



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Schriftenreihe zum Flächenutzungsplan Heft 22

Hannover

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1 Rahmenbedingungen für lebendige Zentren	7
<b>2 Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument</b>	<b>8</b>
2.1 Zentrenhierarchie	8
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche	12
2.3 Abweichungen bei der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungsbereiche und Entwicklungsbereiche zwischen Konzept und gutachterlichem Vorschlag	13
2.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche	13
2.3.2 Ergänzungsbereiche	14
2.3.3 Entwicklungsbereiche	15
2.4 „Hannoversche Liste“ der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente	20

<b>3</b>	<b>Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes</b>	<b>22</b>
3.1	Erhalt und Stärkung der Oberzentralen Versorgungsfunktion	22
3.2	Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt (A-Zentrum ZVB Mitte) sowie in den sonstigen Zentren	23
3.3	Erhalt und Stärkung der Identität der Innenstadt (A-Zentrum ZVB Mitte) und der sonstigen Zentren	23
3.4	Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")	24
3.5	Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel	24
3.6	Erhalt und Stärkung der polyzentralen Nahversorgungsstruktur durch die Zentren	25
3.7	Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit	25
3.8	Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe	26
<b>4</b>	<b>Prognose des zusätzlichen Verkaufsflächenspielraums bis 2020</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>30</b>
5.1	Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	30
5.2	Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel	32
5.3	Räumliche Entwicklungsoptionen	34
<b>6</b>	<b>Einzelhandel außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und an Sonderstandorten</b>	<b>35</b>
6.1	Abweichungen bei der Darstellung der Sonderstandorte für Einzelhandel zwischen Konzept und gutachterlichem Vorschlag	35
<b>7</b>	<b>Fazit</b>	<b>37</b>



Die Zukunft der Städte wird maßgeblich davon geprägt sein, eine Stadtstruktur zu entwickeln, die auf die kommenden gesellschaftlichen Herausforderungen eingestellt ist. Leben in der Stadt, damit verbinden sich unterschiedliche Ansprüche. Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Bildung und Kultur machen den Reiz des Stadtlebens aus. Menschen unterschiedlicher Generationen suchen und finden in der Stadt die Vielfalt und Mischung an Lebensräumen und Einrichtungen, die sie für ihre individuelle Lebenssituation benötigen. Immer mehr Bedeutung erhält eine Stadtplanung, die einerseits diese Vielfalt des Stadtlebens ermöglicht und andererseits dafür einen tragfähigen Rahmen, eine ausgewogene Stadtstruktur schafft.

Hannover hat in den letzten Jahrzehnten an einer Stadtstruktur gearbeitet, die sowohl eine räumliche als auch soziale Ausgewogenheit aufweist. Das Gerüst dieser Stadtstruktur bilden die unterschiedlichen Zentren. Es sind räumliche Kristallisationspunkte mit einer verschiedenen langen Entwicklungsgeschichte. Vom historischen Ortskern bis hin zur modernen Innenstadt ist den Zentren gemeinsam, dass sie Handels- und Dienstleistungsangebote aufweisen und zugleich mit ihrer stadträumlichen Ausgestaltung identitätsstiftend wirken.

Einen wichtigen Faktor bei der Gestaltung und Entwicklung der Zentren stellt der Einzelhandel dar. Er übt als einer der umsatzstärksten Sektoren der Wirtschaft einen erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung aus. Er stellt maßgeblich die Versorgung mit Gütern sicher. Die Märkte prägen ihr Umfeld, z.B. durch ihre bauliche Ausgestaltung und Verkehrsströme, die durch Lieferung und Kunden ausgelöst werden. Der Dynamik dieses Wirtschaftssektors müssen sich die Politik und die Stadtplanung stellen, in dem sie die Interessen der Bürgerinnen und Bürger an einer intakten urbanen Struktur den Eigeninteressen der Handelsunternehmen gegenüberstellt.

Seit vielen Jahren gibt es in dieser Stadt eine Kultur des Dialogs. Mit den Einzelhandelsunternehmen werden sowohl grundsätzliche Fragen als auch Standortplanungen konstruktiv erörtert. Dazu wurden in den letzten Jahren in mehreren Konzepten die unterschiedlichen Kriterien der räumlichen und inhaltlichen Strukturierung

der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Auf dieser Grundlage wurden Planungen der Einzelhandelsunternehmen beurteilt und geeignete Standortentscheidungen getroffen. Das ging nicht ohne Konflikte und Auseinandersetzungen ab. Aber die überwiegende Zahl an Entscheidungen wurde konstruktiv diskutiert und oft im Konsens, bei dem die Interessen der BürgerInnen und die der Unternehmen in Einklang gebracht wurden, getroffen.

Angesichts der immer komplexeren Prozesse im Einzelhandel wurde vor ca. vier Jahren entschieden, dass die Stadt ihre bisherigen Konzepte auf den Prüfstand stellt und eine Aktualisierung vornimmt. In einem ausführlichen Prozess hat die Stadt zusammen mit weiteren Fachleuten räumliche und inhaltliche Anforderungen formuliert. Die Innenstadt und die Zentren der Stadtbezirke sollen in ihren unterschiedlichen Funktionen entwickelt und gestärkt werden. Die wohnortnahe Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit Gütern und Dienstleistungen soll gesichert werden. Es wurden vorhandene Stärken herausgearbeitet, wie die überregionale Magnetwirkung der Innenstadt und die polyzentrische Verteilung der Zentren im Stadtgebiet, die eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten schon heute sicherstellt. Auch bei der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, wie z.B. Lebensmittel, ist ein hoher Standard erreicht worden. Es wurde aber auch Handlungsbedarf festgestellt. So ist z.B. die Versorgungssituation in einigen Stadtteilen noch nicht optimal.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse und der bisherigen Konzepte wurde ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt und vom Rat am 24. Februar 2011 beschlossen. Damit liegt ein Planwerk vor, das in seiner umfassenden Form erstmalig zur Verfügung steht. Das Konzept bietet eine verbindliche Grundlage für Fragen des Einzelhandels, und legt darüber hinaus die Grundzüge der zukünftigen Stadtstruktur fest. Auf der Basis der Ziele und Grundsätze dieses Konzeptes wird der konstruktive Dialog mit den Einzelhandelsunternehmen fortgesetzt, um die gute Versorgungssituation zu erhalten und dort zu verbessern, wo Defizite bestehen. Ziel ist es, ein bedarfsgerechtes und gut erreichbares Angebot an Waren und Dienstleistungen in den Zentren zu sichern. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist Hannover für diese Aufgaben gut gerüstet.

Stephan Weil, Oberbürgermeister

Die Stadt Hannover nimmt als Landeshauptstadt, größte Stadt Niedersachsens und als Oberzentrum eine herausragende Stellung ein, wobei dem Einzelhandel in Hannover eine wesentliche funktionale Bedeutung auch über die Regionsgrenzen hinaus zukommt. Eine auf den Erhalt und die Stärkung der bestehenden Einkaufsbereiche der Innenstadt und in den Stadtteilen abzielende Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, ist bereits seit 1985 ein Hauptanliegen der Hannoverschen Stadtentwicklung.

Beginnend mit dem Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte wurden im Laufe der Jahre mehrere Konzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet, um den aktuellen Entwicklungen in diesem Wirtschaftssektor Rechnung zu tragen. Diese Konzepte bildeten bisher die verwaltungsinternen Leitlinien für die Steuerung des Einzelhandels in Hannover.

Vor dem Hintergrund weiterer Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse im Einzelhandel, der Novellierung des Baugesetzbuches, höchstrichterlicher Rechtsprechung zum Einzelhandel sowie der Vorgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm und dem Einzelhandelskonzept für die Region Hannover ist es notwendig geworden, die bisherige Einzelhandelskonzeption zu aktualisieren und fortzuschreiben. Damit die erforderliche Rechtssicherheit gewährleistet werden kann, hat das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella im Auftrag der Verwaltung ein Gutachten zur Neuaufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover erarbeitet.

Dieses Gutachten stellt die Begründung für das daraus entwickelte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover dar. Wesentliche Bestandteile sind die Zentrenhierarchie der Einkaufsstandorte, die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte für Einzelhandel, die sogenannte Hannoversche Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sowie die Ziele und Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover werden die einzelnen Konzepte zum Einzelhandel aus den vergangenen Jahren zusammengefasst und aktualisiert. Zukünftig wird für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover nur noch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage dienen.



Die Erarbeitung des Gutachtens durch das Büro Dr. Acocella wurde durch einen Arbeitskreis begleitet, an dem neben städtischen Verwaltungsvertretern aus den Stadtbezirken, der Flächennutzungsplanung und der Wirtschaftsförderung auch Vertreter der Industrie- und Handelskammer Hannover, des Einzelhandelsverbandes Hannover – Hildesheim und der Region Hannover, Team Regionalplanung teilnahmen. In 6 Sitzungen und einem Workshop wurden wesentliche Fragen, Ziele und Schlussfolgerungen diskutiert und rückgekoppelt.

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann sich die Stadt Hannover die in den einschlägigen Paragraphen des Baugesetzbuches (§§ 1 Abs.6 Nr.11, 2 Abs.2, 9Abs. 2a, 34 Abs. 3) aufgeführten Regelungen zunutze machen. Darüber hinaus ist das aktive und konstruktive Zusammenarbeiten von Stadtverwaltung und privaten Akteuren ein großes Anliegen, damit die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in den kommenden Jahren im Sinne der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Hannover erfolgreich diskutiert und umgesetzt werden.

Uwe Bodemann, Stadtbaurat

# 1 Einleitung

Die Landeshauptstadt Hannover ist einer der attraktivsten und stärksten Einzelhandelsstandorte Deutschlands. Als Oberzentrum für eine Region mit rund 1,2 Millionen Einwohnern ist sie nicht nur wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt, sondern entfaltet auch eine hohe Anziehungskraft für den Einzelhandel, weit über die umliegende Region hinaus. Um diese Entwicklung zu fördern und an die richtigen Standorte zu lenken, wurden schon frühzeitig Konzeptionen für den Einzelhandel erarbeitet.

Die bisherigen Konzepte zum Einzelhandel umfassen das Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte (1985), das Fachmarktkonzept (1992), das Konzept zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (1996) und das Nahversorgungskonzept (2002). Im Jahr 2003 beschloss der Rat zudem Leitlinien zur Nahversorgung (Drucksache Nr. 0810/2003). Diese (Teil-) Konzepte zum Einzelhandel bildeten bisher die verwaltungsinternen Grundlagen für die Steuerung der weiteren Entwicklung des Einzelhandels in Hannover.

Die Einzelhandelsbranche ist geprägt durch ständigen Wandel. Insbesondere führen Unternehmenskonzentrationen und Umstrukturierungsprozesse in immer kürzeren Zeitabständen zu neuen Anforderungen an bestehende und neue Standorte.

Auch in rechtlicher Hinsicht haben sich durch Novellierung des Baugesetzbuches, geänderte Vorgaben aus Landes- und Regionalplanung und nicht zuletzt der höchstrichterlichen Rechtsprechung Entwicklungen und Notwendigkeiten ergeben, die bisherigen Konzepte zum Einzelhandel grundsätzlich zu überprüfen und neu zu fassen.

Mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur Neuaufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover wurde das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella von der Verwaltung beauftragt. Dieses Gutachten wurde im April 2010 fertig gestellt.

Auf der Grundlage des Gutachtens wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover entwickelt, das die bisherigen Konzepte zum Einzelhandel aus den vergangenen Jahren zusammenfasst, aktualisiert und mit einer verbindlichen Wirkung ausstattet.

Zukünftig soll für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Einbeziehung der räumlich und sachlich relevanten Faktoren im Einzelfall dienen.

Das Einzelhandelsangebot in der Landeshauptstadt Hannover umfasst – einschließlich Bäcker, Schlachter und Tankstellenshops – zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 3.668 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 842.775 qm. In Relation zu 1993, dem Zeitpunkt der aktuellsten bundeseinheitlich durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung (HGZ), (ohne Bäcker, Schlachter und Tankstellenshops) ist für die Landeshauptstadt Hannover ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs um rd. 25% zu konstatieren. Demgegenüber stieg die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im gleichen Zeitraum "nur" um rd. 14%. Diese Entwicklungen entsprechen dem bundesweiten Trend des Anstiegs der durchschnittlichen Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb. Der in Hannover im Vergleich zum Verkaufsflächenzuwachs geringere (und nur nominal angegebene) Umsatzzuwachs von rd. 16% deutet auf einen – ebenfalls auch bundesweit zu verzeichnenden – Rückgang der Flächenproduktivität hin.



Bahnhofstraße und Niki-de-Saint-Phalle-Promenade bei Nacht



Kramerstraße in der Altstadt

## 1.1 Rahmenbedingungen für lebendige Zentren

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist eine wesentliche Voraussetzung für funktionierende Zentren, da hierdurch viele Kunden angesprochen werden, die wiederum für eine entsprechende Frequentierung sorgen. Darüber hinaus sind weitere Bausteine für lebendige Zentren wichtig, die sich gegenseitig positiv bedingen.

Nutzungsmischung in den Zentralen Versorgungsbereichen, auch mit Wohnen, verschafft dem Einzelhandel ein beständiges Kundenpotenzial in direkter Nachbarschaft und sorgt für eine Belebung außerhalb von Geschäftszeiten. Gleichzeitig wird dadurch die Grundlage für eine lebenswerte Stadt gelegt.

Ein vielfältiges Angebot aus Gastronomie, Kultur, Freizeit und Dienstleistungen verschafft dem Einzelhandel weiteren Kundenzulauf durch die Kombination mit dem Einkauf und führt zu einer verlängerten Aufenthaltsdauer in den Zentren.

Entsprechend attraktiv muss auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes erfolgen, um angenehme Aufenthaltsqualität für die verschiedensten Nutzergruppen zu bieten. Zusammen mit einer ansprechenden Qualität der Architektur und Fassadengestaltung sollte eine

ansprechende Einkaufsatmosphäre geschaffen werden, die sich auch in der Schaufenstergestaltung und einem saubereren Gesamteindruck widerspiegelt.

Als Grundvoraussetzung gilt ferner, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren gut erreichen können.



Georgstraße

## 2 Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Vielfältige Nutzungs- und Expansionsansprüche der im Einzelhandel tätigen Unternehmer und Betreiber, Ansprüche der unterschiedlichen Käuferschichten und nicht zuletzt der Stadtplanung an die Einzelhandelsentwicklung müssen in Einklang gebracht werden. Gleichzeitig müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels beachtet werden, wobei ganz speziell die örtlichen Besonderheiten zu beachten sind.

Die rechtliche Notwendigkeit und Legitimation solcher Konzepte zur Einzelhandelssteuerung wurde mehrfach durch obergerichtliche Urteile betont. Denn erst durch eine gesamtstädtische Untersuchung der Einzelhandelsituation und einer aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleiteten Konzeption der zu erwartenden Einzelhandelsentwicklung sind die Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die Steuerungsmöglichkeiten nach §§ 9 a Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB, transparent und nachvollziehbar.

### 2.1 Zentrenhierarchie

Kernelement für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet das räumlich-funktionale Zentrenmodell, das die planerisch beabsichtigte Zentrenhierarchie für die gesamte Stadt Hannover darstellt. Dabei werden neben der vorhandenen Standortstruktur auch Entwicklungsperspektiven berücksichtigt.

Bereits im Landesraumordnungsprogramm (LROP) werden im Abschnitt 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen) verschiedene "Gebote" aufgeführt, die bei der Planung neuer Einzelhandelsgroßprojekte zu beachten sind. Unter Nummer 03 wird auch auf eine zu berücksichtigende innergemeindliche Zentrenstruktur hingewiesen.<sup>1</sup> Anhand von quantitativen und qualitativen Kriterien aus der Analyse der Ist-Situation sowie der Soll-Situation wurden die Zentren der Landeshauptstadt Hannover einer Differenzierung und Hierarchisierung unterzogen. Diese Zentrentypisierung stellt den Bewertungshintergrund für die zukünftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels in Hannover dar, da die Weiterentwicklung der Zentren von der ihnen zugedachten Versorgungsfunktion abhängig gemacht wird.

Es wird ein *fünfstufiges Zentrensystem* (A-Zentrum bis E-Zentrum) eingeführt, wobei sich die einzelnen Zentrenstufen in ihrem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot hinsichtlich Größe, Vielfalt etc. und somit auch in ihrer räumlichen Versorgungsfunktion voneinander unterscheiden. Innerhalb dieses Systems wurden ferner die C-, D- und E-Zentren jeweils in zwei Gruppen aufgeteilt, um den innerhalb dieser Zentrenstufen auftretenden Unterschieden in Struktur und Verkaufsfläche Rechnung zu tragen.

<sup>1</sup> Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP 2008) wird unter dem Abschnitt 2.3, Entwicklung der Versorgungsstrukturen, Nummer 03 das Kongruenzgebot formuliert. „Verkaufsflächen und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.“



B-Zentrum, Lister Meile



A-Zentrum, Platz der Weltausstellung

Das Zentrensystem der Landeshauptstadt Hannover (Karte 1, Seite 11) gliedert sich wie folgt:

- **A-Zentrum**, Innenstadt, das eine (über-)regionale Bedeutung besitzt,
- **B-Zentrum**, Lister Meile, mit gesamtstädtischer bis (teil-)regionaler Bedeutung,
- **sieben C-Zentren** (drei C 1- und vier C 2-Zentren<sup>2</sup>), die im Wesentlichen eine auf den Stadtbezirk ausgerichtete Bedeutung aufweisen,
- **21 D-Zentren** (sechs D 1- und 15 D 2-Zentren) mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung und
- **28 E-Zentren** (21 E 1- und sieben E 2-Zentren) mit ebenfalls stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung, jedoch gegenüber den D-Zentren mit einem insgesamt geringem Einzelhandels- und auch Dienstleistungsangebot.

---

<sup>2</sup> Die C 1- und C 2- bzw. D 1- und D 2- bzw. E 1- und E 2-Zentren unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Angebots- bzw. städtebaulichen Struktur voneinander, fügen sich aber in die Zentrenhierarchie insgesamt als Gruppe ein. Hinsichtlich der Zielaussagen werden keine Unterschiede getroffen.

## Zentrentyp A

- (über-)regionale Bedeutung - Einzelhandel jeder Größe möglich  
Mitte (1)

## Zentrentyp D

- Zentrum mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung - kein größerflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel, standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Stadtteils beachten

## Zentrentyp E

- Zentrum mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung - kein größerflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel, standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Umfeldes beachten

## Zentrentyp B

- gesamtstädtische bis (teil-)regionale Bedeutung – Einzelhandel jeder Größe möglich, standortgerechte Dimensionierung bezüglich des A-Zentrums beachten  
Lister Meile (2)

## D 1-Zentren

- Königsstraße (10)
- Vahrenwald Niedersachsenring (11)
- Bothfeld Sutehstraße (12)
- Bemerode Thie (13)
- Oberkillingen Göttinger Chaussee (14)
- Ledeburg (15)

## D 2-Zentren

- Mitte Marienstraße (16)
- Mitte Calenberger Straße (17)
- List Pelikanstraße (18)
- Vahrenheide (19)
- Sahlkamp (20)
- Holzriesen (21)
- Groß-Buchholz Roderbruchmarkt (22)
- Kleefteld Kirchröder Straße (23)
- Misburg-Nord Hannoversche Straße (24)
- Bemerode Hinter dem Dorfe (25)
- Ricklingen (26)
- Mühlenbergzentrum (27)
- Limmer (28)
- Badenstedt (29)
- Herrnhausen (30)

## E 1-Zentren

- List Vier Grenzen (31)
- Voßstraße (32)
- Bothfeld Kurze-Kamp-Straße (33)
- Silberstraße (34)
- Schierholzstraße West (35)
- Kleefteld Berckhusenstraße (36)
- Heidevertel (37)
- Schierholzstraße Ost (38)
- Anderthen (39)
- Bemerode Rathausplatz (40)
- Döhren Abelmannstraße (41)
- Döhren Fiedeler Platz (42)
- Döhren Peiner Straße (43)
- Oberkillingen Wallensteinstraße (44)
- Wethbergen (45)
- Linden-Süd Deisterstraße (46)
- Davenstedt (47)
- Leinhausen (48)
- Stöcken (49)
- Marienwerder (50)
- Hainholz (51)

## E 2-Zentren

- Sallsstraße Nord (52)
- Sallsstraße Mitte (53)
- Sallsstraße Süd (54)
- Waldheim (55)
- Mitteltefeld (56)
- Ahlem Richard-Latfort-Straße (57)
- Ahlem Wunstorfer Landstraße (58)

- Zentrum mit im Wesentlichen auf den Stadtbezirk ausgerichteter Bedeutung - Einzelhandel jeder Größe möglich, standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Stadtbezirks beachten

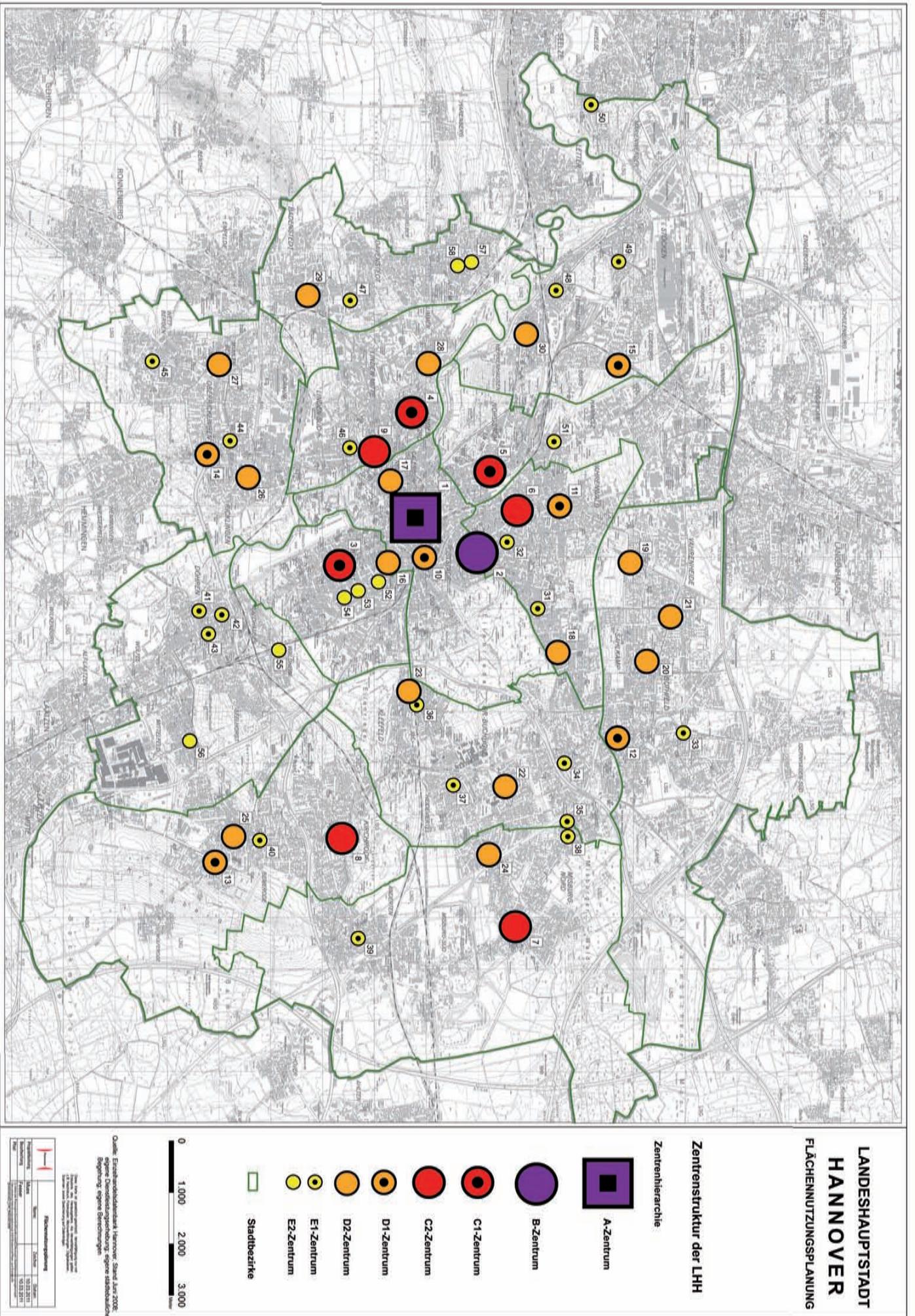
## Zentrentyp C

- C 1-Zentren**
  - Südstadt (3)
  - Linden-Nord Limmerstraße (4)
  - Nordstadt (5)

## C 2-Zentren

- Vahrenwald Vahrenwalder Straße (6)
- Misburg-Nord Meyers Garten (7)
- Kirchröde (8)
- Linden Mitte (9)

In der Zentrenkonzeption werden für jedes Zentrum städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen formuliert, da diese die Grundlage für die späteren Entscheidungen bilden. Darüber hinaus trifft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aber auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren (z.B. Sonderstandorte).



Karte 1, Zentrenhierarchie Hannover  
 Quelle: Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 2010, Band I, Seite 69

## 2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Auf Basis dieser festgelegten Zentren werden die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) räumlich abgegrenzt (Karte 2, Seite 16). Sie stellen damit eines der wichtigsten Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels dar. Eingeführt durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGBau) 2004 und die Baurechtsnovelle 2007 sind sie bei der Bauleitplanung als Belang zu berücksichtigen. Auch im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs.2 BauGB kann sich die Stadt Hannover bei Planungen von Einzelhandelsprojekten in Nachbargemeinden ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Unter Zentralen Versorgungsbereichen versteht man die Bereiche einer Gemeinde, denen wegen ihres konzentrierten Einzelhandelsangebotes, ergänzt um Dienstleistungen und Gastronomie, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. In Hannover nehmen neben der Innenstadt auch Stadtteil- und Nebenzentren die oben beschriebenen Versorgungsaufgaben wahr.

Dabei müssen die entsprechenden Standortbereiche nicht bereits vollständig als ZVB entwickelt sein. Somit ist auch das Entwicklungsziel ein Abgrenzungskriterium. Daher werden diesen Bereichen ggf. Ergänzungsbereiche zugeordnet, die sich von dem eigentlichen Zentralen Versorgungsbereich dadurch unterscheiden, dass sie in der Regel noch nicht oder nicht mehr die Besatzdichte und Qualität eines ZVB aufweisen, gleichwohl aber schützenswert sind. Bereiche, bei denen nur geringer Bestand vorhanden, aber planerische Vorstellungen für eine Entwicklung bestehen (z. T. sind bereits entsprechende Bauleitpläne im Verfahren), werden im Konzept als Entwicklungsbereiche abgegrenzt. Nach allgemeiner Auffassung stellen die Entwicklungsbereiche lediglich eine informelle Abgrenzung dar, weil ihnen die wesentlichen Kriterien für einen ZVB (noch) fehlen. Nach Realisierung der Planungen werden sie als neue ZVB bei einer Aktualisierung in das räumliche Konzept übernommen.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und planerischen Konzeptionen zur Entwicklung dieser Standorte.



Köbelingerstraße

Wichtig ist die eindeutige, annähernd parzellenscharfe Abgrenzung, um klare Vorgaben für die zukünftige Entwicklung zu geben.<sup>3</sup> Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsbereiche zusammen stellen somit die Zentralen Versorgungsbereiche dar.

Nur wenn klar ist, welche Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, kann geprüft werden, ob diese geschützt werden sollen. Erst wenn die räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung dieser Standorte erreichbar ist. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

<sup>3</sup> Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat in einem Grundsatzurteil entschieden, dass zentrale Versorgungsbereiche "räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.", sind. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

## 2.3 Abweichungen bei der Abgrenzung der Zentralen Versorgungs-, Ergänzungs- und Entwicklungsbereiche zwischen Konzept und gutachterlichem Vorschlag

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem gutachterlichen Vorschlag des Büros Dr. Acocella kam es zu abweichenden Einschätzungen über die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen, Ergänzungsbereichen und Entwicklungsbereichen. Nachfolgend werden die Abweichungen aufgeführt und erläutert.

### 2.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

#### Stadtbezirk Mitte

Der Zentrale Versorgungsbereich Mitte wird um den östlichen Teil der Passerelle und den umgestalteten Raschplatz erweitert. Das Gutachten hat hier eine Darstellung als Sonderstandort getroffen. Durch den zwischen Bestandsaufnahme und Konzeptentwicklung erfolgten Umbau dieses Bereiches ist ein innerstädtisches Angebot aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie entstanden, dass den Kriterien für einen ZVB entspricht und dementsprechend geschützt werden soll.



Passerelle unter dem Hauptbahnhof

#### Stadtbezirk Vahrenwald - List

Der Abschnitt der Podbielskistraße zwischen Waldstraße und Hunaeusstraße wird entgegen des Vorschlags des Gutachtens als ZVB dargestellt. In diesem Abschnitt ist ein Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden, der erhalten werden soll. Darüber hinaus sind Potenziale in Baulücken und untergenutzten Grundstücken für eine Aufwertung und Ergänzung des Angebotes vorhanden.



Marienstraße

#### Stadtbezirk Mitte / Südstadt – Bult

Der Zentrale Versorgungsbereich Marienstraße soll ab Unfall-Klinik bis zum Aegidientorplatz beidseitig verlängert werden und mit dem ab etwa Akazienstraße zum Aegidientorplatz beidseitig verlängerten Zentralen Versorgungsbereich der Hildesheimer Straße verbunden werden. Das Gutachten hatte hier keinen Zentralen Versorgungsbereich vorgeschlagen.

Sowohl in der Hildesheimer Straße als auch in der Marienstraße sind jedoch eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen sowie mit der Regionsverwaltung und Stadtbibliothek auch vielbesuchte öffentliche Einrichtungen vorhanden, die eine Attraktivität dieses Bereiches begründen. Mit der Ausweisung als ZVB soll diesem Bestand Rechnung getragen werden sowie die besondere städtebauliche Funktion als Übergang von Innenstadt zu den angrenzenden dicht besiedelten Stadtquartieren betont werden.



Hildesheimer Straße

### Stadtbezirk Bothfeld – Vahrenheide

Der ZVB Sutelstraße wird um das ehemalige Üstra - Depot erweitert. Hier ist zwischen dem Zeitpunkt der gutachterlichen Bestandsaufnahme und der Konzepterarbeitung eine Umnutzung zu Einzelhandelszwecken erfolgt, die durch die ergänzte Abgrenzung nachvollzogen wird.

### Stadtbezirk Döhren – Wüfel

Die beiden ZVB Fiedelerplatz und Peiner Straße werden entgegen des gutachterlichen Vorschlags durch einen ZVB im Bereich der Ziegelstraße verbunden. Dieser Bereich bietet bei einem derzeit zwar geringen Bestand Potenziale an, die bereits im Flächennutzungsplan bei der damaligen Abgrenzung der Bereiche mit Marktfunktion berücksichtigt wurden. Sie sollen weiterhin genutzt werden können.

## 2.3.2 Ergänzungsbereiche

### Stadtbezirk Mitte

Der Bereich zwischen Lister Meile, Rundestraße und Hamburger Allee ist zu großen Teilen bereits durch verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u. a. ein Kaufland-Verbrauchermarkt) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt. Durch die geplante Verlagerung des zentralen Omnibusbahnhofs und Bebauung der dadurch freigesetzten Flächen ergeben sich weitere stärkende Potenziale. Im Gutachten des Büro Dr. Acocella ist hier ein Sonderstandort für Einzelhandel vorgeschlagen worden. Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt, sondern ein Ergänzungsbereich zum ZVB Mitte vorgesehen. Für diesen zentralen Standort ist eine verdichtete höherwertige Nutzung geplant. Einzelhandel soll sich auf die Erdgeschosszone beschränken.



Goethestraße

In der gegenwärtigen Anhandgabe des Grundstücks „Lister Dreieck“ an einen Investor sind bis zu 5000 qm Verkaufsfläche zugestanden worden. Die Ausnutzung dieser Option ist noch offen.

In der Calenberger Neustadt wird die Goethestraße zwischen Goetheplatz und Leibnizufer ebenfalls als Ergänzungsbereich dargestellt. Ausschlaggebend sind hier der relativ dichte Besatz und die Bedeutung dieses Bereichs für die Versorgung der Bewohner. Das Gutachten hatte hier eine Einstufung als Entwicklungsbereich vorgesehen.

### Stadtbezirk Vahrenwald - List

Der Zentrale Versorgungsbereich im südlichen Abschnitt der Vahrenwalder Straße wird abweichend vom Gutachten als Ergänzungsbereich dargestellt. Hier gibt es durch Kfz- Handel untergenutzte Flächen, die einer attraktiveren Nutzung zugeführt werden sollen. Ziel ist es den Eingangsbereich zum Stadtteil Vahrenwald städtebaulich aufzuwerten.



Raschplatz

### 2.3.3 Entwicklungsbereiche

Bei der Abgrenzung von Entwicklungsbereichen ergaben sich folgende Divergenzen zum Gutachten.

#### Stadtbezirk Buchholz – Kleefeld

Zur Stärkung des Stadtteils und des Stadtteilzentrums Roderbruch wird westlich des Roderbruchmarktes und südlich der Stadtbahntrasse ein Entwicklungsbereich abgegrenzt, der für in der Planung befindliche Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehen soll. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes zwischen den beiden Stadtbahnübergängen. Damit soll das bisher überwiegend durch Discounter geprägte Angebot ergänzt werden.

#### Stadtbezirk Ricklingen

Im nördlichen Bereich der Göttinger Chaussee wird ein Entwicklungsbereich dargestellt, da nach Umgestaltung und Neueröffnung eines ehemaligen Verbrauchermarktes dieser Standort noch Potenzial aufweist. Damit kann ein Beitrag zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung in Oberricklingen geleistet werden.

#### Stadtbezirk Linden – Limmer

Das zurzeit im Umbau befindliche ehemalige Ihmezentrum wird als Entwicklungsbereich dargestellt, da im Rahmen der geltenden Bauleitplanung für diesen Bereich eine Verkaufsfläche von bis zu 35.000 qm realisiert werden kann. Derzeit ist offen, ob und in welchem Maße diese Option in Anspruch genommen wird.



*Am Küchengarten mit Blick auf das Ihmezentrum*

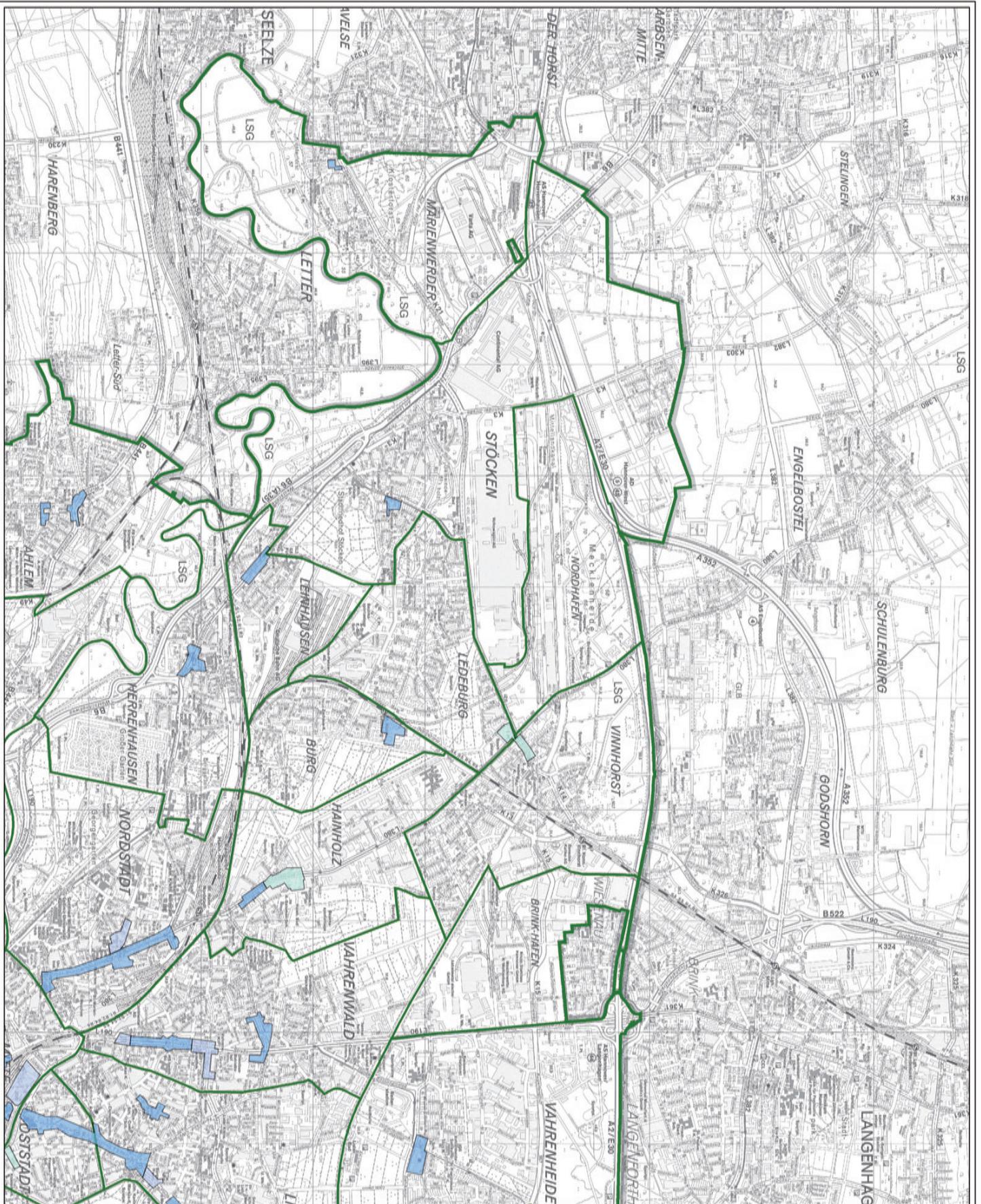
#### Stadtbezirk Nord

An der Schulenburger Landstraße wird zurzeit der Bereich Hainhölzer Markt überplant, um hier ein Stadtteilzentrum zu entwickeln. Daher wird hier ein Entwicklungsbereich dargestellt. Damit werden die Sanierungsziele, die der Verbesserung des Versorgungsangebotes der ansässigen Bevölkerung dienen, für das Sanierungsgebiet Hainholz aufgegriffen.

Im Bereich Mecklenheidestraße / Schulenburger Landstraße im Stadtteil Vinnhorst wird ebenfalls ein Entwicklungsbereich dargestellt. Hier wird ein Stadtteilzentrum aufgrund der unzureichenden Versorgung der Bevölkerung geplant. Das Gebiet wird aus Mitteln des Programms Stadtumbau West gefördert.

*Schulenburger Landstraße, zukünftiger Bereich Hainhölzer Markt*





**LANDESHAUPTSTADT  
HANNOVER  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

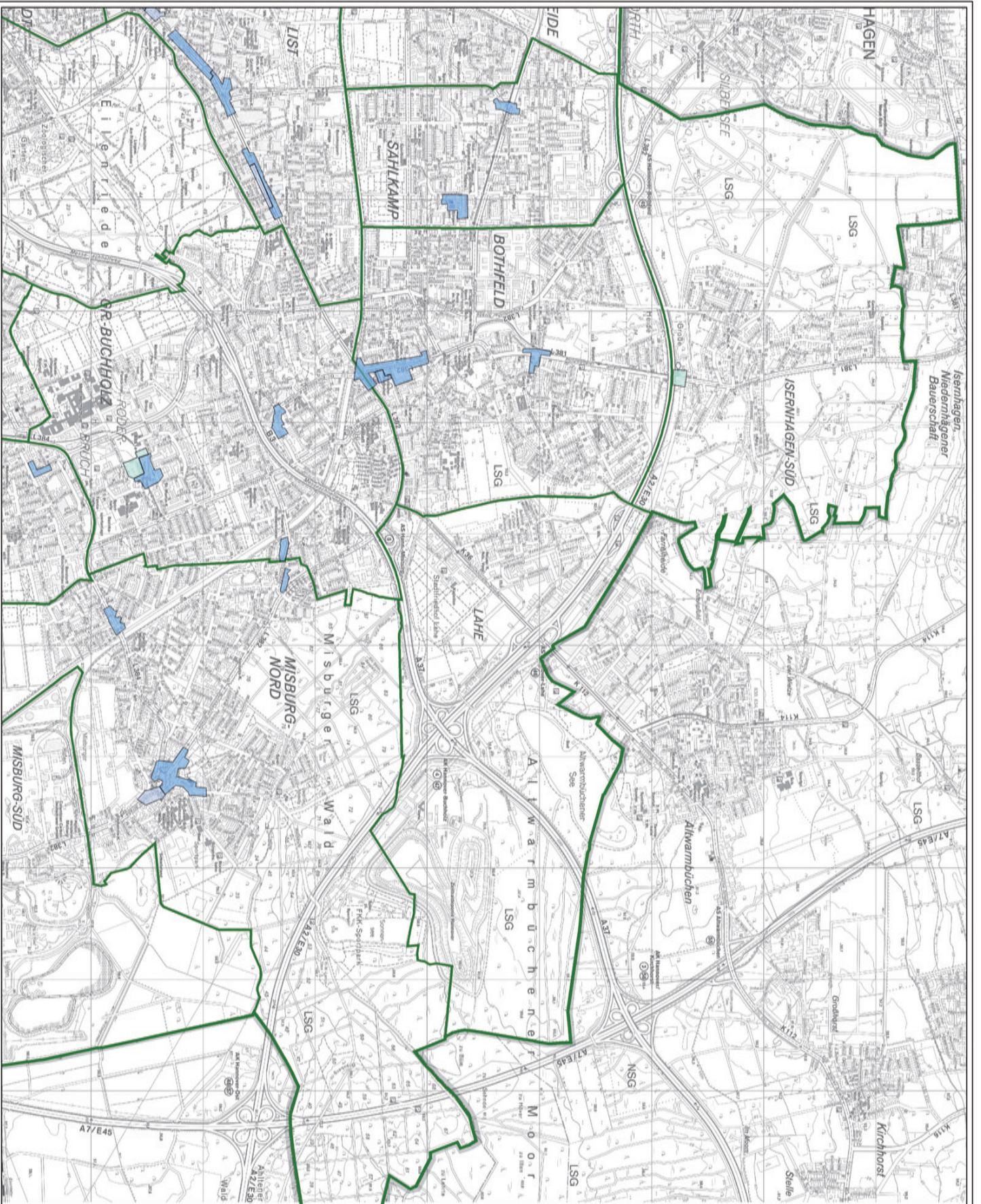
**Zentrale  
Versorgungsbereiche**

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Ergänzungsbereiche
- Entwicklungsbereiche

Maßstab 1 : 46.000

Flächennutzungsplanung	
Titel	
Standort	
Verfasser	
Datum	2016/2017
Version	
Projekt	
Geplante Ausführung	
Geplante Ausführung	
Geplante Ausführung	

Karte 2, Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche (Teil Nordwest)



**LANDESHAUPTSTADT  
HANNOVER  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

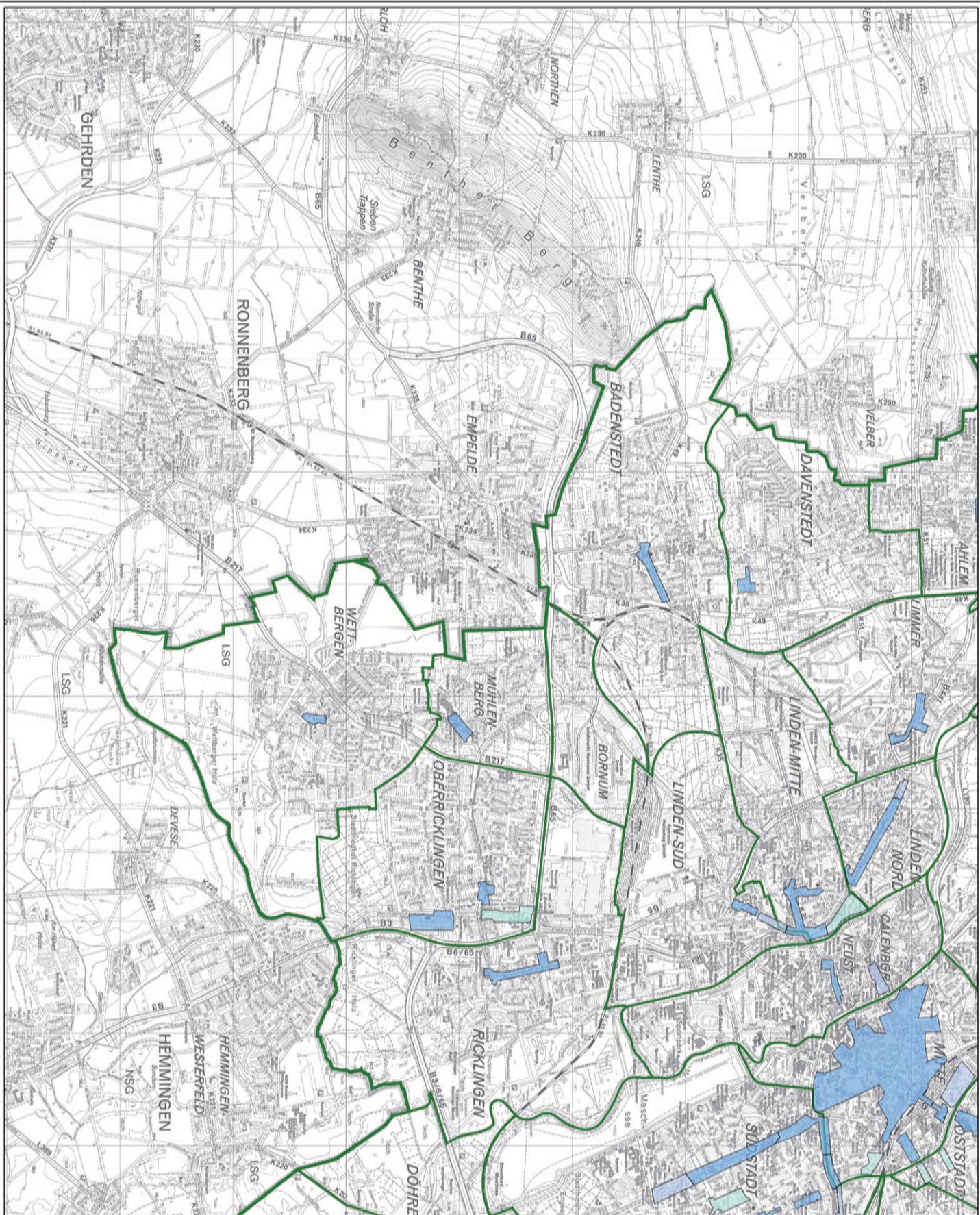
**Zentrale  
Versorgungsbereiche**

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Ergänzungsbereiche
- Entwicklungsbereiche

Maßstab 1 : 46.000

Flächennutzungsplanung	
Planungszeitraum	2016 - 2030
Stand	2016
Verabschiedungsdatum	2016
Verabschiedungsorgan	2016
Verabschiedungsdatum	2016
Verabschiedungsorgan	2016

Karte 2, Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche (Teil Nordost)



**LANDESHAUPTSTADT  
HANNOVER  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

**Zentrale  
Versorgungsbereiche**

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Ergänzungsbereiche
- Entwicklungsbereiche

Maßstab 1 : 46.000

Flächennutzungsplanung	
Titel	Flächennutzungsplanung
Standort	Hannover
Datum	2016/2015
Verfasser	Stadtplanung
Vertrag	Flächennutzungsplanung
Vertrag	Flächennutzungsplanung
Vertrag	Flächennutzungsplanung

Karte 2, Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche (Teil Südwest)



## 2.4 „Hannoversche Liste“ der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben spielt die Bewertung der Verträglichkeit der geplanten Sortimente mit den bestehenden und schützenswerten Versorgungsstrukturen eine wichtige Rolle. Unterschieden wird in zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente.

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf,
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer,
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment"),
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind,
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen,
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind,
- v. a. in den Zentren am stärksten vertreten sind.

**Nicht zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die Zentren nicht prägen,
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe),
- auf Grund ihres i. d. R. hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel),
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Dabei ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb von Zentren grundsätzlich negative Auswirkungen hervorrufen können. Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt, insbesondere in den Zentren von Hannover, zu schaffen. Entsprechend ist für die Landeshauptstadt Hannover abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (etwa Übernahme der im RROP 2005 vorgeschlagenen Liste) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist. Es ist vielmehr auf die real vorhandenen gemeindlichen Verhältnisse abzustellen. Daher wurde auf der Grundlage der Analyse der Einzelhandelsstruktur eine eigene "Hannoversche Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente" entwickelt.

Demnach ist diese ortsspezifische Sortimentsliste ein Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bauleitplanung sowohl in den Zentren, als auch zur Sortimentssteuerung an sonstigen Standorten, insbesondere an Sonderstandorten, für Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die auch weiterhin außerhalb der Zentren angesiedelt werden können.

## Hannoversche Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

### zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten/ Kunst
- Arzneimittel
- Babyausstattung
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- (Schnitt-)Blumen
- Briefmarken, Münzen
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Drogeriewaren
- Elektroklein-/ haushalts- und großgeräte
- Foto/ Film
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Hörgeräte
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikinstrumente
- Nähmaschinen
- Genuss- und Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Büroorganisation
- Reformwaren
- Sanitärwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitungen/ Zeitschriften

### nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Lampen, Leuchten
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge (inkl. Teppichböden)
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Campingartikel
- Erde, Torf
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf
- Herde/ Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kinderwagen,- sitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Tapeten
- Teppiche
- Tiernahrung und Zoobedarf
- Werkzeuge

## 3 Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Hannover auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die darin getroffenen entsprechenden Festsetzungen unerlässlich. Voraussetzung für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt insgesamt und für die Zentren insbesondere.

Der Zielkatalog gibt Auskunft über die künftige Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Hannover. Die Zielvorschläge dienen gleichzeitig als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept. Als vorrangiges Ziel wird diesbezüglich die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren gesehen.

Der Zielkatalog umfasst die nachfolgenden Teilziele:

### 3.1 Erhalt und Stärkung der Oberzentralen Versorgungsfunktion

Die besondere Versorgungsfunktion des Oberzentrums geht aus dem Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005) hervor, wonach im Versorgungskern die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben uneingeschränkt möglich ist. Die bestehende Versorgungsfunktion, die also in besonderem Maße der Innenstadt Hannover (dem A-Zentrum) zukommt, gilt es zu erhalten und in Teilbereichen zu stärken. Derzeit nimmt die Landeshauptstadt Hannover ihre Versorgungsfunktion in den die Innenstadt prägenden Sortimenten Bekleidung, Sport/Freizeit und des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs insgesamt betrachtet in hohem Umfang wahr: per Saldo sind deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des

Stadtgebietes zu verzeichnen. Die sich in den hohen Bindungsquotenwerten ausdrückende (über-)regionale Ausstrahlungskraft der Landeshauptstadt Hannover ist dabei im Wesentlichen auf das A-Zentrum ZVB Mitte zurückzuführen. Auf Grund der hohen aktuellen Bindungsquoten sollte jedoch besonderes Augenmerk auf die Erhaltung der oberzentralen Versorgungsfunktion im Einzelhandel gelegt werden, da Neuansiedlungen oder Erweiterungen entsprechender Größe auch zu ungewollten Änderungen der Einzelhandelsstruktur innerhalb der Stadt Hannover führen können. Eine (deutliche) Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion erscheint nur in einzelnen (Teil-)Sortimenten möglich bzw. sinnvoll.



Neubau Kröpcke Center

## 3.2 Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt (A-Zentrum ZVB Mitte) sowie in den sonstigen Zentren

Entscheidend für die Attraktivität von Zentren ist neben der vorrangig quantitativen Komponente, d.h. dem sich durch Verkaufsfläche ausdrückenden Einzelhandelsangebot, in einem hohen Maße auch die Vielfalt an Funktionen. Dies betrifft in besonderem Maße Zentren, die nur zu einem (geringen) Teil Nahversorgungsfunktion besitzen. In der Landeshauptstadt Hannover weisen in besonderem Maße das A-Zentrum Mitte, das B-Zentrum Lister Meile sowie die sieben C-Zentren auf. Insbesondere in diesen Zentren sollte die bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen, Kultur und auch Wohnen erhalten - und teilweise in Teilbereichen ausgebaut/ gestärkt - werden. Bezüglich der D- und E-Zentren ist neben einem auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Einzelhandelsangebot vor allem ein möglichst großes Angebot publikumsintensiver, zentrenprägender Dienstleistungseinrichtungen zu erhalten bzw. dieses zu stärken: Gerade die Funktionsvielfalt kleinerer Zentren verleiht diesen eine besondere Attraktivität gegenüber Einzelhandelsangebo-

ten an nicht integrierten Standorten, die oftmals diese Qualität nicht aufweisen.



Lister Meile/ Körtingstraße

## 3.3 Erhalt und Stärkung der Identität der Innenstadt (A-Zentrum ZVB Mitte) und der sonstigen Zentren

Die Identität eines Zentrums wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen/ Gebäude, Architektur insgesamt, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es in den Zentren Hannovers zu erhalten bzw. zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden Wettbewerb zwischen den Kommunen sowie auch zwischen den Standort(typ)en, ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils für ein Zentrum von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur, insbesondere von Zentren höherer Stufe, gewinnt angesichts der noch immer zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen zunehmenden Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation weiterhin an Gewicht.

Die besondere Identität des A-Zentrums Innenstadt wird unter anderem durch das Neben- bzw. Miteinander unterschiedlicher Architekturstile, die unterschiedlichen Charakteristika einzelner Teilbereiche hinsichtlich Betriebsformen, -größen, Preisniveau, Besucher- und Käufergruppen etc. sowie die Funktionsdichte und -vielfalt allgemein gebildet.

In diesem Zusammenhang soll das Image als Einkaufsstadt mit hoher Aufenthaltsqualität und weiteren, einer Landeshauptstadt entsprechenden Angeboten - z.B. im Bereich der Kultur - erhalten und weiter ausgebaut werden. Die weiteren Zentren Hannovers sollten jeweils ihr eigenes, spezifisches Profil erhalten und ggf. stärken bzw. ein solches entwickeln und artikulieren.

### 3.4 Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")

Ein kompaktes Zentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für seine Entwicklung sowie für das Entstehen lebendiger und urbaner Räume. Weiterhin ist insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine "Stadt der kurzen Wege" v. a. in Bezug auf die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung. Zudem trägt eine Stadt der kurzen Wege zur Vermeidung von Kfz-Verkehr und damit zur Reduzierung von Umweltbelastungen bei. Das A-Zentrum der Landeshauptstadt Hannover kann - unter Berücksichtigung der Größe der Stadt sowie seiner Versorgungsfunktion - als ein kompaktes Zentrum mit kurzen Wegen bezeichnet werden. Dazu tragen insbesondere die insgesamt hohe funktionale Dichte, der hohe Vernetzungsgrad sowie die unterschiedlichen Angebotsschwerpunkte und Attraktivität ein-

zelner Teilbereiche für unterschiedliche Bevölkerungs- und Besuchergruppen bei. Die diesbezüglich bestehenden Strukturen gilt es zu erhalten und zu fördern.

Auch in den weiteren Zentren der Landeshauptstadt Hannover sollte eine kompakte Struktur erhalten bzw. angestrebt werden. Dies gilt insbesondere für einzelne linear geprägte Zentren mit großer Ausdehnung: Anstatt an linearen Strukturen festzuhalten, sollten diese durch die Bildung von Angebotsschwerpunkten aufgebrochen werden. Gleichwohl existieren in der Landeshauptstadt Hannover Zentren mit großer linearer Ausdehnung, die eine hohe und nahezu gleichmäßige Funktionalität aufweisen und daher (aktuell) keiner räumlich-strukturellen Änderung bedürfen.

### 3.5 Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs-/Genussmittel

Die Verkürzung der Wege ist auch unter dem Aspekt einer flächendeckenden (Nah-) Versorgung der Einwohner Hannovers mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere im Bereich Nahrungs-/Genussmittel, zu sehen: Es soll eine "Nah" - Versorgung im eigentlichen Sinne, d.h. eine fußläufige Nahversorgung, ermöglicht werden. Dabei soll eine höhere Kaufkraftbindung an die Zentren vorrangig aus dem jeweiligen unmittelbaren Einzugsbereich, d.h. dem direkt angrenzenden Umfeld, erreicht werden und nicht durch eine Verlagerung von Kaufkraftströmen aus dem unmittelbaren Einzugsbereich anderer Zentren bzw. sonstiger integrierter Nahversorgungsstandorte.

Für die Landeshauptstadt Hannover ist aktuell in nahezu allen nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine rechnerische Vollversorgung bzw. ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen; dies gilt auch für das im Hinblick auf die Nahversorgung besonders bedeutsame Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Räumlich- funktional

betrachtet weist die Landeshauptstadt Hannover mit einem Nahversorgungsanteil von knapp 88% im Vergleich zu anderen Großstädten eine überdurchschnittlich gute Nahversorgungssituation auf. Diese ist im Wesentlichen auf die poly-/dezentral geprägten Nahversorgungsstrukturen zurückzuführen (vgl. Karte S. 38/39, Standorte der Lebensmittelnahversorger). Gleichwohl ist festzustellen, dass in einzelnen Stadtteilen bzw. in relativ großen Teilbereichen keine bzw. nur eine unzureichende Nahversorgung besteht, was auch durch die entsprechenden, an nicht integrierten Standorten angesiedelten Angebote bedingt ist. Diese Versorgungslücken gilt es, unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Siedlungsstrukturen, zu beheben und gleichzeitig das aktuelle Nahversorgungsnetz zu erhalten. Dabei sind vor dem Hintergrund der festgestellten Einwohnerzahlen u. U. auch alternative Versorgungsmöglichkeiten (z.B. Kleinflächenkonzepte, mobile Angebote, rollende Supermärkte) zu erwägen und ggf. einzurichten.



Nahversorgungszentrum Fiedeler Straße

### 3.6 Erhalt und Stärkung der polyzentralen Nahversorgungsstruktur durch die Zentren

In der Landeshauptstadt Hannover bilden insbesondere die C-, D- und auch E-Zentren das Nahversorgungsrückgrat und übernehmen vorwiegend die Aufgabe als Nahversorgungszentren für den jeweiligen Stadtbezirk / für den Stadtteil bzw. die (unmittelbar) anschließenden Siedlungsbereiche. Diese Zentrentypen tragen in hohem Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei und sind gerade für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. ältere Menschen) von hoher Bedeutung, zumal neben Nahrungs-/Genussmitteln auch andere Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (und oftmals darüber hinaus) angeboten werden und sie zudem publikumsintensive, zentrenprägende Dienstleistungseinrichtungen (in Abhängigkeit ihrer Größe und Funktion) aufweisen. Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende Nahversorgung stellt daher die Erhaltung der polyzentralen Nahversorgungsstrukturen in der

Landeshauptstadt Hannover einen besonders wichtigen Aspekt dar. In diesem Zusammenhang hat die richtige Standortwahl bei evtl. Verlagerungen bzw. Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben besonders hohe Bedeutung, da diese vor allem in den D- und E-Zentren wichtige Magnet- und Frequenzbringerfunktion übernehmen.

Das Ziel des Erhalts / der Stärkung der polyzentralen Nahversorgungsstruktur durch die Zentren der Landeshauptstadt Hannover stellt letztendlich die Fortführung der entsprechenden Zielaussage des Rahmenkonzeptes für Einkaufsstandorte aus dem Jahre 1985 dar, wonach Zentren - sog. wohnungsnaher Marktbeiriche - in ihrer Versorgungsfunktion für Teilbeiriche des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Hannover gesichert und gestärkt werden sollen.

### 3.7 Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den vorgefundenen Rahmenbedingungen abhängig. Diese Rahmenbedingungen können zumindest teilweise von der Stadt geschaffen werden, hinsichtlich des Einzelhandels z.B. durch die räumliche Lenkung zentrenrelevanter Sortimente an definierte Standorte - anstatt beispielsweise betreiber- oder grundstückseigentümerbezogener (Sonder-) Konzepte – sowie durch die städtebauliche Gestaltung und Aufwertung von öffentlichen Räumen in den Zentren.<sup>4</sup> Investitionen werden in diesem Zusammenhang wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden, wo-

bei ein konzeptionelles und stringentes Handeln eine wichtige Voraussetzung darstellt. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Hannover ein Schutz der Zentren assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein. Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

<sup>4</sup> Vgl. Landeshauptstadt Hannover: Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte, Hannover 1985, S. 15ff

### 3.8 Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die Gewerbegebiete, für die Bebauungspläne bestehen, der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten und (weitere) Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben - wie bereits im Fachmarktkonzept aus dem Jahre 1992 formuliert - in bestehenden Gewerbegebieten auszuschließen bzw. diese auf wenige derart geprägte Standorte zu konzentrieren. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen dabei häufig auch von den Perspektiven bezüglich flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab.

Für Neuansiedlungen von Handwerk und produzierendem Gewerbe ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig über Flächen verfügen zu können, die auch räumliche Entwicklungsoptionen<sup>5</sup> enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten.



Gewerbegebiet, Alter Flughafen

<sup>5</sup> Vgl. Landeshauptstadt Hannover: Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte - Fachmärkte in Hannover, Hannover 1992, S. 38.



Ernst-August-Galerie an der Kurt-Schumacher-Straße

## 4 Prognose des zusätzlichen Verkaufsflächenspielraums bis 2020

Das auf dem vorliegenden Gutachten des Gutachterbüros Dr. Acocella basierende Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Landeshauptstadt Hannover darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Zentren Hannovers sowie der (städtebaulich integrierten) Nahversorgungsstrukturen hängt auch davon ab, ob, wie viel und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb unabdingbar, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes bis zum Jahr 2020 wurde deshalb vom Büro Dr. Acocella eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt.

Die der Prognose zugrunde liegende Basis bilden die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale wurden die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel berücksichtigt. Diese basieren u. a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern. Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten wurden auch allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen

berücksichtigt. Weiterhin wurden wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, verschiedene Szenarien erarbeitet, so dass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert. Hinsichtlich der Prognoseergebnisse ist zu berücksichtigen, dass darin Einzelhandelsvorhaben, die demnächst realisiert werden, wie z.B. Hainhölzer Markt, Roderbruchmarkt oder Ihme-Zentrum, nicht enthalten sind. Mit einbezogen wurde hingegen die mittlerweile eröffnete Ernst-August-Galerie.

Im Rahmen der Prognose wurde davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf den Verkaufsflächenzuwachs haben. Der Zuwachs ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zum Prognosezeitpunkt. Für die Ermittlung des aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenpotenzials wurden *drei Prognosevarianten* berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom einzelhandelsbezogenen Handeln in der Landeshauptstadt Hannover aufzeigen sollen:

### Status- quo- Prognose

Die Status-quo-Prognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten können gehalten werden: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung. Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenzuwachses, der auf die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. Diese Variante ist keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in der Landeshauptstadt Hannover erreicht würde. Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere etwas tun werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.

### Entwicklungsprognose - Entwicklungsspielräume vor dem Hintergrund der Ist-Situation

Die Entwicklungsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren (Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung) unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, wo sie derzeit unter bestimmten Zielwerten liegen. Dies bedeutet, dass das ermittelte Flächenpotenzial aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird.

### Wettbewerbsprognose

Die Wettbewerbsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (insbesondere Änderungen in den Nachbarkommunen, aber auch politische Ereignisse o. ä.). Dabei wird von einem Rückgang der Kaufkraftbindung von 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren bzw. angesetzten Niveau ausgegangen.

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist auf *nachfrageseitige* Änderungen zurückzuführen.

### Ergebnis der Prognose

Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen lassen keinen wesentlichen Zuwachs beim Verkaufsflächenpotenzial erwarten. Sollte es gemäß der Entwicklungsprognose dennoch zu einem Zuwachs des Verkaufsflächenpotenzials kommen, ist Folgendes zu berücksichtigen. Bei optimistischer Betrachtung kommen die Gutachter im Zeitraum bis 2020 zu dem Ergebnis, dass ein zusätzliches rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von insgesamt bis zu 86.000m<sup>2</sup> zu erwarten ist. Der weit überwiegende Teil des Entwicklungsspielraums mit bis zu 50.000m<sup>2</sup> ist im nicht zentrenrelevanten Bedarfsbereich zu finden. Bei den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten<sup>6</sup> (inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten) ergibt sich bis zum Jahr 2020 ein vergleichsweise geringes Verkaufsflächenpotenzial, das zwischen 0m<sup>2</sup> und 36.000m<sup>2</sup> liegt.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Verkaufsflächenzuwachs hinaus ist nur dann ohne Verdrängung gegen den bestehenden Einzelhandel möglich, wenn durch diesen Zuwachs die Attraktivität des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Hannover erhöht wird, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft nach Hannover gezogen werden kann. Das o. g. Ergebnis der Prognose bildet lediglich einen *Orientierungswert* für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Hannover: Die abgeleiteten Werte sind weder als unbedingt zu erreichende Ziele noch als "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels zu verstehen.

---

<sup>6</sup> Insgesamt wurde in der Landeshauptstadt Hannover im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 von maximal rd. 18.500 m<sup>2</sup> ermittelt. Darüber hinaus wurde im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 17.500 m<sup>2</sup> abgeleitet.

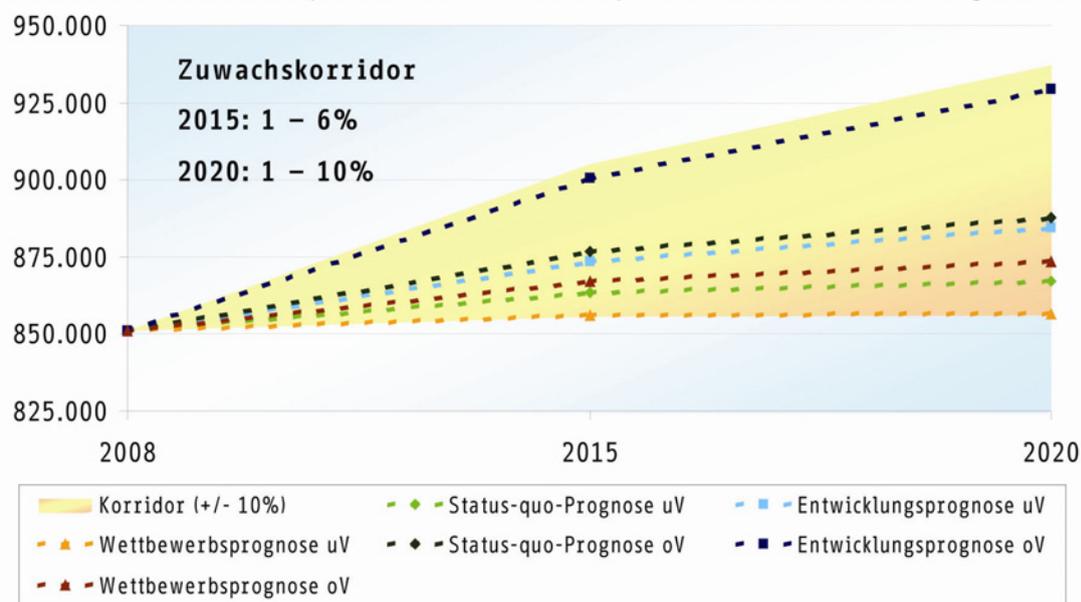
Außerdem erfordert die unterstellte Erhöhung der Bindungsquoten insbesondere bei der Entwicklungsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen und stellt einen längerfristigen Prozess dar.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Zuwachs im Laufe von gut einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte. Allerdings kann die Realisierung eines konkreten Projektes ab einer bestimmten Größe - sowie in Abhängigkeit seines Standortes innerhalb der Stadt Hannover - auch eine *angebotsseitige* Änderung bedeuten: Auf Grund der dadurch zunehmenden

Attraktivität des Einzelhandels kann u.U. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Hannover steigen. Entsprechend kann bei Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Flächenzuwachs abgezogen werden.

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung der oben formulierten Ziele von zentraler Bedeutung, wonach sowohl die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im A-Zentrum Mitte sowie in den sonstigen Zentren, als auch die polyzentrale Nahversorgungsstruktur durch die Zentren erhalten und gestärkt werden sollen. Hierfür sind grundsätzliche Strategien zu verfolgen.

Abb. 11: Verkaufsflächenspielraum in der Landeshauptstadt Hannover bis 2020 - Angaben in qm



Quelle: Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 2010, Band I, Seite 92

## 5 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Vor dem Hintergrund der Ausstrahlung der Stadt in die Region Hannover und der sich aus der Prognose ergebenden relativ geringen quantitativen Entwicklungsspielräume sollte die zukünftige Strategie darin bestehen, die vorhandene Zentrenstruktur zu erhalten und zu stabilisieren.

Im hierarchisch gegliederten fünfstufigen Zentrensystem des Oberzentrums Hannover nimmt das A-Zentrum ZVB Mitte eine besondere Stellung ein; aber auch das B-Zentrum Lister Meile und die C-Zentren besitzen ein umfassendes, vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Die Nahversorgungsstrukturen sind

insgesamt als gut zu bewerten, obgleich einige D- und E-Zentren auf Grund sehr kleinteiliger Angebotsstrukturen in ihrem Fortbestand latent gefährdet sind und in den äußeren Stadtbezirken für einige Wohnbereiche meist einwohnerschwacher Stadtteile keine bzw. nicht hinreichende Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen.

Um die aufgeführten Ziele zu erreichen, wurden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt.

### 5.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel



1-A-Lage, Große Packhofstraße

*Grundsatz: Zentrenrelevanter Einzelhandel nur in den Zentren*

Zentrenrelevante Sortimente (s. "Hannoversche Liste") sollen zukünftig als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben nur noch in den als zentralen Versorgungsbereichen abgegrenzten Zentren von Hannover angesiedelt werden.

In nicht integrierten Lagen sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden.

Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden.



Fußgängerzone, Georgstraße/ Schillerstraße

**Grundsatz: Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel** ausschließlich im A-Zentrum ZVB Mitte, im B-Zentrum ZVB Lister Meile und in den C-Zentren

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben<sup>7</sup> mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> - sollte zukünftig lediglich in dem A-Zentrum ZVB Mitte, dem B-Zentrum ZVB Lister Meile und den sieben C-Zentren zulässig sein.

Im A-Zentrum ZVB Mitte soll auf Grund der Angebotsausrichtung und seiner oberzentralen Versorgungsfunktion zentrenrelevanter Einzelhandel uneingeschränkt möglich sein. Im B-Zentrum ZVB Lister Meile mit seiner charakteristischen, eigenen Einzelhandelsstruktur muss bei der möglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf eine standortgerechte Dimensionierung bezüglich des A-Zentrums ZVB Mitte geachtet werden, um dieses in ihrer Attraktivität und Bedeutung nicht zu beeinträchtigen.

In den sieben C-Zentren sollen großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten dem jeweiligen Stadtbezirk angepasst und entsprechend dimensioniert sein.

<sup>7</sup> Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

**Grundsatz: Zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit** auch in den D- und E-Zentren

In den sonstigen Zentren (D- und E-Zentren) sollen nur nicht großflächige zentrenrelevante Angebote, d.h. mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>, angesiedelt werden.

Eine *Ausnahme* kann bei entsprechender Lage für die Ansiedlung bzw. die Erweiterung großflächiger Lebensmittelbetriebe innerhalb der D- und E-Zentren sowie *außerhalb der abgegrenzten Zentren* zugelassen werden, sofern es sich um:

- integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und vor dem Hintergrund der im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist.

Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung der Zentren bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden ist.

Auch wenn außerhalb der Zentren in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) i. d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist, in bestimmten Mischgebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

## 5.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

### *Grundsatz: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel in den Zentren und außerhalb*

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u. U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden.

Auf Grund der relativ geringen Entwicklungsspielräume soll in Gewerbegebieten, in denen bisher kein Einzelhandel vorhanden ist, auch zukünftig kein Einzelhandel angesiedelt werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment sind daher in diesen Gebieten über Bebauungsplanfestsetzungen in jedem Fall auszuschließen. Soweit eine Sicherung der Gewerbe- und Industriegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe erforderlich ist, ist jeglicher Einzelhandel grundsätzlich insgesamt auszuschließen.

Neuansiedlungen von Einzelhandel sollten somit vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden. Dabei ist eine räumliche Nähe zu den Zentren (insbesondere A- bis C-Zentren) auf Grund möglicher positiver Synergie- und Kopplungseffekte - soweit diese bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel überhaupt auftreten - vorzuziehen. Für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der ZVB werden sogenannte Sonderstandorte ausgewiesen und Entwicklungsziele formuliert. (s. auch unter Abschnitt Einzelhandel außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche / Sonderstandorte)

### *Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten*

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).



Sonderstandort für Einzelhandel im Stadtteil Wülfel, Hildesheimer Straße

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen schädlichen Auswirkungen auf die Zentren entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

Darüber hinaus wird eine Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente festgelegt, die - analog zum LROP Niedersachsen<sup>8</sup> - nicht mehr als 10% der gesamten Verkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Diese gesamte Randsortimentsproblematik kann bei einer Ansiedlung dieser Sortimente in den ausgewiesenen Zentren vermieden werden.

### *Grundsatz: "Leerstandsdomino" vermeiden bzw. Umgang mit Ansiedlungswünschen*

Vor allem auf Grund des begrenzten quantitativen Entwicklungsspielraums auch für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte die Flächenbereitstellung eher zurückhaltend erfolgen. Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche – soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht, sondern lediglich die Position funktional wesentlicher Einzelhandelslagen, insbesondere der Zentren, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebieten) geschwächt wird.

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit – nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten.

Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort (in einem Gewerbegebiet) mit einer sich daran orientierten Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hoch-)wertigen Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, denen zwar planerisch begegnet werden kann, die aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen können.

---

<sup>8</sup> Vgl. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen - Teil II - Vom 21. Januar 2008: Ziel 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen), Absatz 3, Satz 8.

### 5.3 Räumliche Entwicklungsoptionen

In Hannover gibt es verschiedene Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Zentren, die es in Anpassung an den spezifischen Einzelfall zu prüfen und ggf. anzuwenden gilt:

- Revitalisierung von Brachflächen,
- Nachverdichtung im Bestand,
- Schließen von Baulücken,
- Entwicklung un-/untergenutzter rückwärtiger Bereiche,
- (Um-)Nutzung von Leerständen,
- Verkaufsflächenzusammenlegung,
- Integration von Einzelhandelsbetrieben in den Bestand.

Da es für die Landeshauptstadt Hannover lediglich geringfügige wettbewerbsneutrale Entwicklungsspielräume geben wird, bedeutet dies für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung in Hannover unter Berücksichtigung der dargestellten Grundsätze konkret eine Konzentration der räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf die Zentren und die Nutzung darin liegender Flächen und Nachverdichtungspotenziale. Es sollte stringent nach dem Leitbild "Innen- vor Außenentwicklung" vorgegangen werden, da dies ansonsten den Bestrebungen nach Dichte und Kompaktheit entgegenstehen und den Investitionsdruck auf die bestehenden Flächenpotenziale bzw. Leerstände innerhalb der Zentren verringern würde. Neben dem Nutzen vorhandener Flächenpotenziale sind auch die städtebaulich-funktionalen Brüche und Barrieren zu beheben, um kompakte, zusammenhängende Zentren auszugestalten.



Nahversorger in einem denkmalgeschützten Parkhaus, Schmiedestraße



Nachnutzung einer Industriebrache an der Göttinger Straße

## 6 Einzelhandel außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und an Sonderstandorten

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet dort angesiedelt werden, wo Einzelhandel planungsrechtlich zulässig ist. Im Sinne einer geordneten Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet soll der nicht zentrenrelevante Einzelhandel planerisch gesteuert werden. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll grundsätzlich nur noch in den dafür ausgewiesenen Sonder-

gebieten bzw. in den abgegrenzten Sonderstandorten zugelassen werden. Wegen der geringen Entwicklungspotenziale in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen ist auf die Ausweisung neuer Standorte nur im Ausnahmefall zurückzugreifen. Da diese Sonderstandorte nicht den rechtlichen Status der Zentralen Versorgungsbereiche besitzen, hat die Darstellung der Sondergebiete einen informellen Charakter und den Status einer Selbstbindung.

### 6.1 Abweichungen bei der Darstellung der Sonderstandorte für Einzelhandel zwischen Konzept und gutachterlichem Vorschlag

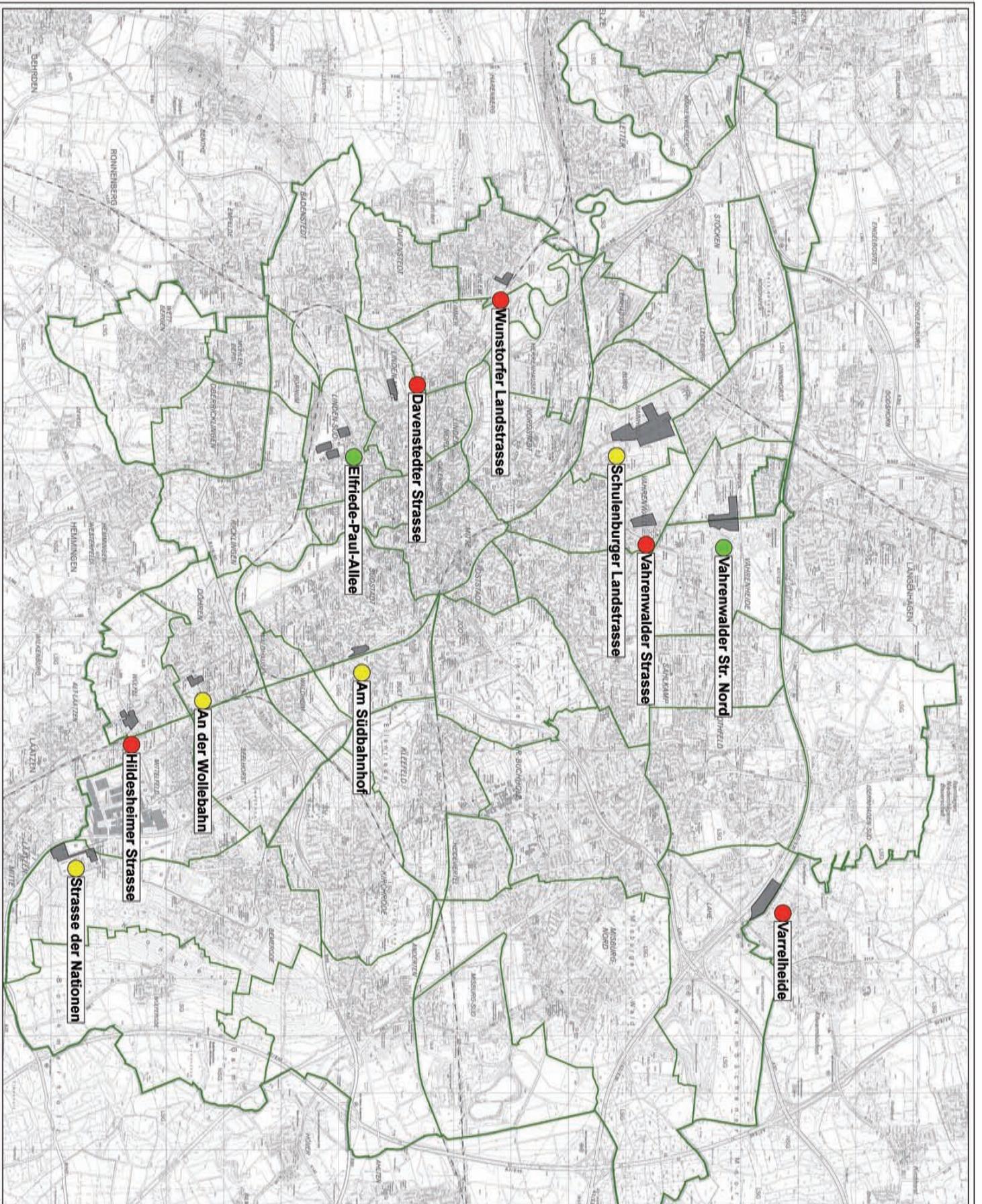
Auch bei der Abgrenzung und Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Sonderstandorte sind Abweichungen zum Gutachten Dr. Acocella vorgenommen worden. Bis auf den Sonderstandort Vahrenwalder Straße sind die Abgrenzungen verändert worden. Dies beruht vor allem auf dem Abgleich mit vorhandenen Bebauungsplänen und den darin enthaltenen Steuerungsregelungen zum Einzelhandel oder wie im Fall des Sonderstandortes Am Südbahnhof auf der erst in letzter Zeit konkretisierten Planungszielsetzung.

Der vom Gutachter abgegrenzte Sonderstandort Rundestraße wird wie weiter oben begründet als Ergänzungsstandort eingestuft.

Der Sonderstandort Am Südbahnhof wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und dem daraus entwickelten Bebauungsplan nach Süden verlegt. Die vom Gutachter identifizierten Standorte Anderter Straße und Bornumer

Straße werden als nicht für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet angesehen und sind bereits entsprechend bauleitplanerisch überplant worden. Sie fallen damit als Sonderstandorte weg.

Der Einschätzung des Gutachters für die zukünftige Entwicklung wird nur in zwei Fällen nicht gefolgt. Der Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord wird als geeignet für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel angesehen. Hier sind bereits einige Betriebe angesiedelt, eine Erweiterung, Nachnutzung aufgegebener Betriebe bzw. gebietsinterne Verlagerung von Betrieben soll auch zukünftig zulässig sein. Hiermit wird auch der Zielsetzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes entsprochen. Auch der Sonderstandort an der Wollebahn soll erhalten bleiben und wird daher als nachrangig geeignet für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eingestuft.



**LANDESHAUPTSTADT  
HANNOVER  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

**Sonderstandorte für  
Einzelhandel**

- Eignung für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- nachrangige Eignung für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Bestandssicherung kein weiterer Einzelhandel
- Sonderstandorte für Einzelhandel



Flächennutzungsplanung	
Standort	Zeitraum
Planungsperiode	12.04.2010
Planungsperiode	12.04.2010
Planungsperiode	12.04.2010

Karte 3, Sonderstandorte und Vorschläge für deren zukünftige Entwicklung



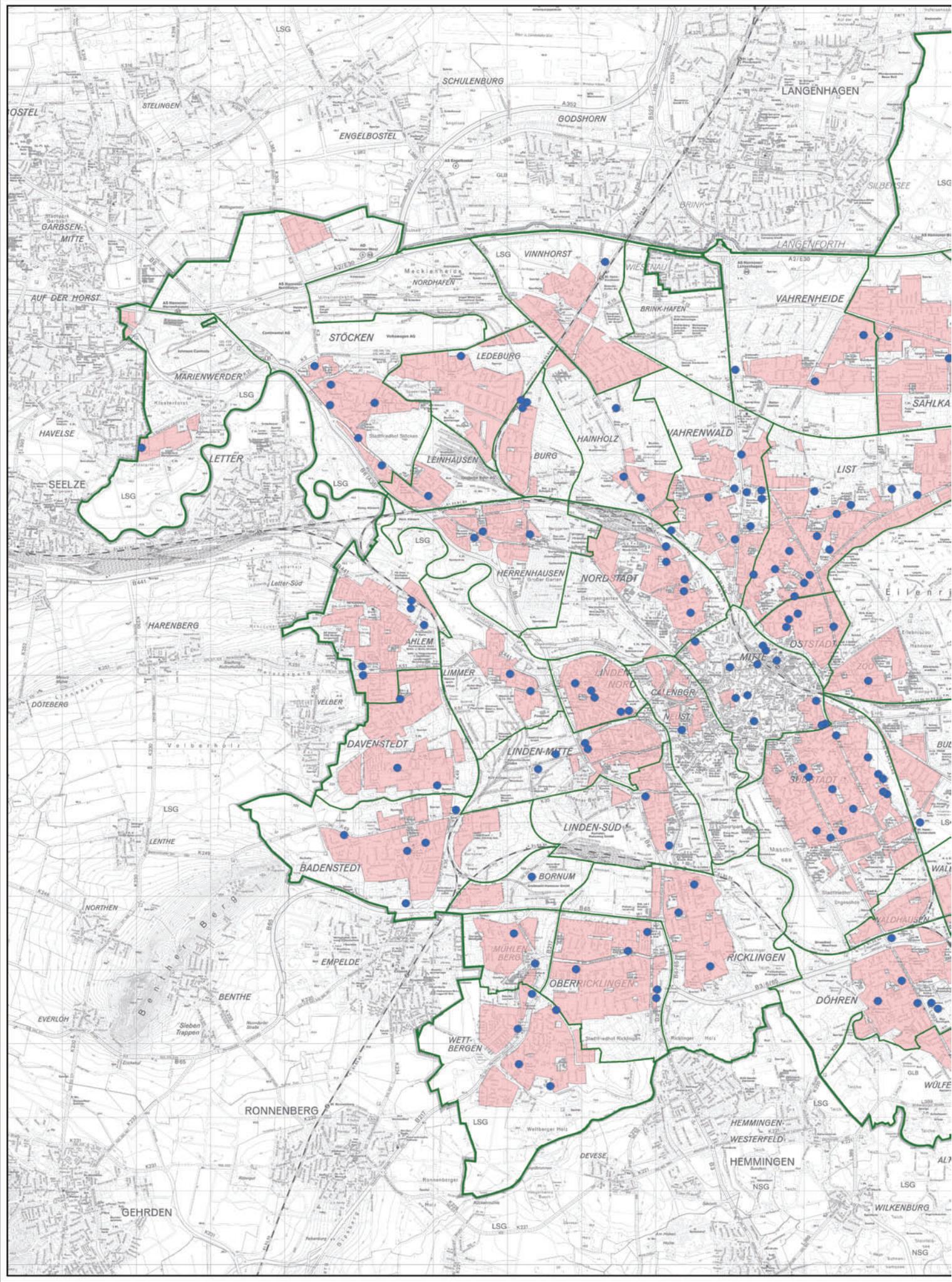
*Kurt-Schumacher-Straße, Ernst-August-Galerie*

## 7 Fazit

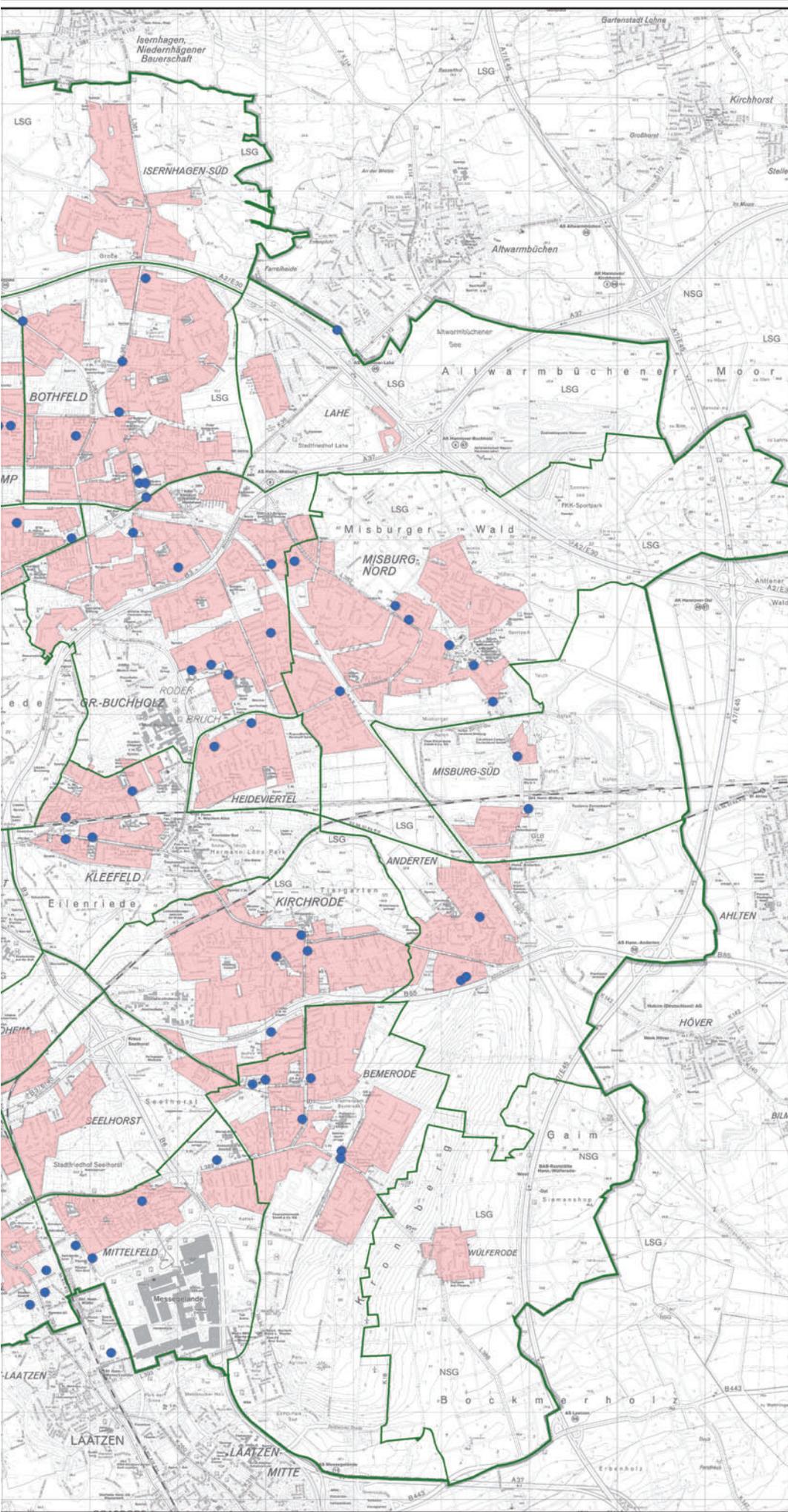
Die unter Punkt 2 bis 6 aufgeführten Bestandteile des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden die wesentliche Orientierungs- und Entscheidungshilfe für Verwaltung und Politik. Mit der konsequenten Einhaltung der Zielvorstellungen des "Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover" bei politischen Entscheidungen über zukünftige Projekte und Bauvoranfragen soll eine nachhaltige Stadtentwicklung einerseits und Investitionssicherheit für die im Handel agierenden Investoren und Betreiber andererseits herbeigeführt werden. Für die Einwohnerinnen und Einwohner Hannovers kann im Gegenzug die Versorgungssicherheit mit zumutbaren Entfernungen am Wohnort gewährleistet werden.

Wichtig für künftige Planungen bleibt aber auch die bisher geübte Praxis, dass in jedem Einzelfall zu prüfen sein wird, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Da im Wirtschaftssektor Einzelhandel auch zukünftig mit großen Veränderungen zu rechnen sein wird, die sich räumlich und funktional auf die Zentren in unterschiedlicher Form auswirken können, ist die Einzelhandelskonzeption bei entsprechenden Entwicklungen auf möglichen Anpassungsbedarf zu überprüfen.

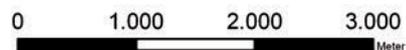


# LANDESHAUPTSTADT HANNOVER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG



- Standorte der Lebensmittel-nahversorger
- Stadtteilgrenzen
- Wohnbauflächen

Stand: Frühjahr 2011



Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopieren, Microverfilmungen, Digitalisieren, Scannen, sowie Speicherung auf Datenträgern.

Hannover			
Flächennutzungsplanung			
	Name	Zeichen	Datum
Projektleitung	Mues		26.11.2009
Bearbeitung	Zimmer		26.11.2009
<small>© Landes-Hauswirtschaftsverband (LHV) Hannover, Stadt Hannover, Stadtplanungsbüro, Wulferode, Stand: März 2009, Nachdruck: 26.11.2009</small>			

Landeshauptstadt

Hannover

Der Oberbürgermeister

Baudezernat

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Redaktion und Text

Wolfgang Mues

Inhalt

Landeshauptstadt Hannover  
Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella

Fotos

Presseserver: Ulrich Kirmes (S. 6), Alexandra Rust (S. 7 oben)  
Eberhard Wydmuch (Titelseite, S. 9, 12, 14 unten, 31, 37)  
Wolfgang Mues  
(S. 7 unten, 8, 13, 14 oben, 15 unten, 22, 23, 25, 26, 27, 30, 32, 34)  
Ute Feeser (S. 15 oben, 35)

Karten

Flächennutzungsplanung  
(Kartengrundlage: Stadtkarte Hannover, Geoinformation)

Gestaltung

Ute Feeser

Druck

Stand

Februar 2011

Weitere Informationen

Landeshauptstadt Hannover  
Sachgebiet Flächennutzungsplanung  
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1  
30159 Hannover

Telefon

(0511) 168 - 45044

E-Mail

61.15@hannover-stadt.de

Internet

www.hannover.de

*Das Urheber- und Verlagsrecht einschließlich der Mikroverfilmung sind vorbehalten. Dieses gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen sowie gegenüber sonstigem gewerblichen Verwerten. Verwertungen jeglicher Art bedürfen der Genehmigung der Landeshauptstadt Hannover.*