

Verfasser/in:

Herr W. Schneider, Tel:  
164-411

Federführend:

Fachbereich 4 - Bau, Plan., Um-  
welt

Aktenzeichen:

Datum:

14.11.2023

Beratungsfolge:	Bemerkung
27.11.2023 UmBau	
30.11.2023 FiWi	
07.12.2023 VA	
13.12.2023 Rat	

### **Betreff:**

**Einzelhandelskonzept für die Stadt Syke (09/2023) - Auslegungsbeschluss (Öffentlichkeitsbeteiligung) - ergänzende Hinweise (Herleitung bzw. Einordnung - Sortimentsliste)**

### **Sachverhalt:**

Die Baugenehmigungsbehörde (LKDH) hat im Zuge der Betrachtung des Bebauungsplanverfahren Nr.25 (10/42) „SO an der B6 Barrierfeld - Teilgebiet A (1. Änderung Möbel Wagner)“, festgestellt, dass das EHK, welches auch Thema im B-Plan ist, weiterer Erläuterungen zur besseren Verständlichkeit bedarf.

Es handelt sich dabei um keine Änderungen der konzeptionellen Aussagen, sondern um ergänzende Hinweise zur Begründung einer Abweichung vom LROP Niedersachsen. Die Hinweise umfassen die Herleitung bzw. Einordnung der Sortimente „Baby- und Kinderartikel“, „Teppiche (ohne Teppichböden)“, „Fahrräder und Zubehör“ sowie „Lampen/Leuchten“ als nicht zentrenrelevante Sortimente.

Die ergänzten Hinweise wurden entsprechend zur besseren Lesbarkeit hervorgehoben.

Da die Offenlagefassung vom Rat am 13.12.2023 beschlossen werden soll, können somit noch vorab diese Ergänzungen erfolgen und das überarbeitete EHK beschlossen werden.

Der Beschlussvorschlag aus der BV 2023/085 bleibt daher unverändert. Es erfolgt nur ein Austausch der Anlage.

Die ergänzenden Hinweise wurden in der Offenlagefassung des Einzelhandelskonzeptes ab Seite 90 eingefügt und entsprechend markiert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die aufgebrachten Stunden für die Anpassung der Offenlagefassung werden mit den Stunden für die darauffolgende Abwägung der Offenlageergebnisse eingerechnet.

### **Nachhaltigkeit:**

Syke als Mittelzentrum hat hinsichtlich des Einzelhandels vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf ihrer Bürger\*innen sicherzustellen. Hierzu zählt vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen die Sicherung und Wei-

terentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zu den Zukunftsaufgaben der Stadt.

**Durchführungszeitraum:**

Die Offenlage des EHK erfolgt im Ersten Quartal 2024.

**Anlage/n:**

# Kon- zept

11/2023

Einzelhandelskonzept  
für die Stadt Syke



**STADT+HANDEL**

Neue Wege. Klare Pläne.

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer  
HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

### Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Syke**

---

## VERFASSEN

**Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Katharina Ruhr, M. Sc.  
Jaqueline Suchanek, M. Sc.**  
Dortmund, 15.11.2023

## OFFENLAGEFASSUNG

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>7</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Trends im Einzelhandel</b>	<b>15</b>
4.1	Nachfrageseitige Aspekte	15
4.2	Angebotsseitige Aspekte	17
<b>5</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>22</b>
5.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	22
5.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	24
5.3	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	27
5.4	Städtebauliche Analyse	34
5.5	Nahversorgungsanalyse	40
5.6	Zwischenfazit	43
<b>6</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>47</b>
6.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Syke	47
6.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	48
<b>7</b>	<b>Einzelhandelskonzept für die Stadt Syke</b>	<b>60</b>
7.1	Zentrenkonzept	60
7.2	Nahversorgungskonzept	73
7.3	Sonderstandortkonzept	81
<b>8</b>	<b>Sortimentsliste</b>	<b>88</b>
8.1	Methodische Herleitung	88
8.2	Sortimentsliste für die Stadt Syke	90
<b>9</b>	<b>Steuerungsleitsätze</b>	<b>93</b>
9.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	93
9.2	Steuerungsleitsätze für Syke	93
<b>10</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>98</b>



Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf kommunale Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Syke zu erkennen: veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Mittelstädten wie Syke in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Die Stadt Syke strebt die Aufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts in Anlehnung an das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept (RZEHK) Region Bremen (2014) an, um perspektivischen Ansiedlungsfragestellungen eine Entscheidungsgrundlage zu Grunde zu legen. Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde entsprechend vor dem Hintergrund der Anpassung an das RZEHK Region Bremen (2014) erarbeitet. Wesentliche Inhalte und Zielsetzungen werden in Kapitel 2.2 dargelegt und dienen als Grundlage des Zentrenkonzepts (s. Kapitel 7).

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Syke hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf ihrer Bürger sicherzustellen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Syke. In diesem Zuge sind auch die laufenden nahversorgungsrelevanten Entwicklungen in Syke-Barrien zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung von Bedeutung. Gleichzeitig gilt es, die gewachsene Innenstadt Syke in ihrer Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern und perspektivisch zu stärken. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesen Zielen zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert.

Angesichts der voranstehend beschriebenen Ausgangslage beabsichtigt die Stadt Syke die Entwicklung der Zentren- und Standortstruktur in der Gesamtstadt auf Basis einer entsprechend tragfähigen, städtebaulich-funktional ausgewogenen sowie schließlich rechtssicheren Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Nahversorgung gesichert und optimiert. Im Rahmen der Konzeptaufstellung werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung der Einzelhandelskonzeption vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie der regionalplanerischen Vorgaben.
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Syke.
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Syke inkl. Empfehlungen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche.
- Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in Syke.
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzung ermöglichen.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Syke zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.<sup>1</sup> Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem **erforderlichen, verhältnismäßigen** und **nichtdiskriminierenden Maß** lenken sollen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Ortsteilzentren und an Nahversorgungs- und Sonderstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>2</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

<sup>1</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

<sup>2</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>3</sup>

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung der Stadt Syke der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss i. S. e. städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Syke wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Syke Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

- **[2.2 (07) Z]** „Mittelzentren sind in den Städten [...] Syke [...].“
- **[2.3 (01) G]** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- **[2.3 (02) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“
- **[2.3 (03) Z]** „[...] In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**). In einem Mittel- oder Oberzentrum soll

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist. [...] Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. Die Träger der Regionalplanung können in den regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes."

- **[2.3 (04) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).“
- **[2.3 (05) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in der städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“
- **[2.3 (6) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
  - wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder

- wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“
- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (**Abstimmungsgebot**).
- **[2.3 (07) G]** „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grensräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen.“
- **[2.3 (08) Z]** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).“
- **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
  - sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
  - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,
  - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
  - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen.“

- **[2.3 (10) G]** „Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“
- **[2.3 (10) Z]** „Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 erarbeitet.

### **Regionalplanerische Vorgaben**

Das für die Stadt Syke relevante regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz in der Fassung vom 22.12.2016 hat die Ziele und Grundsätze

des LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2012 nachrichtlich übernommen, ohne eigene regionale Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung festzulegen.<sup>4</sup> Mit in Kraft treten des überarbeiteten LROP Niedersachsen 2017 sind die Festlegungen der neuen Fassung in der jeweils gültigen Fassung bindend. Darüber hinaus beinhaltet das RROP folgende relevante Ziele mit Relevanz für den Einzelhandel:

- **[2.2 (1) Z]** „Die Funktionen der Mittel- und Grundzentren im Landkreis Diepholz sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.“
- **[2.2 (3) Z]** „Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln [...] – in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf [...].“
- **[2.2 (5) Z]** „Mittelzentren sind in den Städten [...] Syke [...].“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Syke sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden.

### **Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept**

Die Stadt Syke und weitere Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbunds Bremen/Niedersachsen e. V. haben sich im Rahmen eines raumplanerischen Vertrags in der Fassung vom 10.10.2012 darauf verständigt, die Inhalte und Zielsetzungen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts (RZEHK) Region Bremen (2014)<sup>5</sup> inklusive der räumlichen Abgrenzung der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ ihrer zukünftigen städtebaulichen Konzeption zur Einzelhandelssteuerung zugrunde zu legen und bei bauleitplanerischen Entscheidungen in ihre städtebauliche Abwägungsentscheidung einzustellen. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen des RZEHK Region Bremen skizziert:

- „Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (im Rahmen der regionalen Raum- und Siedlungsstruktur) zu sichern und zu stärken, sollen **Einzelhandelsgroßprojekte** und **Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup>** im Rahmen des Moderationsverfahrens interkommunal abgestimmt werden.“
- „Künftig soll für die regionale Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte regionsweit eine einheitliche **Sortimentsliste** zugrunde gelegt werden, um gemeinsame Beurteilungskriterien und einen gleichartigen Umgang mit Ansiedlungsinteressen zu gewährleisten. [...] Da die regionalen Ziele im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Zentren auch kommunale Ziele sind, dürften i. d. R. die lokalen Sortimentslisten weitgehend identisch mit der regionalen Sortimentsliste sein. Bei Abweichungen der lokalen von der regionalen Sortimentsliste oder Fehlen einer lokalen

---

<sup>4</sup> Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichtes Hannover wurde das RROP im Januar 2018 für unwirksam erklärt. Im Rahmen eines Heilungsverfahrens hat der Landkreis Diepholz das Beteiligungsverfahren wiederholt und den Entwurf des RROP nach Kreistagsbeschluss erneut zur Genehmigung vorgelegt. Die obere Landesplanungsbehörde hat das RROP im Januar 2019 erneut genehmigt (Stand: 05/2022).

<sup>5</sup> Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, Stand: Vertragsunterzeichnung 04.12.2013 gemäß Vorlage zur politischen Beratung vom 10.10.2012; 1. Fortschreibung 22.10.2014

Sortimentsliste wird für die regionale Beurteilung und Abstimmung künftiger Vorhaben die regionale Sortimentsliste oder die Sortimentsliste betroffener benachbarter Kommunen zugrunde gelegt, wenn das jeweils relevante Sortiment in der regionalen oder einer benachbarten Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft ist. Für die Beurteilung möglicher Auswirkungen innerhalb der Ansiedlungskommune ist jeweils allein die lokale Sortimentsliste maßgeblich. Die Kommunen geben ihre lokalen Sortimentslisten dem Kommunalverbund bekannt.“

- „Mit dem Standortkonzept sollen sogenannte **Positivbereiche für die Einzelhandelsentwicklung** festgelegt werden. An Standorten außerhalb der Positivbereiche soll kein großflächiger Einzelhandel entwickelt werden. Im Standortkonzept werden drei Standorttypen für die künftige Einzelhandelsentwicklung nach einheitlichen Kriterien definiert:
  - **Standorttyp 1:** Zentraler Versorgungsbereich der Region
  - **Standorttyp 2:** Standort zur Nahversorgung
  - **Standorttyp 3:** Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.“
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden.“
- „Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden. Außerhalb können sie an **Standorten zur Nahversorgung** angesiedelt werden.“
- „Die Städte und Gemeinden können zur Sicherstellung eines gebündelten und konzentrierten Nahversorgungsangebots im Rahmen der kommunalen Planung (kommunale Einzelhandelskonzepte) **Nahversorgungszentren** von örtlicher Bedeutung als sonstige zentrale Versorgungsbereiche festlegen. [...] An wohnortbezogenen Nahversorgungsstandorten dient ein Einzelhandelsvorhaben dann der Nahversorgung, wenn [...]
  - das Einzelhandelsvorhaben funktional und städtebaulich einer angrenzenden oder umgebenden Wohnbebauung zugeordnet ist und
  - sein Umsatz überwiegend aus einem Einzugsgebiet erzielt wird, aus dem das Vorhaben zu Fuß (fußläufiges Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 1 km Luftlinie) und ggf. auch per Fahrrad (Fahrrad-Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 2 km Luftlinie) aufgesucht werden kann und
  - sein Umsatz nur einen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft abschöpft (Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Einzugsgebiet bis maximal 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft).“
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** sowie an **Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte** sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Syke wurden ebenfalls unter Berücksichtigung der Inhalte und Zielstellungen des RZEHK Region Bremen erarbeitet.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Städtebauliche Analyse

Für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (s. dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Dieser Begriff der städtebaulichen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten

Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 gleichzusetzen. In abweichenden Fällen wird explizit darauf hingewiesen.

### Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	09/2021	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
<b>Online- Haushalts- befragung</b>	Befragung durch Stadt + Handel	03-04/2021	Standardisierte Online-Befragung an Haushalte in Syke (Stichprobengröße: n = 833)	Einkaufsorientierung, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Stärken-Schwächen-Analyse
<b>Frequenz- zählung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	09-10/2021	Zählung an 4 Standorten im Zentrum von Syke an zwei Wochentagen (mittwochs, samstags)	Bestimmung der Passantenfrequenz, Zulauf in das Zentrum, Identifizierung von Lagebereichen
<b>Händler- gespräch</b>	Workshop durch Stadt + Handel	01/2022	Workshop mit Teilnehmenden unterschiedlicher Institutionen und Funktionen	Aktuelle Herausforderungen für den Einzelhandel in Syke, Einschätzung zur Einzelhandelsstruktur und -entwicklung, Zentrenentwicklung, Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums
<b>Sekundär- statistische Analysen</b>	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2021		Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# 4

## Trends im Einzelhandel

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für die Stadt Syke sind vornehmlich Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

### 4.1 NACHFRAGESEITIGE ASPEKTE

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>6</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>7</sup> Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.<sup>8</sup> Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

**Online-/Sharing-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-

<sup>6</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

<sup>7</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

<sup>8</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Klein- und Mittelstädte wie Syke so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtreionen betreffen.



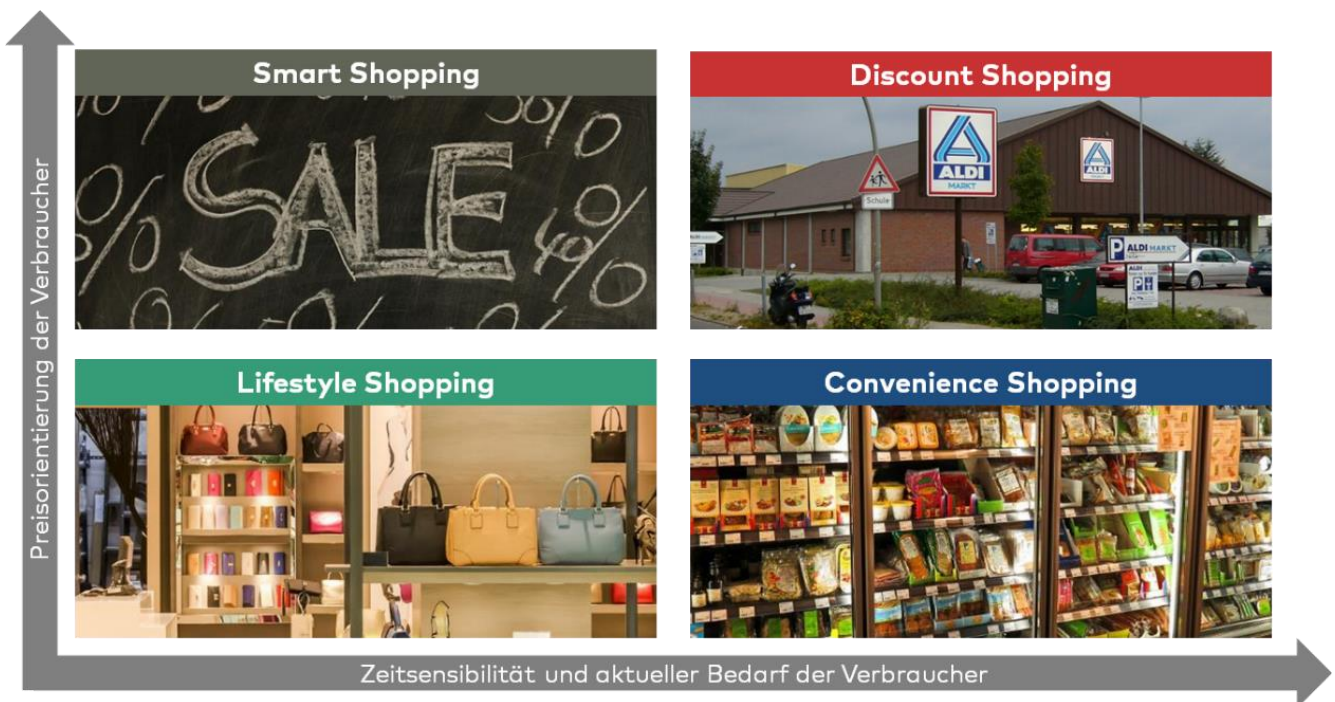
**Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse**

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchnpunch/Fotolia, pixabay.

**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

**Erlebnisorientierung:** Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

**Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).



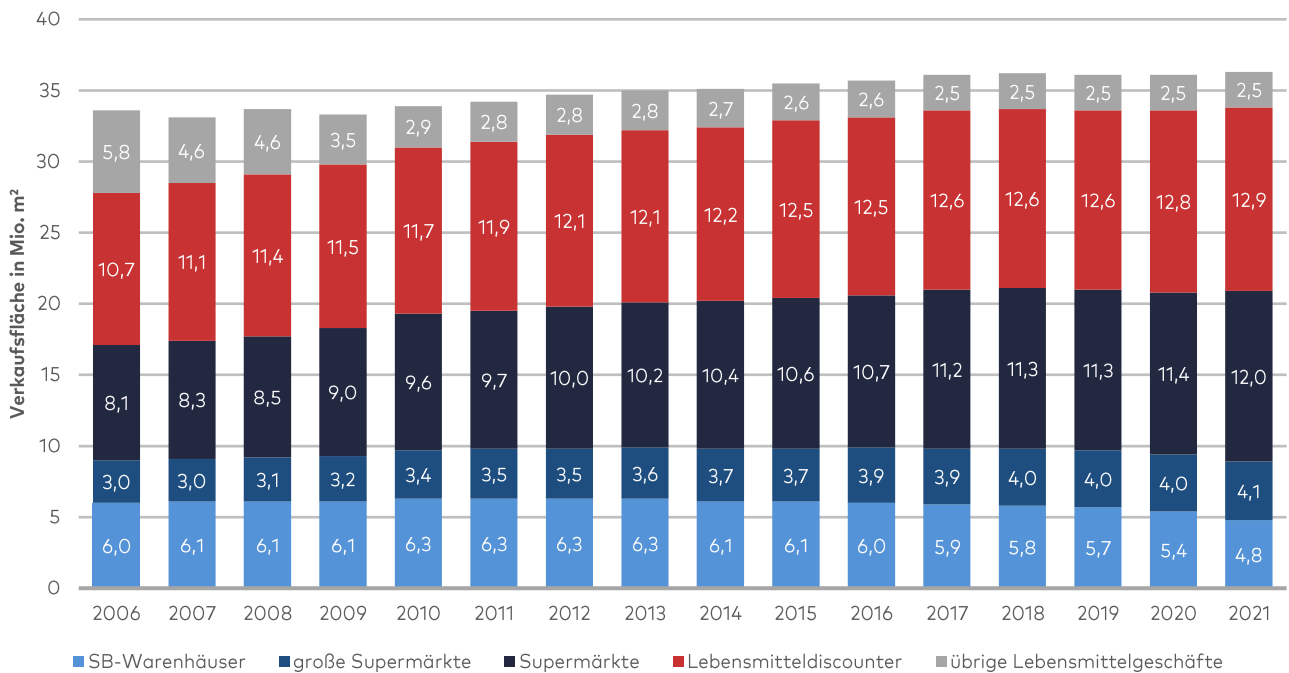
**Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in Klein- und Mittelstädten beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

## 4.2 ANGEBOTSSEITIGE ASPEKTE

**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbeson-

dere in Klein- und Mittelstädten. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 4). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.



**Abbildung 4: Entwicklung der Verkaufsfläche im deutschen Lebensmitteleinzelhandel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

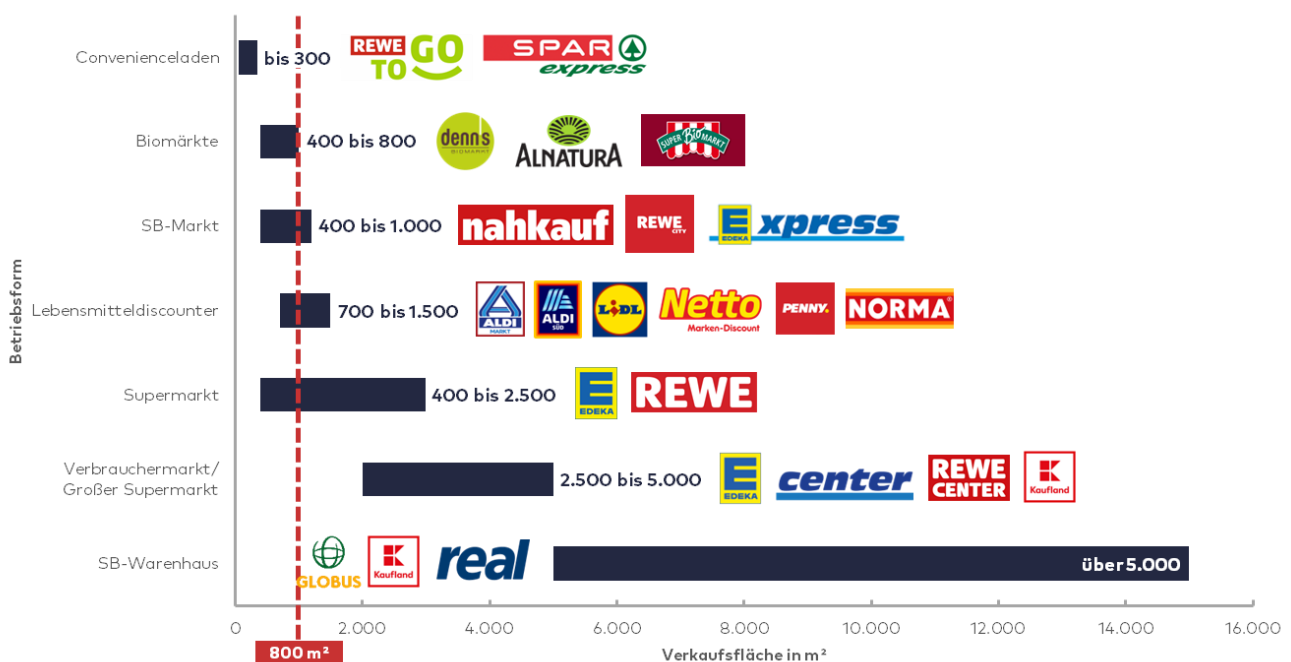
Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten.

**Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.<sup>9</sup> Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleine Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen auszugehen<sup>10</sup> (siehe Abbildung 5).

<sup>9</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2019 rd. 795 m<sup>2</sup>; (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2019 rd. 1.262 m<sup>2</sup>.

<sup>10</sup> Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.



**Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2019 (leicht modifiziert und ergänzt).

**Wandel der Betriebsformen:** Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.<sup>11</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichem Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

**Nachfolgeproblematik:** Insbesondere kleinere Städte, die einen hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte haben, stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

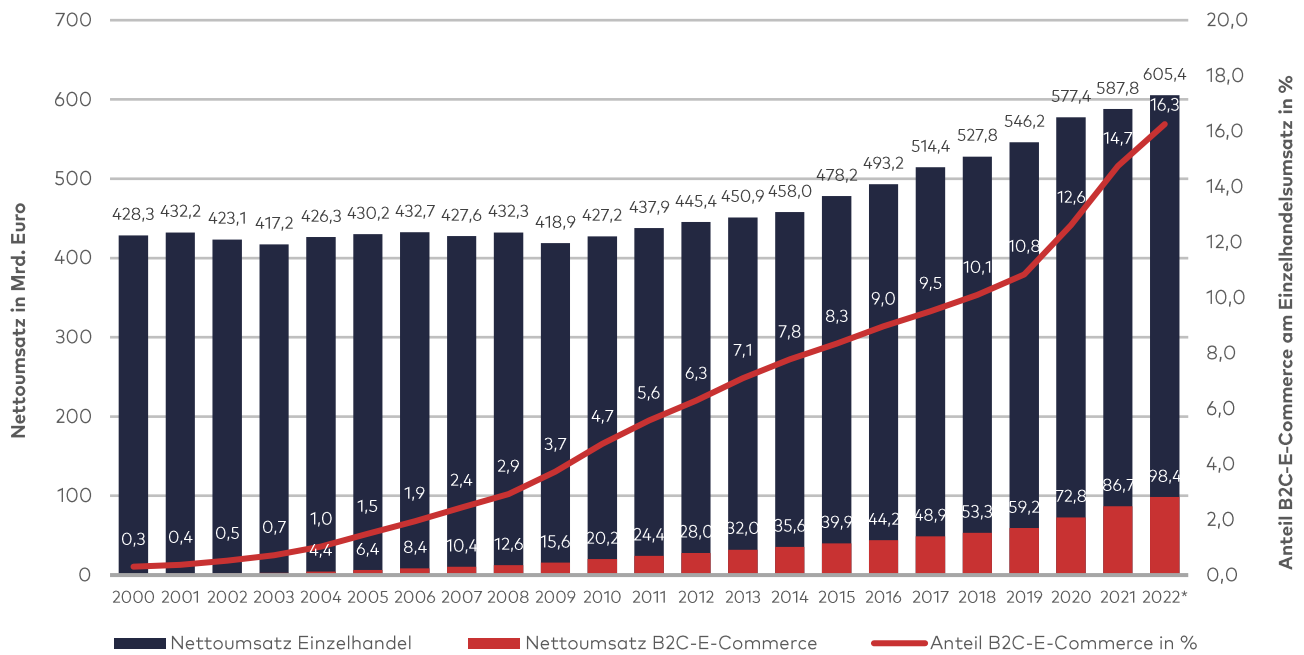
**Neue Handelsformen und -formate:** Fachgeschäfte haben häufig ihre Funktion als Leitbetriebe der Stadtzentren größtenteils verloren. In Klein- und kleineren Mittelstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discounterorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK<sup>12</sup>/Hausrat/Einrichtungszubehör) oftmals wichtige Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Klein- und kleineren Mittelstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2022 bei rd. 98,4 Mio. Euro (rd. 16,3 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 6). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

---

<sup>11</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2019).

<sup>12</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik.



**Abbildung 6: Entwicklung des Online-Anteils (B2-E-Commerce-Anteil) am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist<sup>13</sup>, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 3,3 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen<sup>14</sup>. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Syke werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien<sup>15</sup>).

<sup>13</sup> Unterhaltungselektronik rd. 38,9 %, Fashion & Accessoires rd. 39,8 %, Freizeit & Hobby rd. 33,2 %, Büro & Schreibwaren rd. 30,8 % (vgl. HDE/IFH 2021).

<sup>14</sup> vgl. HDE/IFH 2021.

<sup>15</sup> Anmerkung; Multi-Channel bezeichnet einen mehrgleisigen Vertriebsweg des Handels. Bei diesem Ansatz existieren die verwendeten Vertriebskanäle nebeneinander, ohne jedoch miteinander verknüpft zu sein.

# 5 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in der Stadt Syke. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 5.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 5.2 bis 5.3.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktionen

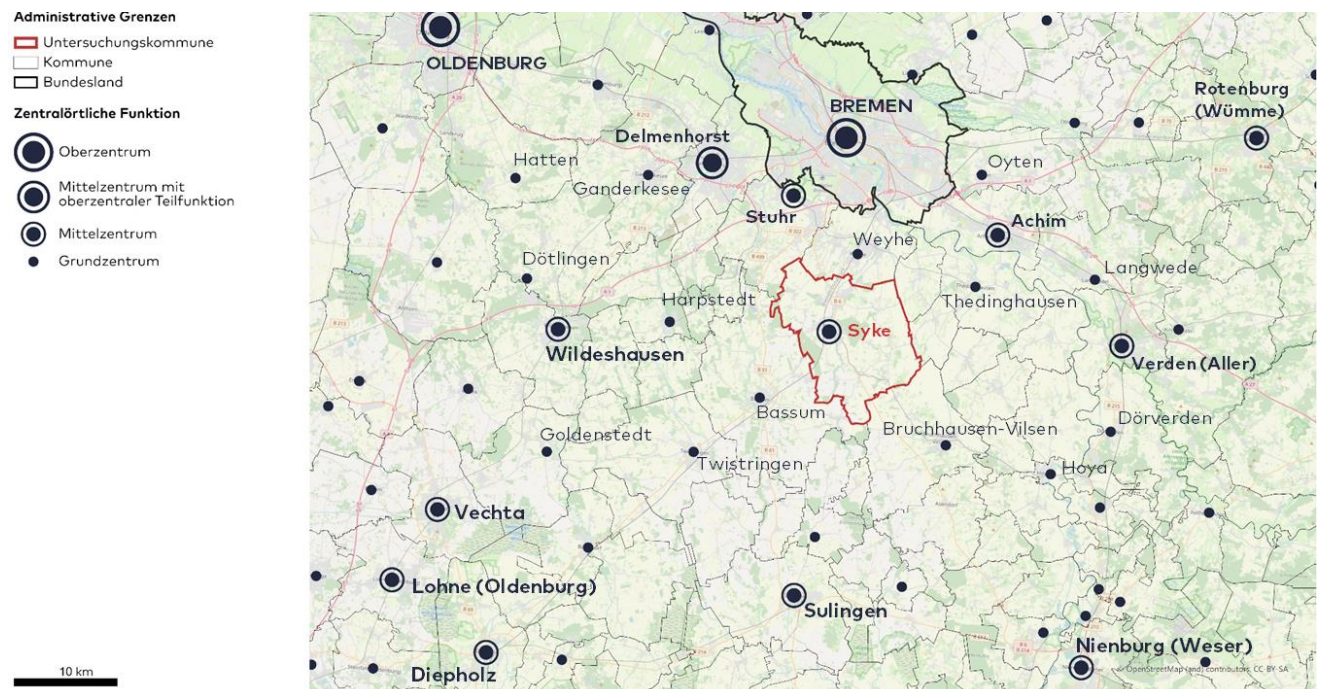
Mittelzentrum

## Nächstgelegene Mittelzentren (Fahrzeit)

Stuhr (26 min)  
 Achim (30 min)  
 Delmenhorst (30 min)  
 Sulingen (30 min)  
 Verden (Aller) (35 min)

## Nächstgelegene Oberzentren (Fahrzeit)

Bremen (30 min)  
 Oldenburg (45 min)



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte Stadt Syke

Einwohner	24.965
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	+1,2 %

## Einwohner nach Ortsteilen

Stadt Syke	10.827 (43 %)
Barrien	4.839 (19 %)
Gessel	2.186 (9 %)
Heiligenfelde	1.382 (6 %)
Okel	1.111 (4 %)
Ristedt	362 (1 %)
Schnepke	1.335 (5 %)
Steimke	875 (4 %)
Wachendorf	504 (2 %)
übrige Ortsteile	1.458 (6 %)

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 6, L 340, L 333 und L 354, ergänzt um weitere Land- und Kreisstraßen
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung über den Bahnhof Syke an das überregionale Bahnnetz (u. a. nach Osnabrück und Bremen) sowie mit verschiedenen Buslinien an das regionale Busnetz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Syke (Stand: 31.12.2020); Einwohnerprognose: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 5.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Syke im Verlauf der letzten Jahre dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet der Stadt Syke und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Syke**

Stadt Syke	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	7.498	7.525	7.464	-0,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	9.778	9.807	10.129	3,6 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	4.857 (65 %)	4.922 (65 %)	4.860 (65 %)	0,1 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	7.138 (73 %)	7.206 (73 %)	7.528 (74 %)	5,5 %
Pendlersaldo	-2.281	-2.284	-2.668	-387

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Diepholz**

Landkreis Diepholz	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	71.721	72.262	73.169	2,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	89.700	90.180	91.708	2,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in der Stadt Syke ist im Untersuchungszeitraum gestiegen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort in der Stadt Syke ist im Untersuchungszeitraum hingegen leicht gesunken. Zudem ist die Entwicklung der Beschäftigten mit Arbeitsort in Syke geringer als die durchschnittliche Entwicklung im Landkreis Diepholz. Die Entwicklung der Beschäftigten mit Wohnort in Syke ist hingegen höher im Vergleich zu dem Landkreis Diepholz. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – relativ hoch, was sowohl an der Ein- als auch an der Auspendlerquote mit rd. 65 % bzw. rd. 74 % zu erkennen ist. Das in den letzten Jahren zunehmende negative Pendlersaldo deutet darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Syke als Arbeitsort geringfügig sinkt. Insgesamt lässt sich dadurch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Syke, mit ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum, als leicht unterdurchschnittlich einordnen.

## Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

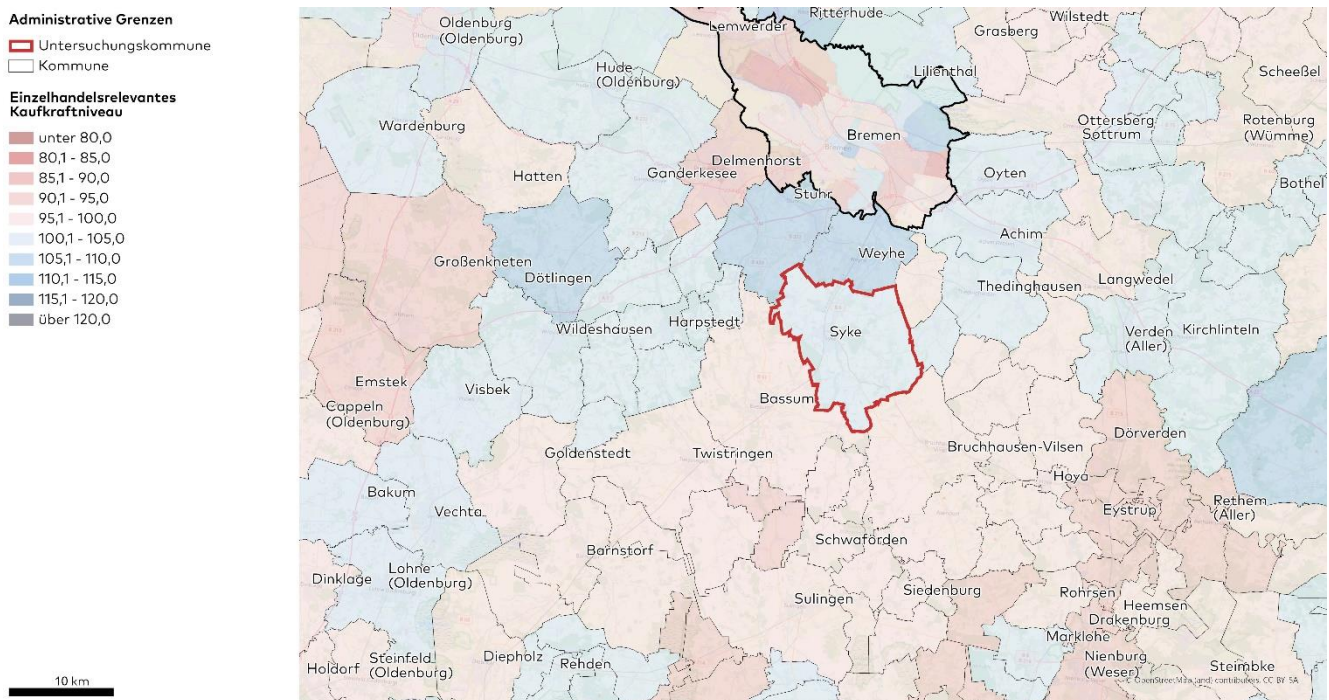
Die Stadt Syke verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 172,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.906 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.684 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	67,0	2.684
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	11,6	464
Blumen, zoologischer Bedarf	3,1	126
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	4,3	174
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>86,1</b>	<b>3.448</b>
Bekleidung	13,5	543
Schuhe/Lederwaren	3,5	141
Pflanzen/Gartenbedarf	3,8	153
Baummarktsortiment i. e. S.	13,1	523
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3,6	143
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3,8	153
Sportartikel/Fahrräder/Camping	5,9	236
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>47,2</b>	<b>1.892</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	3,8	153
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,7	70
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,7	70
Möbel	10,0	401
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	6,0	241
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	12,2	490
Uhren/Schmuck	1,9	756
Sonstiges	1,6	65
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>39,1</b>	<b>1.566</b>
<b>Gesamt</b>	<b>172,4</b>	<b>6.906</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>16</sup> beträgt in Stadt Syke rd. 101 und liegt damit geringfügig über dem Bundesdurchschnitt von 100. Der Großteil der Nachbarkommunen verfügt über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bilden die im Norden gelegenen Gemeinden Weyhe und Stuhr sowie die im Osten angrenzende Gemeinde Emtinghausen (s. Abbildung 7).



**Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Syke und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH 2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

## Einzugsgebiet der Stadt Syke

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Kommune stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen<sup>17</sup> zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Syke haben insbesondere folgende Faktoren Berücksichtigung gefunden:

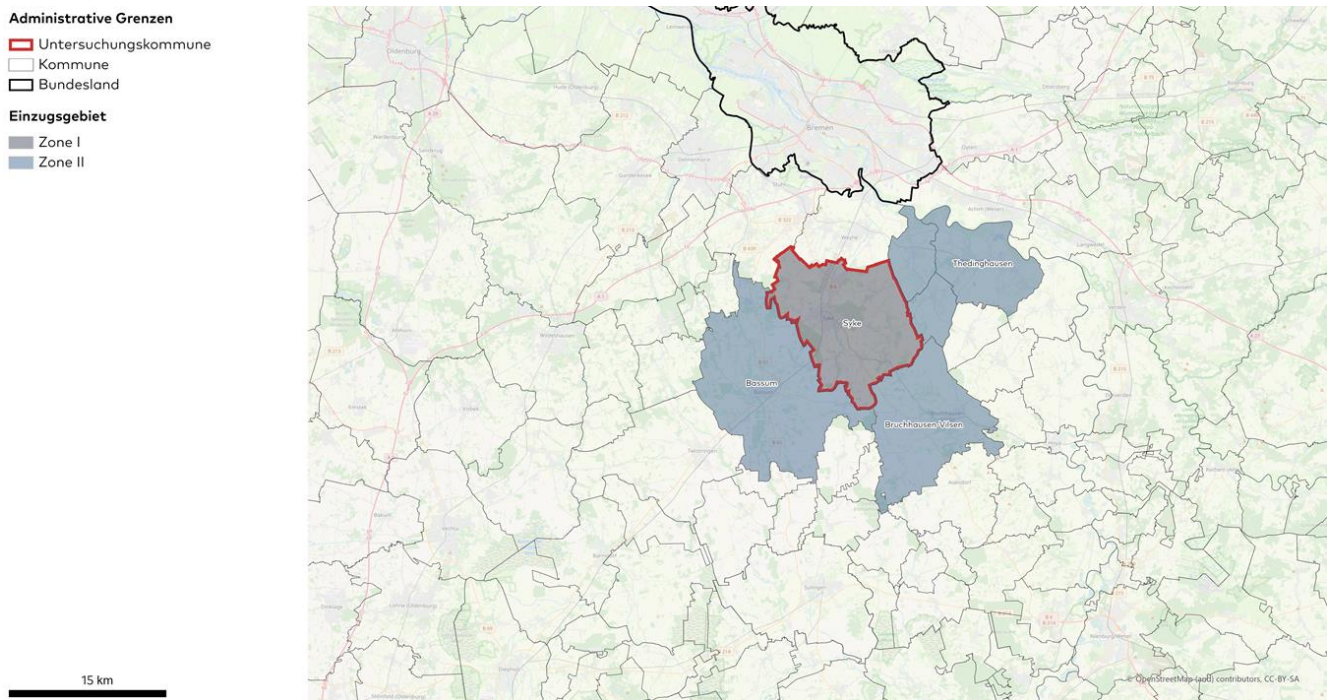
- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Syke (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Syke im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)

<sup>16</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

<sup>17</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und weiteren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Sykes
- und die traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Syke das nachfolgend dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.



**Abbildung 8: Einzugsgebiet der Stadt Syke**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Syke überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

**Zone I** umfasst das Stadtgebiet von Syke. Es ist davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Syke aus dem Stadtgebiet selbst generiert wird.

**Zone II** umfasst die nordöstlich, südlich und westlich angrenzenden Kommunen Thedinghausen, Bruchhausen-Vilsen und Bassum. Lediglich im Norden ist eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes aufgrund der starken Wettbewerbsstrukturen des Oberzentrums Bremen nicht gegeben.

### 5.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Syke wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (09/2021) insgesamt 130 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von rd. 54.700 m<sup>2</sup> verfügen (s. Tabelle 5). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Stadt Syke mit einer Ausstattung von

rd. 2,19 m<sup>2</sup> VKF/EW<sup>18</sup> deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m<sup>2</sup> VKF/EW<sup>19</sup>) liegt. Dies ist für ein Mittelzentrum als überdurchschnittlich einzuordnen.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in der Stadt Syke**

Strukturdaten	Erhebung 09/2021 <sup>20</sup>
Einwohner	24.965
Anzahl der Betriebe	130
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	54.700
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	2,19

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Einwohner: Stadt Syke (Stand: 31.12.2020); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in der Stadt Syke rd. 85 % der Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind. Diese verzeichnen rd. 55 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (rd. 43 % in zentralen Versorgungsbereichen<sup>21</sup> und rd. 12 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen). Die übrigen 15 % der Betriebe haben einen insgesamt hohen Verkaufsflächenanteil von rd. 46 %, welche in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet sind.

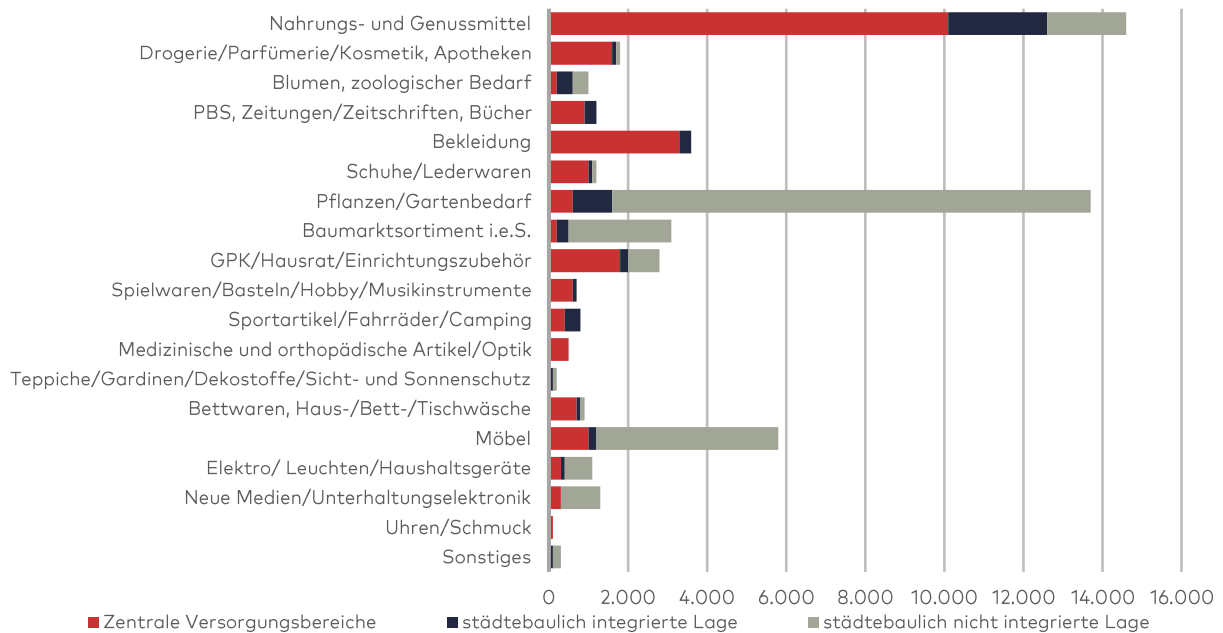
Die folgende Abbildung stellt die in der Stadt Syke erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

<sup>18</sup> VKF/EW = Verkaufsfläche/Einwohner

<sup>19</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

<sup>20</sup> Hinweis: absehbare Marktveränderungen im Sinne planungsrechtlich gesicherter Planvorhaben wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts als Bestand mit aufgenommen. Dies betrifft die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka in Syke-Barrien sowie die Erweiterung des Lebensmittel-discounters Netto (inkl. Bäckerei) in Syke-Barrien.

<sup>21</sup> gemäß Stadt + Handel 2023



**Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in der Stadt Syke nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2023; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Syke ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Pflanzen/Gartenbedarf. Dies begründet sich v. a. durch entsprechende großflächige Angebotsformen (u. a. Famila, Jawoll, Rewe sowie Wolters Garten und Landschaftsbau und die Gärtnerei Meyer), die im Stadtgebiet angesiedelt sind.
- Weitere prägende Verkaufsflächenanteile ergeben sich durch die Sortimente Möbel, Bekleidung, Baumarktsortimente i.e.S. sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. In den weiteren Sortimenten beträgt die jeweilige sortimentsbezogene, gesamtstädtische Verkaufsfläche weniger als 2.000 m<sup>2</sup>.
- Im Bereich der Syker Innenstadt sind rd. 52 % der Einzelhandelsbetriebe und rd. 38 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet. Die Verkaufsflächengrößenstruktur in der Innenstadt Syke ist, ausgenommen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, eher kleingliedrig ausgeprägt, hat jedoch eine hohe Gewichtung an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Syke.
- Im Ortsteilzentrum Barrien sind rd. 9 % der Einzelhandelsbetriebe und rd. 5 % des Verkaufsflächenangebotes verortet. Die größten Verkaufsflächenanteile entfallen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufgrund des am Standort ansässigen Edeka-Marktes. Zentrenrelevante Sortimente wie u. a. Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör vereinen hingegen nur geringe Verkaufsflächenanteile auf sich. Gegenüber der Syker Innenstadt ergeben sich mit dem Ortsteilzentrum Barrien aufgrund des unterschiedlichen Versorgungsbereichs im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nur geringe Wettbewerbsbeziehungen.

- In den weiteren städtebaulich integrierten Lagen sind rd. 26 % der Einzelhandelsbetriebe und rd. 12 % der Verkaufsfläche vorzufinden. Die Verkaufsflächen sind insbesondere durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Pflanzen/Gartenbedarf geprägt.
- Die insgesamt sehr hohen Verkaufsflächenanteile (rd. 46 %) in nicht integrierten Lagen resultieren insbesondere aufgrund der großflächigen Betriebe Möbel Wagner, Wolters Garten und Landschaftsbau, BBM Baumarkt, Bauzentrum Schierholz, Webers Puttenpark und der Gärtnerei Meyer. Die Sortimente Baumarkt i.e.S., Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. nicht für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet und befinden sich i. d. S. an konzeptionell gewünschten Standorten.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Syke hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in einigen Bereichen für ein Mittelzentrum überdurchschnittlich ausgestattet zu bewerten ist.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>22</sup> im Einzelhandel der Stadt Syke basiert auf allgemein und für Syke spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (s. hierzu Kapitel 5.2) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten.
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** der Stadt Syke identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Syke beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte und Zentren der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

<sup>22</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 133,2 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 172,4 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>23</sup> von rd. 77 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt Syke als Mittelzentrum als unterdurchschnittlich anzusehen. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in der Stadt Syke je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

---

<sup>23</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

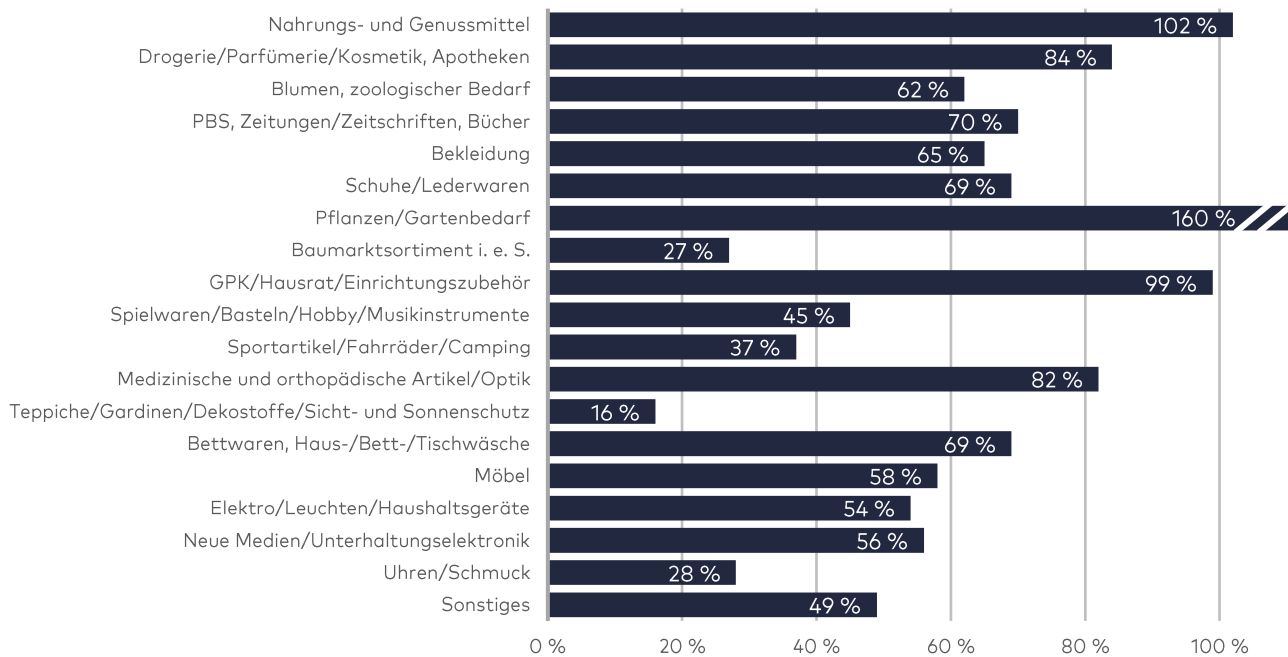
**Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Syke**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	14.700	68,3	67,0	102
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.700	9,7	11,6	84
Blumen, zoologischer Bedarf	1.000	1,9	3,1	62
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.200	3,0	4,3	70
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>18.600</b>	<b>83,1</b>	<b>86,1</b>	<b>97</b>
Bekleidung	3.600	8,8	13,5	65
Schuhe/Lederwaren	1.100	2,4	3,5	69
Pflanzen/Gartenbedarf	13.700	6,1	3,8	160
Baumarktsortiment i. e. S.	3.100	3,5	13,1	27
GPK/Hausrat/Einrichtung- zubehör	2.800	3,5	3,6	99
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	700	1,7	3,8	45
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	800	2,2	5,9	37
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>25.900</b>	<b>28,3</b>	<b>47,2</b>	<b>60</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	500	3,1	3,8	82
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	200	0,3	1,7	16
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	900	1,2	1,7	69
Möbel	5.800	5,8	10,0	58
Elektro/Leuchten/Haushalts- geräte	1.100	3,3	6,0	54
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	1.300	6,9	12,2	56
Uhren/Schmuck	100	0,5	1,9	28
Sonstiges	300	0,8	1,6	49
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>10.200</b>	<b>21,9</b>	<b>39,1</b>	<b>56</b>
<b>Gesamt</b>	<b>54.700</b>	<b>133,2</b>	<b>172,4</b>	<b>77</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2021; Kaufkraft: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Zunächst zeigt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Zentralität von rd. 102 %, dass gewisse Kaufkraftzuflüsse aus den Nachbarkommunen in der Stadt Syke gewonnen werden können (s. Abbildung 10). In der Warengruppe Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sind mit einer Zentralität von rd. 84 % hingegen leichte Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Syke erkennbar. In den Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereichs ist

in der Summe mit einer Zentralität von rd. 97 % insgesamt ein leichter Kaufkraftabfluss festzustellen. Dieser Wert ist als leicht unterdurchschnittlich für eine als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt einzuordnen.



**Abbildung 10: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Syke**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittelfristigen- und langfristigen Bedarfsbereiches weist die Stadt Syke hingegen mit rd. 60 % und rd. 56 % deutlich niedrigere Zentralitätswerte auf. In der Mehrheit der Sortimente sind zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. In der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf werden hingegen mit einer Zentralität von rd. 160 % deutliche Kaufkraftzuflüsse generiert. Dies ist auf entsprechend ausgeprägte Angebotsstrukturen (u. a. mehrere Gartenmärkte und Baumärkte mit entsprechenden Randsortimenten) zurückzuführen.

Anhand der dargestellten Zentralitäten insbesondere in den Warengruppen des kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereichs zeigt sich, dass Syke den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag für die Stadt nicht vollumfänglich erfüllen kann. Daraus lässt sich ein gewisser Handlungsbedarf insbesondere in der Warengruppe Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken zur Optimierung der Bestandsstrukturen in Syke ableiten. Weitere Handlungsbedarfe sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Warengruppe differenziert zu bewerten (s. Kapitel 6.2.3).

### **Benchmarking: Gesamtstädtische Kennwerte**

Im Folgenden werden die gesamtstädtischen Kennwerte der Stadt Syke mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (s. Tabelle 7). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurden u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage<sup>24</sup>, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

<sup>24</sup> Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, -Gemeinde- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

**Tabelle 7: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Syke (MZ)	Stuhr (MZ)	Vechta (MZ)	Walsrode (MZ)	Wildeshausen (MZ)
Veröffentlichungsjahr	2022	2011	2014	2017	2015
Einwohner (Hauptwohnsitz)	<b>24.965</b>	33.151	32.100	24.589	19.340
Anzahl der Betriebe	<b>130</b>	207	262	181	157
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	<b>54.700</b>	150.020	117.735	65.800	58.400
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	<b>2,19</b>	4,53	3,67	2,67	3,02

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2021; laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Kennwerte (insb. Einwohnerzahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Das Benchmarking zeigt, dass Syke im Vergleich mit Mittelstädten ähnlicher Kennwerte eine geringfügig bis deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist. Dies ist insbesondere auf die im Vergleich deutlich geringere Anzahl an Einzelhandelsbetrieben sowie die geringere Gesamtverkaufsfläche bei einer teilweise vergleichbaren Einwohnerzahl zurückzuführen. Aufgrund großflächiger Angebotsstrukturen (u. a. durch Möbel- und Baumärkte) in den Vergleichskommunen lässt sich diese Bewertung allerdings relativieren. Im Vergleich zum bundesdeutschen Verkaufsflächenausstattung von 1,51 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>25</sup> weist die Stadt Syke eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Dennoch sei in diesem Zusammenhang auf das starke Wettbewerbsumfeld durch die räumliche Nähe zu den Oberzentren Bremen (30 Minuten Fahrtzeit) und Oldenburg (45 Minuten Fahrtzeit) verwiesen.

## 5.4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse können zwei zentrale Versorgungsbereiche als strukturprägende Standortbereiche in der Stadt Syke identifiziert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) Innenstadt Syke und Ortsteilzentrum Barrien werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

<sup>25</sup> vgl. Statistisches Bundesamt/HDE (Stand 2017)

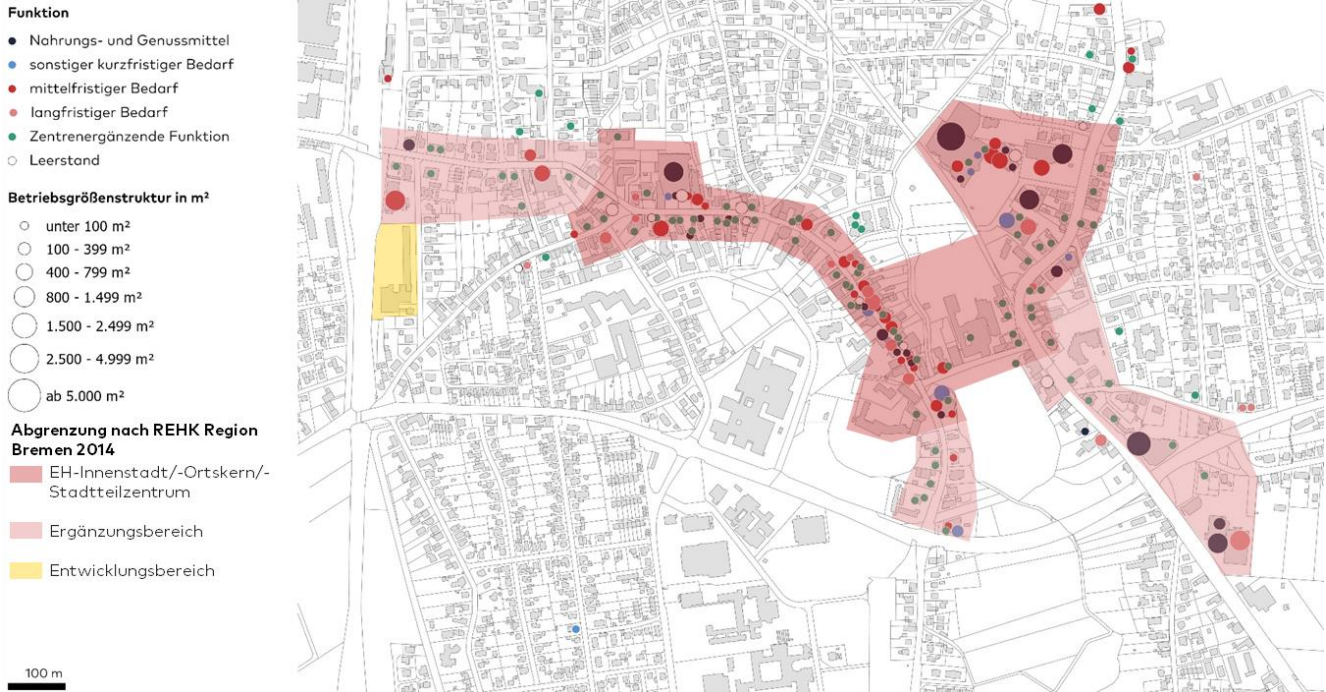
## 5.4.1 ZVB Innenstadt Syke

### ZVB INNENSTADT SYKE

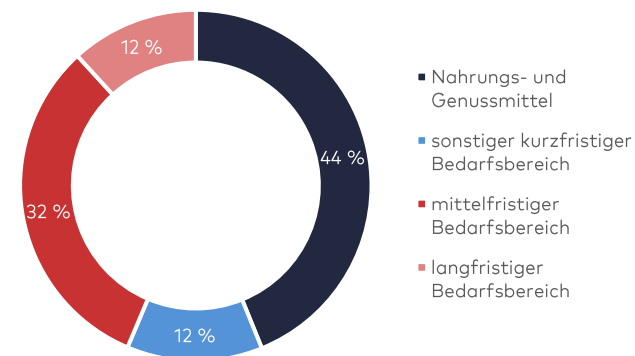
#### Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Gesamtstadt



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



#### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	24.965
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	+1,2 %

#### Einzelhandelsstruktur im Kernbereich<sup>26</sup>

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	61	47 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	17.300	32 %
Anzahl der Leerstände**	9	13 %
Zentrenergänzende Funktionen	59	-

#### Magnetbetriebe

famila, Rewe, Lidl, Aldi Nord, Rossmann

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Einwohner: Stadt Syke (Stand: 31.12.2020); Einwohnerprognose: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Kartengrundlage: Stadt Syke; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

<sup>26</sup> Die Daten der Einzelhandelsstruktur beziehen sich ausschließlich auf den Kernbereich bzw. die Abgrenzung der EH-Innenstadt gemäß Abgrenzung nach REHK Region Bremen 2014.

## ZVB INNENSTADT SYKE\*

### Räumliche Integration



ZVB zentral in der Kernstadt Sykes gelegen; gemäß der Abgrenzung nach REHK Region Bremen 2014 wird der Innenstadtbereich in den Bereich der EH-Innenstadt (Kernbereich), den Ergänzungsbereich sowie den Entwicklungsbereich unterteilt; der Kernbereich bzw. ZVB erstreckt sich entlang der Hauptstraße, beginnend vom Kreuzungsbereich Amtshof/Mühlendamm (inkl. südlich angrenzender Nutzungen) bis zur Gabelung Bahnhofstraße/Bassumer Straße; im östlichen Bereich des ZVB wird die Fachmarkttagglomeration am Standort Zum Hachepark und Mühlendamm in die Abgrenzung integriert; weitere Bestandsstrukturen bestehen entlang des Straßenabschnitts Herrlichkeit zwischen Mühlendamm und Steinkamp; städtebaulich in umgebende Struktur eingebettet; größtenteils von Wohnbebauung umschlossen

### Verkehrliche Erreichbarkeit



gute MIV-Erreichbarkeit über Hauptstraße und Nienburger Straße/Herrlichkeit; gesamte Hauptstraße für den MIV befahrbar; Parkplatzangebot steht grundsätzlich zur Verfügung, allerdings mangelnde Ausweisung der Stellplätze; Anbindung an das ÖPNV-Netz über mehrere Bushaltestellen sowie an den Syker Bahnhof; Bushaltestellen entlang der Hauptstraße werden von zwei Buslinien angefahren (Taktung: Anfahrt zwei Mal pro Stunde); Erreichbarkeit mit dem Fahrrad/Pedelec wird im Rahmen der Online-Haushaltsbefragung als überwiegend sehr gut bis gut bewertet; eine Verkehrsberuhigung wird seitens der Befragten gewünscht

### Versorgungsfunktion



ZVB übernimmt Versorgungsfunktion für die Syker Kernstadt; bedeutendes städtebauliches Gewicht (rd. 47 % der Betriebe, rd. 32 % der Verkaufsflächen); hohe Nahversorgungsfunktion aufgrund strukturprägender Lebensmittelmärkte (Rewe, familia, Lidl, Aldi Nord) sowie Drogeriefachmarkt (Rossmann); im Kontext der Nahversorgungsfunktion zum (perspektivischen) ZVB Nebenzentrum B6/Nienburger Straße übergeordnet

### Einzelhandelsbesatz



dichter Einzelhandelsbesatz in der unteren Hauptstraße sowie im Bereich Zum Hachepark; zunehmend disperse Einzelhandelsstruktur in der mittleren und oberen Hauptstraße; hoher Anteil an Einzelhandelsstrukturen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vor allem durch den Bereich Zum Hachepark geprägt) sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich; vereinzelt (kleinteilige) Leerstände in der unteren Hauptstraße vorzufinden; zunehmender Anteil an Leerständen in der oberen Hauptstraße; Nahversorgungsstrukturen sowohl discounterorientiert als auch vollsortimentiert, zudem moderner Marktauftritt der Lebensmittelmärkte; laut Online-Haushaltsbefragung ist ein abnehmender Besatz erkennbar; Qualität der Waren/Geschäfte wird seitens Händlerschaft im Rahmen des Händlergesprächs als gut bewertet

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Magnetbetriebe (familia, Lidl, Aldi Nord, Rossmann) mit Lage im nordöstlichen Bereich des ZVB, aufgrund fehlender Flächenpotenziale im zentralen Bereich des ZVB entlang der Hauptstraße gelegen; Magnetbetriebe konzentrieren sich stark auf nahversorgungsrelevante Sortimente; klassische zentrenrelevante Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) in großen Teilen durch inhabergeführte Fachgeschäfte vertreten; Lebensmittel, Drogeriewaren, Bücher und Optik werden zu hohen Anteilen in der Innenstadt Syke eingekauft (vgl. Online-Haushaltsbefragung); aus Sicht der Befragten besteht u. a. ein fehlendes Angebot im Bereich Bekleidung (insb. Herren- und Kinderbekleidung); Filialbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment überwiegend discounterorientiert (u. a. NKD, Takko Fashion); überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße; großflächiger Einzelhandelsbesatz im Bereich Zum Hachepark vertreten; Ausbau der Warenvialfalt seitens der Befragten gewünscht

### Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



breiter Angebotsmix an zentrenergänzenden Funktionen (Mix aus einzelhandelsnahen Dienstleistungen, wie u. a. Frisöre, Reisebüros und gastronomischen Angeboten); zunehmender Anteil an zentrenergänzenden Funktionen im mittleren und oberen Bereich der Hauptstraße; wichtige Geldinstitute als handelsferne Frequenzbringer; Konzentration imbissorientierter Gastronomiebetriebe in der mittleren bis oberen Hauptstraße; laut Befragten mangelndes Gastronomieangebot und eine Verbesserung des Angebots gewünscht; kulturelles sowie Dienstleistungsangebot durch Händler als angemessen bewertet

### Städtebauliche Struktur



geringer funktionaler Zusammenhang von der unteren in die mittlere Hauptstraße; überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur; Bebauungsdichte stellenweise durch Baulücken unterbrochen; fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Hauptstraße und Standort Zum Hachepark; Eingangssituationen des ZVB überwiegend autoorientiert; reduzierte Einkaufshäufigkeit aufgrund unattraktiver Innenstadt (vgl. Online-Haushaltsbefragung); Gebäudestruktur sowie Stadtbild seitens der Händlerschaft als befriedigend bis ausreichend bewertet

### Städtebauliches Erscheinungsbild



gut erhaltende Bausubstanz der Immobilien; attraktiv gestalteter Straßenraum (Pflasterung und Grünelemente); geringe Verweilqualität in der Hauptstraße, Verbesserung wird seitens der Befragten gewünscht; Aufenthaltsqualität in Teilen durch MIV eingeschränkt, wird seitens der Händlerschaft ebenfalls bemängelt



geringe Verfügbarkeit von Potenzialflächen; Potenzialfläche nördlich des Parkplatzes der Kreissparkasse Syke; Baulücken sowie Leerstände stellen Nutzungs- und Flächenpotenziale im ZVB dar; Ansiedlung klassischer Magnetbetriebe in den Bereichen Mode/Fashion zur Belebung des Stadtkerns sowie Stärkung der Leitfunktion Einzelhandel (abseits des nahversorgungsrelevanten Angebots)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \*Bewertung des Kernbereichs entsprechend der Abgrenzung der EH-Innenstadt gemäß Abgrenzung nach REHK Region Bremen 2014.

### Benchmarking: Innenstadtrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die innenstadtrelevanten Kennwerte der Stadt Syke erneut mit Daten der Vergleichskommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 7).

**Tabelle 8: Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Syke (MZ)	Stuhr (MZ)*	Vechta (MZ)	Walsrode (MZ)	Wildeshausen (MZ)
Veröffentlichungsjahr	2022	2011	2014	2017	2015
Einwohner (Hauptwohnsitz)	<b>24.965</b>	33.151	32.100	24.589	19.340
Anzahl der Betriebe	<b>61</b>	k. A.	114	101	81
Anteil der Betriebe (an Gesamtstadt)	<b>47 %</b>	k. A.	44 %	56 %	52 %
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	<b>17.300</b>	k. A.	20.630	18.300	13.500
Verkaufsflächenanteil (an Gesamtstadt)	<b>32 %</b>	k. A.	18 %	28 %	23 %
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	<b>0,69</b>	k. A.	0,64	0,74	0,70
Anzahl der Leerstände	<b>9</b>	k. A.	k. A.	26	k. A.
Leerstandsquote	<b>13 %</b>	k. A.	k. A.	21 %	k. A.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2021; laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Kennwerte (insb. Einwohnerzahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* die Gemeinde Stuhr verfügt über kein Hauptzentrum/Innenstadt.

Das Benchmarking zeigt, dass der ZVB Innenstadt Syke im Vergleich mit den Zentren der Mittelstädte über eine durchschnittliche bis überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Zudem weist die Syker Innenstadt einen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt verglichen mit den weiteren Mittelstädten auf. Der Anteil der Betriebe an der Gesamtstadt ist hingegen als unterdurchschnittlich zu bewerten.

## 5.4.2 ZVB Ortsteilzentrum Barrien

### ZVB ORTSTEILZENTRUM BARRIEN

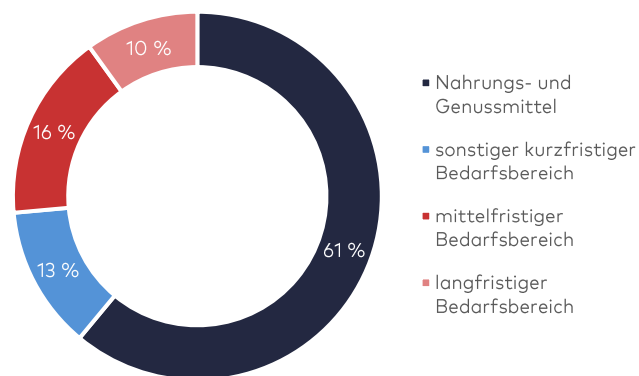
#### Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Ortsteil Barrien



#### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



#### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	24.965
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	+1,2 %

#### Einzelhandelsstruktur<sup>27</sup>

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	10	8 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	2.800	5 %
Anzahl der Leerstände**	2	17 %
Zentrenergänzende Funktionen	15	-

#### Magnetbetriebe

Edeka

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + 09/2021; Einwohner: Stadt Syke 12/2020; Einwohnerprognose: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Kartengrundlage: Stadt Syke; Fotos: Stadt + Handel; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

<sup>27</sup> Die Daten der Einzelhandelsstruktur beziehen sich ausschließlich auf die Abgrenzung des Ortsteilzentrums Barrien gemäß Abgrenzung nach REHK Region Bremen 2014.

## ZVB ORTSTEILZENTRUM BARRIEN

### Städtebaulich integrierte Lage\*

nordöstlich, östlich und südlich angrenzend an Siedlungsbereiche



### Mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb

Standort verfügt über einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka-Markt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup>



### Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus

Standort übernimmt vornehmlich eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Barrien



### Städtebauliches Gewicht

Gleichgewicht zwischen funktionaler Gestaltung und städtebaulicher Qualität; im Vergleich zu anderen ZVB geringes städtebauliches Gewicht (rd. 8 % der Betriebe, rd. 5 % der Verkaufsfläche)



### Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)

hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen; diese setzen sich insbesondere aus einzelhandelsrelevanten Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen zusammen, die das Ortsteilzentrum zusätzlich frequentieren



### Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)

Potenzialflächen können aufgrund der dichten Bebauungsstruktur nicht identifiziert werden



### Eignung als Ortsteilzentrum

Der Standort übernimmt vornehmlich eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Barrien und erfüllt die wesentlichen Kriterien eines Ortsteilzentrums.



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* im Sinne des Baurechts.

## 5.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Syke im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Syke

Die Stadt Syke weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 14.700 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.700 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>28</sup> auf, was rd. 0,59 m<sup>2</sup> VKF/EW (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,07 m<sup>2</sup> VKF/EW (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesen quantitativen Ausstattungswerten liegt Syke im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m<sup>2</sup> VKF/EW<sup>29</sup>) sowie im Bereich der Drogeriewaren geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,08 m<sup>2</sup> VKF/EW<sup>30</sup>).

Die Zentralität von rd. 102 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt auf, dass die entsprechende Kaufkraft von Syke vollständig von den bestehenden Angebotsstrukturen in der Stadt Syke gebunden werden kann und zusätzlich geringfügige Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Die Zentralität von rd. 84 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht, dass in diesem Sortiment leichte Kaufkraftabflüsse aus Syke in das Umland bestehen. Tabelle 9 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel ab.

**Tabelle 9: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Syke**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2026)	24.965 (+1,2 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	14.700	1.700
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,59	0,07
Sortimentspezifische Zentralität	102 %	84 %
Betriebstypenmix	1 x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 3 x Lebensmittelsupermarkt 4 x Lebensmitteldiscounter 3 x Getränkemarkt 6 x sonstige Lebensmittelmärkte*	1 x Drogeriefachmarkt 5 x Apotheke 2 x sonstige Drogeriewarengeschäfte**

#### Quantitative Nahversorgungssituation



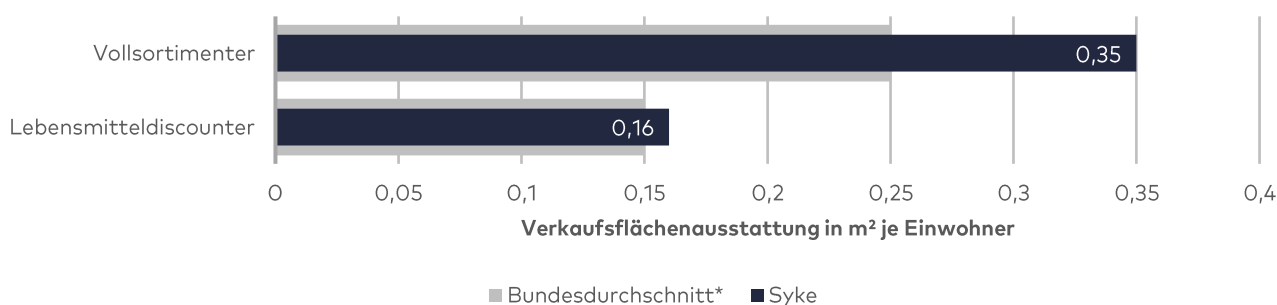
#### Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Einwohner: Stadt Syke (Stand: 31.12.2020); Einwohnerprognose: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; \*\* mit Hauptsortiment Drogeriewaren.

<sup>28</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.  
<sup>29</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemarkte.  
<sup>30</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Insgesamt sind im Stadtgebiet acht strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m<sup>2</sup>) vorhanden. Dabei handelt es sich um einen Verbrauchermarkt (Familia), drei Lebensmittelsupermärkte (2x Edeka, 1x Rewe) sowie vier Lebensmitteldiscounter (2x Netto, 1x Lidl, 1x Aldi Nord). Drei Getränkemärkte sowie sechs weitere Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ergänzen die acht strukturprägenden Lebensmittelbetriebe. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Syke hinsichtlich des Betriebstypenmixes als relativ ausgewogen mit einer Tendenz zum Vollsortiment zu bewerten (s. Abbildung 11). Im Bereich der Vollsortimenter liegt die Verkaufsflächenausstattung in m<sup>2</sup> je Einwohner deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt<sup>31</sup>, während die Verkaufsflächenausstattung im discounterorientierten Bereich dem Bundesdurchschnitt nahezu entspricht.



**Abbildung 11: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2021, \*Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (Angebote als Randsortiment) hauptsächlich durch den Drogeriefachmarkt Rossmann im ZVB Innenstadt Syke sichergestellt. Dieser erfüllt aufgrund seiner Größe und der modernen Aufmachung eine bedeutende Versorgungsfunktion. Fünf Apotheken sowie zwei Fachgeschäfte ergänzen die Angebotsstrukturen in diesem Sortimentsbereich.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Syke ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **angemessen bis gut** zu bezeichnen. Es besteht jedoch ein gewisses **Optimierungspotenzial** im Bereich Drogeriewaren, da die Stadt Syke hier eine Zentralität von rd. 84 % und eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 0,07 m<sup>2</sup> VKF/EW aufweist. Bei der qualitativen Nahversorgungssituation gibt es ebenfalls ein leichtes **Optimierungspotenzial** zur Angebotserweiterung im Bereich Drogeriewaren.

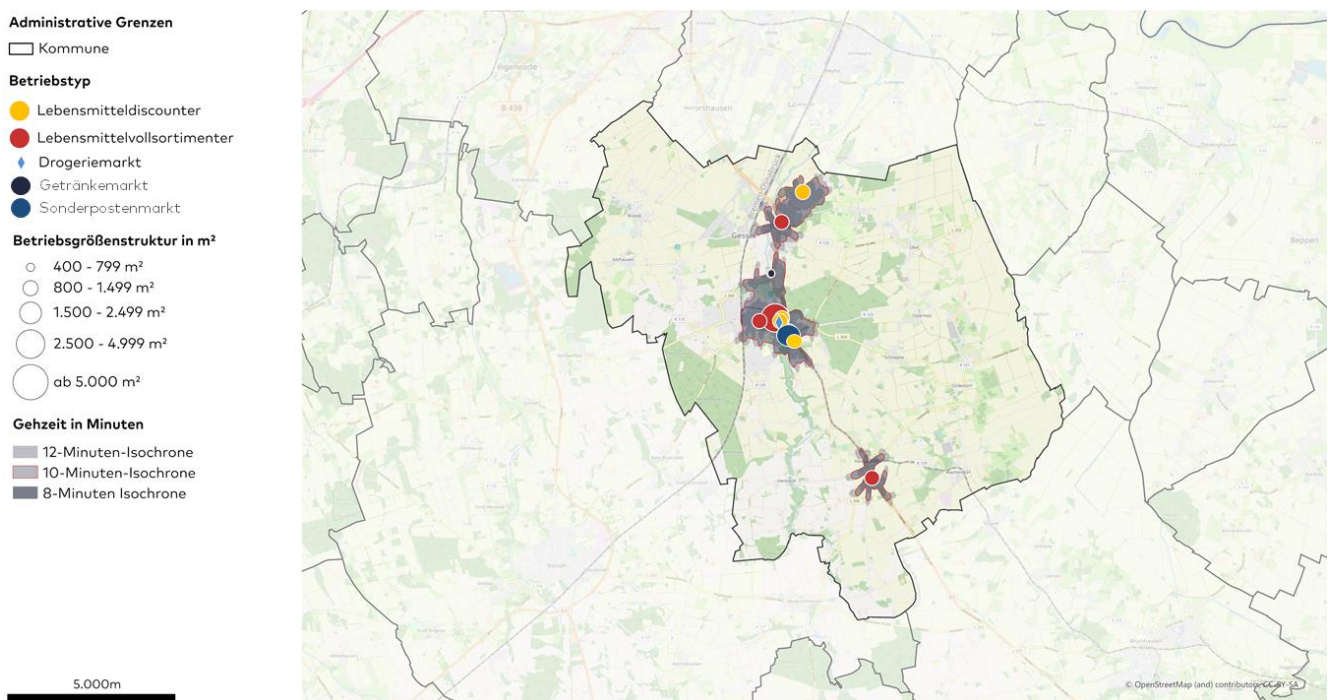
Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 7.2.

### Räumliche Nahversorgungssituation in Syke

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R.

<sup>31</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann<sup>32</sup>. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 12). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.



**Abbildung 12: Räumliche Nahversorgungssituation von der Stadt Syke**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, © OpenStreetMap-Mitwirkende; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h).

Abbildung 12 verdeutlicht, dass die räumliche Nahversorgungssituation in Syke überwiegend flächendeckend gegeben ist und sich nur wenige Siedlungsbereiche außerhalb der fußläufigen Isochronen um die bestehenden Angebotsstrukturen befinden.

Dennoch lässt sich ein gewisses **Optimierungspotential** erkennen: Insbesondere die südwestlich des Hauptortes Syke gelegenen Siedlungsbereiche weisen Defizite in der räumlichen Nahversorgung auf. In vielen weiteren umliegenden Ortsteilen fehlt zudem eine hinreichende Nahversorgung. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Ortsteile durch die bestehenden Nahversorgungsangebote aus der Innenstadt von Syke und den Ortsteilen Barrien und Heiligenfelde mitversorgt werden.

<sup>32</sup> Diese Betriebe werden auch als strukturprägende Lebensmittelmärkte bezeichnet.

Sollten in Zukunft dennoch Ansiedlungsbestrebungen geäußert werden oder Erweiterungsbestrebungen von strukturprägenden Nahversorgern in den weiteren Ortsteilen vorliegen, sollten diese proaktiv – im Rahmen der konzeptionellen und landesplanerischen Zielstellungen – begleitet werden. Dabei müssten auch die Auswirkungen entsprechender Planungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur (auch in den Nachbarkommunen) im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse qualifiziert und bewertet werden.

## 5.6 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Syke dienen.

### Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Syke übernimmt als **Mittelzentrum** insbesondere die Versorgungsfunktion für die 24.965 Einwohner des Stadtgebietes. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets ergibt sich durch die Kommunen Thedinghausen, Bruchhausen-Vilsen und Bassum.
- Die Stadt Syke ist in mehrere kleine und **siedlungsräumlich voneinander abgesetzte Ortsteile** gegliedert, wobei der Hauptort Syke rd. 43 % der Bevölkerung des Stadtgebietes auf sich vereint.
- Die Stadt Syke befindet sich in einem ländlich geprägten Raum südlich des Oberzentrums Bremen. Zusätzlich ist Syke von mehreren Mittelzentren (u. a. Stuhr, Achim, Delmenhorst, Sulingen und Verden (Aller)) und Grundzentren umgeben. Aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Bremen (rd. 30 min Pkw-Fahrzeit) und Oldenburg (rd. 45 min Pkw-Fahrzeit) befindet sich Syke in einem **stark ausgeprägten Wettbewerbsumfeld**.

### Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Syke ist hinsichtlich der Beschäftigten mit Wohnort in Syke als **überdurchschnittlich** im Verhältnis zum restlichen Landkreis Diepholz zu bezeichnen. Die Entwicklung der Beschäftigten mit Arbeitsort in Syke ist hingegen als **unterdurchschnittlich** im Verhältnis zum restlichen Landkreis Diepholz zu bewerten.
- Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer von rd. 101** liegt geringfügig über dem Bundesdurchschnitt von 100.

### Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 2,19 m<sup>2</sup> je Einwohner **deutlich über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,51 m<sup>2</sup> je Einwohner. Diese überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere durch die großflächigen, strukturprägenden Betriebe in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Pflanzen/Gartenbedarf bedingt.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Syke sind **überwiegend städtebaulich integriert**. Dennoch sind rd. **46 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen** verortet. Die städtebaulich nicht integrierten Lagen weisen somit ein deutliches Standortgewicht auf. Diese Ausprägung ergibt

sich insbesondere durch großflächige Bestandsstrukturen in den Sortimenten Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarkt i.e.S. und Möbel. Die benannten Sortimente sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. nicht für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet und befinden sich i. d. S. somit am konzeptionell gewünschten Standort.

- Die gesamtstädtische **Einzelhandelszentralität** von rd. 77 % ist zunächst als unterdurchschnittlich für ein Mittelzentrum zu bewerten. Je nach Warengruppe fällt die Zentralität in der Stadt Syke sehr differenziert aus.
- In der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sind mit einer Zentralität von rd. 102 % allerdings **geringfügige Kaufkraftzuflüsse** aus dem Umland festzustellen.
- In der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken bilden sich hingegen mit einer Zentralität von rd. 84 % **Kaufkraftabflüsse** ab, welche durch fehlende Angebote und Abflüsse in den Online-Handel bedingt sind.
- Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von insgesamt rd. 60 % erreicht, allerdings entfällt der einzige **Kaufkraftzufluss** dieses Bedarfsbereichs auf die Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf mit einer Zentralität von rd. 160 %.
- Im langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 56 % **deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen. Diese sind entsprechend der zentralörtlichen Funktion der Stadt Syke als Mittelzentrum zu relativieren.

### ZVB Innenstadt Syke

- Im ZVB Innenstadt Syke sind insgesamt 61 Einzelhandelsbetriebe (rd. 47 % aller Betriebe in der Gesamtstadt) mit einer Verkaufsfläche von rd. 17.300 m<sup>2</sup> (rd. 32 % der GVKF in der Gesamtstadt) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind 59 weitere zentrenergänzende Funktionen im ZVB verortet. Beim ZVB Innenstadt Syke handelt es sich um einen **strukturprägenden Standortbereich**.
- Der Kernbereich der Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße. Städtebaulich ist dieser Bereich in Teilbereiche der Hauptstraße sowie die Fachmarkttagglomeration Zum Hachepark im Nordosten des Zentrums gegliedert. Aufgrund des dispersen Einzelhandelsbesatzes im mittleren und oberen Teil der Hauptstraße ist eine kompakte Struktur nicht vollständig gegeben. Zudem fehlt der städtebaulich-funktionale Zusammenhang zwischen der Hauptstraße und dem Standort Zum Hachepark. Die Hauptstraße ist attraktiv gestaltet, allerdings wird die Aufenthaltsqualität durch den MIV-Verkehr eingeschränkt.
- Die Leerstandquote in der Innenstadt ist mit rd. 13 % als **durchschnittlich** zu beurteilen.

### ZVB Ortsteilzentrum Barrien

- Der ZVB Ortsteilzentrum Barrien übernimmt eine hohe Versorgungsfunktion für den Ortsteil Barrien.
- Im ZVB Ortsteilzentrum Barrien sind insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe (rd. 8 % aller Betriebe in der Gesamtstadt) mit einer Verkaufsfläche

von rd. 2.800 m<sup>2</sup> (rd. 5 % der GVKF in der Gesamtstadt) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind 15 zentrenergänzende Funktionen im ZVB verortet. Mit zwei Leerständen ergibt sich eine Leerstandsquote von rd. 17 %, die aufgrund der geringen Anzahl an Betrieben als **relativ hoch** zu beurteilen ist.

- Der Versorgungsstandort befindet sich im nördlich des Zentrums gelegenen Ortsteil Barrien und umfasst das historisch gewachsene Ortszentrum sowie die Bestandsstrukturen an der Sudweyher Straße. Das kompakte Ortsteilzentrum wird durch die Bundesstraße B6 zäsiert, wodurch eine städtebauliche Barriere inmitten des Zentrums entsteht und die Aufenthaltsqualität eingeschränkt wird.

### Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Syke im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,59 m<sup>2</sup> VKF/EW als **überdurchschnittlich** und mit rd. 0,07 m<sup>2</sup> VKF/EW im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **leicht unterdurchschnittlich** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Verbrauchermarkt, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Drogeriefachmarkt) als **ausgewogen** zu bewerten.
- **Gewisse Optimierungspotenziale** zur Angebotserweiterung ergeben sich in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in der Stadt Syke ebenfalls ein **gewisses Optimierungspotenzial** zu erkennen. Neben strukturprägenden Nahversorgern in der Innenstadt und den Ortsteilen Barrien und Heiligenfelde, befinden sich keine weiteren strukturprägenden Angebotsstrukturen der Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen. Außerdem werden insbesondere die südwestlichen Siedlungsrandbereiche der Innenstadt durch eine fußläufige Nahversorgung nicht vollständig abgedeckt. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl in den Ortsteilen, den Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels sowie den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen, ist die Ansiedlung von weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkten in diesen Siedlungsbereichen als nicht realistisch einzuschätzen. Die Nahversorgung muss demnach durch bestehende Angebote in der Innenstadt, Barrien und Heiligenfelde sowie Angebote in den angrenzenden Kommunen erfolgen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Syke auf der einen Seite und der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

# 6

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Syke und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

### 6.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT SYKE

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Syke bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Syke.
- 2. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche:** Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben. Die Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums ist auf den Ortsteil Barrien zu begrenzen.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch die Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. im Hauptort) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Gewährleistung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung durch alternative Nahversorgungsangebote oder die Erweiterung bestehender Angebote.
- 4. Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel. Vermeidung von städtebaulich negativen Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur sowie Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Abbildung 13 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Syke.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> <li>▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>▪ Begrenzung der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums auf den Ortsteil Barrien</li> <li>▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptort: Nahversorgungsstandorte sichern und stärken</li> <li>▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels</li> <li>▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sinnvolle Ergänzung der Zentren durch Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel</li> <li>▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur</li> <li>▪ zentrenrelevante Randsortimente nur im begrenzten Umfang an Sonderstandorten zulässig</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Abbildung 13: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Syke

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

## 6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 6.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte wie folgt zu interpretieren:

Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.

- Insbesondere im Kontext des aktuellen Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam<sup>33</sup> soll die hier aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität **neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.

<sup>33</sup> Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123).

- Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive (insgesamt oder auch in einzelnen Warengruppen) stellt somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern ist im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur eine begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Syke gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

### 6.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Stadt Syke werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 14: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und kommunalentwicklungspolitische Impulse einer Stadt bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Stadt korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Mittel- und Oberzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Syke als Mittelzentrum aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2026**<sup>34</sup> einzeln erläutert.

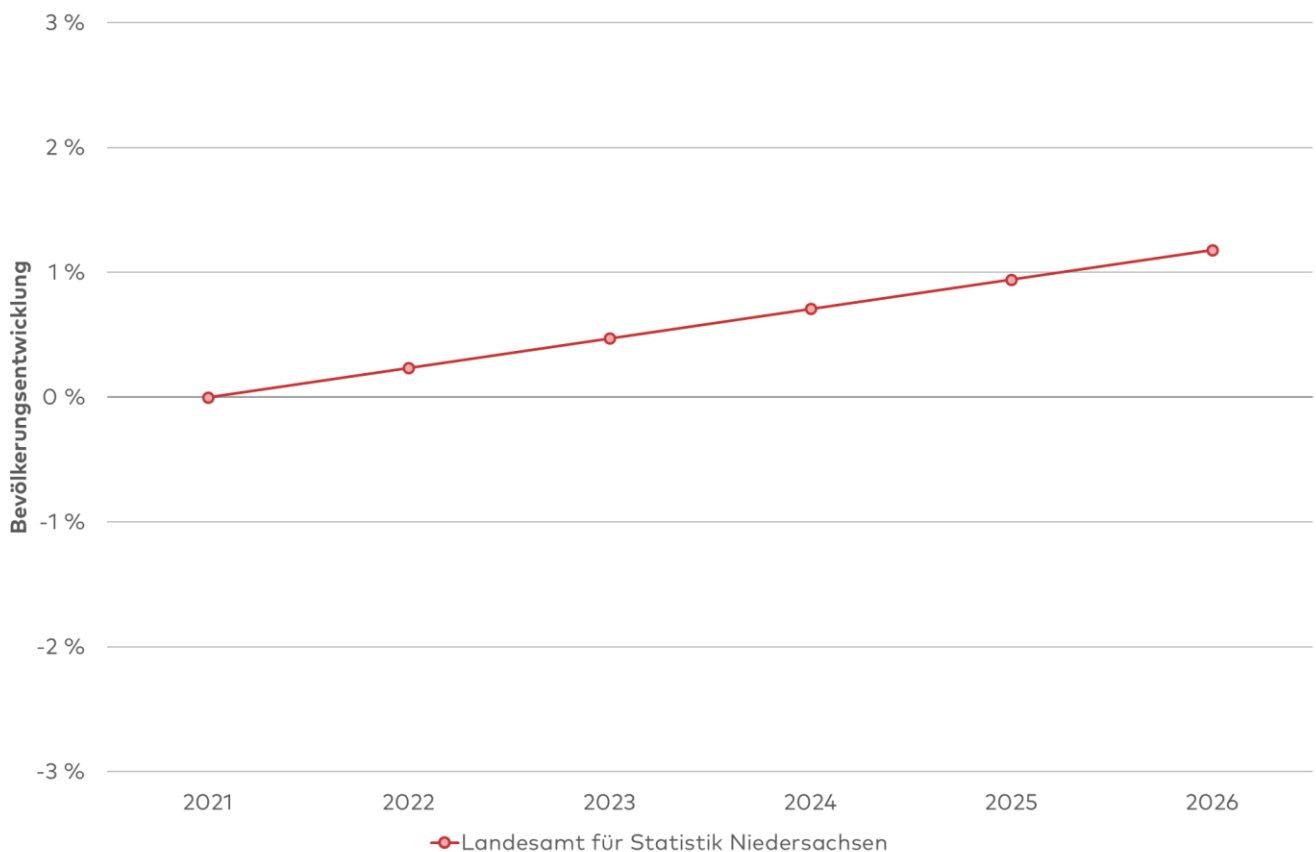
### Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Syke werden Prognosedaten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zu Grunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Landesamtes berücksichtigt eine geringfügige Bevölkerungszunahme um rd. +1,2 % bis zum Prognosejahr 2026.

Unter Berücksichtigung des zunehmend höheren Anteils älterer Menschen sind aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung insgesamt keine Impulse, aber auch

<sup>34</sup> Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

keine deutlichen Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.



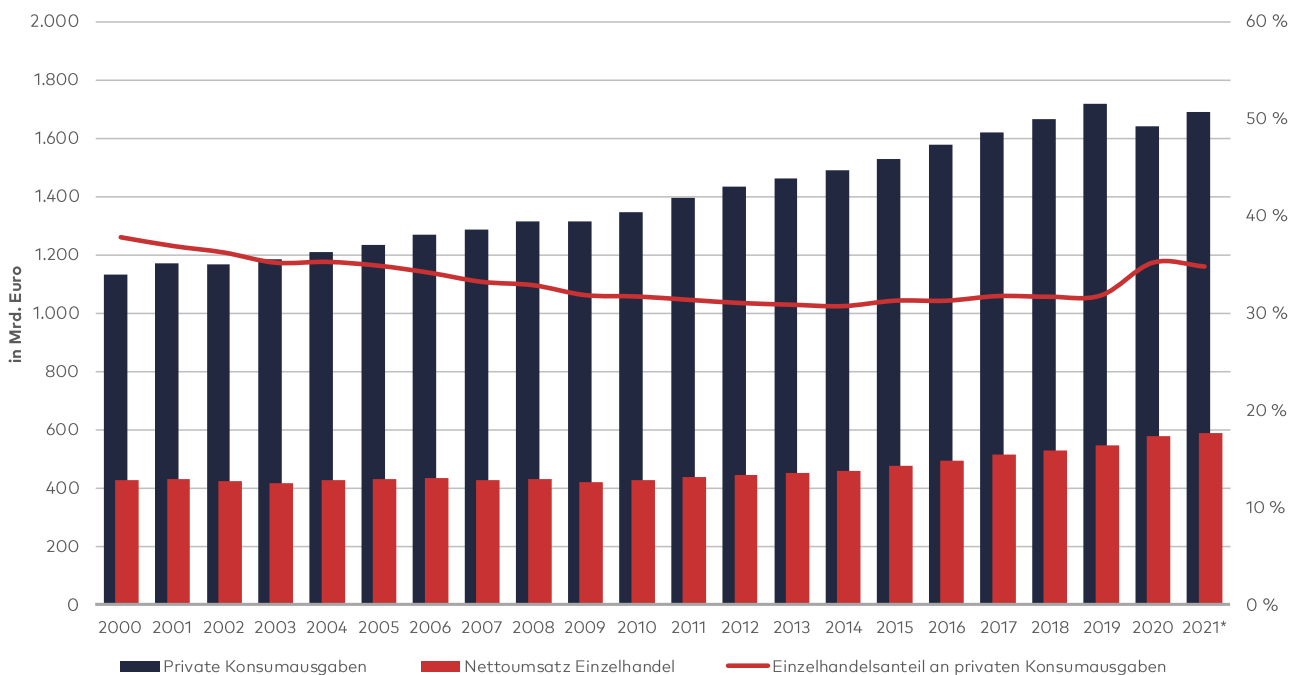
**Abbildung 15: Einwohnerprognose für die Stadt Syke**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2021 stiegen die privaten Konsumausgaben wieder um rd. 3 % an, verbleiben mit rd. 1,690 Mrd. Euro allerdings unterhalb des Niveaus von 2019 mit rd. 1.717 Mrd. Euro. Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2021 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 30 % und ist im Jahr 2020 sogar auf rd. 35 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. 2021 sank der Anteil wieder leicht ab. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz 2020/2021 ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im

Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).



**Abbildung 16: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

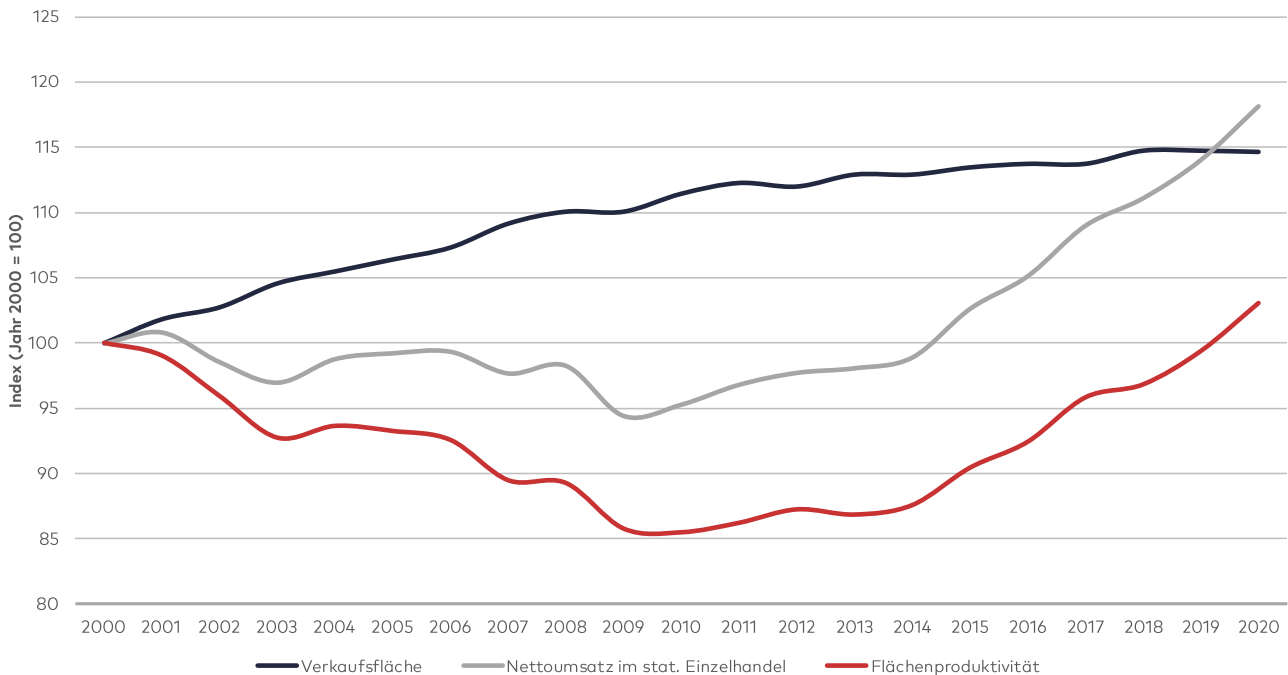
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE). \*Prognose

Mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021, welche durch die Corona-Pandemie bestimmt waren, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten des Konsumklimas (Inflation, Ukraine-Krieg, weiterhin Corona-Pandemie) nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.)

unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt (siehe Abbildung 17).



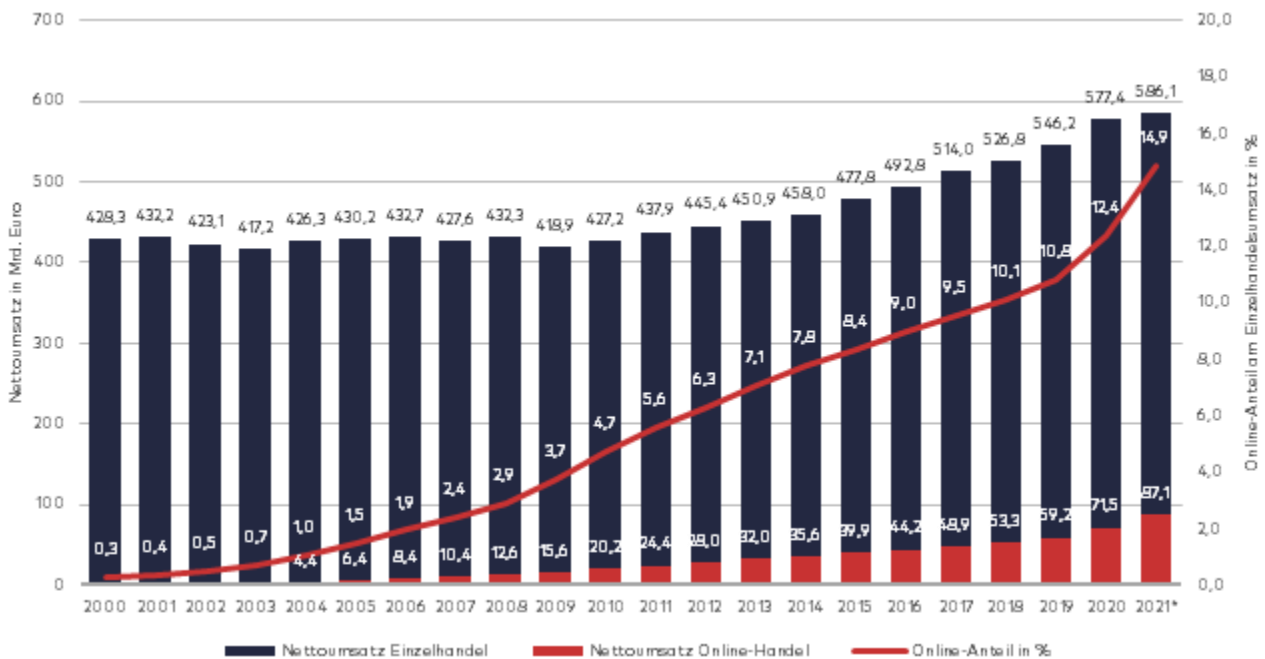
**Abbildung 17: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

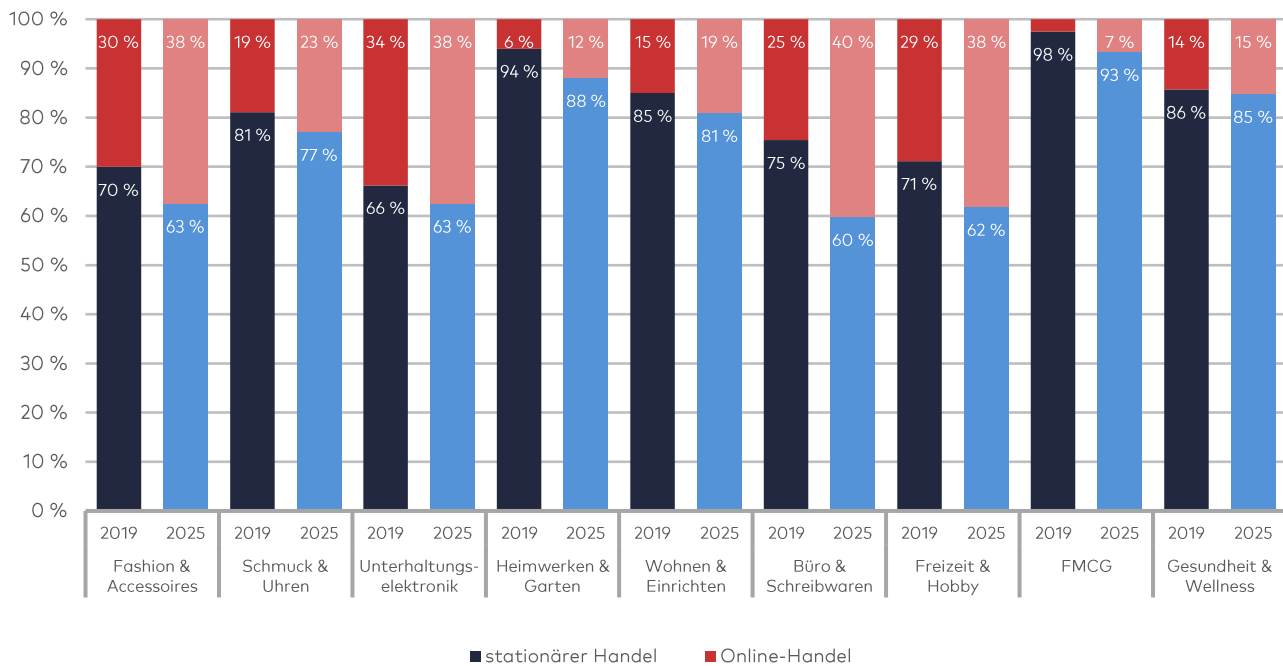
Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2020 lag der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment bei rd. 87,1 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes). Für das Jahr 2021 zeigen Prognosen, dass der Anstieg des Online-Anteils weiterhin anhält und die Corona-Pandemie den bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat. Es ist jedoch von einem weiterhin positiven, aber etwas verlangsamten Wachstum in den kommenden Jahren auszugehen.



**Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).\*Prognose

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 19). Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es ist davon auszugehen, dass der durch die im Zuge der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen deutliche Wachstumsimpuls des Online-Handels nicht mehr oder nur noch in Teilen durch den stationären Handel zurückgebunden werden kann und diesen Aspekt aktuelle Prognosen noch nicht vollumfänglich abdecken können.



**Abbildung 19: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2020, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

### Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

### Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

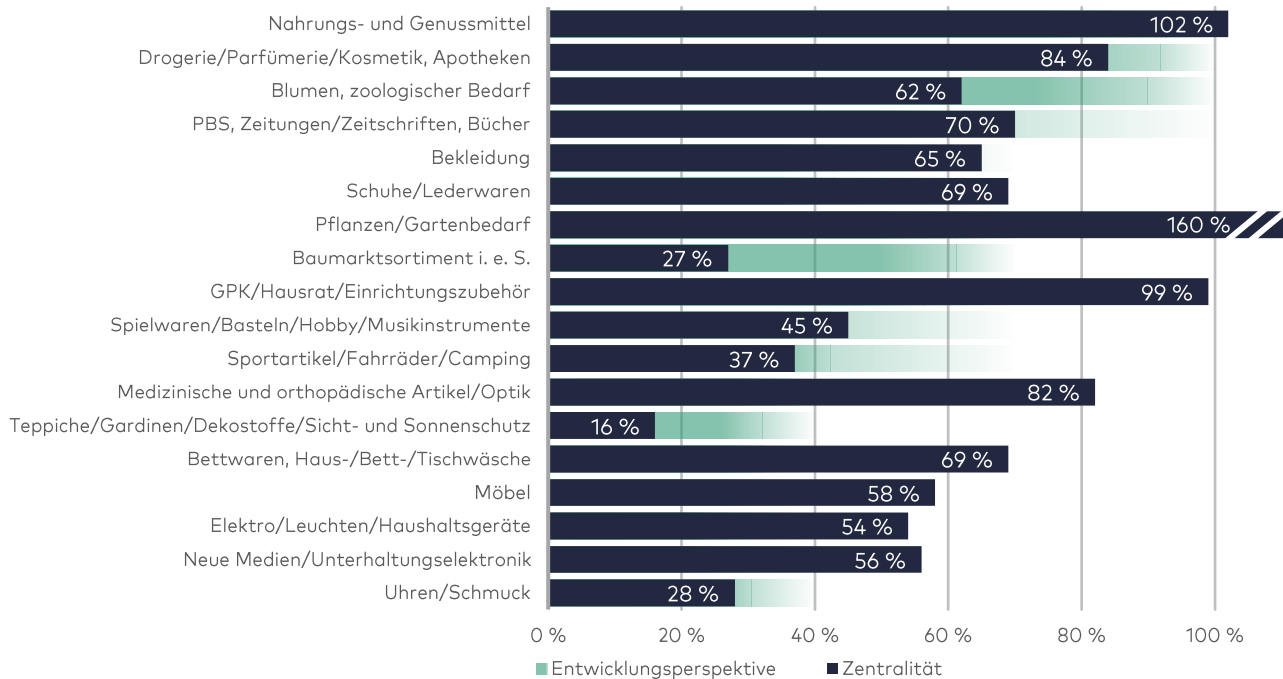
Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Syke beträgt rd. 77 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 100 % stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum langfristig plausibel.

Für die Sortimente des mittel- bzw. langfristigen Bedarfsbereiches wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 70 % bzw. 40 % als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Eine dar-

über hinaus gehende Perspektive kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages der Stadt Syke als Mittelzentrum und des benachbarten Oberzentrums Bremen sowie der umliegenden Mittelzentren und des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher (insbesondere auch im Rahmen der Covid-19-Pandemie) nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (s. Abbildung 20) ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für einige Warengruppen.



**Abbildung 20: Warenspezifische Entwicklungsperspektive**







Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Syke ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsperspektiven v. a. in den Warengruppen Drogeriewaren, Blumen, zoologischer Bedarf, PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Baumarktsortiment i. e. S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Sportartikel/Fahrräder/Camping, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Uhren/Schmuck.

### Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht, der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter, ist Tabelle 10 zu entnehmen.

**Tabelle 10: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Syke**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Syke bis 2026
Demografische Entwicklung		leicht steigende Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Online-Handel		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Versorgungsauftrags der Stadt als Mittelzentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 6.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Syke

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Syke bis 2026 warengruppenspezifische, absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 11 in qualitativer Form aufgeführt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

**Tabelle 11: Handlungsbedarfe für die Stadt Syke bis 2026**

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Erhalt und Stärkung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte; Sicherung der guten räumlichen Nahversorgung; geringfügiger Arrondierungsspielraum hinsichtlich der Ansiedlung eines Fachgeschäfts mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ ■ □	Erhalt und Stärkung des bestehenden Drogeriefachmarktes im ZVB Innenstadt Syke; Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (Apotheken sowie Parfümerie-/ Kosmetikfachgeschäfte); Arrondierungsspielräume hinsichtlich der Ansiedlung eines Fachgeschäftes und/oder eines kleinen Fachmarktes
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ ■	Erhalt der bestehenden Blumenläden sowie des Zoofachmarktes; Arrondierungsspielräume im Bereich Blumen, zoologischer Bedarf hinsichtlich der Ansiedlung von Fachgeschäften und/oder eines kleineren/größeren Fachmarktes; Erhalt der bestehenden Buchhandlung im ZVB Innenstadt; im Bereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher ergeben sich Arrondierungsspielräume zur Ansiedlung eines Fachgeschäftes und/oder kleinere Fachmarktes (unter besonderer Beachtung des Online-Handels)
Fashion & Accessoires	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel; im Bereich Bekleidung Angebotsergänzung durch weiteres Fachgeschäft; im Bereich Schuhe/Lederwaren werden Angebotsergänzungen als nicht realistisch eingeschätzt
Heimwerken & Garten	■ ■ ■	Erhalt der großflächigen Bestandsstrukturen im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf, keine Arrondierungsspielräume; umfangreiche Arrondierungsspielräume im Bereich Baumarktsortimente i.e.S. hinsichtlich kleinflächiger als auch großflächiger Betriebstypen
Freizeit & Hobby	■ ■ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe; Angebotsergänzungen hinsichtlich der Ansiedlung Fachgeschäft und/oder kleiner Fachmarkt möglich
Gesundheit & Wellness	□ □ □	Sicherung und Stärkung der lokalen Fachgeschäfte (Sanitätshaus, Optiker, Hörgeräteakustiker, Orthopädiegeschäft)
Wohnen & Einrichten	■ □ □	Erhalt des Möbelvollsortimenters; geringfügiger Arrondierungsspielraum im Bereich Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz
Elektronik & Haushaltsgeräte	□ □ □	Erhalt des Elektronikfachmarktes; Sicherung und Stärkung lokaler Fachgeschäfte
Uhren & Schmuck	■ □ □	Sicherung und Stärkung lokaler Fachgeschäfte

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = hoher Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für die Stadt Syke bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt Syke als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen nur durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Syke einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss die hier dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von der hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Vor dem Hintergrund der weiterhin dynamischen Entwicklung des Online-Handels sowie der konjunkturellen unsicheren Prognosen (Inflation, Ukraine-Krieg, weiterhin Corona-Pandemie) sind die ermittelten Prognosewerte als Anhaltswerte zu verstehen. Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte **keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Syke korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

# Einzelhandelskonzept für die Stadt Syke

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Syke entwickelt.

## 7.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

### 7.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen

Voraussetzungen für die Erhaltung der örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

### Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 21). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bildet die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

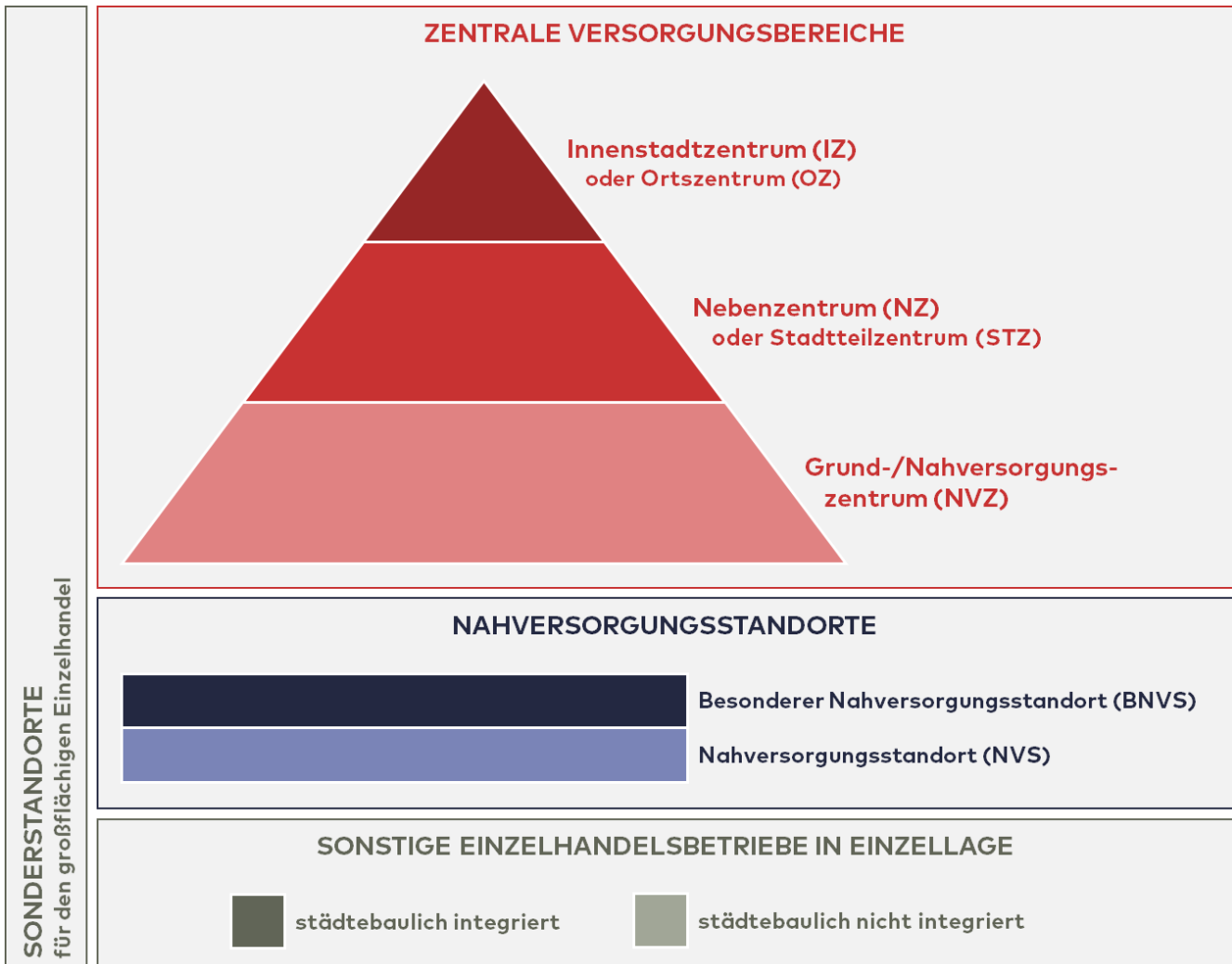


Abbildung 21: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>35</sup>

- 1. Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Kommunen) und

<sup>35</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.

3. **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>36</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>37</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>38</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>39</sup>

---

## EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,

---

<sup>36</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>37</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>38</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>39</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>40</sup>

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>41</sup>

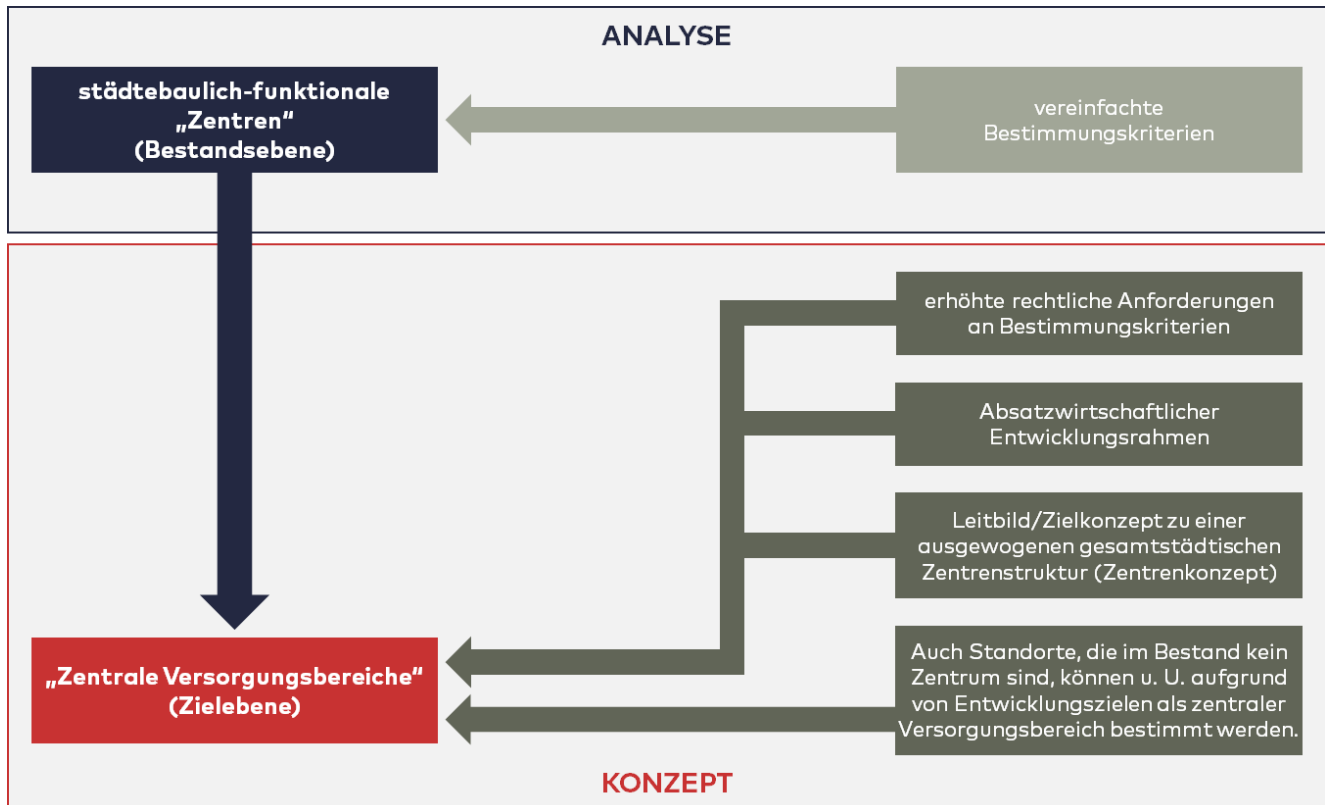
Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 22 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

---

<sup>40</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

<sup>41</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.



**Abbildung 22: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>42</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>43</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

### 7.1.2 Zentrenstruktur in der Stadt Syke

Das RZEHK Region Bremen definiert mit dem ZVB Innenstadt Syke (mit entsprechenden Ergänzungs- und Entwicklungsbereichen) und dem Ortsteilzentrum Barrieren zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes von Syke. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde zusätzlich überprüft, inwieweit neben den beiden zentralen Versorgungsbereichen andere Standortbereiche im Stadtgebiet die Kriterien der Rechtsprechung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (s. Kapitel 5.4) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Syke folgende, zentrale Versorgungsbereiche festgeschrieben:

- ZVB Innenstadt Syke

<sup>42</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>43</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- ZVB Ortsteilzentrum Barrien

Eine Erläuterung der Funktionszuweisung erfolgt im Rahmen der Einzelfallbeurteilung der zentralen Versorgungsbereiche.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (s. Kapitel 7.2).

### 7.1.3 ZVB Innenstadt Syke

Die Innenstadt ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Syke. Die Innenstadt weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und „urbanes“ Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 5.4.1.

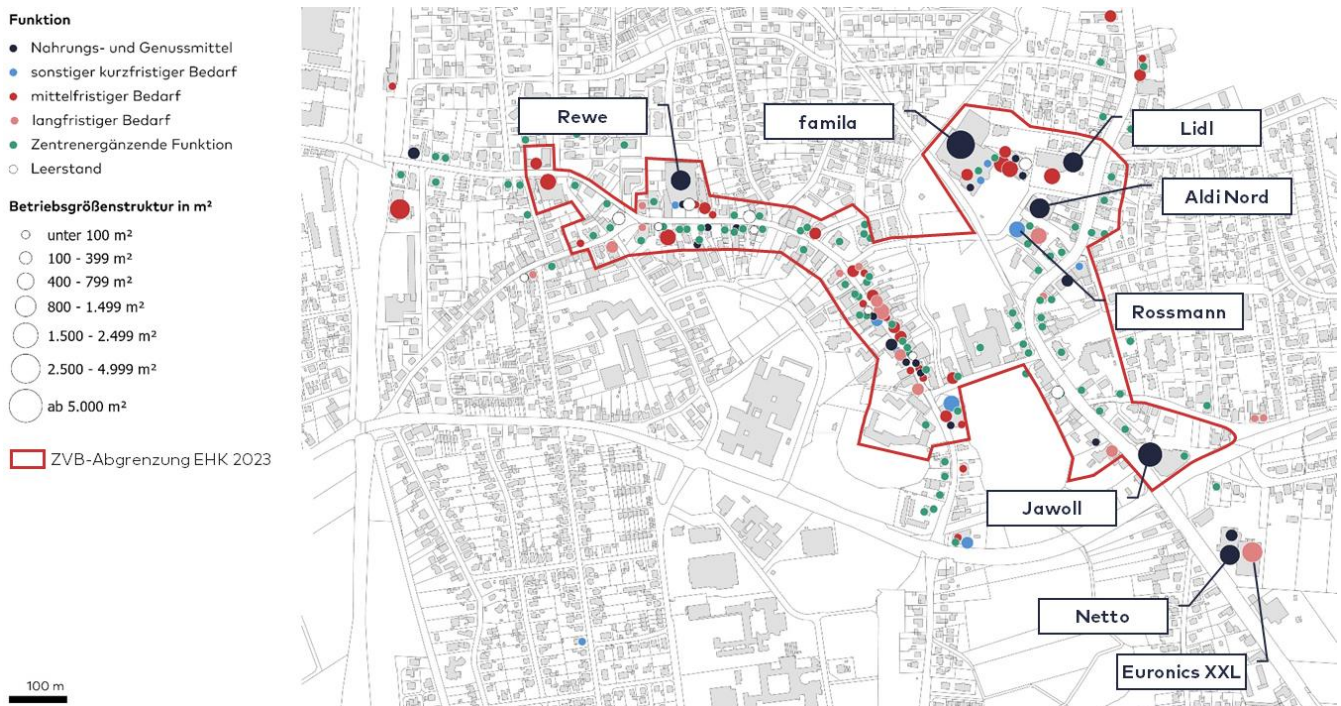
#### Räumliche Ausprägung

Der ZVB Innenstadt Syke umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung stellt eine parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung dar. Die Abgrenzung gemäß des RZEHK Region Bremen dient als wesentliche Orientierung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Syke.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 7.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Neuabgrenzung orientiert sich im Wesentlichen an den Bestandsstrukturen entlang der Hauptstraße, beginnend vom Kreuzungsbereich Georgstraße/Bahnhofstraße im Nordwesten bis zur Gabelung Amtshof/Mühlendamm (inkl. südlich angrenzender Nutzungsstrukturen, insb. Amtsgericht Syke).
- Im nordöstlichen Bereich wird die Fachmarkttagglomeration am Standort Zum Hachepark über die Verbindungsachsen Zum Hachepark und Mühlendamm in die Abgrenzung des ZVB integriert.
- Wesentliche Bestandsstrukturen entlang des Straßenabschnitts Herrlichkeit zwischen Mühlendamm und Steinkamp stellen die östliche Grenze des ZVB dar.
- Südöstlich werden die Bestandsstrukturen bis zur Gabelung Nienburger Straße/Wiesenstraße in die ZVB-Abgrenzung einbezogen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 23 für den ZVB Innenstadt Syke dargestellt.



**Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Syke**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2023; Kartengrundlage: Stadt Syke.

Es ergeben sich anhand der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Syke folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 12).

**Tabelle 12: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen	Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich</li> <li>■ mittelfristiger Bedarfsbereich</li> <li>■ langfristiger Bedarfsbereich</li> </ul>	Anzahl der Betriebe*	67	52 %
	Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	20.900	38 %
	Anzahl der Leerstände**	10	13 %
	Zentrenergänzende Funktionen	68	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + 09/2021; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion der Innenstadt Syke ist die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Syke, die einen Bezug zum ZVB Innenstadt aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE ZVB INNENSTADT SYKE

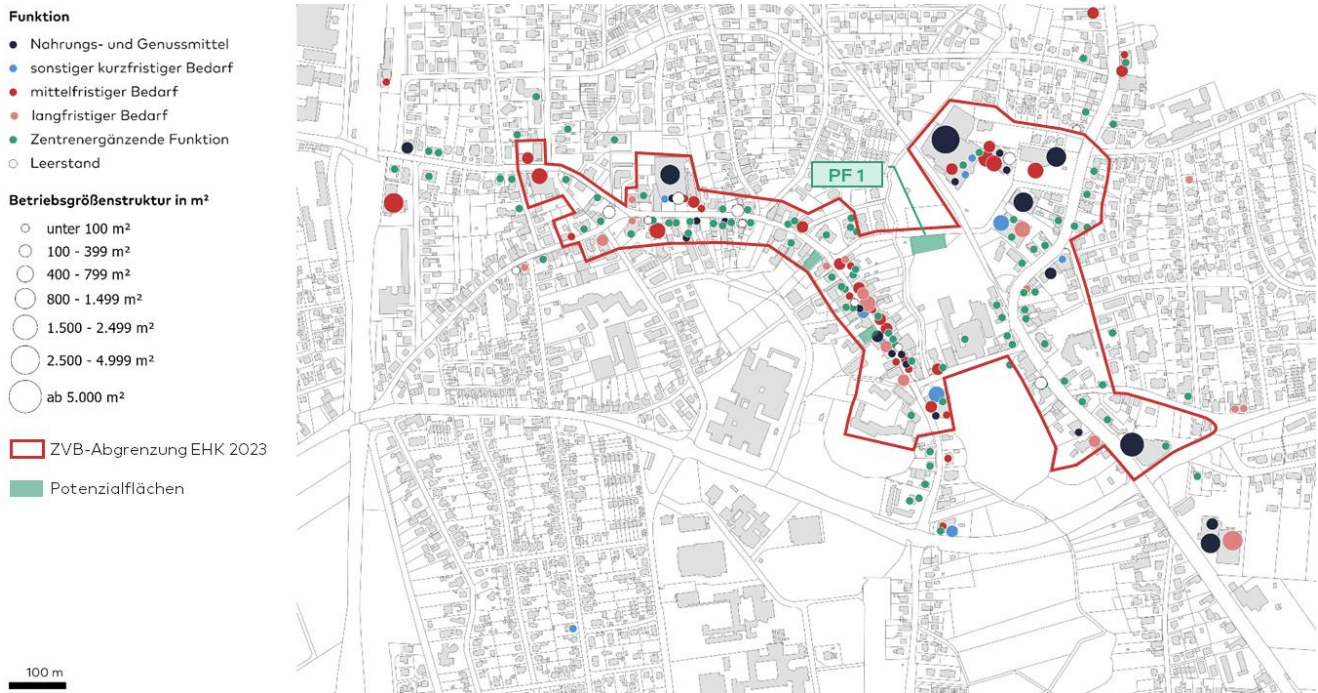
- **Festlegung des Standortes als ZVB Innenstadt Syke** mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinteiligen, inhabergeführten Fachgeschäften
- gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Nutzungen zur Steigerung der Frequenzen in der Innenstadt
- quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Nachnutzung bestehender Leerstände und Erschließung neuer Flächen

### Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossene Struktur in der Innenstadt von Syke bietet nur wenige Flächen, die potenziell für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kommen. Zudem ist die Innenstadt überwiegend durch kleinteilige Verkaufsflächengrößen geprägt. Aktuelle expansive Betriebskonzepte, vor allem aus dem Lebensmittel- und Fachmarktsegment fragen jedoch regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach.

Innerhalb der Innenstadt befindet sich aktuell eine perspektivische Potenzialfläche (PF 1), die aus fachgutachterlicher Sicht für einzelhandelsorientierte Ergänzungen, Umnutzungen oder Neunutzungen genutzt werden kann, um zukünftig den mangelnden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen der Hauptstraße und dem Standort Zum Hachepark zu reduzieren. Die Potenzialfläche befindet sich zwischen dem Parkplatz der Kreissparkasse Syke und der Verbindungsachse Zum Hachepark und wird aktuell als Grünfläche genutzt. Hinsichtlich der geplanten Verlagerung des Wochenmarktes auf den Parkplatz der Kreissparkasse sind Synergieeffekte zur perspektivischen Umnutzung der Potenzialfläche zu erwarten.

Neben der Potenzialfläche ergeben die Schließung vorhandener Baulücken für eine durchgehend geschlossene Bebauungsstruktur sowie die Behebung leerstehender Ladenlokale weitere Potenziale zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und/oder frequenzbringenden Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten.



**Abbildung 24: Flächen- und Nutzungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Syke**

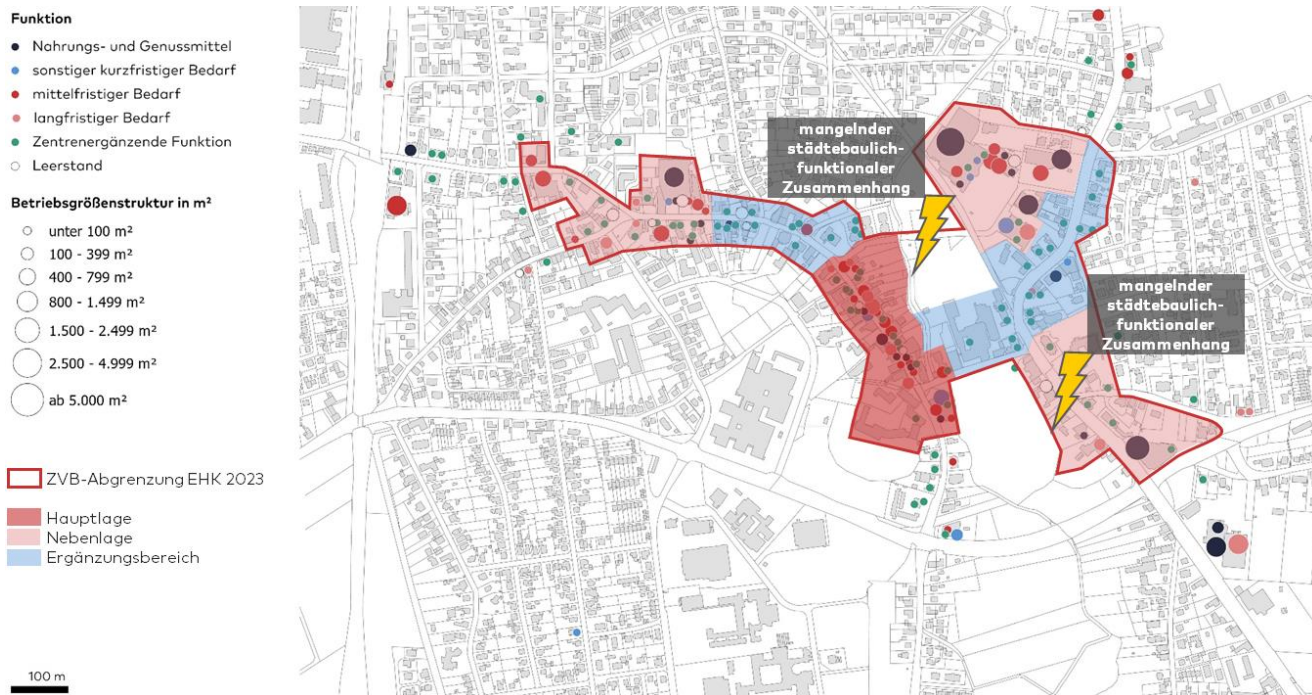
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2023; Kartengrundlage: Stadt Syke.

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: POTENZIALFLÄCHE (PF 1)

- Etablierung als neue funktionale Mitte sowie Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen Hauptstraße und Standort Zum Hachepark
- potenzieller Ansiedlungsraum für Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- perspektivische funktionale Stärkung, Weiterentwicklung und Ergänzung der Versorgungsfunktion der Innenstadt

### Innere Organisation

Die Innenstadt von Syke ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Hauptlage, Nebenlage und Ergänzungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur.



**Abbildung 25: Innere Organisation der Innenstadt Syke**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2023; Kartengrundlage: Stadt Syke.

Die **Hauptlage (untere Hauptstraße)** bildet den südlichen Bereich der Hauptstraße. Die Lage ist geprägt durch strukturprägende und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen. Geprägt ist die Hauptlage weiterhin durch frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen sowie einen hohen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aufgrund einer hohen Handelsdichte und einer dichten Bebauungsstruktur. Insbesondere in diesem Bereich weist der ZVB die höchsten Frequenzen auf.

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTLAGE

- Fokusbereich für Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Stärkung der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte
- Entwicklung von frequenzabhängigen und frequenzerzeugenden Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben
- Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels) zur Behebung von Leerständen
- Schaffung eines funktionalen Zusammenhangs zum Standort Zum Hachepark
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für klassische Handelsnutzungen, Nutzung des Potenzials der vorhandenen Leerstände

Die **Nebenlagen (obere Hauptstraße, Zum Hachepark und Nienburger Straße/Waldstraße)** umfassen den Standortbereich Zum Hachepark im Nordosten, die nördliche Hauptstraße sowie die Bestandsstrukturen entlang der Nienburger Straße/Waldstraße im Nordosten. Sie sind insbesondere durch einen hohen Anteil an nahversorgungsrelevanten Angeboten geprägt. Ergänzt wird die Angebotsstruktur um zentrenrelevante Sortimente (u. a. Bekleidung sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör). Die Nebenlagen besitzen im Vergleich zur

Hauptlage einen schwächeren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aufgrund einer geringeren Einkaufsatmosphäre, einer zum Teil geringeren Einzelhandelsdichte sowie einem höheren Anteil großflächiger Strukturen.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NEBENLAGEN

- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im nahversorgungsrelevanten Bereich
- Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und Funktionsvielfalt
- Stärkung der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge durch die Ansiedlung weiterer Nutzungen
- Aktivierung leerstehender Ladenlokale zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (insb. in der oberen Hauptstraße)
- **Zielperspektive:** Fokusbereich für nahversorgungsrelevante Angebote

Der **Ergänzungsbereich (mittlere Hauptstraße und Herrlichkeit)** umfasst den mittleren Bereich der Hauptstraße zwischen Neben- und Hauptlage sowie den Bereich entlang Herrlichkeit und Mühlendamm. Der Ergänzungsbereich weist ein deutliches Übergewicht zentrenergänzender Funktionen gegenüber dem Einzelhandel auf. Aufgrund der deutlich untergeordneten Zentrenfunktion wirken die Bereiche als funktionale Ergänzung.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH

- funktionale Stärkung und Ergänzung der Haupt- und Nebenlagen
- Sicherung und Weiterentwicklung frequenzsteigernder Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe
- Ansiedlung attraktiver Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen der unteren und oberen Hauptstraße
- **Zielperspektive:** Fokusbereich für (frequenzsteigernde) zentrenergänzende Nutzungen

### Zukunftskonzept für den ZVB Innenstadt Syke

Für die Innenstadt von Syke und die gesamte Stadt ist eine nachhaltige Zukunftsstrategie zu entwickeln, die deutlich über das hinausreichen sollte, was im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden kann. Es sollten dabei nicht nur Aspekte des Einzelhandels eine Rolle spielen, sondern insbesondere auch Fragen zur Gastronomie, weiteren Dienstleistungsbetrieben sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen – denn das ZVB Innenstadt Syke soll auch zukünftig der zentrale Ort der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Identität von Syke bleiben. Erste empirische Bausteine, wie die Online-Haushaltsbefragung und das Händlergespräch (s. Kapitel 3), wurden daher seitens der Stadt Syke gefordert und durch Stadt + Handel durchgeführt.

Für eine erfolgreiche Zukunftsstrategie sind sowohl bereits jetzt als auch zukünftig wirkende sozioökonomische, technische und räumliche Transformationsprozesse zu beachten. Der **Online-Handel** ist dabei zwar ein besonders einfach herzustellender Zusammenhang, jedoch nicht der Einzige. Es bedarf also einer proaktiven, zukunftsgewandten und **strategischen Positionierung** der Syker Innenstadt.

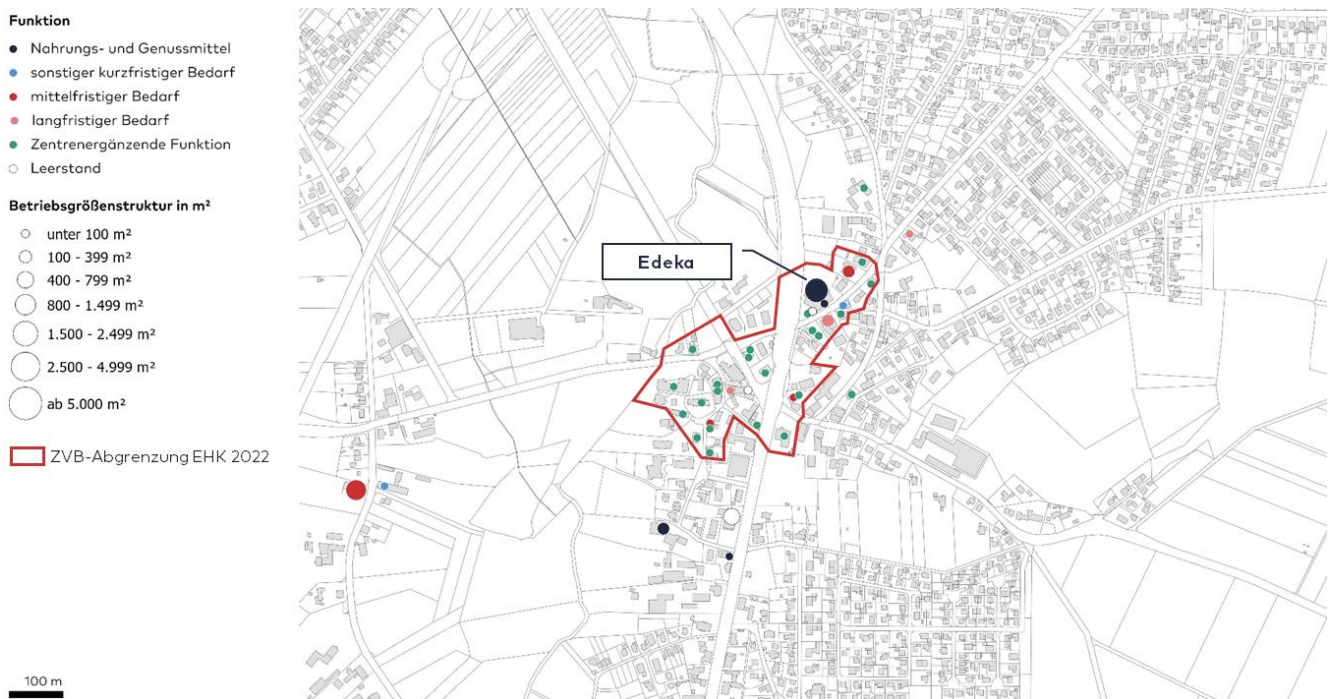
### 7.1.4 ZVB Ortsteilzentrum Barrien

Das Ortsteilzentrum Barrien verfügt als zentraler Versorgungsbereich über eine Versorgungsfunktion für den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das nahversorgungsrelevante Angebot (Edeka inkl. kleinteiliger Strukturen des Lebensmittelhandwerks) wird durch Strukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie 21 zentrenergänzende Funktionen ergänzt. Der Standort übernimmt vornehmlich eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Barrien.

#### Räumliche Ausprägung

Das Ortsteilzentrum Barrien ist zentral im Ortsteil Barrien gelegen und umfasst das historisch gewachsene Ortszentrum sowie die Bestandsstrukturen an der Sudweyher Straße. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Syke.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 26 für den ZVB Ortsteilzentrum Barrien dargestellt.

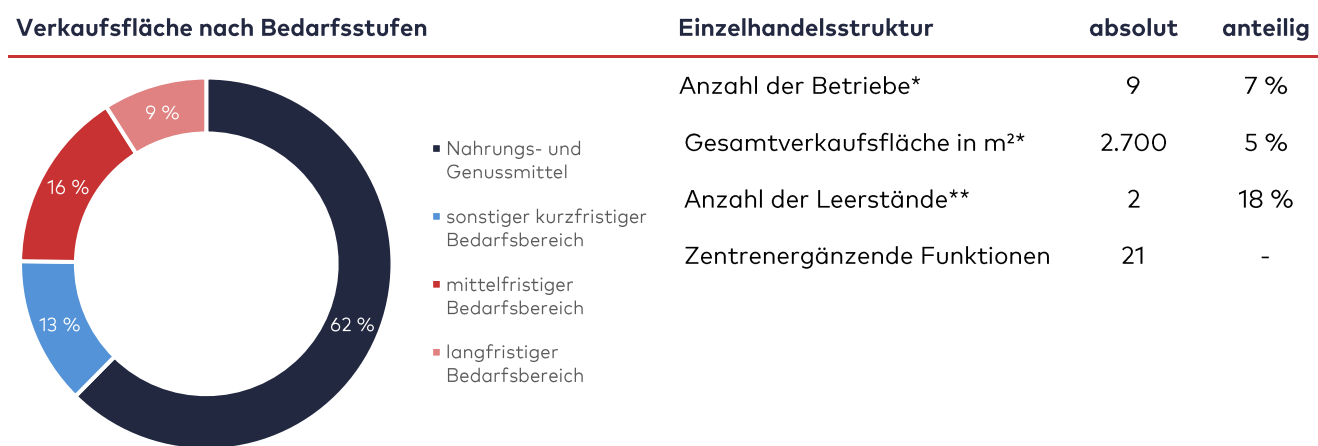


**Abbildung 26: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Barrien**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2022; Kartengrundlage: Stadt Syke.

Es ergeben sich anhand der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Barrien folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 12).

**Tabelle 13: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + 09/2021; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Das Ortsteilzentrum verfügt durch den strukturprägenden Lebensmittelmarkt (Edeka) über eine quantitativ und qualitativ gut zu bewertende Nahversorgungsfunktion, die über den Nahbereich hinausgeht. Aufgrund der genannten Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums Barrien stehen der Erhalt und die Stärkung der bestehenden Angebote im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Mittelpunkt. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Syke, die einen Bezug zum Ortsteilzentrums Barrien aufweisen, berücksichtigt werden.

## ENTWICKLUNGSZIELE ORTSTEILZENTRUM BARRIEN

- Ausweisung als **Ortsteilzentrum Barrien**
- Erhalt und Stärkung des bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmarktes
- Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung

### 7.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 5.5 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Syke ausgesprochen.

#### 7.2.1 Versorgungskriterien der Nahversorgung

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Syke. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Eine Ausweisung von Nahversorgungsstandorten wird nachfolgend vorgenommen. Standorte, die den oben beschriebenen Kriterien nicht entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist), werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

### 7.2.2 Nahversorgungsstandorte in Syke

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Syke die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhan-

delstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 7.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Syke dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Auf Grundlage der vorangegangenen Analyse können **zwei Nahversorgungsstandorte** im Stadtgebiet identifiziert und ausgewiesen werden (s. Abbildung 27). Es handelt sich dabei um die Standorte strukturprägender bzw. großflächiger Lebensmittelmärkte.

- Nahversorgungsstandort Handwerkerhof (Netto)
- Nahversorgungsstandort Steinheide (Edeka)

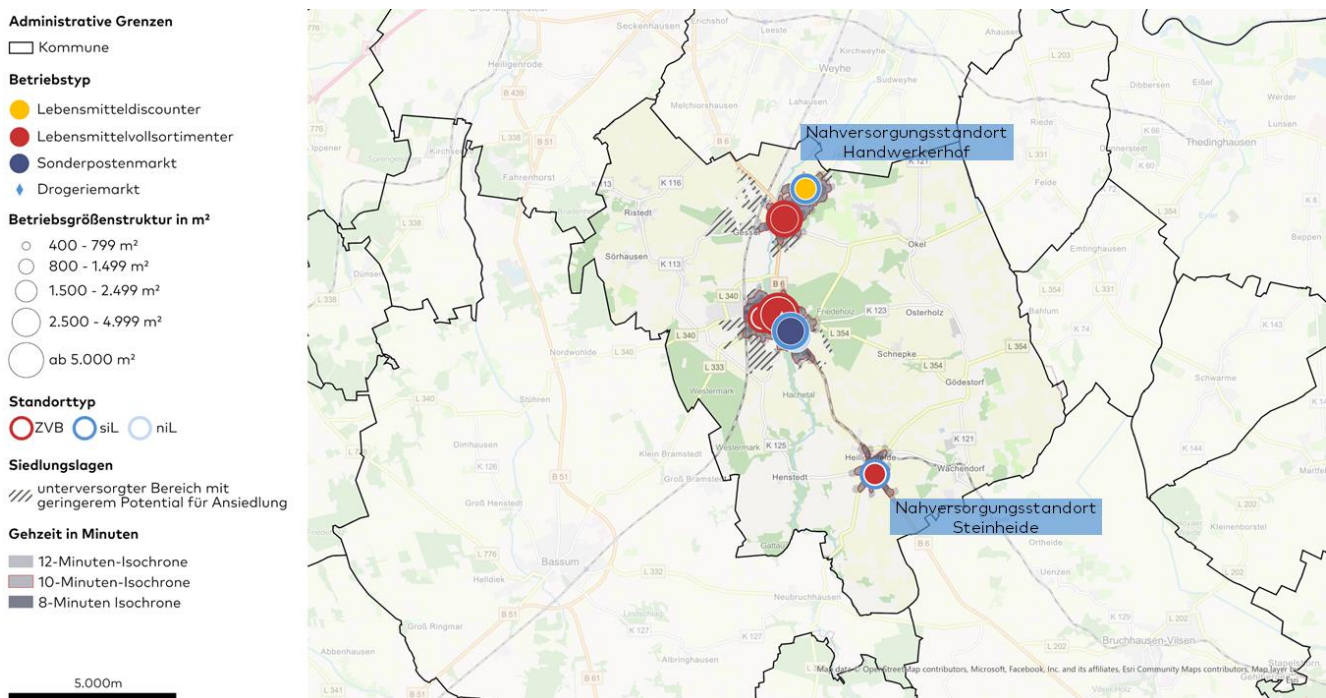


Abbildung 27: Nahversorgungsstandorte in der Stadt Syke

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung sowie unter Beachtung der vorrangigen Versorgungsfunktion werden für die beiden Nahversorgungsstandorte folgende Empfehlungen zur zukünftigen Stärkung und Weiterentwicklung ausgesprochen:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort Handwerkerhof** und **Nahversorgungsstandort Steinheide**
- Erhalt und Stärkung des Lebensmittelvollsortimenters und -discounters an den Nahversorgungsstandorten
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der Standorte zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes

- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen an den Nahversorgungsstandorten im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur sofern Bedarfe erkannt werden Ansiedlung von deutlich kleinflächigen Betrieben, d. h. insbesondere keine weiteren Fachmärkte, v. a. keine Drogeriefachmärkte)
- keine Ergänzung der Nahversorgungsstandorte durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

### 7.2.3 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Syke ist begrenzt. Da bei einem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale kleinräumige oder gesamtstädtische Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Syke aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

## EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN SYKE

### Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

### Ziel 2: Bestehende Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen an städtebaulich-funktional nicht gewünschten Standorten resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung (auch in Nachbarkommunen) vermeiden

### Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte sollen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte sowie dem Prüfschema bei betrieblichen Neuansiedlungen an konzeptionell wünschenswerten Standorten

### Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

#### Sonstige Empfehlungen:

- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Prüfung der Möglichkeit von Angeboten der Nahversorgung in kleineren (unterversorgten) Ortsteilen (z. B. mobiler Handel, Dorfläden)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 9), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche

beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

## 7.2.1 Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (s. Abbildung 28).

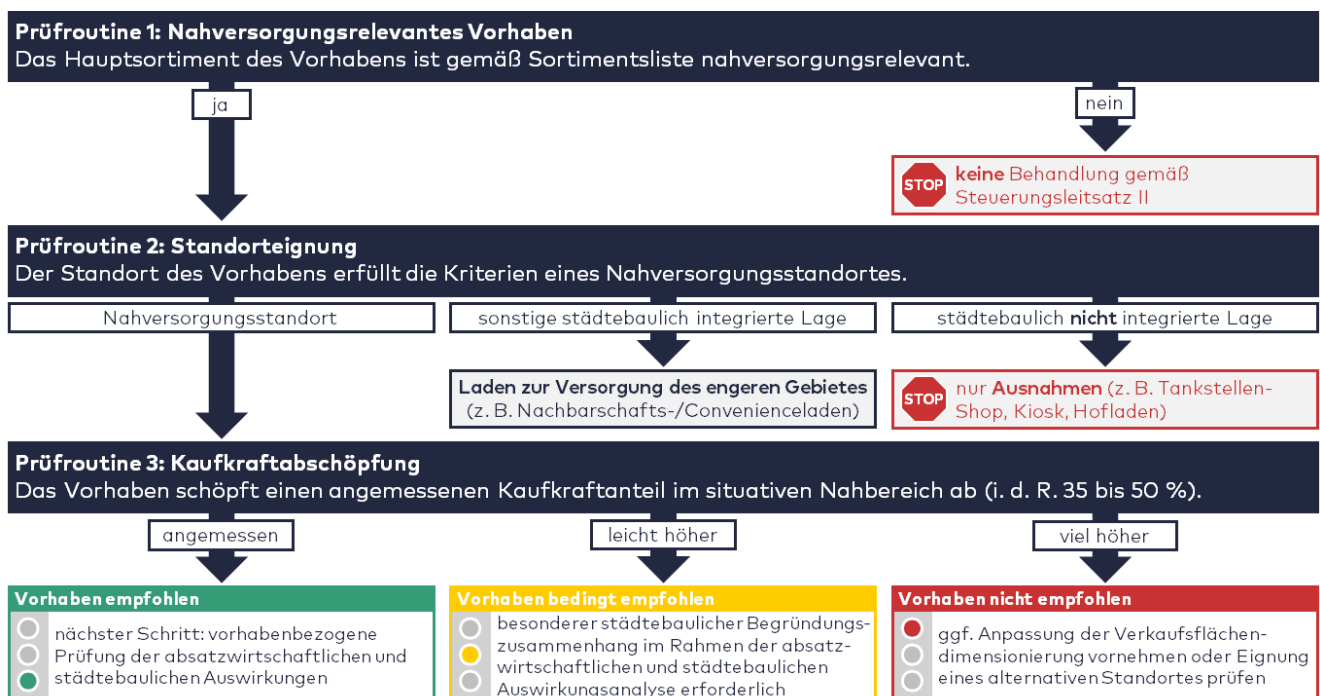


Abbildung 28: Prüfschema der standortgerechten Dimensionierung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Das Prüfschema dient der Ersteinschätzung von **lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben** (Ansiedlungen und Erweiterungen) mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche, die vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet sind und somit einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich abschöpfen (Fokussierung auf die Ersteinordnung von klassischen Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmittel-discountern).

Das Nahversorgungsprüfschema resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt,

welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

### **Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben**

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Lebensmittelmarktvorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Vorhaben kein nahversorgungsrelevantes Lebensmittelmarktvorhaben, erfolgt eine Prüfung als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes oder nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantes<sup>44</sup> Vorhaben unter Berücksichtigung der weiteren Zielvorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (Zentren- und Standortkonzept, Steuerungsleitsätze).

### **Prüfroutine 2: Standorteignung**

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei zwischen Nahversorgungsstandorten, sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 7 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Betriebes nochmals überprüft werden.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung steht bzw. idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisierung der städtebaulichen Integration gilt diese Prüfroutine ebenfalls als erfüllt.

Gegenüber einer städtebaulich integrierten Lage sollten für die Bewertung als Nahversorgungsstandort zusätzlich die weiteren Kriterien für die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes (s. Kapitel 7.2.1) überwiegend erfüllt sein.

An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten sollen i. d. R. lediglich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (z. B. Nachbarschaft- oder Convenienceladen) zur Versorgung des engeren Gebietes angesiedelt werden.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar.

Im Falle eines Nahversorgungsvorhaben an einem Nahversorgungsstandort kann mit Prüfroutine 3 fortgefahren werden.

---

<sup>44</sup> Nachfolgend abgekürzt als nicht zentrenrelevante Sortimente.

### Prüfroutine 3: Kaufkraftabschöpfung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartungen einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

**Nahversorgungsstandorte** leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfung zwischen 35 % und 50 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereiche anzusetzen.

**Spannweite der Kaufkraftabschöpfung:** Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** im wohnungsnahen Bereich bei (besonderen) Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** im wohnungsnahen Bereich bei (besonderen) Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

**Abgrenzung des situativen Nahbereichs:** Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabens liegen (BNVS mit Versorgung über den Nahbereich). Solche **wohnstandortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

### **Abschließende Gesamtbewertung**

Bei einer für den Standorttyp **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandelskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine geringfügige Überschreitung wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept liegt damit i. d. R. nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu befördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen.

Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

## 7.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Im folgenden Kapitel wird die Ausweisung von Sonderstandorten geprüft. Darauf aufbauend werden Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben. Zunächst wird jedoch erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### 7.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in Syke sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,

- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen. Zugleich muss allerdings die Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verhindert werden. Ebenso ist ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente notwendig.

Grundsätzlich können folgende Empfehlungen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Syke ausgesprochen werden:

---

## **EMPFEHLUNGEN ZUM NICHT ZENTRENRELEVANTEN EINZELHANDEL**

**Ziel 1: Wenn möglich, Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche**

**Ziel 2: Grundsätzlich darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen**

**Ziel 3: Fokussierung von Ansiedlungsvorhaben auf die ausgewiesenen Sonderstandorte**

**Ziel 4: Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

**Empfehlungen für (zukünftige) Sonderstandorte:**

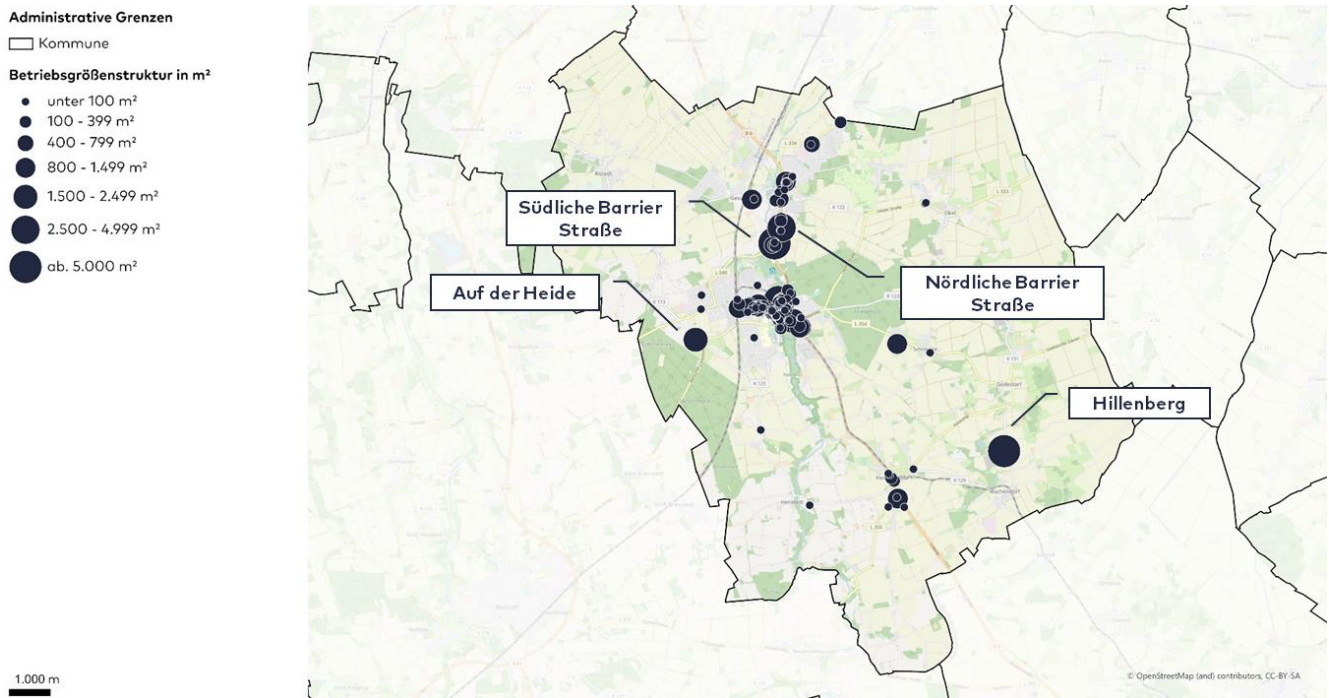
- Positivstandorte für den klein- und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente

### **7.3.2 Sonderstandorte in Syke**

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Syke werden künftig vier Standorte für die Stadt Syke ausgewiesen, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen.

Weitere Sonderstandorte, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen, sind für Syke gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

Die grundsätzlichen Entwicklungszielstellungen sind bei der Entwicklung aller bestehender und zukünftiger Sonderstandorte zu beachten. Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie weiteren standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

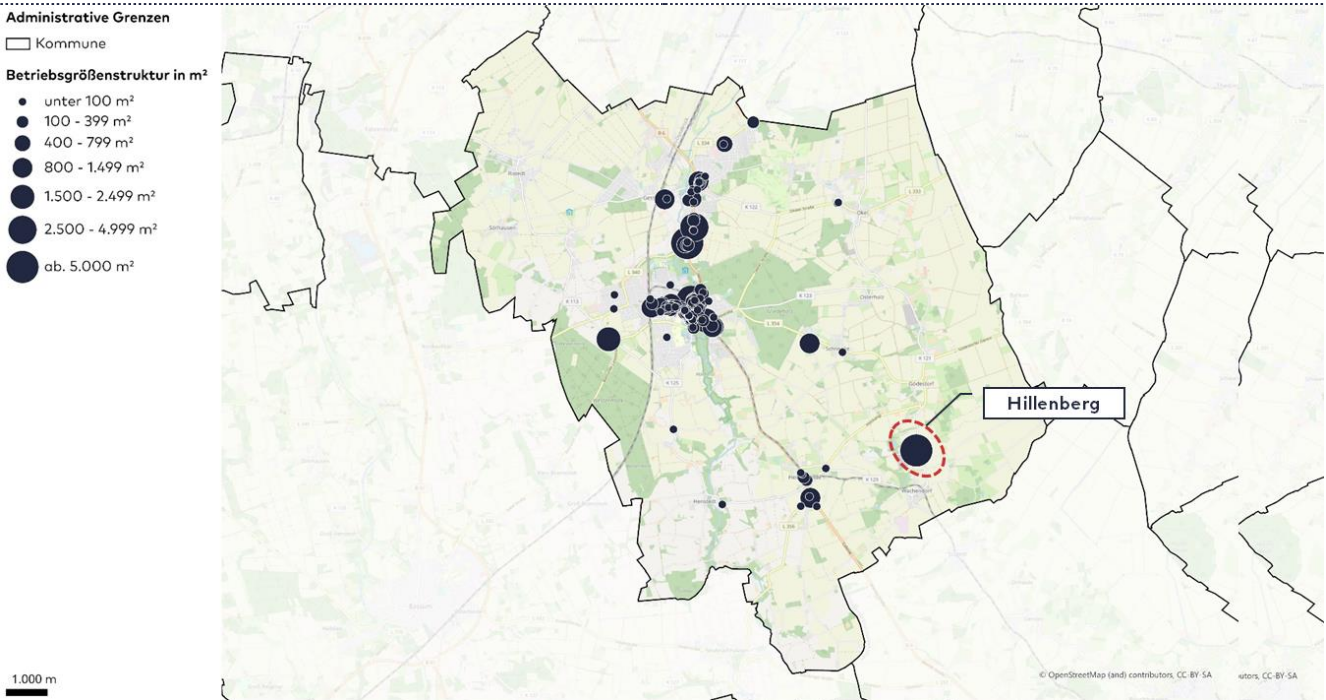


**Abbildung 29: Sonderstandorte in der Stadt Syke**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

# SONDERSTANDORT HILLENBERG

## Räumliche Analyse



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## Strukturprägende Betriebe

Wolters Garten- und Landschaftsbau

## Wesentliche Rahmenbedingungen

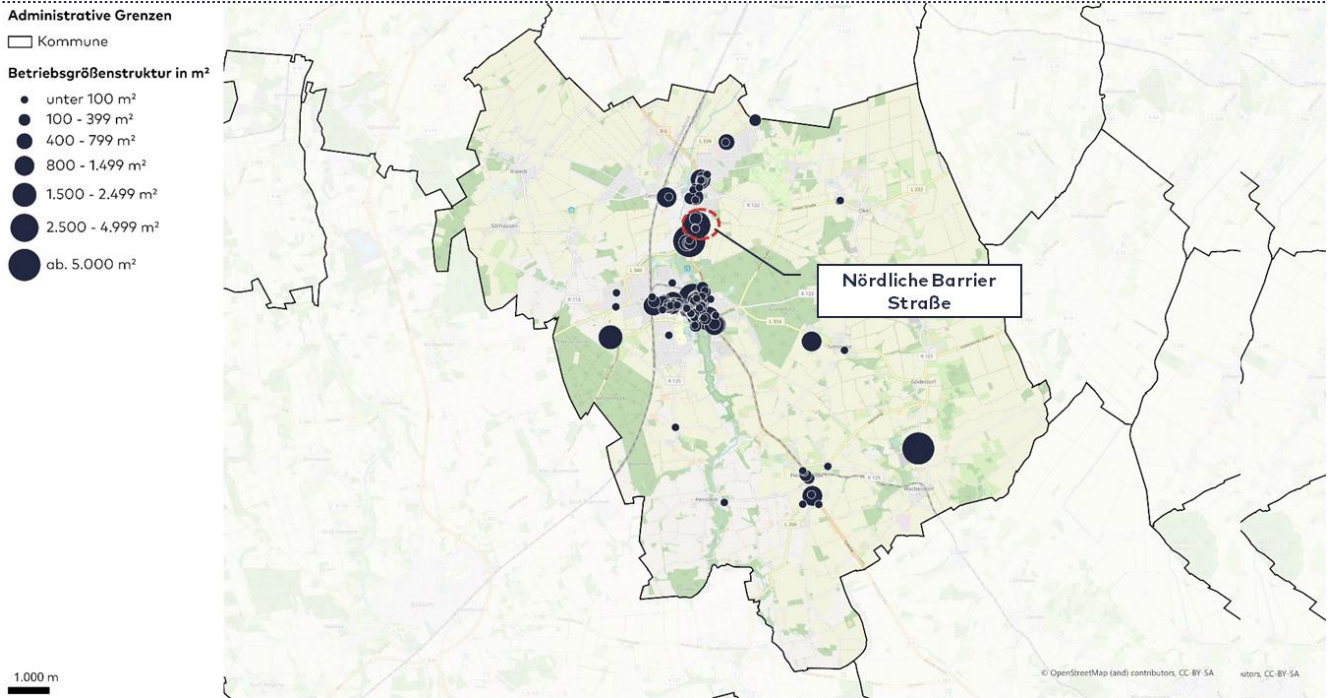
- Standortbereich am südöstlichen Rand des Stadtgebietes in städtebaulich nicht integrierter Lage
- Nutzung des Standortbereiches durch einen Fachmarkt (Wolters Garten- und Landschaftsbau); Vorprägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- keine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (nächste Anbindung B6 in rd. 5 km Entfernung)
- aufgrund angrenzender Landwirtschaftsflächen keine größere Verfügbarkeit von Potenzialflächen

## Standortspezifische Entwicklungsempfehlungen

- Standort zur Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- i. d. R. keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

# SONDERSTANDORT NÖRDLICHE BARRIER STRAÙE

## Räumliche Analyse



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## Strukturprägende Betriebe

Wagner Wohnen

## Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standortbereich nördlich der Kernstadt in städtebaulich nicht integrierter Lage
- strukturprägender Möbelvollsortimenter (Wagner Wohnen); Vorprägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sowie Autohaus/-vermietung, Tankstelle und Gastronomie
- sehr gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B6)
- keine Potenzialflächen

## Standortspezifische Entwicklungsempfehlungen

- Standort zur Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- i. d. R. keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Vermeidung einer übermäßigen Stärkung der Attraktivität des gesamten Standortbereiches
- restriktiver Umgang mit der Ansiedlung weiterer zentrenergänzender Funktionen

# SONDERSTANDORT SÜDLICHE BARRIER STRAÙE

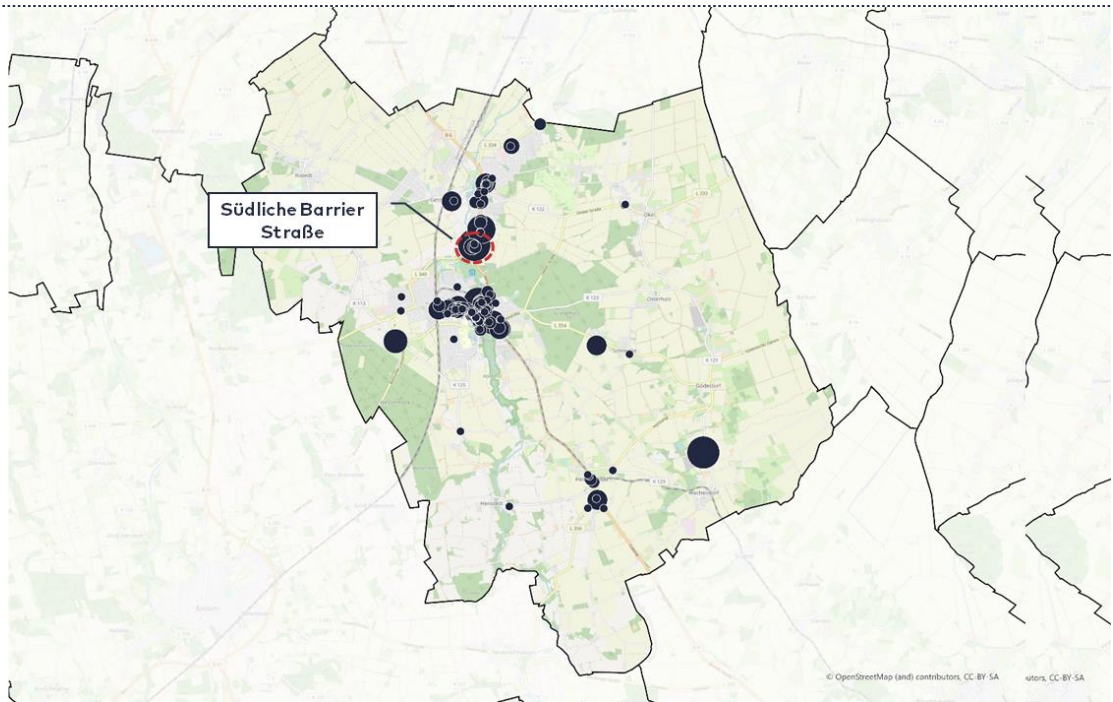
## Räumliche Analyse

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## Strukturprägende Betriebe

BBM Baumarkt

## Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standortbereich nördlich der Kernstadt in städtebaulich nicht integrierter Lage
- strukturprägender Baumarkt (BBM Baumarkt)
- Vorprägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sowie Kfz-Ersatzteilgeschäft und Gastronomie; zudem Vorprägung durch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (HOL' AB Getränkemarkt)
- sehr gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B6)
- keine erkennbaren Potenzialflächen aufgrund angrenzender Landwirtschafts- und Waldflächen

## Standortspezifische Entwicklungsempfehlungen

- Standort zur Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- i. d. R. keine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit der Ansiedlung weiterer zentrenergänzender Funktionen

# SONDERSTANDORT AUF DER HEIDE

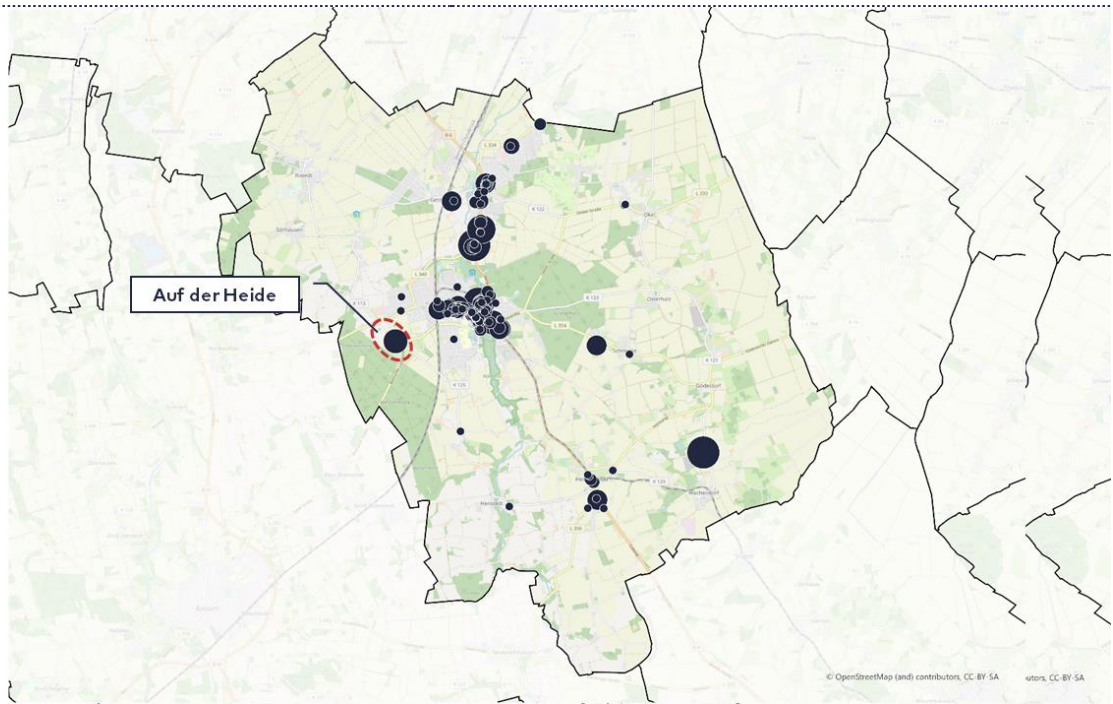
## Räumliche Analyse

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab. 5.000 m<sup>2</sup>



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## Strukturprägende Betriebe

Gärtnerei Meyer

## Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standortbereich westlich der Kernstadt in städtebaulich nicht integrierter Lage
- Vorprägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (Gärtnerei Meyer) als strukturprägender Betrieb
- keine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz (nächste Anbindung B6 in rd. 3 km Entfernung)
- keine Potenzialflächen aufgrund angrenzender Landwirtschafts- und Waldflächen

## Standortspezifische Entwicklungsempfehlungen

- Standort zur Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- i. d. R. keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit der Ansiedlung weiterer zentrenergänzender Funktionen

# 8 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Syke als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

## 8.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

### Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die den Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Versorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

### **Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Erstellung der Sortimentsliste auf der regionalen Sortimentsliste des REHK Region Bremen 2014. In der regionalen Sortimentsliste werden folgende Sortimente als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant definiert (s. Abbildung 30) und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der „Syker Liste“ als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant definiert worden.

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften Zooartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Erde, Torf Fahrräder und Zubehör (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde/ Öfen Installationsmaterial Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Briefmarken Bücher Büromaschinen ohne Computer Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Elektrokleingeräte Elektrogroßgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/ Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	

**Abbildung 30: Liste der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente**

Quelle: REHK Region Bremen 2014.

## 8.2 SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT SYKE

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Stadt Syke. Für die ausführliche Sortimentsliste mit Bezug zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes sei auf den Anhang verwiesen.

**Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Syke (Kurzfassung)**

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren, Matratzen
Bücher	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Fahrräder und Zubehör
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	(Schnitt-)Blumen	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Elektrogroßgeräte	Tiernahrung	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Elektrokleingeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Kinderwagen
Foto/Optik	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	Lampen/Leuchten
Glas/Porzellan/Keramik		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Pflanzen/Pflanzartikel
Haushaltswaren (Hausrat)		Teppiche (Einzelware)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -geräte)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Unter Berücksichtigung der Regelvermutung des LROP Niedersachsen 2017 ergeben sich für die Sortimente Baby- und Kinderartikel, Teppiche (ohne Teppichböden), Fahrräder und Fahrradzubehör sowie Lampen/Leuchten folgende Abweichungen bzgl. der Einordnung in die Sortimentsliste für die Stadt Syke:

- Die Sortimentsgruppe **Baby- und Kinderartikel** ist laut LROP Niedersachsen 2017 als zentrenrelevant eingeordnet. Die Sortimentsgruppe Baby- und Kinderartikel lässt sich aus fachgutachterlicher Perspektive vollumfänglich anderen Sortimentsgruppen zuordnen: z. B. Kindermöbel oder Wickelkommoden = Sortiment Möbel; Baby- und Kinderhygieneartikel wie

Windeln oder Wickelunterlagen = Drogeriewaren; Kinderautositze/Maxi Cosi = KFZ-Zubehör; Strampelanzüge oder Kinderbodys = Bekleidung etc. Ein Großteil des Sortiments wird über nicht-stationäre Vertriebswege angeboten. Im stationären Einzelhandel beschränkt sich das Angebot an Baby- und Kinderartikeln mittlerweile nahezu ausschließlich auf den Verkauf in Babyfachmärkten sowie neuerdings auch als Randsortiment in Möbelmärkten (v. a. Kindermöbel und Autositze), welche sich in der sozioökonomischen Realität nahezu ausschließlich in städtebaulich nicht integrierten, verkehrlich gut erreichbaren Lagen befinden. Aus der Sortimentsgruppe wird explizit als eigenständiges Sortiment für die Sortimentsliste der Stadt Syke das **Teilsortiment Kinderwagen** ausgegliedert. Eine Prägung der Angebotsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Syke durch das Sortiment Kinderwagen ist nicht gegeben. Entsprechende Ansiedlungspotenziale sind vor dem Hintergrund der aktuell nicht gegebenen Expansionsbestrebungen von Kinderwagenfachgeschäften oder -fachmärkten in Zusammenschau mit den Onlinevertriebswegen perspektivisch in Syke nicht oder allenfalls nur sehr eingeschränkt zu erwarten. Im Zusammenhang mit der nicht gegebenen Transportfähigkeit (als Kriterium der Zentrenrelevanz) von Kinderwägen, wird das Sortiment **Kinderwagen als nicht zentrenrelevantes Sortiment** definiert.

- Das Sortiment **Teppiche (ohne Teppichböden)** ist laut LROP Niedersachsen 2017 als zentrenrelevant eingeordnet. Teppiche (ohne Teppichböden) werden in der sozioökonomischen Realität im stationären Einzelhandel nahezu ausschließlich in Möbelmärkten und eingeschränkt in anderen Fachmärkten als Randsortiment angeboten. In einem sehr geringen Umfang bestehen auch noch entsprechende Fachgeschäfte, welche jedoch nicht expansiv, sondern deutschlandweit seit Jahren auf dem Rückzug sind. Zudem stellt der Online-Handel einen bedeutenden Vertriebskanal für das Sortiment dar. Die Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Syke wird durch das Sortiment nicht geprägt. Zudem besteht realistischerweise aus fachgutachterlicher Perspektive weder ein Ansiedlungsdruck noch -potenzial im Stadtgebiet von Syke. In der Zusammenführung dieser Aspekte wird das Sortiment **Teppiche als nicht zentrenrelevantes Sortiment** definiert wird.

- Das Sortiment **Fahrräder und Fahrradzubehör** ist laut LROP Niedersachsen 2017 als zentrenrelevant eingeordnet. Derzeit verfügt der traditionelle Fahrradfachhandel (Fachgeschäfte und Fachmärkte) noch über eine starke Position gegenüber fachfremden Vertriebslinien (z. B. Baumärkte, SB-Warenhäuser) und eine (noch) vergleichsweise hohe Bedeutung gegenüber dem Online-Handel. Die allerdings auch im Fahrradsegment wachsende Bedeutung des Online- und Versandvertriebswegs – forciert während der Corona-Pandemie – bewirkt einen Anpassungsbedarf im stationären Einzelhandel. Perspektivisch werden das „Einkaufserlebnis“ und die Service-/Reparaturleistungen in Ladengeschäften zu einem wichtigen Abgrenzungskriterium gegenüber den nicht-stationären Vertriebswegen. Dementsprechend sind aktuell Anpassungen in der Sortimentsstruktur und der Kundenansprache (Verkaufsflächenerweiterung, Waren-darbietung, Einkaufserlebnis, Teststrecken etc.) wie auch sukzessive ein

nachholender Strukturwandel mit zunehmenden Konzentrationserscheinungen zu beobachten. Diese sind – im Vergleich zu anderen Branchen des Einzelhandels – zwar deutlich geringer ausgeprägt, bewirken aber einen Handlungsdruck auf herkömmliche Fachgeschäfte und Fachmarktkonzepte hinsichtlich der Modernisierung von Betriebsstrukturen. Somit sind im Fahrradeinzelhandel aktuell insbesondere zwei Entwicklungen zu beobachten: Einerseits eine Stärkung der kleinteiligen, spezialisierten Fachgeschäfte (v. a. Zielgruppenspezialisierung (z. B. Rennräder), Ausbau der Service-/Reparaturleistungen) sowie andererseits Expansion der Betriebsform Fahrradfachmarkt bzw. Umwandlung von Fachgeschäften zu Fachmärkten (durch Erweiterung, oftmals mit Standortverlagerung verbunden). Insbesondere das expansive Segment der Fahrradfachmärkte hat einen entsprechenden Flächenanspruch, dem i. d. R. nicht in zentralen Versorgungsbereichen entsprochen werden kann. Aufgrund eingeschränkter Ansiedlungspotenziale und in Zusammenführung der voranstehenden Aspekte wird das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** als **nicht zentrenrelevantes Sortiment** definiert.

- Das Sortiment **Lampen/Leuchten** ist laut LROP Niedersachsen 2017 als zentrenrelevant eingeordnet. Lampen/Leuchten werden in der sozioökonomischen Realität nahezu ausschließlich nur noch als Randsortiment von flächenintensiven Anbietern mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten, wie Bau- und Möbelmärkten, angeboten. Im stationären Einzelhandel verläuft der Vertrieb als Hauptsortiment ausschließlich über den spezialisierten Fachhandel als hochpreisige Qualitätsware inkl. entsprechenden Installations- und Handwerksleistungen. Die Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Syke wird durch das Sortiment nicht geprägt. Zudem stellt der Online-Handel einen bedeutenden Vertriebskanal für das Sortiment dar. Aufgrund daraus folgender, eingeschränkter Ansiedlungspotenziale und in Zusammenführung der voranstehenden Aspekte wird das Sortiment **Lampen/Leuchten** in der Sortimentsliste für die Stadt Syke als **nicht zentrenrelevant** definiert.

Für die kommunale Feinsteuering empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden (vgl. Anhang), um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in der Stadt Syke und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

## 9.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Syke insbesondere zugunsten einer gesamtstädtischen gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

## 9.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR SYKE

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Syke empfohlen:

**Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches zu differenzieren:

- Im **ZVB Innenstadt Syke**, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt zu begünstigen.

- Im hierarchisch nachgeordneten **Ortsteilzentrum Barrien** nur punktuell und hinsichtlich der Verkaufsfläche sehr untergeordnet (deutlich kleinflächig) sowie ausschließlich zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung.
- In **sonstigen Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dienen im ZVB Innenstadt Syke als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Im hierarchisch nachgeordneten Ortsteilzentrum Barrien begründet sich die punktuell und hinsichtlich der Verkaufsfläche untergeordnete Ansiedlung bzw. der Ausbau von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment aus dem Schutz des Innenstadtzentrums. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums dient und keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum oder zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen resultieren.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.**

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment **primär in den zentralen Versorgungsbereichen** angesiedelt werden:

- In den **zentralen Versorgungsbereichen** vorrangig aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz.
- Zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung können Lebensmittelmärkte auch nachgeordnet an **Nahversorgungsstandorten** empfohlen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschafts-/Convenienceladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an **Nahversorgungsstandorten**<sup>45</sup> Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Unabhängig davon kann in **städtebaulich integrierten Lagen** und nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollte zukünftig ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment erfolgen. Ausnahmsweise können in Tankstellenshops, Kiosken oder Hofläden zugelassen werden.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann primär an Sonderstandorten und sekundär innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Syke vorgesehen werden.**

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können **primär an Sonderstandorten** und **sekundär innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Syke** vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf **bis max. 10 % und höchstens 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen.
- Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment gegeben sein.
- Eine **ausdifferenzierte Steuerung** der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können nachrangig innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Syke vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Aus städtebaulichen Gründen ist primär eine Fokussierung der nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Sonderstandorte sinnvoll, um Angebote aus

---

<sup>45</sup> Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 7.2.1) erfüllen.

Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an Sonderstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein (Randsortiments-)Angebot an zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig. Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie auf maximal 10 % und 800 m<sup>2</sup> der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt sind.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

#### **Leitsatz IV: „Anschmiegen“ an die zentralen Versorgungsbereiche**

Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden. Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen in den zentralen Versorgungsbereichen nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit den zentralen Versorgungsbereichen.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Syke.

#### **Leitsatz V: Handwerkerprivileg**

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie des produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und

- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m<sup>2</sup>** nicht überschreitet.
- Für **landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich** ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des **§35 BauGB bzw. 201 BauGB**.

Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Syke künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

# 10

# Schlusswort

Die Stadt Syke verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (s. Abbildung 31).

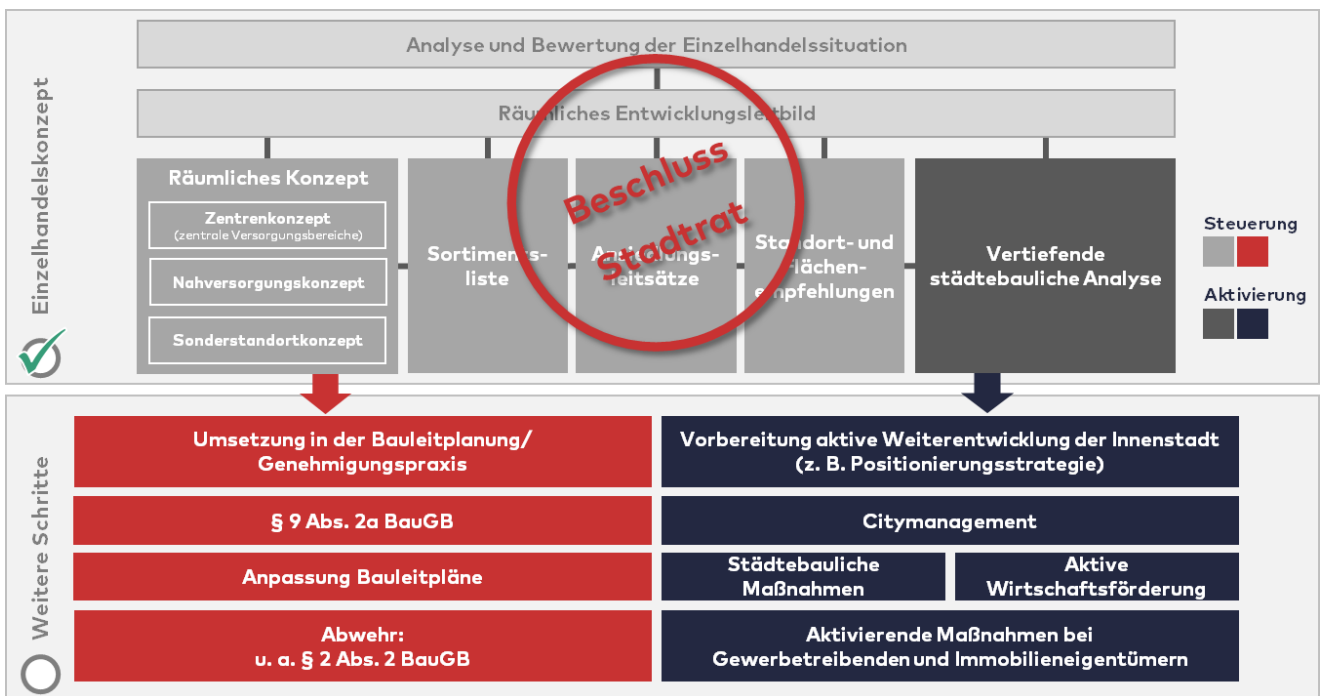


Abbildung 31: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive gesamtgemeindliche Entwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder eines Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozess-

begleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Mittel- und Oberzentren) sowie dem Online-Handel positionieren sollte.

Die nachfolgende Tabelle stellt verschiedene Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen mit unterschiedlichen Prioritäten, Raumbezügen sowie Adressaten dar. Eine Maßnahme mit hoher Priorität ist die Etablierung bzw. Professionalisierung eines Leerstandsmanagements zur Bewahrung der Attraktivität in der Innenstadt. Weitere relevante Themen der Zukunft stellen die Implementierung eines Citymanagements sowie die Positionierung und Profilierung der Innenstadt dar.

**Tabelle 15: Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen**

Maßnahme	Priorität	Raumbezug	Adressat
Etablierung/Professionalisierung eines Leerstandsmanagements	■ ■ ■	Innenstadt	Stadtverwaltung und Innenstadtakteure/ Immobilieneigentümer
Implementierung eines Citymanagements	■ ■ ■	Innenstadt	Stadtverwaltung und Innenstadtakteure
Erarbeitung von Offline-Strategien zur Positionierung und Profilierung der Innenstadt	■ ■ □	Innenstadt	Stadtverwaltung und Innenstadtakteure
Bauleitplanerische Steuerung gastronomischer Nutzungen, ggf. durch Gastronomiekonzept	■ ■ □	Gesamtstadt	Stadtplanung/-entwicklung
Ausgründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft	■ □ □	Innenstadt	Stadtverwaltung und Innenstadtakteure/ Immobilieneigentümer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

In Anbetracht der bestehenden Strukturen und Handlungserfordernisse ergibt sich zukünftig die Chance zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Syke mit besonderem Fokus auf die Innenstadt. Trotz der aktuell in großen Teilen soliden Ausgangslage der Syker Innenstadt ergibt sich vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels, den fortlaufenden Auswirkungen der Coronapandemie und des Ukraine-Krieges ein Handlungsbedarf, um die Einzelhandelslagen in Syke nachhaltig zu stärken.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2021):** Retail Real Estate Report Germany 2021/2022. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021):** Online-Monitor 2021. Berlin.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

**Kommunalverband Niedersachsen/Bremen e.V. (Hrsg.) (2014):** Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen. Stand: Vertragsunterzeichnung 04.12.2013 gemäß Vorlage zur politischen Beratung vom 10.10.2012; 1. Fortschreibung 22.10.2014

**Landkreis Diepholz, Fachdienst Kreisentwicklung (Hrsg.) (2016):** Regionales Raumordnungsprogramm. Landkreis Diepholz 2016.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

**Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hrsg.):** statistik.niedersachsen.de

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** regionalstatistik.de

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....13
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....16
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster .....17
Abbildung 4:	Entwicklung der Verkaufsfläche im deutschen Lebensmitteleinzelhandel .....18
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....19
Abbildung 6:	Entwicklung des Online-Anteils (B2-E-Commerce-Anteil) am Einzelhandelsumsatz .....21
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Syke und Umgebung ..... 26
Abbildung 8:	Einzugsgebiet der Stadt Syke..... 27
Abbildung 9:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Syke nach Warengruppen und Lagebereichen..... 29
Abbildung 10:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Syke ..... 33
Abbildung 11:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....41
Abbildung 12:	Räumliche Nahversorgungssituation von der Stadt Syke..... 42
Abbildung 13:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Syke.....48
Abbildung 14:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven .....50
Abbildung 15:	Einwohnerprognose für die Stadt Syke .....51
Abbildung 16:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 52
Abbildung 17:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel..... 53
Abbildung 18:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz ..... 54
Abbildung 19:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose) ..... 55
Abbildung 20:	Warenspezifische Entwicklungsperspektive..... 56
Abbildung 21:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft).....61
Abbildung 22:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen ..... 64
Abbildung 23:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Syke..... 67

Abbildung 24:	Flächen- und Nutzungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Syke.....	69
Abbildung 25:	Innere Organisation der Innenstadt Syke.....	70
Abbildung 26:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Barrien.....	72
Abbildung 27:	Nahversorgungsstandorte in der Stadt Syke.....	75
Abbildung 28:	Prüfschema der standortgerechten Dimensionierung.....	77
Abbildung 29:	Sonderstandorte in der Stadt Syke.....	83
Abbildung 30:	Liste der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente.....	89
Abbildung 31:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive gesamtgemeindliche Entwicklungspolitik.....	98

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>	<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....14
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Syke..... 24
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Diepholz ..... 24
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 25
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Syke .....28
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Syke..... 32
Tabelle 7:	Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich..... 34
Tabelle 8:	Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich..... 37
Tabelle 9:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Syke.....40
Tabelle 10:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Syke.... 57
Tabelle 11:	Handlungsbedarfe für die Stadt Syke bis 2026 .....58
Tabelle 12:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt..... 67
Tabelle 13:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt..... 73
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Syke (Kurzfassung) .....90
Tabelle 15:	Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen..... 99
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Syke (Langfassung) .....105

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>BNVS</b>	Besonderer Nahversorgungsstandort	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof	<b>RROP</b>	regionales Raumordnungsprogramm
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>RZEHK</b>	Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept
<b>Drog</b>	Drogeriewaren	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>EH</b>	Einzelhandel	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof	<b>ZVB</b>	Zentraler Versorgungsbereich
<b>EW</b>	Einwohner		
<b>GVKF</b>	Gesamtverkaufsfläche		
<b>LROP</b>	Landes-Raumordnungsprogramm		

# Anhang

**Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Syke (Langfassung)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto/Optik	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -geräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

**(Fortsetzung von Tabelle 16)**

<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren, Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln sowie Gartenmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; \*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Syke als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.



---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer  
HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43