

Sachbericht zum Projekt „Einzelhandels- und Innenstadtkonzept“

Nachdem die Ausschreibung und Auftragsvergabe durchgeführt war, erfolgte im März 2022 der inhaltliche Auftakt, der mit dem ausführenden Büro GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) und Vertretern der Stadt Melle besprochen wurde.

Wesentliche Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Melle:

- Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage
- Sicherstellung der Nahversorgungsfunktion der Stadtteile

Das Konzept soll zukünftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dienen.

Zu Beginn des Prozesses hat eine umfangreiche Bestandsaufnahme stattgefunden. Dabei wurde eine Analyse der Entwicklungstrends im Einzelhandel und der rechtlichen Rahmenbedingungen, sowie eine Auswertung von wesentlichen Strukturdaten der Stadt Melle, wie u.a. die Verkehrsanbindung, Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und die Arbeitsmarktsituation, durchgeführt.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Analyse der Angebots- und Nachfragesituation. Dazu wurde der Bestand aller Einzelhandelsbetriebe aufgenommen, die Komplementärnutzungen und die leerstehenden Ladeneinheiten in den zentralen Versorgungsbereichen erhoben, sowie die Nachfrage- und Nahversorgungssituation analysiert.

Im Ergebnis wurden Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung erarbeitet. Es wird zwischen Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unterschieden.

Des Weiteren wurde das Sortimentskonzept „Meller Liste“ überprüft und im Standortkonzept wurde die Zentren- und Standortstruktur von Melle evaluiert und angepasst. Auf kommunaler Ebene werden zur Steuerung des Einzelhandels die zwei aufeinander aufbauenden und sich bedingenden Sortiments- und Standortkonzepte benötigt:

Sortimentskonzept:

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

Standortkonzept:

- Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr 4 BauGB. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Des Weiteren werden zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt, sodass der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen enthalten ist.

Dies bedeutet, dass bestehende Ansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereichen einen besonderen Schutzstatus haben und neue Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf diese haben dürfen.

Im zweiten Teil des Prozesses lag der Fokus auf der Erstellung des Innenstadtkonzeptes. Dazu erfolgte zunächst eine Analyse der Einzelhandels- und Komplementärnutzungen sowie eine städtebauliche Analyse.

Nach der Erhebung und Analyse der Daten folgte die Beschreibung und Bewertung der Hauptlagen und der innerstädtischen Quartiere. Des Weiteren wurde das Potenzial von un- oder untergenutzten Bereichen bewertet und ein Stärken- / Schwächen-Profil für die Innenstadt Melle erstellt, sowie Handlungsansätze erarbeitet.

Zukünftig wird es darum gehen, die Innenstadt nicht nur über den Einzelhandel zu definieren, sondern eine multifunktionale Innenstadt mit multifunktionalen Räumen zu entwickeln. Bestandteil der Weiterentwicklung sind:

- die stärkere Verknüpfung des Zentrums mit den umliegenden Grünanlagen,
- die Ausbildung von eindeutigen Wegebeziehungen,
- die Stärkung der nördlich gelegenen Stadteingänge von der Weststraße, sowie des Stadtgrabens und
- die bessere Beschilderung / Information zur einfacheren Orientierung innerhalb des Zentrums.

Folgende drei Handlungsfelder wurden für die innerstädtische Entwicklung definiert:

- Gestaltung, Wegebeziehungen und Beschilderung

Die zentralen Plätze um den Marktplatz sind fußläufig gut miteinander verbunden, ein Durchgang zu anderen innerstädtischen Bereichen ist für ortsfremde Besucher nicht eindeutig. Auch eindeutige Wegebeziehungen zwischen dem Marktplatz und den Grünanlagen sind nicht vorhanden. Zur besseren Orientierung wird im Konzept ein besonders gestaltetes und identitätsstiftendes Element zur Information und Orientierung empfohlen, das durchgängig in der Stadt und den Grünanlagen verteilt wird.

- Nachverdichtung

Ein weiteres Handlungsfeld ist die Nachverdichtung. Ziel ist die Ansiedlung eines Frequenzbringers (dazu gehören Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte oder Non-Food-Discounter), damit weitere Betriebe und Geschäfte von zusätzlichen Frequenzen profitieren. Potentialflächen bestehen an wenigen Standorten.

In Kombination mit einem Parkdeck oder einer Tiefgarage könnten die vorhandenen Parkplätze erhalten werden. Aus städtebaulicher Sicht könnte damit die Situation räumlich gegliedert werden. Alternativ denkbar ist auch eine Zentralisierung des Parkplatzangebotes mit einer Hochgarage um damit Raum für eine weitere städtebauliche Verdichtung zu schaffen.

- Digitalisierung und Kommunikation

Es geht um die Information über das Angebot, Verbundmöglichkeiten und Veranstaltungen / Aktionen der Werbegemeinschaft sowie die Vernetzung der Innenstadtakteure. Mit Blick auf die Nachbelegung von leerstehenden Ladenlokalen sind nicht nur ein intensiver Austausch zwischen der Wirtschaftsförderung und den Eigentümern, sondern auch verstärkte Privatinitiativen, in Form von Modernisierungen, notwendig.

Das Einzelhandels- und Innenstadtkonzept wurde in einem partizipativen Prozess erarbeitet. Ergebnisse und Analysen wurden in der Lenkungsgruppe zum Einzelhandelskonzept und in Arbeitskreisen zum Innenstadtkonzept mit Vertretern aus Verwaltung, Politik, der Werbegemeinschaft, sowie der Industrie- und Handelskammer erörtert.

Eine erste Sitzung der Lenkungsgruppe zum Einzelhandelskonzept hat im Juni 2022 stattgefunden. Thema der ersten Veranstaltung waren die Ergebnisse der Analyse zu den allgemeinen Rahmendaten, die Einwohnerentwicklung und die Arbeitsmarktsituation.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Einzelhandelsstruktur mit dem Einzelhandelsangebot, sowie die Abgrenzung von Versorgungsbereichen in den acht Stadtteilen.

Im Juli 2022 fand der erste Arbeitskreis zum Innenstadtkonzept statt. Im Fokus stand dabei der Stadtteil Melle-Mitte, insbesondere die Innenstadt. Gemeinsam wurden die Stärken und Schwächen in Hinblick auf die Themen „Einzelhandel & Gastronomie“, „Kommunikation & Kultur“, „Mobilität & Gestaltung“, sowie weitere Nutzungen erarbeitet. Auch wurden die Ziele und Chancen / Risiken für die Innenstadt festgehalten.

In der zweiten Sitzung der Lenkungsgruppe im Oktober 2022 zum Einzelhandelskonzept wurden die Ergebnisse der Befragungen, die Nahversorgungsanalyse und die Vorschläge zum Standortkonzept und des

Sortimentskonzeptes mit den Teilnehmenden erörtert. Ein zweiter Arbeitskreis fand im November 2022 statt.

Die ersten Ergebnisse wurden durch das Büro GMA im Dezember 2022 im Fachausschuss präsentiert.

Außerdem erfolgte im Rahmen der Fortschreibung und Erarbeitung des Einzelhandels- und Innenstadtkonzeptes Ende Juni sowohl eine Passantenbefragung, sowie eine Passantenfrequenzmessung an drei Standorten des Innenstadtbereiches. Eine Online-Bürgerbefragung stand den Bürgerinnen und Bürgern von Juli bis August 2022 zur Verfügung.

Die Auswertung der Befragungen und der Messung brachte viele Hinweise und aus den Ergebnissen konnten Aussagen über Melle abgeleitet werden.

Im Dezember 2022/Januar 2023 wurde die Beteiligung von Behörden durchgeführt, sowie im Februar/März 2023 die Beteiligung der Ortsräte der acht Meller Stadtteile. Diese konnten Anregungen zum Einzelhandelskonzept abgeben, zu denen in einer Abwägung eine Stellungnahme durch das Planungsbüro abgegeben und ins Konzept übernommen wurde. Das Innenstadtkonzept wurde im entsprechenden Ortsrat thematisiert.

Nach der Beteiligung der Behörden und Ortsräte wurden die Endberichte vom Einzelhandels- und Innenstadtkonzept erstellt.

Für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes hatte die Stadt Melle eine Fristverlängerung bis zum 15.05.2023 beantragt.

Verschiedene Aspekte hatten Verzögerungen im Ablaufplan bewirkt, sodass der ursprünglich vorgesehene Zeitplan nicht eingehalten werden konnte.

Zur Erarbeitung der beiden Konzepte waren vier Sitzungen (je zwei Sitzungen für die Lenkungsgruppe zum Einzelhandelskonzept und den Arbeitskreis zum Innenstadtkonzept) angesetzt, zu denen jeweils Vertreter aus der Verwaltung, Politiker der Stadtteile Melles, Vertreter aus dem Einzelhandel, der Industrie- und Handelskammer, des Landkreises Osnabrück, der Wirtschaftsförderung der Stadt Melle und dem Landkreis Osnabrück, sowie Vertreter des Landkreises Osnabrück aus dem Bereich Planen und Bauen eingeladen waren.

Der Erarbeitungsprozess sollte möglichst partizipativ erfolgen. Aufgrund einer Vielzahl kommunaler Termine konnte der Beteiligungsprozess erst verspätet erfolgen, so dass der vorgesehene Zeitplan sich zeitlich nach hinten verschob. Ein weiterer Punkt der zur Verzögerung beigetragen hat, ist der länger gewählte Zeitraum zur Bürgerbeteiligung. Da die Flächenstadt Melle aus acht Stadtteilen besteht, erstreckt sich die Beteiligung aller Stadtteile über einen längeren Zeitraum.

Der Beantragung einer verlängerten Projektlaufzeit wurde durch die NBank zugestimmt.