



Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Ing. Florian Komossa
Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln, den 17.05.2023



EUROPAISCHE UNION
Europäischer Fonds für
regionale Entwicklung

Als Teil der Reaktion
der EU auf die
Covid-19-Pandemie
finanziert



GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

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

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Vorbemerkungen

Die Stadt Melle erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 / 2012. Parallel wird durch die GMA ein Innenstadtkonzept für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Melle-Mitte) erarbeitet. Beide Konzepte sollen als kohärente Steuerungsinstrumente die Attraktivität des bestehenden Hauptzentrums erhöhen und den sich abzeichnenden Transformationsprozess planerisch begleiten und steuern.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Melle und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung zur Fortschreibung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 / 2012 durch den Rat der Stadt dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 17.05.2023
KOF-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
1. Methodische Vorgehensweise	6
2. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung	8
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	11
3.1 Bauplanungsrecht	11
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	12
3.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	12
3.1.3 Besonderes Städtebaurecht	13
3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	13
3.3 Vorgaben der Regionalplanung	15
II. Einzelhandelsstandort Melle	17
1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten	17
2. Einzelhandelsbestand	20
3. Entwicklung seit 2011	22
4. Bewertung der Nahversorgungssituation	23
5. Nachfragesituation	32
5.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Melle	32
5.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Melle	33
5.3 Ausstattungskennziffern	35
5.4 Zentralität	36
6. Wesentliche Ergebnisse der Onlinebefragung	37
6.1 Einkaufshäufigkeit in Melle und Verbindung von Tätigkeiten	37
6.2 Onlineeinkauf und Erfahrung mit digitalen Angeboten	37
6.3 Ergänzungen in der Innenstadt von Melle	38
6.4 Einkaufsorientierung	39
6.5 Verkehrsmittelwahl	40
6.6 Parkplatzsituation in Melle	40
6.7 Abstellmöglichkeiten	41
6.8 Soziodemografie	41
III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Melle	43
1. Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung bis 2030	43
2. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	43
2.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf	43

2.2	Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf	45
IV.	Einzelhandelsentwicklungskonzept Melle	47
1.	Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes	47
2.	Fortschreibung des Sortimentskonzeptes	48
2.1	Begriffsdefinitionen und Kriterien zur Einstufung	48
2.2	Meller Sortimentsliste	50
3.	Fortschreibung des Standortkonzeptes	52
3.1	Begriff „zentraler Versorgungsbereich“	52
3.2	Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	53
3.3	Zentren- und Standortstruktur in Melle	54
3.4	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	57
3.5	Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets	63
3.5.1	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bruchmühlen	63
3.5.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buer	66
3.5.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gesmold	69
3.5.4	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Neuenkirchen	72
3.5.5	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Riemsloh	75
3.5.8	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wellingholzhausen	78
3.6	Nahversorgungsstandorte	81
3.6.1	Nahversorgungsstandort Westerhausen	81
3.6.2	Nahversorgungsstandort Wellingholzhausen Süd	82
3.7	Fachmarkttagglomerationen	83
3.7.1	Fachmarkttagglomeration Gerden	83
3.7.2	Fachmarkttagglomeration Oldendorfer Straße	86
4.	Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung	89
4.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	90
4.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	90
4.1.2	Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren	90
4.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	91
4.2.1	Nahversorgungsstandorte	91
4.2.2	Siedlungsräumlich integrierte Lagen	91
4.2.3	Fachmarkttagglomerationen und sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte	91
5.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes	92
	Verzeichnisse	94

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Melle, Mittelzentrum und selbstständige Gemeinde im Landkreis Osnabrück mit aktuell rd. 47.200 Einwohnern, hat 2011 / 2012 ein Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept und damit als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet beschlossen.

Die Stadt Melle möchte dieses Konzept fortschreiben und gleichzeitig ein Innenstadtkonzept für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Melle-Mitte) aufstellen. Beide Konzepte sollen als kohärente Steuerungsinstrumente die Attraktivität des bestehenden Hauptzentrums erhöhen und den sich abzeichnenden Transformationsprozess planerisch begleiten und steuern. Das Einzelhandelskonzept soll auch die polyzentrische Struktur von Melle berücksichtigen und insbesondere Wechselwirkungen zwischen den Stadtteilen und der Innenstadt herausarbeiten. Die Stadt Melle mit insgesamt 8 Stadtteilen ist 1972 aus dem ehemaligen Landkreis Melle hervorgegangen und stellt daher eine Flächenstadt mehreren Zentren dar.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Darstellung 2022

1. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistische Daten, welche durch die GMA erfasst und ausgewertet wurden. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Niedersachsen sowie Daten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle 2011 / 2012 zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die Einzelhandelsbetriebe^{1 2} wurden im April 2022 im gesamten Stadtgebiet auf Grundlage der in Tabelle 1 aufgeführten Sortimente erhoben.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf (Tiernahrung)
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Möbel, Einrichtung	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-,Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik, Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2022

Darüber hinaus wurden die Betriebe zu folgenden Lagekategorien zugeordnet:

- /// zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Melle
- /// siedlungsräumlich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht
- /// siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug

Im Rahmen intensiver **Vor-Ort-Arbeiten** wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen der zentralen Versorgungsbereiche bewertet, um die Entwicklung seit 2011 / 2012 beurteilen zu können.

¹ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005). Die Verkaufsfläche der leerstehenden Ladeneinheiten wurde nicht erfasst; die Angaben zu den Verkaufsflächen enthalten nur die tatsächlich genutzten Verkaufsflächen.

² Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

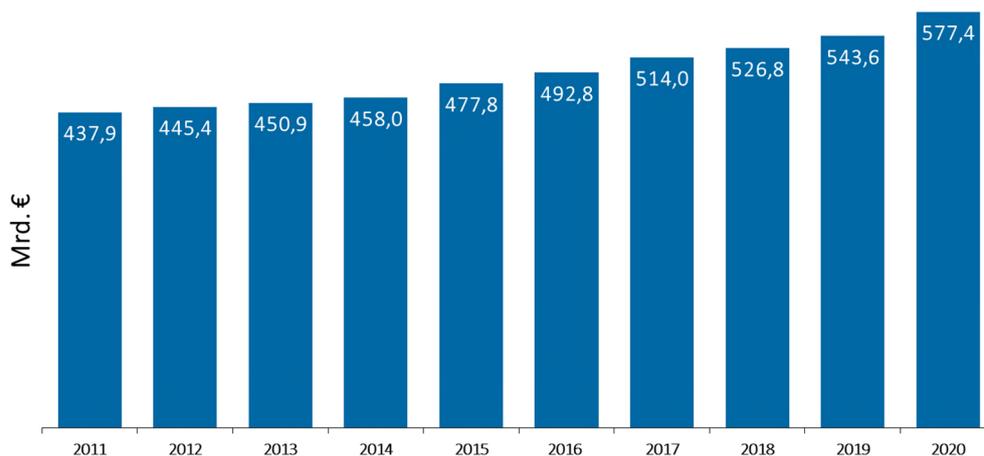
Zur **empirischen Untermauerung** der Untersuchung wurden Befragungen von Verbrauchern durchgeführt, die auch Fragestellungen für das Innenstadtentwicklungskonzept umfassen. Die Ergebnisse wurden in einer **projektbegleitende Lenkungsgruppe**, in der Vertreter der Verwaltung, Wirtschaftsförderung, Ortsbürgermeister und Ortsbürgermeisterinnen aus den einzelnen Meller Stadtteilen sowie Vertreter der Werbegemeinschaft Melle City, der IHK und des Landkreises Osnabrück³ vertreten waren, vorgestellt und diskutiert.

2. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland lange v. a. durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

War bis in die beginnenden 2010er Jahre noch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum bezeichnend, so hat sich das Flächenwachstum deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen. Der Handelsumsatz stieg infolge des guten konjunkturellen Umfelds während der letzten Dekade kontinuierlich, ein guter Teil des Umsatzwachstums entfällt auf den Onlinehandel.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel (netto) zwischen 2011 und 2020



Quelle: HDE 2021; zit. in: handelsdaten aktuell 2021, S. 62, eigene Darstellung 2022

An nahezu allen Standorten sind in der Folge **Mietpreiserückgänge** zu verzeichnen⁴. Dies ist als Chance für den stationären Einzelhandel zu begreifen, welcher auch mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben wird. Zu erwarten sind deutliche Verschiebungen zwischen den Sortimenten und v. a. zwischen Einzelhandel und anderen Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen. Gleichzeitig ist der wesentliche **Treiber** der **Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung** die **Nahversorgung**. Allerdings werden an attraktive Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt. Einer wohnortnahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund von Zielen, wie der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

³ Einbeziehung des Landkreises Osnabrück durch separate Videokonferenz

⁴ Vgl. hierzu COMFORT High Street Report 2020.

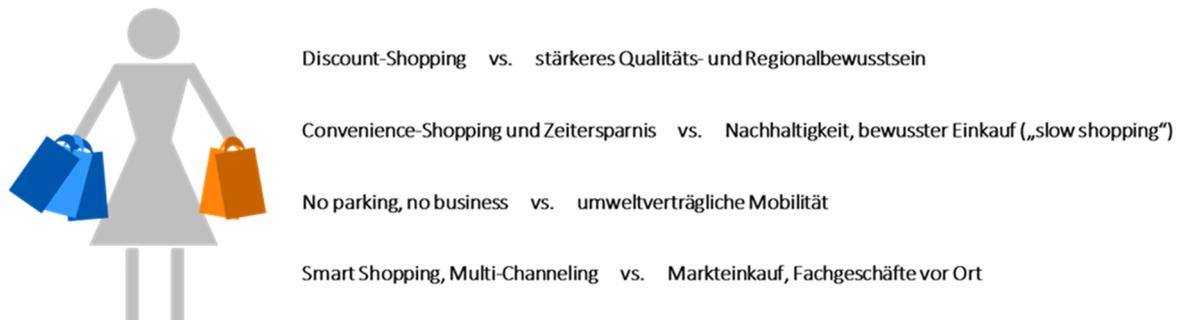
Abbildung 3: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte



GMA-Darstellung 2022

Infolge der Transformation auf technologischer Seite unterscheiden viele Handelsunternehmen kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „hybriden Kunden“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“. Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 4: Konsumententrends des „hybriden Kunden“



Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2022

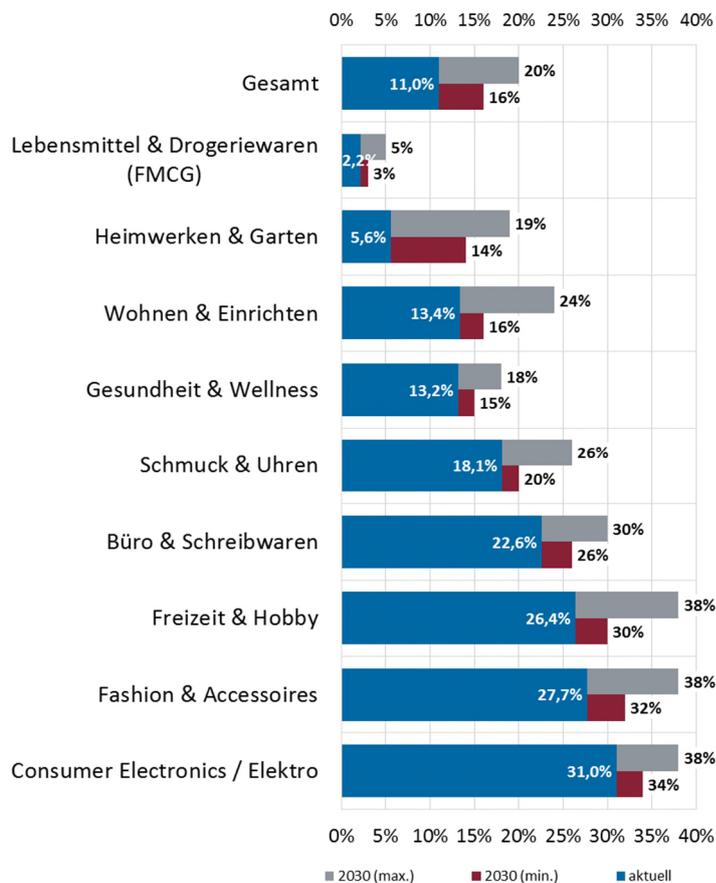
Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion, Accessoires, Bücher, Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (Vgl. Abbildung 5), was eine geringe Nachfrage nach Flächen zur Folge hat. Trotz wachsender Marktanteile im Onlinebereich wird der stationäre Einzelhandel jedoch auch mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

So setzt sich auch die Polarisierung zwischen dem sogenannten „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Späßeinkauf) fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

Die Folgen der **Digitalisierung** sind im Nonfood-Segment deutlich spürbar, wie z.B. bei Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel mit online-Umsätzen zwischen 28 und 31 %. Im **Lebensmitteleinzelhandel** zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer online-Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in größeren Städten trifft die onlineaffine Kundschaft auf ein

sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**.⁵ Zudem werden verstärkt Lieferdienste in Anspruch genommen sowie **Schnelllieferdienstanbieter** (z. B. Gorillas, Getir, Flink).

Abbildung 5: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevvh

Mit Blick auf die stationäre Einzelhandelsentwicklung lassen sich folgende Tendenzen erkennen:

- Trend zur Verstärkung des Homeoffice und damit "zunehmender Rückzug ins Quartier"; die Bedeutung nicht nur der wohnortnahen Grundversorgung, sondern auch einer attraktiven Quartierentwicklung nimmt zu.
- Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, aber auch Drogeriemärkte, optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (i.d.R. mit Green building-Standard) und Erweiterung der Verkaufsfläche.

Mittelstädte wie Melle werden mit Blick auf die Nähe zu Osnabrück werden in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln und die Multifunktionalität des innerstädtischen Angebotes (u.a. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen, öffentlichen Einrichtungen) herauszustellen.

⁵ Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

3.1 Bauplanungsrecht

Die Raumordnung in Deutschland wird durch das sog. Gegenstromprinzip geprägt. Dabei muss sich die untere Planungsebene (kommunale Planung) an die Vorgaben der überörtlichen Planung (Bundesraumordnung, Landes- und Regionalplanung) halten. Im Gegenzug haben die Kommunen jedoch auch Mitsprache- und Beteiligungsrechte bei der Erstellung der überörtlichen Planung. Zudem können sie durch die Aufstellung von Bauleitplänen und bspw. eines Einzelhandelskonzeptes (hier v. a. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und ortsspezifische Sortimentsliste) das Planungsrecht spezifizieren (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Gegenstromprinzip



GMA-Zusammenstellung 2022

Das Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte (die städtebaulich zu begründen sind) oder an die Steuerung auf regionaler Ebene.⁶ In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission⁷ wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist.⁸ In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen werden Niederlassungsvorschriften für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgt, geschützt und befördert.

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

⁶ Vgl. Urteil vom 30. Januar 2018, wonach der Europäische Gerichtshof (C-31/16) entschieden hat, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit hin zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt. Welche Auswirkungen dies für die kommunale Bauleitplanung hat, ist noch offen.

⁷ Vgl.: Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel; Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen; Brüssel 19.04.2018; Drucksache 127/18, Dokument COM(2018)/219 final.

⁸ Die Kommission setzt sich mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Sätze 3 und 4 des § 11 Abs. 3 beinhalten eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- /// Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

Dem Urteil⁹ des BVerwG vom Oktober 2019 zufolge ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen für jeweils einzelne Grundstücke hingegen ist zur Regelung der Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen, und damit der Regelung der Art der Nutzung im Sondergebiet, zulässig.

3.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

⁹ Vgl. Urteil BVerwG 4 CN 8.18 vom 17.10.2019

3.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele der Landes-Raumordnung, festgelegt im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017)¹⁰, heranzuziehen. Das Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral ist als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen. Im LROP werden Ober- und Mittelzentren abschließend festgelegt, in Melle ist ein Mittelzentrum ausgewiesen. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung¹¹, wobei Grund-, Mittel- und Oberzentren unterschieden werden:

- /// **Oberzentrum:** Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf
- /// **Mittelzentrum:** Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf
- /// **Grundzentrum:** Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern ein Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein bestehender Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 werden Einzelhandelsgroßprojekte beschrieben:

*„(1) Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. (2) Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. (3) Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. 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**).“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 2)*

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

¹⁰ zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521)

¹¹ Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

Integrationsgebot

„(1) Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). (2) Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (3) Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 von 100 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 den 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.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

Kongruenzgebot

- „(2) 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**).
- (3) In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**).
- (5) Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 von 100 des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (LROP, Kap. 2.3 Nr. 03)

Beeinträchtigungsverbot

„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.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Für großflächige Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, d. h. Lebensmittelmärkte, ist die Regelung der sog. **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte** zu beachten:

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 von 100 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 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,

- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. 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. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10).

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. BauNVO hervorrufen können. Diese Betriebe fasst man unter dem Begriff **raumbedeutsam** zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es auch Einzelhandelsvorhaben ohne raumbedeutsame Auswirkungen. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden¹²:

- /// Betriebe, die 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
- /// Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung**. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei nicht raumbedeutsamen Vorhaben mit über 800 m² Verkaufsfläche müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- /// überwiegend fußläufiger Einzugsbereich
- /// mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes (10 Minuten-Laufdistanz)¹³
- /// mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevantes Sortiment¹⁴.

3.3 Vorgaben der Regionalplanung

Das für Melle relevante Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück 2004 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (im Folgenden RROP 2010) enthält eine Sortimentsliste als regionalplanerische Orientierung für den Landkreis, die zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ausweist und die durch kommunale Einzelhandelskonzepte angepasst werden kann. Das RROP 2010 stellt für die Grund-

¹² Quelle: Begründung LROP 2017 Seite 18 f.

¹³ 10 Gehminuten auf Basis des Straßen- / Wegenetzes. In Ergänzung hierzu benennt das LROP einen 1.000-m-Radius als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereichs

¹⁴ nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf, v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren, auch pharmazeutische Artikel, Zeitschriften, Schnittblumen und Tiernahrung

und Mittelzentren Versorgungskerne (= Innenstadt, Ortsmitte) dar, die als städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets liegen. Außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets stellt das RROP 2010 Herausgehobene Nahversorgungsbereiche dar, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die der Nahversorgung dienen. Hierzu gehören die Stadtteilzentren in den peripheren Stadtteilen von Melle.

Das derzeit gültige **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2010)** des Landkreises Osnabrück besagt zu Herausgehobenen Nahversorgungsbereichen:

- „³ In den Herausgehobenen Nahversorgungsbereichen ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf solche Betriebe begrenzt, die der Nahversorgung dienen.
- ⁴ Dabei gelten nur solche Betriebe als raumordnerisch verträglich, die von ihrem Verkaufsflächenumfang her auf ein überwiegend fußläufiges Einzugsgebiet ausgerichtet sind und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten (nahversorgungsrelevante Sortimente, die auf mindestens 90% der Verkaufsfläche angeboten werden).
- ⁵ Der Nachweis, dass das Vorhaben der Nahversorgung dient, ist vom Vorhabenträger in Abstimmung mit den Gemeinden zu führen und wird vom Träger der Regionalplanung entschieden.
- ⁶ Die Ansiedlungen sind dabei nur in den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichen zulässig.“ (RROP 2010, D 1.6-04)“

Das RROP für den Landkreis Osnabrück wird derzeit **fortgeschrieben**, was jedoch nach Angaben des Landkreises noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Voraussichtlich sollen zukünftig außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets mehrere Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen werden.¹⁵ Diesen Standorten würden dann durch die Regionalplanung einzelne Stadtteile als Einzugsgebiete zugeordnet, so dass diese Bereiche zukünftig eine Versorgungsfunktion über die fußläufige Nahversorgung hinaus übernehmen könnten.

¹⁵ Angaben des Landkreises Stand 2022, aktueller Arbeitsstand

II. Einzelhandelsstandort Melle

1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten

Das Mittelzentrum Melle liegt im Südosten des Landkreises Osnabrück und grenzt unmittelbar an mehrere nordrhein-westfälische Städte und Gemeinden an. So liegt das Mittelzentrum Bünde ca. 20 km östlich, das Mittelzentrum Halle (Westf.) befindet sich ca. 20 km südlich. Das Oberzentrum Osnabrück liegt ca. 27 km nordwestlich und das Mittelzentrum Georgsmarienhütte ca. 25 km westlich. Das Stadtgebiet von Melle ist zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Teutoburger Wald im Süden eingerahmt.

Mit ca. 47.200 Einwohnern ist Melle die größte Stadt im Landkreis Osnabrück, die 1972 aus dem ehemaligen Landkreis Melle entstanden ist. Deshalb gliedert sich Melle in die Kernstadt Melle-Mitte und sieben Stadtteile, die als ehemalige Gemeinden jeweils größere Ortskerne und Dörfer im Umland aufweisen. Mit rd. 19.000 Einwohnern (ca. 40 % der Gesamteinwohner) weist Melle-Mitte die höchste Konzentration auf.¹⁶

Die Stadt Melle weist eine leicht positive **Bevölkerungsentwicklung** (+ 504 Einwohner) in den letzten 5 Jahren auf. Für die kommenden Jahre wird eine weitere positive Entwicklung prognostiziert, d.h. die Einwohnerzahl soll gegenüber 2020 bis 2030 um ca. 3,3 % ansteigen. Für den Landkreis Osnabrück wird für den gleichen Zeitraum ein Wachstum um ca. 1,1 % angenommen.¹⁷ Die wesentlichen Neubaugebiete liegen in Melle-Mitte, Buer, Oldendorf und Gesmold.

Zum 30.06.2021 waren in Melle **rd. 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort¹⁸ tätig. Mit rd. 10.231 Auspendlern, denen rd. 9.613 Einpendlern gegenüber stehen, weist Melle einen negativen Pendlersaldo (- 618) auf. Die Auspendler pendeln meist nach Osnabrück, weitere Orte im Landkreis Osnabrück (u. a. Bad Essen, Bad Rothenfelde, Georgsmarienhütte, Dissen am Teutoburger Wald) sowie in den Kreis Herford (u. a. Bünde, Herford, Rödinghausen, Spenge), aber auch nach Halle (Westf.), Borgholzhausen und Gütersloh.¹⁹ Die **Arbeitslosenquote** lag im Landkreis Osnabrück im September 2021 bei ca. 3,1 % und damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen (ca. 5,4 %). In Melle lag die Quote im gleichen Zeitraum bei 3,0 %.²⁰

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** wird durch die Bundesautobahn BAB 30 gewährleistet, die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert, ergänzt um kleinere Landes- und Gemeindestraßen, welche die Stadtteile untereinander verbinden. Bundesstraßen sind in Melle nicht vorhanden. Insgesamt ist damit der Anschluss an das regionale bzw. überregionale Verkehrsnetz vor allem in der Achse Osnabrück - Hannover als gut zu bewerten. Über den Bahnhof Melle besteht außerdem ein Anschluss an das Netz der Deutsche Bahn AG (Rheine, Osnabrück, Hannover, Braunschweig und Bielefeld).

¹⁶ Quelle: Einwohnerstatistik Stadt Melle, Stand: 31.12.2021.

¹⁷ ca. 48.289 Einwohner im Jahr 2030; Quelle: © Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2021; Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030

¹⁸ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2021.

¹⁹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - Auspendler nach Gemeinden, Stand 30.06.2020

²⁰ Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand: September 2021; Für Melle: Geschäftsstellenbezirk Melle

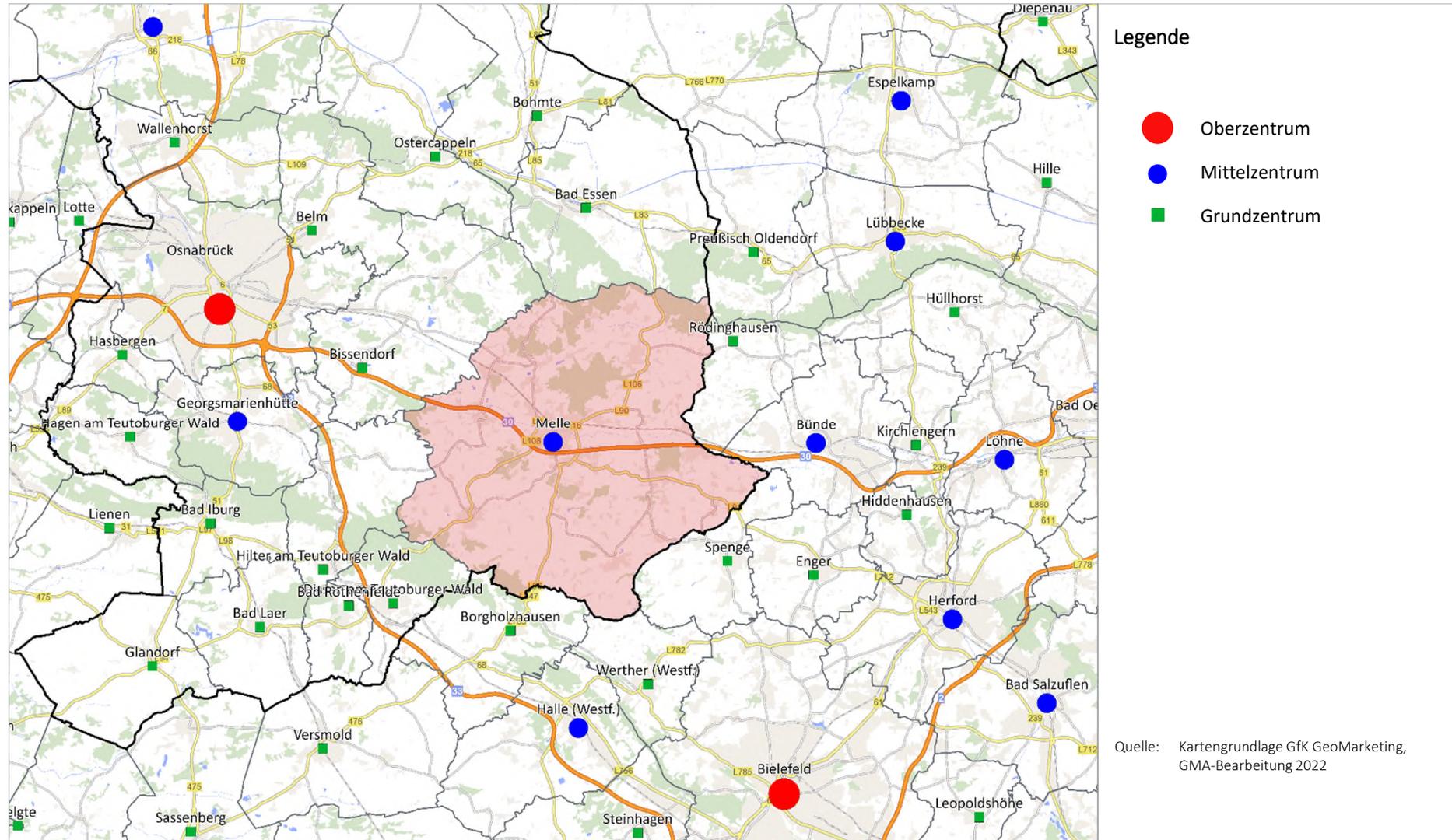
Übersicht 1: Strukturdaten der Stadt Melle

Daten	Einwohner		Veränderung 2016 / 2021	
	31.12.2016	31.12.2021	abs.	in %
Bruchmühlen	2.760	2.842	82	3,0
Buer	4.786	4.789	3	0,1
Ges mold	3.190	3.063	-127	-4,0
Melle-Mitte	18.535	19.007	472	2,5
Neuenkirchen	4.736	4.759	23	0,5
Oldendorf	4.590	4.642	52	1,1
Riemsloh	3.334	3.423	89	2,7
Wellingholzhausen	4.754	4.678	-76	-1,6
Summe¹	46.685	47.203	518	1,1

Bisherige Einwohnerentwicklung²	2016 – 2021
- Stadt Melle	+ 1,1 %
- Landkreis Osnabrück	+ 1,9 %
- Land Niedersachsen	+ 1,0 %
Einwohnerprognose²	2020 – 2030
- Stadt Melle	+ 3,3 %
- Landkreis Osnabrück	+ 1,1 %
- Land Niedersachsen	+ 2,2 %
zentralörtliche Funktion³	Mittelzentrum
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁴	Bundesdurchschnitt = 100
- Stadt Melle	- durchschnittlich (100,2)
- Landkreis Osnabrück	- durchschnittlich (97,9)
- Land Niedersachsen	- durchschnittlich (99,2)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2022⁵	ca. 20.000
Beschäftigtenentwicklung 2016 – 2021⁵	
- Stadt Melle	- steigend (+ 12,0 %)
- Landkreis Osnabrück	- steigend (+ 8,3 %)
- Land Niedersachsen	- steigend (+ 8,5 %)
Pendlersaldo (30.06.2021)⁵	- 618
Arbeitslosenquote 09/2022⁶	
- Stadt Melle	3,1 %
- Landkreis Osnabrück	3,0 %
- Land Niedersachsen	5,4 %

¹ Stadt Melle, Stand 31.12.2021; ² Landesamt für Statistik Niedersachsen; ³ LROP 2017; ⁴ MB Research 2020; ⁵ Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg Stand: 30.06.2016 und 30.06.2021; ⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand: September 2021; GMA-Zusammenstellung 2022

Karte 1: Lage der Stadt Melle und zentralörtliche Struktur



2. Einzelhandelsbestand

Im April 2022 wurden sämtliche Einzelhandelsbetriebe aufgenommen, insgesamt gab es

- /// 223 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 77.875 m² Verkaufsfläche.

Der Schwerpunkt entfällt bedingt durch die großflächigen Fachmärkte, v.a. Bau- / Heimwerkerbedarf, und die Textilisten auf den **aperiodischen Bedarf**.

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Melle)

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	in m ²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	75	34	23.335	30
Gesundheit, Körperpflege	17	8	3.055	4
Blumen, Tiernahrung, Zeitschriften	14	6	1.535	2
periodischer Bedarf	106	48	27.925	36
Bücher, Schreib- / Spielwaren	6	3	1.240	2
Bekleidung, Schuhe, Sport	22	10	11.600	15
Elektrowaren, Medien, Foto	10	4	2.215	3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	29	13	10.800	14
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	19	9	18.410	24
Optik / Uhren, Schmuck	11	5	800	1
Sonstige Sortimente***	20	9	4.885	6
aperiodischer Bedarf insg.	117	52	49.950	64
Einzelhandel insgesamt	223	100	77.875	100

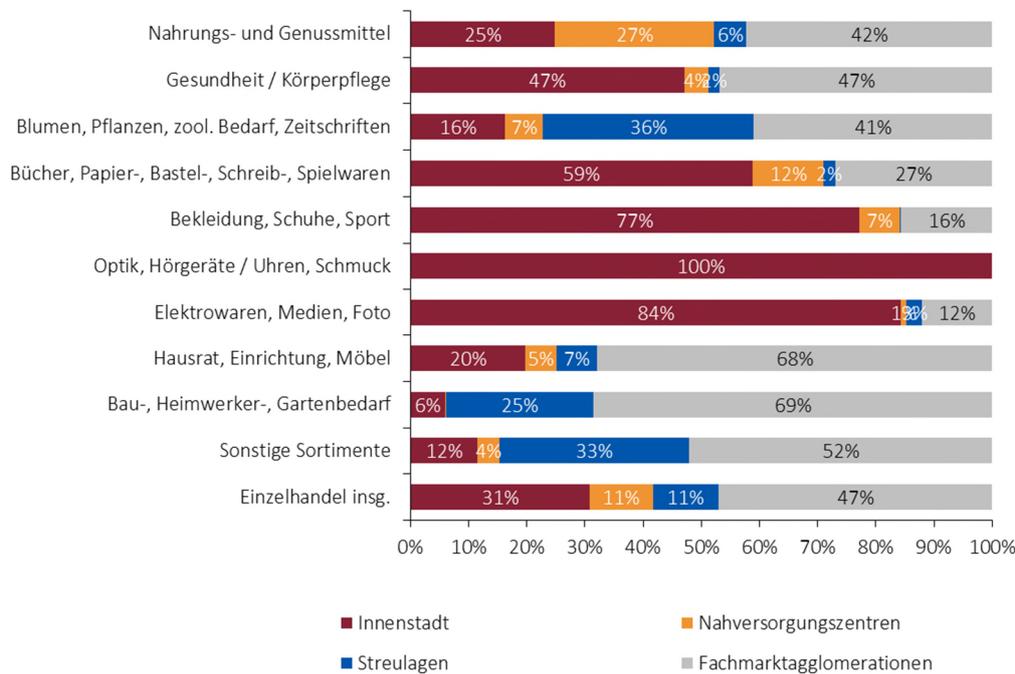
* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; *** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchsgüter); GMA-Erhebungen April / Mai 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Räumlich finden sich ca. 42 % der Betriebe und ca. 31 % der Verkaufsflächen in der Meller Innenstadt. Weitere Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den beiden Fachmarkttagglomerationen Gerden und Oldendorfer Straße zu finden, in der ehemalige Fachmarkttagglomeration Euer Heide ist seit der Schließung des Fachmarkts für Bodenbeläge mit Ausnahme einer Werkstatt für Antiquitäten kein Einzelhandelsbesatz mehr vorhanden. Die Nahversorgungszentren in den Stadtteilen nehmen insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 27 % der Verkaufsflächen eine bedeutende Funktion ein. In Streulagen sind vor allem Gärtnereibetriebe, Baustoffe und kleinteiliger inhabergeführter Einzelhandel hervorzuheben. Insgesamt entfällt mit ca. 47 % der Verkaufsflächen und 15 % der Betriebe der eindeutige Schwerpunkt auf die Fachmarkttagglomerationen, während die Innenstadt vorwiegend kleinteilig strukturiert ist.

Nach **Lagen und Sortimenten** befindet sich der Verkaufsflächenschwerpunkt bei Büchern, Schreib- und Spielwaren sowie den klassisch innenstadtrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren und Optik, Hörgeräte Uhren, Schmuck in der Innenstadt. Mit den Modehäusern von Böckmann und Stock sind gleich mehrere attraktive, regionale Anbieter in Melle vertreten. Ebenfalls positiv hervorzuheben ist das moderne Intersport-Haus. Mit Expert ist der einzige größere Elektronikfachmarkt in Melle ebenfalls der Innenstadt zuzuordnen, durch die Lage nördlich der Else ist dieser jedoch bereits etwas von der Hauptlage an der Plettenberger Straße abgesetzt. Das Gleiche gilt auch für das E-Center, Mode Ströh und den K+K-Supermarkt.

An den Fachmarkttagglomerationen konzentrieren sich die typischen Möbel-, Einrichtungs- und Baumarktsortimente, allerdings auch periodische Sortimente wie Lebensmittel und Drogeriewaren.

Abbildung 7: Einzelhandelsbestand in Melle nach Lagen



GMA-Darstellung 2022

Für die einzelnen **Stadtteile** sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Der Schwerpunkt ist in **Melle-Mitte** mit ca. 67 % (149) aller Betriebe sowie mit ca. 82 % der Verkaufsfläche (ca. 65.075 m²) zu finden.
- In **Bruchmühlen** sind 4 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.650 m² vorhanden. Das Angebot liegt überwiegend im periodischen Bedarf, der strukturprägende Anbieter ist der Lebensmitteldiscounter Lidl. Der größte Teil der Ortschaft Bruchmühlen liegt in der nordrhein-westfälischen Gemeinde Rödinghausen, dies gilt auch für den übrigen Einzelhandel.
- Der Stadtteil **Buer** mit der historischen Kirchhofsburg weist 11 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.935 m² auf. Der Schwerpunkt liegt im aperiodischen Bedarf, strukturprägender Betrieb im periodischen Bedarf ist Edeka Adam.
- In **Gesmold** sind ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die 7 Betriebe repräsentieren eine Verkaufsfläche von ca. 645 m². Periodischer und aperiodischer Bedarf sind etwa gleich stark vertreten. Als Nachfolge für den Nah & Frisch-Markt Breec (Aufgabe seitens des Betreibers signalisiert) wird in Gesmold die Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgers angestrebt.
- In **Neuenkirchen** ist mit 18 Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von ca. 2.415 m² ein ausgeprägtes und umfassendes Angebot vorhanden, der Schwerpunkt liegt im periodischen Bedarf. Strukturprägende Betriebe sind der Supermarkt Combi und Netto Marken-Discount.
- Oldendorf** gliedert sich in mehrere dörfliche Teilbereiche und weist 10 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 1.025 m² Verkaufsfläche auf. Größter Anbieter ist der NP Markt in Westerhausen.
- In **Riemsloh** sind 10 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.295 m² zu finden, der Schwerpunkt liegt im periodischen Bedarf. Strukturprägender Lebensmittelanbieter ist der Combi Supermarkt.

- Im Stadtteil **Wellingholzhausen** sind 14 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 2.835 m² Verkaufsfläche vorhanden, periodischer und aperiodischer Bedarf sind etwa gleich stark vertreten. Strukturprägende Betriebe sind Edeka und das Stammhaus des Modenhauses Stock.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Melle Mitte	149	67	64.075	82
Bruchmühlen	4	2	1.650	2
Buer	11	5	3.935	5
Gesmold	7	3	645	1
Neuenkirchen	18	8	2.415	3
Oldendorf	10	4	1.025	1
Riemsloh	10	4	1.295	2
Wellingholzhausen	14	6	2.835	4
Melle gesamt	223	100	77.875	100

GMA-Erhebungen 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

3. Entwicklung seit 2011

Das Konzept aus dem Jahr 2011 beziffert die Verkaufsfläche in Melle auf 82.345 m², die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe lag bei 307. Somit ist in den letzten 11 Jahren die Verkaufsfläche um rd. 4.470 m² zurückgegangen, die mit einem deutlichen Rückgang der Zahl der Verkaufsstellen²¹ und einem Anstieg der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße je Betrieb einhergeht. Es waren also vorwiegend kleinere Betriebe von Schließungen betroffen, während größere Betriebe ihre Verkaufsflächen teilweise erweitern konnten.

Tabelle 4: Einzelhandelsentwicklung 2011 – 2022 nach Stadtteilen

	2011		2022		Veränderung abs.		in %	
	Anzahl	VK in m ²	Anzahl	VK in m ²	Anzahl	VK in m ²	Anzahl	VK
Bruchmühlen	6	1.255	4	1.650	-2	+395	-33	31
Buer	16	3.900	11	3.935	-5	+35	-31	1
Gesmold	9	495	7	645	-2	+150	-22	30
Melle-Mitte	202	65.655	149	64.075	-53	-1.580	-26	-2
Neuenkirchen	21	2.325	18	2.415	-3	+90	-14	4
Oldendorf	12	1.105	10	1.025	-2	-80	-17	-7
Riemsloh	16	1.650	10	1.295	-6	-355	-38	-22
Wellingholzhausen	25	5.960	14	2.835	-11	-3.125	-44	-52
Melle gesamt	307	82.345	223	77.875	-84	-4.470	-27	-5

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Melle, circa 2011 / 2012; GMA-Erhebungen 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

²¹ Die Erhebung aus dem Jahr 2011 enthält auch 15 Autohäuser mit insg. 200 m² VK, die jedoch nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zählen und die bei der Überprüfung im Jahr 2022 auch keine Verkaufsflächen (z. B. für Autoteile, Zubehör) aufgewiesen haben.

Einige dieser Ladeneinheiten, wie das Melle-Center (heute Else-Quartier) existieren nicht mehr, andere sind durch andere Nutzungen nachbelegt worden. Ein Fachmarkt (vormals Teppichböden, Bodenbeläge) im Bereich Euer Heide steht leer, in zentraler Lage in Melle-Mitte stellt die ehemalige Videothek den größten Leerstand dar. Somit stellen Ladenleerstände nur in geringem Umfang Potenzial für größere Neuansiedlungen im Einzelhandel dar.

Nach Stadtteilen gegliedert wurden in Melle-Mitte zahlreiche Betriebe aufgegeben, wenngleich die Verkaufsfläche nur wenig zurückging. Dies ist v. a. auf die positive Entwicklung in der Fachmarkttagglomeration Gerden zurückzuführen, die gegenüber 2011 um ca. 3.500 m² VK zulegen konnte. Mit 11 Betrieben ist auch in Wellingholzhausen ein deutlicher Rückgang festzustellen.

4. Bewertung der Nahversorgungssituation

Zur Bewertung der quantitativen Versorgungssituation werden ausgewählte Versorgungskennziffern herangezogen, wie die Verkaufsflächendichte (bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche). Bezogen auf die Einwohner liegt eine Verkaufsfläche von rd. 460 m² je 1.000 Einwohner in Melle vor und weist damit im Vergleich zum Durchschnitt in Deutschland (rd. 433 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner²²) eine leicht überdurchschnittliche Ausstattung auf.

Mit fast 800 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner übernimmt Melle-Mitte eine bedeutende Versorgungsfunktion für die umliegenden Stadtteile. Hier bestätigt sich die raumordnerisch vorgesehene Versorgungsfunktion von Melle-Mitte für die Gesamtstadt. Deutlich unterdurchschnittliche Ausstattungswerte ergeben sich für Buer, Gesmold, Oldendorf, Riemsloh und Wellingholzhausen.

Tabelle 5: Verkaufsflächenausstattung bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

Stadtteil	Verkaufsfläche in m ² je 1.000 Einwohner
Bruchmühlen	457
Buer	217
Gesmold	- - -
Melle-Mitte	797
Neuenkirchen	366
Oldendorf	168
Riemsloh	225
Wellingholzhausen	203
Melle insgesamt	460

GMA-Zusammenstellung 2022

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur sind Supermärkte und Lebensmitteldiscounter mit je 8 Einheiten gleichermaßen vertreten. Mit Marktkauf ist ein großer Supermarkt vertreten, der Qualitäten eines modernen SB-Warenhauses aufweist. Insgesamt zeigt sich ein ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot ohne größere Defizite. In Bezug auf die Marktauftritte bzw. die Größe der einzelnen Anbieter weisen die meisten Anbieter einen modernen Marktauftritt auf, wobei insbesondere in den äußeren Stadtteilen teilweise Modernisierungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgung erkennbar ist (vgl. Kapitel III.2.2).

²² Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2022.

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit der einzelnen Lebensmittelmärkte. Dabei werden gemäß LROP 2017 Versorgungsradien abgegrenzt, die 10 Gehminuten umfassen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass insbesondere in den Kernbereichen der Stadtteile eine überwiegend flächendeckende Versorgung gewährleistet ist. Die räumlich abgesetzten Dörfer weisen meist keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen auf und verfügen auch nicht über ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial, können sich aber in den Stadtteilen oder der Kernstadt versorgen. In den Randbereichen sind auch Mehrfachorientierungen auf andere Lebensmittelstandorte im Umland festzustellen.

In **Melle-Mitte** liegt eine gute Abdeckung vor, nur in den Randbereichen der Kernstadt müssen mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden, um einen Supermarkt oder Discounter zu erreichen. Insbesondere die autokundenorientierten Anbieter in Gerden sprechen ein größeres Einzugsgebiet an, welches deutlich über diesen fußläufigen Bereich hinausgeht. Eine Versorgungslücke ergibt sich in Eicken-Bruche, vor dem Hintergrund weiterer Wohngebietsentwicklungen wäre eine Verbesserung der Nahversorgung wünschenswert.

Im Stadtteil **Buer** wird die Nahversorgung durch den zentral gelegenen Edeka-Markt gewährleistet. Dieser ist auch aus den umliegenden Dörfern erreichbar.

In **Gesbold** sichert der zentral gelegene Nah&Frisch-Markt (knapp 300 m² VK) die Grundversorgung, welcher zum Jahreswechsel 2022 / 2023 aufgegeben werden soll. Daher ist in Gesbold dringender Handlungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgung erkennbar. Mit einer potenziellen Verlagerung des Nahversorgers an den Kreisverkehr würde sich der Magnetbetrieb um ca. 200 m nach Osten verschieben, wodurch die Nahversorgung weiter gesichert bleibt. Für Pkw-Kunden ist über die BAB 30 eine sehr gute Anbindung an Melle-Mitte und insbesondere den Bereich Gerden festzustellen.

Neuenkirchen weist durch Combi und Netto Marken-Discount eine sehr gute Abdeckung im Kernort auf. Der einwohnerseitig etwas kleinerer Bereich Schiplage St.-Annen an der Grenze zu Spenge verfügt über eine Fleischerei, weist darüber hinaus aber eine räumliche Versorgungslücke auf.

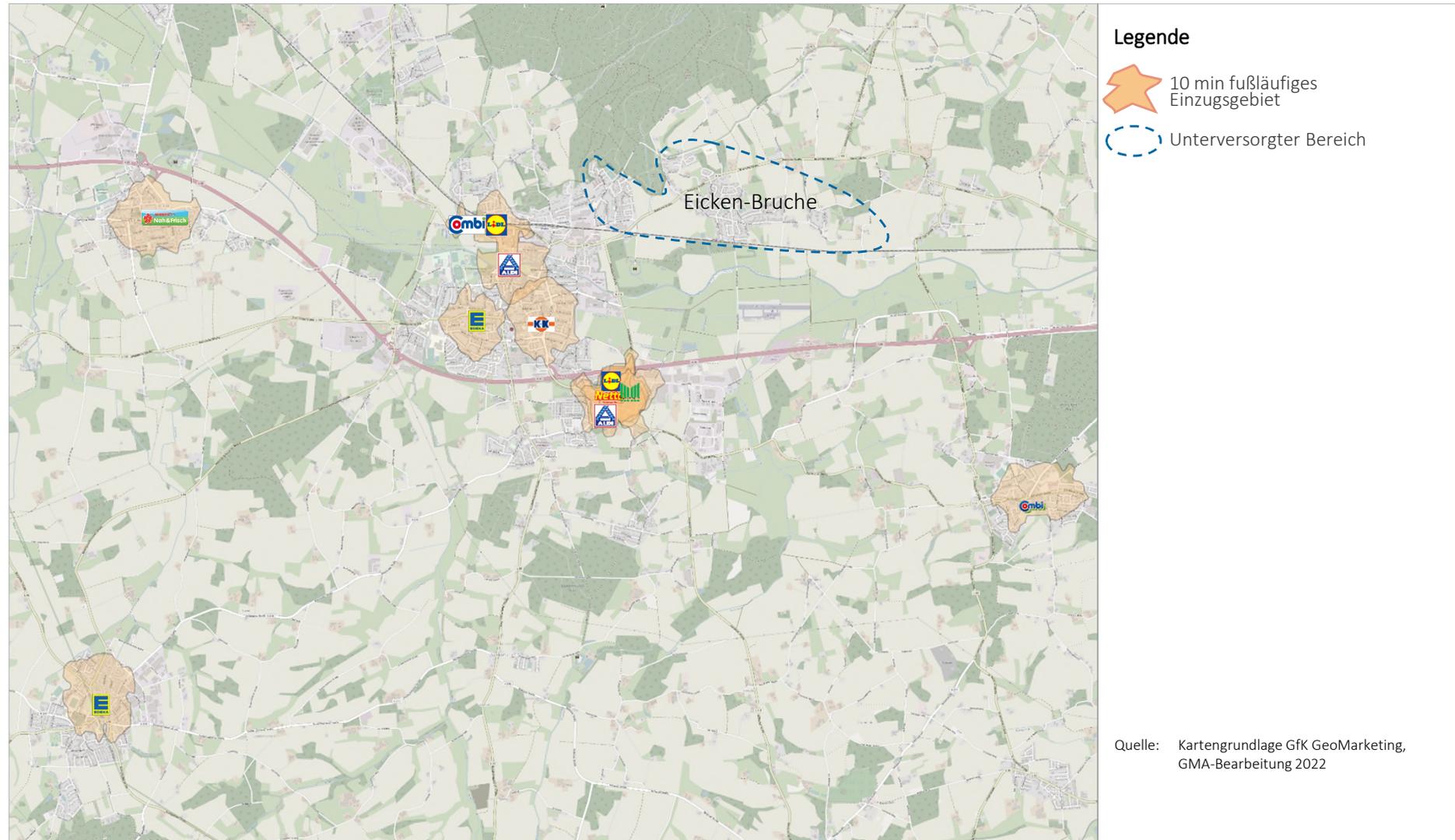
In **Oldendorf** ist ein NP-Markt am Ortseingang zu Westerhausen ansässig. Dieser ist für Pkw-Kunden durch die Lage an der Durchgangsstraße gut erreichbar, die fußläufige Versorgung ist jedoch, ebenso wie in den Wohngebieten von Westerhausen, nicht ideal.

In **Riemsloh** wird die Nahversorgung durch den zentral gelegenen Combi-Markt gewährleistet. Dieser ist auch aus den umliegenden Dörfern gut erreichbar. Außerdem ist eine gute Pkw-Anbindung an Melle-Mitte (insb. Gerden) gewährleistet.

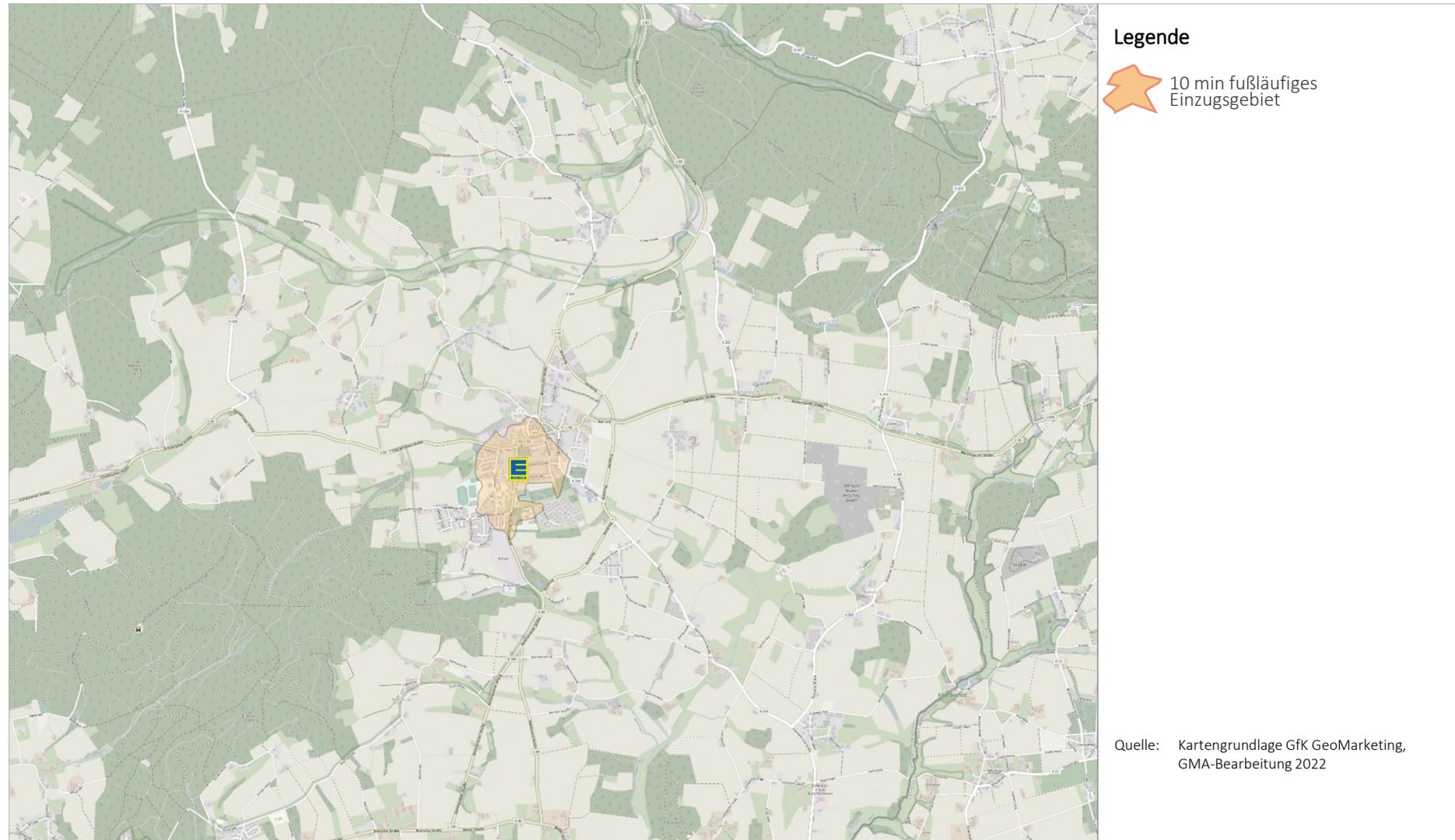
In **Bruchmühlen**, der größtenteils in Nordrhein-Westfalen und somit außerhalb der Stadt Melle liegt, ist der gerade neugebaute Lidl-Discounter im Meller Teil des Zentrums hervorzuheben. Somit liegt eine gute Abdeckung vor, auch durch die Märkte in Rödinghausen (u. a. Edeka, Aldi und Rossmann). In den Randbereichen müssen mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden, um einen Nahversorgungsanbieter zu erreichen, dies gilt insbesondere für die Wohngebiete südlich der Autobahn.

Der Ostteil **Wellingholzhausen** wird durch den nördlich gelegenen Edeka-Markt versorgt, wobei v. a. aus den südlichen Wohngebieten ein Fußweg von mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden muss. Mit der geplanten Verlagerung des Supermarktes in den Süden von Wellingholzhausen soll die Versorgungsqualität verbessert werden, wobei ggf. aus dem Norden des Stadtteils etwas mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden müssen.

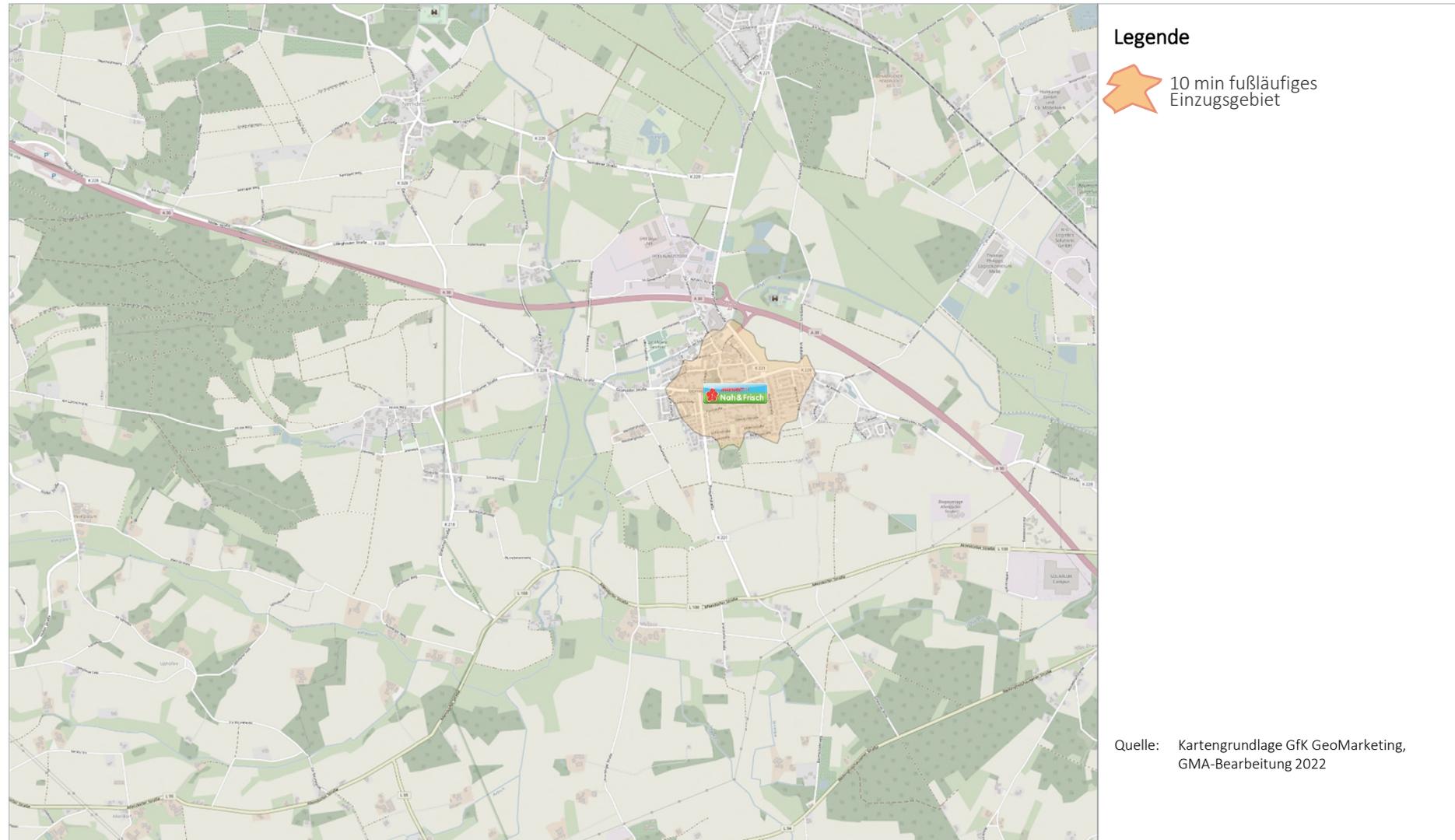
Karte 2: Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Melle-Mitte



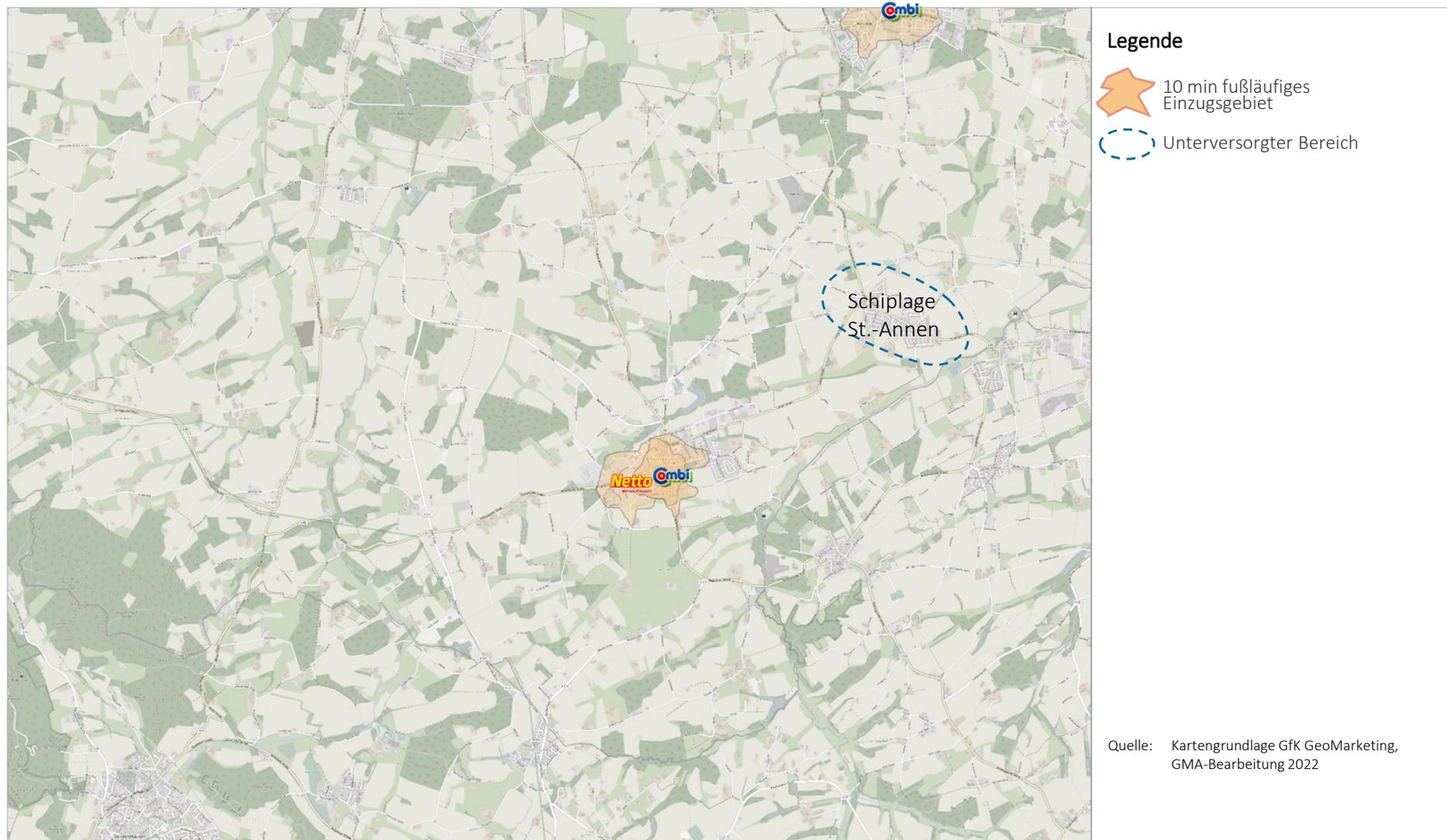
Karte 3: Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Buer



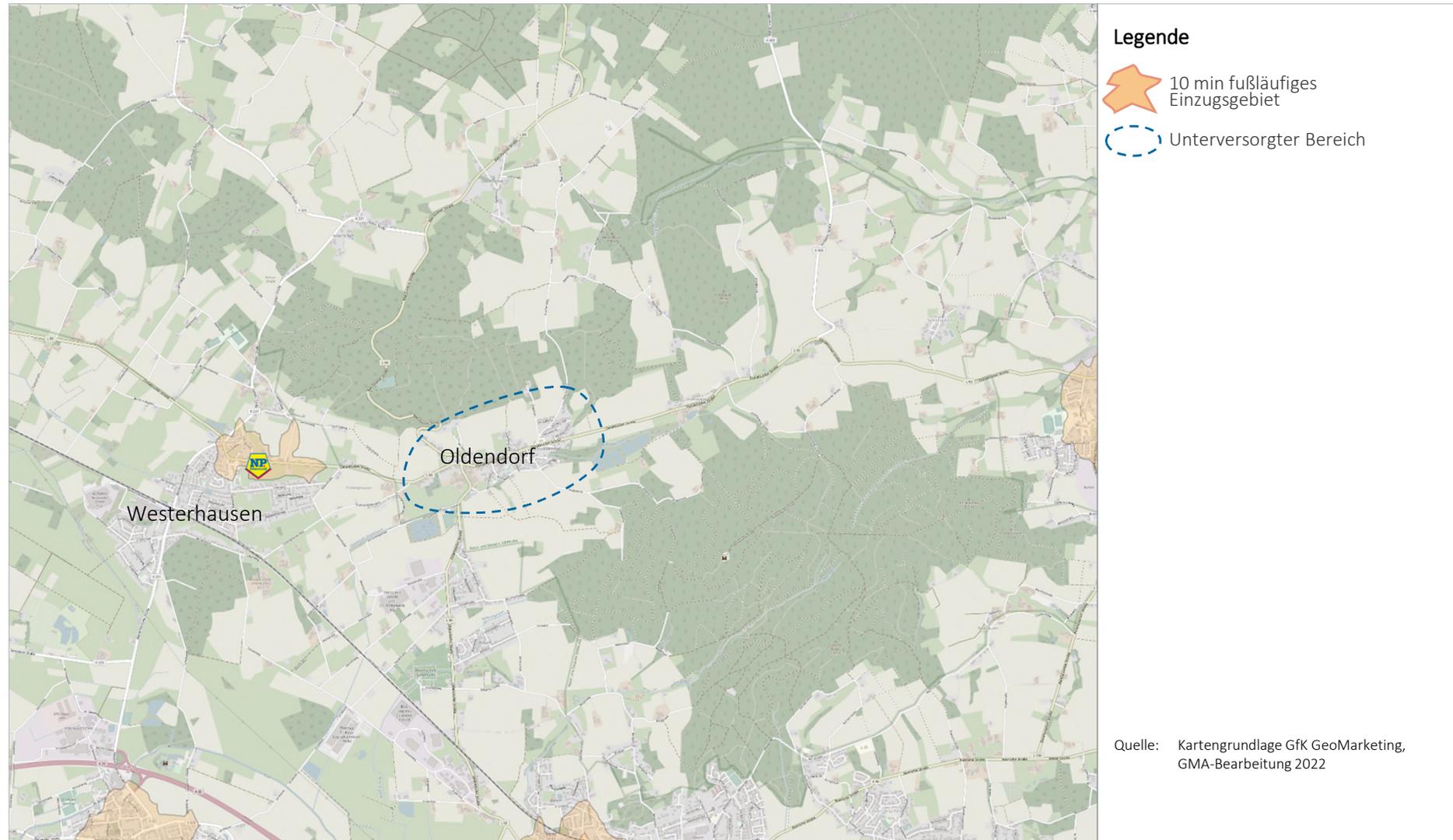
Karte 4: Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Gesmold



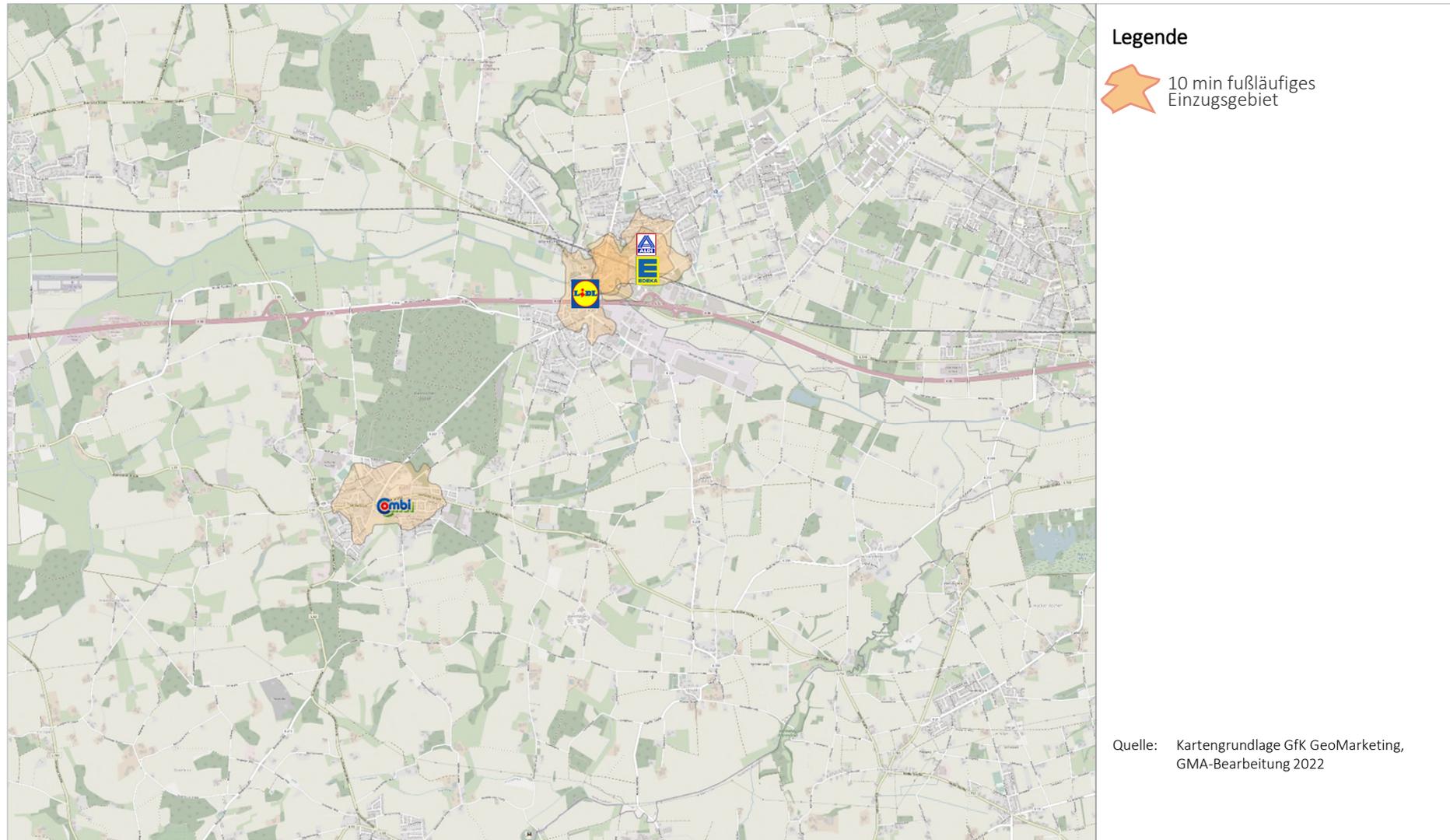
Karte 5: Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Neuenkirchen



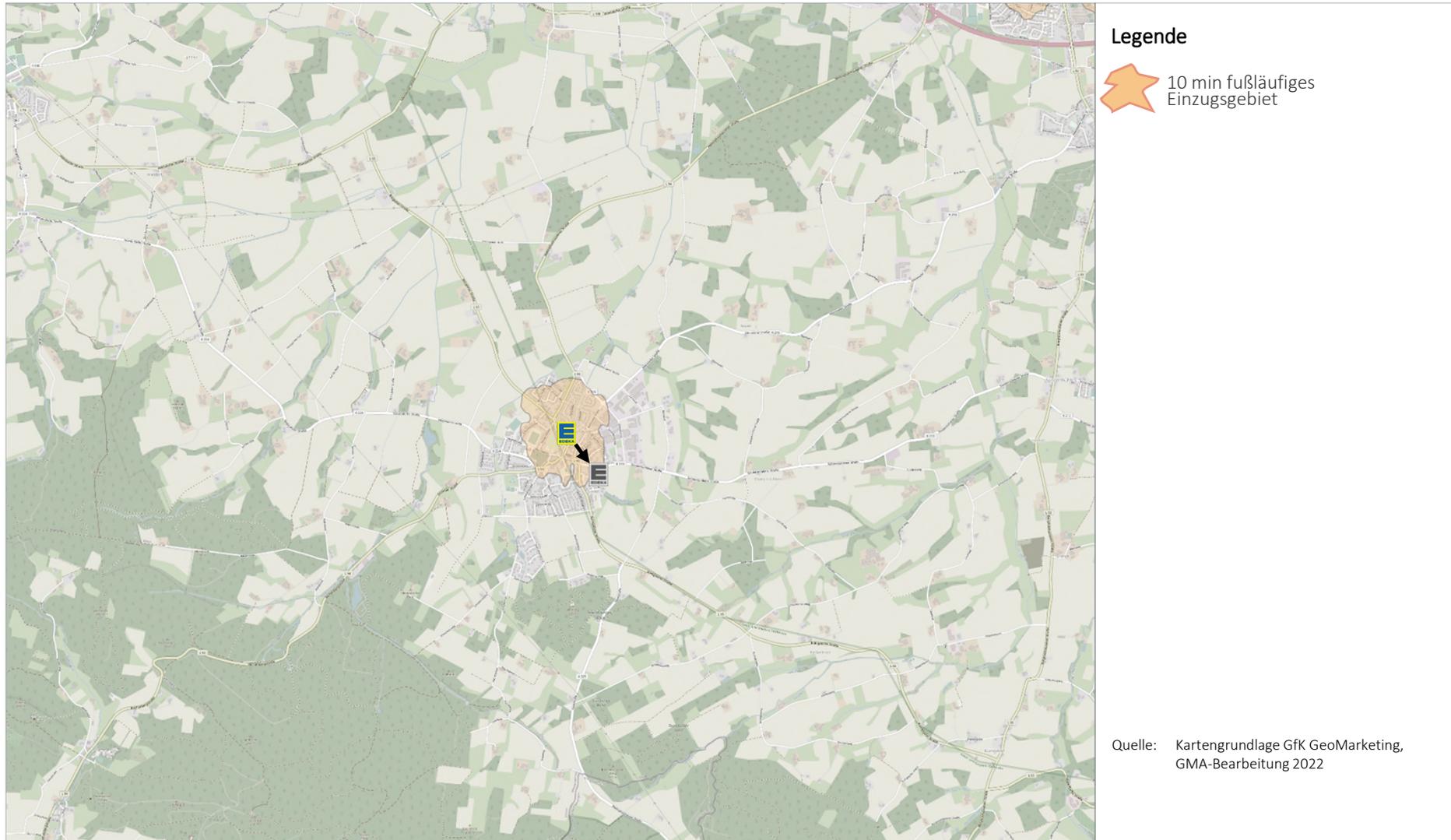
Karte 6: Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Oldendorf



Karte 7: Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Riemsloh und Bruchmühlen



Karte 8: Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Wellingholzhausen



5. Nachfragesituation

5.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Melle

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Melle und im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Melle und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Melle bzw. im Umland sowie die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- /// Ergebnisse der Passanten-Befragung Juli 2022

Im Rahmen der Passanten-Befragung in der Innenstadt im Juli 2022 wurde die Frage nach dem Wohnort gestellt. Die meisten Innenstadtkunden kommen aus Melle selbst, aber auch aus Osnabrück, Bünde, Bad Essen und Borgholzhausen. Zu den sonstigen Orten²³ wurden verschiedene Orte im Umland, anderen Bundesländern und dem Ausland zusammengefasst.

Tabelle 6: Kundenverteilung und Kundendichte in Melle

Ort	Nennungen	Einwohner	Kunden / 1.000 EW
Melle	195	47.203	4,13
Osnabrück	33	165.034	0,20
Bünde	14	45.364	0,31
Bad Essen	12	15.982	0,75
Borgholzhausen	10	9.001	1,11
Bissendorf	8	14.680	0,54
Halle (Westfalen)	5	21.574	0,23
Bielefeld	5	334.002	0,01
Bad Rothenfelde	4	8.477	0,47
Georgsmarienhütte	4	31.790	0,13
Rödinghausen	4	9.712	0,41
Werther (Westfalen)	4	11.108	0,36
Enger	3	20.483	0,15
Spenge	2	14.313	0,14
Sonstige Orte	19		
Gesamt	322		

Quelle: GMA-Berechnung 2022

Setzt man die Kundenzahl in Relation zu den jeweiligen Einwohnerzahlen, so ergibt sich die sog. **Kundendichte** (Kunden je 1.000 Einwohner), wobei die Kundendichte für die Standortgemeinde jeweils am höchsten ausfällt, was auch in Melle der Fall ist.

Das **Marktgebiet der Stadt Melle** umfasst im Wesentlichen die unmittelbaren Umlandgemeinden. Im Norden reicht es bis Bad Essen, im dichter besiedelten Herforder Umland reicht das Marktgebiet in östlicher Richtung

²³ Einzelne Kunden aus 17 Orten, darunter u. a. Herford, Minden, Bad Laer, Berlin, Gütersloh, Hagen, Lemgo, Mönchengladbach, Münster Westerkappeln, Russland

bis an das Mittelzentrum Bünde heran. Im Süden wird das Marktgebiet u. a. durch Bielefeld und Halle (Westf.) begrenzt. Im Westen liegt das Oberzentrum Osnabrück, mit dem ausgeprägte Austauschbeziehungen bestehen. Hinzu kommen Umsätze mit Touristen und Durchfahrenden, die als Streuumsätze erfasst werden. Insgesamt sind rd. 140.370 Einwohner im Marktgebiet des Einzelhandels von Melle wohnhaft. Somit kann das **Marktgebiet des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2011** bestätigt werden.

5.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Melle

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft²⁴ (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.760 € p. a. Davon entfallen auf

- /// periodischer Bedarf ca. 3.498 € p. a.
- /// aperiodischer Bedarf ca. 3.262 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein hohes Kaufkraftniveau vor. Für die Stadt Melle liegt dieser mit 100,2 etwa im Bundesdurchschnitt.²⁵ Dies gilt auch für Borgholzhausen (100,5), Rödinghausen (99,9), Spenge (99,6) und Hilter am Teutob. Wald (98,3). Leicht überdurchschnittliche Kaufkraftwerte ergeben sich für Bissendorf (106,4), während Bad Rothenfelde (94,5) und Dissen am Teutob. Wald (94,4) leicht unterdurchschnittlich liegen. Die ca. 140.370 Einwohner im Marktgebiet repräsentieren ein Kaufkraftvolumen von ca. 953,3 Mio. €. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Einzelhandels in Melle

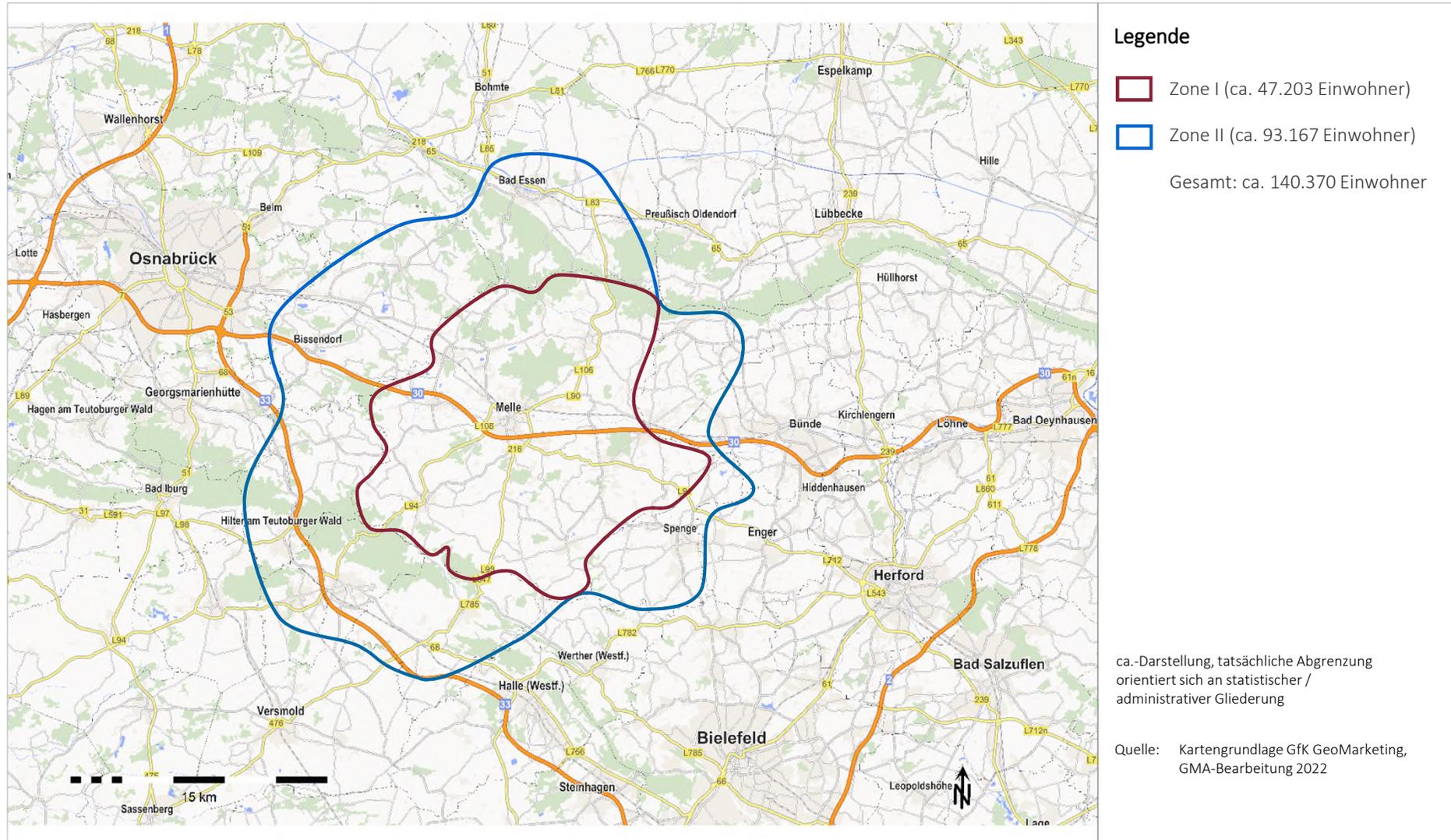
Branche	Kaufkraft in Mio. € 2022		
	Zone I	Zone II	Marktgebiet gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	133,7	264,9	398,6
Gesundheit, Körperpflege	22,0	43,7	65,7
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	9,7	19,3	29,0
periodischer Bedarf insgesamt	165,4	327,9	493,3
Bücher, Schreib-, Spielwaren	11,4	22,6	34,0
Bekleidung, Schuhe, Sport	32,5	64,5	97,0
Elektrowaren, Medien, Foto	27,8	55,1	82,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	30,4	60,3	90,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	25,9	51,4	77,3
Optik, Uhren, Schmuck	7,6	15,1	22,7
sonstige Sortimente*	18,6	36,8	55,4
aperiodischer Bedarf insgesamt	154,2	305,8	460,0
Einzelhandel insgesamt	319,6	633,7	953,3

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

²⁴ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft umfasst die Anteile der Kaufkraft in € pro Kopf und Jahr, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen

²⁵ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2022.

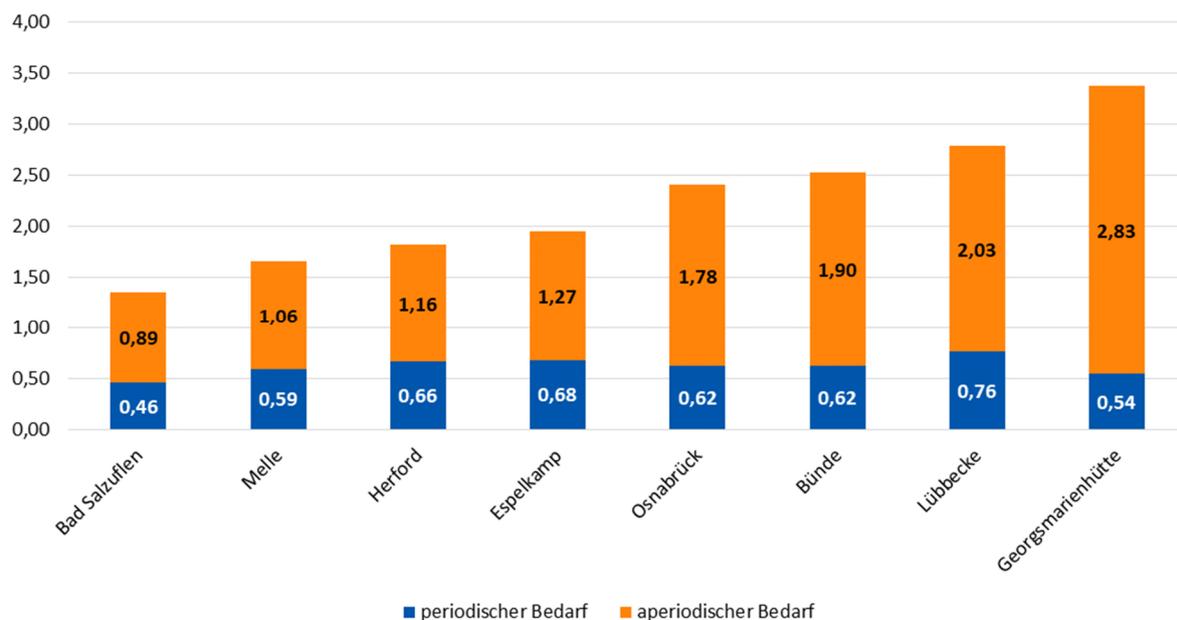
Karte 9: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Melle



5.3 Ausstattungskennziffern

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes in Melle. Dieser Kennziffernvergleich kann lediglich einen **ersten Anhaltspunkt** zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern. Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden.

Abbildung 8: Verkaufsflächenausstattung von Melle im Vergleich (Verkaufsfläche in m² pro Einwohner)



GMA-Erhebung 2022; Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Espelkamp, cima 2017; EINZELHANDELSKONZEPT für die Stadt Lübbecke, Junker+Kruse 2015; Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzungen, cima 2020; 2. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück, cima 2019; Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Georgsmarienhütte, BBE 2019; Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford, BBE 2015; Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bünde, Stadt+Handel 2019;

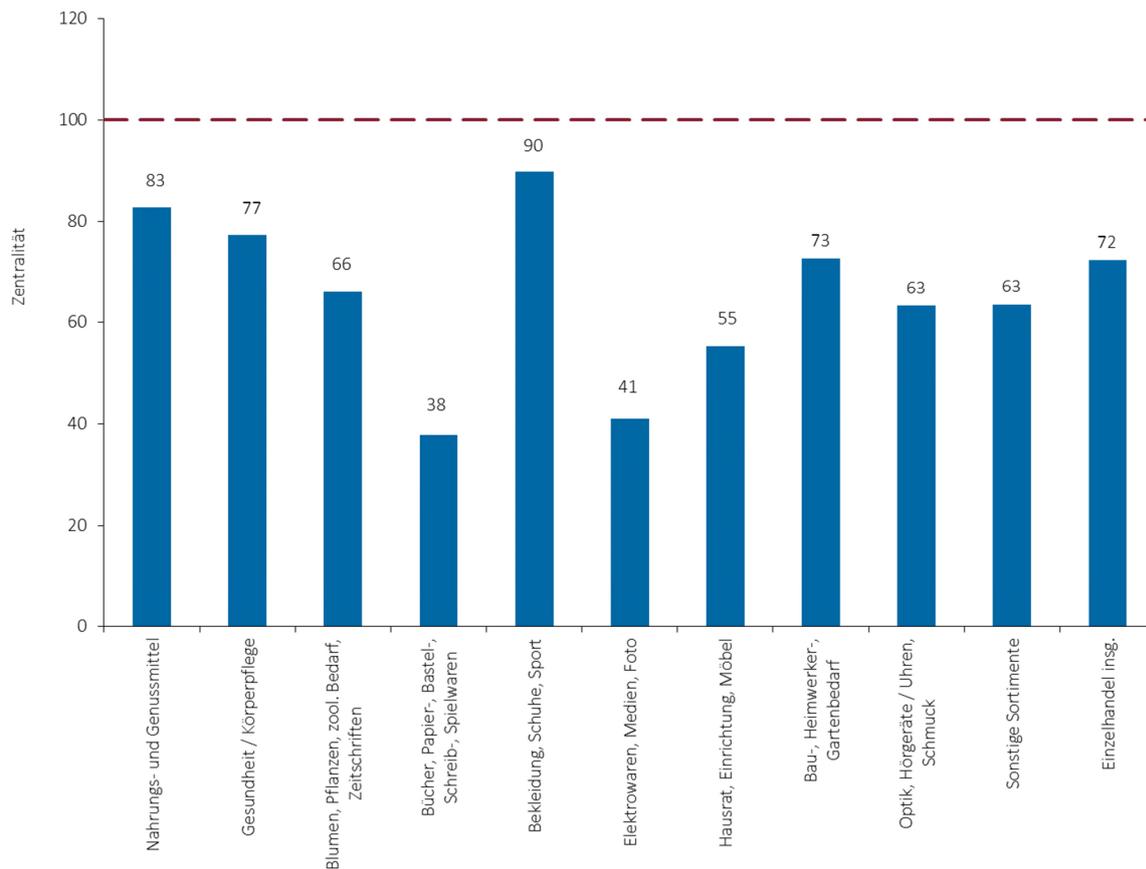
Der Vergleich zeigt, dass die Flächendichte im periodischen Bedarf in Melle in etwa mit den übrigen, nah gelegenen Mittelzentren vergleichbar ist. Im aperiodischen Bedarf fällt die Ausstattung in kompakten Städten wie Bünde, Lübbecke oder Espelkamp höher aus als in Melle, die aus mehreren Gemeinden entstanden sind und bei denen das Umland so bereits zur Einwohnerzahl der Kernstadt hinzugezählt wird. Im aperiodischen Bedarf zeigen die Vergleichsstädte meist höhere pro-Kopf-Ausstattungs-werte. Hierzu tragen größere SB-Warenhaus-, Fachmarkt- und Möbelhausstandorte bei, wie z. B. in Georgsmarienhütte.

Die hier zugrunde gelegten Daten basieren auf den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten, die bis in das Jahr 2015 zurückreichen und z. T. auf anderen Erhebungssystematiken (z. B. bereinigte / unbereinigte Verkaufsflächen bei Mehrbranchenunternehmen) beruhen. Aus diesem Grund ist eine direkte Vergleichbarkeit nicht gegeben, sondern die Darstellung liefert nur Anhaltswerte.

5.4 Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung von Städten und Gemeinden für das sie umgebende nähere Umland dient die **Einzelhandelszentralität**.²⁶ Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität (Gesamtzentralität von 72) zeigt, dass im Vergleich zum lokalen Kaufkraftvolumen insgesamt weniger Umsatz in Melle getätigt wird. Dies liegt u. a. an steigenden Marktanteilen des Online-Handels, auch ist zu erkennen, dass Kaufkraft an andere Standorte außerhalb des Stadtgebietes abfließt (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Einzelhandelszentralität in Melle nach Hauptwarengruppen



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchsgüter); GMA-Darstellung 2022 (ca.-Werte, gerundet)

Vor dem Hintergrund der Lage der Stadt Melle in Nachbarschaft zu mehreren Mittelzentren und dem Oberzentrum Osnabrück mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen in aperiodischen Bedarfsbereichen werden in einigen Sortimenten des aperiodischen Bedarfs nur geringe Zentralitätswerte erreicht.

²⁶

Die Einzelhandelszentralität stellt den im Meller Stadtgebiet getätigten Einzelhandelsumsatz der im gleichen Bezugsraum vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber (Einzelhandelszentralität = Einzelhandelsumsatz / einzelhandelsrelevante Kaufkraft). Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

6. Wesentliche Ergebnisse der Onlinebefragung

Zur Bewertung des Einzelhandelsstandortes Melle und um Anregungen der Bürgerinnen und Bürger in Bezug auf Einzelhandel, Gastronomie und Stadtgestaltung entgegen zu nehmen, wurden am 29. und 30. Juni sowie am 02. Juli eine Passantenbefragung in der Innenstadt sowie vom 05. Juli bis 03. August eine Onlinebefragung durchgeführt. Der Fragebogen enthielt sowohl Fragen für das Innenstadtkonzept als auch für das Einzelhandelsentwicklungskonzept und war über die Homepage der Stadt Melle abrufbar.

Insgesamt haben sich 443 Personen an der Onlinebefragung beteiligt, was ca. 2 % der Haushalte in Melle entspricht. An der Passantenbefragung haben 325 Personen aus Melle und Umgebung teilgenommen. Bei der Onlinebefragung waren sämtliche Meller Stadtteile vertreten, wobei über die Hälfte aus Melle-Mitte kamen. Bei der Passantenbefragung kamen ca. 57 % der Befragten aus Melle.

6.1 Einkaufshäufigkeit in Melle und Verbindung von Tätigkeiten

Frage: „Wie häufig kaufen Sie in Melle ein?“

Eine intensive Ausrichtung auf die Einzelhandelbetriebe in Melle zeigt sich bei den Onlinebefragten, welche zu 60 % wöchentlich und zu über 16 % täglich in Melle einkaufen. Entsprechend gering fallen die Angaben alle 2 Wochen mit ca. 6 % und monatlich mit ca. 7 % aus. Bei den befragten Passanten gaben ca. 39 % bzw. ca. 22 % an, wöchentlich bzw. täglich in Melle einzukaufen. Allerdings kauft ca. ein Fünftel der Passanten selten oder nie in Melle ein.

Frage: „Wenn Sie unterschiedliche Tätigkeiten in der Innenstadt erledigen, was verbinden Sie am häufigsten?“

Über die Hälfte der befragten Passanten und etwa zwei Drittel der Onlinebefragten verbindet einen Einkauf in der Innenstadt mit einer anderen Tätigkeit, was mit dem jeweiligen Wohnort zusammenhängt.

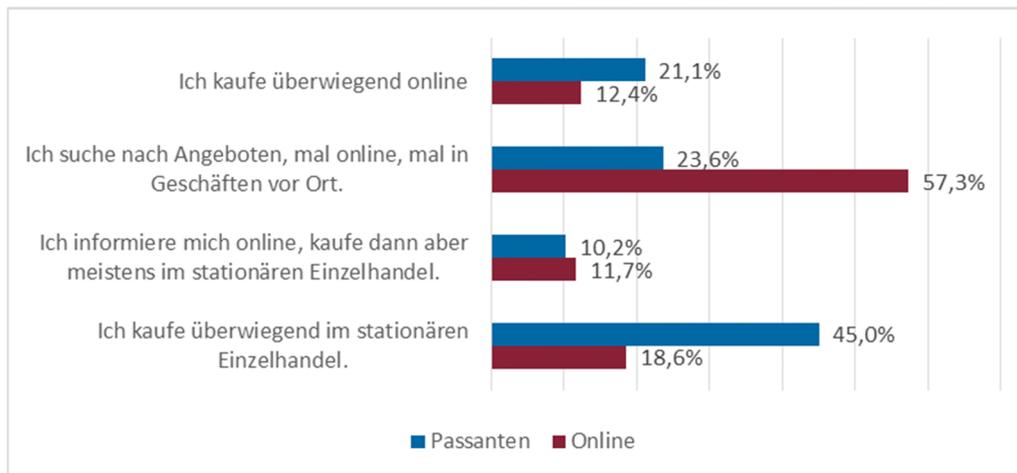
Gut ein Drittel der Passanten gaben an, zumeist Einkaufen und Cafés, Gastronomie miteinander zu verbinden, bei der Onlinebefragung fiel dieser Anteil nur etwa halb so hoch aus. Die Onlinebefragten verbinden am häufigsten Einkaufen und einen Arztbesuch. Bei der Passantenbefragung war der Gastronomiebesuch und Freunde bzw. Bekannte treffen etwas beliebter als in der Onlinebefragung.

6.2 Onlineeinkauf und Erfahrung mit digitalen Angeboten

Frage: „Welche der folgenden Aussagen trifft auf Sie zu?“

Der Anteil der Befragten, welche überwiegend online einkaufen, fällt mit ca. 21 % der Passanten und ca. 12 % der Onlinebefragten schon relativ hoch aus. Dagegen gab fast die Hälfte der Passanten an, überwiegend im stationären Einzelhandel zu kaufen, bei den Onlinebefragten nur knapp ein Fünftel. Die Suche nach Angeboten, sowohl online als auch stationär, ist bei fast einem Viertel der Passanten beliebt, bei der Onlinebefragung gaben mehr als die Hälfte der Befragten diese Antwort. Der Anteil derer, die sich online informieren und dann stationär kaufen, liegt jeweils bei knapp über 10 %.

Abbildung 10: Onlineeinkauf



Passantenbefragung: n = 322, Onlinebefragung: n = 436, GMA 2022

Frage: „Haben Sie schon Erfahrungen mit digitalen Angeboten aus Melle und wenn ja, mit welchen?“

Die meisten Befragten haben keine Erfahrungen mit digitalen Angeboten aus Melle, immerhin ca. 38 % der Onlinebefragten haben jedoch Erfahrung mit Click & Collect gesammelt. Online-Buchungen sind bei jeweils einem Fünftel der Befragten bekannt. Webshops von Geschäften aus Melle sind bei Passanten mit ca. 5 % nur halb so bekannt wie bei den Onlinebefragten. Insgesamt sind hier weitere Profilierungsmöglichkeiten für Meller Betriebe im Onlinehandel erkennbar.

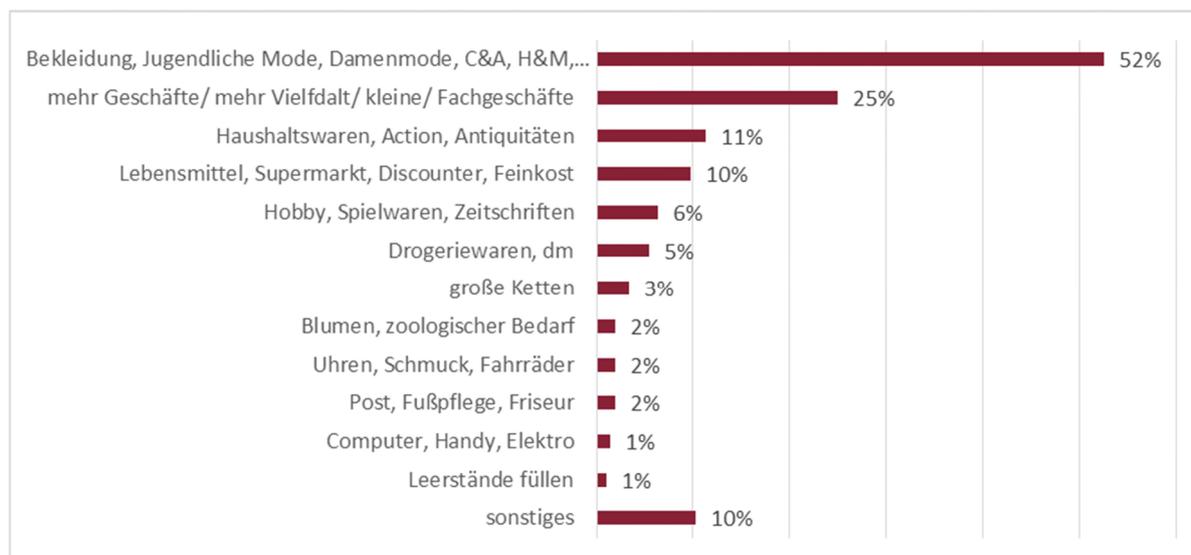
6.3 Ergänzungen in der Innenstadt von Melle

Frage: „Gibt es etwas, das Sie in der Innenstadt vermissen oder ändern würden und wenn ja, was?“

Auch bei dieser Frage gehen die Antworten der beiden Befragungen deutlich auseinander. Die Besucher der Innenstadt (Passanten) vermissen überwiegend nichts bzw. möchten nichts ändern (ca. 83 %), während bei der Onlinebefragung etwa 58 % etwas vermissen.

Über die Hälfte der Nennungen entfiel auf Bekleidung und Schuhe. Hier wurden sowohl konkrete Anbieter wie C&A und H&M benannt, sowie jugendliche Mode allgemein, aber auch Kinderbekleidung, Sondergrößen oder preisgünstige Bekleidung. Rund ein Viertel der Befragten wünscht sich generell mehr Geschäfte, mehr Vielfalt und mehr kleine Fachgeschäfte. Auf Haushaltswaren entfielen ca. 11 % der Nennungen, hier wurde auch konkret der Anbieter Action genannt. Mit ca. 10 % knapp dahinter liegen die Wünsche Lebensmittel, Supermarkt, Discounter und Feinkost. Der Wunsch nach Drogeriewaren bezieht sich fast vollständig auf den Anbieter dm, der von über 5 % der Befragten genannt wurde.

Abbildung 11: Innenstadt



Onlinebefragung: n = 204, GMA 2022

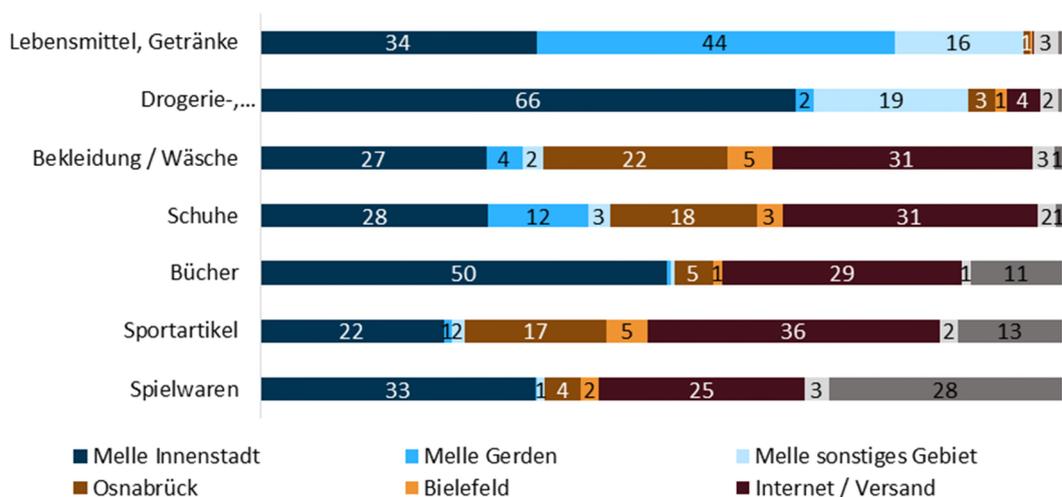
6.4 Einkaufsorientierung

Frage: „Wo kaufen Sie die folgenden Sortimente hauptsächlich ein?“

Im periodischen Bedarf, insb. Lebensmittel (ca. 94 %) und Drogeriewaren (ca. 87 %), ist eine deutliche Orientierung auf die Einkaufsmöglichkeiten in Melle festzustellen. Neben der Innenstadt und den Betrieben in den Stadtteilen wird v. a. der Standort Gerden herausgestellt.

Im mittelfristigen Bedarf macht sich der Onlinehandel mit ca. 25 – 36 % deutlich bemerkbar, auch die Bedeutung des Oberzentrums Osnabrück nimmt zu - dies betrifft insbesondere Bekleidung / Wäsche, Schuhe und Sportartikel. Die Angebote in der Meller Innenstadt sind mit nennenswerten Anteilen vertreten, insbesondere bei Büchern.

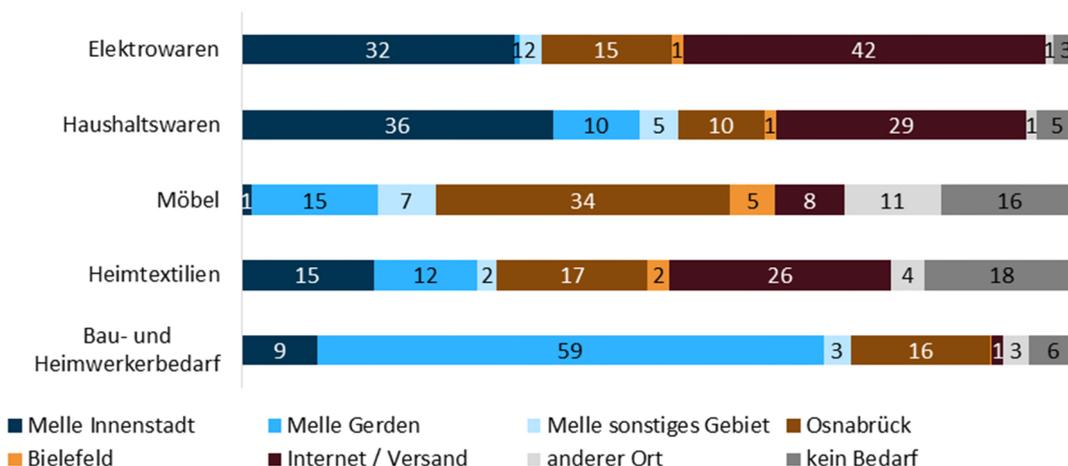
Abbildung 12: Räumliche Einkaufshäufigkeit (1)



Onlinebefragung: n = 437, GMA 2022

Im langfristigen Bedarf setzt sich das Bild bei Elektro- und Haushaltswaren fort, hier ist die Meller Innenstadt sehr beliebt. Insbesondere Elektrowaren werden jedoch mit ca. 42 % bevorzugt online eingekauft. Bei Möbeln und Heimtextilien sind ausgeprägte Mehrfachorientierungen festzustellen, wobei Osnabrück (u. a. IKEA, SB Möbel Boss) zahlreiche Anbieter für junges Wohnen aufweist.

Abbildung 13: Einkaufshäufigkeit langfristiger Bedarf



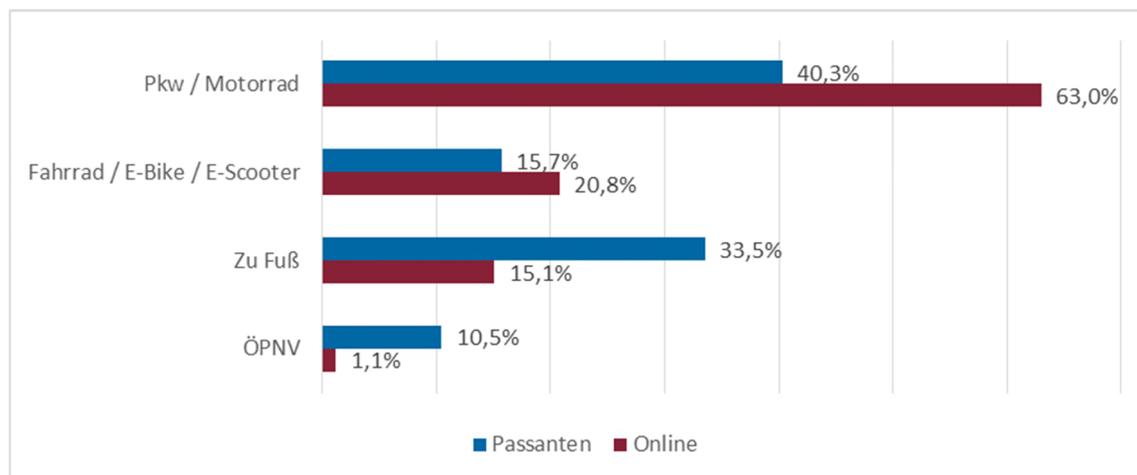
Onlinebefragung: n = 437, GMA 2022

6.5 Verkehrsmittelwahl

Frage: „Mit welchem Verkehrsmittel besuchen Sie üblicherweise die Innenstadt von Melle?“

Die größte Bedeutung bei der Verkehrsmittelwahl kommt dem MIV zu, ca. 40 % der Passanten und ca. 63 % der Onlinebefragten nutzen Pkw oder Motorrad. Unter den Passanten erreichen ca. 33 % zu Fuß die Innenstadt, doppelt so viele wie bei den Onlinebefragten, Der ÖPNV spielt eher eine untergeordnete Rolle.

Abbildung 14: Verkehrsmittelwahl



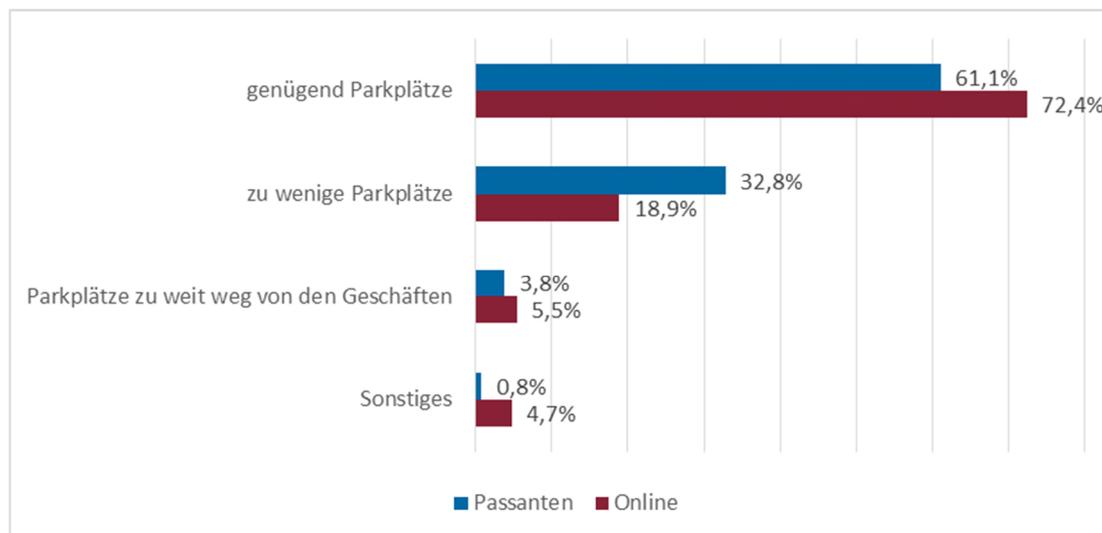
Passantenbefragung: n = 325, Onlinebefragung: n = 438, GMA 2022

6.6 Parkplatzsituation in Melle

Frage: „Wie bewerten Sie die Parkplatzsituation in der Innenstadt?“

Die Parkplatzsituation in Melle wird überwiegend gut eingeschätzt, nur unter den Passanten sind ca. 32 % der Meinung, dass zu wenige Parkplätze vorhanden seien. Da allerdings nur 131 Passanten diese Frage beantwortet haben, ist die Aussagekraft geringer zu bewerten.

Abbildung 15: Parkplatzsituation



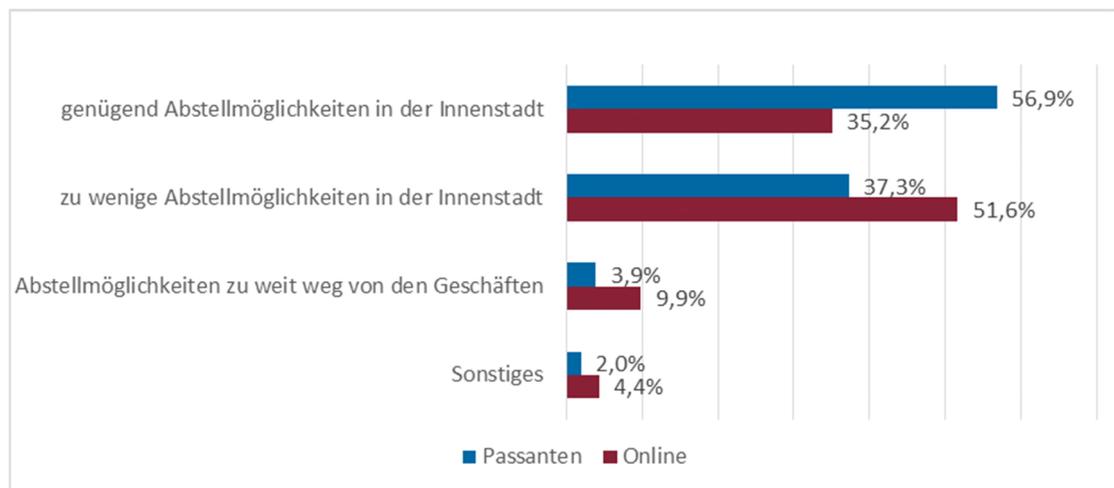
Passantenbefragung: n = 131, Onlinebefragung: n = 275, GMA 2022

6.7 Abstellmöglichkeiten

Frage: „Wie bewerten Sie die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder / E-Bikes / E-Scooter in der Innenstadt?“

Bei der Frage nach den Abstellmöglichkeiten kommen die beiden Befragungen zu nahezu genau entgegengesetzten Ergebnissen. Mit 51 und 91 Teilnehmenden ist auch hier Beteiligung eher gering, so dass die meisten Befragten hierzu keine Meinung geäußert haben.²⁷

Abbildung 16: Abstellmöglichkeiten



Passantenbefragung: n = 51, Onlinebefragung: n = 91, GMA 2022

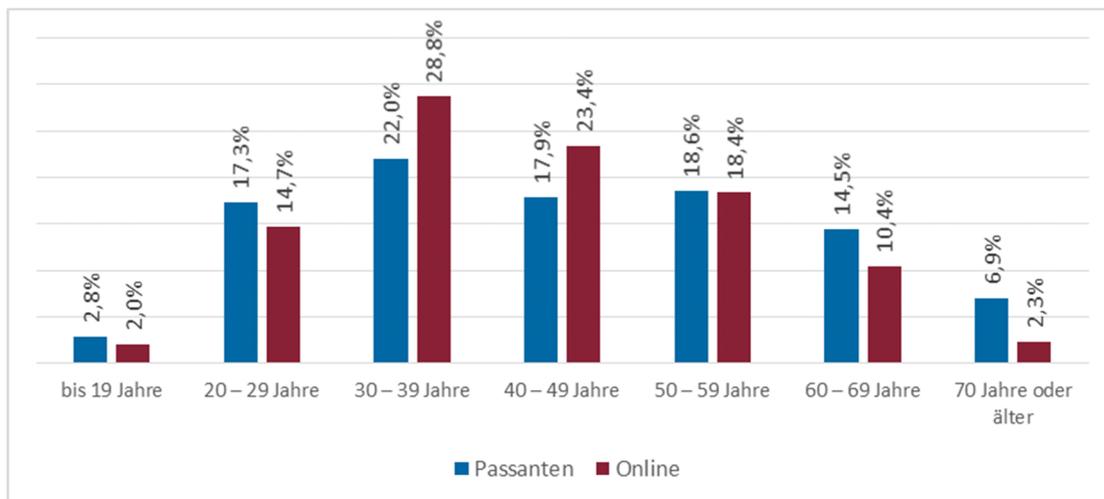
6.8 Soziodemografie

Frage: „Welcher Altersgruppe gehören Sie an?“

Insgesamt sind alle Altersgruppen in beiden Befragungen vertreten, wobei die Onlinebefragung einen etwas höheren Anteil der 30 – 49jährigen aufweist und die jüngeren sowie älteren Altersgruppen bei der Passantenbefragung geringfügig stärker vertreten waren.

²⁷ Trotz geringer Beteiligung bei einigen Fragestellungen können dennoch Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen der Einzelhandelssituation in Melle gezogen werden.

Abbildung 17: Altersgruppen



Passantenbefragung: n = 318, Onlinebefragung: n = 441, GMA 2022

III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Melle

1. Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung bis 2030

Bei Zugrundelegung der Einwohnerprognose ist bis 2030 von einem **gleichbleibenden bis leicht steigenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen** auszugehen. In welchem Umfang – unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation, der Standortrahmenbedingungen sowie der Konkurrenzsituation im Umland – noch Entwicklungspotenziale im Einzelhandel in Melle bestehen, wird nachfolgend erörtert.

2. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

2.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf

Eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Supermärkte ist gewährleistet, wenn rd. 7.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen, der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner. Die einzelnen Märkte / Discounter werden wie folgt bewertet:

- /// **Lidl (Bruchmühlen), Spenger Straße:** Der moderne Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche wurde Ende Mai 2022 nach Abriss und Neubau neu eröffnet. Daher ist kein Handlungsbedarf erkennbar.
- /// **Edeka (Buer), Barkhausener Straße:** Der durchschnittliche Nahversorger weist mit knapp 1.040 m² Verkaufsfläche, begrenztem Parkplatzangebot und leichter Hanglage eher beengte Verhältnisse auf und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Buer. Durch die zentrale Wohngebietslage sind jedoch nur begrenzte Entwicklungspotenziale vorhanden.
- /// **E-Center (Melle-Mitte), Gesmolder Straße:** Die Verkaufsfläche fällt für ein E-Center mit ca. 2.300 m² klein aus, stellt aber den größten und attraktivsten Supermarkt in der Innenstadt dar und bietet das aktuelle Marktkonzept, u. a. mit den digitalen Einkaufswagen Easy Shopper an. Der relativ schmale Parkplatz stößt jedoch auch unter der Woche an seine Kapazitätsgrenzen.
- /// **K+K (Melle-Mitte), Haferstraße:** Der ca. 1.090 m² große Supermarkt im Südosten der Innenstadt wirkt altmodisch und ist auf die rückwärtige Wohnstraße Kleine Masch ausgerichtet. Eine Erweiterung und Modernisierung des Standortes würde auch zur Aufwertung der Nebenlage Haferstraße beitragen.
- /// **Lidl (Melle-Mitte), Industriestraße:** Die Lidl-Filiale in der Fachmarkttagglomeration Gerden stellt mit ca. 850 m² Verkaufsfläche eine durchschnittliche Filiale des Lebensmitteldiscounters dar.
- /// **Aldi (Melle-Mitte), Industriestraße:** Die moderne Aldi-Filiale in der Fachmarkttagglomeration Gerden mit ca. 1.070 m² Verkaufsfläche wurde im Jahr 2019 erweitert und modernisiert.
- /// **Netto Marken-Discount (Melle-Mitte), Industriestraße:** Mit ca. 820 m² Verkaufsfläche stellt dieser Markt eine durchschnittliche Filiale des Lebensmitteldiscounters dar.
- /// **Marktkauf (Melle-Mitte), Industriestraße:** Marktkauf in Melle wurde Ende März 2022 nach Umbau und Erweiterung des bisherigen E-Centers eröffnet. Dabei wurde auf ca. 4.600 m² Verkaufsfläche das modernste Filialkonzept umgesetzt, inklusive der digitalen Einkaufswagen Easy Shopper. Insgesamt ist kein Handlungsbedarf erkennbar.
- /// **Lidl (Melle-Mitte), Oldendorfer Straße:** Die Lidl-Filiale in der Fachmarkttagglomeration Oldendorfer Straße stellt mit ca. 960 m² Verkaufsfläche eine zeitgemäße Filiale des Lebensmitteldiscounters dar.

- /// **Combi (Melle-Mitte), Oldendorfer Straße:** Der moderne Supermarkt in der Fachmarkttagglomeration Oldendorfer Straße mit ca. 2.080 m² Verkaufsfläche agiert im Verbund mit einem Müller Drogeriemarkt und schließt direkt an den Lidl-Discounter an.
- /// **Aldi (Melle-Mitte), Weststraße:** Die Aldi-Filiale in dem kleinen Fachmarktzentrum im Norden der Meller Innenstadt stellt mit ca. 890 m² Verkaufsfläche eine durchschnittliche Filiale des Lebensmitteldiscounters dar.
- /// **Nah & Frisch Breck (Gesbold), Gesmolder Straße:** Der knapp unter 300 m² Verkaufsfläche große Markt stellt derzeit den einzigen Nahversorger in Gesbold dar und ist hinsichtlich des Marktauftritts nicht mehr zeitgemäß. Der Betrieb soll zum Jahreswechsel 2022 / 2023 eingestellt werden, dann würde es in Gesbold keine qualifizierte Nahversorgung mehr geben. Planerisches Ziel ist es, die Nahversorgung in allen Stadtteilen und damit auch im Stadtteil Gesbold zu sichern. Durch die zentrale Wohngebietslage sind die Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Standorts allerdings begrenzt.
- /// **Combi (Neuenkirchen), Bielefelder Straße:** Die Filiale von Combi in Neuenkirchen übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Neuenkirchen und stellt einen modernen Nahversorgungsmarkt dar, der jedoch mit ca. 1.050 m² eher klein ausfällt.
- /// **Netto Marken-Discount (Neuenkirchen), Sonnenwinkel:** Diese Filiale ergänzt das Angebot im Discountbereich, mit ca. 690 m² Verkaufsfläche ist die Größe jedoch nicht mehr zeitgemäß. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem Gewerbebetriebe in einem zweiten Baukörper. Zur Sicherung der Nahversorgung wird eine Modernisierung / Erweiterung des Standortes empfohlen.
- /// **NP Markt (Oldendorf), Osnabrücker Straße:** Der NP-Discounter mit ca. 780 m² Verkaufsfläche liegt am Rand des Siedlungsbereichs Westerhausen in Richtung Oldendorf und übernimmt für beide dörflich geprägten Bereiche eine wichtige Grundversorgungsfunktion.
- /// **Combi (Riemsloh), Herforder Straße:** Der Combi-Markt in Riemsloh fällt mit ca. 770 m² Verkaufsfläche eher klein aus und übernimmt eine wichtige Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil. Durch die zentrale Lage zwischen dem Bürgerbüro Riemsloh und Wohngebäuden sind jedoch nur begrenzte Entwicklungspotenziale vorhanden. Ende 2021 wurde der Markt modernisiert und umgebaut.
- /// **Edeka (Wellingholzhausen), Wellingholzhausener Straße:** Der Supermarkt weist mit knapp 950 m² Verkaufsfläche und begrenztem Parkplatzangebot eher beengte Verhältnisse auf und übernimmt derzeit die Versorgungsfunktion für Wellingholzhausen. Die Zu- und Abfahrtssituation ist, bedingt durch die Parkplatzaufteilung und die Bebauung auf dem Grundstück, sehr eng und teilweise unübersichtlich. Durch die zentrale Wohngebietslage sind jedoch nur begrenzte Entwicklungspotenziale am Standort vorhanden, der Markt wird daher an die Sondernühlener Straße verlagert und modern aufgestellt.
- /// Im **Lebensmittelbereich** sind in Melle-Mitte und Buer außerdem Hofläden ansässig, ergänzend ist auf zahlreiche Bäckereien und Fleischereien (darunter Wildverkauf) hinzuweisen, die das Angebot im Lebensmittelhandwerk abrunden. In der Innenstadt sind ein kleiner Biomarkt und ein ethnischer Markt vorhanden. Damit liegt für die Stadtgröße ein noch ausbaufähiges Angebot vor, insbesondere in den äußeren Stadtteilen und in der Innenstadt.
- /// Das Angebot bei **Drogerie- / Parfümeriewaren** verteilt sich auf den Drogeriemarkt Müller in der Fachmarkttagglomeration Oldendorfer Straße, den Rossmann Drogeriemarkt in der Grönenberger Straße (ZVB Innenstadt) und auf die Teilsortimente bei Marktkauf, den Supermärkten und Lebensmitteldiscountern. Der Rossmann-Drogeriemarkt befindet sich im Untergeschoss des Modehauses Böckmann und ist rückwärtig über den Parkplatz an der Dr.-Maria-Heilmann-Straße erreichbar, so dass keine Werbesichtanbindung von der Hauptlage besteht. In der Innenstadt ist eine Parfümerie ansässig. Ca. 47 % der Verkaufsflächen entfallen auf die Fachmarkttagglomerationen, was ein Ungleichgewicht zu Ungunsten der Innenstadt bedeutet. Der weitere Ausbau von

Drogeriewaren sollte auf die Innenstadt konzentriert werden, zumal die Fläche von Rossmann mit ca. 600 m² VK und der rückwärtig abgewandten Untergeschosslage Optimierungsbedarf aufweist.

- /// Der Besatz bei **Apotheken** ist für die Größe der Stadt als gut zu beurteilen. Mit neun Apotheken, davon vier in der Innenstadt und weiteren in den Nahversorgungszentren Buer, Neuenkirchen, Riemsloh und Wellingholzhausen sowie in Solitärlage in Oldendorf ist eine gute Versorgung gewährleistet. Auch zwei Sanitätshäuser sind in der Innenstadt zu finden.
- /// Bei **Blumen** sind insgesamt zehn inhabergeführten Fachgeschäfte vorhanden, die sich auf sämtliche Lagen in Melle-Mitte, Neuenkirchen, Wellingholzhausen und Oldendorf verteilen. Mit zwei Geschäften in der Innenstadt und zwei in Nahversorgungszentren ist eine gute Ausstattung vorhanden.
- /// Das Angebot im **zoologischen Bedarf** wird insbesondere bei dem Fachmarkt Fressnapf in der Fachmarkttagglomeration Gerden vorgehalten. Darüber hinaus gibt es einen Landhandel in Riemsloh sowie zwei Zoofachgeschäfte für Hundesport und Aquaristik in Oldendorf. Das Angebot im zoologischen Bedarf konzentriert sich somit auf den ländlichen Raum sowie den gut anfahrbaren, zentralen Fachmarkttagglomeration und ist als gut zu beurteilen.

2.2 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf

- /// Bei **Büchern, Papier- / Schreib- und Spielwaren** ist mit der Buchhandlung Suttmöller ein kompetentes Fachgeschäft in der Innenstadt vertreten, auch bei Spielwaren ist das Fachgeschäft Hanke Spielwaren in der Innenstadt zu finden. Auch ein Fachgeschäft für Papeterie ist in der Innenstadt vorhanden, hinzukommen Angebote in Neuenkirchen und Wellingholzhausen. Angesichts der Stadtgröße bedeutet dies eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung, die Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche ist positiv hervorzuheben. Entwicklungspotenziale bei Büchern, Spiel- und Schreibwaren sind angesichts des hohen Online-Anteils kaum mehr gegeben, dennoch ist eine weitere Aufwertung des Angebotes weiterhin zu empfehlen.
- /// Bei **Bekleidung und Schuhen** ist der Großteil der Anbieter in der Innenstadt verortet, außerdem stehen regionale Filialisten und inhabergeführte Fachgeschäfte deutlich im Vordergrund. Größter Bekleidungsanbieter ist das Modehaus Böckmann mit Sitz in Recke (19 Filialen in 12 Städten), gefolgt von mehreren Formaten des Modehauses Stock aus Melle (Stammhaus in Melle-Wellingholzhausen). Neben weiteren mittelgroßen Fachgeschäften (u. a. Modehaus Hammersen, Da-coon) sind einige Filialisten wie Kik, Cecil Street One und Ernsting's family ansässig. Eine weitere Besonderheit ist das Verkaufslager von Ströh-Moden (Sitz in Melle, Filialen in 6 Städten). In der Fachmarkttagglomeration Gerden finden sich die typischen Fachmärkte Takko und Kik. Angesichts der steigenden online-Anteile bei rückläufigen Umsätzen im Bekleidungseinzelhandel²⁸ und der gebremsten Wachstumsraten im filialisierten Modehandel²⁹ sind mittelfristig eher Ergänzungen im kleinflächigen Bereich zu erwarten, wobei regionale und lokale Anbieter mit Servicekompetenz und standortangepassten Sortimenten weniger anfällig sind als reine Filialisten.³⁰ Entwicklungen sind auf die Innenstadt zu lenken.
- /// In der Innenstadt sind vier inhabergeführte **Schuhgeschäfte** vorhanden, eine Filiale von Deichmann befindet sich in Gerden. Bei **Lederwaren** ist ein Fachgeschäft in der Innenstadt zu nennen. Im **Sportbereich** ist besonders das moderne Haus von Intersport Steinbrecher in der Innenstadt hervorzuheben. Angesichts ebenfalls rückläufiger Umsätze im Schuhfachhandel³¹ ist eine Sicherung des bestehenden Angebots in der Innenstadt zu empfehlen.

²⁸ Rückgang Bekleidungsumsatz 2019 – 2021 Deutschland um ca. 52 %; Quelle: HDE Konsummonitor Corona 2021, S. 43

²⁹ Anm.: Die Expansion im Modehandel geriet bereits vor der Corona-Krise ins Stocken

³⁰ Vgl. HDE Konsummonitor Corona 2021, S. 6

³¹ Rückgang Schuhumsatz 2019 – 2021 Deutschland um ca. 44 %; Quelle: HDE Konsummonitor Corona 2021, S. 43

- Bei den Sortimenten **Elektrowaren, Medien, Foto** ist in der Innenstadt vor allem durch Expert und Euronics ein gutes Angebot vorhanden, ergänzt um PC- und Mobilfunkanbieter. Außerhalb der Innenstadt sind nur wenige kleinflächige Spezialanbieter in Gesmold und Wellingholzhausen vorhanden, auch der Installationsbetrieb Wischmeyer an der Weststraße bietet Elektrohaushaltsgeräte an. Ein Ausbau des Angebotes wird vor dem Hintergrund der Marktentwicklung im Online-Handel aber nur schwer möglich sein, weitere Ansiedlungen sollten aufgrund des begrenzten Potenzials weiterhin auf die Innenstadt gelenkt werden.
- Das Sortiment **Hausrat, Einrichtung, Möbel** ist in Melle qualitativ gut und differenziert aufgestellt aber quantitativ unterdurchschnittlich ausgeprägt. Größter Möbelanbieter ist Möbel Busddieker mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche, ergänzt durch eine moderne Filiale von Jysk (jeweils Fachmarkt-agglomeration Gerden). Weiter sind mehrere Spezialanbieter u. a. für Küchen und Schlafzimmermöbel vorhanden. Bei Haushaltswaren, Glas Porzellan, Keramik sind mehrere Raumausstatter und kleine bis mittelgroße Fachgeschäfte (u. a. Paschke & Bahr, Glückskäfer, Geschenke Wilken) in der Innenstadt, den Nahversorgungszentren und an sonstigen Standorten zu finden. Auch bei Antiquitäten und Galerien sind mehrere Anbieter vorhanden, vorwiegend in der Innenstadt. Bei Heimtextilien stellt der Fachmarkt Hammer in Gerden den größten Anbieter dar, gefolgt von Betten Lamker und zahlreichen Fachgeschäften in der Innerstadt, u. a. für Wolle und Handarbeiten. Hier führt die Firma Niehaus im Gebäude zur Plettenberger Straße ein hochwertiges Haushaltswarensortiment, ergänzt um eine klassische Eisenwarenhandlung im hinteren Bauteil. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden insbesondere durch naheliegende Wettbewerbsstandorte wie das Wohnzentrum Bruchmühlen (ca. 16.500 m²) Möbel Heinrich in Kirchlengern (ca. 20.000 m²) oder IKEA in Osnabrück (ca. 19.000 m²) begrenzt.
- Die Sortimente **Optik und Akustik** sind durch acht Betriebe in der Innenstadt vertreten, darunter inhabergeführte wie filialisierte. **Uhren und Schmuck** werden in zwei Juweliergeschäften und einer Goldschmiede angeboten. Die Ausstattung ist für ein Mittelzentrum angemessen, außerdem ist ein ansprechender Fachgeschäftsbesatz in der Innenstadt vorhanden.
- Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist ein gutes, ausgeprägtes Fachhandelsangebot vorhanden. Größter Anbieter ist der Hagebaumarkt mit ca. 7.200 m², ergänzt um den Bauking Baustoffhandel. Zudem sind Gärtnereien und eine Baumschule vorhanden, außerdem ein Raiffeisenmarkt und mehrere kleinteilige Spezialanbieter (u. a. Treppenlifte, Kärcher-Center, Arbeitsbekleidung). Im Baumarktbereich sind noch Potenziale zum Ausbau des Angebotes vorhanden, im mittelzentralen Vergleich fällt die Verkaufsflächenausstattung unterdurchschnittlich aus.
- Fahrräder / Zubehör** werden in vier Fachgeschäften angeboten, das größte ist das moderne Schwan Fahrradstudio in der Fachmarkttagglomeration Gerden, Ducati bietet hier ebenfalls E-Bikes an. Das Angebot bei **Autoteilen** wird durch ATU und Bergmann Autoteile abgedeckt, ebenfalls in der Fachmarkttagglomeration Gerden. Weiterhin ist auf zahlreiche Second Hand-Läden und zwei Sonderpostenmärkte hinzuweisen. Musikinstrumente / Musikalien sowie Waffen werden in Melle nicht angeboten, Jagd-, Reit- und Angelausstattung finden sich als Randsortimente im Raiffeisenmarkt.

IV. Einzelhandelsentwicklungskonzept Melle

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte³². Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017) und insbesondere die Versorgungsaufgabe als Mittelzentrum.

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Melle werden wie folgt gesehen:

- Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Melle
 - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
 - Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Nahversorgung
 - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung, ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne an die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage
 - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten
 - Erhalt der Multifunktionalität der Innenstadt durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie / Hotellerie, medizinische Praxen, kulturelle und freizeitbezogene Einrichtungen.

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgung- 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 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden.

³² Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

2. Fortschreibung des Sortimentskonzeptes

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandels assortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen.

2.1 Begriffsdefinitionen und Kriterien zur Einstufung

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

- /// Auf das Vorhandensein von **zentrenrelevanten Sortimenten** und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belegung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Insofern ist von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden.
- /// Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekerwaren). Es handelt sich um Angebote des periodischen Bedarfs, die regelmäßig nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen und bilden eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.
- /// Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar.

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz anhand folgender Kriterien:

Übersicht 2: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadt-sortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2022

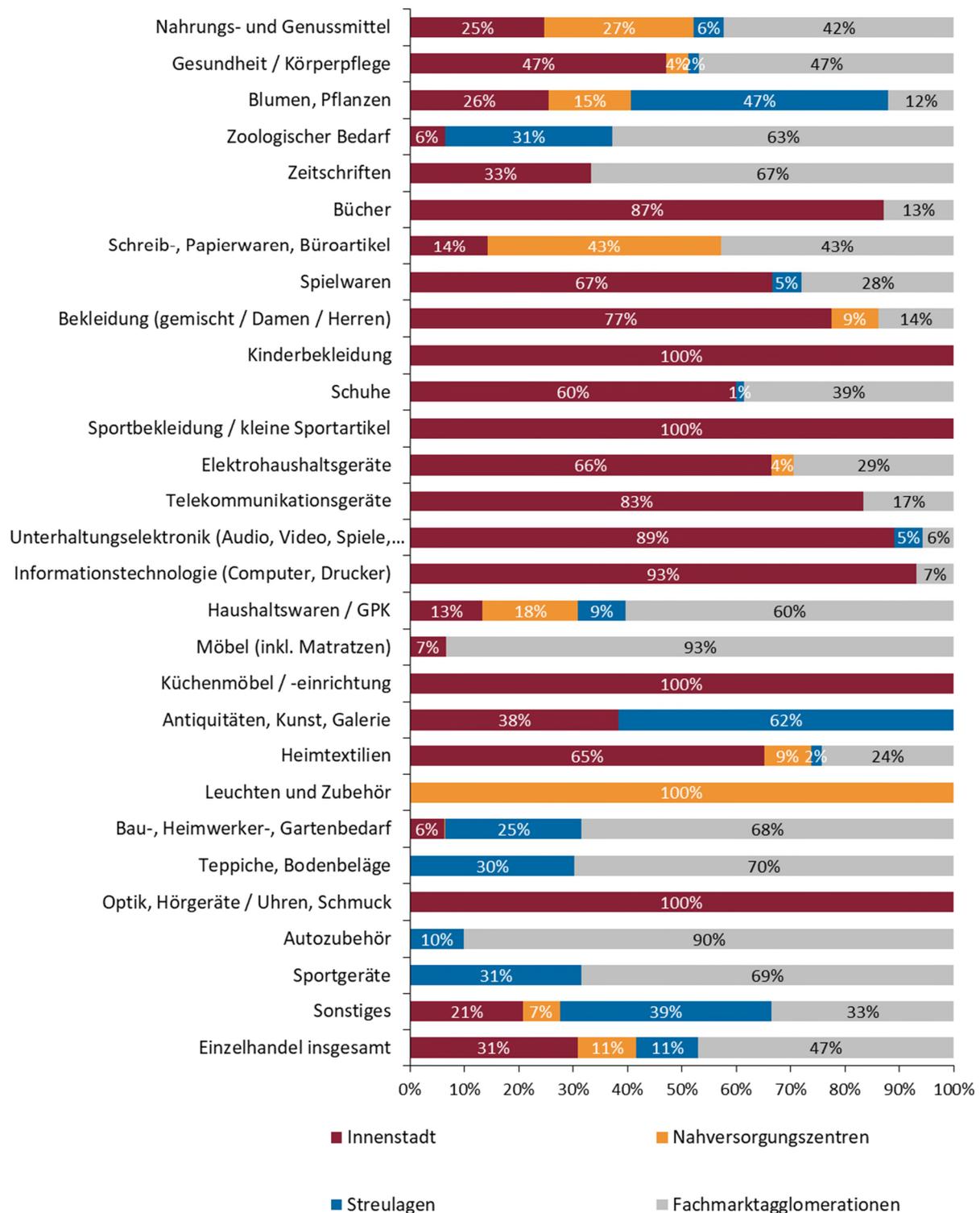
- /// Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und

nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus sind die stadtpolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Melle bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen können.

- /// Als zweites Kriterium gibt die **„Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt“** Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- /// Das dritte Kriterium **„Magnetfunktion“** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- /// Als viertes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.
- /// Das fünfte Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentren-tauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- /// Das sechste Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

Neben der Charakteristik ist die tatsächliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Melle zu berücksichtigen, die sich wie folgt darstellt:

Abbildung 18: Verteilung der Sortimente in der Stadt Melle nach Lagekategorien



GMA-Erhebung und -Darstellung 2022

2.2 Meller Sortimentsliste

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in Melle dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an

der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Melle orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Meller Sortimentsliste herausgenommen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Die Sortimentsliste orientiert sich an der Liste des Jahres 2011 / 2012, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Melle, zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechungen sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen überprüft und fortgeschrieben wurde.

Die Meller Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und damit **ortsspezifisch**.

Übersicht 3: Meller Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Antiquitäten</u> (ohne antike Möbel) ▪ <u>Bekleidung</u>, Wäsche ▪ Sanitätswaren ▪ <u>Bücher</u>, <u>Spiel-</u>, <u>Schreibwaren</u>, <u>Bastelartikel</u>, Hobbybedarf, <u>Büroartikel</u> ▪ <u>Sportartikel</u>, <u>-bekleidung</u> und <u>-geräte</u>, <u>Campingartikel</u> ▪ <u>Schuhe</u>, <u>Lederwaren</u> ▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe ▪ <u>Baby-/ Kinderartikel</u>, Kinderwagen, Autokindersitze ▪ <u>Haushaltswaren</u>, <u>Glas / Porzellan / Keramik</u>, <u>Wohnaccessoires</u>, <u>Kunstgegenstände</u>, <u>Bilder / Rahmen</u> ▪ <u>Haus- und Heimtextilien</u>, <u>Bettwaren</u> (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) ▪ <u>Musikinstrumente / Musikalien</u> ▪ <u>Gardinen / Zubehör</u> ▪ <u>Elektrokleingeräte</u>, <u>Unterhaltungselektronik</u>, <u>Computer / Zubehör</u>, <u>Telekommunikation</u>, <u>Foto</u> ▪ <u>Uhren</u>, <u>Schmuck</u>, <u>Optik</u>, <u>Akustik</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baustoffe, Baumarktartikel ▪ Bodenbeläge (inkl. <u>Teppiche</u> und Teppichböden) ▪ Büromaschinen ▪ Farben, Lacke ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware)** ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Lampen, Leuchten, Leuchtmittel ▪ Möbel (inkl. Matratzen, antike Möbel, Gartenmöbel) ▪ Sanitär / Fliesen ▪ Tapeten ▪ Werkzeuge, Eisenwaren ▪ <u>Zoobedarf</u>, <u>Tiernahrung</u> ▪ Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf ▪ baumarktrelevante Haushaltswaren (z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
<p>davon nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel</u> ▪ <u>Drogerie-</u>, <u>Parfümerie-</u>, <u>Apothekerwaren</u> ▪ <u>Schnittblumen</u> ▪ <u>Zeitschriften / Zeitungen</u> 	

GMA Empfehlungen, rot = andere Einordnung als 2011 / 2012

Gegenüber der Sortimentsliste von 2011 / 2012 haben sich nur wenige inhaltliche Änderungen ergeben. Kunstgegenstände werden zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt und einige Bezeichnungen wurden angepasst. Durch das LROP 2017 wurde der Begriff des periodischen Bedarfs für nahversorgungsrelevante Sortimente eingeführt, der die nahversorgungsrelevanten Sortimente umfasst.

3. Fortschreibung des Standortkonzeptes

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungs- und Verlagerungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Melle als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Aktualisierung der Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs³³:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].“

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung

³³ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt³⁴. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat³⁵.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „Muss-Kriterien“ gelten. Die Abgrenzung³⁶ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /// **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden³⁷ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.³⁸
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

³⁴ Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

³⁵ Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

³⁶ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

³⁷ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

³⁸ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

3.3 Zentren- und Standortstruktur in Melle

Unter Berücksichtigung der im vorhergehenden Kapitel dargestellten Aspekte und Kriterien zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, der Vorgaben der Landes-Raumordnung und der Regionalplanung sowie der bisherigen Einordnung der Einkaufslagen, wird aktuell folgende Zentren- und Standortstruktur für Melle empfohlen:

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

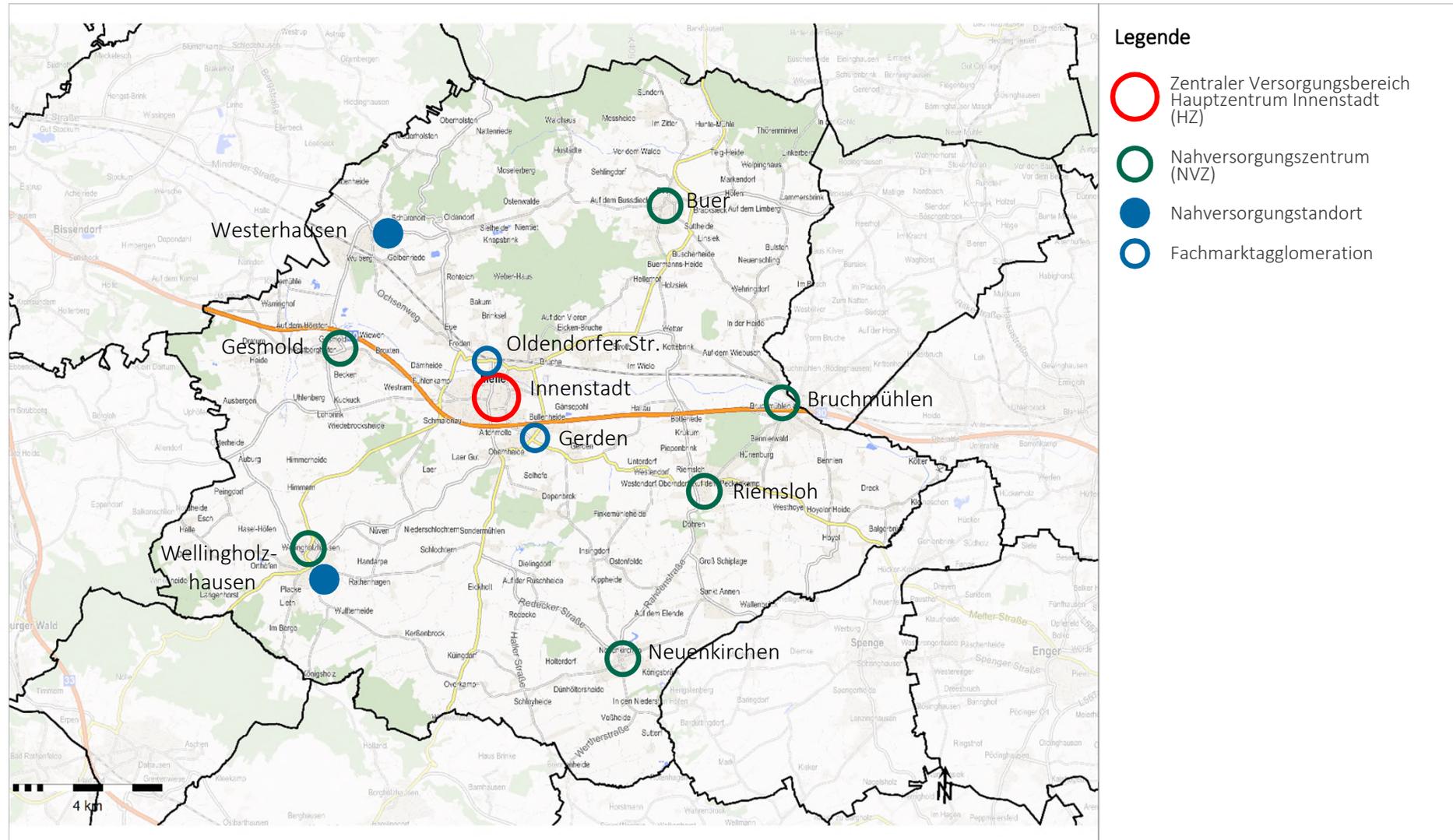
GMA-Darstellung 2022

- 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. Der zentrale Versorgungsbereich wird gegenüber der Abgrenzung von 2011 / 2012 im Bereich der nicht durch Einzelhandel geprägten Wohngebiete knapper gefasst.
- Die zentralen Versorgungsbereiche „**Nahversorgungszentren**“ liegen in den äußeren Stadtteilen außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und übernehmen eine wesentliche, umfassende Nahversorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtteile. Sie weisen eine städtebaulich integrierte Lage³⁹ im Siedlungsgefüge auf, hierbei handelt es sich um die Ortskerne der vormals eigenständigen Gemeinden des ehemaligen Landkreises Melle. Dabei wird der Einzelhandelsbestand ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie ggf. Kultur und Freizeit.

³⁹ nicht zu verwechseln mit den „städtebaulich integrierten Lagen“ i. S. d. Integrationsgebotes des LROP, diese liegen ausschließlich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zentraler Orte im räumlichen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen vor.

- /// Bei den „**Nahversorgungsstandorten**“ handelt es sich um siedlungsräumlich integrierte Ergänzungsstandorte für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Sie weisen einen gewichtigen Bezug zu Wohngebieten auf und dienen der fußläufigen, wohnortbezogenen Nahversorgung der dort lebenden Einwohner. Sie unterliegen daher nicht den Regelungen der Landes-Raumordnung.
- /// Bei den „**Fachmarkttagglomerationen**“ handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarkts besteht. Aufgrund der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der i. d. R. fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Andererseits sind hier auch Betriebe mit periodischen (Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt) und zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe) zu finden. Diese gehören funktional in die Innenstadt und die Nahversorgungszentren und sollen an Fachmarkttagglomerationen nicht weiter ausgebaut werden. Diese Standorte sollten neben der primären Funktion als Standort für produzierendes Gewerbe auch weiterhin als vorrangiger Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.
- /// Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Nahversorgungslagen oder Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. sonstige Lagen, wozu sowohl städtebaulich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche zählen.

Karte 10: Zentren- und Standortstruktur Melle 2022



Quelle: Kartengrundlage Stadt Melle; Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

3.4 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Foto 1: großflächiger Einzelhandel West-
straße



Foto 2: Haupteinkaufsstraße Plettenberger
Straße

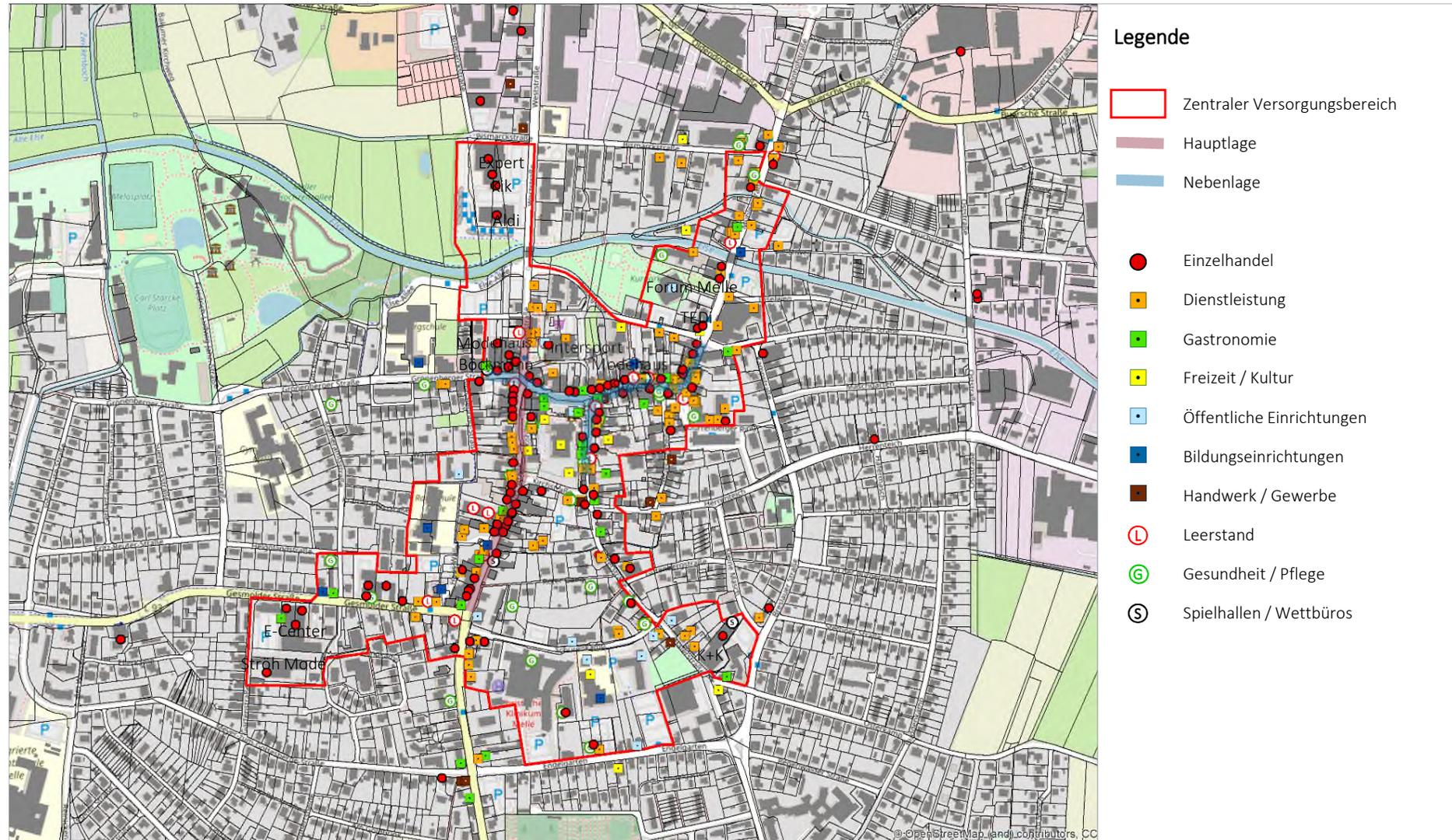


Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die Straßenzüge, die radial 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.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Grünflächen am Fluss Else, Wohngebiete und die nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen begrenzt. Im Bereich der Weststraße und der Mühlenstraße reicht der durchgehende Einzelhandelsbesatz entlang der Brücken über den Fluss hinaus.
- Im **Osten** wird das Zentrum durch die Wohnquartiere in den Bereich Kampstraße, Herrenteich sowie kleine Masch begrenzt. In der Haferstraße dünnt der Einzelhandelsbesatz bereits deutlich aus und dient eher der Versorgung der unmittelbaren Wohnquartiere (u. a. K+K-Markt, Kapadokya Market).
- Im **Süden** stellen das medizinische Versorgungszentrum und die öffentlichen Nutzungen am Schürenkamp (u. a. Stadtverwaltung, Polizei, Grundschule, Theater Melle) den Abschluss der Innenstadt dar. Ab der Straße Engelgarten ist in südlicher Richtung freistehende Wohnbebauung vorherrschend.
- Im **Westen** reicht das Zentrum entlang der Gesmolder Straße bis zum E-Center und wird durch die Wohnquartiere an der Gartenstraße, der Krameramtsstraße, am Wallgarten und der Grönenberger Straße begrenzt. Entlang der Plettenberger Straße verläuft die Zentrumsstruktur überwiegend straßenbegleitend und reicht nicht über die Von-Behring-Straße hinaus.

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



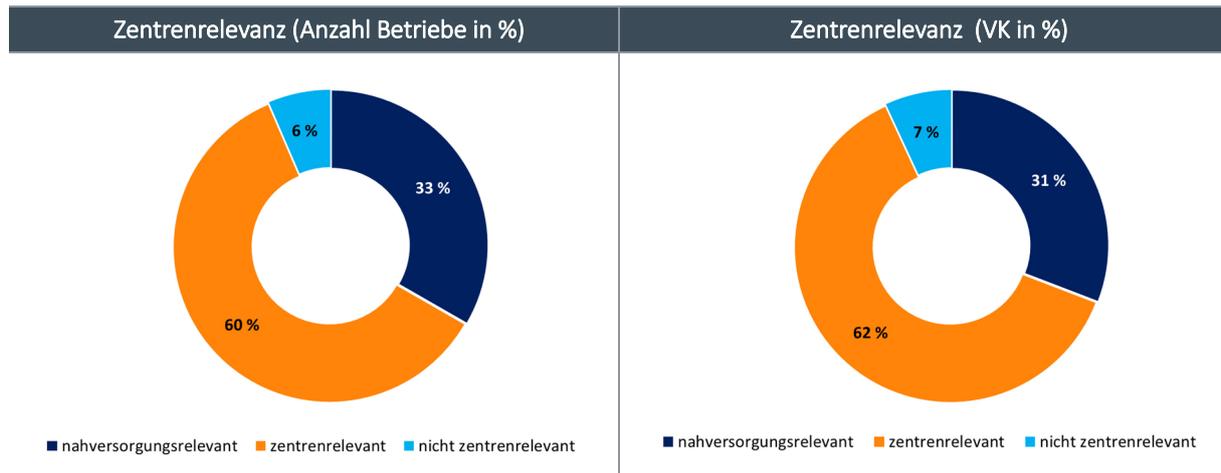
Quelle: Kartengrundlage Stadt Melle; Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung April 2022; GMA-Bearbeitung 2023

Ausstattung

Sortimente	Betriebe		Verkaufsfläche **	
	abs.	in %	abs.	in %
periodischer Bedarf insgesamt	31	33,3	7.465	31,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	17	18,3	8.810	36,7
Elektrowaren, Medien, Foto	8	8,6	1.875	7,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel, Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	18	19,3	3.215	13,4
Optik / Uhren, Schmuck	11	11,8	800	3,3
Sonstige Sortimente, Bücher, Schreibe-/ Spielwaren	8	8,6	1.870	7,7
Einzelhandel insgesamt	93	100	24.035	100

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; *** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchsgüter); GMA-Erhebungen April / Mai 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
1.500 m ² VK und mehr	Modehaus Böckmann, E-Center Stöckel
800 bis unter 1.500 m ² VK	M 14 by Stock, Expert, K+K Markt, M4 Stock, Niehaus, Aldi
400 bis unter 800 m ²	Intersport Steinbrecher, Ströh Verkaufslager, Lamker, Rossmann, KIK, Gastronom, E-Center Getränkemarkt, Euronics Radio Mestemacher
Komplementärnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// fast 200 Nutzungen, davon über 100 aus dem Dienstleistungssektor /// alle Bereiche vertreten, medizinische Einrichtungen, Gastronomie, Hotels, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, öffentliche Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Handwerks- / Gewerbebetriebe /// wenige Vergnügungsstätten /// 14 Leerstände (Leerstandsquote 4,8 %)
Nachfrage	/// Mit dem umfassenden zentrenrelevanten Angebot, der durch zahlreiche Fachgeschäfte geprägten Einzelhandelslandschaft, attraktiven regionalen Anbietern, modernen Nahversorgern und dem beliebten Wochenmarkt kann die Meller Innenstadt ein regionales Einzugsgebiet ansprechen. Die zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, insbesondere auch das medizinische Angebot, tragen ebenfalls hierzu bei.
Fazit	/// Das Hauptzentrum Innenstadt 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 ca. 4,8 % belegt. Insbesondere in der Mühlenstraße sind vermehrt kleinere Leerstände vorhanden und schon das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 hat vor einem möglichen „Absterben“ dieser Lage gewarnt. Diese Gefahr scheint trotz aufgewerteter Fassaden noch nicht endgültig gebannt. Insbesondere in den Nebenlagen sind ein Rückgang der Einzelhandelsflächen (seit 2011 um ca. 2.400 m ²) und eine Abwanderung in städtische Randlagen festzustellen.



/// **Städtebaulich** ist das Hauptzentrum Innenstadt durch mehrere Quartiere gekennzeichnet, die unterschiedliche Funktionen und Qualitäten aufweisen:

- **Plettenberger Straße:** Die A-Lage mit überwiegend kleinteiligem, inhabergeführtem Einzelhandel versprüht kleinstädtischen Charme. Der verkehrsberuhigte Geschäftsbereich (Zone 20) wirkt durch die schmalen Gehwege und die zahlreichen Werbeaufsteller etwas eingeengt. Die Bäume und Laternen vermitteln einen gepflegten Eindruck, die Stadtmöblierung wirkt hingegen nicht mehr zeitgemäß. Vereinzelt sind Leerstände und weniger attraktive Mindernutzungen (z. B. Spielhalle) zu finden, den größten Missstand und einzigen größeren Leerstand stellt die ehemalige Videothek dar. Von den größeren Parkplätzen, v. a. an der Kirchstraße, Haus Walle und Dr.-Maria-Heilmann-Straße, ist die Plettenberger Straße gut erreichbar.
- **Weststraße / Starcke-Carrée:** Unmittelbar nördlich der Plettenberger Straße sind das Modehaus Böckmann mit Rossmann-Drogeriemarkt im UG, Intersport Steinbrecher und ein Fachmarktzentrum (Expert, Aldi und Kik) ansässig. Hier konzentrieren sich größere Betriebe um das Starcke-Carrée, wobei das Fachmarktzentrum nördlich der Else am Zentralen Omnibusbahnhof eine gewisse Eigenständigkeit entwickelt hat. Modehaus Böckmann sind eigene Parkplätze zugeordnet, das Starcke-Carrée verfügt zudem über eine Tiefgarage. Nördlich des Starcke-Carrées sind weitere Parkplätze vorhanden. Dieser Standort liegt nördlich des Marktplatzes, die direkte fußläufige Verbindung ist jedoch durch enge Durchgänge und abgesperrte, private Wege eingeschränkt.
- **Marktplatz:** Der Mittelpunkt der Stadt vor dem Rathaus und der Kirche St. Matthäus spielt einzelhändlerisch derzeit kaum eine Rolle und wird teilweise als Parkplatz genutzt. Eigentlich wäre dieser Platz als Teil der Haupteinkaufslage prädestiniert für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel, Gastronomie und Kultur. Positiv hervorzuheben sind die vorhandenen Gastronomiebetriebe um den Marktplatz, die u. a. mit Außengastronomie für urbanes Leben und Aufenthaltsqualität sorgen. Direkt vor dem Rathaus fehlen allerdings zentrumsprägende Nutzungen, neben Ökobau Tjarks und Apollo Optik sind vor allem Dienstleistungen in Gebäuden prägend, die nicht über Schaufenster verfügen und so die Anmutung einer Nebenlage verstärken. Der Marktplatz ist als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.
- **Mühlenstraße Süd:** Der südwestliche Bereich der Mühlenstraße (Markplatz bis Stadtgraben) ist als Fußgängerzone eingerichtet und weist einige repräsentative Einzelhandelsbetriebe auf (z. B. mehrere Formate von Modehaus Stock), außerdem Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe. Der kleinteilige Straßenzug wirkt räumlich etwas eng, aber hinsichtlich der Fassaden und des Bodenbelags modernisiert. Dennoch stehen einige Ladenlokale leer, darunter auch moderne und barrierearme / barrierefreie Geschäfte in marktgängigen Größen (z. B. 260 m²). Wenig einladend ist auch die Spielhalle mit abgeklebten Scheiben. Insgesamt leidet die Mühlenstraße unter niedrigen Fußgängerfrequenzen, die zu Wochenmarkttagen höher ausfallen. Die Eingangssituation von Norden wirkt mit dem Wohngebäude gegenüber von Georgs Bioladen kaum wie eine Einkaufsstraße.
- **Mühlenstraße Nord:** Der nördliche Bereich der Mühlenstraße wird durch den großvolumigen Baukörper der Kreissparkasse Melle und das Veranstaltungszentrum Forum Melle mit vorgelagertem Parkplatz und Grünflächen von der Fußgängerzone separiert. Hierbei handelt es sich um eine eigenständige Nebenlage

mit durchgehendem Geschäftsbesatz, in der neben dem Schuhgeschäft Mäsker weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind.

- **Haferstraße:** Von der St. Petri-Kirche (u. a. Modehaus Hammersen, Flammkuchenhaus Le Feu) bis zum Marktplatz ist die Haferstraße Teil der Lage um den Marktplatz. Südlich des Wendehammers am Brunnen geht sie als Einbahnstraße in eine kleinteilige Wohn- und Geschäftsstraße über. Einzelhandel tritt hier deutlich in den Hintergrund, erst im Bereich Schürenkamp ist mit dem internationalen Kapadokya Markt, der Apotheke und dem K+K-Supermarkt wieder nennenswerter Besatz vorhanden.
 - **Schürenkamp:** In der südlichen Nebenlage tritt Einzelhandel ebenfalls in den Hintergrund, hier sind die Klinik, die Grundschule und die Stadtverwaltung als zentrumsprägende Nutzungen zu finden.
 - **Gesmolder Straße:** Die Gesmolder Straße übernimmt im Wesentlichen eine Verbindungsfunktion zwischen dem E-Center / Mode Ströh und der Plettenberger Straße. Einzelhandel ist darüber hinaus auf der nördlichen Seite vorhanden, etwa mit dem internationalen Lebensmittelmarkt Gastronom und einem Sanitätshaus.
- /// **ÖPNV-Anbindung:** Durch den Bahnhof Melle ca. 450 m nördlich der Else ist eine Anbindung an Regionalbahn und Regionalexpress gewährleistet. Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) befindet sich in der Bismarckstraße hinter dem Aldi-Markt und bindet die Innenstadt an die Meller Stadtteile an. Weitere Bushaltestellen im Innenstadtbereich sind in der Gesmolder Straße, Else-Allee, Stadtgraben, Sparkasse und Breslauer Straße vorhanden.
- /// **Öffentliche Parkplätze** sind in der Innenstadt sowie im direkten Umfeld in ausreichender Zahl vorhanden, teilweise bewirtschaftet und teilweise mit Parkscheibe nutzbar. Es stehen etwa 115 straßenbegleitende Parkplätze zu Verfügung, außerdem etwa 137 Parkplätze auf Parkdecks und in Tiefgaragen sowie etwa 807 ebenerdige Parkplätze.

Potenzialflächen

- /// **Markt:** Die Aufenthaltsqualität an diesem zentralen Punkt sollte erhöht und die Nutzbarkeit verbessert werden. Die Nutzung als Parkplatz ist für diesen zentralen Bereich nicht sinnvoll. Langfristig wäre dies eine ausgezeichnete Adresse für hochwertigen Einzelhandel, Gastronomie und Kultur, derzeit sind jedoch keine Potenzialflächen dafür erkennbar.
- /// **Plettenberger Straße:** In der Hauptlage stellt insbesondere der Leerstand der ehemaligen Videothek und des Farben- und Bastelgeschäfts eine bedeutende Potenzialfläche dar.
- /// **Starcke-Carrée:** Das Starcke-Carrée ist bereits als Einzelhandelsstandort etabliert, im rückwärtigen Bereich finden sich weitere Potenzialflächen zwischen Innenstadt und den Grünanlagen an der Else. Hier sollte die Durchlässigkeit der Wegeverbindungen zwischen Marktplatz und Else über das Starcke-Carrée verbessert werden.
- /// **Haferstraße / Osterkamp:** Der K+K-Supermarkt an der Haferstraße liegt in zweiter Reihe, ist nicht mehr zeitgemäß und der Innenstadt abgewandt. Die Flächen im Kreuzungsbereich könnten mittelfristig genutzt werden, um den Markt zu modernisieren und ggf. zu drehen, um auch von der Haferstraße erreichbar zu sein.
- /// **Weststraße / Dr. Maria-Heilmann-Straße:** Die Parkplatzflächen südlich des Zentralen Omnibusbahnhofs könnten umorganisiert werden, so dass Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Biomarktes oder Drogeriemarktes entstehen.
- /// **Mühlenstraße / Königsberger Straße:** Langfristig ist es empfehlenswert, den Eingangsbereich zur Fußgängerzone Mühlenstraße städtebaulich neu zu ordnen und ggf. Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss zu schaffen, um die Mühlenstraße zu beleben.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Beibehaltung und Sicherung der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen in der historischen Innenstadt
- ➔ Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage mit der Plettenberger Straße als zentraler Hauptlage
- ➔ Aufwertung des Bereichs um den Marktplatz als urbanes Zentrum von Melle
- ➔ Sicherung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf, z. B. durch Modernisierung / Erweiterung des Rossmann-Drogeriemarkts oder Ansiedlung eines zusätzlichen Magnetbetriebs
- ➔ Ausbau des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes in der Hauptlage, Abwanderungen an städtische Randlagen stoppen

3.5 Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets

3.5.1 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bruchmühlen

Foto 3: Lidl-Filiale in Melle



Foto 4: Einzelhandelsbetriebe in Rödinghausen



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

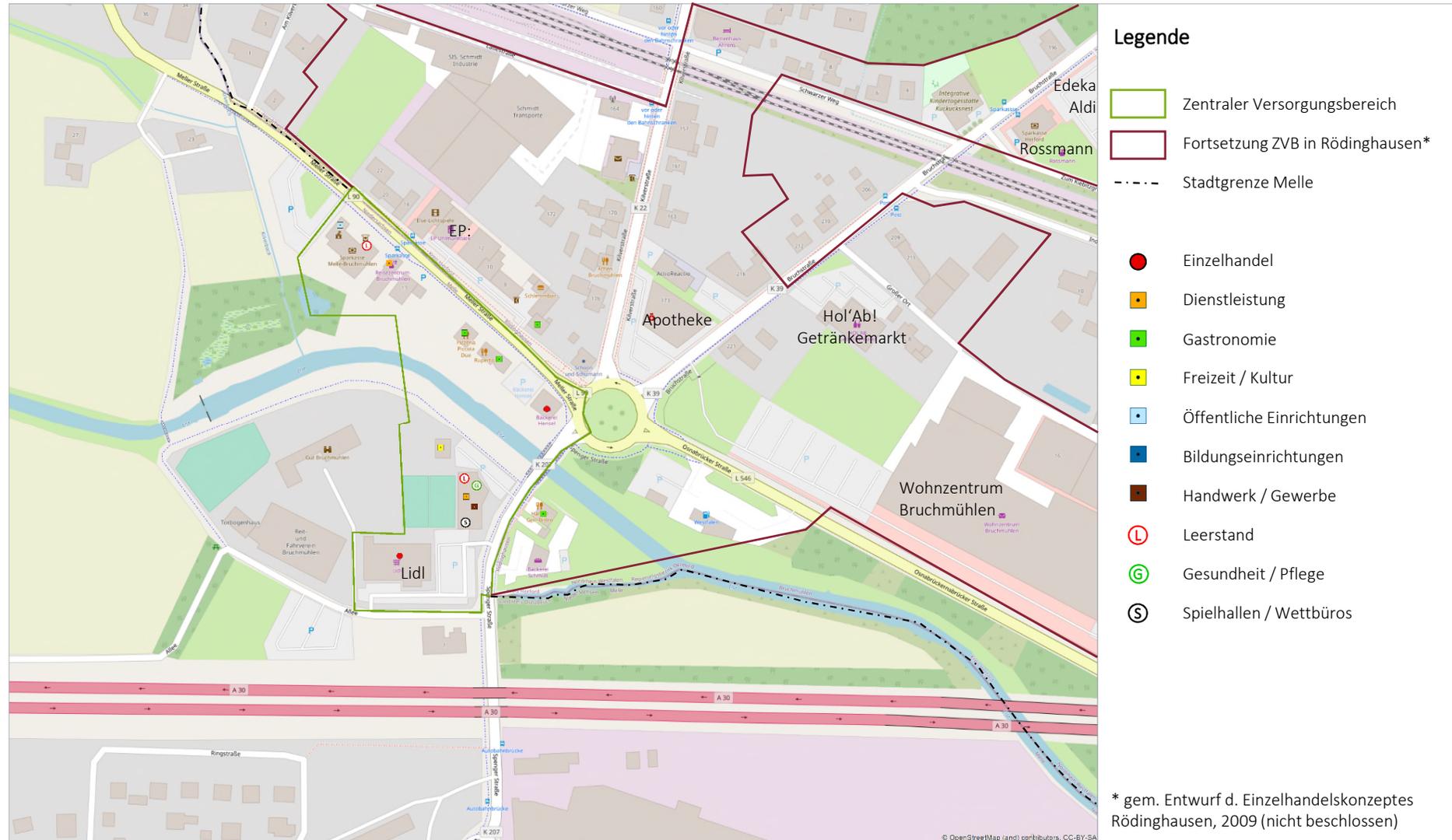
- / Das Nahversorgungszentrum ist Teil des übergemeindlichen Zentralen Versorgungsbereichs Bruchmühlen, der sich zum überwiegenden Teil in Rödinghausen befindet.
- / Der Meller Teil des Zentrums umfasst die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe entlang der Meller Straße und der Spenger Straße.
- / Der Rödinghausener Teil des Zentrums umfasst die Bereiche südlich der Bahnlinie sowie den Bereich Bruchstraße (u. a. Edeka, Aldi, Rossmann). Die Gemeinde Rödinghausen hat im Jahr 2009 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufstellen lassen, das aber nicht beschlossen wurde. Gemäß faktischer Prägung liegt weiterhin ein übergemeindlicher zentraler Versorgungsbereich vor.

Ausstattung (nur Stadtgebiet Melle)

Sortimente	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	abs.	in %
periodischer Bedarf insgesamt	2	100,0	1.320	100,0
aperiodischer Bedarf insgesamt	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	2	100,0	1.320	100,0

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; GMA-Erhebungen April / Mai 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bruchmühlen



Quelle: Kartengrundlage Stadt Melle; Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung April 2022; GMA-Bearbeitung 2022

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
800 bis unter 1.500 m ² VK	Lidl
Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen	
unter 400 m ² VK	Bäckerei
Wochenmarkt	-
Komplementärnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// 9 Nutzungen, v.a. Dienstleistungsbetriebe /// 2 Leerstände (Leerstandsquote 15,4 %)
Angebot	<ul style="list-style-type: none"> /// Im Meller Teil des Zentrums befinden sich nur Lidl und eine Bäckerei, sowie insgesamt 7 Komplementärnutzungen. /// Direkt an der Stadtgrenze, die auf der Meller Straße verläuft, sind u. a. das Elektrofachgeschäft EP: Uhlmannsiek, ein Sanitätshaus und ein Anbieter von Hörgeräten ansässig, am Kreisverkehr befinden sich eine Apotheke, ein Getränkemarkt und das Wohnzentrum Bruchmühlen. Nördlich der Bahnlinie sind der Drogeriemarkt Rossmann, Edeka und Aldi ansässig. Das Angebot wird ergänzt durch Lebensmittelhandwerk und zahlreiche Komplementärnutzungen, darunter ein Kino (Else-Lichtspiele).
Nachfrage	/// Das Nahversorgungszentrum dient als Teil des übergemeindlichen Zentrums vorwiegend der Nahversorgung im Stadtteil Bruchmühlen und bleibt auch auf diese Funktion beschränkt. Insbesondere das Wohnzentrum Bruchmühlen (ca. 16.500 m ²) im nordrhein-westfälischen Teil des Zentrums wird jedoch ein übergemeindliches Einzugsgebiet ansprechen.
Fazit	/// Insgesamt spielt der Teil des Zentrums, der sich innerhalb der Stadt Melle befindet, nur eine sehr untergeordnete Rolle. Der Lidl-Discountcenter wurde vor kurzem neu gebaut, daher ist auf Meller Gemarkung kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

Städtebau, Verkehr

- /// Das Nahversorgungszentrum ist siedlungsräumlich integriert und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.
- /// Eine **ÖPNV-Anbindung** ist durch die Bushaltestellen Sparkasse und Autobahnbrücke gewährleistet, hier verkehren die Buslinien 304 und 315*.
- /// **Stellplätze** sind bei Lidl sowie straßenbegleitend in der Meller Straße vorhanden.

* = Schulbusse, nur zu Schulzeiten

Landes- / Regionalplanerische Einstufung

- /// Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, daher kein städtebaulich integrierter Standort gem. LROP.
- /// Im RROP 2010 des LK Osnabrück als Herausgehobener Nahversorgungsbereich dargestellt.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete
- ➔ großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen (überwiegend fußläufige Nahversorgungsfunktion, min. 90% der Verkaufsfläche aus dem periodischen Bedarf)
- ➔ kein unmittelbarer Handlungsbedarf

3.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buer

Foto 5: Kirchhofsburg mit Osnabrücker Tor



Foto 6: Edeka-Markt, Barkhausener Straße



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- /// Das Nahversorgungszentrum umfasst die historische Ortsmitte um den Kirchplatz und verläuft entlang der Osnabrücker Straße, durch das Osnabrücker Tor bis zur Lauensteinstraße.
- /// Im **Norden** reicht das Zentrum bis an den Alten Handelsweg / Kampingring und wird durch die anschließenden Wohnquartiere begrenzt.
- /// Im **Osten** wird das Nahversorgungszentrum durch Wohngebiete und den Friedhof Buer begrenzt.
- /// Im **Süden** verläuft das Zentrum bis zum Schulzentrum, südlich der Tankstelle stellen der alte Sportplatz und landwirtschaftliche Nutzungen einen Wechsel der städtebaulichen Struktur dar.
- /// Im **Westen** schließt ebenfalls Wohnnutzung an, im **Nordwesten** außerdem gewerbliche Nutzung mit dem Werksgelände der Neuero Farm- und Fördertechnik GmbH.

Ausstattung

Sortimente	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	abs.	in %
periodischer Bedarf insgesamt	4	80,0	1.085	84,4
aperiodischer Bedarf insgesamt	1	20,0	200	15,6
Einzelhandel insgesamt	5	100,0	1.285	100,0

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; GMA-Erhebungen April / Mai 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

800 bis unter 1.500 m ² VK	Edeka Adam
---------------------------------------	------------

Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen

unter 400 m ² VK	Paschke & Bahr Haushalts- u. Eisenwaren, Löwenapotheke, Bäckerei, Tankstelle
-----------------------------	--

Wochenmarkt	In der Kirchhofsburg, donnerstags 8 – 13 Uhr
-------------	--

Komplementärnutzungen	/// 21 Nutzungen
	/// 3 Leerstände (Leerstandsquote 10,0 %)

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

Angebot	<ul style="list-style-type: none"> Im periodischen Bedarf ist Edeka als Magnetbetrieb vorhanden, ergänzt um eine Bäckerei, eine Apotheke und eine Tankstelle. Im aperiodischen Bedarf wird das Angebot durch Haushalts- und Eisenwaren ergänzt. Im Vergleich zu 2011 ist das Einzelhandelsangebot deutlich verringert, die Leerstände (u. a. Radio Horst, Blümenträume) sind im Stadtbild präsent.
Nachfrage	<ul style="list-style-type: none"> Das Nahversorgungszentrum dient überwiegend der Nahversorgung für den Stadtteil Buer (ca. 4.790 Einwohner) und hat im aperiodischen Bedarf nur eine eingeschränkte, lokale Bedeutung.
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Das Nahversorgungszentrum Buer übernimmt im periodischen Bedarf eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil. Diese Funktion sollte zukünftig gesichert werden.

Städtebau, Verkehr

- Das Nahversorgungszentrum ist siedlungsräumlich integriert und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.
- Das Zentrum ist städtebaulich relativ langgezogen und die fußläufige Durchlässigkeit wird durch das Osnabrücker Tor beeinträchtigt, das neben der Fahrbahn keine Fußwege aufweist.
- Durch den Friedhof weist das **bipolare Zentrum** einen kleinteiligen Schwerpunkt im Norden und den großflächigen Nahversorger (Edeka) im Süden auf.
- Eine **ÖPNV-Anbindung** ist durch die Bushaltestellen Schulzentrum (Buslinien 306, 312*, 314*, 315*), Osnabrücker Straße (nur Schulbusse 312*, 314*) und Altenheim (Buslinien 306, 312*) gewährleistet.
- Stellplätze** sind hinter Edeka, straßenbegleitend vor der Sparkasse und am Kirchplatz vorhanden.
- 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. An der Osnabrücker Straße ist eine Freifläche vorhanden, weitere Bereiche können werden als langfristige Flächenreserven zur Arrondierung des Zentrums gesehen werden.

* = Schulbusse, nur zu Schulzeiten

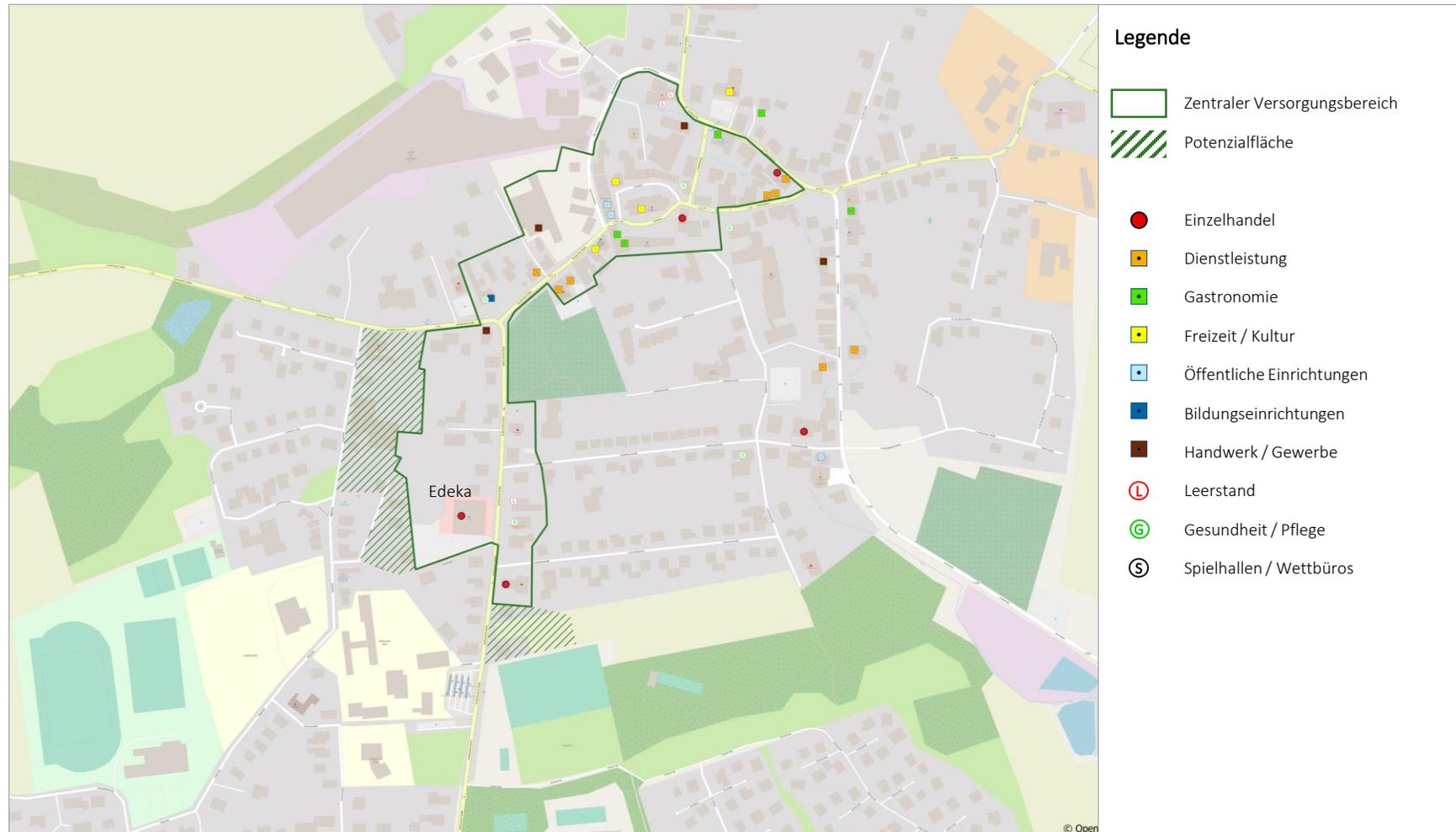
Landes- / Regionalplanerische Einstufung

- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, daher kein städtebaulich integrierter Standort gem. LROP.
- Im RROP 2010 des LK Osnabrück als Herausgehobener Nahversorgungsbereich dargestellt.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Buer
- ➔ großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen (überwiegend fußläufige Nahversorgungsfunktion, min. 90% der Verkaufsfläche aus dem periodischen Bedarf)

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buer



3.5.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gesmold

Foto 7: Kreissparkasse, Gesmolder Straße



Foto 8: Nah&Frisch Markt



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- /// Das Nahversorgungszentrum verläuft entlang der Gesmolder Straße vom Bürgerplatz bis zum Kreisverkehr.
- /// Im **Süden, Westen und Norden** stellt die umliegende Wohnbebauung die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar.
- /// Im **Osten** reicht das Nahversorgungszentrum bis an die Westerhausener Straße, wo der Siedlungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzung unterbrochen wird.

Ausstattung

Sortimente	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	abs.	in %
periodischer Bedarf insgesamt	3	75,0	305	75,3
aperiodischer Bedarf insgesamt	1	25,0	100	24,7
Einzelhandel insgesamt	4	100,0	405	100,0

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; GMA-Erhebungen April / Mai 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

unter 400 m ² VK	/// Nah & Frisch Markt Breeck, 2 x Bäckerei, JUNIKrönchen Secondhand für Kinder
Komplementärnutzungen	/// 9 Nutzungen
Angebot	/// Im periodischen Bedarf stellt der tradierte Nah & Frisch-Markt (seit über 120 Jahren in Gesmold) den einzigen Nahversorger dar. Dieser Markt war zum Erhebungszeitpunkt nicht mehr zeitgemäß und ist Ende 2022 aufgegeben worden. Ein Nachfolger soll den Betrieb jedoch als Frischemarkt weiterführen. /// Im aperiodischen Bedarf wird das Angebot durch Second-Hand für Kinder ergänzt.

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

	<p>/// Mit ca. 75 % der Verkaufsflächen liegt der Schwerpunkt eindeutig im periodischen Bedarf.</p>
Nachfrage	<p>/// Das Nahversorgungszentrum dient überwiegend der fußläufigen Nahversorgung für den Kernort des Stadtteils Gesmold (ca. 3.063 Einwohner). Durch die Autobahnauffahrt verfügt Gesmold über eine sehr gute MIV-Anbindung an Melle-Mitte und damit auch an die Fachmarkttagglomeration Gerden.</p>
Fazit	<p>/// Für den Stadtteil Gesmold stellt die Sicherung der Nahversorgungsfunktion kurzfristig die wichtigste Entwicklungsaufgabe dar.</p>

Städtebau, Verkehr

- /// Das Nahversorgungszentrum ist siedlungsräumlich integriert und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.
- /// Eine **ÖPNV-Anbindung** ist durch die Bushaltestelle Von-Amelunxen-Weg gewährleistet, hier verkehren die Buslinien 311* und 381.
- /// **Stellplätze** sind dem Nah & Frisch-Markt unmittelbar zugeordnet, ein größerer öffentlicher Parkplatz befindet sich am Bürgerplatz. Auf diesen Plätzen und in der Gesmolder Straße findet jährlich im September die Gesmolder Kirmes statt, die innerhalb von 3 Tagen ca. 90.000 Besucher anlockt.
- /// Am Kreisverkehr ist eine bauliche Entwicklung vorgesehen, die auch **Potenzialflächen** für eine zeitgemäße Neuaufstellung des Lebensmittelnahversorgers bietet.

* = Schulbusse, nur zu Schulzeiten

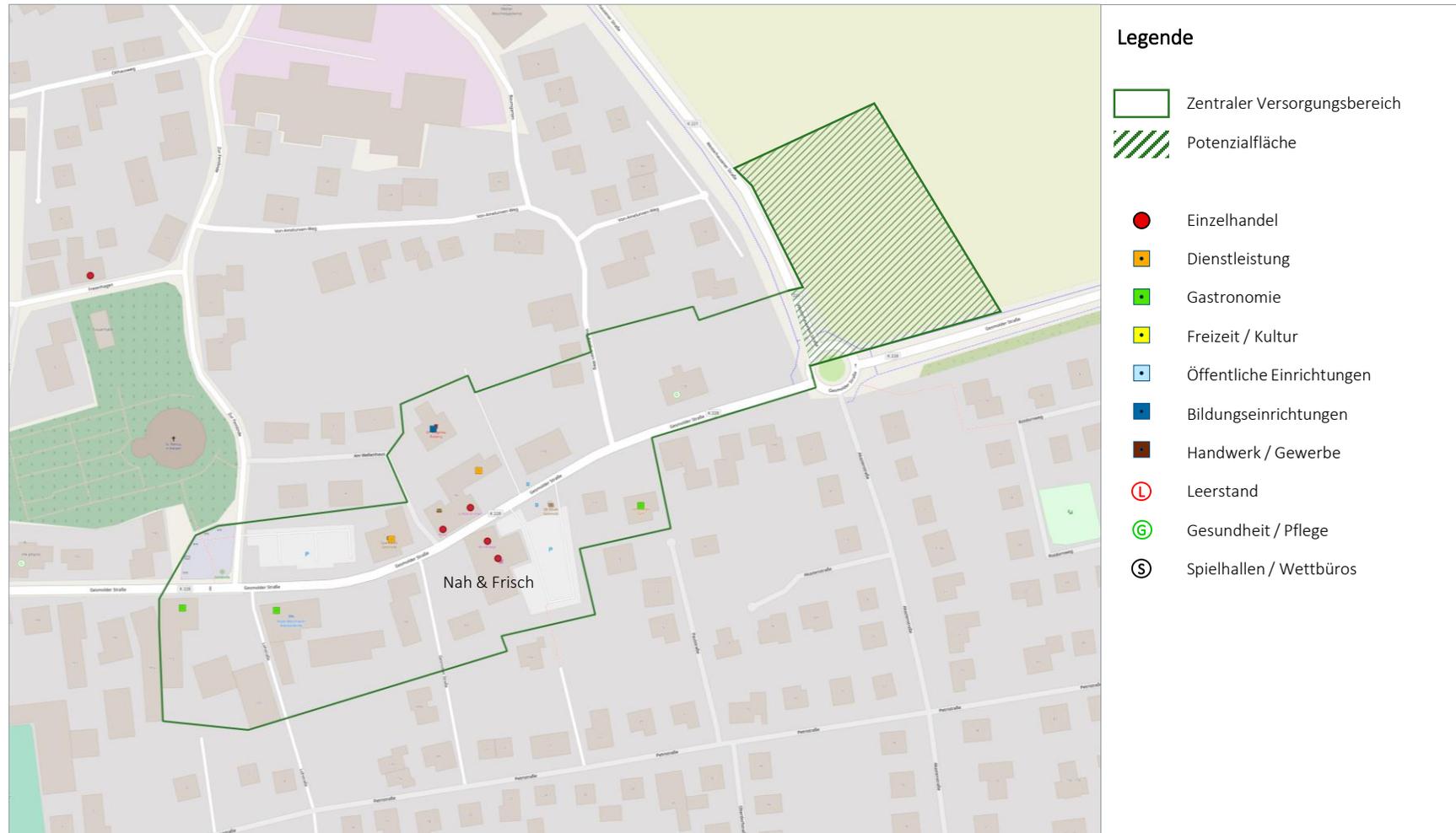
Landes- / Regionalplanerische Einstufung

- /// Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, daher kein städtebaulich integrierter Standort gem. LROP.
- /// Im RROP 2010 des LK Osnabrück als Herausgehobener Nahversorgungsbereich dargestellt.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Gesmold
- ➔ großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen (überwiegend fußläufige Nahversorgungsfunktion, min. 90% der Verkaufsfläche aus dem periodischen Bedarf)
- ➔ ggf. Verlagerung / Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gesmold



Quelle: Kartengrundlage Stadt Melle; Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung April 2022; GMA-Bearbeitung 2023

3.5.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Neuenkirchen

Foto 9: Combi-Markt, Bielefelder Straße



Foto 10: Einzelhandel, Hauptstraße



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- /// Das Nahversorgungszentrum liegt in der historischen Ortsmitte von Neuenkirchen und verläuft entlang der Bielefelder Straße, Alte Bielefelder Straße, Hauptstraße und Herbkestraße.
- /// Ringsum stellt umliegende Wohnbebauung die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar.
- /// Im **Südosten** grenzen im Bereich des Freibads Neuenkirchen auch landwirtschaftliche Nutzungen an das Zentrum an.

Ausstattung

Sortimente	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	abs.	in %
periodischer Bedarf insgesamt	8	57,1	1.900	81,9
aperiodischer Bedarf insgesamt	6	42,9	420	18,1
Einzelhandel insgesamt	14	100,0	2.320	100,0

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; GMA-Erhebungen April / Mai 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

800 bis unter 1.500 m ² VK	Combi
400 bis unter 800 m ²	Netto Marken-Discount

Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen

unter 400 m ² VK	3 x Bäckerei, Fleischerei, Schreibwaren Oermann, Hirsch Apotheke, Raumausstattung, Trendfloristik, Raum & Zeit, Augenschmaus Deko, Kleine Eule Secondhand Kindermode, Walters Secondhand Laden
Komplementärnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// 23 Nutzungen /// keine Leerstände

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

Angebot	<ul style="list-style-type: none"> /// Im periodischen Bedarf sind Combi und Netto Marken-Discount als Magnetbetriebe zu nennen, das Angebot wird durch Bäckereien, eine Fleischerei, Floristik und eine Apotheke abgerundet. Somit ist ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden. /// Im aperiodischen Bedarf wird das Angebot durch Schreibwaren, Raumausstattung und Second-Hand-Angebote ergänzt.
Nachfrage	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Nahversorgungszentrum dient überwiegend der Nahversorgung für den Stadtteil Neuenkirchen (ca. 4.760 Einwohner) und hat auch im aperiodischen Bedarf eine eingeschränkte, lokale Bedeutung.
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> /// 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.

Städtebau, Verkehr

- /// Das Nahversorgungszentrum ist siedlungsräumlich integriert und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.
- /// Durch die kompakte Struktur mit durchgehendem Geschäftsbesatz ohne größere Unterbrechungen und den Magnetbetrieben Combi und Netto an jeweils zwei Enden des Zentrums weist Neuenkirchen ein funktionales und räumliches Zentrum mit ausgeprägten Koppelungseffekten auf.
- /// Eine **ÖPNV-Anbindung** ist durch die Bushaltestellen Neuenkirchen, Kirche (Buslinie 59) und Neuenkirchen, Lindenplatz (Buslinie 60) gewährleistet. Am Schulzentrum nördlich des Zentrums verkehren die Linien 307, 316* und 318*.
- /// **Stellplätze** sind den Lebensmittelmärkten unmittelbar zugeordnet, in der Hauptstraße ist straßenbegleitendes Parken möglich.
- /// **Potenzialflächen** zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sind in den Wohngebieten nur begrenzt vorhanden, hinter dem Combi-Markt sind grundsätzliche Flächenpotenziale im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen erkennbar.

* = Schulbusse, nur zu Schulzeiten

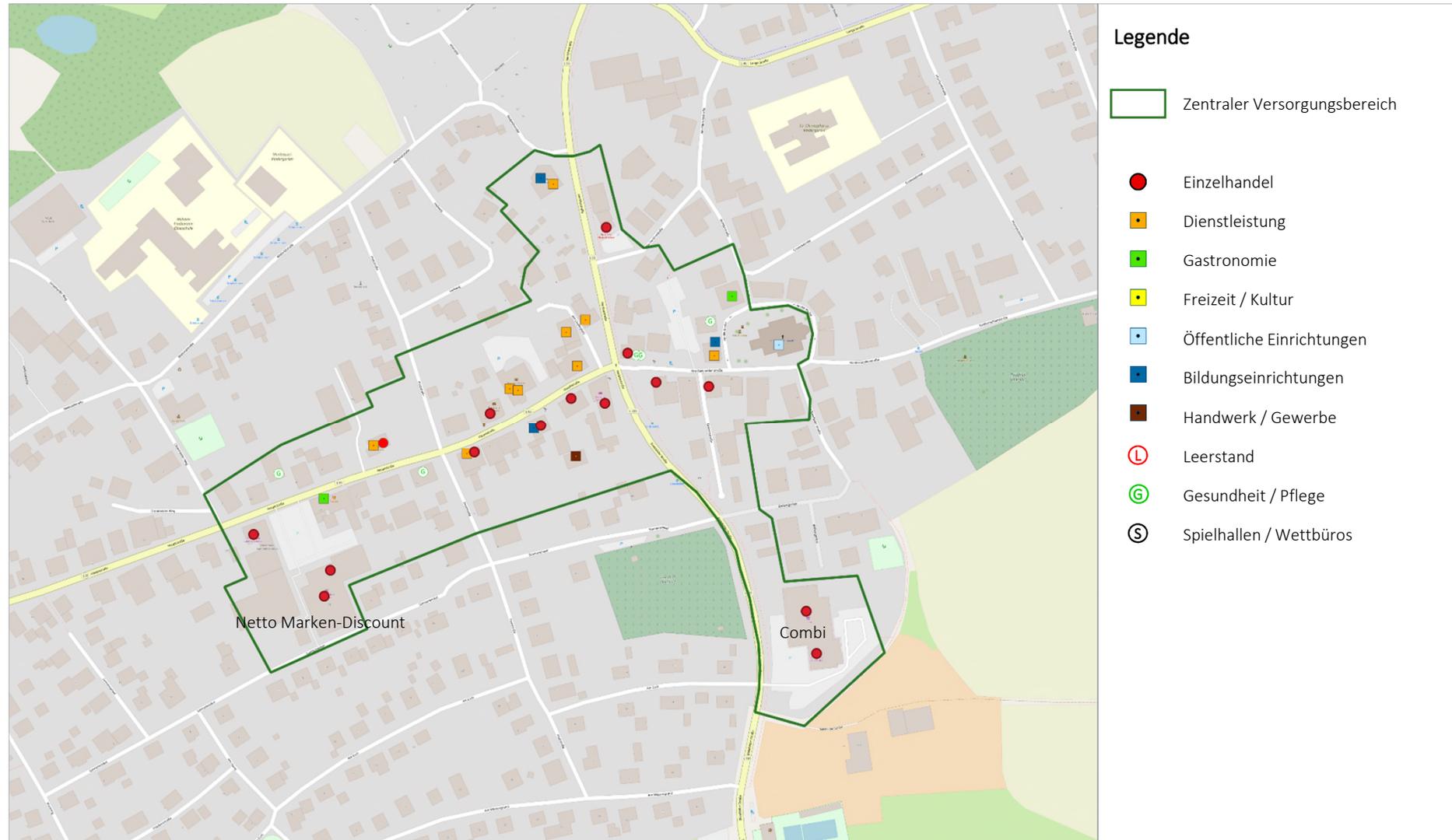
Landes- / Regionalplanerische Einstufung

- /// Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, daher kein städtebaulich integrierter Standort gem. LROP.
- /// Im RROP 2010 des LK Osnabrück als Herausgehobener Nahversorgungsbereich dargestellt.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Neuenkirchen
- ➔ großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen (überwiegend fußläufige Nahversorgungsfunktion, min. 90% der Verkaufsfläche aus dem periodischen Bedarf)

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Neuenkirchen



Quelle: Kartengrundlage Stadt Melle; Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung April 2022; GMA-Bearbeitung 2023

3.5.5 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Riemsloh

Foto 11: Kreissparkasse, Alt-Riemsloh



Foto 12: Combi-Markt Riemsloh



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- /// Das Nahversorgungszentrum verläuft entlang des Straßenzugs Alt Riemsloh / Herforder Straße.
- /// Ringsum stellt umliegende Wohnbebauung die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar.
- /// Im **Nordosten** wird das Zentrum durch eine Freifläche begrenzt, dahinter liegt ein Sägewerk.

Ausstattung

Sortimente	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	abs.	in %
periodischer Bedarf insgesamt	4	80,0	870	92,6
aperiodischer Bedarf insgesamt	1	20,0	70	7,4
Einzelhandel insgesamt	5	100,0	940	100,0

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; GMA-Erhebungen April / Mai 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

400 bis unter 800 m² Combi

Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen

unter 400 m² VK Bäckerei, Apotheke Riemsloh, Tankstelle, Geschenke Wilken

Komplementärnutzungen /// 13 Nutzungen
 /// keine Leerstände

Angebot /// Im periodischen Bedarf stellt Combi den Magnetbetrieb dar, das Angebot wird durch eine Apotheke und eine Bäckerei abgerundet. Der Markt bietet ein Grundversorgungsangebot mit gewissen Einschränkungen, etwa im Bereich der Frischetheken. Mit knapp unter 800 m² Verkaufsfläche agiert der modernisierte Combi-Markt auf einer nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsfläche.

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

	<ul style="list-style-type: none"> Im aperiodischen Bedarf wird das Angebot durch Geschenkartikel ergänzt. Im Westen der Straße Alt-Riemsloh, unmittelbar außerhalb des im Vergleich zu 2011 kompakter abgegrenzten Zentrums, sind mehrere Leerstände prägend, die Handelsfunktion konzentriert sich auf den östlichen Zentrumsbereich.
Nachfrage	Das Nahversorgungszentrum dient überwiegend der Nahversorgung für den Stadtteil Riemsloh (ca. 3.423 Einwohner).
Fazit	Das Nahversorgungszentrum Riemsloh übernimmt im periodischen Bedarf eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil. Diese Funktion sollte zukünftig gesichert werden.

Städtebau, Verkehr

- Das Nahversorgungszentrum ist siedlungsräumlich integriert und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.
- Eine **ÖPNV-Anbindung** ist durch die Bushaltestellen Riemsloh Alte Post (Buslinien 307, 316*, 317*) und Riemsloh Auf dem Brinke (nur Schulbusse 316*, 317*) gewährleistet.
- Stellplätze** sind den Combi-Lebensmittelmarkt und der Volksbank unmittelbar zugeordnet, an dem zentralen Platz an der Bushaltestelle Alte Post sind ebenfalls einige Stellplätze vorhanden.
- Potenzialflächen** zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sind in den Wohngebieten nur begrenzt vorhanden, hinter dem Combi-Markt sind kleinere Flächenpotenziale im Bereich der Freiflächen erkennbar.

* = Schulbusse, nur zu Schulzeiten

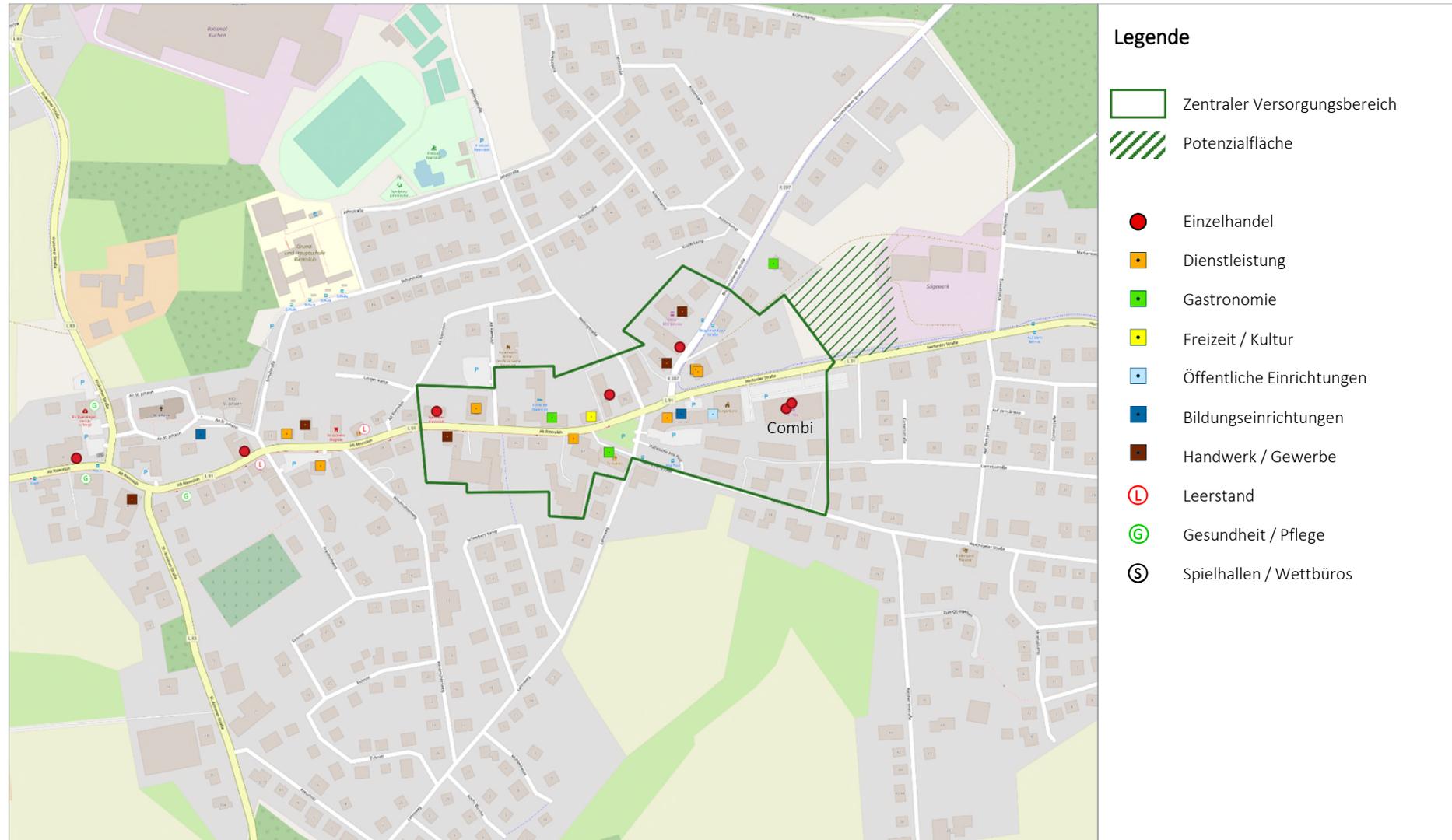
Landes- / Regionalplanerische Einstufung

- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, daher kein städtebaulich integrierter Standort gem. LROP.
- Gemäß RROP 2010 des LK Osnabrück als Herausgehobener Nahversorgungsbereich dargestellt.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Riemsloh
- ➔ großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen (überwiegend fußläufige Nahversorgungsfunktion, min. 90% der Verkaufsfläche aus dem periodischen Bedarf)

Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Riemsloh



Quelle: Kartengrundlage Stadt Melle; Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung April 2022; GMA-Bearbeitung 2023

3.5.8 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wellingholzhausen

Foto 13: Edeka, Wellingholzhausener Straße



Foto 14: Stammhaus Mode Stock, Am Ring



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- /// Das Nahversorgungszentrum Wellingholzhausen (im alltäglichen Sprachgebrauch: Welling) umfasst die historische Ortsmitte um den Kirchplatz / Am Ring und verläuft entlang der Dissener Straße und der Wellingholzhausener Straße
- /// Im **Norden** reicht das Zentrum bis zum Edeka-Markt wird durch die anschließenden Wohnquartiere begrenzt.
- /// Im **Osten** wird das Nahversorgungszentrum durch Wohngebiete und einzelne gewerbliche Nutzungen begrenzt.
- /// Im **Süden** verläuft das Zentrum bis zur Eichendorfstraße, wo es durch Wohnquartiere und das Caritas Pflegezentrum begrenzt wird.
- /// Im **Westen** schließt ebenfalls eine Wohnnutzung an, außerdem der Bürgerpark und der Friedhof.

Ausstattung

Sortimente	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	abs.	in %
periodischer Bedarf insgesamt	6	54,5	1.150	53,1
aperiodischer Bedarf insgesamt	5	45,5	1.015	46,9
Einzelhandel insgesamt	11	100,0	2.165	100,0

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; GMA-Erhebungen April / Mai 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
800 bis unter 1.500 m ² VK	Edeka Wondrag-Poppe, Modehaus Stock
Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen	
unter 400 m ² VK	3 x Bäckerei, Floristik, Apotheke, Druckhaus Wurm, Käller, Bockrath, Handgemacht
Komplementärnutzungen	/// 26 Nutzungen /// 2 Leerstände (Leerstandsquote 5,0 %)

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
Angebot	<ul style="list-style-type: none"> Im periodischen Bedarf ist der Edeka-Markt im Norden des Zentrums als Magnetbetrieb vorhanden, weiterhin sind Bäckereien, Floristik und eine Apotheke vorhanden. Mit ca. 950 m² Verkaufsfläche ist der Markt jedoch nicht mehr zeitgemäß, die Parkplätze sind recht beengt und nicht ideal anfahrbar. Für Edeka Wondrag-Poppe ist die Verlagerung an die Sondermühlener Straße vorgesehen. Im aperiodischen Bedarf ist das Stammhaus von Mode Stock besonders hervorzuheben, das sich nach wie vor zentral in Wellingholzhausen befindet und auch Kunden von außerhalb des Stadtteils anspricht.
Nachfrage	<ul style="list-style-type: none"> Das Nahversorgungszentrum dient überwiegend der Nahversorgung für den Stadtteil Wellingholzhausen, wobei das Modehaus Stock ein größeres Einzugsgebiet anspricht.
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> 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.

Städtebau, Verkehr

- Das Nahversorgungszentrum ist siedlungsräumlich integriert und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.
- Eine **ÖPNV-Anbindung** ist durch die Bushaltestelle Haus des Gastes gewährleistet, hier verkehren die Buslinien 309, 318* und 319*.
- Stellplätze** sind bei Edeka, am Kirchplatz und straßenbegleitend Am Ring vorhanden.
- Potenzialflächen** zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sind in den Wohngebieten nur begrenzt vorhanden. Eine Potenzialfläche für einen modernen Lebensmittelmarkt findet sich ca. 200 m südöstlich des Zentrums, im Kreuzungsbereich Sondermühlener Straße / Beckerskamp, zuletzt genutzt durch die Wellinger Getränke Oase.

* = Schulbusse, nur zu Schulzeiten

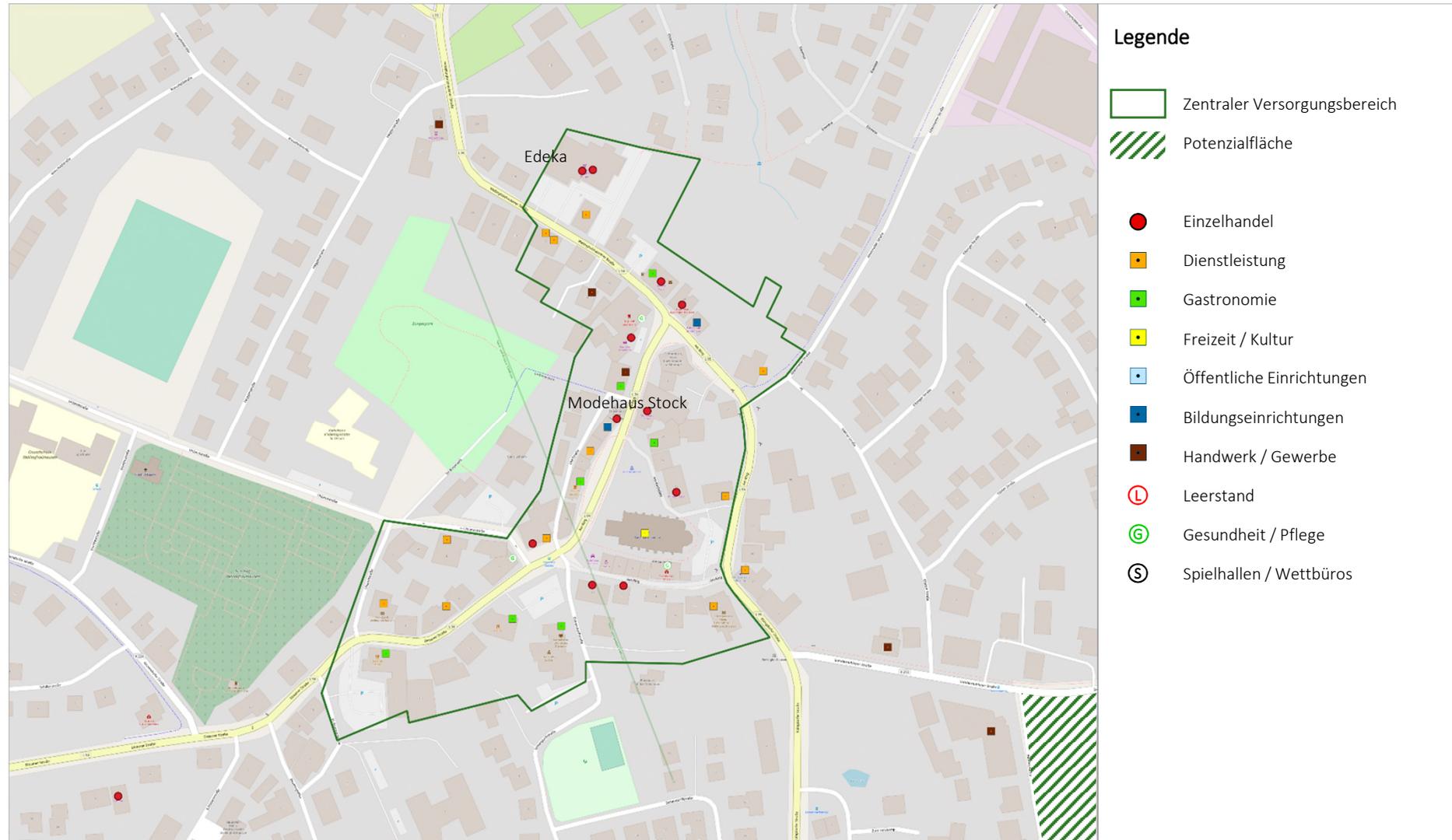
Landes- / Regionalplanerische Einstufung

- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, daher kein städtebaulich integrierter Standort gem. LROP.
- Gemäß RROP 2010 des LK Osnabrück als Herausgehobener Nahversorgungsbereich dargestellt.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Wellingholzhausen
- ➔ großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie überwiegend der Nahversorgung dienen (überwiegend fußläufige Nahversorgungsfunktion, min. 90% der Verkaufsfläche aus dem periodischen Bedarf)
- ➔ Sicherung der Nachnutzung des bisherigen Edeka-Standorts, ggf. Angebotsergänzung

Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wellingholzhausen



Quelle: Kartengrundlage Stadt Melle; Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung April 2022; GMA-Bearbeitung 2023

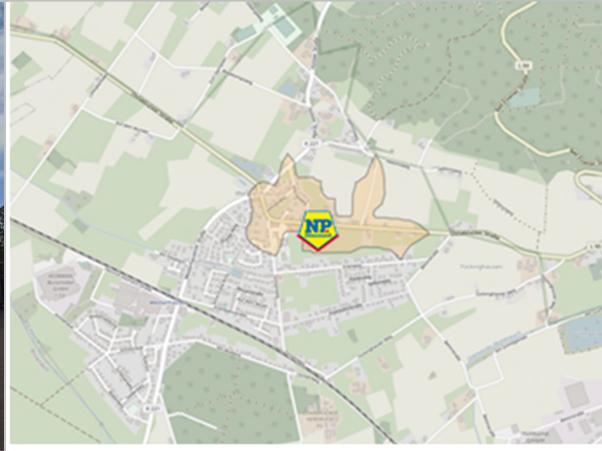
3.6 Nahversorgungsstandorte

3.6.1 Nahversorgungsstandort Westerhausen

Foto 15: NP-Markt Westerhausen



Fußläufige Erreichbarkeit NP-Markt



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort Westerhausen befindet sich zwischen Westerhausen und Oldendorf, um möglichst viele Einwohner versorgen zu können.
- Das Einzelhandelsentwicklungskonzept Melle 2011 stellt an dieser Stelle das Stadtteilzentrum Westerhausen (geplant) dar, das als zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden sollte. Vorgesehen waren ein Supermarkt, weitere kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleistungsangebote.

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² vorhanden. Der NP-Lebensmitteldiscounter weist eine Bäckerei im Vorkassenbereich auf.
- Im **aperiodischen Bedarf** ist kein Angebot vorhanden.
- strukturprägender Betrieb: NP-Markt
- Komplementärnutzungen: -

Bebauungsplan

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt Westerhausen“ aus dem Jahr 2011 setzt ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt fest. Zulässig sind ein nicht wesentlich störender Verbrauchermarkt mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie weitere nicht störende Einzelhandelsnutzungen mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche. Für letztere sind nur Einzelhandelsvorhaben mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

Landes- / Regionalplanerische Einstufung

- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, daher kein städtebaulich integrierter Standort gem. LRÖP.
- Gemäß RROP 2010 des LK Osnabrück als Herausgehobener Nahversorgungsbereich dargestellt.

Entwicklungspotenziale und Ziele

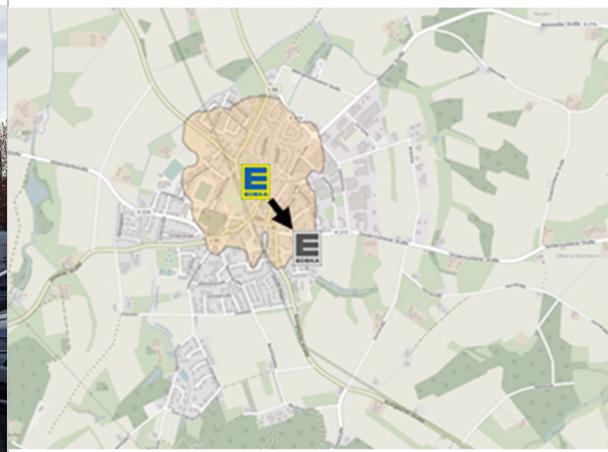
- ➔ Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Westerhausen und Oldendorf
- ➔ Bebauungsplan ermöglicht Weiterentwicklung, kein unmittelbarer Handlungsbedarf

3.6.2 Nahversorgungsstandort Wellingholzhausen Süd

Foto 16: Baustelle am Planstandort Edeka Wondrag-Poppe



Fußläufige Erreichbarkeit
Wellingholzhausen



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- Im Süden des Stadtteils Wellingholzhausen, ca. 200 m vom zentralen Versorgungsbereich entfernt, ist die Verlagerung von Edeka Wondrag-Poppe und die Erweiterung auf ca. 1.600 m² Verkaufsfläche geplant.
- Der Standort wurde bisher u. a. durch einen Getränkemarkt genutzt und soll nun für Wohnungsbau und die Verlagerung des nicht mehr zeitgemäßen Edeka-Marktes verwendet werden.

Ausstattung

- Nach Schließung der Wellingener Getränke Oase ist derzeit kein Einzelhandelsbesatz mehr vorhanden, der Neubau von Edeka war zum Erhebungszeitpunkt bereits fortgeschritten.

Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ aus 2022 setzt ein Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ fest. Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter mit 0,2401 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche, einschl. Bäckerei mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 90 % der Verkaufsflächen.

Landes- / Regionalplanerische Einstufung

- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, daher kein städtebaulich integrierter Standort gem. LROP.
- Gemäß RROP 2010 des LK Osnabrück als Herausgehobener Nahversorgungsbereich dargestellt.
- Die raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Osnabrück auf Basis einer Raumordnerischen Prüfung durch die bulwiengesellschaft AG, Hamburg fiel in 2021 positiv aus.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Wellingholzhausen
- ➔ Bebauungsplan ermöglicht Weiterentwicklung, kein unmittelbarer Handlungsbedarf

3.7 Fachmarkttagglomerationen

3.7.1 Fachmarkttagglomeration Gerden

Foto 17: Marktkauf nach erfolgtem Umbau



Foto 18: Fachmärkte Nachtigallenstraße



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- Die Fachmarkttagglomeration Gerden liegt im Südosten von Melle-Mitte unmittelbar an der Autobahnabfahrt Melle-Ost (BAB 30) und stellt den größten autokundenorientierten Einzelhandelsstandort der Stadt 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.

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** sind ca. 7.200 m² Verkaufsfläche vorhanden, neben Marktkauf sind auch die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto Marken-Discount, ein Getränkemarkt und Fressnapf vorhanden. Erst in 2022 ist das bisherige E-Center erweitert und zu Marktkauf umgebaut worden.
- Im **aperiodischen Bedarf** beläuft sich die Verkaufsfläche auf ca. 23.750 m², darunter der Hagebaumarkt, Möbel Busddieker, Bauking Baustoffhandel und weitere Fachmärkte des aus dem Bekleidungs-, Schuh-, Fahrrad- und Einrichtungsbereich.
- strukturprägende Betriebe:** Marktkauf, Lidl, Netto Marken Discount, Aldi, Getränkehaus, Fressnapf, KiK, Takko, Deichmann, JYSK, Möbel Busddieker, Hammer, Hagebaumarkt, Bauking Baustoffhandel, A.T.U., Bergmann Autoteile, Schwan Fahrradstudio.
- Komplementärnutzungen:** Der Großteil der weiteren Nutzungen entfällt auf klassische Gewerbebetriebe. Ergänzend sind zwei Gastronomiebetriebe (darunter die Meller Filiale von Mc Donald's) und eine Spielhalle ansässig.

Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan „Industriegebiet Melle – Europastraße –“, aus dem Jahr 1971 inkl. 2. Änderung (BauNVO 1990) setzt ein Gewerbegebiet (Elektro-Großhandel) und mehrere Industriegebiete (u. a. Marktkauf, Möbel Busddieker, Netto, Lidl, Bauking, Hagebaumarkt) fest. Es sind „bauliche Anlagen aller Formen des direkten Verkaufs bzw. Lagerverkaufs an Endverbraucher zulässig,

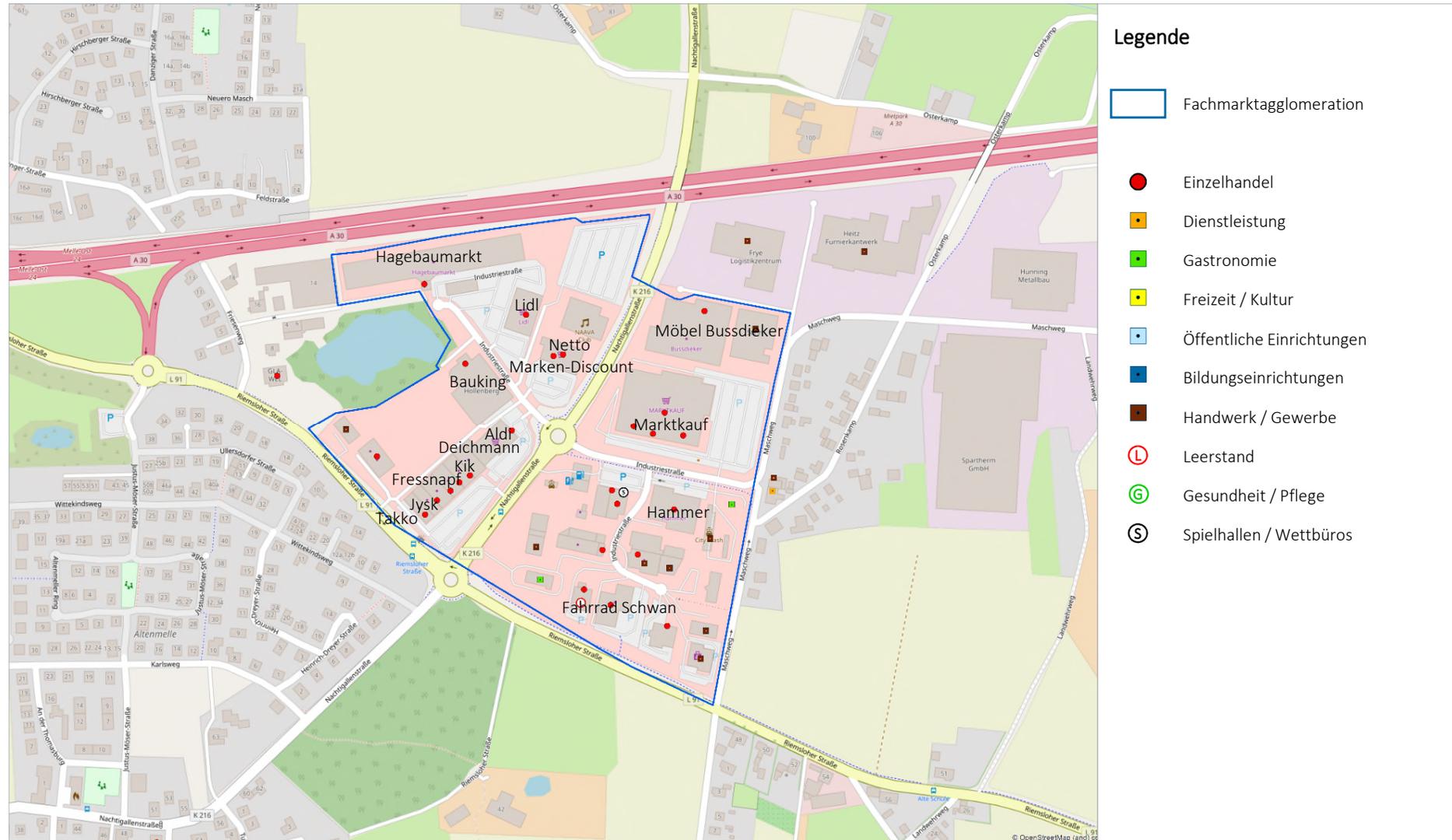
sofern die Angebotspalette nicht innenstadtrelevant [gem. Tabelle: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik, Geschenkartikel, Unterhaltungselekt. (TV, HiFi, CD) Foto, Film, Optik, Uhren und Schmuck, Parfümeriewaren, Strickwaren, Feinkost, Handarbeiten, Stoffe] oder aber Bestandteil einer Standortbindung in Folge Produktion und/oder Verarbeitung ist“.

- /// Der Bebauungsplan „Gewerbepark südlich Industriestraße“ aus dem Jahr 1991 (BauNVO 1977) setzt Gewerbegebiete fest (u. a. Hammer, Getränkehaus, Fahrrad Schwan, Mc Donald’s). In den Gewerbegebieten sind „bauliche Anlagen aller Formen des direkten Verkaufs bzw. Lagerverkaufs an Endverbraucher unzulässig, soweit die Angebotspalette nicht Bestandteil einer Standortbindung in Folge Produktion und | oder Verarbeitung ist“.
- /// Für die Fachmarktzeile nördlich der Nachtigallenstraße (u a. Takko, Fressnapf, Deichmann, Jysk) ist kein Bebauungsplan vorhanden, dieser Standort befindet sich gemäß Satzung im Innenbereich. Die Zulässigkeit ergibt sich somit aus § 34 BauGB.
- /// Fazit: Die bisherigen Bebauungspläne schließen großflächigen Einzelhandel überwiegend aus, da in der BauNVO 1990 bereits die Kern- oder Sondergebietspflicht verankert ist. Die Definition der innenstadtrelevanten Sortimente ist nicht mehr aktuell und entfaltet nur eine eingeschränkte Steuerungswirkung. Teile des planerisch gewünschten Fachmarktzentrum weisen einen generellen Einzelhandelsausschluss auf oder ein Bebauungsplan fehlt vollständig. Zukünftig sollte der Bereich mit einem Sondergebiet für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gesichert werden.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Bereitstellung von Flächen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe
- ➔ Ansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
- ➔ Planungsrechtliche Verankerung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
- ➔ Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, keine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten

Karte 18: Fachmarkttagglomeration Gerden



Quelle: Kartengrundlage Stadt Melle; Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung April 2022; GMA-Bearbeitung 2022

3.7.2 Fachmarkttagglomeration Oldendorfer Straße

Foto 19: Einkaufszentrum Oldendorfer Straße



Foto 20: Reifendienst



Aufnahmen: GMA 2022

Räumliche Situation

- 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 (u. a. Abfallwirtschaft).
- Die zuletzt leerstehenden Ladenlokale (Melle-Center) an der Bismarckstraße wurden bereits abgerissen, an ihrer Stelle entsteht das Else-Quartier, u. a. mit einem Seniorenzentrum. Im Misch- und Gewerbegebiet südlich der Oldendorfer Straße sind der Getränkemarkt Trinkgut, eine Tankstelle und die Posten Börse zu finden. Der Großteil der Nutzungen im Gewerbe- bzw. Mischgebiet entfällt auf klassische Gewerbebetriebe (u. a. Gebrauchtwagenhandel, Bauunternehmen, Installationsbetrieb).

Ausstattung

- Im **periodischen Bedarf** sind ca. 3.800 m² Verkaufsfläche vorhanden, die Fachmarktzeile ist ausschließlich mit Angeboten des periodischen Bedarfs besetzt.
- Im **aperiodischen Bedarf** beläuft sich die Verkaufsfläche durch Randsortimente auf ca. 100 m².
- strukturprägende Betriebe:** Combi, Lidl, Drogerie Müller.
- Komplementärnutzungen:** Vergölst Reifenservice.

Bebauungsplan

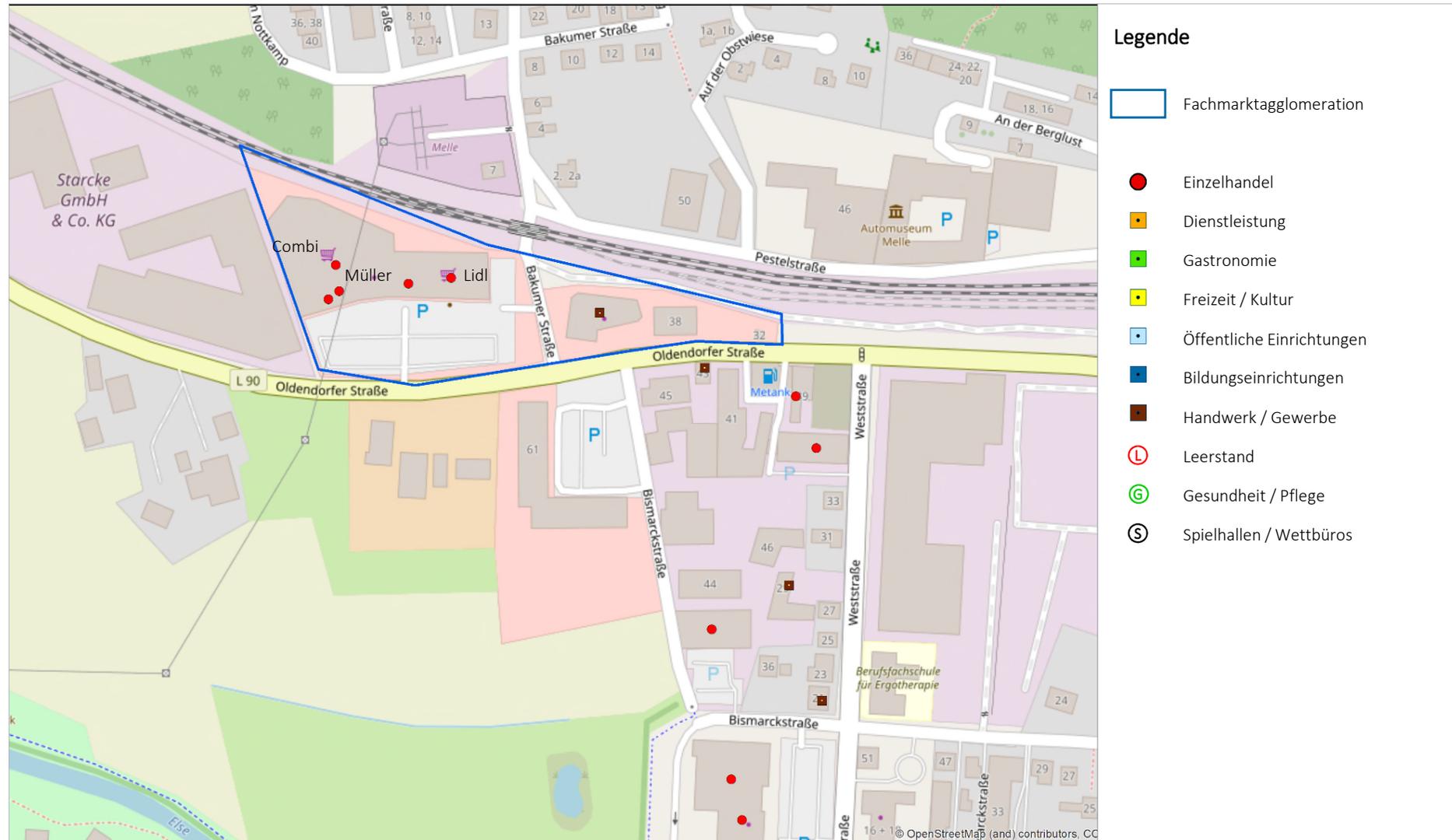
- Für die Fachmarktzeile nördlich der Oldendorfer Straße (u. a. Combi, Müller, Lidl) ist kein Bebauungsplan vorhanden, dieser Standort befindet sich gemäß Satzung im Innenbereich. Die Zulässigkeit ergibt sich somit aus § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan „südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ aus 2011 setzt ein Mischgebiet (MI) und ein Gewerbegebiet (GE) fest, das Sondergebiet (SO) für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wurde 2021 mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung durch ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Urbanes Gebiet (MU) überplant. Der Getränkemarkt Trinkgut befindet sich im Mischgebiet, die Posten Börse jeweils zum Teil im Misch- und im Gewerbegebiet. Im Gewerbegebiet sind „Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß Meller Liste“ unzulässig, Randsortimente werden auf max. 10 % bzw. max. 50 m² begrenzt.

- /// Fazit: Große Teile der bisherigen Fachmarkttagglomeration sind mit Wohnnutzung überplant worden oder durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Zukünftig sollte der Bereich nördlich der Oldendorfer Straße mit einem Sondergebiet für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gesichert werden.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Bereitstellung von Flächen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe
- ➔ Ansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
- ➔ Planungsrechtliche Verankerung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
- ➔ Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, keine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten

Karte 19: Fachmarkttagglomeration Oldendorfer Straße



Quelle: Kartengrundlage Stadt Melle; Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung April 2022; GMA-Bearbeitung 2022

4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁴⁰ 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 Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.⁴¹ Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Melle branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben. Abbildung 20 gibt hierzu einen Gesamtüberblick, der textlich erläutert wird.

Abbildung 20: Übersicht Steuerungschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversor- gungszentren	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

⁴⁰ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁴¹ Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h. sowohl großflächige⁴² Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier möglich. Die Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik in Melle sein; sie sind vorrangig auf die Fachmarkttagglomeration Gerden zu lenken.⁴³ Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

4.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren

In den Nahversorgungszentren in Bruchmühlen, Buer, Gesmold, Neuenkirchen, Riemsloh und Wellingholzhäusen soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des periodischen Bedarfsbereichs liegen, sodass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln sind. Gemäß RROP 2010 für den Landkreis Osnabrück und LROP 2017 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn mindestens 90 % der Verkaufsflächen auf den periodischen Bedarf entfallen und die Betriebe überwiegend der fußläufigen Nahversorgung dienen. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten etabliert werden. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen, da diese schwerpunktmäßig auf das Hauptzentrum gelenkt werden sollen, dem eine Vorrangstellung zukommt. Die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist zur Wahrung der Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und ggf. kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher Sicht innerhalb der Nahversorgungszentren nicht zu empfehlen.

Mit der Fortschreibung des RROP ist für einige Stadtteile die Ausweisung als **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** zu erwarten. Dabei handelt es sich um Standorte außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, an denen großflächige Einzelhandelsbetriebe, die mindestens 90 % periodische Sortimente anbieten, zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zulässig sein können. Damit soll eine flächendeckende Nahversorgung auch in Bereichen möglich sein, die sich in größerer Distanz zum zentralen Siedlungsgebiet befinden. Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sind nicht an die Bedingung der des überwiegend fußläufigen Einzugsgebietes gebunden, sondern haben einen Versorgungsauftrag für ein durch die Regionalplanung zugewiesenes Versorgungsgebiet. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind,⁴⁴ sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich nicht überschreitet.

⁴² großflächiger Einzelhandel ab 800 m^2 Verkaufsfläche

⁴³ Solche Betriebe haben i. d. R. einen hohen Flächenanspruch mit Geschäftsräumen und Parkplätzen. Diese Voraussetzungen sind im Hauptzentrum nur selten gegeben.

⁴⁴ Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittel-flächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m^2 VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.2.1 Nahversorgungsstandorte

Bei den Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Standorte, die zwar einen gewissen Einzelhandelsbesatz aufweisen, aber nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden können. Sie weisen häufig bereits Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht und hier häufig die Möglichkeiten für eine Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe fehlen. Nahversorgungsstandorte kommen insbesondere für Maßnahmen der Bestandssicherung in Betracht. Einzelhandelsbetriebe mit periodischem Kernsortiment sind auch mit über 800 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern der Umsatz zu mehr als 50 % aus dem fußläufigen Nahbereich stammt. Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und Drogeriemärkten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Bei Planung von Agglomeration aus Lebensmittelmarkt und (mehreren) Fachmärkten muss im Zweifelsfall der Nachweis der Verträglichkeit durch ein Einzelfallgutachten erbracht werden.⁴⁵

4.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen

In siedlungsräumlich integrierten Lagen (z. B. Wohngebiete) ist die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben nur möglich, sofern sie nicht raumbedeutsam sind. Auch hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Insbesondere in den unterversorgten Bereichen sind ergänzende Nahversorgungsangebote sinnvoll, wobei die Einwohner- und Kaufkraftpotenziale oft eingeschränkt sind. Bei periodischen Sortimenten können dezentrale kleinflächige Angebote (z. B. Kioske, Bäckereien, Fleischereien) zur quartiersnahen Versorgung beitragen, ohne die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen. Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (großflächig wie nicht großflächig) sind auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sowie eingeschränkt auf die Nahversorgungszentren zu lenken und sollten in den übrigen Lagen ausgeschlossen werden.

4.2.3 Fachmarkttagglomerationen und sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte

Um die zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Hauptzentrum Innenstadt) nicht zu beeinträchtigen, sollen in diesen Bereichen zukünftig keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auf die Fachmarkttagglomerationen zu lenken.

Die übrigen Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Innerhalb der Gewerbegebietslagen sollte zukünftig keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich sein. Für bestehende Betriebe gilt der passive Bestandsschutz. Dies bedeutet, dass rechtmäßig errichtete Anlagen entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung weiter genutzt werden dürfen, obwohl diese nach einer Überplanung des Standortes nicht mehr genehmigungsfähig wären. Den bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb der Fachmarkttagglomerationen werden damit keine über den Bestandsschutz hinausgehenden Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

⁴⁵ vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 2

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁴⁶

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Dies bezieht sich z. B. auf Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente gemäß LROP 2017 auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens bzw. eines Betriebes und höchstens 800 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Melle erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch den Stadtrat als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Stadtrat beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Insbesondere sind hier von Belang:

- /// Städtebauliche Ziele der Stadt Melle für die Einzelhandelsentwicklung
- /// Zentren- und Standortstruktur
- /// Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Meller Sortimentsliste
- /// Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

⁴⁶ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Meller Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Melle und zentralörtliche Struktur	19
Karte 2:	Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Melle-Mitte	25
Karte 3:	Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Buer	26
Karte 4:	Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Gesmold	27
Karte 5:	Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Neuenkirchen	28
Karte 6:	Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Oldendorf	29
Karte 7:	Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Riemsloh und Bruchmühlen	30
Karte 8:	Fußläufige Nahbereiche der wesentlichen Lebensmittelanbieter in Wellingholzhausen	31
Karte 9:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Melle	34
Karte 10:	Zentren- und Standortstruktur Melle 2022	56
Karte 11:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	58
Karte 12:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bruchmühlen	64
Karte 13:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buer	68
Karte 14:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gesmold	71
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Neuenkirchen	74
Karte 16:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Riemsloh	77
Karte 17:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wellingholzhausen	80
Karte 18:	Fachmarkttagglomeration Gerden	85
Karte 19:	Fachmarkttagglomeration Oldendorfer Straße	88

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	7
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Melle)	20
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	22
Tabelle 4:	Einzelhandelsentwicklung 2011 – 2022 nach Stadtteilen	22
Tabelle 6:	Verkaufsflächenausstattung bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m ² Verkaufsfläche	23
Tabelle 7:	Kundenverteilung und Kundendichte in Melle	32
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Einzelhandels in Melle	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	6
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel (netto) zwischen 2011 und 2020	8
Abbildung 3:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	9
Abbildung 4:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	9
Abbildung 5:	Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien bis 2030	10
Abbildung 6:	Gegenstromprinzip	11
Abbildung 7:	Einzelhandelsbestand in Melle nach Lagen	21
Abbildung 8:	Verkaufsflächenausstattung von Melle im Vergleich (Verkaufsfläche in m ² pro Einwohner)	35
Abbildung 9:	Einzelhandelszentralität in Melle nach Hauptwarengruppen	36

Abbildung 10:	Onlineeinkauf	38
Abbildung 11:	Innenstadt	39
Abbildung 12:	Räumliche Einkaufshäufigkeit (1)	39
Abbildung 13:	Einkaufshäufigkeit langfristiger Bedarf	40
Abbildung 14:	Verkehrsmittelwahl	40
Abbildung 15:	Parkplatzsituation	41
Abbildung 16:	Abstellmöglichkeiten	41
Abbildung 17:	Altersgruppen	42
Abbildung 18:	Verteilung der Sortimente in der Stadt Melle nach Lagekategorien	50
Abbildung 19:	Zentren- und Standortstruktur Melle 2022	54
Abbildung 20:	Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung	89

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Strukturdaten der Stadt Melle	18
Übersicht 2:	Kriterien der Zentrenrelevanz	48
Übersicht 3:	Meller Sortimentsliste	51

Fotoverzeichnis

Foto 1:	großflächiger Einzelhandel Weststraße	57
Foto 2:	Haupteinkaufsstraße Plettenberger Straße	57
Foto 3:	Lidl-Filiale in Melle	63
Foto 4:	Einzelhandelsbetriebe in Rödinghausen	63
Foto 5:	Kirchhofsburg mit Osnabrücker Tor	66
Foto 6:	Edeka-Markt, Barkhausener Straße	66
Foto 7:	Kreissparkasse, Gesmolder Straße	69
Foto 8:	Nah&Frisch Markt	69
Foto 9:	Combi-Markt, Bielefelder Straße	72
Foto 10:	Einzelhandel, Hauptstraße	72
Foto 11:	Kreissparkasse, Alt-Riemsloh	75
Foto 12:	Combi-Markt Riemsloh	75
Foto 13:	Edeka, Wellingholzhausener Straße	78
Foto 14:	Stammhaus Mode Stock, Am Ring	78
Foto 15:	NP-Markt Westerhausen	81
Foto 16:	Baustelle am Planstandort Edeka Wondrag-Poppe	82
Foto 17:	Marktkauf nach erfolgtem Umbau	83
Foto 18:	Fachmärkte Nachtigallenstraße	83
Foto 19:	Einkaufszentrum Oldendorfer Straße	86
Foto 20:	Reifendienst	86