Struktur des Landes des Landes“ beachtet bzw. berücksichtigt.

Kap. 3 Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung

3-2 Grundsatz	<i>Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche</i>
3-3 Grundsatz	<i>Historische Stadtkerne, Denkmäler und andere kulturlandschaftlich wertvolle Gegebenheiten</i>

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Kulturlandschaft Rheinschiene. Im Änderungsbereich selbst befinden sich weder landesbedeutsame, bedeutsame noch regionalbedeutsame Kulturlandschaftsbereiche. Ca. 4 km südlich befindet sich Kulturlandschaftsbereich Flugplatz Hangelar (KLB 442 Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln).

Durch die Änderung werden auf Ebene der Regionalplanung keine wertgebenden Elemente und Strukturen der Kulturlandschaftsentwicklung oder andere kulturlandschaftlich wertvolle Gegebenheiten berührt. Dem Grundsatz 3-3 des LEP NRW wird entsprochen.

Im Rahmen dieser Regionalplanänderung werden die Ziele und Grundsätze des LEP NRW in Bezug auf das Kapitel 3 „Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung“ beachtet bzw. berücksichtigt.

Kap. 4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

<i>4-1 Grundsatz</i>	<i>Klimaschutz</i>
<i>4-2 Grundsatz</i>	<i>Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung)</i>

Die Umsetzung der Regionalplanänderung wird zu einer weiteren baulichen Verdichtung eines durch Wohn- und Gewerbenutzung vorgeprägten Bestandes führen. Der bereits vorhandene Standort eines Fahrradfachmarktes wird erweitert. Diese Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsstruktur innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiches in Verbindung mit der angrenzenden Wohnbebauung (ASB) ist grundsätzlich energieeffizient. Die Nutzung selbst – ein überregional bedeutender Fahrradfachmarkt – wird weitere Verkehre auslösen. Durch eine bessere Einbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien, Anbindung zur DB Haltestelle Menden) kann diese Auswirkung auf den Klimaschutz allerdings abgeschwächt und dem Grundsatz 4.1 entsprochen werden.

Aus Sicht der Klimaanpassung ist die vorgesehene bauliche Entwicklung nicht ganz unproblematisch. Diese soll auf einer der letzten Freiflächen im Planbereich erfolgen. Dieser Grünfläche kommt eine hohe klimatische Ausgleichsfunktion zu (Klimaanalyse LANUV, 2020). Durch die Festsetzung entsprechender klimatischer Ausgleichmaß-

nahmen (Gründach, Erhaltung und Bepflanzung von Freiflächen etc.) kann diese negative Wirkung allerdings verringert werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Umwandlung der regionalplanerischen Festsetzung GIB hin zu einem ASB in der Regel mit einer Reduzierung der Nutzungsintensität verbunden ist. Dies wird wiederum zu einer günstigeren Klimasituation vor Ort führen, als das bisherige Ziel einer industriellen Nutzung.

Im Rahmen dieser Regionalplanänderung werden die Ziele und Grundsätze des LEP NRW in Bezug auf das Kapitel 4 „Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel“ beachtet bzw. berücksichtigt.

Kap. 6 Siedlungsraum	
Kap. 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum	
6.1-1 Ziel	<i>Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung</i>
6.1-3 Grundsatz	<i>Leitbild "dezentrale Konzentration"</i>
6.1-4 Ziel	<i>Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen</i>
6.1-5 Grundsatz	<i>Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"</i>
6.1-6 Grundsatz	<i>Vorrang der Innenentwicklung</i>
6.1-7 Grundsatz	<i>Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung</i>
6.1-8 Grundsatz	<i>Wiedernutzung von Brachflächen</i>
6.1-9 Grundsatz	<i>Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten</i>
Kap. 6.2 Ergänzende Festlegungen für Allgemeine Siedlungsbereiche	
6.2-1 Grundsatz	<i>Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche</i>
6.2-2 Grundsatz	<i>Nutzung des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs</i>
Kap. 6.3 Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen	
6.3-2 Grundsatz	<i>Umgebungsschutz</i>

Im Rahmen der Regionalplanänderung wird kein zusätzlicher Siedlungsbereich festgelegt und damit auch kein regionalplanerisch festgelegter Freiraum in Anspruch genommen. Innerhalb eines bedarfsgerecht dargestellten Siedlungsbereichs soll sich lediglich der Nutzungsschwerpunkt von GIB zu ASB ändern und eine Nachverdichtung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes ermöglicht werden. Die Änderung entspricht damit der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung. Dem Ziel 6.1-1 des LEP NRW wird entsprochen.

Bei der Stadt St. Augustin handelt es sich nach Maßgabe des LEP NRW um ein Mittelzentrum. Die vorgesehene Regionalplanänderung stärkt die Infrastruktur der Stadt. Die Voraussetzungen für die Tragfähigkeit und die Erreichbarkeit der Daseinsvorsorge ist gewährleistet. Dem Grundsatz 6.1-3 des LEP NRW wird entsprochen.

Die Siedlungsentwicklung findet innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers statt. Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist ausgeschlossen (Ziel 6.1-4 LEP NRW).

Durch die vorgesehene Änderung des Regionalplans wird die Nachverdichtung des Bestandes innerhalb eines festgelegten Siedlungsbereiches ermöglicht. Somit wird durch die Vermeidung einer zusätzlichen Freirauminanspruchnahme eine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt. Die räumliche Anordnung von Allgemeinen Siedlungsbereichen und Bereichen zur industriellen- und gewerblichen Nutzungen - wie dies im Regionalplan für den Planbereich gegeben ist - ermöglicht Leben und Arbeiten vor Ort und entspricht damit dem Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt (Grundsatz 6.1-5 LEP NRW).

Wie dargestellt, wird durch die Änderung des Regionalplans ermöglicht, einen bereits bestehenden regionalplanerischen Siedlungsbereich und bauplanungsrechtlichen Innenbereich nachzuverdichten (Grundsatz 6.1-6 LEP NRW).

Bei der regionalplanerischen Bewertung stehen einer energieeffizienten und klimagerechten Siedlungsentwicklung im Planbereich keine erkennbaren Belange entgegen. Dies ist abschließend in der nachfolgenden Bauleitplanung zu regeln (Grundsatz 6.1-7 LEP NRW).

Die Planungen, die der Regionalplanänderung zugrunde liegen, sehen die Überbauung einer Freifläche vor (s.o.). Da es sich hierbei aber um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, konnten auch nur räumlich angrenzende Flächen in Betracht gezogen werden. Eine offene Alternativenprüfung, die auch Brachflächen berücksichtigt hätte, konnte daher nicht durchgeführt werden. Dem Grundsatz 6.1-8 LEP NRW kann daher nicht entsprochen werden.

Durch die Regionalplanänderung wird die Nachverdichtung innerhalb eines vollständig erschlossenen Gewerbegebietes planerisch vorbereitet. Erschließungskosten sind daher auf ein Minimum reduziert. Der Grundsatz 6.1-9 LEP NRW wird berücksichtigt.

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg legt keine "Zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereiche" fest. Der Planbereich liegt innerhalb des ASB Menden, das Stadtzentrum (Rathaus) von St. Augustin ist 1,2 km entfernt (Grundsatz 6.2-1 LEP NRW).

Der nächst gelegene DB Haltepunkt liegt ca. 3,3 km, der Straßenbahnhalt St. Augustin-Mülldorf ca. 1,4 km vom Planbereich entfernt. Durch die geplante neue Nutzung – ein überregional bedeutender Fahrradfachmarkt – werden zusätzliche Verkehre ausgelöst.

Um den Grundsatz 6.2-2 *Nutzung des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs* zu berücksichtigen, ist in den nachfolgenden Planungsstufen auf eine bessere Einbindung des erweiterten Fahrradfachmarktes an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien, Anbindung zur DB Haltestelle Menden und zum Straßenbahnhalt Mülldorf) verbindlich hinzuwirken.

Da sich die Nutzung im Änderungsbereich von einem GIB in einen ASB ändern und damit weiterhin im Norden und im Westen an den GIB angrenzen wird, ändern sich die Ansprüche aufgrund des Umgebungsschutzes.

Aufgrund der Nähe zur westlich angrenzenden Wohnbebauung ist nach Abstandserlass eine Ansiedlung von gewerblichen Betrieben mit hohen Emissionspotenzialen und besonderen Standortanforderungen im Planbereich ausgeschlossen. Dies spiegelt sich auch in den Festsetzungen des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans wider. So sind laut rechtskräftigem Bebauungsplan

406/4 B „Einsteinstraße“ im Kernbereich Betriebe ab der Abstandsklasse IV sowie in den Randbereichen des Gewerbegebietes Betriebe der Abstandsklassen VI bzw. VII zulässig. Hieraus folgen beispielsweise im südlichen Randbereich des Gewerbegebietes Mindestabstände zur angrenzenden Wohnbebauung von derzeit 100 m (VII) bzw. 200 m (VI). Auf dieser Grundlage ist auch eine Einschränkung der Entwicklungsperspektiven für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe in den angrenzenden GIB durch heranrückende Nutzungen auf Ebene der Regionalplanung nicht absehbar. Der Grundsatz 6.3-2 LEP NRW wird berücksichtigt.

<i>Kap. 6.5 Großflächiger Einzelhandel</i>	
<i>6.5-1. Ziel</i>	<i>Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen</i>
<i>6.5-2 Ziel</i>	<i>Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen</i>
<i>6.5-3 Ziel</i>	<i>Beeinträchtigungsverbot</i>
<i>6.5-4 Grundsatz</i>	<i>Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche</i>
<i>6.5-5 Ziel</i>	<i>Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente</i>
<i>6.5-6 Grundsatz</i>	<i>Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente</i>
<i>6.5-7 Ziel</i>	<i>Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel</i>
<i>6.5-8 Ziel</i>	<i>Einzelhandelsagglomerationen</i>
<i>6.5-9 Grundsatz</i>	<i>Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte</i>
<i>6.5-10 Ziel</i>	<i>Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz Baunutzungsverordnung</i>

Da der Planbereich - wie dargestellt - innerhalb eines GIB liegt, ist es Ziel der vorgesehenen Regionalplanänderung, diese Festlegung in einen ASB zu ändern, damit die Erweiterung des Fahrradfachmarktes konform zu Ziel 6.5-1 LEP NRW erfolgen kann.

Das Ziel 6.5-2 LEP NRW ist für die vorliegende Planung nicht relevant, da es sich gemäß Sortimentsliste der Stadt St. Augustin bei dem Fahrradfachmarkt um einen Anbieter mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment handelt.

Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt. Laut Sortimentsliste des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt St. 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 (8.500m²) den deutlichen Schwerpunkt ausmachen, handelt es sich um das Kernsortiment. Damit entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Ergänzungsstandortes.

Zum Ziel 6.5-3 LEP NRW *Beeinträchtungsverbot* ist festzustellen, dass es durch die Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld auf 9.000 m² durch Umsatzumverteilungsprozesse von bis zu 17 % der Umsätze zu spürbaren Auswirkungen auf eine Vielzahl von Wettbewerbern im Umland kommen wird. Da für die Mehrzahl der Anliegerkommunen Fahrräder und Zubehör auch zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören, wird dies wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zur Folge haben (Anlage 2, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in St. Augustin, GMA 2020). Dem Beeinträchtungsverbot des landesplanerischen Ziels 6.5-3 wird damit nicht entsprochen.

Bei dieser Ausgangslage ist es auf Grundlage des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:REZK) erforderlich, in einen regionalen Abstimmungsprozess einzutreten. Bereits Anfang 2018 wurde den Umlandkommunen auf der Grundlage eines von der Firma Feld beauftragten Fachgutachtens die Erweiterungsplanung des Fahrradfachmarktes mit der Möglichkeit zur Stellungnahme vorgestellt. In der Folge hat die Stadt St. Augustin ein eigenes unabhängiges Gutachten beauftragt (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in St. Augustin, GMA 2019). Dies wurde den anliegenden Kommunen, der IHK Bonn/Rhein-Sieg und der Wirtschaftsförderung Rhein-Sieg vorgestellt. Im Nachgang erfolgte des Weiteren eine Beteiligung der Stadt Köln und der IHK Köln.

Auf der Grundlage der abgegebenen Stellungnahmen erfolgten eine Überarbeitung des Gutachtens (Anlage 2, Auswirkungenanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in St. Augustin, GMA 2020) sowie weitere klarstellende Stellungnahmen des Gutachterbüros. Das überarbeitete Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass die Verkaufsfläche der geplanten Fahrradfachmarkterweiterung auf maximal 7.800 m² (davon max. 450 m² für zentrenrelevantes Randsortiment Bekleidung) reduziert werden muss, um erhebliche städtebauliche und versorgungsrelevante Auswirkungen auf die anliegenden Kommunen zu vermeiden. Damit würde dann auch eine Zielkonformität zum *Beeinträchtigungsverbot* (Ziel 6.2-3 LEP NRW) erreicht.

Allerdings wären auch dann noch Umsatzumverteilungen bis zu 13% in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten (Anlage 2, Auswirkungenanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in St. Augustin, GMA 2020). Damit ist der Zielwert des :REZK von max. 10% Umsatzumverteilung nicht erreicht. Darüber hinaus stehen noch einige der von den umliegenden Kommunen und der IHK Köln vorgebrachten Bedenken im Raum. Auf den nachfolgenden Planungsstufen sollte daher eine weitere Reduktion der Verkaufsflächenerweiterung noch einmal geprüft werden.

Dem Grundsatz 6.5-4 des LEP NRW wird das Vorhaben nicht gerecht. Der erwartete Umsatz des erweiterten Fahrradfachmarktes von 22,7–22,8 Mio. € bei Fahrrädern und Zubehör sowie Fahrradbekleidung steht eine Kaufkraft von ca. 4,4 Mio. € in der Stadt St. Augustin gegenüber.

Bei der Bewertung des Grundsatzes des kommunalen Umsatz-Kaufkraft-Verhältnisses für das Sortiment Fahrräder und Zubehör ist zu beachten, dass es sich dabei um ein sehr spezielles Sortiment und eine besondere Vermarktungsform handelt. Spezialfachmärkte aus diesem Sortimentsbereich erreichen aufgrund ihrer Konzeption in der Regel ein weitreichendes Einzugsgebiet.

Bei der Auslegung des Grundsatzes ist auch zu würdigen, ob es sich um einen bereits bestehenden Betrieb handelt. Bereits heute erreicht XXL Feld ein deutlich überörtliches Einzugsgebiet. Gleiches gilt für die weiteren großen Fachmärkte der Region in Bonn und Köln.

Der Standort St. Augustin ist insofern ein atypisches Mittelzentrum, da dieser räumlich sehr eng an die Oberzentren Bonn (7 km) und Köln (23 km) angebunden ist.

Für überörtliche Nutzungen ergibt sich somit in einer Erreichbarkeit von einer halben Stunde ein potenzieller Markt von über 1 Mio. Einwohnern.

Aufgrund der dargestellten Besonderheiten des Vorhabens ist ein Abweichen vom landesplanerischen Grundsatz tragbar.

Das Ziel 6.5-5 LEP NRW und der Grundsatz 6.5-6 LEP NRW werden durch die vorgelegte Planung erfüllt. Fahrräder sind in St. Augustin kein zentrenrelevantes Sortiment, die Sportbekleidung macht als zentrenrelevantes Randsortiment nur rd. 6% der Verkaufsfläche aus und liegt mit 500 m² bzw. den empfohlenen 450 m² auch deutlich unterhalb von 2.500 m² Verkaufsfläche.

In der nachfolgenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ist die max. Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment verbindlich festzulegen.

Die Ziele 6.5-7 LEP NRW und 6.5-8 LEP sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

Gemäß Grundsatz 6.5-9 sind bei der Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben Regionale Einzelhandelskonzepte zu berücksichtigen. Der :rak (Regionale Arbeitskreis) Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler hat ein gemeinsames Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt (2002/2008). Kernelemente sind Kriterien sowie ein Prüfverfahren zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben. Eine entsprechende regionale Abstimmung ist bereits im Vorfeld des Regionalplanänderungsverfahrens erfolgt (s.o.).

Gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:REZK) ist für Vorhaben, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen, eine regionale Abstimmung erforderlich, wenn

- bei großflächigen Vorhaben mit nicht–zentrenrelevanten Sortimenten die Randsortimente nicht auf 10% der Verkaufsfläche (max. 800 m²) begrenzt sind und das Kernsortiment entgegen der Standortkommune in einer Nachbarkommune als zentrenrelevant eingestuft wird und / oder
- Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen sind.

Für die geplante Erweiterung des Fahrradfachmarktes ist festzustellen, dass die Vorgaben bezüglich der Verkaufsfläche der Randsortimente zwar eingehalten werden (s.o.), das Kernsortiment in den Nachbarkommunen Bonn und Königswinter aber als zentrenrelevant eingestuft wird und Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen werden können. Laut Gutachten (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in St. Augustin, GMA 2020) wird in mehreren angrenzenden kommunalen Versorgungsbereichen die im :REZK festgelegte 10%-Schwelle für die Umsatzumverteilungsquote deutlich überschritten (s.o. Ausführungen zu Ziel 6.5-3 LEP NRW).

Daher wurde im Vorfeld der Regionalplanänderung eine regionale Abstimmung durchgeführt. Dabei ist ein regionaler Kompromiss erarbeitet worden: die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist von 9.000 m² auf 7.800 m² (mit max. 450 m² zentrenrelevantem Randsortiment) zu reduzieren. Damit können erhebliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den anliegenden kommunalen Versorgungsbereichen vermieden werden.

In der nachfolgenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind diese vorgeschlagenen max. Verkaufsflächen für das Hauptsortiment sowie das zentrenrelevante Randsortiment verbindlich festzulegen.

Die Ziele des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel können nur erfüllt werden, wenn die Verkaufsfläche der geplanten Erweiterung des Fahrradfachmarktes auf insgesamt maximal 7.800 m² (mit max. 450 m² zentrenrelevanten Randsortimenten) reduziert und in der nachfolgenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) verbindlich festgelegt wird.

Eine weitere Reduzierung der Verkaufsfläche für das Haupt- und Randsortiment erhöht auch wesentlich die regionale Verträglichkeit.

Kap. 7 Freiraum**Kap. 7.1 Freiraumsicherung und Bodenschutz**

<i>7.1-1 Grundsatz</i>	<i>Freiraumschutz</i>
------------------------	-----------------------

Es findet keine Inanspruchnahme von landesplanerischem Freiraum für Siedlungszwecke statt. Die Leistungen und Funktionen des Freiraums bleiben damit unberührt. Der Grundsatz 7.1-1 LEP NRW wird berücksichtigt.

Kap. 8 Verkehr und technische Infrastruktur**8.1 Verkehr und Transport**

<i>8.1-1 Grundsatz</i>	<i>Integration von Siedlungs- und Verkehrsplanung</i>
------------------------	---

<i>8.1-12 Ziel</i>	<i>Erreichbarkeit</i>
--------------------	-----------------------

8.2 Transport in Leitungen

<i>8.2-3 Grundsatz</i>	<i>Bestehende Höchstspannungsfreileitungen</i>
------------------------	--

<i>8.2-4 Ziel</i>	<i>Neue Höchstspannungsfreileitungen</i>
-------------------	--

Wie bereits dargestellt ist das Plangebiet gut in die Siedlungs- und Verkehrsstruktur (s.u.) der Stadt St. Augustin zwischen dem ASB Menden und dem GIB Menden eingebunden (Grundsatz 8.1-1)

Der Änderungsbereich ist sehr gut in das überörtliche Straßenverkehrsnetz integriert. Die Anschlussstelle Siegburg der BAB 560 ist in 500 m zu erreichen und ermöglicht eine direkte überregionale Anbindung an die BAB 59 und BAB 3. Über die nahe gelegene B 56 ist der Standort auch gut innerhalb der Region angebunden. Gleiches gilt für die innerörtliche Einbindung über die Einsteinstraße, die in die Rathausstraße übergeht. Auch durch den ÖPNV ist der Standort erreichbar. Der nächst gelegene DB Haltepunkt liegt ca. 3,3 km, der Straßenbahnhof St. Augustin-Mülldorf ca. 1,4 km vom Planbereich entfernt. Ergänzend dazu erschließen zwei Buslinien den Standort.

Um das Ziel 8.1-12 *Erreichbarkeit* besser zu erfüllen, ist in den nachfolgenden Planungsstufen auf eine bessere Einbindung des erweiterten Fahrradfachmarktes an

den öffentlichen Nachverkehr (Buslinien, Anbindung zur DB Haltestelle Menden und zum Straßenbahnhalte Mülldorf) verbindlich hinzuwirken.

Nördlich des Änderungsbereichs im Siegtal befindet sich in einem Abstand von ca. 450 m ein Trassenkorridor mit mehreren bestehenden Höchstspannungsfreileitungen. Entsprechend des Grundsatzes 8.2-3 LEP NRW soll in der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass Wohnbebauung und vergleichbar sensible Nutzungen nach Möglichkeit einen Abstand von 400 m zu bestehenden Höchstspannungsfreileitungen einhalten. Ein Nutzungskonflikt ist vor diesem Hintergrund auf Ebene der Regionalplanung nicht erkennbar. Der Grundsatz 8.2-3 LEP NRW ist auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Kap.10 Energieversorgung

10.1 Energiestruktur

10.1-4 Ziel	<i>Kraft-Wärme-Kopplung</i>
-------------	-----------------------------

Die Möglichkeiten zur Nutzung einer kombinierten Strom- und Wärmeerzeugung sind im Rahmen der nachfolgenden Planverfahren zu prüfen. Auf Ebene der Regionalplanung sind keine Hindernisse zur Umsetzung des Ziels erkennbar (Ziel 10.1-4 LEP NRW).

4.3 Erfordernisse Regionalplan

Für die Regionalplanänderung sind insbesondere die folgenden regionalplanerischen Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg).

1. Raumverträgliche und standortgerechte Flächenvorsorge

Ziel 1	„(...) die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.“
--------	--

Die geplante Siedlungsentwicklung findet innerhalb eines festgelegten Siedlungsbereichs statt und stärkt den vorhandenen Siedlungsschwerpunkt St. Augustin Menden. Ein GIB wird in einen ASB umgewandelt, damit kann aus Sicht der Raumordnung auf eine zusätzliche Freirauminanspruchnahme verzichtet werden. Ziel 1, 1. *Raumverträgliche und standortgerechte Flächenvorsorge* ist damit erfüllt.

1.1 Wohnbaulandversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte

1.1.1 Allgemeine Siedlungsbereiche

Ziel 1	„In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in ASB geplant werden.“
--------	--

Da der Planbereich - wie dargestellt - innerhalb eines GIB liegt, ist es Ziel der vorgesehenen Regionalplanänderung diese Festlegung in einen ASB zu ändern, damit die Erweiterung des Fahrradfachmarktes konform zu Ziel 1, 1.1.1 *Allgemeine Siedlungsbereiche* erfolgen kann.

3.1 Verkehrsinfrastruktur und -organisation

3.1.2 Schienen- und Linienverkehr

Ziel 2	Innerhalb der Siedlungsbereiche sollen neue Baugebiete vorrangig dort entwickelt (...) werden, wo sich in fußläufiger Entfernung Haltepunkte des schienengebundenen Nahverkehrs (SPNV) oder eines anderen leistungsfähigen ÖPNV Mittels befinden (...).
--------	---

Der nächst gelegene DB Haltepunkt liegt ca. 3,3 km, der Straßenbahnhof St. Augustin-Mülldorf ca. 1,4 km vom Planbereich entfernt. Ergänzend dazu erschließen zwei Buslinien den Standort.

Durch die geplante neue Nutzung – ein überregional bedeutender Fahrradfachmarkt – werden zusätzliche Verkehre ausgelöst.

Um das Ziel 2, 3.1.2 *Schienen- und Linienverkehr* besser zu berücksichtigen, ist in den nachfolgenden Planungsstufen auf eine bessere Anbindung des erweiterten Fahrradfachmarktes an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien, Anbindung zur DB Haltestelle Menden und zum Straßenbahnhof Mülldorf) verbindlich hinzuwirken.

4.4 Raumordnerische Gesamtbewertung

Die Regionalplanänderung erfüllt die raumordnerischen Zielvorgaben und berücksichtigt die Grundsätze der Raumordnung, wenn die geplante Verkaufsfächenerweiterung des Fahrradfachmarktes auf maximal 7.800 m² (max. 450 m² zentrenrelevante Randsortimente) verringert wird.

In der weiteren Planung sollte eine bessere Anbindung des Standortes an den öffentlichen Nahverkehr berücksichtigt werden.

5 Weiteres Verfahren

Sofern der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln die Erarbeitung der Regionalplanänderung beschließt, wird die Regionalplanungsbehörde das Verfahren gemäß § 9 ROG und § 19 LPIG NRW durchführen. Die zu beteiligenden öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts sind in Teil. D der Planunterlage aufgeführt.

Die Planunterlage (Stand Erarbeitungsbeschluss) wird zusammen mit der Planbegründung und der Screening-Prüfliste gemäß § 9 ROG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 LPIG NRW bei der Bezirksregierung Köln, dem Rhein-Sieg-Kreis und im Internet für 2 Monate öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung werden zwei Wochen vorher im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln sowie ortsüblich bei dem Rhein-Sieg-Kreis bekannt gemacht. Personen, die in ihren Belangen berührt werden und öffentliche Stellen, deren Aufgabenbereiche von der Regionalplanänderung berührt werden, können zum Planentwurf, zur Planbegründung und den Ergebnissen des Screenings Stellung nehmen.

Nach Ablauf der Beteiligungsfrist werden die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten (vgl. Planunterlage Teil D.) mit diesen erörtert.

Über das Erörterungsergebnis sowie das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wird dem Regionalrat berichtet.



Teil C.

Screening-Prüfliste

(Stand Erarbeitungsbeschluss)



Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg

- Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) - Fahrrad Feld - Stadt Sankt Augustin

Screeningunterlage (Stand: Oktober 2020)



DIE REGIERUNGSPRÄSIDENTIN

Herausgeber

Bezirksregierung Köln
Zeughausstraße 2–10
50667 Köln
Tel.: 0221/ 147-0
Fax: 0221/ 147-3185
poststelle@brk.nrw.de
www.brk.nrw.de

**Redaktionelle Bearbeitung, Layout, Karteninhalte,
Bilder und Grafiken**
Bezirksregierung Köln

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasisdaten NRW 2020

Druck und Weiterverarbeitung
Bezirksregierung Köln

Information

Bezirksregierung Köln
Abteilung 3:
Regionale Entwicklung, Kommunalaufsicht, Wirtschaft
Dezernat 32: Regionalentwicklung, Braunkohle
Telefon: 0221 / 147-2032
Regionalplanungsbehörde:
Telefon: 0221 / 147-2351 oder
Telefon: 0221 / 147-3516
Fax: 0221 / 147-2905
eMail: Regionalplanung@bezreg-koeln.nrw.de

Screening-Prüfliste gemäß § 8 Abs. 2 Raumordnungsgesetz zur Vorprüfung des Einzelfalls bei geringfügigen Änderungen von Regionalplänen

Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk

SCREENING-PRÜFLISTE		
1) Geringfügigkeit der Planänderung (§ 8 (2) ROG)		
Beschreibung der planungsrechtlichen Ausgangslage: Ein Teilbereich des GIB soll in ein ASB umgewandelt werden. <i>(bisherige Ausweisung und Festlegung / geplante Ausweisung und Festlegung (relativer Vergleich))</i>		
Flächengröße der vorgesehenen Planänderung im Vergleich zum Plangebiet	<input type="checkbox"/> Teilräumlich	<input checked="" type="checkbox"/> Lokal
	Größe und Größenverhältnis - Bisherige Darstellung GIB - Neue Darstellung ASB ca. 2,5ha	
Veränderung des bisherigen planerischen Grundkonzeptes	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
	Bisherige Ausweisungen und Festlegungen: - GIB	
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Lokal begrenzte Planänderung ohne erhebliche Veränderungen des regionalplanerischen Gesamtkonzepts <i>(Bei teilräumlicher Flächengröße oder erheblichen Veränderungen des bisherigen Grundkonzeptes ist das Maß der Geringfügigkeit überschritten und es besteht Umweltprüfungspflicht; das Screening kann abgebrochen werden; sonst weiter)</i>		
2) Merkmale des Plans – Angaben zur vorgesehenen Planänderung im Vergleich zur bestehenden Plandarstellung (Anlage 2 zu § 8 (2) ROG, Nr. 1)		
Ausmaß der Rahmensetzung (Anlage 2 ROG, Nr. 1.1)		
Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 des UVPG	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Nr.: Vorhabentyp:	
Rahmensetzung für FFH-VP-pflichtige Vorhaben	<input type="checkbox"/> Zu prüfen	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
Rahmensetzung über Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 (3) UVPG		
Zum Bedarf	<input type="checkbox"/> Ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Zum Standort	<input type="checkbox"/> Ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Zur Größe	<input type="checkbox"/> Ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Zur Inanspruchnahme von Ressourcen	<input type="checkbox"/> Ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Kein zusätzlicher Rahmen bei der Umwandlung von GIB in ASB für eine UVP-Pflicht oder FFH-VP-Pflicht vorhanden. <i>(Bei Rahmensetzung für UVP-pflichtige oder FFH-VP-pflichtige Projekte ist von einer Umweltprüfungspflicht auszugehen; das Screening kann abgebrochen werden; sonst weiter)</i>		

SCREENING-PRÜFLISTE		
Ausmaß der Beeinflussung anderer Pläne im Vergleich zur bestehenden Plandarstellung (Anlage 2 ROG, Nr. 1.2)		
Rahmensetzung für die Bauleitplanung	<input checked="" type="checkbox"/> Rahmensetzung gegeben	<input type="checkbox"/> Unerheblich
Rahmensetzung für die Fachplanung	<input checked="" type="checkbox"/> Rahmensetzung gegeben	<input type="checkbox"/> Unerheblich
	Fachplanung:	
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Rahmensetzung für die weitere Nutzungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich gegeben, jedoch keine erhebliche Änderung des Regionalplans im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung. Bereich ist bisher baulich geprägt und für die siedlungsräumliche Entwicklung vorgesehen.		
Bedeutung für die Einbeziehung von Umwelterwägungen (Anlage 2 ROG, Nr. 1.3)		
Schwerpunkt der Einbeziehung von Umweltaspekten	<input type="checkbox"/> In der Regionalplanung / in der Planänderung	<input checked="" type="checkbox"/> In nachgeordneten Verfahren
Ausmaß umweltbezogener Wirkungen und Probleme der geplanten Änderung im Vergleich zur bestehenden Plandarstellung (Anlage 2 ROG, Nr. 1.4)		
Rahmensetzung für Vorhaben mit folgenden Wirkfaktoren:		
Flächeninanspruchnahme:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Lärm- und Stoffemissionen:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Abfall, Abwasser:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Visuelle Wirkungen:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Trennwirkungen:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Ressourcenverbrauch:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Energieverbrauch:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Bedeutung für die Durchführung von Umweltvorschriften (Anlage 2 ROG, Nr. 1.5)		
Zur Umsetzung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften notwendig	<input type="checkbox"/> Ja Welcher:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Die Umwandlung von GIB zu ASB hat keine Bedeutung in Bezug auf umweltbezogene Aspekte und Erwägungen. Die Planänderung hat keine Bedeutung zur Durchführung von Umweltvorschriften. Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ergeben sich keine erheblich umweltbezogenen Wirkungen und Probleme. <i>(Bei überwiegender Erheblichkeit oder Ja-Antwort ist von einer Umweltprüfungspflicht auszugehen; das Screening kann abgebrochen werden; sonst weiter)</i>		
3) Merkmale des voraussichtlich betroffenen Gebiets (Anlage 2 zu § 8 (2) ROG, Nr. 2)		
Betroffenheit von Schutzgebieten, die über die bestehende Plandarstellung hinausgeht (Anlage 2 ROG, Nr. 2.6)		

SCREENING-PRÜFLISTE		
Natura 2000-Gebiete	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
Naturschutzgebiete	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
Nationalparke	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Park:	
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	<input type="checkbox"/> möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
Gesetzlich geschützte Biotop	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Biotop:	
Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	<input type="checkbox"/> Möglich	<input type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet: Wasserschutzgebiet IIIb	
Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaft	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Denkmal / Bereich	
<p>Zusammenfassende Bewertung:</p> <p>Durch die Umwandlung von einem GIB zum ASB sind keine über die bisherige Plandarstellung hinausgehenden Schutzgebiete betroffen.</p> <p><i>(Bei möglicher Betroffenheit eines Natura 2000-Gebietes ist zwingend von einer Umweltprüfungspflicht auszugehen; das Screening kann abgebrochen werden; werden mehrere andere Schutzgebiete oder wird im Einzelfall auch ein einzelnes anderes Schutzgebiet erheblich im Schutzzweck betroffen, spricht dies ebenfalls für die Notwendigkeit einer Umweltprüfung.)</i></p>		
<p>Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung, die über die bestehende Plandarstellung hinausgeht (Anlage 2 ROG, Nr. 2.5)</p>		
Boden, Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input type="checkbox"/> Unerheblich

SCREENING-PRÜFLISTE		
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
	Relevante Umweltqualitätsnorm:	
Klima/Luft	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
	Relevante Umweltqualitätsnorm:	
Grund- und Oberflächenwasser	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input type="checkbox"/> Unerheblich
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
	Relevante Umweltqualitätsnorm:	
Tiere und Pflanzen; Biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich gegeben	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
	<input type="checkbox"/> Nachgeordnete Verfahren voraussichtlich mit Artenschutz nicht vereinbar	<input checked="" type="checkbox"/> Nachgeordnete Verfahren voraussichtlich mit Artenschutz vereinbar
	Geschützte Arten:	
Landschaft	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
	Relevante Umweltqualitätsnorm:	
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Keine besondere Bedeutung oder Sensibilität natürlicher Merkmale, kulturellen Erbes, relevanter Umweltqualitätsnormen oder intensiver Bodennutzung gegeben, die die Notwendigkeit einer Umweltprüfung begründen. <i>(Ist die Bedeutung und Empfindlichkeit des betroffenen Gebietes in Bezug auf mehrere Schutzgüter, in Abhängigkeit vom Einzelfall auch in Bezug auf ein einzelnes Schutzgut als erheblich einzuschätzen, spricht das für die Notwendigkeit einer Umweltprüfung.)</i>		
4) Merkmale der möglichen Auswirkungen – Einschätzung der Auswirkungen der veränderte Plandarstellung (Anlage 2 zu § 8 (2) ROG, Nr. 2)		

SCREENING-PRÜFLISTE		
Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen (Anlage 2 ROG, Nr. 2.1)		
Intensität der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen (Anlage 2 ROG, Nr. 2.2)		
Grenzüberschreitende Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht gegeben
Kumulative Wirkungen	Mit:	
	<input type="checkbox"/> Möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (Anlage 2 ROG, Nr. 2.3)		
Unfallrisiko	<input type="checkbox"/> Möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Umfang und räumliche Ausdehnung der Wirkungen (Anlage 2 ROG, Nr. 2.4)		
Umfang der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Möglicherweise erheblich, großräumig	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich, lokal
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Mit der lokalen Umwandlung gehen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen einher. <i>(Kann die geplante Neudarstellung zu zusätzlichen Auswirkungen führen? Wenn ja, wie.)</i>		
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen		
Vorgesehene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen: Nicht erforderlich		
Gesamteinschätzung (Möglichkeiten erheblicher Umweltauswirkungen gegeben oder nicht gegeben): Durch die Umwandlung von GIB in ASB werden keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. <i>(Ist durch die beabsichtigte Neudarstellung im Regionalplan die Möglichkeit gegeben, zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auszulösen? Dabei ist die bereits dargestellte Plankategorie / planungsrechtliche Voraussetzung mit in Betracht zu ziehen; ebenso die Vermeidungsmaßnahmen, die geeignet sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht entstehen zu lassen)</i>		



Teil D.

Beteiligtenliste

(Stand Erarbeitungsbeschluss)

Frühzeitige Unterrichtung
07. Regionalplanänderung Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, Stadt St. Augustin
Entwurf

Hinweis: Die Nummerierung der Beteiligten bezieht sich auf den Gesamtbestand aller Beteiligten im regionalplanerischen Verfahren Stand: 07.10.2020

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 1000	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Köln Sb1 Werkstattstraße 102 50733 Köln
Nr: 2000	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn
Nr: 3000	Oberfinanzdirektion NRW Standort Köln Riehler Platz 2 50668 Köln
Nr: 4001	Landschaftsverband Rheinland Kennedy-Ufer 2 50679 Köln
Nr: 4002	Landschaftsverband Rheinland Amt für Denkmalpflege im Rheinland Ehrenfriedstr. 19 50259 Pulheim
Nr: 4003	Landschaftsverband Rheinland Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Endenicher Str. 133 53115 Bonn
Nr: 5000	Direktor der Landwirtschaftskammer NRW Bezirksstelle f. Agrarstruktur Rütger-von-Scheven-Sr. 44 52349 Düren
Nr: 6000	Landwirtschaftskammer NRW Bezirksstelle f. Agrarstruktur Rütger-von-Scheven-Str. 44 52349 Düren

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 7003	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft Krewelstraße 7 53783 Eitorf
Nr: 8000	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW Goebenstr. 25 44135 Dortmund
Nr: 9000	Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - De-Greiff-Straße 195 47803 Krefeld
Nr: 10000	Bundesnetzagentur, Referat 814 „Technische Fragen, Geodaten und Geo- informationssysteme, Raumordnung Tulpenfeld 4 53113 Bonn
Nr: 10001	Bundesnetzagentur, Referat 226 „Richtfunk, Flugfunk, Navigations- und Ortungsfunk Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin
Nr: 12000	Landesbüro der Naturschutzver- bände NRW Ripshorster Straße 306 46117 Oberhausen
Nr: 12001	Naturschutzverein Koslar 1978 e.V. Im Wiesengrund 8 52428 Jülich
Nr: 12002	Aqua Viva Weinsteig 192 8200 Schaffhausen
Nr: 12003	Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU) Adenauerallee 68 53113 Bonn

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 12004	Bundesverband beruflicher Naturschutz e. V. (BBN) Konstantinstraße 110 53179 Bonn
Nr: 12005	Bundesverband für fachgerechten Natur- und Artenschutz e. V. (BNA) Postfach 1110 76707 Hambrücken
Nr: 12006	Deutsche Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur e. V. (DGGL) Wartburgerstr. 42 10823 Berlin
Nr: 12007	Deutsche Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde e. V. (DGHT) N 4, 1 68161 Mannheim
Nr: 12008	Deutscher Angelfischerverband e.V. Siemensstraße 11 - 13 63017 Offenbach am Main
Nr: 12009	Deutscher Falkenorden, Bund für Falknerei, Greifvogelschutz und Greifvogelkunde e. V. Maikäferpfad 16 14055 Berlin
Nr: 12010	Deutscher Jagdverband – Vereinigung der deutschen Landesjagdverbände für den Schutz von Wild, Jagd und Natur e. V. Friedrichstr. 185/186 10117 Berlin
Nr: 12011	Deutscher Naturschutzring (DNR) e. V. Marienstr. 19 - 20 10117 Berlin
Nr: 12012	Deutscher Rat für Vogelschutz e. V. (DRV) Schlossallee 2 78315 Radolfzell

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 12013	Deutscher Tierschutzbund e. V. Baumschulallee 15 53115 Bonn
Nr: 12014	Deutscher Wanderverband und Verband Deutscher Gebirgs- und Wandervereine e. V. Kleine Rosenstr. 1 - 3 34117 Kassel
Nr: 12015	Deutscher Wildschutz Verband e. V. Im Seifer Hof 4 57520 Molzhain
Nr: 12016	Freundeskreis freilebender Wölfe e. V. Grauhorststraße 42 38440 Wolfsburg
Nr: 12017	Grüne Liga e. V. Greifswalder Straße 4 10405 Berlin
Nr: 12018	Gesellschaft zum Schutz der Wölfe e. V. Am Holzfeld 5 85247 Rummeltshausen
Nr: 12019	Interessenvertretung für nachhaltige Natur & Umwelterziehung, e. V. Merzigerstraße 200 66763 Dillingen
Nr: 12020	Komitee gegen den Vogelmord e. V. - Aktionsgemeinschaft Tier- und Artenschutz Auf dem Dransdorfer Berg 98 53121 Bonn
Nr: 12021	Naturfreunde Deutschlands, Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus, Sport und Kultur, Bundesgruppe Deutschland e. V. Warschauer Straße 58a 10243 Berlin

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 12022	Naturgarten - Verein für naturnahe Garten- und Landschaftsgestaltung e. V. Kernerstraße 64 74076 Heilbronn
Nr: 12023	Naturschutzforum Deutschland e. V. Gartenweg 5 26198 Wardenburg
Nr: 12024	Rhein-Kolleg e. V. Maximilianstraße 100 67346 Speyer
Nr: 12025	Verband Deutscher Naturparke e. V. (VDN) Platz der Vereinten Nationen 9 53113 Bonn
Nr: 12026	Vereinigung Deutscher Gewässerschutz e. V. Josef-Wirmer-Straße 1 - 3 53123 Bonn
Nr: 12027	Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland Noordereinde 60 0 JJ's -Graveland
Nr: 13000	Regionaldirektion NRW der Bundesagentur für Arbeit Josef-Gockeln-Straße 7 40474 Düsseldorf
Nr: 14000	Landesvereinigung der Unternehmensverbände NRW e.V. Uerdingerstr. 58-62 40474 Düsseldorf
Nr: 15000	Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk NRW Friedrich-Ebert-Str. 34-38 40210 Düsseldorf

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 15001	Deutscher Beamtenbund NRW Ernst-Gnoß-Straße 24 40219 Düsseldorf
Nr: 16000	LandesSportBund NRW e.V. Friedrich-Alfred-Str. 25 47055 Duisburg
Nr: 17003	Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Rhein-Berg Albertstraße 22 51643 Gummersbach
Nr: 19001	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln Domstraße 55-73 50668 Köln
Nr: 20000	Landesarbeitsgemeinschaft kommunaler Frauenbüros / Gleichstellungsstellen NRW Rathausstr. 19 53859 Niederkassel
Nr: 22000	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW Leibnizstr. 10 45659 Recklinghausen
Nr: 127000	Kreis Euskirchen Jülicher Ring 32 53861 Euskirchen
Nr: 151000	Bundesstadt Bonn Berliner Platz 2 53111 Bonn
Nr: 152000	Rhein-Sieg-Kreis Planung, Verkehr, Straßenbau Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 153000	Gemeinde Alfter Am Rathaus 7 53347 Alfter
Nr: 155000	Stadt Bornheim Fachbereich 7 Rathausstraße 2 53332 Bornheim
Nr: 157000	Stadt Hennef Stadtplanung und -entwicklung Frankfurter Straße 97 53773 Hennef (Sieg)
Nr: 158000	Stadt Königswinter Bauverwaltung Obere Straße 8 53639 Königswinter-Thomasberg
Nr: 159000	Stadt Lohmar Bauaufsichts- u. Planungsamt Hauptstraße 29 53797 Lohmar
Nr: 163000	Stadtverwaltung Niederkassel Rathausstr. 19 53859 Niederkassel
Nr: 166000	Stadt St. Augustin Markt 1 53757 St. Augustin
Nr: 167000	Kreisstadt Siegburg Planungs- u. Bauaufsichtsamt Nogenter Platz 10 53721 Siegburg
Nr: 169000	Stadt Troisdorf Kölner Straße 176 53840 Troisdorf

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 172000	Stadt Köln Stadtplanungsamt Willy-Brandt-Platz 2 50679 Köln
Nr: 174000	Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim
Nr: 184000	Stadt Wesseling Bereich Stadtplanung Alfons-Müller-Platz 50389 Wesseling
Nr: 185000	Oberbergischer Kreis Moltkestraße 34 51643 Gummersbach
Nr: 199000	Rheinisch-Bergischer-Kreis Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach
Nr: 263000	Wahnachtalsperrenverband Siegburg-Siegelsknippen 53721 Siegburg
Nr: 264000	Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg
Nr: 283000	Industrie- u. Handelskammer zu Köln Unter Sachsenhausen 10-26 50667 Köln
Nr: 285000	Handwerkskammer zu Köln Heumarkt 12 50667 Köln

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 331000	Kreis Ahrweiler Untere Landesplanungsbehörde Wilhelmstraße 24-30 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Nr: 336000	Kreis Altenkirchen Regional- und Landesplanung Parkstraße 1 57610 Altenkirchen
Nr: 341000	Kreis Neuwied Abt. 6/10-62 Planung Kreisentwicklung Wilhelm-Leuschner-Straße 9 56564 Neuwied
Nr: 404000	Naturpark Siebengebirge Naturpark Siebengebirge Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg
Nr: 408000	Fischereiverband Nordrhein-Westfalen e.V. Sprakeler Str. 409 48159 Münster
Nr: 420000	Rheinischer Landwirtschaftsverband e.V. Rochusstr. 18 53123 Bonn
Nr: 424000	Verband der Bau- und Rohstoffindustrie Düsseldorfer Straße 50 47051 Duisburg
Nr: 425000	Bundesverband der Deutschen Kalkindustrie e.V. Annastraße 67-71 50968 Köln
Nr: 426000	Architektenkammer NW Zollhof 1 40221 Düsseldorf

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 427000	Bundesverband Keramische Rohstoffe e.V. Engerser Landstraße 44 56564 Neuwied
Nr: 428000	Waldbauernverband NRW e.V. Kappeler Str. 227 40599 Düsseldorf
Nr: 429000	Bundesverband der Deutschen Zementindustrie e.V. Tannenstraße 2 40476 Düsseldorf
Nr: 440000	DB Netz AG Regionalbereich West Hansastraße 15 47058 Duisburg
Nr: 442000	Zweckverband Nahverkehr Rheinland GmbH Glockengasse 37-39 50667 Köln
Nr: 491005	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur 21 Bonner Talweg 100 53113 Bonn
Nr: 602000	Amprion GmbH Unternehmenskommunikation Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund
Nr: 625000	Rheinische NETZGesellschaftmbH RNG Parkgürtel 24 50823 Köln
Nr: 627000	Thyssengas GmbH Netzdokumentation und Netzauskunft Emil-Moog-Platz 13 44137 Dortmund

Bet.-Nr.	Name des Beteiligten
Nr: 629000	PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH Gladbecker Str. 404 45326 Essen
Nr: 634000	Tourismus NRW e.V Völklinger Straße 4 40219 Düsseldorf
Nr: 704000	RSAG Rhein-Sieg Abfallwirtschafts- gesellschaft mbH Pleiser Hecke 4 53721 Siegburg
Nr: 734000	Region Köln-Bonn e.V. Rheingasse 11 50676 Köln
Nr: 809000	Rheinische Energie AG (RHENAG) Werkgruppe Sieg Bachstr. 3 53721 Siegburg
Nr: 814000	Mittelrheinische Erdgastransportgesellschaft mbH Kallenbergstr. 5 45141 Essen



Teil E.

Anhang

(Stand Erarbeitungsbeschluss)

Der Bürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

Bezirksregierung Köln
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Dienststelle Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung, An der Post 19	
Auskunft erteilt: Frau Jasmin Bies	Zimmer: 1.25
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 270
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77270
E-Mail-Adresse: jasmin.bies@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	
Besuchszeiten	
Rathaus montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	Bürgerservice montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

Ihr Schreiben vom
07.01.2019

Ihr Zeichen
32/62.6-18.14

Mein Zeichen
6/10/1-BJ

Datum
27.08.2019

Anregung der Stadt Sankt Augustin zur Änderung des Regionalplanes Köln, TA Bonn/Rhein-Sieg im Ortsteil Menden

Sehr geehrter Herr Schilling,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 07.01.2019 erhalten Sie anbei die übrigen erforderlichen Unterlagen zur Einleitung eines Verfahrens auf Änderung des Regionalplans. Das von der Stadt Sankt Augustin beauftragte unabhängige Fachgutachten wird Ihnen sobald vorliegend, zugesandt. Dadurch wird sichergestellt, dass auch die zur politischen Beratung gestellten Rückmeldungen in der finalen Fassung des Gutachtens berücksichtigt werden können.

Auf Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 20.11.2018 sowie des Rates vom 05.12.2018 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.

Der Antrag auf Regionalplanänderung wurde Ihnen mit Schreiben vom 05.12.2018 zugesandt.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

- 2 -

Bankverbindungen
Kreissparkasse Köln
VR-Bank Rhein-Sieg eG
Postbank Köln
Steyler Bank GmbH

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel
Haltestelle: Sankt Augustin Zentrum/Hochschule
Bonn-Rhein-Sieg
Straßenbahn: 66
Busse: 508, 517, 529, 535

Anlagen

Planbegründung

Screening-Prüfliste

Protokoll der interkommunalen Abstimmung

Planbegründung zum Antrag auf Regionalplanänderung

Veranlassung

Der Fahrradfachmarkt Fahrrad XXL Feld GmbH ist seit 1997 an der Einsteinstraße 35 in Sankt Augustin Menden ansässig. Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“, der dort ein Sondergebiet ausweist. Die Verkaufsfläche ist auf 2.500m² (inkl. 800m² Teststrecke) festgesetzt. Die momentanen Gebietsfestsetzungen schränken den dort ansässigen Fahrradfachmarkt in seiner Weiterentwicklung ein.

Der Fahrradfachmarkt ist im November 2017 erstmalig an die Stadt herangetreten und hat sein Erweiterungsvorhaben vorgestellt. Bereits in den letzten Jahrzehnten hat sich der Fachmarkt regelmäßig weiterentwickelt, um auf den gewandelten Nachfragemarkt zu reagieren. Infolge der zunehmenden Serviceansprüche der Kunden und Präsentationsanforderungen der Hersteller, sowie der gestiegenen Bedarfe an Bandbreite und Sortimentsanteilen, soll dort die Verkaufsfläche von derzeit 2.500m² Verkaufsfläche inkl. Nebenflächen auf 9.000m² inkl. Nebenflächen erweitert werden. Zudem wird beabsichtigt die Fläche für Lager, Werkstatt, Logistik und Büro von 8.000m² auf 12.000m² zu vergrößern.

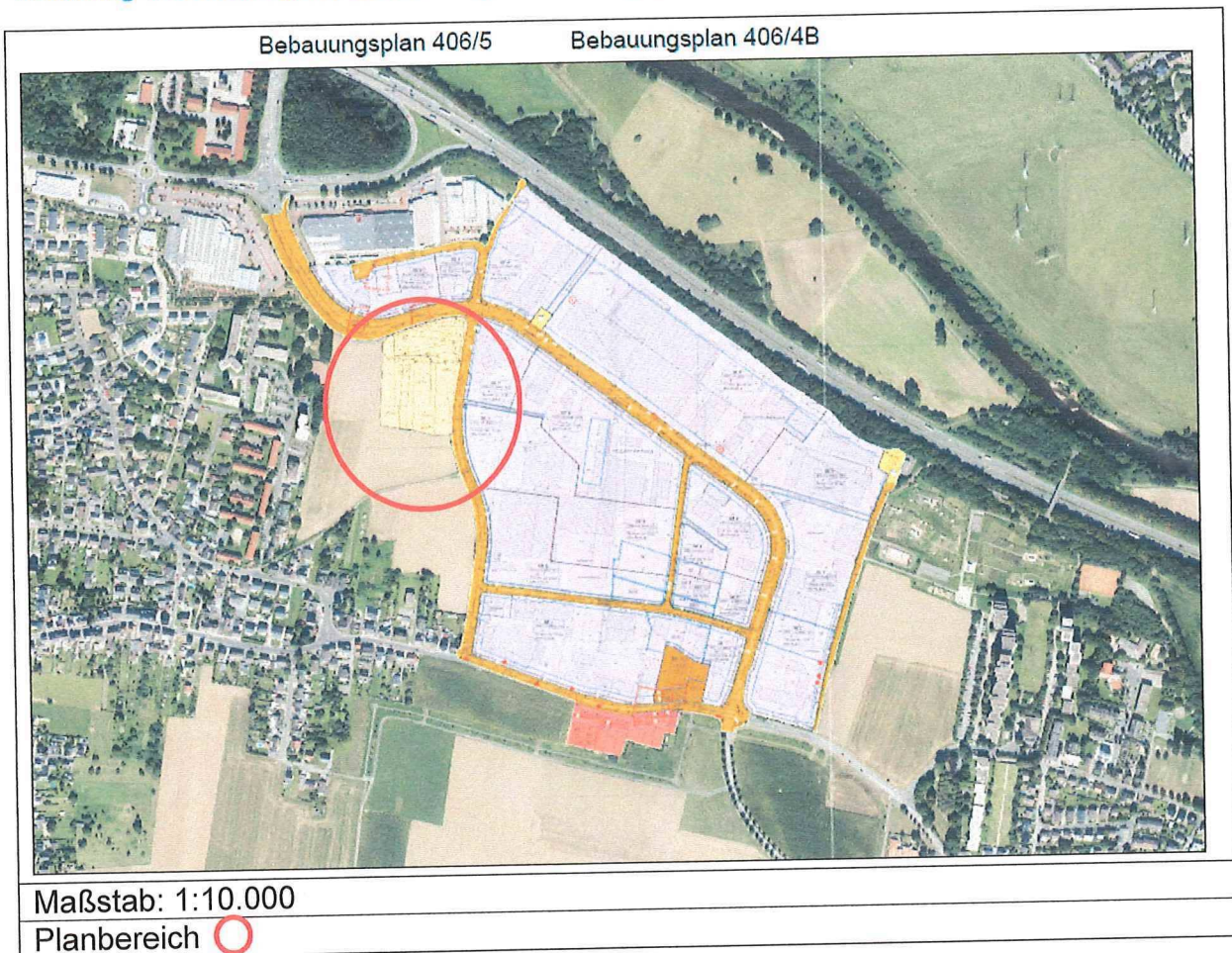
Um den Entwicklungen des Fahrradmarktes der letzten Jahrzehnte gerecht zu werden, sieht sich der Fachmarkt gezwungen, seine zu klein gewordene Verkaufsfläche schnellstmöglich zu erweitern.

Ein von der Stadt Sankt Augustin beauftragtes unabhängiges Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Erweiterung auf 7.800m² Verkaufsfläche, davon maximal 450m² Verkaufsfläche Fahrradbekleidung, versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen in Sankt Augustin oder den umliegenden Kommunen nicht zu erwarten sind. Die vom Gutachter empfohlene Erweiterungsgröße wird für das Bauleitplanverfahren, unter dem Vorbehalt anderer Gutachterergebnisse, wie bspw. Verkehrsgutachten, als verbindlich angesehen.

Aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung ist nach Abstandserlass eine Ansiedlung von gewerblichen Betrieben mit hohen Emissionspotenzialen und besonderen Standortanforderungen im Planbereich ausgeschlossen. Dies spiegelt sich auch in den Festsetzungen des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans wider. So sind laut rechtskräftigem Bebauungsplan 406/4 B „Einsteinstraße“ im Kernbereich Betriebe ab der Abstandsklasse IV sowie in den Randbereichen des Gewerbegebietes Betriebe der Abstandsklassen VI bzw. VII zulässig. Hieraus folgen beispielsweise im südlichen Randbereich des Gewerbegebietes Mindestabstände zur angrenzenden Wohnbebauung von derzeit 100 m (VII) bzw. 200 m (VI).

Die verbliebenen Flächenreserven im Umfeld des Planbereichs (siehe Abbildung 1) sind lediglich für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geeignet, die in einen Allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden können. Die Erweiterung des Unternehmens Fahrrad Feld zum großflächigen Einzelhandel würde eine angepasste Ausnutzung der verbliebenen Flächenreserven darstellen.

Abbildung 1: Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne



Angesichts des konkreten und drängenden Erweiterungsvorhabens des Unternehmens Fahrrad XXL Feld GmbH wird die Erfordernis der Teil-Umwandlung der regionalplanerischen Darstellung des Planbereichs von einem GIB in ein ASB unabhängig von dem Inkrafttreten des neuen Regionalplans gesehen.

Die Ausschussmitglieder des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Sankt Augustin stimmten in der Sitzung am 20.11.2018 dem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich zu. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Antrag auf Regionalplanänderung für den Teilbereich westlich der Friedrich-Gauß-Straße von einem Bereich für gewerblich industrielle Nutzung (GIB) zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) bei der Bezirksregierung zu stellen und ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren zu initiieren.

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin

Das Gewerbegebiet Einsteinstraße, welches sich nord-östlich an den Planbereich anschließt, wird im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin von 2008 als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen. Fahrräder und Fahrradzubehör werden in Sankt Augustin dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet.

Interkommunale Abstimmung

Im Sinne des :rak (Regionaler Arbeitskreis) wurde bereits frühzeitig großer Wert auf die interkommunale Abstimmung gelegt. Im Februar 2018 wurde den Umlandkommunen die Erweiterungsplanung präsentiert. Im Rahmen eines Abstimmungstermins im Juli 2018 wurde das von Herrn Feld beauftragte Fachgutachten von der Firma Lademann & Partner vorgestellt. Den Umlandkommunen wurde auch im Nachgang die Möglichkeit gegeben Anmerkungen zum Gutachten vorzubringen, die bei dem unabhängigen Fachgutachten der Stadt Sankt Augustin Berücksichtigung finden sollten. Im Vorfeld der Beauftragung des städtischen Gutachtens wurden die Umlandkommunen erneut um die Einreichung von Anregungen gebeten. Diese wurden dem Gutachterbüro zur Verfügung gestellt.

Im Juli 2019 wurde den Umlandkommunen das unabhängige Fachgutachten in einem Abstimmungstermin von der Gutachterin vorgestellt. Das Gutachten wurde im Vorfeld an die Umlandkommunen, die Industrie- und Handelskammer sowie die Wirtschaftsförderung des Rhein-Sieg-Kreises versendet. Seitens der Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden keine Bedenken zum Vorhaben geäußert. Die Ergebnisse des Termins wurden in einem Ergebnisprotokoll festgehalten. Ebenso wurde vereinbart, dass in einem Zeitraum von drei Wochen Einwände und Anregungen zum Gutachten vorgebracht werden können. Diese werden von der Gutachterin geprüft und ggf. im Gutachten erläutert.

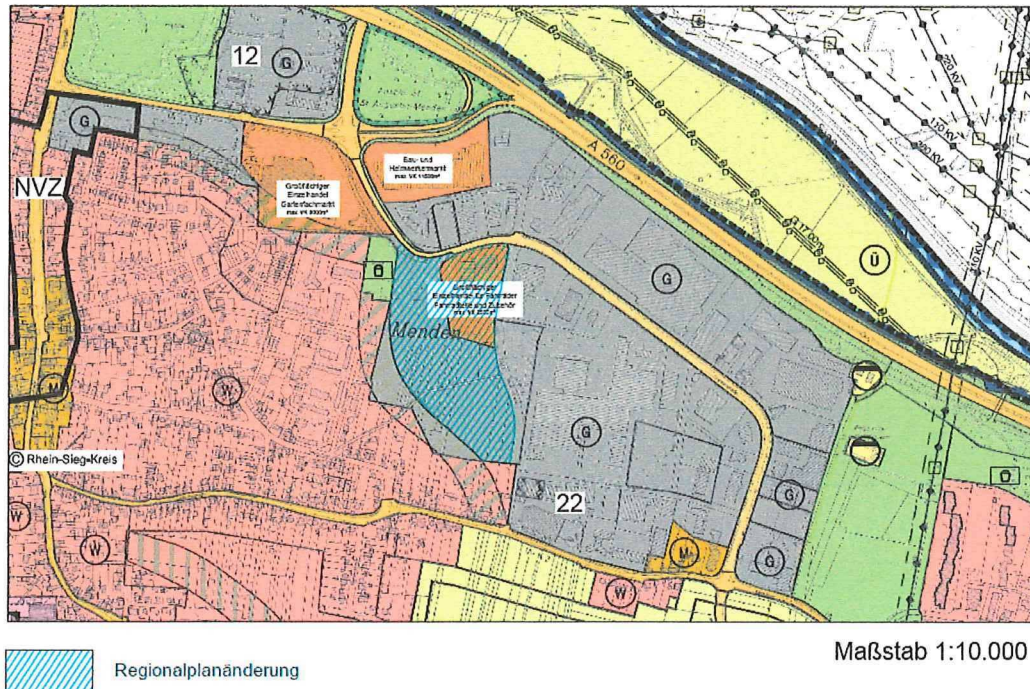
Die Anregungen sowie das Protokoll des Abstimmungstermins werden bei der Bezirksregierung als Ergebnis der interkommunalen Abstimmung als Anlage des Antrags auf Regionalplanänderung eingereicht. Von drei Umlandkommunen wurde die Notwendigkeit einer Abstimmung in dem jeweils zuständigen politischen Gremium gesehen.

Seitens der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Änderungsbereich

Der Planbereich liegt im Ortsteil Menden südlich der A 560 und wird begrenzt durch die Siegburger Straße im Süden, der Johannesstraße im Westen, der Friedrich-Gauß-Straße im Osten sowie der Einsteinstraße im Norden.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand Mai 2018)

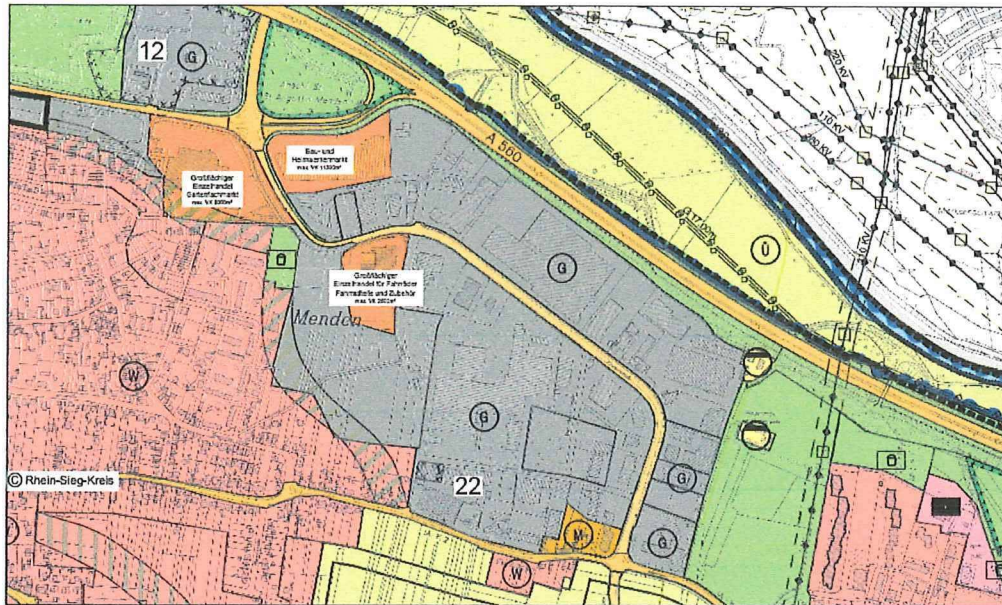


Nördlich und östlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Einsteinstraße. Südlich und westlich grenzt der Planstandort an Wohnbebauung. Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,5 ha und ist in Abbildung 2 mit einer Schraffur gekennzeichnet.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der Teilbereich als gewerbliche Baufläche sowie als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Der zwischen dem süd-westlichen Teil des Gewerbegebietes sowie dem angrenzenden Wohngebiet dargestellte Grünzug bleibt erhalten und wird von dem Erweiterungsvorhaben nicht tangiert.

Abbildung 3: Darstellung im Flächennutzungsplan (Stand Mai 2019)



Maßstab 1:10.000

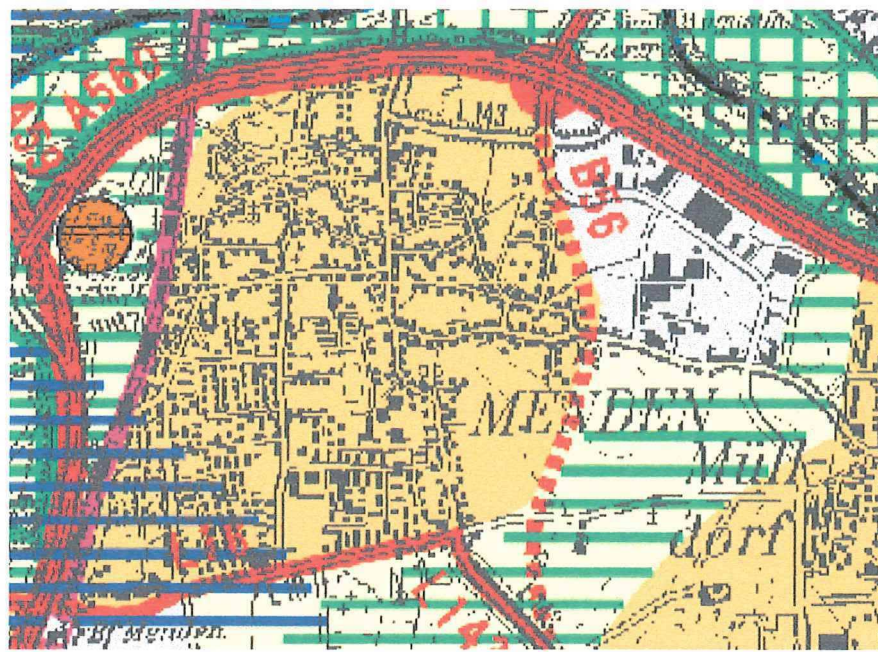
Darstellung im Regionalplan

Bestand

Der gültige Regionalplan weist im Planbereich derzeit einen Bereich für eine gewerblich industrielle Nutzung (GIB) aus.

Die im derzeit geltenden Regionalplan ausgewiesene bzw. geplante Umfahrung des Gebiets durch die B 56/N, welche auf der Fläche der heute im Flächennutzungsplan als Grünzug dargestellten Fläche westlich des Gebiets ursprünglich verlaufen sollte, wurde bereits 1992 aus dem Verkehrsentwicklungsplan herausgenommen, weil sie im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsplanung keine größtmögliche Verträglichkeit aufweist. Stattdessen wurde dem Um- und Ausbau der Einsteinstraße als Zubringer der Vorzug gegenüber dem Bau der B 56N gegeben.

Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan



Planung

Der Teilbereich des regionalplanerisch gesicherten Gewerbe- und Industriebereichs (GIB 125) zwischen der A 560 und der Siegburger Straße im Ortsteil Menden soll in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) geändert werden. Die momentanen Gebietsfestsetzungen stehen dem Erweiterungsvorhaben entgegen. Deshalb soll durch die Regionalplanänderung die Voraussetzung für ein bauleitplanerisches Verfahren geschaffen werden.

Umweltbericht

In einer ersten informellen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die mit der Maßnahme voraussichtlich verbundene Eingriff in das Schutzgut Boden wegen der damit verbundenen Versiegelung als erheblich eingestuft. Ansonsten bestehen keine Bedenken.

Eine tiefgehende Prüfung der Natur-, Landschafts- und Artenschutzaspekte erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung.

Sankt Augustin,

den 27.08.19

Im Auftrag

Jasmin Bies

Screening-Prüfliste gemäß § 8 Abs. 2 Raumordnungsgesetz zur Vorprüfung des Einzelfalls bei geringfügigen Änderungen von Regionalplänen

Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk

SCREENING-PRÜFLISTE		
1) Geringfügigkeit der Planänderung (§ 8 (2) ROG)		
Beschreibung der planungsrechtlichen Ausgangslage: Ein Teilbereich des GIB soll in ein ASB umgewandelt werden. <i>(bisherige Ausweisung und Festlegung / geplante Ausweisung und Festlegung (relativer Vergleich))</i>		
Flächengröße der vorgesehenen Planänderung im Vergleich zum Plangebiet	<input type="checkbox"/> Teilräumlich	<input checked="" type="checkbox"/> Lokal
	Größe und Größenverhältnis - Bisherige Darstellung GIB - Neue Darstellung ASB ca. 2,5ha	
Veränderung des bisherigen planerischen Grundkonzeptes	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
	Bisherige Ausweisungen und Festlegungen: - GIB	
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Lokal begrenzte Planänderung ohne erhebliche Veränderungen des regionalplanerischen Gesamtkonzeptes <i>(Bei teilräumlicher Flächengröße oder erheblichen Veränderungen des bisherigen Grundkonzeptes ist das Maß der Geringfügigkeit überschritten und es besteht Umweltsprüfungspflicht; das Screening kann abgebrochen werden; sonst weiter)</i>		
2) Merkmale des Plans – Angaben zur vorgesehenen Planänderung im Vergleich zur bestehenden Plandarstellung (Anlage 2 zu § 8 (2) ROG, Nr. 1)		
Ausmaß der Rahmensetzung (Anlage 2 ROG, Nr. 1.1)		
Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 des UVP-G	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Nr.: Vorhabentyp:	
Rahmensetzung für FFH-VP-pflichtige Vorhaben	<input type="checkbox"/> Zu prüfen	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
Rahmensetzung über Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 (3) UVP-G		
Zum Bedarf	<input type="checkbox"/> Ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Zum Standort	<input type="checkbox"/> Ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Zur Größe	<input type="checkbox"/> Ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Zur Inanspruchnahme von Ressourcen	<input type="checkbox"/> Ja (direkt oder indirekt)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Kein zusätzlicher Rahmen bei der Umwandlung von GIB in ASB für eine UVP-Pflicht oder FFH-VP-Pflicht vorhanden. <i>(Bei Rahmensetzung für UVP-pflichtige oder FFH-VP-pflichtige Projekte ist von einer Umweltsprüfungspflicht auszugehen; das Screening kann abgebrochen werden; sonst weiter)</i>		

SCREENING-PRÜFLISTE		
Ausmaß der Beeinflussung anderer Pläne im Vergleich zur bestehenden Plandarstellung (Anlage 2 ROG, Nr. 1.2)		
Rahmensetzung für die Bauleitplanung	<input checked="" type="checkbox"/> Rahmensetzung gegeben	<input type="checkbox"/> Unerheblich
Rahmensetzung für die Fachplanung	<input checked="" type="checkbox"/> Rahmensetzung gegeben	<input type="checkbox"/> Unerheblich
	Fachplanung:	
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Rahmensetzung für die weitere Nutzungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich gegeben, jedoch keine erhebliche Änderung des Regionalplans im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung. Bereich ist bisher baulich geprägt und für die siedlungsräumliche Entwicklung vorgesehen.		
Bedeutung für die Einbeziehung von Umwelterwägungen (Anlage 2 ROG, Nr. 1.3)		
Schwerpunkt der Einbeziehung von Umweltaspekten	<input type="checkbox"/> In der Regionalplanung / in der Planänderung	<input checked="" type="checkbox"/> In nachgeordneten Verfahren
Ausmaß umweltbezogener Wirkungen und Probleme der geplanten Änderung im Vergleich zur bestehenden Plandarstellung (Anlage 2 ROG, Nr. 1.4)		
Rahmensetzung für Vorhaben mit folgenden Wirkfaktoren:		
Flächeninanspruchnahme:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Lärm- und Stoffemissionen:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Abfall, Abwasser:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Visuelle Wirkungen:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Trennwirkungen:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Ressourcenverbrauch:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Energieverbrauch:	<input type="checkbox"/> Erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Bedeutung für die Durchführung von Umweltvorschriften (Anlage 2 ROG, Nr. 1.5)		
Zur Umsetzung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften notwendig	<input type="checkbox"/> Ja Welcher:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Die Umwandlung von GIB zu ASB hat keine Bedeutung in Bezug auf umweltbezogene Aspekte und Erwägungen. Die Planänderung hat keine Bedeutung zur Durchführung von Umweltvorschriften. Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ergeben sich keine erheblich umweltbezogenen Wirkungen und Probleme. <i>(Bei überwiegender Erheblichkeit oder Ja-Antwort ist von einer Umweltprüfungspflicht auszugehen; das Screening kann abgebrochen werden; sonst weiter)</i>		
3) Merkmale des voraussichtlich betroffenen Gebiets (Anlage 2 zu § 8 (2) ROG, Nr. 2)		
Betroffenheit von Schutzgebieten, die über die bestehende Plandarstellung hinausgeht (Anlage 2 ROG, Nr. 2.6)		

SCREENING-PRÜFLISTE		
Natura 2000-Gebiete	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
Naturschutzgebiete	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
Nationalparke	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Park:	
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	<input type="checkbox"/> möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
Gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Biotop:	
Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	<input type="checkbox"/> Möglich	<input type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet: Wasserschutzgebiet IIIb	
Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Gebiet:	
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaft	<input type="checkbox"/> Möglich	<input checked="" type="checkbox"/> Kann ausgeschlossen werden
	Denkmal / Bereich	
<p><u>Zusammenfassende Bewertung:</u></p> <p>Durch die Umwandlung von einem GIB zum ASB sind keine über die bisherige Plandarstellung hinausgehenden Schutzgebiete betroffen.</p> <p><i>(Bei möglicher Betroffenheit eines Natura 2000-Gebietes ist zwingend von einer Umweltprüfungspflicht auszugehen; das Screening kann abgebrochen werden; werden mehrere andere Schutzgebiete oder wird im Einzelfall auch ein einzelnes anderes Schutzgebiet erheblich im Schutzzweck betroffen, spricht dies ebenfalls für die Notwendigkeit einer Umweltprüfung.)</i></p>		
<p>Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung, die über die bestehende Plandarstellung hinausgeht (Anlage 2 ROG, Nr. 2.5)</p>		
Boden, Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input type="checkbox"/> Unerheblich

SCREENING-PRÜFLISTE		
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
	Relevante Umweltqualitätsnorm:	
Klima/Luft	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
	Relevante Umweltqualitätsnorm:	
Grund- und Oberflächenwasser	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input type="checkbox"/> Unerheblich
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
	Relevante Umweltqualitätsnorm:	
Tiere und Pflanzen; Biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich gegeben	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
	<input type="checkbox"/> Nachgeordnete Verfahren voraussichtlich mit Artenschutz nicht vereinbar	<input checked="" type="checkbox"/> Nachgeordnete Verfahren voraussichtlich mit Artenschutz vereinbar
	Geschützte Arten:	
Landschaft	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	<input type="checkbox"/> Bedeutung/Empfindlichkeit voraussichtlich erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
	<input type="checkbox"/> Umweltqualitätsnorm überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren nicht einzuhalten	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht überschritten bzw. in nachgeordneten Verfahren einzuhalten
	Relevante Umweltqualitätsnorm:	
Zusammenfassende Bewertung: Keine besondere Bedeutung oder Sensibilität natürlicher Merkmale, kulturellen Erbes, relevanter Umweltqualitätsnormen oder intensiver Bodennutzung gegeben, die die Notwendigkeit einer Umweltprüfung begründen. <i>(Ist die Bedeutung und Empfindlichkeit des betroffenen Gebietes in Bezug auf mehrere Schutzgüter, in Abhängigkeit vom Einzelfall auch in Bezug auf ein einzelnes Schutzgut als erheblich einzuschätzen, spricht das für die Notwendigkeit einer Umweltprüfung.)</i>		
4) Merkmale der möglichen Auswirkungen – Einschätzung der Auswirkungen der veränderte Plandarstellung (Anlage 2 zu § 8 (2) ROG, Nr. 2)		

SCREENING-PRÜFLISTE		
Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen (Anlage 2 ROG, Nr. 2.1)		
Intensität der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen (Anlage 2 ROG, Nr. 2.2)		
Grenzüberschreitende Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht gegeben
Kumulative Wirkungen	Mit:	
	<input type="checkbox"/> Möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (Anlage 2 ROG, Nr. 2.3)		
Unfallrisiko	<input type="checkbox"/> Möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich
Umfang und räumliche Ausdehnung der Wirkungen (Anlage 2 ROG, Nr. 2.4)		
Umfang der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Möglicherweise erheblich, großräumig	<input checked="" type="checkbox"/> Unerheblich, lokal
<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Mit der lokalen Umwandlung gehen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen einher. <i>(Kann die geplante Neudarstellung zu zusätzlichen Auswirkungen führen? Wenn ja, wie.)</i>		
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen		
Vorgesehene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen: Nicht erforderlich		
Gesamteinschätzung (Möglichkeiten erheblicher Umweltauswirkungen gegeben oder nicht gegeben): Durch die Umwandlung von GIB in ASB werden keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. <i>(Ist durch die beabsichtigte Neudarstellung im Regionalplan die Möglichkeit gegeben, zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auszulösen? Dabei ist die bereits dargestellte Plankategorie / planungsrechtliche Voraussetzung mit in Betracht zu ziehen; ebenso die Vermeidungsmaßnahmen, die geeignet sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht entstehen zu lassen)</i>		

P r o t o k o l l

Vorstellung des unabhängigen Fachgutachtens zum Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld

Sitzungsort: Kleiner Ratssaal, Rathaus Sankt Augustin
Datum: 03.07.2019
Uhrzeit: 13:30 Uhr bis 14:50 Uhr

Teilnehmerinnen/Teilnehmer:

Frau Wagner Frau Eder	Stadt Bonn
Herr Lang Frau Klein	Stadt Troisdorf
Herr Marks	Stadt Siegburg
Frau Klüser	Rhein-Sieg-Kreis
Frau Bootz	Stadt Hennef
Frau Tillmann	Stadt Lohmar
Herr Klein	Stadt Bad Honnef
Herr Gleß Herr Knipp Frau Bies	Stadt Sankt Augustin
Frau Kollmar	GMA Gesellschaft für Markt- und Absatz- forschung mbH

Nach einer Einführung durch Herrn Gleß, stellte Frau Kollmar die wesentlichen Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens vor. Die Anwesenden wurden anschließend gebeten, ihre Fragen und Stellungnahmen vorzutragen.

Lediglich die Stadt Bonn äußerte substantielle Bedenken hinsichtlich der fahrrad-
infrastrukturellen Ausstattung ihrer Ortsteile, d.h. man führte an, dass Kunden mög-

licherweise längere Wege in Kauf nehmen müssten, wenn einzelne Händler schließen würden. Dies wurde seitens der Gutachterin als kein Belang angesehen, der verfahrensrelevant wäre, sofern die Versorgung mit Fahrrädern und den entsprechenden Nebensortimenten grundsätzlich nicht gefährdet sei. Diese fachliche Einschätzung blieb auch seitens der Kommunalvertreter unwidersprochen.

Die Zonierung des Einzugsgebietes ist aus Sicht der Stadt Bonn nicht plausibel und ist seitens von der Gutachterin noch genauer zu begründen.

Ebenso erfolgte im Termin kein Widerspruch hinsichtlich der gutachterlichen Einschätzung zu den nicht zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Region und die ebenso nicht zu erwartenden negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen. In diesem Zusammenhang begrüßte der Vertreter Siegburgs die geplante Größenbeschränkung des Nebensortiments.

Mit den Anwesenden wurde vereinbart, dass im Anschluss ein Vermerk über die Ergebnisse des Termins versendet wird zu dem innerhalb von 3 Wochen eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Die Städte Bonn und Lohmar wiesen darauf hin, dass ihre Stellungnahme im politischen Gremium abgestimmt werden muss, sodass erst im September/ Oktober mit den letzten kommunalen Stellungnahmen gerechnet werden kann.

Darüber hinaus können im Rahmen des förmlichen Bebauungsplan-Verfahrens Stellungnahmen abgegeben werden, über die ggf. im Vorfeld politisch beraten werden muss.

Die ausstehenden Stellungnahmen ergeben in ihrer Gesamtheit die Einschätzung der (im :rak vertretenen) Nachbarkommunen und damit das Meinungsbild des Regionalen Arbeitskreises. Dieser gibt als Arbeitskreis keine gesonderte Stellungnahme ab.

Sankt Augustin, 11.07.2019


Im Auftrag
Jasmin Bies



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, Kassenzone, 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 m² 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 Verkaufsflächenenerweiterung 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 Verkaufsflächenenerweiterung 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

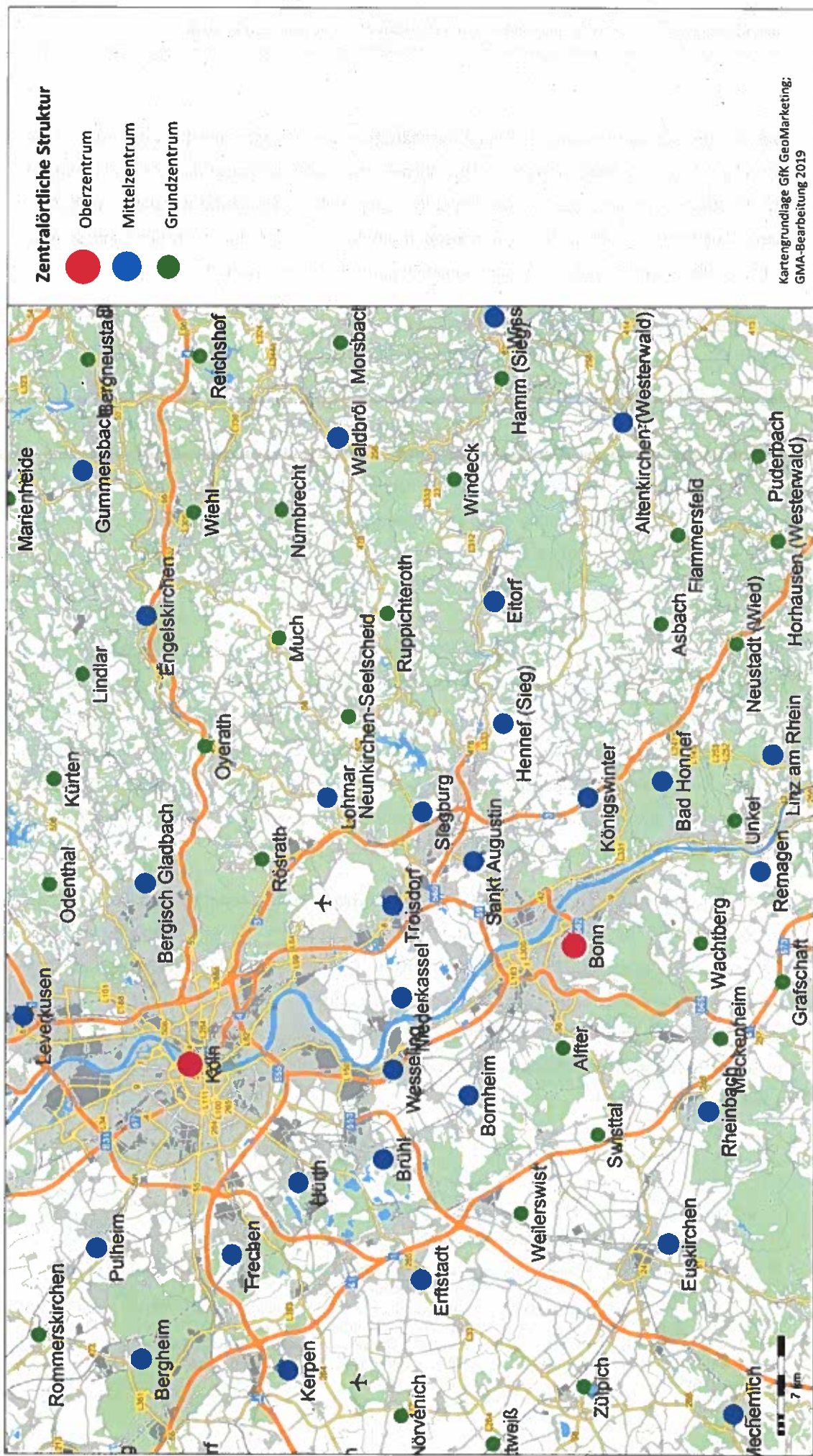
Die **Stadt Sankt Augustin** (ca. 55.870 Einwohner)⁷ liegt im Regierungsbezirk Köln und erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums (vgl. Karte 1). Die nächst gelegenen zentralen Orte höherer Hierarchiestufe sind die Oberzentren Bonn (ca. 7 km westlich) und Köln (ca. 23 km nördlich). Sankt Augustin ist 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.

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.

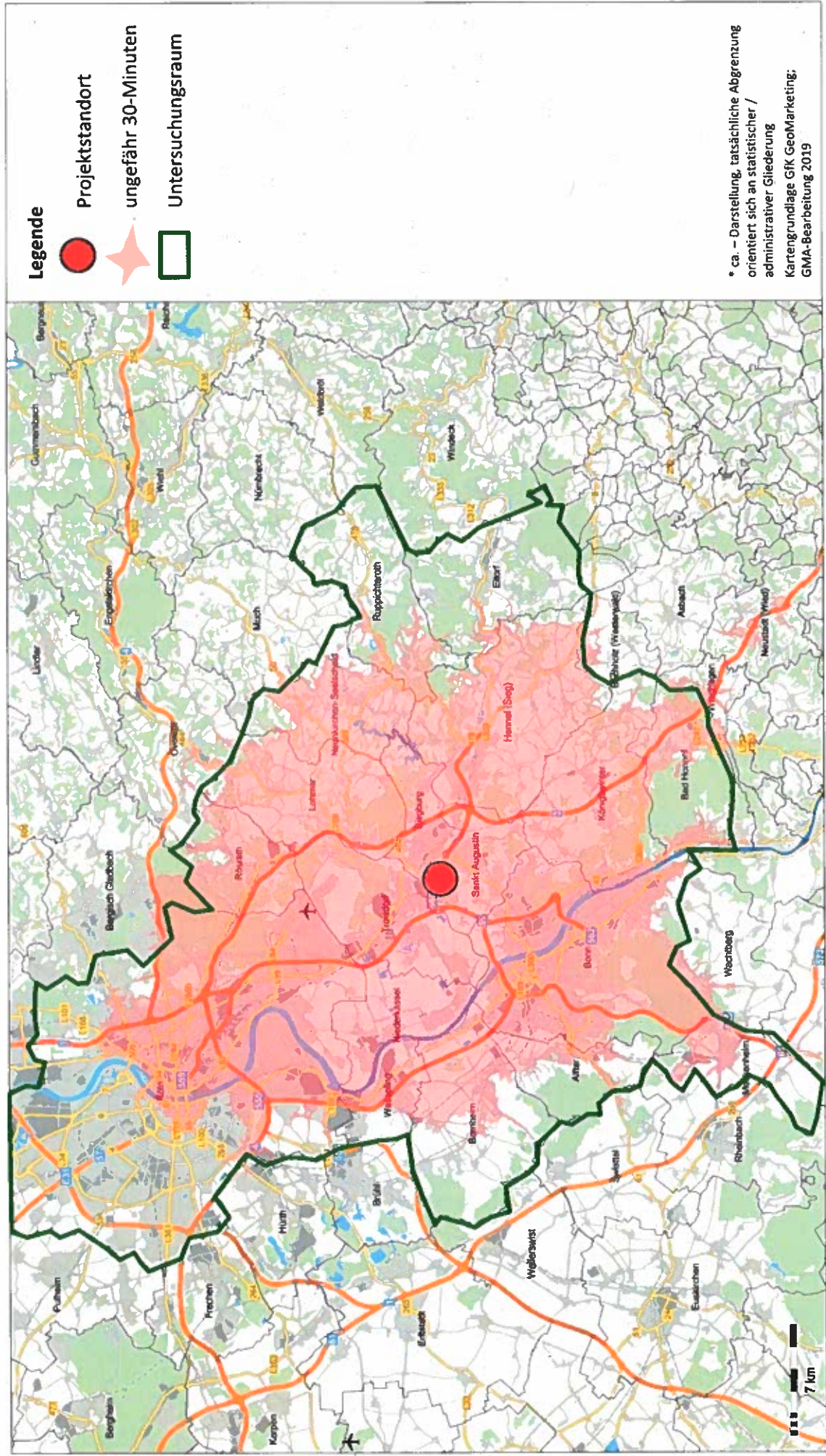
Als Wettbewerber gelten grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe, die Warengruppen anbieten, die in dem Planobjekt geführt werden. In Folge der Flächengröße und der Vertriebsform des Planobjektes ist aber davon auszugehen, dass die **wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit groß- und mittelflächigen 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 Ruppichterorth, 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 Solitärlage 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. nahversorgungsrelevant 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 ($< 10 \text{ m}^2$) Fahrradzubehör.

- 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 $< 100 \text{ m}^2$. 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: $400 - 600 \text{ m}^2$), der eine zweiteilige Geschäftsstruktur aufweist. Im zentralen Versorgungsbereich nimmt der Laden aufgrund seiner Randlage keine strukturprägende Funktion ein.
- Lediglich ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft befindet sich im **B-Zentrum Duisdorf**, das sich v. a. auf die Reparatur von Fahrrädern und E-Bikes spezialisiert hat.
- 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 m^2 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 m^2) und Fahrradbekleidung (ca. 550 m^2) 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 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.

*zentrenrelevant!
 → Beschluss 02.07.2018*

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 **Ruppichterorth**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 Ruppichterorth sind sowohl Fahrräder und Zubehör als auch Sportbekleidung zentrenrelevant. (Quelle: Einzelhandelsstandortkonzept für die Gemeinde Ruppichterorth 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 Köln²⁹ 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.

HK Köln: 2.210

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

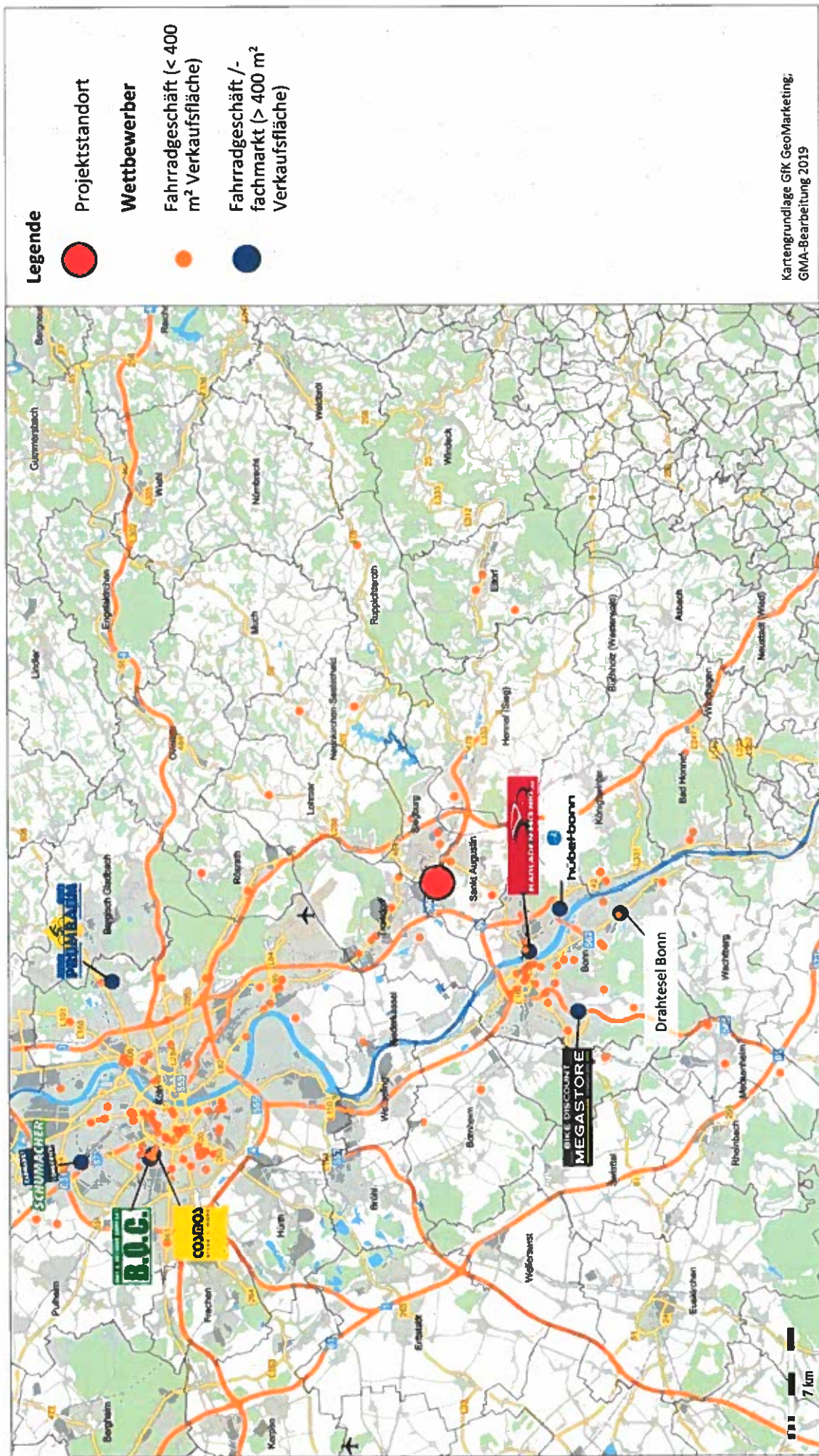
Tabelle 4: Bestand und Verteilung der vorhabenrelevanten Sortimente an den untersuchungsrelevanten Standorten

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: Hennef (Sieg), Niederkassel, Königswinter, Lohmar, Alfter, Ruppichterath; ** 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)



Kartengrundlage GfK GeoMarketing;
GMA-Bearbeitung 2019

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, 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 1,06 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.

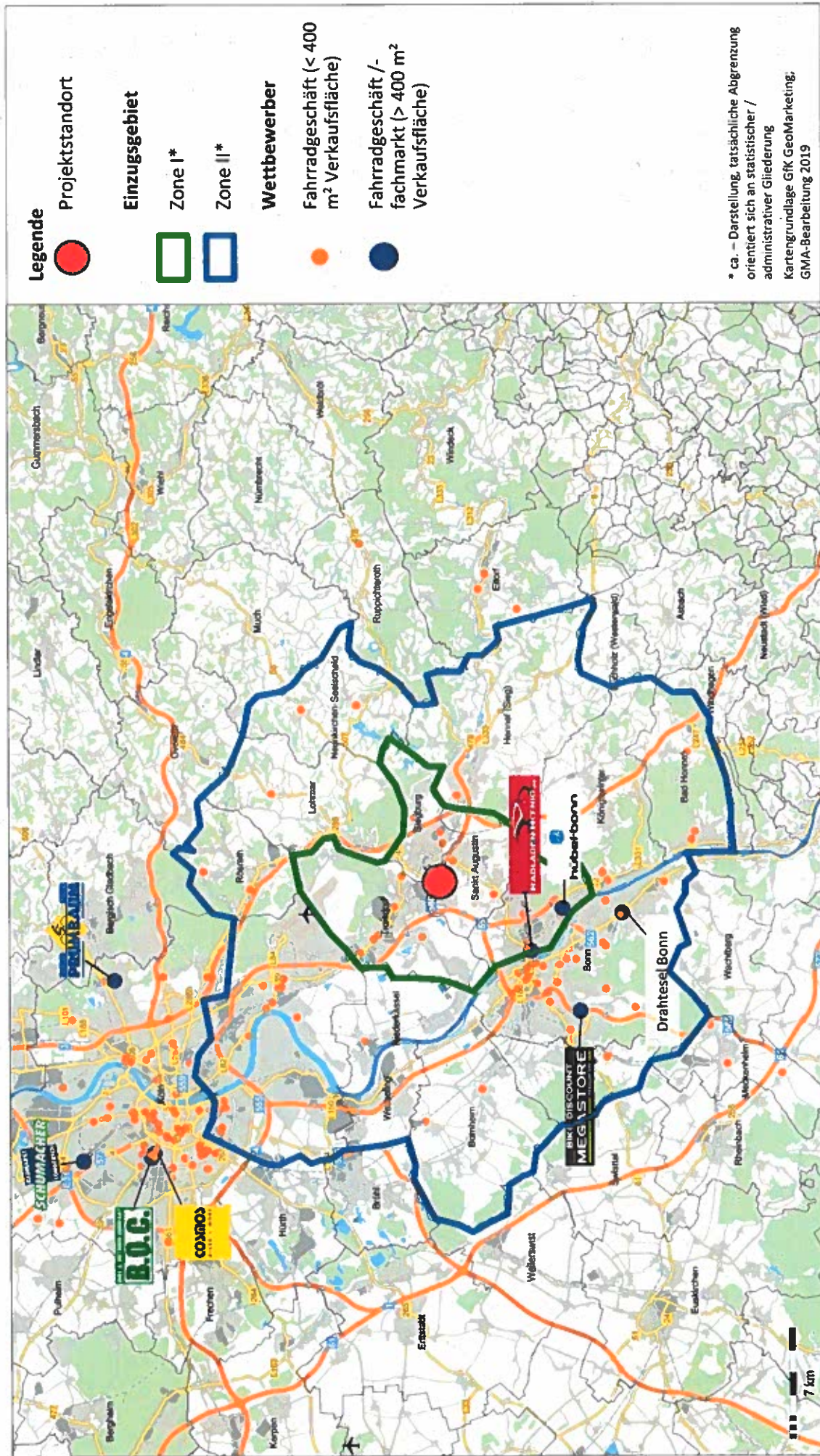
30

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 *aktuell* 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 Erhebung 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.

kaufte 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 Untersuchungs- raum	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 Ruppichterath	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:

- 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 **Ruppichterath** 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, zu dem 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 Untersuchungs- raum	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:

- 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.
- 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.
- 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 (Beeinträchtungsverbot) 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.



Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadthaus Deutz - Westgebäude
 Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
 Auskunft Frau Klocke, Zimmer 10C41
 Telefon 0221 221-24614, Telefax 0221 221-28493
 E-Mail stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de
 Internet www.stadt-koeln.de

Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik
 Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Stadt Sankt Augustin
 Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
 z. Hd. Herr Kipp
 An der Post 19
 53754 Sankt Augustin

Tag: 11. Aug. 2020

Amt:

Ablichtung für Am

4/12.8.20

Sprechzeiten

Montag und Donnerstag 8 bis 16 Uhr
 Dienstag 8 bis 18 Uhr
 Freitag 8 bis 12 Uhr
 und nach besonderer Vereinbarung

KVB Stadtbahn Linien 1, 3, 4, 9

Bus Linien 150, 153, 156

S-Bahn Linien S6, S11, S12, S13, S19 sowie RE-/RB- und Fernverkehr

Haltestelle Bf. Deutz/Messe LANXESS arena

Ihr Schreiben

Mein Zeichen

151-1 KI

Datum

05.08.2020

Erweiterung eines Fahrradfachmarktes in Sankt Augustin – Antrag auf Regionalplanänderung

Hier: Stellungnahme zur projektierten Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in Sankt Augustin

Sehr geehrter Herr Kipp,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum projektierten Erweiterungsbestreben des Fahrradfachmarktes XXL Feld in Sankt Augustin und der Übersendung der relevanten Unterlagen zu dem in Rede stehenden Vorhaben. Hierbei ergeben sich bei der beigefügten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes, erstellt durch das Gutachterbüro GMA, für die Stadt Köln einige inhaltliche Punkte, auf die ich im Folgenden gern näher eingehen möchte. Bei der Darstellung der Wettbewerbssituation im Umland (Kapitel 1.2, S. 29) wird für den in Köln größten Fahrradfachmarkt B.O.C. eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.700 m² angegeben. Gemäß der aktuellsten Verkaufsflächenerhebung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beträgt die Gesamtverkaufsfläche des Fahrradfachmarkts B.O.C. rd. 2.210 m². Eine einzelbetriebliche Abweichung von über 500 m² (rd. 30 % Differenz der Gesamtverkaufsfläche) ist aus Sicht der Stadt Köln nicht mehr auf eine unterschiedliche Erhebungsmethodik oder einen gewissen Grad der Erhebungsungenauigkeit zurückzuführen. Diese signifikante Abweichung der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche stellt alle weiteren Ergebnisse der Datenerhebung zumindest in Frage.

Bei der Festlegung bzw. der Zonierung des Einzugsgebiets werden die beiden südlichen Kölner Stadtbezirke Rodenkirchen und Porz der Zone 2 zugeordnet. Aufgrund der Lagegunst, der enormen Strahlkraft, welches ein Vorhaben mit dieser perspektivischen Verkaufsfläche regelmäßig zugeschrieben werden kann sowie der überwiegend kleinteilig organisierten Struktur des Fahrradeinzelhandels im Kölner Stadtgebiet, erscheint eine Zuordnung dieser Stadtbezirke zur Zone 1 als realistischer.

Daneben sind aufgrund der voran genannten Aspekte auch Umsatzumverteilungen aus dem übrigen Kölner Stadtgebiet, welche über den Streuumsatzanteil hinausgehen, wahrscheinlich und sollten explizit berücksichtigt werden. Wie in der Auswirkungsanalyse ausgeführt wird,

Seite 2

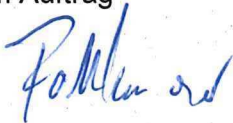
sind die Fahrradanbieter in Köln eindeutig von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffen. Die errechnete Umsatzumverteilungsquote von 15 % bis 16 % in den Stadtbezirken Rodenkirchen und Porz stützen diese Aussage. Bei dieser sehr hohen Umverteilungsquote sind Betriebsschließungen insbesondere bei der Vielzahl an kleineren inhabergeführten Fahrradfachgeschäften mittelfristig unausweichlich. Auch mit Blick auf die hohe Umverteilungsquote von 10 % gegenüber den sonstigen Anbietern im Kölner Stadtgebiet, wird die Dimensionierung der Erweiterung kritisch gesehen. Bei einer ermittelten Umverteilungsquote dieser Größenordnung ist es wahrscheinlich, dass sowohl kleinere als auch großflächige Anbieter im Stadtgebiet, diese Umsatzeinbußen zukünftig nicht oder nur sehr schwierig kompensieren können.

In Bezug auf die dargestellte Umsatzerwartung mit der Ermittlung des aktuellen sowie des prognostizierten Umsatzes nach der avisierten Erweiterung des Fachmarktes ist es nachvollziehbar und richtig, dass bei einer Verkaufsflächenerweiterung der zu erwartende Umsatz nicht in gleicher Weise ansteigt. Trotz der angestrebten Vergrößerung der Flächen für entsprechende Teststrecken aber insbesondere mit Blick auf den Ausbau des dann gesteigerten Verkaufsflächenanteils an E-Bikes, erscheint die prognostizierte Umsatzerwartung bei einem Erweiterungsvorhaben des Fachmarktes in dieser Dimension als zu gering.

Aufgrund der vorangegangenen Aspekte und den dargelegten Auswirkungen, welche eine Erweiterung des bestehenden Fahrradfachmarktes in diesem Ausmaß zweifelsfrei für eine Vielzahl der Fahrradanbieter nicht nur im Kölner Stadtgebiet mit sich führt, bitte ich Sie die Dimensionierung des Erweiterungsvorhabens nochmals kritisch abzuwägen um eine dem Standort angepasste und regionalverträgliche Gesamtverkaufsfläche zu auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Ina-Beate Fohlmeister



Industrie- und Handelskammer
zu Köln

IHK Köln, 50606 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
An der Post 19
53757 Sankt Augustin

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
6/10/1-BJ | 16.07.2020

Unser Zeichen | Ansprechpartner
man | Ester Maniecki

E-Mail
Ester.Maniecki@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 221 1640-4110 | +49 221 1640-4190

Datum
10. August 2020

Erweiterung eines Fahrradfachmarktes in Sankt Augustin-Menden Antrag auf Regionalplanänderung – Bitte um Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IHK Köln nimmt die Änderung des Regionalplanes in Sankt Augustin-Menden von derzeit GIB in ASB zur Kenntnis. Wir haben keine Anregungen zur oben genannten Regionalplanänderung.

Als Anlage haben Sie uns ebenfalls die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradmarktes zur Verfügung gestellt. Zu dieser möchten wir Stellung beziehen. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 2.500 m² auf 9.000 m² erweitert werden. Aus dem IHK-Bezirk Köln liegen die Städte Köln, Wesseling und Rösrath im Untersuchungsraum. Die Städte Bergisch Gladbach, Overath sowie Brühl und Hürth können unserer Auffassung nach ebenfalls von der Umsatzverteilung im Segment Fahrräder betroffen sein, wurden aber nicht untersucht. Mit Auswirkungen rechnen wir vor allem in Köln, aber auch in Brühl, da diese beiden Städte Fahrräder als zentrenrelevant klassifizieren. Als Bestandteil der Nahversorgungszentren tragen Fahrradhändler zur Angebotsvielfalt und Lebendigkeit bei. Die für die zentralen Versorgungsbereiche im Kölner Süden (Porz und Rodenkirchen) prognostizierten Umsatzverteilungen von 12-13% (in beiden Stadtbezirken gesamt 15-16%) bewerten wir vor dem Hintergrund der betrieblichen Kleinstruktur als bedeutend. Die Sicherung der Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen ist erklärtes Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln. Die IHK Köln sieht dieses städtebauliche Ziel bedroht und verweist auf den Landesentwicklungsplan NRW. Das Ziel 3, das Beeinträchtigungsverbot ist nicht berücksichtigt, so dass bei dem Vorhaben von erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgegangen werden muss. Der Grundsatz 4 wird von dem Vorhaben ebenfalls nicht erfüllt. Die Abwägung ist zwar möglich, für die im IHK-Bezirk Köln befindlichen Städte jedoch nicht akzeptabel.

Industrie- und Handelskammer zu Köln


Postanschrift: 50606 Köln | Hausanschrift: Unter Sachsenhausen 10-26, 50667 Köln | Internet: www.ihk-koeln.de
Tel. +49 221 1640-0 | Fax +49 221 1640-1290

Die von der Gutachterin vorgeschlagene Reduktion der Verkaufsflächenerweiterung auf 7.800 m² ist ein Schritt in die richtige Richtung. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Städte im IHK-Bezirk Köln sehen wir damit aber noch nicht ausgeschlossen. Auch wenn das Ziel 3 damit erreicht werden würde, besteht immer noch eine eklatante Überschreitung des Grundsatzes 4 (Umsatz des Marktes nach Flächenreduktion 19,7 Mio. Euro gegenüber 4,4 Mio. Euro Kaufkraft in Sankt Augustin). **Die IHK Köln hat Bedenken gegen die Erweiterung.**

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Im Auftrag



Dipl.-Geogr. Ester Maniecki

Referentin

Geschäftsbereich Standortpolitik

Von: [Christ, Sabrina \(61-1\)](#)
An: [Bies Jasmin](#); [Knipp Jochen](#)
Cc: [Denny, Petra \(61\)](#); [Wagner, Jeannette \(61-1\)](#); [Haentjes, Stefan](#)
Thema: Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld GmbH
Datum: Mittwoch, 13. Mai 2020 15:32:22
Anlagen: [image001.gif](#)
[image002.jpg](#)

Sehr geehrte Frau Bies, sehr geehrter Herr Knipp,

vielen Dank für die Übersendung der Stellungnahme der Gutachterin im Rahmen der Interkommunalen Abstimmung zum Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld, die einige der von uns benannten Kritikpunkte ausräumen konnte. Nach wie vor bleiben Fragen zur Abgrenzung des Einzugsgebietes, der Bewertung der betroffenen Zentren sowie der angesetzten Flächenproduktivitäten.

Bitte leiten Sie die weiteren Anmerkungen zur Stellungnahme an die Gutachterin weiter.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sabrina Christ

M.Sc. Geographie
Bundesstadt Bonn
Stadtplanungsamt
Stadthaus, Berliner Platz
2, 53111 Bonn
Telefon +49 228 - 77 26
66
Telefax +49 228 - 77 58
36
E-Mail
sabrina.christ@bonn.de
Internet www.bonn.de



Abgrenzung Einzugsgebiet

Es wird auf die Anregung aus der vorgegangenen Stellungnahme zur Abgrenzung des Einzugsgebietes verwiesen. Der Ausschluss der linksrheinischen Stadtteile der Stadt Bonn aus der Einzugsgebietszone I wird auch weiterhin in Frage gestellt.

Im Hinblick auf die Investition eines zumeist vierstelligen Betrages für den Kauf eines E-Bikes erscheint es durchaus realistisch, dass Fahrrad XXL Feld auch für linksrheinische Bonnerinnen und Bonner ein interessanter und attraktiver Anbieter ist. Dies ergibt sich aus der Größenordnung der Verkaufsfläche und dem angestrebten, breit aufgestellten Sortiment von Fahrrad XXL Feld – gerade im Vergleich zu Bonner Anbietern - bzw. der angestrebten weiteren Attraktivitätssteigerung des Marktes.

Auch die verkehrliche Anbindung erscheint über B56 und A 560 ausreichend gut, um sich zumindest Teile des linksrheinischen Bonns als Einzugsgebiet mit weniger als 30 min PKW-Fahrzeit zu erschließen. Auch das Werbeverhalten von Fahrrad XXL-Feld lässt auf ein weiteres linksrheinisches Einzugsgebiet, bis in den Kölner Norden, schließen.

Diese Einschätzung wird dadurch gestützt, dass der Umsatz des Vorhabens aufgrund des jetzigen Zuschnitts der Zonen nur zu rund 30 % aus der Zone 1 kommen wird.

Umsatzverteilungsberechnung

Die Zusammenfassung der Betriebe im linksrheinischen Stadtgebiet zu einem Bereich ist insbesondere vor dem Hintergrund der hohen zu erwartenden Umsatzverteilungen nicht nachvollziehbar. Die Umsatzverteilungen sollten transparent nach Lage dargestellt werden, um die Auswirkungen für die einzelnen Bereiche/Zentren herauszustellen, sodass deutlich wird, aus welchen Bereichen ggf. mehr Umsatz abgezogen wird. Da Fahrräder und Fahrradzubehör in die Bonner Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente fallen und damit einhergehend für einen Branchen-Mix notwendig sind, ist eine Ausdifferenzierung nach Zentren anzustreben.

Worst-Case-Ansatz – Flächenproduktivitäten

Der Umsatz für das erweiterte Vorhaben erscheint nach wie vor sehr niedrig gewählt. Dass bei steigender Verkaufsfläche die Produktivität abnimmt ist nachvollziehbar, der angenommene Rückgang jedoch von heute 4.440 €/qm auf lediglich 2.530 €/qm nicht. Auch die Relativierung aufgrund der Teststrecke ist nicht nachvollziehbar, dient diese Teststrecke doch direkt dem Verkaufsvorgang. Insbesondere im Vergleich zum Umsatz der für Bonn und Köln gewählt wurde (ca. 3.000 €/qm) und der auf S.12 angegebenen Quelle des Bayrischen Staatsministeriums ist die gewählte Flächenproduktivität nicht nachvollziehbar. Die Werte der Struktur und Marktdaten des Bayrischen Staatsministeriums von 2017 liegen für Fachmärkte (Fahrrad Feld) bei bis zu 2.900 €/qm. Im Sinne eines Worst Case sollte wohl eher der höhere Wert und nicht der Durchschnitt für Deutschland gewählt werden. Weiterhin wurde dieselbe Studie in 2018 erneut von der Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertag in Auftrag gegeben. Somit liegen aktuellere Werte vor, die zudem eine Steigerung der Flächenumsätze auf bis zu 3.000 €/qm für Fachmärkte herausstellt. Daneben werden in beiden Berichten Pro-Kopf-Umsätze von 46 €/Jahr und 50 €/Jahr für Fahrräder und Zubehör im Stationären Handel genannt. Im Gutachten werden dagegen 75 € und auch in der Stellungnahme der GMA zu den Anregungen der Stadt Bonn mit dem zunehmenden Anteil an E-Bikes begründet. Dies ist in der Tendenz nachvollziehbar, in der Höhe (hier ein 1,5-facher Wert) nicht plausibel.

Zusammenfassend kann den getroffenen Annahmen zur Flächenproduktivität nicht gefolgt werden. Um deren Überprüfung wird gebeten.

Bleiben Sie mit unseren städtischen Newslettern auf dem Laufenden. Alle Informationen zum Abo finden Sie auf www.bonn.de/newsletter

Recyclingpapierfreundlichste Stadt Deutschlands 2010 bis 2019.

Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss.



Industrie- und Handelskammer
Bonn/Rhein-Sieg

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg | Postfach 1820 | 53008 Bonn

Ihr Zeichen/Nachricht vom

Stadtverwaltung
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Frau Jasmin Bies
53757 Sankt Augustin

Unser Zeichen
Abt. I TB/BS
Ihr Ansprechpartner
Till Bornstedt
E-Mail
bornstedt@bonn.ihk.de
Telefon
(0228) 22 84 - 145
Telefax
(0228) 22 84 - 223

30.07.2019

Betreff: Interkommunale Abstimmung Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld

Sehr geehrte Frau Bies,

vielen Dank für Übersendung der GMA-Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in der Stadt Sankt Augustin.

Das Ergebnis der Analyse ist nachvollziehbar, es wird u.a. eine Verkleinerung der geplanten Verkaufsfläche und eine Umwidmung der Fläche im Regional- und Flächennutzungsplan vorgeschlagen. Es bestehen daher seitens der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg keine Bedenken gegenüber diesem Vorhaben

Mit freundlichen Grüßen
Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg
i.A.

Till Bornstedt
Referent Handel, Bauleitplanung, Verkehr

Von: [Geider, Anya](#)
An: [Bies Jasmin](#)
Cc: [Theuerkauf, Markus](#)
Thema: AW: Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld GmbH
Datum: Mittwoch, 20. Mai 2020 11:01:10

Sehr geehrte Frau Bies,

konkrete Planungen für die Ansiedlungen weiterer Fahrradgeschäfte liegen derzeit nicht vor. Es gibt jedoch erste Überlegungen u.a. im Bereich des Bahnhofes in Niederdollendorf in Zusammenhang mit einer Radstation ein Fahrradgeschäft anzusiedeln. Darüber hinaus könnte die Ansiedlung von Fahrradgeschäften zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Ich bitte dies zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Anya Geider
Stadt Königswinter
Geschäftsbereich Planen und Bauen
Obere Straße 8
53639 Königswinter
Tel. 02244 – 889 177
Fax 02244 – 889 338

E-Mail: anya.geider@koenigswinter.de
Internet: www.koenigswinter.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Bies Jasmin [<mailto:Jasmin.Bies@sankt-augustin.de>]
Gesendet: Montag, 11. Mai 2020 09:58
An: Geider, Anya
Betreff: AW: Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld GmbH

Sehr geehrte Frau Geider,

vielen Dank für die schnelle Rückmeldung.
Ich möchte mich zusätzlich noch danach erkundigen, ob Ihnen aktuelle Planungen für die Ansiedlung weiterer Fahrradgeschäfte bzw. -fachmärkte in Königswinter bekannt sind oder es konkrete Überlegungen diesbezüglich gibt.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Jasmin Bies

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Technisches Rathaus
Zimmer 1.25
02241 243 270
02241 243 77270
Jasmin.bies@sankt-augustin.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Geider, Anya [<mailto:anya.geider@koenigswinter.de>]

Gesendet: Mittwoch, 6. Mai 2020 14:38
An: Bies Jasmin <Jasmin.Bies@sankt-augustin.de>
Cc: Theuerkauf, Markus <Markus.Theuerkauf@koenigswinter.de>
Betreff: WG: Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld GmbH

Sehr geehrte Frau Bies,

wie ich der Stadt Sankt Augustin bereits mit E-Mail vom 08.07.2019 mitgeteilt haben, wurde das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Königswinter am 02.07.2018 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen.

Das Konzept finden Sie auf der Internetseite der Stadt Königswinter (<https://www.koenigswinter.de/de/einzelhandelskonzept.html>). Zwar gibt es derzeit in Königswinter nur noch einen kleineren Anbieter in diesem Warensegment. Es ist aber - insbesondere zur Stärkung der Stadtteilzentren Oberpleis und Königswinter - Ziel der Stadt Königswinter dieses Sortiment in den Stadtteilzentren zu schützen bzw. potenzielle Anbieter in diese Versorgungsbereiche zu lenken, um diese Zentren zu erhalten und zu stärken. Das Sortiment "Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs)" wurde daher vor dem Hintergrund der zukünftigen Steuerung und der grundsätzlich zentrenprägenden Funktion als zentrenrelevant eingestuft. Ich bitte daher das Gutachten der GMA entsprechend anpassen zu lassen.

Die Stadt Königswinter befürwortet ausdrücklich die Empfehlung der GMA, die Verkaufsfläche des Vorhabens zu verringern. Um die negativen versorgungsstrukturellen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens weiter zu mindern, wird eine über die Empfehlung der GMA hinausgehende weitere Verringerung der Verkaufsfläche angeregt. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass dem landesplanerischen Grundsatz 4 (Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis) auch mit der von der GMA empfohlenen Reduzierung der Verkaufsfläche auf 7.800 m² nicht entsprochen wird.

Aus Sicht der Stadt Königswinter besteht darüber hinaus kein weiterer Abstimmungsbedarf.

Mit freundlichem Gruß Im Auftrag

Anya Geider Stadt Königswinter Geschäftsbereich Planen und Bauen Obere Straße 8
53639 Königswinter Tel. 02244 – 889 177 Fax 02244 – 889 338

E-Mail: anya.geider@koenigswinter.de
Internet: www.koenigswinter.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Bies Jasmin [<mailto:Jasmin.Bies@sankt-augustin.de>]
Gesendet: Mittwoch, 6. Mai 2020 10:21
An: Geider, Anya
Cc: Knipp Jochen; Truebenbach Uwe; Stiepel Felix
Betreff: Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld GmbH

Sehr geehrte Frau Geider,

ich nehme Bezug auf die Gespräche bzw. den Schriftverkehr der interkommunalen Abstimmung zum Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld GmbH in Sankt Augustin Menden. Die Verwaltung der Stadt Sankt Augustin hat inzwischen auf politischen Beschluss bei der Bezirksregierung einen Antrag auf Regionalplanänderung gestellt. Zurzeit sind wir dabei die Unterlagen des Antrags zu vervollständigen.

In Ihrer E-Mail vom 08. Juli 2019 haben Sie erläutert, dass Sie das Einzelhandelskonzept fortschreiben und dass vorgesehen ist, das Sortiment "Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs)" als zentrenrelevant einzustufen. Ich möchte mich erkundigen, wie der aktuelle Stand zum Einzelhandelskonzept ist, um den aktuellen Sachstand in unseren Unterlagen zu vermerken.

Ebenso möchte mich erkundigen, ob Sie, wie in Ihrer E-Mail erwähnt, eine erneute Stellungnahme zum Verfahren einreichen möchten. In diesem Kontext verweise ich auf die Ergänzungen in der Fußnote 15 auf Seite 24 des Gutachtens im Anhang: "[...] 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)

zukünftig 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."

Um die Antragsunterlagen vervollständigen zu können, bitte ich um eine kurze, zeitnahe Rückmeldung, ob Ihrerseits noch Abstimmungsbedarf besteht.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Jasmin Bies

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Technisches Rathaus
Zimmer 1.25
02241 243 270
02241 243 77270
Jasmin.bies@sankt-augustin.de

Stadt Sankt Augustin - Der Bürgermeister Markt 1 - 53757 Sankt Augustin <http://www.sankt-augustin.de>

Aktuelle Informationen aus der Verwaltung erhalten Sie im Newsletter über Telegram, Facebook Messenger oder Notify. www.sankt-augustin.de/newsletter.

Die Herstellung von Papier benötigt Energie und Rohstoffe. Sparen Sie pro DIN A4 Seite ca. 250 ml Wasser, 10 g Holz und 40 Wh Energie: Drucken Sie daher bitte nur, wenn es wirklich notwendig ist, die Umwelt dankt es Ihnen. Der Inhalt dieser Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Die E-Mail wurde beim Ausgang auf Viren geprüft. Es wird jedoch wegen der Gefahr auf den Übertragungswegen zu einer Eingangskontrolle geraten. Eine Haftung für Virenfreiheit ist ausgeschlossen.

GMA Siegburger Straße 215 50679 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Frau Jasmin Bies
Markt 1
53757 Sankt Augustin

per E-Mail: jasmin.bies@sankt-augustin.de

Unser Zeichen
KO-aw

Durchwahl
+49 (0) 221 / 98 94 38-0

E-Mail
monika.kollmar@gma.biz

Datum
25.06.2020

Erweiterungsvorhaben Fahrrad XXL Feld, Stellungnahme der Stadt Bonn per E-Mail vom 13.05.2020

Sehr geehrte Frau Bies,

Sie hatten uns eine E-Mail der Stadt Bonn vom 13.05.2020 zukommen lassen, in der die Stadt noch einmal Anmerkungen zu unserer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Fahrrad XXL Feld dargelegt wurden. Einige Aspekte, z. B. die Abgrenzung des Einzugsgebietes und der worst-case-Ansatz der Flächenproduktivitäten, wurde bereits von Seiten der Stadt Bonn im vergangenen Jahr angesprochen; hierzu haben wir bereits in unserem Schreiben an Sie, sehr geehrte Frau Bies, vom 30.10.2019 Stellung genommen.

Aus unserer Sicht sind insbesondere bezüglich der **Flächenproduktivitäten** und der Frage des **worst-case-Ansatzes** keine neuen Argumente der Stadt Bonn aufgeführt, weshalb wir hier komplett auf unser Schreiben vom 30.10.2019 verweisen.

Auch in Bezug auf die **Abgrenzung des Einzugsgebietes**, in welchem nach Meinung der Stadt Bonn der linksrheinische Teil von Bonn auch der Zone I zuzuordnen wäre, gibt es keine neue Argumentation. Die verkehrliche Anbindung des Planstandortes in Sankt Augustin wurde bereits in unserer Auswirkungsanalyse gewürdigt. Auch das Werbeverhalten von Fahrrad XXL Feld, welches sich auch auf das linksrheinische Bonn bezieht, lässt keine weiteren Rückschlüsse auf eine stärkere Marktdurchdringung in diesem Teilraum zu. Ein wesentlicher Einwohner Schwerpunkt, aber auch die meisten Wettbewerber – sowohl der Hauptwettbewerber Megabike-Discount als auch eine Vielzahl kleinteiliger Fachanbieter – befinden sich im linksrheinischen Teil von Bonn. Vor diesem Hintergrund sehen wir eine Zuordnung der linksrheinischen Teilräume von Bonn zu Zone II weiterhin als nachvollziehbar gegeben an. Die Tatsache, dass nur rd. 30 % der Umsatzerwartung für XXL Feld aus Zone I kommen, hängt insbesondere mit der Größe der Zone I zusammen. Die Marktdurchdringung (Marktanteil) ist hier am höchsten und wurde von der GMA mit rd. 35 – 36 % ermittelt. Dies hängt zum einen

mit der räumlichen Nähe dieser Teilräume an den Planstandort, der verkehrlichen Erreichbarkeit, aber auch der vergleichsweise geringen Wettbewerbssituation zusammen. Die Zone II, die nicht nur Teilräume von Bonn, sondern auch weiter entfernt liegende Teilräume in der Region umfasst, ist sehr viel einwohnerstärker und weist auch eine deutlich höhere Wettbewerbssituation auf. Darüber hinaus tendieren die Kunden aus Zone II, vor allem der nördlichen Teilräume in Richtung Köln, auch an leistungsfähige Anbieter, die das Einzugsgebiet von Fahrrad XXL Feld begrenzen. Vor diesem Hintergrund kann die Marktdurchdringung von Fahrrad XXL Feld – selbst bei einer Verkaufsfläche von 9.000 m² und der intensiven werblichen Maßnahmen – deutlich geringer als in Zone I gesehen werden.

Schließlich führt die Stadt Bonn in ihrer E-Mail vom 13.05.2020 noch den Wunsch an, die **Umverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Bonn** nicht in der zusammengefassten Form der Auswirkungsanalyse darzustellen, sondern in einer **differenzierteren Form**, um die potenziellen Auswirkungen auf die einzelnen Zentren nachvollziehen zu können. Diesem Wunsch kommen wir im Folgenden gerne nach, müssen jedoch voranschicken, dass nicht zu jedem einzelnen zentralen Versorgungsbereich eine Umverteilungsquote ausgewiesen werden kann, da in vielen zentralen Versorgungsbereichen jeweils nur ein einzelner Fachanbieter ansässig ist. In einer möglichst ausdifferenzierten Art und Weise lassen sich jedoch folgende Aussagen treffen, wobei sich die nachfolgenden Zahlen bereits auf die von uns empfohlene **reduzierte Verkaufsfläche von 7.800 m²** bei Fahrrad XXL Feld beziehen:

- In Zone I wurde in der Auswirkungsanalyse zwischen dem Stadtbezirkszentrum Bonn-Beuel (Umverteilungswirkungen 11 – 12 %) und sonstigen zentralen Versorgungsbereichen differenziert. Zu den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen in Zone I in Bonn gehören lediglich das D-Zentrum Villich mit Teilsortimenten im Fahrradbereich bei Bauhaus sowie das C-Zentrum Pützchen / Bechlinghoven, wo ein kleinteiliges Fahrradfachgeschäft ansässig ist. Bei einem derart geringen Besatz lassen sich auf einzelbetrieblicher Ebene und damit in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen keine Auswirkungen nachweisen. Daher wurde in Tabelle 7 der Auswirkungsanalyse auch „nn“ angegeben.
- In den zentralen Versorgungsbereichen in Zone II sind nur im A-Zentrum sowie im B-Zentrum Bad Godesberg mehrere Anbieter ansässig. Im B-Zentrum Duisdorf sowie in den C- und D-Zentren sind dagegen jeweils nur ein Fachanbieter erfasst, weshalb auch hier keine Ausweisung bezogen auf den einzelnen zentralen Versorgungsbereich möglich ist. Die meisten Anbieter sind dazu kleinteilig, lediglich im D-Zentrum Finkenhof ist mit dem Megabike-Discount ein größerer Wettbewerber vorhanden. Blickt man auf die Umverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bonn in Zone II in Höhe von 1,8 Mio. € (= 12 – 13 %), so ist davon auszugehen, dass auf diesen Anbieter der absolut und relativ gesehen größte Anteil der Auswirkungen entfällt.
- Differenziert nach Zentrenkategorien ist das **A-Zentrum** in einer Größenordnung von ca. 0,1 - 0,2 Mio. € betroffen, was bei einem Umsatz von ca. 1,7 Mio. € einer Umverteilungsquote von ca. **10 – 11 %** entspricht. Hier sind insbesondere zwei mittelflächige Anbieter am Stiftsplatz bzw. am Belderberg anzusprechen, die durch einen kleineren Fachanbieter in der Franziskanerstraße und die Teilsortimente von Kaufhof, Intersport und McTrek ergänzt werden. Insgesamt ist nicht von städtebaulichen Auswirkungen auszugehen, da bei diesen Umverteilungswirkungen keine nachhaltigen Betriebsschädigungen

anzunehmen sind. Selbst im unwahrscheinlichen Fall einer Betriebsaufgabe eines Fahrradfachanbieters wären auch keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, da sich die Fachanbieter alle in Nebenlagen befinden.

- Die **B-Zentren Bad Godesberg und Duisdorf** weisen einen Bestand von ca. 1,9 € auf und werden rund 0,1 - 0,2 Mio. € verlieren. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 9 – 10 %. Im B-Zentrum Bonn-Bad Godesberg wurden zum Zeitpunkt der Erhebungen drei Fachanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 600 m² erfasst. Neben den Teilsortimenten eines Intersport-Anbieters (Fahrradzubehör) sind mit Drahtesel und dem Fahrradkontor zwei klassische Fachgeschäfte in einer Größenordnung zwischen 150 m² und 450 m² zu nennen. Diese erfahren zwar spürbare Wettbewerbswirkungen, angesichts der Leistungsfähigkeit der Anbieter und der grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen auf der Nachfrageseite in Bonn ist hier nicht von dem Ausscheiden eines oder sogar beider Anbieter auszugehen. Auch sind keine städtebaulichen Auswirkungen bei Wegfall eines Anbieters zu sehen, da sich beide Unternehmen in einer eindeutigen Nebenlage außerhalb der Fußgängerzone befinden und nicht als Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich wirken
- In den **C-Zentren Alt-Endenich, Alt-Plittersdorf, Bonner Talviertel, Kessenich, Poppelsdorf und Wichelshof** wurden jeweils ein Fachanbieter je Zentrum erfasst, die insgesamt einen Umsatz in Höhe von ca. 1,4 Mio. € erzielen. Die Umverteilungswirkungen von ca. 0,1 Mio. € entsprechen einer Umverteilungsquote von ca. 7 %. Hier sind keine nachhaltigen Betriebsschädigungen zu sehen.
- Die **D-Zentren** sind aufgrund der Sondersituation mit Megabike Discount im D-Zentrum Finkenhof besonders betroffen; in den **D-Zentren Baumschulviertel, Finkenhof, Friesdorf und Röttgen** wird nach gutachterlicher Schätzung zusammen ein Umsatz von 9,2 Mio. € erzielt. Ein Umsatzverlust in Höhe von ca. 1,3 – 1,4 Mio. € entspricht rund 14 – 15 %, wobei sich dieser schwerpunktmäßig auf den Anbieter Megabike Discount bezieht. Angesichts der Leistungsfähigkeit dieses Anbieters und den positiven Prognosen auf Nachfrageseite muss dies jedoch nicht zwangsläufig zu einer Betriebsaufgabe führen. Darüber hinaus ist anzuführen, dass dieser Fahrradfachmarkt eine weit über die Nahversorgungsbedeutung des D-Zentrums Finkenhof hinausgehende Ausstrahlung aufweist und in dieser Betriebsform eher untypisch für ein Nahversorgungszentrum ist. Angesichts der grundsätzlichen Struktur des zentralen Versorgungsbereiches Finkenhof als weitgehend Fachmarkt- und Lebensmittelmarkt-geprägter Standort, könnte hier – selbst im absolut unwahrscheinlichen Fall einer Betriebsaufgabe – nicht von städtebaulichen Auswirkungen gesprochen werden. Letztlich würde hier eine Gewerbehalle leer stehen, die auch anderweitig genutzt werden kann.

Zusammengefasst sind aus der Erweiterung von Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin auf eine Verkaufsfläche von ca. 7.800 m², davon max. 450 m² für Fahrradbekleidung, keine städtebaulichen Auswirkungen in Bonn zu erwarten.

Sehr geehrte Frau Bies, sollten Sie zu den vorliegenden Ausführungen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH

Kollmar

Monika Kollmar
Niederlassungsleitung

Wachs

ppa. Birgitt Wachs
Niederlassungsleitung

GMA Siegburger Straße 215 50679 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Frau Jasmin Bies
Markt 1
53757 Sankt Augustin

per E-Mail: jasmin.bies@sankt-augustin.de

Unser Zeichen
KO-aw

Durchwahl
+49 (0) 221 / 98 94 38-0

E-Mail
monika.kollmar@gma.biz

Datum
06.10.2020

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin
Stellungnahme der IHK zu Köln im Rahmen des Verfahrens zur Regionalplanänderung

Sehr geehrte Frau Bies,

Sie hatten uns die Stellungnahme der IHK zu Köln vom 10.08.2020 im Rahmen der Beteiligung zur Regionalplanänderung für den Standort XXL Feld in Sankt Augustin zukommen lassen, in der Bezug auf unsere Auswirkungsanalyse genommen wird. Wir dürfen dazu wie folgt Stellung nehmen:

Die IHK zu Köln kritisiert zunächst die **Abgrenzung des Untersuchungsraums** und geht davon aus, dass auch die Städte Bergisch Gladbach, Overath, Brühl und Hürth von Umsatzumverteilungseffekten im Segment Fahrräder betroffen sein könnten. Im Rahmen des GMA-Gutachtens wurden in den Untersuchungsraum alle Kommunen einbezogen, deren Kernsiedlungsgebiete innerhalb eines 30 Minuten-Fahrzeitradius um den Planstandort liegen. Hier fallen die vier genannten Kommunen heraus. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass bei einem größeren Untersuchungsgebiet, auf das die Umverteilungsberechnungen bezogen werden, stets die Gefahr besteht, dass sich Auswirkungen verwässern. Je näher eine Gemeinde zum Planstandort liegt, desto höher sind i. d. R. sowohl die Kundentendenzen aus der Gemeinde an den Planstandort als auch die Auswirkungen auf die dort vorhandenen Wettbewerber. Eine Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen in Bergisch Gladbach, Overath, Brühl und Hürth würde somit zu einer größeren Verbreiterung der Umverteilungswirkungen in der Region führen und damit die Wettbewerbswirkungen in unmittelbarer Nähe zum Planstandort tendenziell abgeschwächt.

Auch vor dem Hintergrund, dass die GMA grundsätzliche Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung für Fahrrad XXL Feld auf 7.800 m² Gesamtverkaufsfläche ausspricht, kann somit

ausgeschlossen werden, dass die noch weiter als 30 Minuten entfernten Wettbewerber nennenswert stark von Umverteilungswirkungen betroffen sind. Wie in Tabelle 7 des GMA-Gutachtens dargelegt, werden Umsatzumverteilungswirkungen außerhalb des Untersuchungsraums bei einer Verkaufsfläche von 7.800 m² für Fahrrad XXL Feld mit ca. 1,6 Mio. € ermittelt. Diese Wirkungen verteilen sich auf einen weiten Raum, nicht nur auf die von der IHK zu Köln genannten Städte, sondern auch auf Städte wie Düsseldorf oder Leverkusen sowie auch den Onlinehandel. Da bei einer reduzierten Verkaufsfläche von 7.800 m² im näheren Einzugsgebiet (Zonen I und II) keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermittelt werden konnten, sind diese für noch weiter entfernt gelegene Kommunen erst recht nicht absehbar.

Vor diesem Hintergrund sind auch negative **städtebauliche Auswirkungen in Brühl** (Fahrräder sind nach **Brühler Liste als zentrenrelevant** eingestuft) auszuschließen. Gleiches gilt für die **zentralen Versorgungsbereiche im Kölner Süden** (Stadtbezirke Porz und Rodenkirchen); hier liegen die Umverteilungswirkungen bei der reduzierten Verkaufsfläche von 7.800 m² in den zentralen Versorgungsbereichen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze; nur im Stadtteilzentrum Bayenthal, Bonner Straße, bei 6 – 7 %. Bei solch niedrigen Umverteilungsquoten ist nicht von Betriebsaufgaben und daraus erfolgenden städtebaulichen Auswirkungen auszugehen, insbesondere vor dem Hintergrund der stark wachsenden Einwohnerzahlen in Köln und Umland sowie der grundsätzlich positiven Perspektiven für den Fahrradfachhandel. Die steigenden Einwohnerzahlen in der Region bedeutet, dass die Nachfrage nach Fahrrädern und Zubehör ansteigt, wovon alle Fachanbieter profitieren können. Aufgrund des steigenden E-Bike-Anteils sind ferner auch steigende Ausgabevolumina und somit steigende Umsätze auch für Bestandsanbieter zu erwarten.

Somit ist auch das **Ziel 3 LEP NRW** (Beeinträchtungsverbot) nicht verletzt, da sowohl städtebauliche als auch versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Einzugsgebiet und den darüber hinaus gehenden Kommunen, so auch im restlichen Stadtgebiet Köln, ausgeschlossen werden können.

Bezüglich **Grundsatz 4 LEP NRW** ist die Einschätzung der IHK zu Köln zunächst korrekt, dass eine deutliche Überschreitung des Umsatz-Kaufkraft-Verhältnisses im Fahrradsegment in Sankt Augustin festzuhalten ist. In diesem spezialisierten Segment benötigen großflächige Fachanbieter stets weitreichende Einzugsgebiete, unabhängig vom jeweiligen Standort. Bei Sankt Augustin handelt es sich um ein Mittelzentrum, das auch landesplanerisch für Einzelhandelseinrichtungen mit überörtlicher Bedeutsamkeit vorgesehen ist. Da aus der Überschreitung des Kongruenzgebotes keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwachsen – unter Einhaltung einer reduzierten Verkaufsfläche von 7.800 m² – kann im Rahmen der Abwägung dieser Grundsatz des LEP NRW abgewogen werden.

Sehr geehrte Frau Bies, wir hoffen, Ihnen mit den vorliegenden Ausführungen weitergeholfen zu haben. Sollten Sie hierzu noch Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH

Kollmar
Monika Kollmar
Niederlassungsleitung

Wachs
ppa. Birgitt Wachs
Niederlassungsleitung



GMA - Siegburger Straße 215 50679 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Frau Jasmin Bies
Markt 1
53757 Sankt Augustin

per E-Mail: jasmin.bies@sankt-augustin.de

Unser Zeichen
KO-aw

Durchwahl
+49 (0) 221 / 98 94 38-0

E-Mail
monika.kollmar@gma.biz

Datum
06.10.2020

**Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Fahrrad XXL Feld in Sankt
Augustin
Stellungnahme der Stadt Köln im Rahmen des Verfahrens zur
Regionalplanänderung**

Sehr geehrte Frau Bies,

Sie hatten uns die Stellungnahme der Stadt Köln vom 05.08.2020 im Rahmen der Beteiligung zur Regionalplanänderung für den Standort XXL Feld in Sankt Augustin zukommen lassen, in der Bezug auf unsere Auswirkungsanalyse genommen wird. Wir dürfen dazu wie folgt Stellung nehmen:

Die **Abweichung in der Verkaufsflächenangaben für den Fahrradfachmarkt B.O.C.**, den wir im Rahmen unsere Auswirkungsanalyse mit rd. 1.700 m² zugrunde gelegt haben, mit den Angaben der Stadt Köln (2.210 m²) ist auf einen Übertragungsfehler zu begründen. Dieser Markt wurde von unserem Büro selbst im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln mit 2.210 m² Verkaufsfläche erfasst. Im Rahmen unserer Auswirkungsanalyse zu XXL Feld haben wir diese Daten zu Grunde gelegt und durch Vor-Ort-Recherche (Anbieter in den Kölner Stadtbezirken im Einzugsgebiet und größere Fachanbieter im sonstigen Kölner Stadtgebiet) sowie Internet-Recherche (kleinteilige Fachanbieter im sonstigen Kölner Stadtgebiet) im Mai 2019 noch einmal aktuell überprüft. Aufgrund der vorliegenden Anmerkung der Stadt Köln haben wir unsere Bestandsdaten der Auswirkungsanalyse noch einmal mit den Daten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln überprüft und festgestellt, dass uns bezüglich des Anbieters B.O.C. ein Übertragungsfehler unterlaufen ist. Die anderen Verkaufsflächendaten wurden dagegen korrekt übernommen. Wir bedauern dies natürlich, können aber auch festhalten, dass sich an den Aussagen der Auswirkungsanalyse nichts ändern würde, wenn der Anbieter B.O.C. in Köln mit einer Verkaufsfläche von 2.210 in die Berechnungen eingeflossen wäre. Dann wäre der Bestand (Verkaufsfläche und Umsatz) im sonstigen Kölner Stadtgebiet außerhalb des Einzugsgebietes größer als in der

Modellrechnung zugrunde gelegt und damit die Umverteilungsquoten leicht geringer, als bislang ermittelt (10 % bei 9.000 m² VK für XXL Feld, vgl. Tabelle 6). Da wir in der Auswirkungsanalyse grundsätzlich die Empfehlung zur Reduzierung der Verkaufsfläche für XXL Feld aussprechen, dem im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch gefolgt werden soll, liegt die Umverteilungsquote in den Kölner Stadtbezirken außerhalb des Einzugsgebietes bei nur noch 7 – 8 % (vgl. Tabelle 7). Wäre B.O.C. mit seiner tatsächlichen Verkaufsfläche von 2.210 m² eingeflossen, lägen die Umverteilungswirkungen noch niedriger.

Bezüglich der **Zuordnung der Kölner Stadtbezirke Rodenkirchen und Porz zur Zone II** ist festzuhalten, dass der Anbieter XXL Feld aufgrund der Lage des Planstandortes und seiner geplanten Verkaufsfläche von zunächst 9.000 m² eine weite Ausstrahlung aufweist, die bis nach Köln reicht. Allerdings wird diese Ausstrahlung mit weiterer Entfernung auch abgeschwächt, wobei bezüglich der Kölner Stadtbezirke nicht nur auf die reine Fahrzeitdistanz hinzuweisen ist, sondern auch auf die eigenen Angebote innerhalb des Oberzentrums Köln. Hier ist ein breites Angebot sowohl von Fahrradfachmärkten als auch von kleinteiligen Angebotsstrukturen mit z. T. sehr spezialisierten Fahrrad Anbietern vorhanden, die sich gerade in den kleinen Stadtteilzentren häufig auch durch Dienstleistungs- und Reparaturangebote profilieren. Vor diesem Hintergrund ist in den südlichen Kölner Stadtgebieten eine deutlich geringere Einkaufsorientierung auf den erweiterten Fahrradfachmarkt XXL Feld in Sankt Augustin festzuhalten, als in Sankt Augustin selbst bzw. den unmittelbar angrenzenden Teilräumen der Einzugsgebietszone I. Daher wurden die Stadtbezirke Porz und Rodenkirchen auch der Zone II zugeordnet.

Neben den im Einzugsgebiet liegenden Kölner Stadtbezirken wurden auch die **wesentlichen sonstigen Angebotsstrukturen im Fahrradsegment in der Gesamtstadt Köln** im Rahmen der Untersuchung berücksichtigt.¹ Wie auch im Gutachten dargelegt, können einzelne Betriebs-schließungen im Oberzentrum Köln nicht ausgeschlossen werden; allerdings lassen sich hieraus keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Die kleinteiligen Fahrradfachgeschäfte übernehmen in den zentralen Versorgungsbereichen keine Frequenzbringerfunktion (diese wird i. d. R. von den Lebensmittelanbietern übernommen); auch ist angesichts der ermittelten Umverteilungswirkungen – gerade bei der reduzierten Verkaufsfläche von XXL Feld von 7.800 m² – nicht von einem Marktaustritt vieler Anbieter auszugehen, aus denen sich versorgungsstrukturelle Auswirkungen ergeben könnten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade in Köln steigende Einwohnerzahlen prognostiziert sind, d.h. die Nachfrage nach Fahrrädern und Zubehör steigt an, wovon alle Fachanbieter profitieren können. Aufgrund des steigenden E-Bike-Anteils sind ferner auch steigende Ausgabevolumina und somit steigende Umsätze auch für Bestandsanbieter zu erwarten. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts der grundsätzlichen worst-case-Ansätze des Gutachtens, können **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen** trotz Umverteilungswirkungen von 11 - 12 % in den Stadtbezirken Porz und Rodenkirchen (bei 7.800 m²VK für XXL Feld) ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Kritik der im GMA-Gutachten als **zu gering angesetzten Umsatzsteigerung** durch die Erweiterung des Fahrradfachmarktes dürfen wir auf die Kapitel I, 3.1 und III, 1. unserer Auswirkungsanalyse sowie auf zwei Referenzstudien aus Bayern und Baden-Würt-

¹ vgl. hier u. a. Kapitel II., 1.2, Seite 29, Tabellen 3 und 4, Karten 4 und 5 sowie Kapitel III., 2., insbesondere Tabelle 6 sowie Kapitel III., 7., insbesondere Tabelle 7.

temberg verweisen. Beide Publikationen veröffentlichen Marktdaten zu den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten und Mindestbetriebsgrößen von Fachgeschäften und Fachmärkten aus einer Vielzahl von Branchen. Die nachfolgenden Tabellen 1 und 2 stellen die entsprechenden Daten zum Fahrradfachhandel dar:

Tabelle 1: Raumleistungen Fahrradfachhandel Baden-Württemberg

Betriebsform	mind. €/ m ² p. a.	Durchschnitt €/ m ² p. a.	max. €/ m ² p. a.
Fachgeschäfte	2.700	3.200	3.700
Fachmärkte	2.200	2.600	3.000

Quelle: Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019; Datenquellen: Zweirad-Industrie-Verband e.V. (ZIV), Verband des Deutschen Zweiradhandels e.V. (VDZ), RadMarkt, BBE Branchen- und Standortberatung, IFH Köln.

Tabelle 2: Raumleistungen Fahrradfachhandel Bayern

Betriebsform	mind. €/ m ² p. a.	Durchschnitt €/ m ² p. a.	max. €/ m ² p. a.
Fachgeschäfte	2.600	3.100	3.600
Fachmärkte	2.100	2.500	2.900

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017; Datenquellen: Zweirad-Industrie-Verband e.V. (ZIV), Verband des Deutschen Zweiradhandels e.V. (VDZ), RadMarkt, BBE Branchen- und Standortberatung, IFH Köln.

Eine Flächenproduktivität von ca. 2.530 €/ m² VK für einen Fahrradfachmarkt mit 9.000 m² liegt somit im Durchschnitt der beiden Publikationen. Beide Publikationen gehen für Fahrradfachgeschäfte heutzutage von einer Mindestbetriebsgröße von rd. 300 m² aus, bei Fahrradfachmärkten von rd. 1.000 m². Angaben zu einer Durchschnittsgröße zu Fachgeschäften oder Fachmärkten gibt es nicht; nach laufender Marktbeobachtung der GMA deutschlandweit sind Fahrradfachmärkte i. d. R. jedoch deutlich kleiner als die am Planstandort angestrebten 9.000 m². Handelswissenschaftlich ist nachgewiesen, dass mit steigenden Verkaufsflächen die Umsatzleistung nicht proportional mit ansteigt, die Flächenproduktivität (Umsatz je m² Verkaufsfläche) mithin sinkt. Bei einer so großen Verkaufsfläche wie in Sankt Augustin mit 9.000 m² geplant, sind 2.530 €/ m² VK also als absoluter worst case zu sehen.

Wir kommen in unserer Auswirkungsanalyse zur Empfehlung, die Verkaufsflächen für Fahrrad XXL Feld auf 7.800 m² zu reduzieren; damit ist das Vorhaben städtebaulich und raumordnerisch verträglich. Damit lägen die Umverteilungswirkungen im Stadtteilzentrum Bayenthal, Bonner Straße, bei nur noch 6 – 7 %; in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen in Rodenkirchen und Porz unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Die sonstigen Stadtbereiche von Köln außerhalb des Einzugsgebietes wären mit Umverteilungswirkungen von nur noch 7 – 8 % betroffen, sodass auch hier nicht von städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auszugehen ist (vgl. GMA-Gutachten, Tabelle 7).

Sehr geehrte Frau Bies, wir hoffen, Ihnen mit den vorliegenden Ausführungen weitergeholfen zu haben. Sollten Sie hierzu noch Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH

Kollmar

Monika Kollmar
Niederlassungsleitung

Wachs

ppa. Birgitt Wachs
Niederlassungsleitung

P r o t o k o l l**Vorstellung des unabhängigen Fachgutachtens zum Erweiterungsvorhaben
Fahrrad XXL Feld****Sitzungsort:** Kleiner Ratssaal, Rathaus Sankt Augustin**Datum:** 03.07.2019**Uhrzeit:** 13:30 Uhr bis 14:50 Uhr**Teilnehmerinnen/Teilnehmer:**

Frau Wagner Frau Eder	Stadt Bonn
Herr Lang Frau Klein	Stadt Troisdorf
Herr Marks	Stadt Siegburg
Frau Klüser	Rhein-Sieg-Kreis
Frau Bootz	Stadt Hennef
Frau Tillmann	Stadt Lohmar
Herr Klein	Stadt Bad Honnef
Herr Gleß Herr Knipp Frau Bies	Stadt Sankt Augustin
Frau Kollmar	GMA Gesellschaft für Markt- und Absatz- forschung mbH

Nach einer Einführung durch Herrn Gleß, stellte Frau Kollmar die wesentlichen Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens vor. Die Anwesenden wurden anschließend gebeten, ihre Fragen und Stellungnahmen vorzutragen.

Lediglich die Stadt Bonn äußerte substantielle Bedenken hinsichtlich der fahrrad-
infrastrukturellen Ausstattung ihrer Ortsteile, d.h. man führte an, dass Kunden mög-

licherweise längere Wege in Kauf nehmen müssten, wenn einzelne Händler schließen würden. Dies wurde seitens der Gutachterin als kein Belang angesehen, der verfahrensrelevant wäre, sofern die Versorgung mit Fahrrädern und den entsprechenden Nebensortimenten grundsätzlich nicht gefährdet sei. Diese fachliche Einschätzung blieb auch seitens der Kommunalvertreter unwidersprochen.

Die Zonierung des Einzugsgebietes ist aus Sicht der Stadt Bonn nicht plausibel und ist seitens von der Gutachterin noch genauer zu begründen.

Ebenso erfolgte im Termin kein Widerspruch hinsichtlich der gutachterlichen Einschätzung zu den nicht zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Region und die ebenso nicht zu erwartenden negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen. In diesem Zusammenhang begrüßte der Vertreter Siegburgs die geplante Größenbeschränkung des Nebensortiments.

Mit den Anwesenden wurde vereinbart, dass im Anschluss ein Vermerk über die Ergebnisse des Termins versendet wird zu dem innerhalb von 3 Wochen eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Die Städte Bonn und Lohmar wiesen darauf hin, dass ihre Stellungnahme im politischen Gremium abgestimmt werden muss, sodass erst im September/ Oktober mit den letzten kommunalen Stellungnahmen gerechnet werden kann.

Darüber hinaus können im Rahmen des förmlichen Bebauungsplan-Verfahrens Stellungnahmen abgegeben werden, über die ggf. im Vorfeld politisch beraten werden muss.

Die ausstehenden Stellungnahmen ergeben in ihrer Gesamtheit die Einschätzung der (im :rak vertretenen) Nachbarkommunen und damit das Meinungsbild des Regionalen Arbeitskreises. Dieser gibt als Arbeitskreis keine gesonderte Stellungnahme ab.

Sankt Augustin, 11.07.2019

Im Auftrag

Jasmin Bies