

Beschlussvorlage 01/2022/0361/1

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	28.04.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	24.05.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	06.06.2023		N
Rat der Stadt Melle	05.07.2023		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Förderprogramm Perspektive Innenstadt; hier: Anregungen der Ortsräte zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes

Beschlussvorschlag:

Das Einzelhandelskonzept wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Die Inhalte des Konzeptes sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Strategisches Ziel

Z 5: Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Standortes werden verfestigt und dauerhaft gesichert.

HSP 5.3: Standortfaktoren stärken und sichern.

Handlungsschwerpunkt(e)

HSP 5.4: Attraktive Rahmenbedingungen für die Nahversorgung bieten

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?)

Erarbeitung von einem ganzheitlichen und interdisziplinären Konzept zur Zukunft der Innenstadt sowie des Einzelhandels in der Gesamtstadt Melle

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis
(Was müssen wir dafür tun?)

Einzelhandels- und Innenstadtkonzept

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen
(Was müssen wir einsetzen?)

Personalkosten, Beauftragung eines externen Planungsbüros

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Im Rahmen des Förderprogramms „Perspektive Innenstadt“ beabsichtigt die Stadt Melle die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 für alle Nahversorgungsbereiche und die vertiefende Erarbeitung eines Innenstadtkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich Melle-Mitte (ZVB).

Mit der Erarbeitung der beiden Konzepte wurde das Büro „GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH“ beauftragt.

Dem Erarbeitungsprozess des Einzelhandelskonzeptes lag ein partizipativer Prozess zu Grunde. Ergebnisse und Analysen wurden in Arbeitskreisen und Lenkungsgruppen mit Akteuren aus der Verwaltung, Politik, IHK sowie Einzelhändlern erörtert und rückgekoppelt.

Am 08. Juni 2022 hat die erste Sitzung der Lenkungsgruppe zum Einzelhandelskonzept und am 27. Oktober 2022 hat die zweite Sitzung stattgefunden, um die Teilnehmer in den weiteren Prozess der Erarbeitung vom Einzelhandelskonzept einzubinden.

Im Anschluss an die zweite Sitzung der Lenkungsgruppe wurde der Berichtsentwurf des Einzelhandelskonzeptes erstellt.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung und die gezielte Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels. Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Melle bestehen in der Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion, im Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage sowie in der Sicherstellung der Nahversorgungsfunktion der Stadtteile. Das Konzept soll zukünftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dienen.

Auf kommunaler Ebene werden zur Steuerung des Einzelhandels die zwei aufeinander aufbauenden und sich bedingenden Sortiments- und Standortkonzepte benötigt:

Sortimentskonzept: Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

Standortkonzept: Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert. Des Weiteren werden zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ ist Bestandteil verschiedener planungsrechtlicher Schutznormen. Dadurch kann für bestehende Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen ein besonderer Schutzstatus erwirkt werden, so dass neue Vorhaben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche keine schädlichen Auswirkungen auf diese haben dürfen.

Die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes, insbesondere das Sortiments- und Standortkonzept, sind in die kommunale Bauleitplanung zu übernehmen, damit eine Rechtswirkung besteht.

Unter Berücksichtigung der Aspekte und Kriterien zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche (u.a. städtebaulich integrierte Lage, zusammenhängende Versorgungslage, Magnetbetriebe, etc.), der Vorgaben der Landes-Raumordnung und der Regionalplanung ist die empfohlene Zentren- und Standortstruktur der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 19: Zentren- und Standortstruktur Melle 2022

Hauptzentrum	Nahversorgungszentren	Nahversorgungsstandorte	Fachmarkt-agglomerationen
im zentralen Siedlungsgebiet	außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets	außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets	im zentralen Siedlungsgebiet
<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bruchmühlen ▪ Buer ▪ Gesmold ▪ Neuenkirchen ▪ Riemsloh ▪ Wellingholzhausen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Westerhausen ▪ Wellingholzhausen Süd 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gerden ▪ Oldendorfer Straße
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		Wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung mit mindestens einem größeren Lebensmittelmarkt, zum Teil mit weiteren Handelsnutzungen oder arrondierenden Nutzungen	autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

GMA-Darstellung 2022

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt stellt mit einer Vielzahl an Einzelhandels-, Dienstleistungs-, gastronomischen und öffentlichen Nutzungen das funktionale Zentrum von Melle dar und strahlt auf das gesamte Stadtgebiet aus.

Die zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren liegen in den äußeren Stadtteilen außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und übernehmen eine wesentliche, umfassende Nahversorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtteil. Sie weisen eine städtebaulich integrierte Lage im Siedlungsgefüge auf.

Bei den Nahversorgungsstandorten handelt es sich um siedlungsräumlich integrierte Ergänzungsstandorte für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Sie dienen der fußläufigen, wohnortbezogenen Nahversorgung.

Bei den Fachmarkttagglomerationen handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors besteht.

Stadtteil Melle-Mitte

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Der Zentrale Versorgungsbereich umfasst sowohl die Straßen, die strahlenförmig auf den Marktplatz zulaufen sowie die großflächigen Einzelhandelsbetriebe an diesen Ein- und Ausfallachsen. Die Straßenzüge gliedern sich neben der Hauptlage Plettenberger Straße in mehrere Nebenlagen bzw. Quartiere mit unterschiedlichen zentrumsprägenden Funktionen.

In dem ZVB sind 93 Betriebe des Einzelhandels ansässig, darunter 31 Betriebe des periodischen Bedarfs. Über 100 Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor sind zudem ansässig. Dabei sind die Bereiche medizinische Einrichtungen, Gastronomie, Hotels, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, öffentliche Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Handwerks- und Gewerbebetriebe vertreten. Insgesamt gibt es nur wenige Vergnügungsstätten und mit 14 Leerständen weist das ZVB eine Leerstandsquote von 4,8 % auf.

Zu den strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. das Modehaus Böckmann, E-Center, Stöckel, M14 by Stock und Rossmann. Mit dem breiten Angebot spricht die Meller Innenstadt ein regionales Einzugsgebiet an und übernimmt die primäre Versorgungsfunktion im zentrenrelevanten Einzelhandel in Melle. Eine Leerstandsproblematik ist in der Hauptlage Plettenberger Straße nur punktuell festzustellen, wie die geringe Leerstandsquote von 4,8% belegt. In der Mühlenstraße sind vermehrt Leerstände vorhanden. Insbesondere in den

Nebenanlagen ist ein Rückgang der Einzelhandelsflächen und eine Abwanderung in städtischen Randlagen festzustellen.

Potenzialflächen im ZVB befinden sich am Markt, der Plettenberger Straße, Starcke-Carrée, Haferstraße / Osterkamp, Weststraße / Dr. Maria-Heilmann-Straße und der Mühlenstraße / Königsberger Straße.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für den ZVB Hauptzentrum Innenstadt zählen die Beibehaltung und Sicherung der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen in der historischen Innenstadt, der Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage mit der Plettenberger Straße als zentraler Hauptlage, die Aufwertung des Bereichs um den Marktplatz als urbanes Zentrum von Melle, die Sicherung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf sowie der Ausbau des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes in der Hauptlage um Abwanderungen an städtische Randlagen zu stoppen.

Fachmarkttagglomeration Gerden

Die Fachmarkttagglomeration Gerden liegt im Südosten von Melle-Mitte und stellt den größten autokundenorientierten Einzelhandelsstandort in Melle dar. Der Bereich umfasst das Gewerbe- und Industriegebiet nördlich von Altenmelle beiderseits der Nachtigallenstraße. Östlich des Maschwegs wird die Fachmarkttagglomeration durch industrielle Nutzungen begrenzt, im Süden schließen bewaldete und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im periodischen Bedarf stehen mit dem Marktkauf, Aldi, Fressnapf und einem Getränkemarkt ca. 7.200 m² Verkaufsfläche zur Verfügung, im aperiodischen Bedarf sind es rund 23.750 m² Verkaufsfläche (u.a. Hagebaumarkt, Möbel Busddieker, etc.). Die strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben sind neben den Lebensmitteleinzelhändlern u.a. Möbel Busddieker, Hammer, Deichmann oder Jysk. Der Großteil der weiteren Nutzungen entfällt auf Gewerbebetriebe. Zudem sind dort zwei Gastronomiebetriebe und eine Spielhalle ansässig.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für die Fachmarkttagglomeration Gerden zählen die Bereitstellung von Flächen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe, die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die planungsrechtliche Verankerung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, keine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten.

Fachmarkttagglomeration Oldendorfer Straße

Die Fachmarkttagglomeration an der Oldendorfer Straße liegt nördlich der Oldendorfer Straße zwischen dem Betriebsgelände der Starcke GmbH, den Bahngleisen und den gewerblich-industriellen Nutzungen an der Weststraße. An der Stelle des ehemaligen Melle-Centers an der Bismarckstraße entsteht das Else-Quartier. Im Misch- und Gewerbegebiet südlich der Oldendorfer Straße sind der Getränkemarkt Trinkgut, eine Tankstelle und die Posten Börse zu finden. Der Großteil der Nutzungen in diesem Bereich entfällt auf Gewerbebetriebe.

Im periodischen Bedarf sind 3.800m² Verkaufsfläche vorhanden, im aperiodischen Bedarf beläuft sich die Verkaufsfläche durch Randsortimente auf ca. 100m². Zu den strukturprägenden Betrieben gehören Combi, Lidl und Drogerie Müller. Zur Komplementärnutzung zählt der Vergölst Reifenservice.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für die Fachmarkttagglomeration Oldendorfer Straße zählen die Bereitstellung von Flächen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe, die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die planungsrechtliche Verankerung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt. Es gibt keine über den Bestandsschutz

hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten.

Stadtteil Bruchmühlen

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bruchmühlen

Das Nahversorgungszentrum ist Teil des übergemeindlichen Zentralen Versorgungsbereichs Bruchmühlen. Der Meller Teil des Zentrums umfasst die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe entlang der Meller Straße und der Spenger Straße. Der Rödinghausener Teil umfasst die Bereiche südlich der Bahnlinie sowie den Bereich Bruchstraße.

In dem Zentrum sind zwei Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfs mit insgesamt 1.320m² ansässig sowie 7 weitere Nutzungen, vor allem Dienstleistungsbetriebe. Mit zwei Leerständen weist das Nahversorgungszentrum Bruchmühlen eine Leerstandsquote von 15,4% auf. Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sind der Lidl sowie eine Bäckerei. In dem Nahversorgungszentrum sind insgesamt 9 Nutzungen sowie 2 Leerstände vorzufinden. Als Teil des übergemeindlichen Zentrums dient es vorwiegend der Nahversorgung im Stadtteil Bruchmühlen und spielt innerhalb der Stadt Melle eine sehr untergeordnete Rolle.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für das Nahversorgungszentrum Bruchmühlen zählen die Sicherung der Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen. Aktuell besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Stadtteil Buer

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buer

Das Nahversorgungszentrum umfasst die historische Ortsmitte um den Kirchplatz und verläuft entlang der Osnabrücker Straße bis zur Lauensteinstraße. Im Norden reicht es bis zum Alten Handlungsweg, im Osten wird es durch Wohngebiete und den Friedhof begrenzt. Im Süden verläuft das Zentrum bis zum Schulzentrum und im Westen schließen Wohnnutzungen an sowie im Nordwesten das Werksgelände der Neuero Farm- und Fördertechnik GmbH.

In dem Nahversorgungszentrum sind fünf Betriebe des Einzelhandels mit insgesamt 1.285 m² Verkaufsfläche ansässig. Davon sind vier Betriebe dem periodischen und ein Betrieb dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen. Insgesamt gibt es 21 Nutzungen und drei Leerstände, was einer Leerstandsquote von 10 % entspricht. Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sind Edeka Adam sowie Paschke & Bahr (Haushalts- und Eisenwaren), die Löwenapotheke, eine Bäckerei und eine Tankstelle. Das Zentrum übernimmt im periodischen Bedarf eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil und hat im aperiodischen Bedarf nur eine eingeschränkte, lokale Bedeutung.

Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sind kleinteilig im Bestand vorhanden, insbesondere im Bereich der Ladenleerstände. Flächen zur Erweiterung von Edeka sind aufgrund der Einbindung ins Wohnquartier begrenzt.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für das Nahversorgungszentrum Buer zählen die Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil sowie die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen.

Stadtteil Gesmold

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gesmold

Das Nahversorgungszentrum verläuft entlang der Gesmolder Straße vom Bürgerplatz bis zum Kreisverkehr. Im Süden, Westen und Norden wird das Zentrum durch die umliegende Wohnbebauung begrenzt, im Osten reicht es bis an die Westerhausener Straße, wo der Siedlungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzung unterbrochen wird.

In dem Nahversorgungszentrum sind 9 Nutzungen vorhanden, darunter vier Betriebe des Einzelhandels mit insgesamt 405 m² Verkaufsfläche. Von den vier Betrieben decken drei den periodischen und einer den aperiodischen Bedarf. Die strukturprägenden

Einzelhandelsbetriebe sind der ehemalige Nah & Frisch Markt Breeck, zwei Bäckereien sowie das Seconhandgeschäft JUNIKrönchen für Kinder. Das Nahversorgungszentrum Gesmold dient überwiegend der fußläufigen Nahversorgung für den Kernort des Stadtteils, denn über die Autobahnauffahrt besteht eine gute MIV-Anbindung an Melle-Mitte. Für den Stadtteil stellt die Sicherung der Nahversorgungsfunktion kurzfristig die wichtigste Entwicklungsaufgabe dar.

Eine Potenzialfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers besteht am Kreisverkehr.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für das Nahversorgungszentrum Gesmold zählen die Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil, die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen sowie die Verlagerung / Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes.

Stadtteil Neuenkirchen

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Neuenkirchen

Das Nahversorgungszentrum liegt in der historischen Ortsmitte und verläuft entlang der Bielefelder Straße, Alte Bielefelder Straße, Hauptstraße und Herbkestraße. Ringsum wird das Zentrum durch umliegende Wohnbebauung begrenzt, im Südosten grenzen im Bereich des Freibades Neuenkirchen landwirtschaftliche Nutzungen an das Zentrum.

In dem Nahversorgungszentrum sind 14 Betriebe des Einzelhandels mit insgesamt 2.320 m² Verkaufsfläche ansässig. Davon sind acht Betriebe dem periodischen und sechs Betriebe dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen. Insgesamt gibt es 23 Nutzungen. Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sind der Combi, Netto Marken-Discount sowie Bäckereien, Fleischerei, Apotheke, etc. Das Nahversorgungszentrum Neuenkirchen dient überwiegend der Nahversorgung des Stadtteils und hat auch im aperiodischen Bedarf eine eingeschränkte und lokale Bedeutung. Neuenkirchen weist ein eigenständiges Einzelhandelsangebot auf, vor allem im periodischen Bedarf ist mit Lebensmittelhandwerk inkl. Fleischerei, Lebensmittelvollsortimenter und –Discounter ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Dieses wird im aperiodischen Bedarf durch inhabergeführte Geschäfte ergänzt.

Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sind in den Wohngebieten nur begrenzt vorhanden, hinter dem Combi-Markt sind grundsätzlich Flächenpotenziale im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen erkennbar.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für das Nahversorgungszentrum Neuenkirchen zählen die Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil sowie die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen.

Stadtteil Riemsloh

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Riemsloh

Das Nahversorgungszentrum verläuft entlang Alt Riemsloh / Herforder Straße. Ringsum wird der zentrale Versorgungsbereich durch Wohnbebauung begrenzt, im Nordosten bildet eine Freifläche mit dahinterliegendem Sägewerk die Begrenzung.

In dem Nahversorgungszentrum sind 13 Nutzungen vorhanden, darunter fünf Betriebe des Einzelhandels mit insgesamt 940 m² Verkaufsfläche. Von den fünf Betrieben decken vier den periodischen und einer den aperiodischen Bedarf. Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sind der Combi sowie eine Bäckerei, Apotheke, Tankstelle und Geschenke Wilken. Das Nahversorgungszentrum Riemsloh dient überwiegend der Nahversorgung für den Stadtteil und übernimmt im periodischen Bedarf eine Versorgungsfunktion.

Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sind in den Wohngebieten nur begrenzt vorhanden, hinter dem Combi-Markt sind kleinere Flächenpotenziale im Bereich der Freiflächen erkennbar.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für das Nahversorgungszentrum Riemsloh zählen die Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil sowie die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen.

Stadtteil Wellingholzhausen

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wellingholzhausen

Das Nahversorgungszentrum umfasst die historische Ortsmitte um den Kirchplatz / Am Ring und verläuft entlang der Dissener Straße und der Wellingholzhausener Straße. Im Norden bildet der Edeka die Begrenzung, im Osten wird das Zentrum durch Wohngebiete und einzelne gewerbliche Nutzungen begrenzt. Im Süden verläuft das Zentrum bis zur Eichendorfstraße und im Westen schließt ebenfalls Wohnnutzung an.

In dem Nahversorgungszentrum sind 11 Betriebe des Einzelhandelshandels mit insgesamt 2.165 m² Verkaufsfläche ansässig. Davon sind sechs Betriebe dem periodischen und fünf Betriebe dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen. Insgesamt gibt es 26 Nutzungen und zwei Leerstände, was einer Leerstandsquote von 5 % entspricht. Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sind der Edeka und das Modehaus Stock sowie u.a. Bäckereien, Florist, Apotheke etc. Das Nahversorgungszentrum Wellingholzhausen dient überwiegend der Nahversorgung des Stadtteils, wobei das Modehaus Stock ein größeres Einzugsgebiet anspricht. Wellingholzhausen weist ein eigenständiges Einzelhandelsangebot auf, im periodischen Bedarf ist mit Lebensmittelhandwerk und Lebensmittelvollsortimenter ein ausgeprägtes Nahversorgungsangebot vorhanden. Nach Verlagerung des Edeka-Marktes ist eine Nachbelegung durch eine andere Handelsnutzung zur Angebotsergänzung wünschenswert. Das Stammhaus von Mode Stock stellt eine Besonderheit unter den Meller Nahversorgungszentren dar.

Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sind in den Wohngebieten nur begrenzt vorhanden. Eine Potenzialfläche für einen modernen Lebensmittelmarkt findet sich ca. 200 m süd-östlich des Zentrums, im Kreuzungsbereich Sondernühlener Straße / Beckers Kamp.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für das Nahversorgungszentrum Wellingholzhausen zählen die Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil, die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen sowie die Sicherung der Nachnutzung des bisherigen Edeka-Standorts.

Nahversorgungsstandort Wellingholzhausen Süd

Im Süden des Stadtteils, ca. 200m vom zentralen Versorgungsbereich entfernt, ist die Verlagerung vom Edeka-Markt und die Erweiterung auf ca. 1.600 m² geplant. Der Standort wurde bisher u.a. durch einen Getränkemarkt genutzt und soll nun für Wohnungsbau und die Verlagerung des Edeka-Marktes Verwendung finden.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für den Nahversorgungsstandort Wellingholzhausen Süd zählen die Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Der Bebauungsplan „Sondernühlener Straße / Beckers Kamp“ ermöglicht eine Weiterentwicklung an dem Standort, es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Stadtteil Oldendorf

Nahversorgungsstandort Westerhausen

Der Nahversorgungsstandort befindet sich zwischen Westerhausen und Oldendorf. Im periodischen Bedarf stehen 800 m² Verkaufsfläche zur Verfügung, im aperiodischen Bedarf ist kein Angebot vorhanden. Der strukturprägende Einzelhandelsbetrieb ist der NP-Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich.

Zu den **Entwicklungspotenzialen und Zielen** für den Nahversorgungsstandort

Westerhausen zählen die Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Westerhausen und Oldendorf. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt Westerhausen“ ermöglicht eine Weiterentwicklung an dem Standort, es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereich führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Die anstehende Abbildung gibt einen Gesamtüberblick auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der Zentren- und Standortstruktur in Melle.

Abbildung 20: Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungs- zentren	Nahversor- gungsstand- orte	sonstige Lagen		
					Siedlungsräum- lich integrierte Lagen	Fachmarkt- agglomerationen	Siedlungsräum- lich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	ⓘ	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	ⓘ	** ✗	** ✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	ⓘ	✗	** ✗	** ✗
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✗	✗	✓	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	** ✗

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen

ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen

✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen

* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK

** Ausnahme: Annexhandel

GMA-Empfehlungen 2022

Nach der Erarbeitung des Konzeptes wurden neben Ortsräten auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die hervorgebrachten Anregungen zum Einzelhandelskonzept wurden durch das Planungsbüro abgewogen und sind der Anlage 1 und 2 zu entnehmen. Im Anschluss an die Abwägung wurde der Endbericht erstellt, dieser ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Es ist vorgesehen, das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Melle beschließen zu lassen. Als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dient es als Grundlage für die Umsetzung in den Bebauungsplänen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
571-01	Wirtschaftsförderung
HSP 5.3	Standortfaktoren stärken und sichern
HSP 5.4	Attraktive Rahmenbedingungen für die Nahversorgung bieten
Z 5	Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Standortes werden verfestigt und dauerhaft gesichert
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-