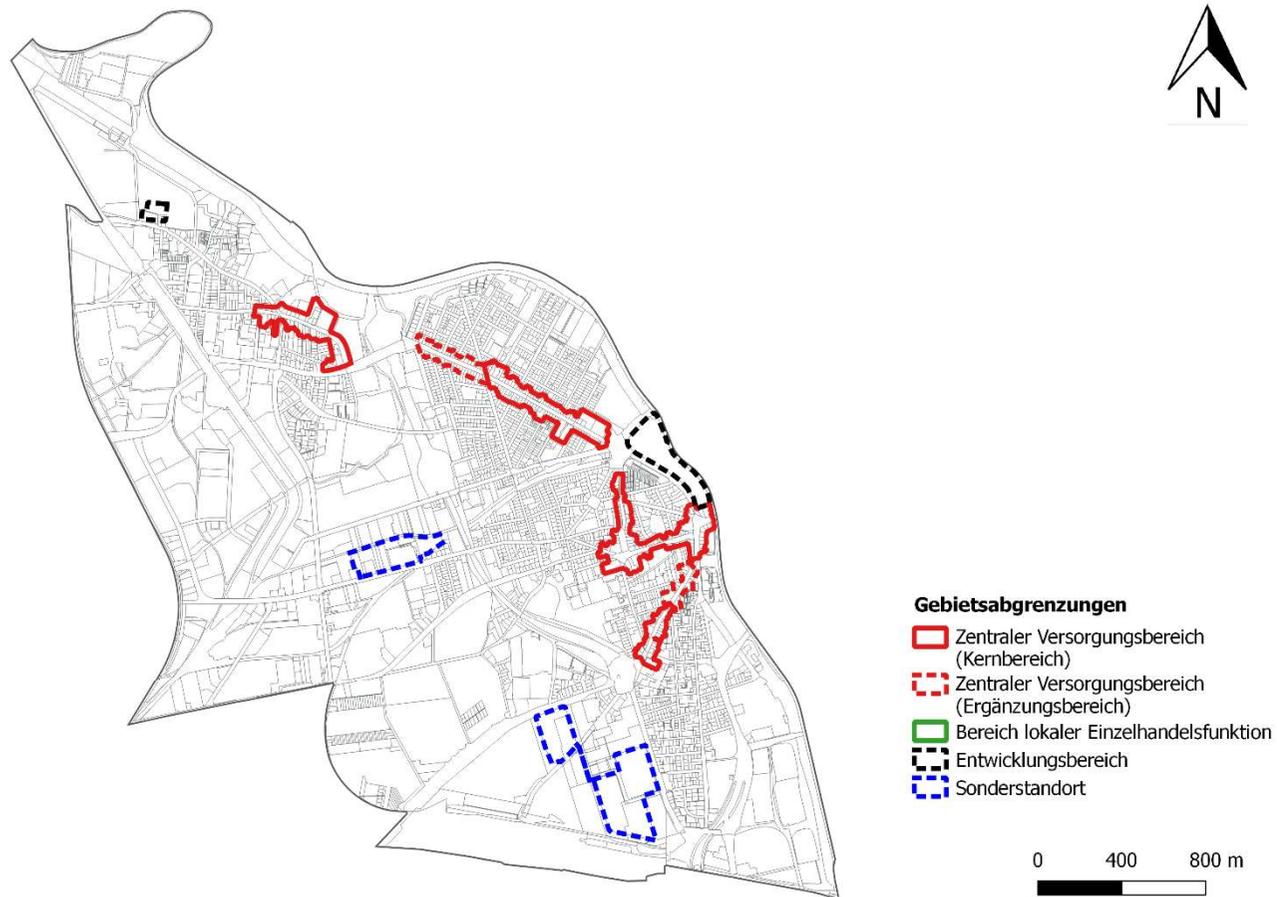


7.10 Stadtbezirk 10 – Linden-Limmer

Abb. 246: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Linden-Limmer



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Innerhalb des Stadtbezirks Linden-Limmer gibt es insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche, zwei Sonderstandorte sowie zwei Entwicklungsbereiche. Zu den zentralen Versorgungsbereichen gehören die C-Zentren Linden-Nord Limmerstraße und Linden Mitte, das D-Zentrum Limmer sowie das E-Zentrum Linden-Süd Deisterstraße. Als Sonderstandorte sind die Bereiche Davenstedter Straße und Elfriede-Paul-Allee klassifiziert. Ferner befinden sich im Stadtbezirk die Entwicklungsbereiche Ihmezentrum und Wasserstadt Limmer.

Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Linden-Nord Limmerstraße

Der zentrale Versorgungsbereich Linden-Nord Limmerstraße erstreckt sich linear entlang der Limmerstraße. Im Osten grenzt das C-Zentrum an den Kreuzungsbereich Am Küchengarten und im Westen an den Kötnerholweg. An dieser Seite schließt sich der Ergänzungsbereich bis zum Fred-Grube-Platz an, der aufgrund der geringeren Einzelhandelsdichte in diesem Bereich als solcher bezeichnet wird.

Die Abgrenzung von 2008 hat sich bis auf den Ergänzungsbereich kaum verändert. Dieser ist um einige Meter nach Osten erweitert worden, weil der Besatz an Einzelhandel in diesem Bereich in den vergangenen Jahren deutlich zurück gegangen ist. Zudem wird hier ein städtebaulicher Bruch im Straßenraum deutlich: Während die Limmerstraße im westlichen Teil mit dem Pkw befahrbar ist, verkehrt im östlichen Teil lediglich die Stadtbahn. Damit geht eine deutlich erhöhte Aufenthaltsqualität einher, die sich im höheren Besatz des Einzelhandels und der Gastronomie widerspiegelt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Stadtbahn und Bus) kann der Versorgungsbereich sehr gut erreicht werden. Die gute Erreichbarkeit des Zentrums mit dem Fahrrad oder zu Fuß in Verbindung mit dem stark verdichteten Stadtteil Linden führt zu einer hohen Passantenfrequenz in der Limmerstraße.

Zu einer hohen funktionalen Dichte und Lebendigkeit im Zentrum trägt auch der weitgehend durchgängige Besatz an vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Erdgeschosszonen

bei, der sich als Band entlang der Limmerstraße erstreckt und in den Seitenstraßen außerhalb des Zentrums deutlich abnimmt.

Der zentrale Versorgungsbereich Linden-Nord Limmerstraße umfasst insgesamt 68 Einzelhandelsbetriebe und damit 40 weniger als 2008. In den vergangenen Jahren hat es hier z. T. recht starke Fluktuationen gegeben, die von Betreiberwechseln bei gleichem oder anderem Sortiment bis hin zu Geschäftsaufgaben mit nachfolgender Dienstleistungs-/ Gastronomienutzung reichen. Dennoch weist das C-Zentrum weiterhin ein vielfältiges, zentrentypisches Einzelhandelsangebot auf.

Abb. 247: Einzelhandelsstrukturen im C-Zentrum Linden-Nord Limmerstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	33	5.034	39,8
davon Nahrungs- und Genussmittel	26	3.892	23,7
aperiodischer Bedarf (gesamt)	35	3.411	12,1
davon zentrenrelevant	32	3.036	11,3
gesamt	68	8.445	51,9

Quelle: cima 2019

Die Verkaufsfläche der 68 Betriebe beträgt 8.445 qm (2008: 10.550 qm), die überwiegend den zentralrelevanten Sortimenten zugeordnet werden können. Dies zeigt, dass es sich hier um klein- bis mittelteilig strukturierte Geschäftseinheiten handelt. In dem zentralen Versorgungsbereich ist kein großflächiger Betrieb ansässig. Bei den größeren Betrieben handelt es sich um Nahversorgungsbetriebe und Drogerien, die gleichzeitig auch die Magnetbetriebe in der Limmerstraße darstellen.

Der periodische Bedarfsbereich wird überwiegend durch Betriebe der Nahrungs- und Genussmittel und des Drogeriesortiments abgedeckt. Das Angebot reicht von drei Supermärkten, einem

Lebensmitteldiscounter über zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (insbesondere Bäckereien) sowie kleinere Spezialgeschäfte. Unweit des Zentrums am Pfarrlandplatz findet jeden Samstag zudem ein Wochenmarkt statt. Ein vollständiges Angebot im nahversorgungsrelevanten Bereich, wie Apotheken, Drogerien, Parfümerien sowie Schreibwaren ergänzen das Lebensmittelangebot. Als Besonderheit ist die hohe Dichte an Kioske hervorzuheben.

Beim Angebot des aperiodischen Bedarfsbereichs dominiert der Bereich Bekleidung und Wäsche mit zehn von insgesamt 35 Betrieben. Diese stehen überwiegend in Konkurrenzsituation zueinander.

Es herrscht insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Filialisten und (augenscheinlich) inhabergeführten Fachgeschäften vor. Die Angebotsqualität und das Preisniveau variieren von schwach/ niedrigpreisig bis stark/ hochpreisig. Die Warenpräsentation entspricht zumeist der Angebotsqualität. Stellenweise beeinträchtigen Außenstände und Warenbänke der Geschäfte die Durchgängigkeit für Passanten und entfalten eine abträgliche Wirkung auf das Erscheinungsbild.

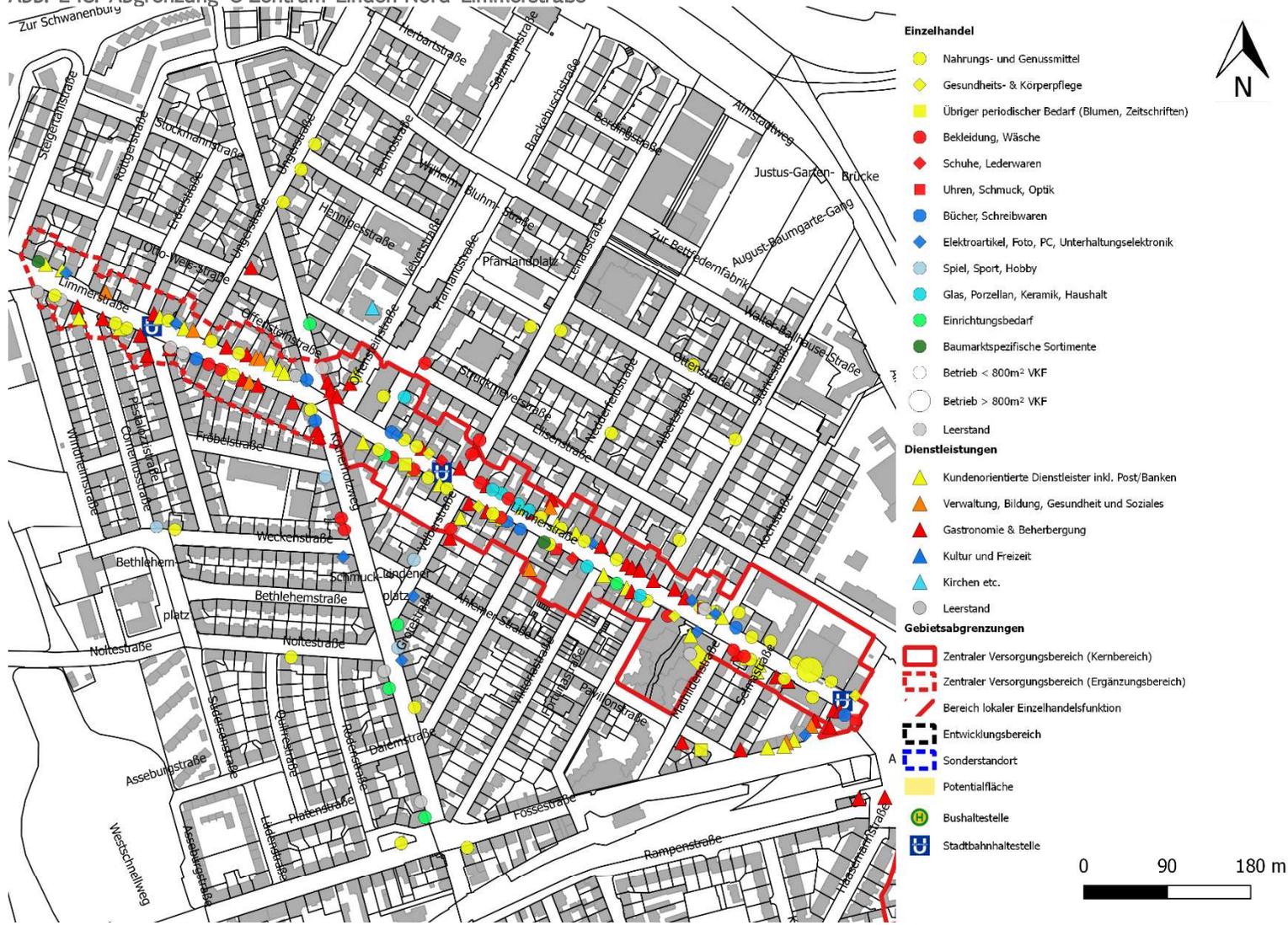
Der Einzelhandelsbesatz wird durch ein breites Angebot an Dienstleistungen ergänzt. Der Besatz an Dienstleistungsbetrieben im Verhältnis zum Einzelhandel ist im C-Zentrum Linden-Nord Limmerstraße ausgeglichen. Besonders im Ergänzungsbereich nimmt der Besatz an Dienstleistungen zu. Überdies gibt es eine Vielzahl an Cafés, Kneipen und Restaurants unterschiedlicher Qualität, die oftmals über Freisitzmöglichkeiten verfügen. Teilweise beeinträchtigt jedoch die billig wirkende Außenbestuhlung das insgesamt positive Erscheinungsbild des Zentrums.

Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden drei Leerstände in der Limmerstraße identifiziert.

Insgesamt ist eine Stärkung des Einzelhandelsbesatzes im C-Zentrum Linden-Nord Limmerstraße anzustreben; insbesondere die Stärkung des Kernbereiches des Zentrums sollte im Fokus künftiger Entwicklungen stehen. Die Magnetbetriebe der Lebensmittelmärkte im südöstlichen und nordwestlichen Teil tragen derzeit zu Frequenzgewinnen im Umfeld bei. Diese Kopplungseffekte gilt es, weiterhin aufrecht zu erhalten.

Qualitative Verbesserungen in der Außenerscheinung der ansässigen Betriebe können zu einem insgesamt positiven Erscheinungsbild des Zentrums beitragen.

Abb. 248: Abgrenzung C-Zentrum Linden-Nord Limmerstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 249: Zentrensteckbrief C-Zentrum Linden-Nord Limmerstraße

Linden-Nord Limmerstraße (C-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	aperiodischer Bedarfsbereich
Anzahl der Betriebe	69
Gesamtverkaufsfläche	8.803 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Denny, Rossmann, Edeka, Netto Marken-Discount
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus (mehrere Haltestellen)
Parksituation	südlicher Bereich für Autos gesperrt (nur ÖPNV), nördlicher Teil straßenbegleitend, hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Zumeist Blockrandbebauung (3-4 geschossig), z.T. Gründerzeitbauten



Quelle: cima 2019

Abb. 250: Eindrücke aus dem C-Zentrum Linden-Nord Limmerstraße



Limmerstraße



Limmerstraße



Limmerstraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Linden Mitte

Der zentrale Versorgungsbereich Linden Mitte ist eines von zwei C-Zentren im Stadtbezirk Linden-Limmer. Der Bereich grenzt im Norden an den Kreuzungsbereich Am Küchengarten und läuft südlich entlang der Stephanusstraße bis zum Lindener Marktplatz. Im Osten grenzt das C-Zentrum an den Kreuzungsbereich Schwarzer Bär und schließt die komplette Falkenstraße mit ein.

Das Teilstück der Deisterstraße wird auf Grund der geringen Besatzdichte als Ergänzungsbereich eingestuft. Dieser Bereich grenzt ebenfalls an das E-Zentrum Linden-Süd Deisterstraße, wird jedoch zum C-Zentrum Linden Mitte gezählt.

Die Abgrenzung von 2008 wurde kaum geändert. Lediglich wurde das nördliche Teilstück der Stephanusstraße von der Einmündung der Gartenstraße bis zum Platz Am Küchengarten mit in das Zentrum aufgenommen.

Durch die Anbindung an die Straßenbahn und den Bus ist das C-Zentrum sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Mit einem Parkplatz am Lindener Marktplatz sowie straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten ist eine PKW-Erreichbarkeit ebenfalls gewährleistet. Aufgrund der drei großen z.T. angrenzenden Kreuzungsbereiche im Zentrum (Am Küchengarten, Schwarzer Bär, Falkenstraße/ Posthornstraße/ Egestorffstraße) ist das Verkehrsaufkommen allerdings sehr hoch. Auch die Straßenbahn, die entlang der Falkenstraße fährt, hat eine abträgliche Wirkung auf die Aufenthaltsqualität im Versorgungsbereich.

Eine Aufwertung erfährt das Zentrum durch den grün gestalteten Mittelpunkt des Versorgungsbereiches, den Lindener Marktplatz. Die Gestaltung mit dem Brunnen, verschiedenen Cafés und Restaurants mit Außenbestuhlung und der hier zweimal in der Woche stattfindende Markt ziehen mit einer hohen Magnetwirkung viele Passanten in das C-Zentrum. Künftig wird das dort ansässige Einzelhandelsangebot durch einen Lebensmittelvollsortimenter ergänzt.

Abb. 251: Einzelhandelsstrukturen im C-Zentrum Linden Mitte

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	27	2.373	26,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	19	1.730	10,8
aperiodischer Bedarf (gesamt)	47	3.132	19,1
davon zentrenrelevant	45	2.844	18,4
gesamt	74	5.505	45,3

Quelle: cima 2019

Mit 74 Betrieben und einer Gesamtfläche von 5.505 qm ist der Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich Linden Mitte zurückgegangen (2008: 88 Betriebe, 6.075 qm) und sehr kleinteilig strukturiert. Großflächige Betriebe sind im Zentrum nicht vorzufinden und nur vier Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von über 200 qm auf.

Die höchste Einzelhandelsdichte ist im Bereich Lindener Marktplatz und Schwarzer Bär zu konstatieren. Der Handel in der Falkenstraße hat im Vergleich zu 2008 abgenommen. Die Lebensmittelnahversorgung hingegen ist gewachsen und kann nun aufgrund eines mittelflächigen Supermarktes am Schwarzen Bär und eines mittelflächigen Discounters im Ergänzungsbereich hinreichend gewährleistet werden. Diese beiden Betriebe sind zusammen mit dem Drogeriemarkt die Magnetbetriebe im C-Zentrum. Mit mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelgeschäftern und Apotheken wird die Nahversorgung ergänzt.

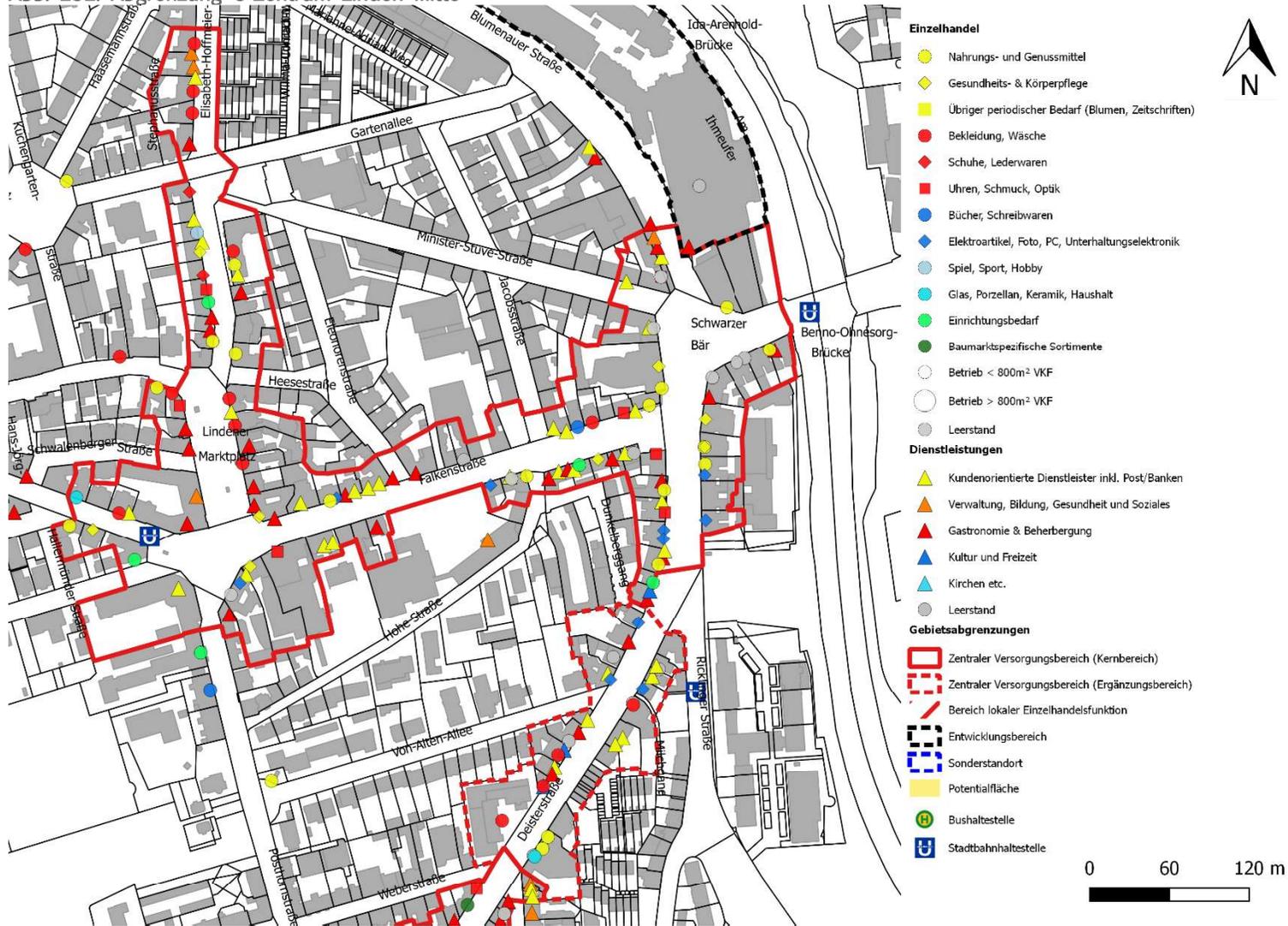
Der Schwerpunkt der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich liegt mit 47 von 74 Betrieben im aperiodischen Bedarfsbereich. 1.288 qm Verkaufsfläche von insgesamt 3.311 qm entfallen dabei auf die Branche Bekleidung und Wäsche. Hervorzuheben ist diesbezüglich der rd. 470 qm große Bekleidungsmarkt an

der Deisterstraße, der aufgrund seiner östlichen Randlage nur eingeschränkt eine Frequenzbringerfunktion für das Zentrum wahrnimmt. Schuhgeschäfte, ein Buchladen, Einrichtungsläden u.ä. vervollständigen das zentrenrelevante Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Die Qualitätsspanne des Angebotes reicht von niedriger Qualität bis zu höherpreisigen Boutiquen im Bereich des Lindener Marktplatzes.

Im C-Zentrum sind vielfältige zentrenprägenden Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Die Dienstleistungsdichte fällt dabei im Bereich des Lindener Marktes und der Falkenstraße höher aus als die Einzelhandelsdichte. Der Großteil der Ladenlokale im zentralen Versorgungsbereich sind von typischen zentrenprägenden Dienstleistern, wie Banken, Friseure und Reisebüros besetzt. Des Weiteren ergänzen Gastronomiebetriebe den funktionalen Besatz. Als öffentliche Einrichtungen sind das Bürgeramt und die Stadtbücherei hervorzuheben.

Entwicklungsziele sind vorwiegend im Zusammenwachsen der Teilbereiche Lindener Markt Schwarzer Bär, die sich in Qualität des Angebotes und Aufenthaltsqualität deutlich unterscheiden und dem Entgegenwirken von Trading-Down-Prozessen im Bereich nördliche Deisterstraße zu sehen.

Abb. 252: Abgrenzung C-Zentrum Linden Mitte



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 253: Zentrensteckbrief C-Zentrum Linden Mitte

Linden Mitte (C-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	aperiodischer Bedarfsbereich
Anzahl der Betriebe	74
Gesamtverkaufsfläche	5.808 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>64% aperiodisch, 36% periodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>57% aperiodisch, 43% periodisch</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Rossmann, Penny (Entwicklungsbereich)
Wochenmarkt	Dienstag und Samstag 8-13 Uhr
Ergänzende Einrichtungen	Bürgeramt, Stadtbücherei
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus (mehrere Haltestellen)
Parksituation	straßenbegleitend, hoher Parkdruck, Parkplatz am Lindener Markt
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung (meist 4-5 geschossig), viele Gründerzeitgebäude insbesondere im Bereich Lindener Markt. Hier zumeist saniert, in anderen Bereichen zumeist unsaniert



Quelle: cima 2019

Abb. 254: Eindrücke aus dem C-Zentrum Linden Mitte



Falkenstraße



Schwarzer Bär



Lindener Marktplatz

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Limmer

Der zentrale Versorgungsbereich Limmer befindet sich im nördlichen Bereich des gleichnamigen Stadtteils und erstreckt sich entlang der Wunstorfer Straße. Im Südosten grenzt das D-Zentrum an die Zimmermannstraße und im Westen an die Kirchhöfnerstraße. Auch der Lebensmitteldiscounter in der Weidestraße am südlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches wird ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich gezählt. Die Abgrenzung von 2008 wurde beibehalten.

In den äußeren Bereichen des Zentrums sind jeweils Stadtbahn- und Bushaltestellen angesiedelt, sodass der Versorgungsbereich an das städtische ÖPNV-Netz angebunden ist. Aufgrund der überörtlichen Verkehrsfunktion der Wunstorfer Straße (B441) und eines Sammelplatzes ist das Zentrum auch für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erreichbar.

Die funktionale Besatzdichte im Zentrum ist relativ gering. Unterbrochen wird diese oftmals auch durch Leerstände, besonders in der Mitte des Zentrums. Auch die Wohnnutzung im Erdgeschossbereich verstärkt dies negativ.

Am westlichen Stadtteileingang an der Wunstorfer Straße soll mit dem Entwicklungsbereich Wasserstadt Limmer zukünftig ein zweiter wichtiger Einzelhandelsstandort für den ganzen Stadtteil geschaffen werden, der in Konkurrenz zum D-Zentrum steht.

Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und infolge der ungleichartigen und nicht konzeptionellen Gestaltung des öffentlichen Raums gering.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im D-Zentrum Limmer liegt im Bereich Nahversorgung. Die Magnetbetriebe des Zentrums gehören dem Lebensmittelbereich an. Dazu zählen ein großflächiger Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Kioske sowie durch zwei Lebensmittel-fachgeschäfte. Ein weiteres nahversorgungsrelevantes Angebot stellt eine Apotheke dar.

Abb. 255: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Limmer

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	12	2.553	17,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	10	2.282	13,3
aperiodischer Bedarf (gesamt)	4	592	2,0
davon zentrenrelevant	2	155	***
gesamt	16	3.145	19,3

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

Im Vergleich zu 2008 haben sich die Strukturen wenig geändert. Insgesamt ist die Anzahl der Betriebe gleichgeblieben, die Verkaufsfläche ist jedoch um fast 1.000 qm gewachsen. Grund dafür die die Neuansiedlung des Supermarktes Rewe an der Wunstorfer Straße.

Als sonstige zentrenrelevante Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sind insbesondere zwei Fahrradfachgeschäft herauszustellen, wobei eines davon der drittgrößte Einzelhandelsbetrieb im Zentrum ist.

Die Dienstleistungsbetriebe sind in einer größeren Anzahl vertreten als die Einzelhandelsbetriebe und ergänzen das infrastrukturelle Angebot. Diverse, zentrentypische Dienstleistungen, wie z.B. Friseure, eine Änderungsschneiderei, ein Geldinstitut sowie eine Fahrschule, und gastronomische Angebote (überwiegend niedriger Angebotsqualität) sind im D-Zentrum angesiedelt.

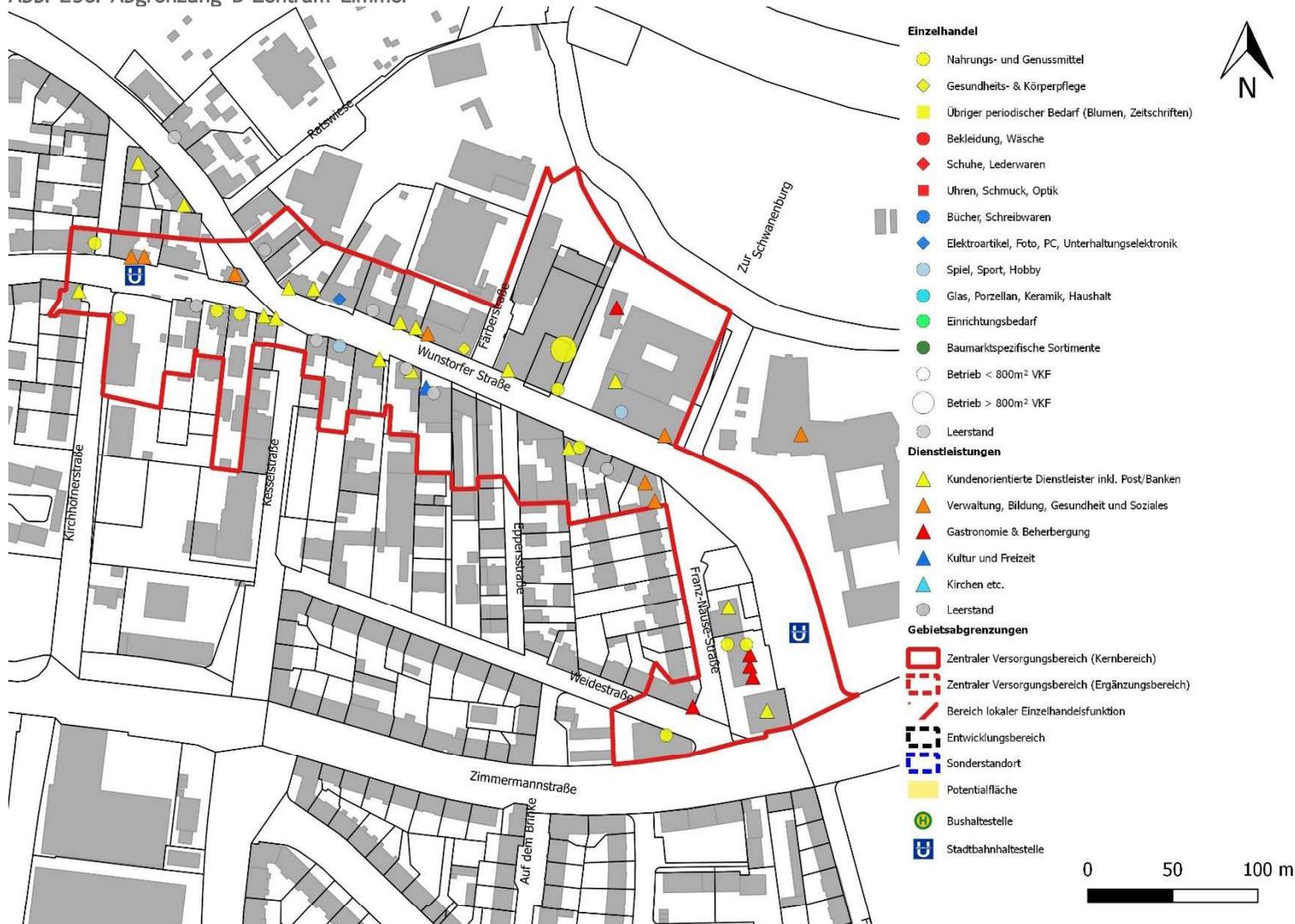
Mit der Polizeiinspektion West ist im Zentrum eine öffentliche Einrichtung angesiedelt. Auch ein Gymnasium grenzt im Südosten an den Versorgungsbereich.

Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden mehrere Leerstände in der Mitte und im Westen des Zentrums identifiziert.

Die städtebaulichen und funktionalen Entwicklungen mit dem Neubau eines multifunktionalen Gebäudekomplexes an der Wunstorfer Straße haben dem Zentrum deutliche Impulse verliehen. Allerdings ist hier noch ein deutlicher Bruch zum restlichen Zentrum erkennbar.

Insbesondere die bauliche Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs im nordwestlichen Teil, etwa durch Fassadensanierung, kann zu einer positiveren Gesamterscheinung des Zentrums beitragen.

Abb. 256: Abgrenzung D-Zentrum Limmer



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 257: Zentrensteckbrief D-Zentrum Limmer

Limmer (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und wenige ergänzende aperiodische Angebote, hohe Dienstleistungsdichte
Anzahl der Betriebe	16
Gesamtverkaufsfläche	3.145 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>25% 75%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>19% 81%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Penny
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Polizei
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	2 Stadtbahnhaltestellen, Busverbindung
Parksituation	straßenbegleitend, im südlichen Teilbereich höherer Parkdruck, vorwiegend unbegrenzt und kostenlos
Städtebauliche Einordnung	teilweise moderne Stadtmöblierung, moderne Platzsituation, Blockrandbebauung 3-4 geschossig



Quelle: cima 2019

Abb. 258: Eindrücke aus dem D-Zentrum Limmer



Weidestraße



Wunstorfer Straße



Franz-Nause-Straße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Linden-Süd Deisterstraße

Der zentrale Versorgungsbereich Linden-Süd Deisterstraße läuft entlang der Deisterstraße und grenzt im Süden an den Deisterplatz, im Norden an den Ergänzungsbereich des C-Zentrums Linden Mitte.

Für das E-Zentrum Linden-Süd Deisterstraße gilt es, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen und die ergänzenden Nutzungen zu erhalten. Einer Ausdünnung der Funktionen in den Erdgeschosslagen sollte aktiv entgegengewirkt werden.

Abb. 259: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Linden-Süd Deisterstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	906	5,4
davon Nahrungs- und Genussmittel	5	845	5,1
aperiodischer Bedarf (gesamt)	5	198	2,7
davon zentrenrelevant	4	142	2,4
gesamt	10	1.104	8,1

Quelle: cima 2019

Im Zentrum befinden sich lediglich zehn Einzelhandelsbetriebe, die sich gleichmäßig auf den aperiodischen und periodischen Bedarfsbereich aufteilen. Der flächenmäßige Schwerpunkt liegt allerdings mit 845 von insgesamt 1.104 qm im nahversorgungsrelevanten Sortiment. Gegenüber 2008 ist die Anzahl der Betriebe um zwei gestiegen.

Die Lebensmittelversorgung wird durch einen Lebensmitteldiscounter sichergestellt. Ergänzt wird die Nahversorgung durch eine Bäckerei und zwei Lebensmittelfachgeschäfte.

Die Dienstleistungsbetriebe übersteigen die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und dienen ebenfalls der Grundversorgung. Hier sind vermehrt kundenorientierte Dienstleister, wie ein Geldinstitut und Friesore zu nennen. Als spezielle Dienstleistungen sind die verschiedenen Künstlerateliers und -Galerien (als Ergebnis des beispielhaften Projektes "Dress-Up Deisterstraße" zur Aktivierung leerstehender Läden) hervorzuheben.

Abb. 260: Abgrenzung E-Zentrum Linden-Süd Deisterstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 261: Zentrensteckbrief E-Zentrum Linden-Süd Deisterstraße

Linden-Süd Deisterstraße (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	10
Gesamtverkaufsfläche	1.104 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Netto Marken-Discount
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend
Städtebauliche Einordnung	überwiegend Blockrandbebauung 2-3 geschossig, teilweise Altbauten, sanierte Fuß/ Radwege



Quelle: cima 2019

Abb. 262: Eindrücke aus dem E-Zentrum Linden-Süd Deisterstraße



Deisterstraße



Deisterstraße



Deisterstraße

Quelle: cima 2017

Sonderstandort Davenstedter Straße

Der Sonderstandort Davenstedter Straße befindet sich zwischen Fössestraße und Davenstedter Straße in städtebaulich nicht integrierter Lage. Durch die direkt angrenzenden Bus- und Stadtbahnhaltestellen ist der Standort sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Entfernung zum nächsten Zentrum Linden-Nord-Limmerstraße ist mit annähernd 600 Meter relativ groß.

Abb. 263: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Davenstedter Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	4.885	26,6
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	4.121	20,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	6	14.316	36,7
davon zentrenrelevant	1	4.390	***
gesamt	11	19.201	63,4

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

Von den elf ansässigen Einzelhandelsbetrieben im Sonderstandort Davenstedter Straße sind sieben dem nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen. Dazu zählen u.a. ein großflächiges SB-Warenhaus, ein Getränkemarkt sowie eine Apotheke. Diese Betriebe zur Nahversorgung der Bevölkerung sollten im eigentlichen Sinne an integrierten Standorten ansässig sein.

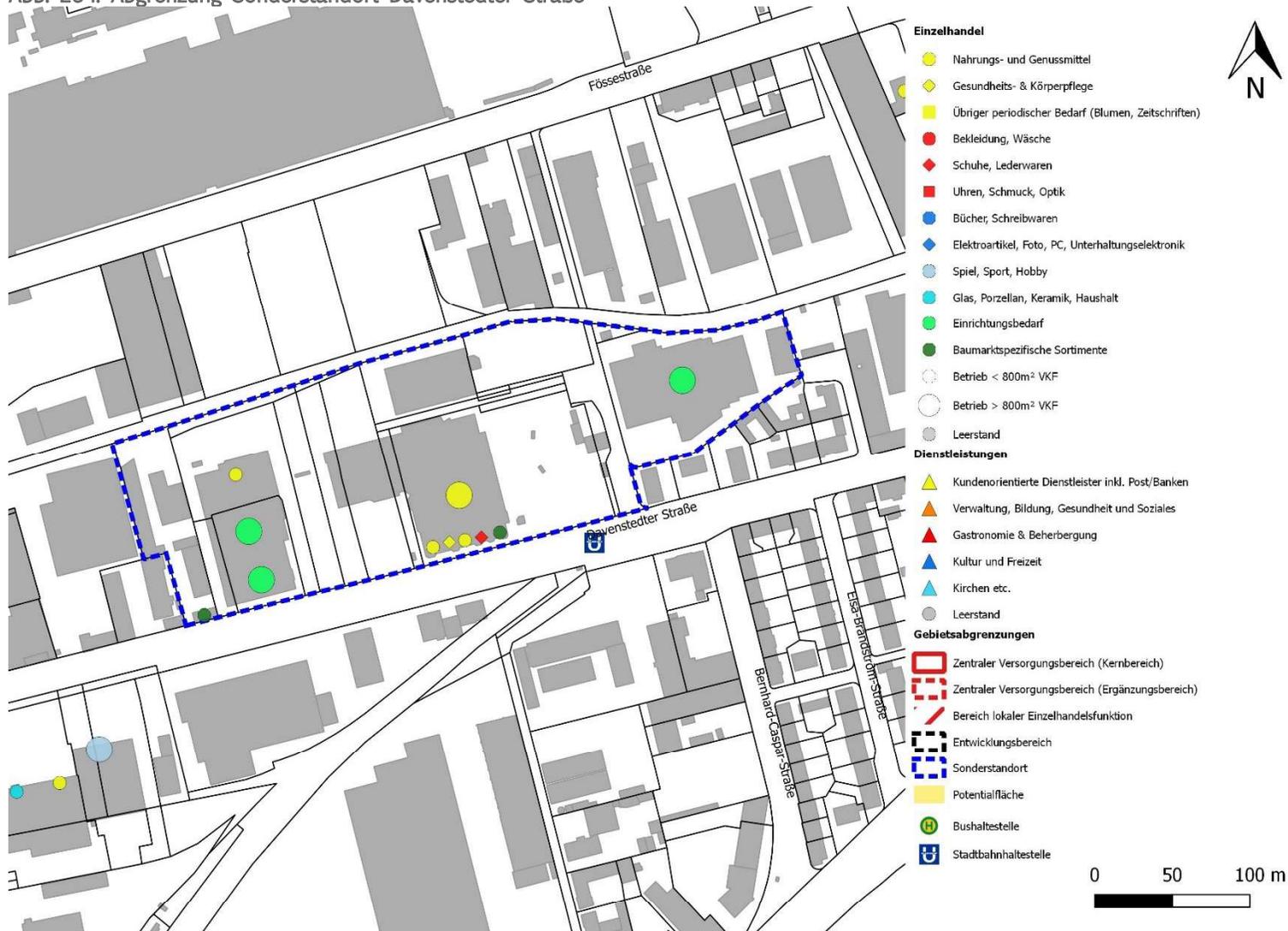
Allerdings liegt der flächenmäßige Schwerpunkt mit ca. 10.000 qm von insgesamt 19.201 qm Verkaufsfläche im nicht zentrenrelevanten mittelfristigen Sortiment. Das Angebot wird von drei großflächigen Möbelgeschäften gestellt.

Es ist festzuhalten, dass durch die Angebotsstruktur am Sonderstandort Davenstedter Straße mit einem hohen Anteil

nahversorgungs-/ zentrenrelevanter Sortimente eine Konkurrenzsituation zu den zentralen Versorgungsbereichen und den sonstigen städtebaulich integrierten Standorten Nahversorgungsstandorten geschaffen wurde.

Der Sonderstandort Davenstedter Straße sollte seine Potenziale zukünftig weiterhin im nicht-zentrenrelevanten Bedarf ausspielen. Der Verkaufsflächenanteil an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen liegt bereits relativ hoch. Modernisierungsmaßnahmen bestehender Betriebe sollten allerdings positiv begleitet werden.

Abb. 264: Abgrenzung Sonderstandort Davenstedter Straße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Sonderstandort Elfriede-Paul-Allee

Der Sonderstandort Elfriede-Paul-Allee befindet sich südlich des Deisterplatzes und grenzt im Norden an die Bornumer Straße, im Süden an die Elise-Meyer-Straße sowie im Osten an die Göttinger Straße.

An der Göttinger Straße befindet sich eine Bushaltestelle, von der jedoch nicht alle Betriebe des Sonderstandortes in vergleichsweise geringer Entfernung von bis zu 250 Meter gelegen sind. Die Entfernung zum nächstgelegenen Zentrum, dem Zentrum Linden-Süd-Deisterstraße, ist mit rd. 250 Meter relativ gering.

Abb. 265: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Elfriede-Paul-Allee

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	3	1.601	***
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	1.288	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	6	43.133	112,3
davon zentrenrelevant	1	3.850	***
gesamt	9	44.734	121,4

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

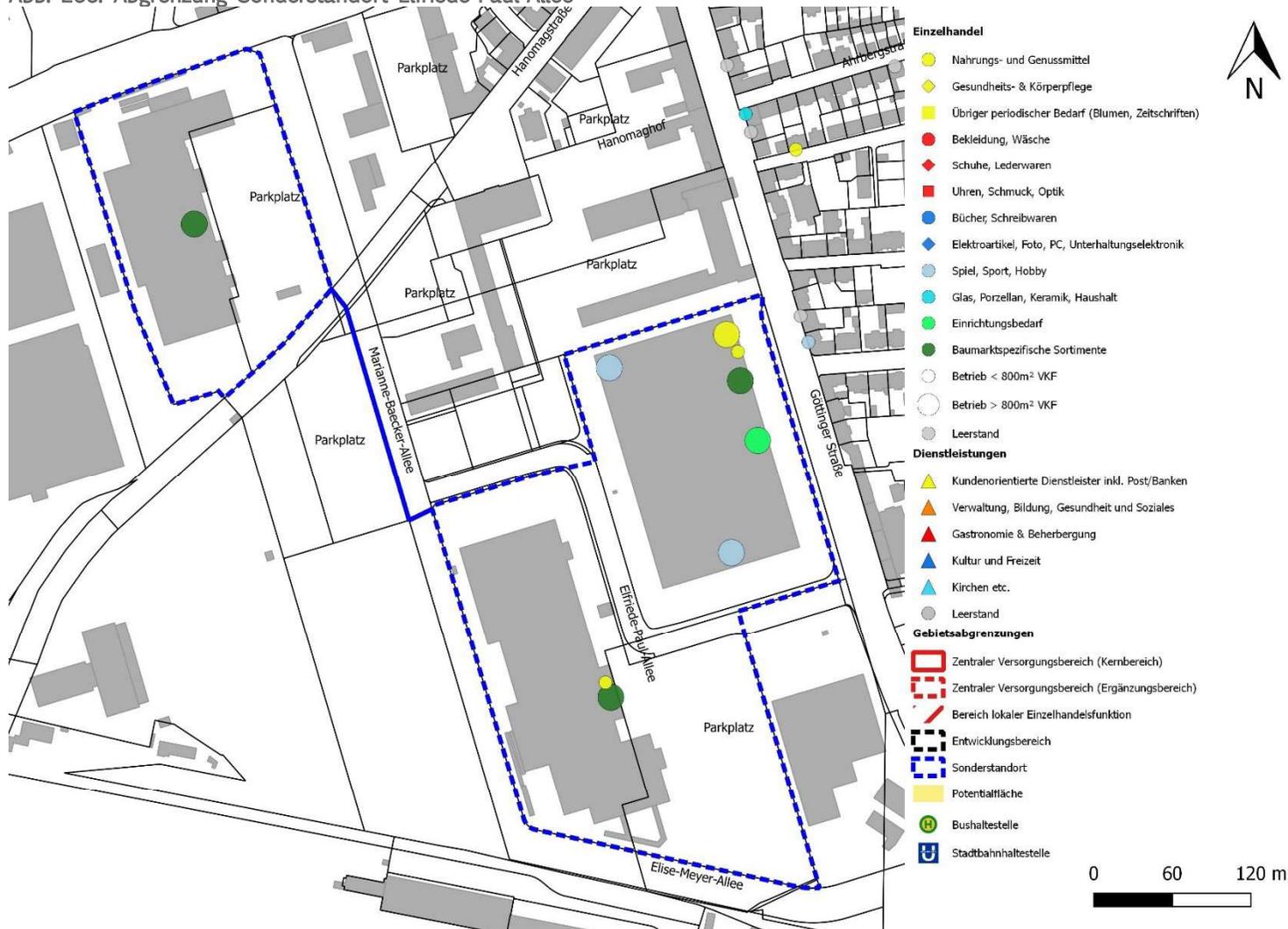
Im Vergleich zum Sonderstandort Davenstedter Straße weist er mit 43.133 qm von insgesamt 44.734 qm Verkaufsfläche ein deutlich überwiegend nicht-zentrenrelevantes Einzelhandelsangebot auf. Die Gesamtverkaufsfläche ist gegenüber 2008 um ca. 8.000 qm gestiegen und verteilt sich auf fast ausschließlich großflächige Betriebe. Dazu zählen drei Betriebe aus der Warengruppe baumarktspezifische Sortimente, ein Fahrradfachmarkt, ein Golfartikelgeschäft und ein Möbelmarkt.

Die insgesamt 3.850 qm zentrenrelevanter Sortimente sind v. a. auf die Randsortimente dieser großflächigen Betriebe zurückzuführen.

An beiden Sonderstandorten, Davenstedter Straße und Elfriede-Paul-Straße, sind zusammen mehr als zwei Drittel der Gesamtverkaufsfläche (rd. 65 %) des Stadtbezirks Linden-Limmer insgesamt angesiedelt.

Am Sonderstandort Elfriede-Paul-Allee konnten Verkaufsflächen des zentrenrelevanten Bedarfs relativ geringgehalten werden. Zukünftig liegt der Fokus weiterhin auf dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Hierfür besitzt der Bereich gute Standortvoraussetzungen.

Abb. 266: Abgrenzung Sonderstandort Elfriede-Paul-Allee



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

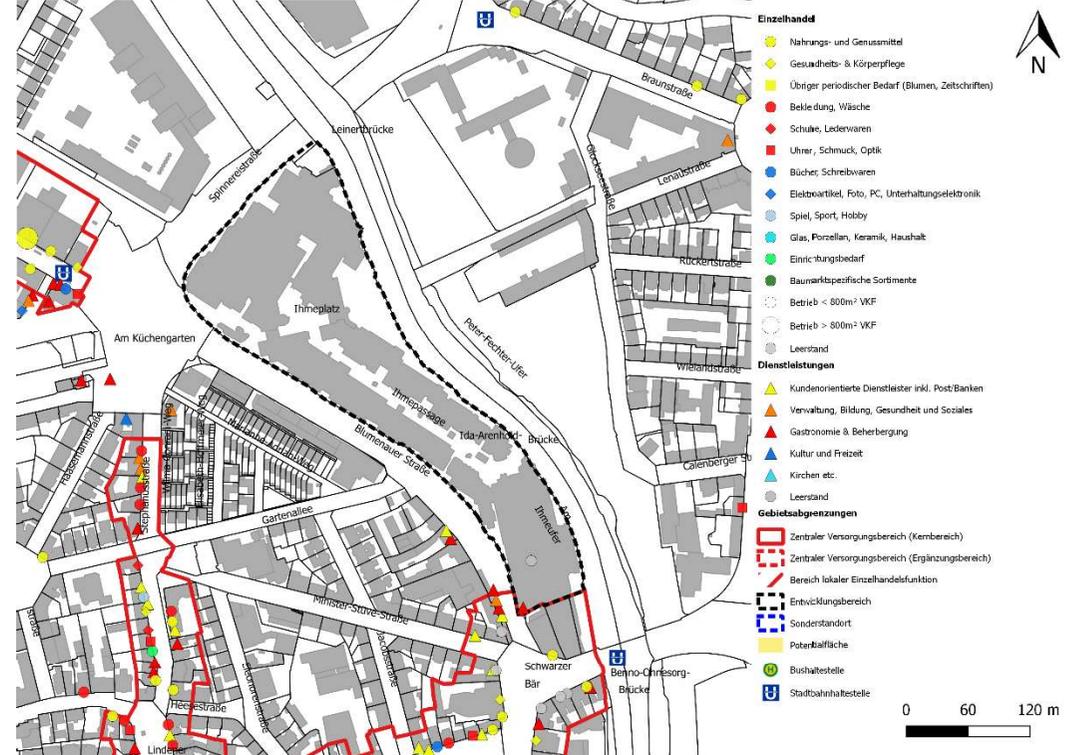
Entwicklungsbereich Ihmezentrum

Der Entwicklungsbereich Ihmezentrum liegt am westlichen Ufer des namensgebenden Flusses Ihme gegenüber der Calenberger Neustadt. Im Norden ist es durch die Spinnereistraße und den Platz Am Küchengarten begrenzt, im Westen durch die Blumenauer Straße. Die Südseite ist in unmittelbarer Nähe des Platzes Schwarzer Bär. Der große Gebäudekomplex im Entwicklungsbereich ist ein Wohn-, Büro- und ehemaliges Einkaufszentrum in Hannover im Stadtteil Linden-Mitte.

2008 wurde der Bereich von der Stadt Hannover als Entwicklungsbereich abgegrenzt, da das Ihmezentrum nach Ansicht der Stadt einen wichtigen Platz in der Versorgungsstruktur des Stadtbezirks Linden-Limmer einnimmt und zum damaligen Zeitpunkt zu einem attraktiven Einkaufszentrum umgebaut und modernisiert werden sollte. Diese Modernisierungsmaßnahmen stehen bis heute aus.

Bei möglichen Entwicklungsmaßnahmen ist ein besonderes Augenmerk auf die Einbindung in das südlich anschließende C-Zentrum Linden-Mitte zu richten.

Abb. 267: Abgrenzung Entwicklungsbereich Ihmezentrum



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Entwicklungsbereich Wasserstadt Limmer

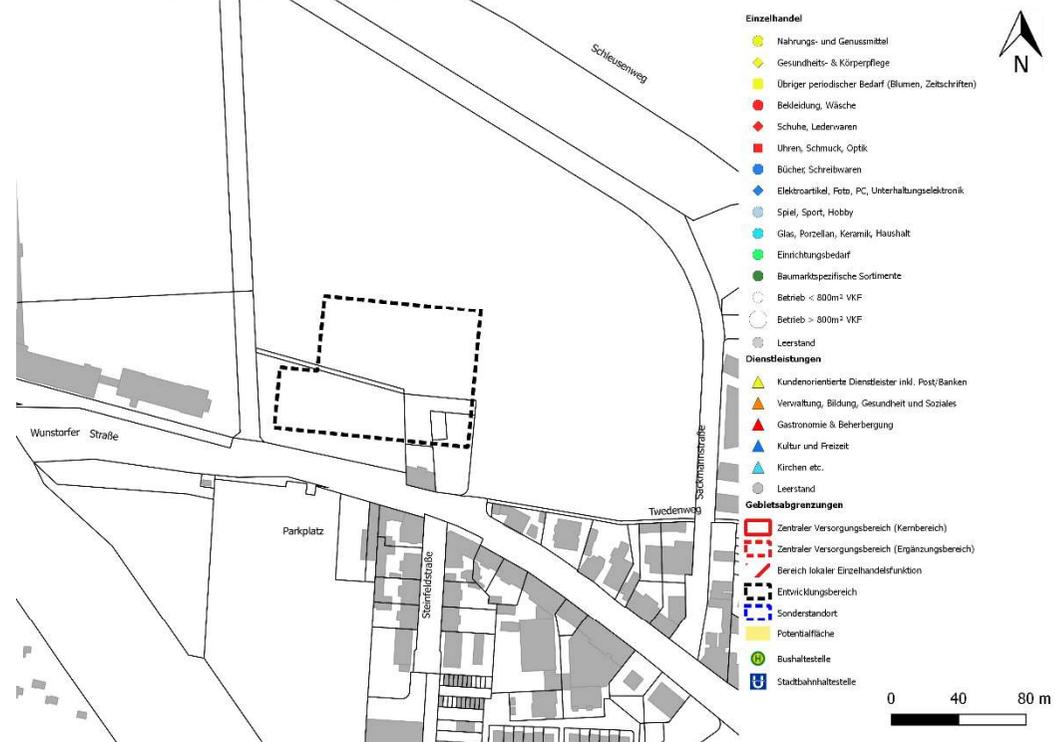
Der Entwicklungsbereich Wasserstadt Limmer liegt zwischen dem Stichkanal Hannover-Linden und dem Verbindungskanal zur Leine im Stadtteil Limmer. Es ist ein früheres Betriebsgelände der gummiverarbeitenden Industrie. Aufgrund des geplanten städtebaulichen Großprojektes wurde dieses Areal als Entwicklungsbereich klassifiziert. Demnach sollen auf einer großen Industriebrache, die halbinselartig zwischen zwei Gewässern liegt, zwischen 1.600 und 2.000 neue Wohnungen sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen entstehen. Daneben sind gewerbliche Nutzungen und Nahversorgungsangebote geplant.

Diese umfassen einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.400 qm Verkaufsfläche sowie ergänzende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Westlich des gekennzeichneten Entwicklungsbereiches ist eine Erweiterung von kleinflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen geplant. Der Bereich ist aufgrund der Bushaltestellen an der Wunstorfer Landstraße an das städtische ÖPNV-Netz angebunden. Ein Ausbau des ÖPNV-Netzes ist geplant.

Es ist ein Angebot zu schaffen, das ein vollwertiges Nahversorgungsangebot für das zukünftige Wohngebiet bereitstellt. Hierbei sollte eine multifunktional ausgerichtete Zentrumsentwicklung forciert werden.

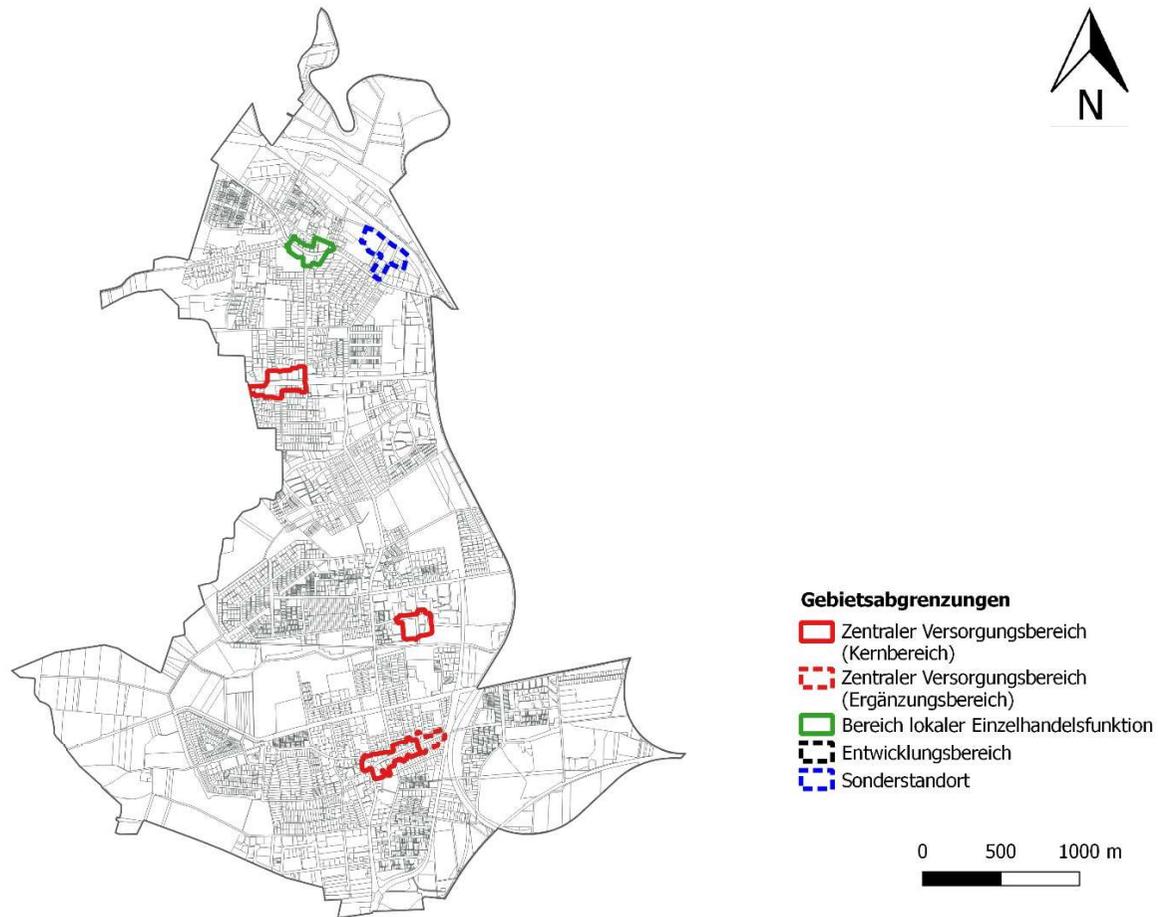
Abb. 268: Abgrenzung Entwicklungsbereich Wasserstadt Limmer



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

7.11 Stadtbezirk 11 – Ahlem-Badenstedt-Davenstedt

Abb. 269: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Insgesamt gibt es im Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt drei zentrale Versorgungsbereiche, einen Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion sowie einen Sonderstandort. Zu den zentralen Versorgungsbereichen gehören die D-Zentren Badenstedt und Ahlem Heisterberallee sowie das E-Zentrum Davenstedt. Als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion ist der Bereich Ahlem Wunstorfer Landstraße und als Sonderstandort der Bereich Am Bahndamm definiert.

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Badenstedt

Der zentrale Versorgungsbereich Badenstedt läuft entlang der Badenstedter Straße im gleichnamigen Stadtteil. Im Westen grenzt das D-Zentrum an die Einmündung der Lenther Straße und im Osten grenzt es an die Paulingstraße.

Die Abgrenzung aus dem Jahr 2008 stimmt mit der heutigen überein. Der westliche Teilbereich ab der Paulingstraße wurde allerdings aufgrund der ausschließlichen Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben in diesem Bereich als Ergänzungsbereich klassifiziert.

Der verkehrsgünstig gelegene Standort spricht mit einer Bus- und Stadtbahnhaltestelle direkt im Zentrum Kunden des öffentlichen Verkehrs an. Zudem wird die Badenstedter Straße stark von Pkws befahren. Für Fußgänger stellt diese hoch frequentierte Straße eine Barriere im Zentrum dar. Die dadurch entstehende eingeschränkte Aufenthaltsqualität könnte u.a. ein Grund für die geringe Passantenfrequenz sein. Der Platzbereich Badenstedter Markt am Kreuzungsbereich Lenther Straße/ Badenstedter Straße im Westen des Zentrums weist mit der symmetrischen Begrünung, der hochwertigen Pflasterung und den öffentlichen Sitzmöglichkeiten eine hohe Gestaltungsintensität auf und lädt somit hingegen zum Verweilen ein. Der Platz wird jeden Mittwoch zudem für den Wochenmarkt genutzt.

Die Besatzdichte in den Erdgeschosslagen wird vereinzelt durch Leerstände, besonders im westlichen Bereich, unterbrochen. Hier nimmt der Einzelhandelsbesatz insgesamt im Vergleich zum östlichen Bereich ab.

Das D-Zentrum Badenstedt umfasst 26 Betriebe mit einer gesamten Verkaufsfläche von rd. 3.000 qm. 2008 waren es noch 31 Betriebe und ca. 500 qm mehr. Besonders im nahversorgungsrelevanten Bereich ist die Verkaufsfläche zurückgegangen (2008: 2.150 qm).

Abb. 270: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Badenstedt

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	15	1.755	14,4
davon Nahrungs- und Genussmittel	9	1.264	6,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	11	1.246	4,6
davon zentrenrelevant	10	991	3,9
gesamt	26	3.001	19,0

Quelle: cima 2019

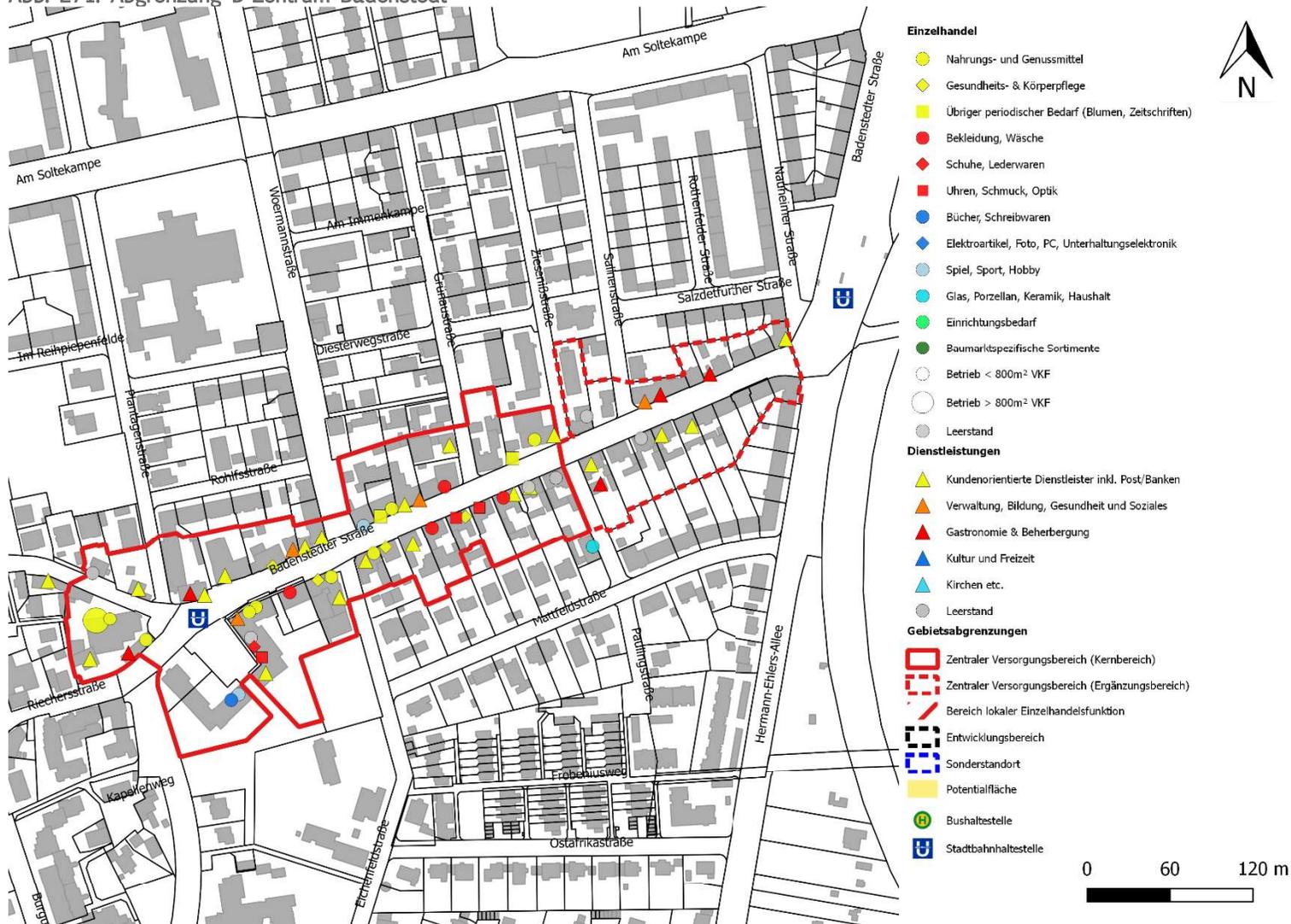
Trotzdem liegt der Schwerpunkt des Angebotes nach wie vor im periodischen Bedarfsbereich und wird im Wesentlichen durch einen großflächigen Supermarkt bestimmt. Ergänzt wird die Nahversorgung im Zentrum u.a. durch einen Drogeriemarkt, einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei) sowie ein Reformhaus.

Auch im aperiodische Bedarfsbereich sind einige Angebote im Versorgungsbereich vorhanden. Darunter sind vor allem die Sortimente Bekleidung, Optik und Uhren/ Schmuck.

Mehrere kunden- und freizeitorientierte Dienstleistungen ergänzen das Einzelhandelsangebot funktional.

Der durch Trading-Down-Anzeichen geprägte östliche Teil des Zentrums bietet zukünftig lediglich eine Ergänzungsfunktion des Zentrums. Eine Stärkung des westlichen Teils sollte vorwiegend in den Fokus genommen werden, um eine kompakte Struktur zu erhalten. Aufenthaltsqualität bietet die Platzsituation im westlichen Teil. Hier ist es wünschenswert, wenn diese im östlichen Teil weitergeführt wird.

Abb. 271: Abgrenzung D-Zentrum Badenstedt



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 272: Zentrensteckbrief D-Zentrum Badenstedt

Badenstedt (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und ergänzender Einzelhandel
Anzahl der Betriebe	26
Gesamtverkaufsfläche	3.001 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Rossmann
Wochenmarkt	Mittwoch (14-18 Uhr)
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus
Parksituation	straßenbegleitend, teilweise mit Parkscheibe
Städtebauliche Einordnung	teilweise geschlossene/offene Bauweise (insbesondere Entwicklungsbereich geschlossen) 2-3 geschossig, Platzsituation mit Aufenthaltsqualität im Zentrum



Quelle: cima 2019

Abb. 273: Eindrücke aus dem D-Zentrum Badenstedt



Badenstedter Straße



Badenstedter Markt



Lenther Straße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Ahlem Heisterbergallee

Der zentrale Versorgungsbereich Ahlem Heisterbergallee liegt an der westlichen Stadtgrenze im Stadtteil Ahlem. Das D-Zentrum erstreckt sich entlang der Heisterbergallee und grenzt im Westen an die Stadtgrenze Hannovers und im Osten an die Richard-Lattorf-Straße.

Der Bereich wurde neu als D-Zentrum aufgenommen, da sich zwei großflächige Lebensmittelgeschäfte angesiedelt haben, die für den Stadtteil eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnehmen.

Am östlichen äußeren Bereich des Zentrums befinden sich eine Stadtbahn- und Bushaltestelle. Auch sind eine Bushaltestelle und der Endpunkt der Stadtbahnlinie 10 direkt im Zentrum auf der Heisterbergallee gelegen, sodass der Versorgungsbereich an das städtische ÖPNV-Netz angebunden ist.

Die funktionale Besatzdichte im Zentrum ist relativ gering und wird oftmals durch Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen unterbrochen. Allerdings übernimmt das D-Zentrum durch die integrierte Lage in einem Wohngebiet eine zentrale Nahversorgungsfunktion in diesem Bereich und im näheren Umfeld ein.

Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und infolge der ungleichartigen und nicht konzeptionellen Gestaltung des öffentlichen Raums gering. Die Straße Heisterbergallee stellt zudem eine große Barriere für Fußgänger dar. Infolgedessen ist die Passantenfrequenz im D-Zentrum relativ gering und die Einzelhandelsbetriebe werden vermehrt mit dem Pkw aufgesucht.

Für ein D-Zentrum weist der Versorgungsbereich eine geringe Besatzdichte von sechs Einzelhandelsbetrieben auf. Die gesamte Verkaufsfläche von 3.809 qm deutet darauf hin, dass eine insgesamt großteilige Struktur vorliegt.

Abb. 274: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Ahlem Heisterbergallee

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	3.443	19,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	5	2.798	16,7
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	366	***
davon zentrenrelevant	1	235	***
gesamt	6	3.809	21,1

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

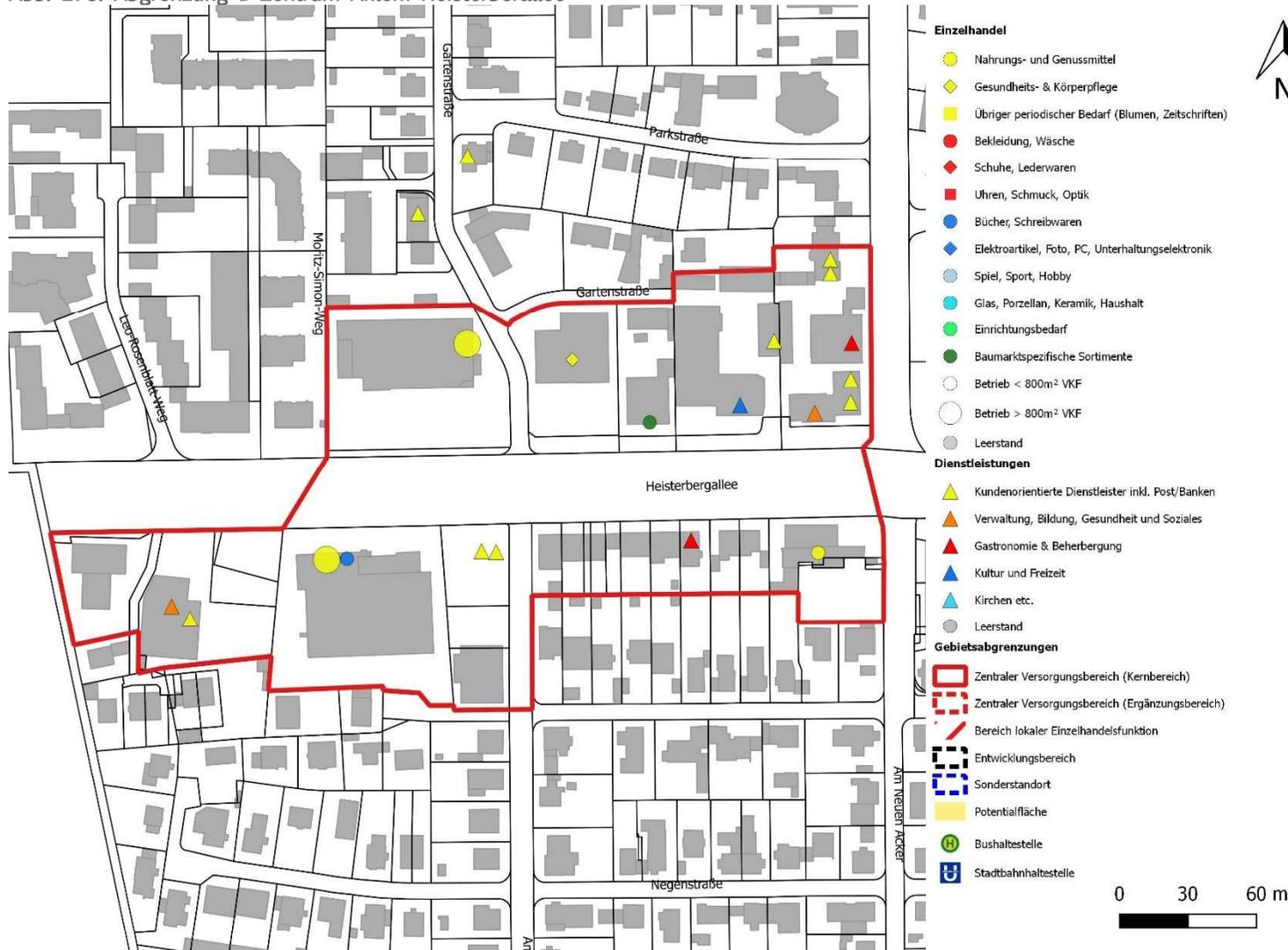
Der Sortimentsschwerpunkt mit 2.798 qm liegt eindeutig im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Dazu zählt der großflächige Supermarkt, der zurzeit umgebaut wird voraussichtlich im Herbst 2019 fertiggestellt werden soll und der großflächige Lebensmitteldiscounter Lidl. Das nahversorgungsrelevante Sortiment wird ergänzt durch den Drogeriemarkt Rossmann. Diese Betriebe stellen den Großteil der Gesamtverkaufsfläche.

Betriebe im aperiodischen Bedarfsbereich sind mit nur einem Betrieb rudimentär vorhanden.

Dienstleistungsbetriebe sind im D-Zentrum mit einer höheren Anzahl vertreten. Dazu zählen kundenorientierte Betriebe, wie eine Änderungsschneiderei oder eine Fahrschule. Auch zwei Gastronomieangebote ergänzen das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich.

In der über die Jahre entstandene Einzelhandelslage gilt es, die vorhandenen Betriebe verstärkt miteinander zu verknüpfen. Auch eine städtebauliche Aufwertung könnte das Zentrum durch eine bauliche Qualifizierung erfahren.

Abb. 275: Abgrenzung D-Zentrum Ahlem Heisterberallee



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 276: Zentrensteckbrief D-Zentrum Ahlem Heisterbergallee

Ahlem Heisterbergallee (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung, aperiodischer Bedarfsbereich
Anzahl der Betriebe	8
Gesamtverkaufsfläche	3.809 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>25% 75%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>10% 90%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Lidl, Rossmann
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	-
Parksituation	straßenbegleitendes Parken, Parkplatz Nahversorger
Städtebauliche Einordnung	eher einfache Fassaden, 2-3 geschossig, wenig Aufenthaltsqualität (sehr laut), zumeist straßenbegleitender Baumbestand



Quelle: cima 2019

Abb. 277: Eindrücke aus dem D-Zentrum Ahlem Heisterbergallee



Heisterbergallee



Heisterbergallee



Gartenstraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Davenstedt

Der zentrale Versorgungsbereich Davenstedt befindet sich im gleichnamigen Stadtteil und erstreckt sich entlang der Straße Wegsfeld und reicht bis zum Kreuzungsbereich Wegsfeld/ Davenstedter Markt.

Abb. 278: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Davenstedt

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	668	6,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	590	3,6
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	433	***
davon zentrenrelevant	3	427	***
gesamt	8	1.101	8,4

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

Im Vergleich zu 2008 ist das Zentrum um einen Betrieb sowie ca. 100 qm kleiner und verfügt damit über einen geringen Besatz. Großflächige Betriebe sind innerhalb des Zentrums nicht vorhanden.

Von insgesamt 1.101 qm Verkaufsfläche gehören 590 qm dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel an und bilden damit den Schwerpunkt des Angebotes im E-Zentrum. Die Lebensmittelversorgung wird über einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit und zwei Bäckereien erbracht. Die Nahversorgungsfunktionen werden durch eine Apotheke und einen Kiosk ergänzt.

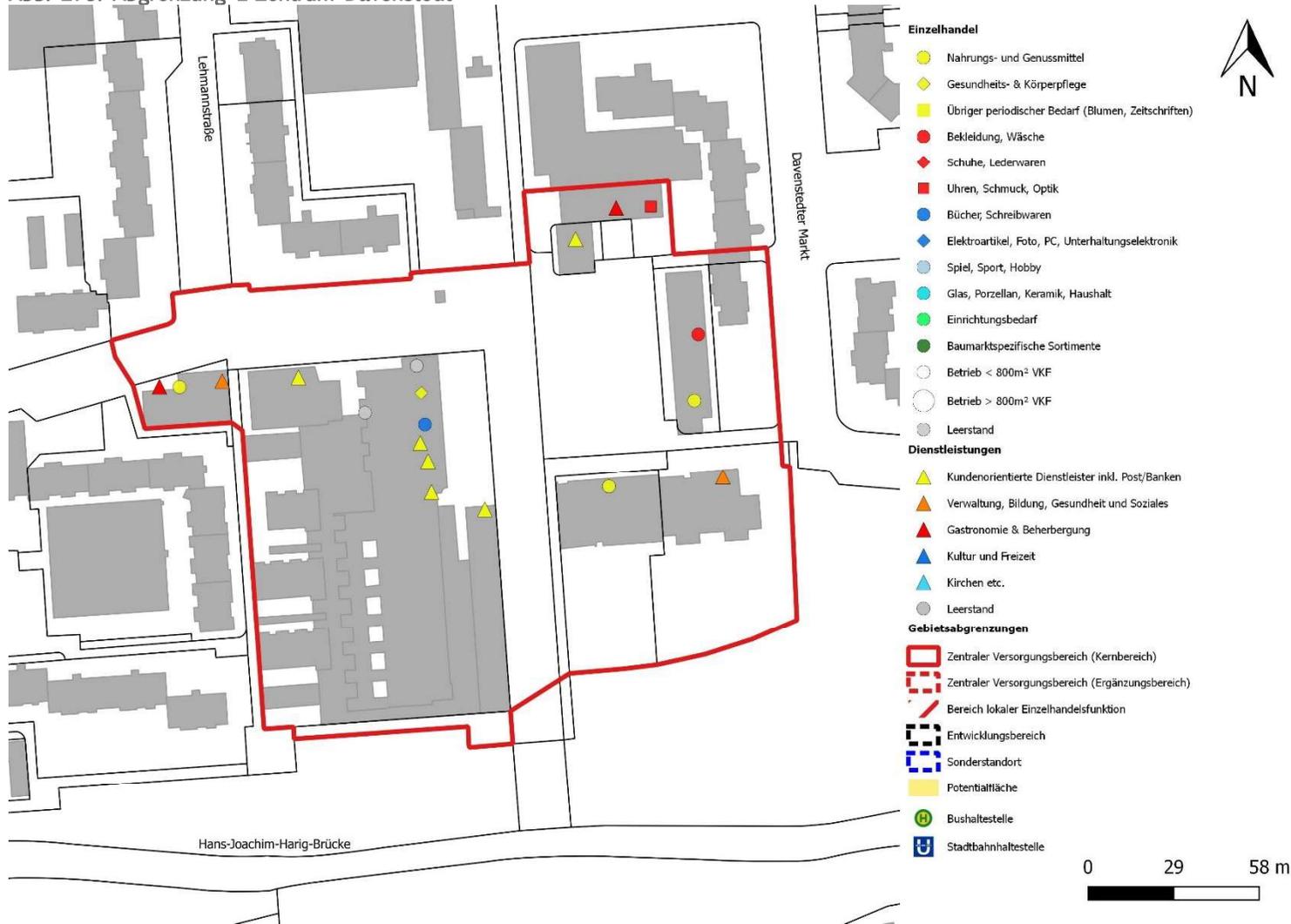
Das Dienstleistungsangebot ist vereinzelt im Versorgungsbereich vorzufinden. Besonders kundenorientierte und zentrenrelevante Betriebe, wie Friseure, ein Reisebüro und ein Geldinstitut, sind vorhanden. Nur

ein weiterer Gastronomiebetrieb hat sich im Zentrum angesiedelt. Als öffentliche Einrichtung ist eine Kinder- und Jugendeinrichtung hervorzuheben.

Überdies findet jeden Freitag ein Wochenmarkt statt, der zudem eine wichtige sozial-kommunikative Aufgabe in dem Viertel übernimmt.

Der durch Flachbauten geprägte östliche Teil des Zentrums bietet aufgrund der Bausubstanz nur wenig Attraktivität und ist in die Jahre gekommen. Modernisierungsmaßnahmen stehen im Zentrum zukünftiger Entwicklungen.

Abb. 279: Abgrenzung E-Zentrum Davenstedt



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 280: Zentrensteckbrief E-Zentrum Davenstedt

Davenstedt (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	8
Gesamtverkaufsfläche	1.101 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>38% 63%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>39% 61%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	NP, NKD
Wochenmarkt	Freitag (14-18 Uhr)
Ergänzende Einrichtungen	Kinder- und Jugendeinrichtung Desperados
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	ÖPNV außerhslb vom ZV Bus Davenstedter Platz
Parksituation	straßenbegleitend zt. mit Parkscheibe
Städtebauliche Einordnung	Großwohnsiedlung, Platzsituation, in die Jahre gekommener Gebäudebestand kann moderne Einzelhandelsflächen nicht vorhalten

Quelle: cima 2019

Abb. 281: Eindrücke aus dem E-Zentrum Davenstedt



Davenstedter Markt



Wegsfeld



Davenstedter Markt

Quelle: cima 2017

Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Ahlem Wunstorfer Landstraße

Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Ahlem Wunstorfer Landstraße erstreckt sich entlang der Wunstorfer Landstraße von der Mönckebergallee bis zum Kreuzungsbereich Krugstraße.

Abb. 282: Einzelhandelsstrukturen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Ahlem Wunstorfer Landstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	161	1,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	120	0,8
aperiodischer Bedarf (gesamt)	5	864	2,7
davon zentrenrelevant	3	174	***
gesamt	9	1.025	3,8

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

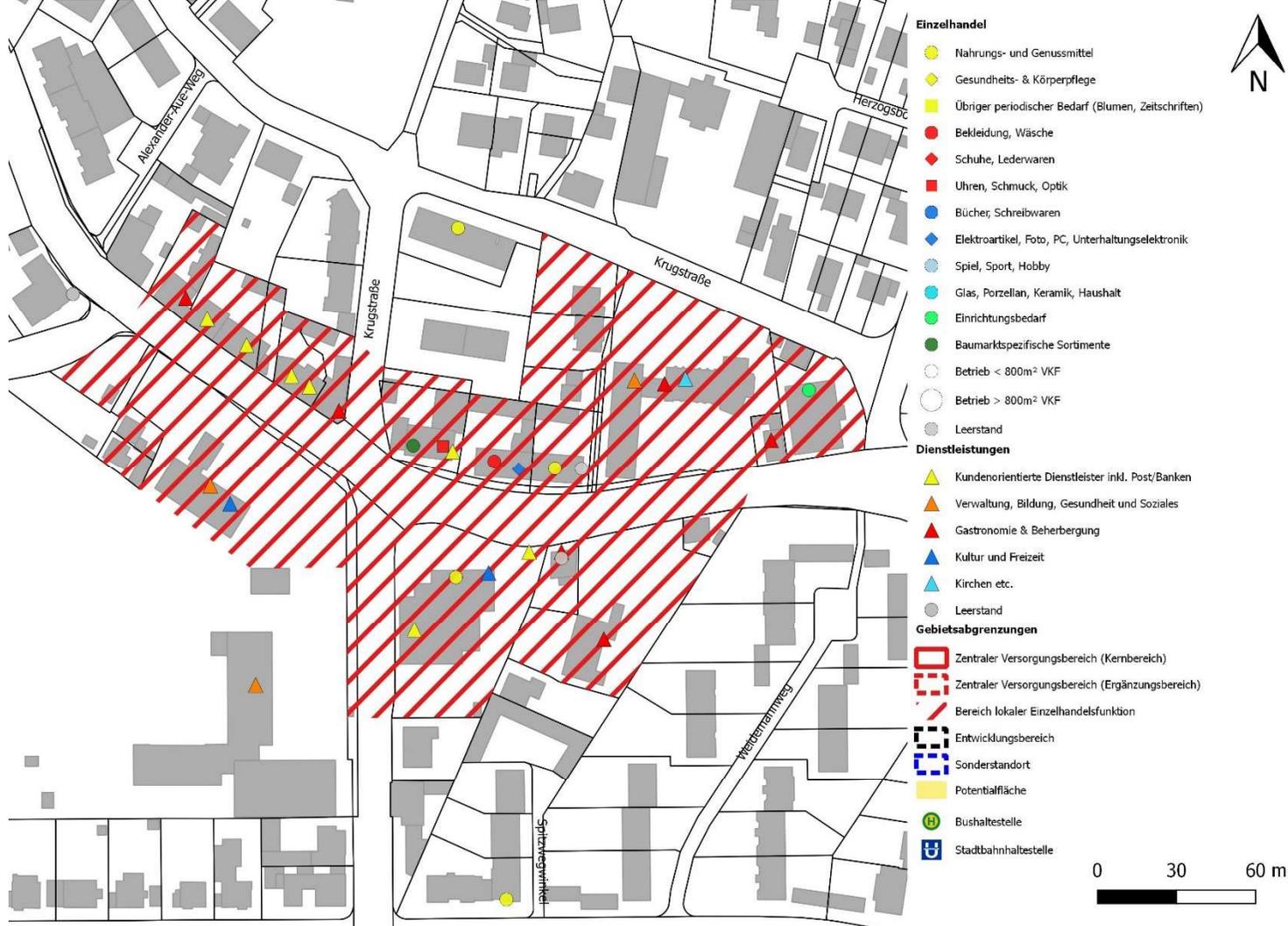
Das ehemals als E-Zentrum ausgewiesene Gebiet in Ahlem wurde aufgrund des Wegfalls von Verkaufsfläche und des Fehlens eines umfassenden Nahversorgungsbetriebes zu einem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion herabgestuft.

Im Vergleich zu 2008 sind am Standort zwei Betriebe weniger, jedoch rd. 500 qm Verkaufsfläche mehr angesiedelt. Das liegt an der gestiegenen Verkaufsfläche besonders im aperiodischen Bedarfsbereich. Diese beansprucht fast 80 % der Gesamtverkaufsfläche. Nur knapp 160 qm fallen auf den nahversorgungsrelevanten Bereich. Dazu zählen ein Lebensmittel-Fachgeschäft, eine Metzgerei und eine Bäckerei. Diese rudimentäre Nahversorgungsfunktionen wird lediglich durch ein Blumengeschäft und zwei Kioske ergänzt.

Der Bereich verfügt über einen unterdurchschnittlichen Besatz und ein geringes Angebot. Großflächige Betriebe sind innerhalb des Zentrums nicht vorhanden.

Eine Revitalisierung des Bereiches lokaler Einzelhandelsfunktion durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes könnte dem Bereich verhelfen, seine Versorgungsfunktion wiederzuerlangen. Die Stärkung zentrenergänzender Funktionen sollte in jedem Falle forciert werden.

Abb. 283: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Ahlem Wunstorfer Landstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 284: Eindrücke aus dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Ahlem Wunstorfer Landstraße



Wunstorfer Landstraße



Wunstorfer Landstraße



Wunstorfer Landstraße

Quelle: cima 2017

Sonderstandort Am Bahndamm

Zwischen der Wunstorfer Landstraße und der Straße Am Bahndamm befindet sich, südlich an den Stichkanal Hannover-Linden angrenzend, der Sonderstandort Am Bahndamm. Im vorigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hieß dieser Standort noch Wunstorfer Landstraße. Aufgrund der Namensdopplung mit dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Wunstorfer Landstraße wurde der Sonderstandort in Am Bahndamm umbenannt.

Der Standort befindet sich in einer städtebaulich nicht integrierten Lage. Obwohl eine Anbindung an die umliegenden Wohngebiete grundsätzlich gegeben ist, orientiert sich der Sonderstandort deutlich an Kunden mit Pkw. Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Wunstorfer Landstraße grenzt südwestlich an den Sonderstandort an.

Abb. 285: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Am Bahndamm

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	2.835	15,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	5	2.566	14,7
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	2.142	***
davon zentrenrelevant	0	759	***
gesamt	7	4.977	19,5

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

Am Sonderstandort Am Bahndamm gibt es drei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Dazu zählen ein Supermarkt, ein Discounter und ein Einrichtungsgeschäft, wobei die Lebensmittelgeschäfte in räumlich-funktionalem Zusammenhang angesiedelt sind. Insgesamt gibt es sieben Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.977 qm.

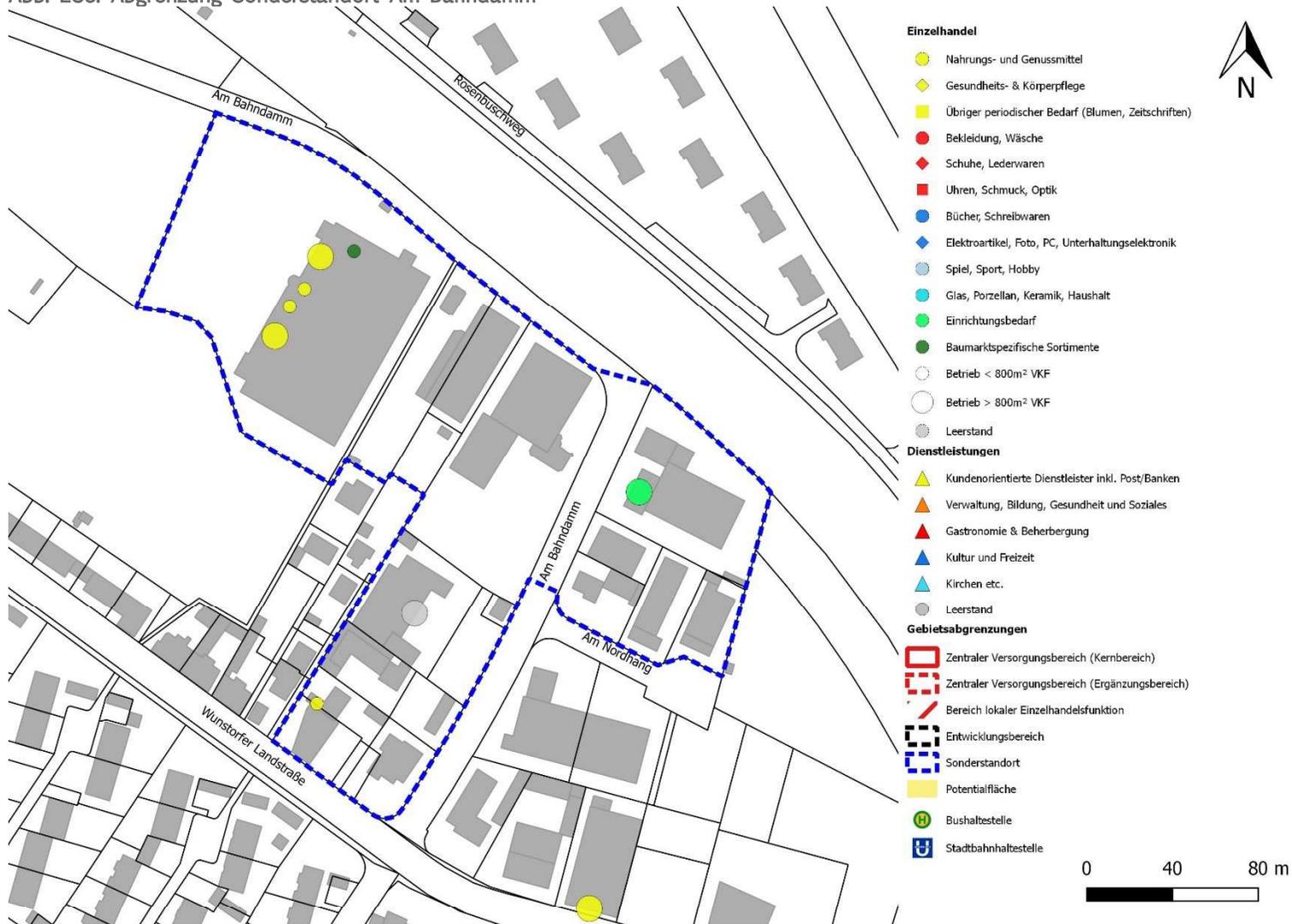
Im Vergleich zum Jahr 2008 hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe am Sonderstandort Am Bahndamm um vier Betriebe verringert. Die Gesamtverkaufsfläche hat sich um 598 qm verringert.

Der Standort ist aufgrund der nicht integrierten Lage und seiner Angebotsstruktur, die überwiegend aus zentrenrelevanten Sortimenten besteht, als Fehlallokation zu werten. Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt besteht im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Ungefähr die Hälfte der am Standort bestehenden Verkaufsflächen sind diesem Bereich zuzuordnen. Der Supermarkt und der Lebensmitteldiscounter sollten im eigentlichen Sinne der Nahversorgung der Bevölkerung an einem integrierten Standort ansässig sein.

Der Sonderstandort Am Bahndamm besteht strukturprägend aus Betrieben mit periodischen Hauptsortimenten.

Zukünftig sollte der Bestand an Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Am Bahndamm nicht weiter ausgebaut werden. Eine Entwicklung nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist anzustreben. Insbesondere die ansässigen Lebensmittelbetriebe sind städtebaulich stärker in die umgebende Wohnbebauung einzubeziehen

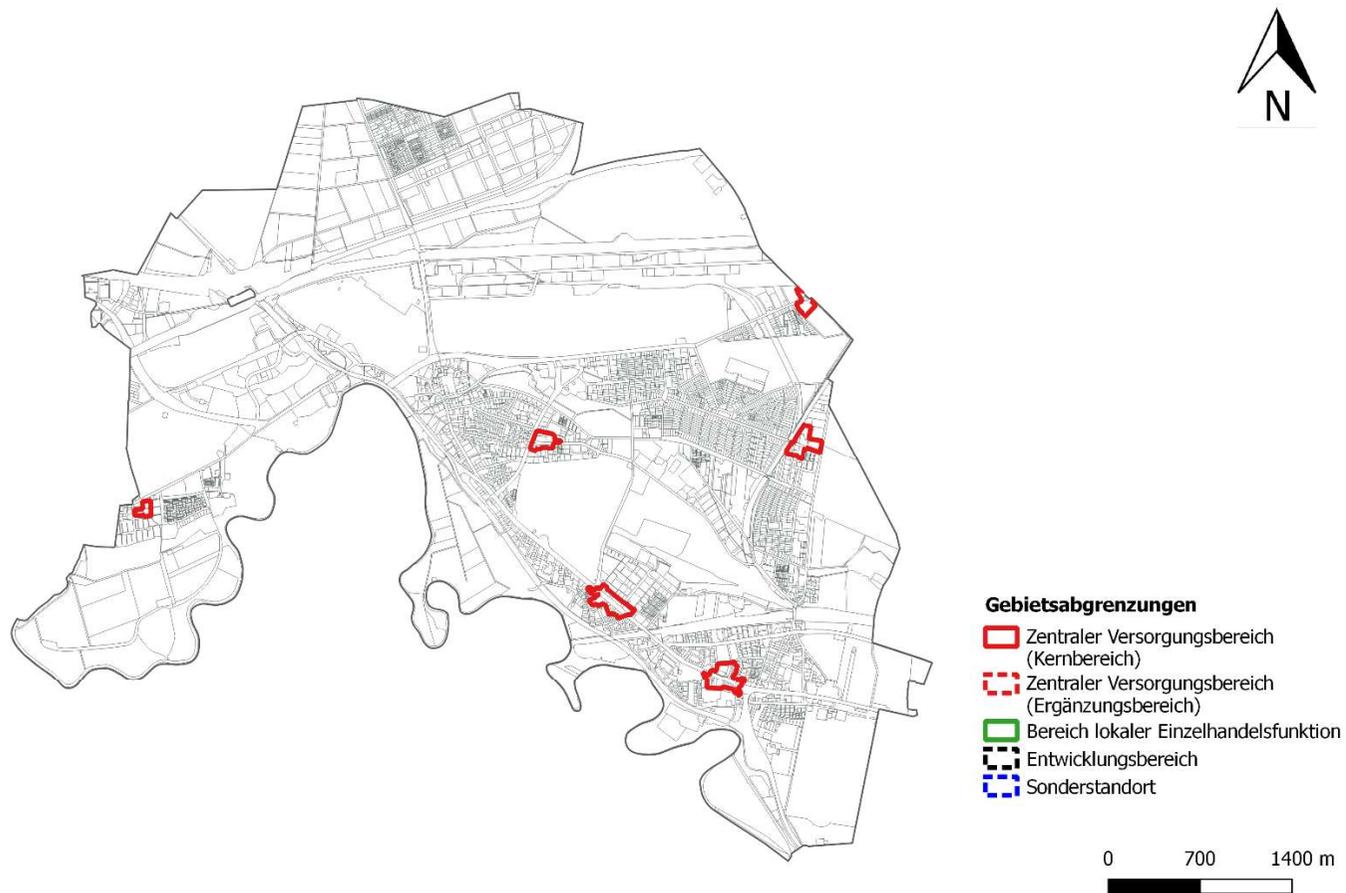
Abb. 286: Abgrenzung Sonderstandort Am Bahndamm



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

7.12 Stadtbezirk 12 – Herrenhausen-Stöcken

Abb. 287: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Herrenhausen-Stöcken



Der Stadtbezirk Herrenhausen-Stöcken beinhaltet insgesamt sechs zentrale Versorgungsbereiche. Dazu zählen die D-Zentren Herrenhausen und Burg. Als E-Zentren sind die Gebiete Leinhausen, Stöcken, Marienwerder und Alt-Vinnhorst definiert.

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Herrenhausen

Der zentrale Versorgungsbereich Herrenhausen ist eines von zwei D-Zentren im Stadtbezirk Herrenhausen-Stöcken. Der Bereich grenzt im Osten an den Kreuzungsbereich Westschnellweg und verläuft entlang der Herrenhäuser Straße bis zur Einmündung der Münterstraße. Die Abgrenzung von 2008 wurde weitestgehend beibehalten.

Durch die Anbindung an die Stadtbahn und den Bus ist das D-Zentrum sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Aufgrund der Angrenzung an den Westschnellweg ist auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw gegeben.

Das hohe Verkehrsaufkommen auf der viel befahrenen Herrenhäuser Straße hat eine abträgliche Wirkung auf die Aufenthaltsqualität im Versorgungsbereich. Durch die Neugestaltung des öffentlichen Raums mit den breiten Radwegen und einheitlichen Pflasterung wirkt das Zentrum moderner und attraktiver.

Das Einzelhandelsangebot weist eine räumliche Konzentration im Bereich des Herrenhäuser Marktes auf. In Richtung Osten ist eine abnehmende Einzelhandelsdichte festzustellen.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst insgesamt 11 Einzelhandelsbetriebe und damit sechs weniger als 2008. Dennoch weist das D-Zentrum weiterhin ein vielfältiges, zentrentypisches Einzelhandelsangebot auf.

Die Verkaufsfläche der 11 Betriebe beträgt insgesamt 2.452 qm und somit kaum weniger als 2008. Diese kann fast ausschließlich dem periodischen Bedarfsbereich zugeordnet werden. Dem mittelfristigen Sortiment kann nur ein Betrieb zugeordnet werden.

Abb. 288: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Herrenhausen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	10	2.070	13,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	1.428	7,6
aperiodischer Bedarf (gesamt)	1	382	***
davon zentrenrelevant	1	315	***
gesamt	11	2.452	14,6

Quelle: cima 2019

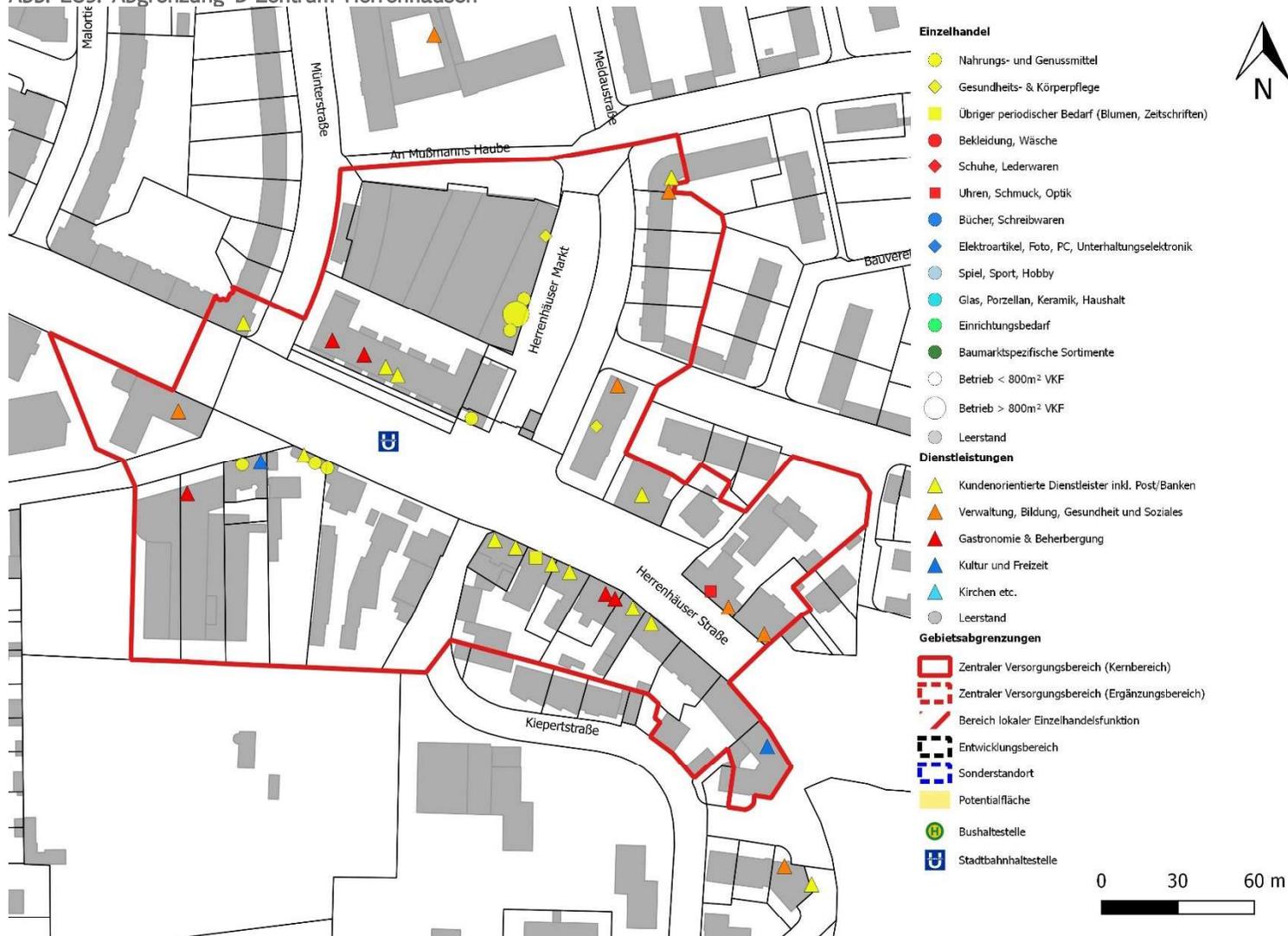
***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

Ein großflächiger Supermarkt übernimmt die wichtigste Nahversorgungsfunktion im D-Zentrum. Daneben ergänzen u. a. eine Drogerie sowie mehrere Kioske und Bäckereien das Angebot. Der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt auf dem Herrenhäuser Markt stellt eine weitere Ergänzung des Lebensmittelangebotes dar.

Der Einzelhandelsbesatz wird durch ein breites Angebot an Dienstleistungen ergänzt. Der Besatz an Dienstleistungsbetrieben im Verhältnis zum Einzelhandel ist im D-Zentrum höher. Besonders im östlichen Teilbereich nimmt der Besatz an Dienstleistungen zu. Überdies gibt es einige Cafés, Kneipen und Restaurants unterschiedlicher Qualität, die oftmals über Freisitzmöglichkeiten verfügen.

Das D-Zentrum Herrenhausen hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftskomplexes am Herrenhäuser Markt hat das Zentrum eine deutliche Aufwertung erfahren. Zukünftig sollte die Verknüpfung mit den Nutzungen entlang der Herrenhäuser Straße verstärkt in den Fokus gerückt werden.

Abb. 289: Abgrenzung D-Zentrum Herrenhausen



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 290: Zentrensteckbrief D-Zentrum Herrenhausen

Herrenhausen (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	11
Gesamtverkaufsfläche	2.452 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>9% 91%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>16% 84%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Edeka, Rossmann
Wochenmarkt	Samstag (8-13 Uhr)
Ergänzende Einrichtungen	Bürgeramt
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn "Herrenhäuser Markt"
Parksituation	hoher Parkdruck, wenige Parkplätze, kostenpflichtige Tiefgarage im Zentrum
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung mit Gründerzeitgebäuden an Herrenhäuser Straße nicht saniert, Neubau Marktplatz mit Edeka



Quelle: cima 2019

Abb. 291: Eindrücke aus dem D-Zentrum Herrenhausen



Herrenhäuser Straße



Herrenhäuser Straße



Herrenhäuser Markt

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Burg

Der zentrale Versorgungsbereich Burg (vormals „Ledeburg“) läuft entlang der Straße Am Fuhrenkampe und grenzt im Westen an die Bahnschienen und im Osten an den Vinnhorster Weg.

Durch zwei angrenzende Bushaltestellen und den S-Bahnhof Hannover-Ledeburg ist das Zentrum sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Kunden mit Pkw erreichen den Versorgungsbereich aufgrund der großen Parkplätze vor den Betrieben ebenfalls gut.

Westlich der zentrumsbegrenzenden S-Bahntrasse erstreckt sich ein Wohngebiet, sodass das Zentrum auch zu Fuß erreichbar ist. Auf Grund der vorgelagerten Parkplätze liegen die Einzelhandelsbetriebe jedoch zum Teil nicht direkt an der Straße, sodass die Wegstrecke zum Nahversorger (unnötig) verlängert wird.

Auf Grund einer fehlenden Aufenthaltsqualität und mangelhaften Gestaltung der öffentlichen Bereiche sowie des architektonischen Anspruchs der Gebäude wirkt das Zentrum eher wie ein Fachmarktzentrum.

Abb. 292: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Burg

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	3.119	17,8
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	2.797	16,4
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	1.197	***
davon zentrenrelevant	1	595	***
gesamt	6	4.316	21,1

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

Nahrungs- und Genussmittel bilden mit vier von insgesamt sechs Betrieben den Schwerpunkt des Angebotes. Im Gebiet befinden sich zwei großflächige Lebensmitteldiscounter und ein großflächiger Supermarkt, die den Großteil der Verkaufsfläche von insgesamt 4.316 qm ausmachen. Eine Bäckerei ergänzt das Lebensmittelangebot.

Im D-Zentrum sind zudem zwei Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs vorhanden. Dabei handelt es sich um einen Bekleidungsfachmarkt und eine Gärtnerei.

Eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch verschiedene Dienstleistungsangebote fehlt innerhalb des Zentrums. Lediglich ein Gebrauchtwagenhandel ist im Versorgungsbereich angesiedelt.

Zukünftig sollte die Aufenthaltsqualität innerhalb des Zentrums verbessert werden. Eine Ergänzung der Einzelhandelsfunktion durch Dienstleistungseinrichtungen/ Gastronomie ist ebenfalls anzustreben.

Abb. 293: Abgrenzung D-Zentrum Burg



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 294: Zentrensteckbrief D-Zentrum Burg

Burg (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Lebensmittel
Anzahl der Betriebe	6
Gesamtverkaufsfläche	4.316 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>33% 67%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>28% 72%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Aldi, Netto
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	S-Bahn Station Ledeburg, Bushaltestelle
Parksituation	auf den Parkplätzen der Nahversorger, keine weiteren Parkplätze vorhanden
Städtebauliche Einordnung	ausschließlich eingeschossige Gewerbebauten, im Umfeld 1 bis 2 geschössige Ein- und Mehrfamilienhäuser



Quelle: cima 2019

Abb. 295: Eindrücke aus dem D-Zentrum Burg



Am Fahrenkampe



Am Fahrenkampe



Am Fahrenkampe

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Leinhausen

Der zentrale Versorgungsbereich Leinhausen erstreckt sich entlang der Stöckener Straße auf einer Gesamtlänge von rd. 370 Metern.

Am jeweiligen Ende des E-Zentrum befindet sich auf der Stöckener Straße eine Stadtbahn- und eine Bushaltestelle. Eine gute Anbindung an den Bereich ist damit gewährleistet. Allerdings stellt die viel befahrene Straße auch eine Barriere im Zentrum dar und trennt dieses.

Der Einzelhandel wird stellenweise durch Wohnnutzung sowie Leerstände unterbrochen. Eine Konzentration an Betrieben ist nicht festzustellen.

Abb. 296: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Leinhausen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	597	6,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	469	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	6	227	0,8
davon zentrenrelevant	5	187	0,8
gesamt	10	824	6,8

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

Die Gesamtverkaufsfläche von 824 qm verteilt sich größtenteils auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel, auch wenn die Anzahl der Betriebe im mittelfristigen Bedarfsbereich höher ist als im periodischen.

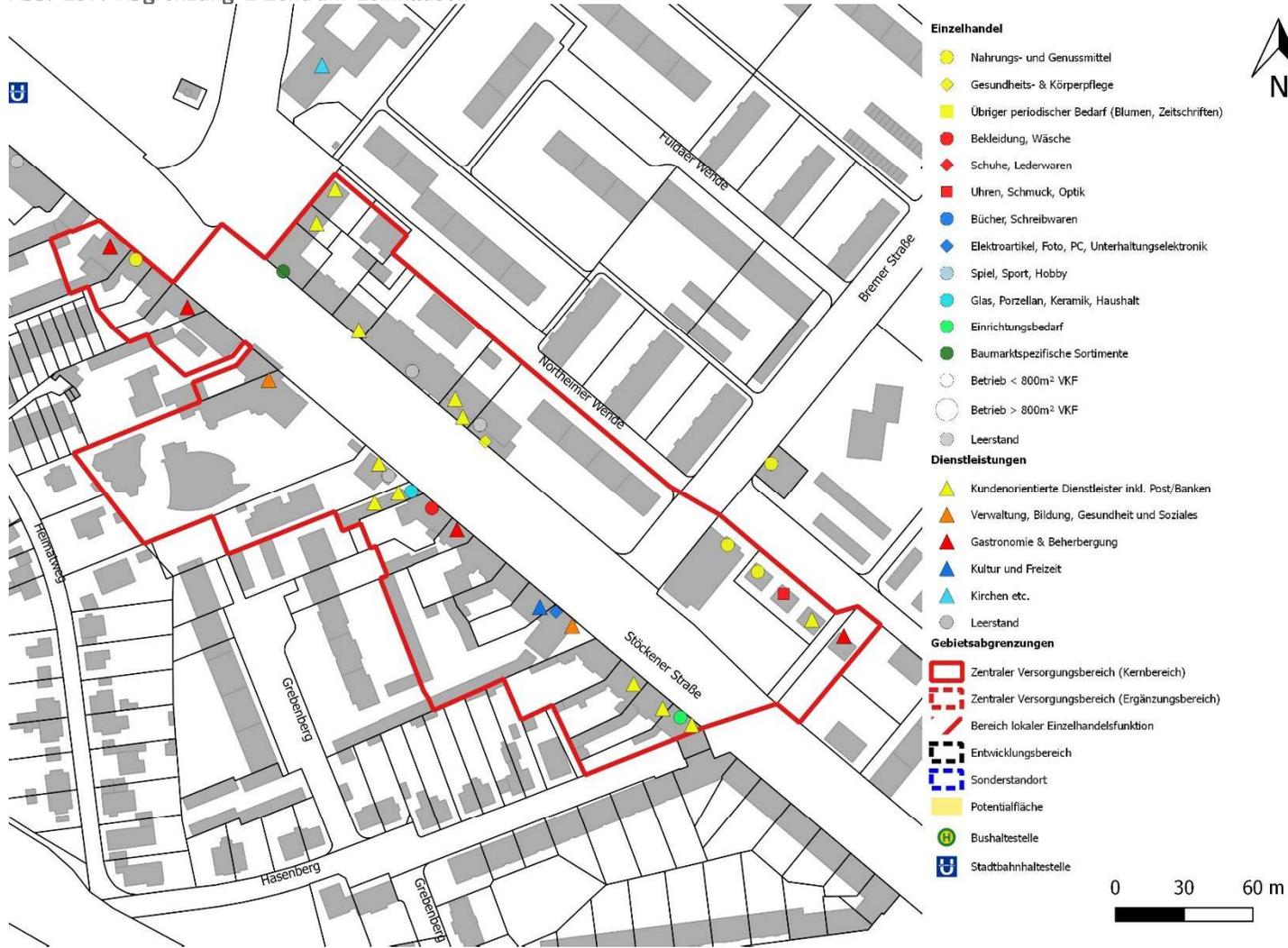
Dank des Lebensmitteldiscounters im E-Zentrum mit vergleichsweise geringer Verkaufsfläche besteht für alle Einwohner von Leinhausen eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Das nahversorgungsrelevante Sortiment wird durch zwei Kioske eine Apotheke und einen

Blumenladen ergänzt. Des Weiteren gibt es ein ausgewogenes und zentrenrelevantes Angebot im aperiodischen Bedarfsbereich

Im Vergleich zu 2008 können im E-Zentrum sechs Betriebe weniger verzeichnet werden. Das Einzelhandelsangebot ist nach wie vor sehr kleinteilig strukturiert. Viele kundenorientierte Dienstleistungsangebote sind im Zentrum verteilt. Die Angebots- und Gestaltungsqualität der vorhandenen Dienstleister (z.B. Spielhalle), Gastronomie (Kneipen) ist eher niedrig.

Das E-Zentrum Leinhausen weist mit einem nur geringen Einzelhandelsbesatz und verstärktem Dienstleistungsangebot mit eher geringem qualitativem Angebot derzeit eindeutige Trading-Down-Anzeichen auf. Diesen gilt es entgegenzuwirken. Die Schaffung moderner Einzelhandelsstrukturen ist zu ermöglichen.

Abb. 297: Abgrenzung E-Zentrum Leinhausen



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 298: Zentrensteckbrief E-Zentrum Leinhausen

Leinhausen (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	10
Gesamtverkaufsfläche	824 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	NP
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Friedhof
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	2 Stadtbahnhaltestellen direkt außerhalb vom ZV
Parksituation	straßenbegleitend frei
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung Stöckener Straße 3-4 geschossig, in die Jahre gekommen, Häuser mit modernisierungsbedarf, trading-down Prozesse erkennbar. straßenbegleitender Baumbestand an der Stöckener Straße, umliegende Gebiete mehrgeschossiger



Quelle: cima 2019

Abb. 299: Eindrücke aus dem E-Zentrum Leinhausen



Stöckener Straße



Kasseler Straße



Alte Stöckener Straße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Stöcken

Der kompakte zentrale Versorgungsbereich Stöcken läuft entlang der Eichsfelder Straße und grenzt im Westen an die Hogrefestraße. Das E-Zentrum schließt den Stöckener Markt, der den Mittelpunkt des Bereichs bildet.

Das Zentrum liegt zentral in einem Wohngebiet mit überwiegend Geschosswohnungsbau und einer hohen Einwohnerdichte und ist somit von vielen Bewohnern des Stadtteils schnell fußläufig erreichbar. Zudem befinden sich angrenzend an das Zentrum auf der Hogrefestraße eine Bus- und Stadtbahnhaltestelle, sodass der Bereich auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.

Abb. 300: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Stöcken

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	753	9,8
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	588	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	518	***
davon zentrenrelevant	3	491	***
gesamt	8	1.271	11,6

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

Gegenüber 2008 ist die Anzahl der Betriebe von vier auf acht gestiegen und weist somit eine größere Einzelhandelsdichte als früher auf. Die Betriebe konzentrieren sich rund um den Stöckener Markt und auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Nahversorgung wird überwiegend durch einen Lebensmitteldiscounter gewährleistet. Ergänzt wird das Sortiment in diesem Bereich durch eine Bäckerei, eine Fleischerei und zwei Apotheken. Überdies findet jeden Freitag auf dem Stöckener Markt ein Wochenmarkt statt.

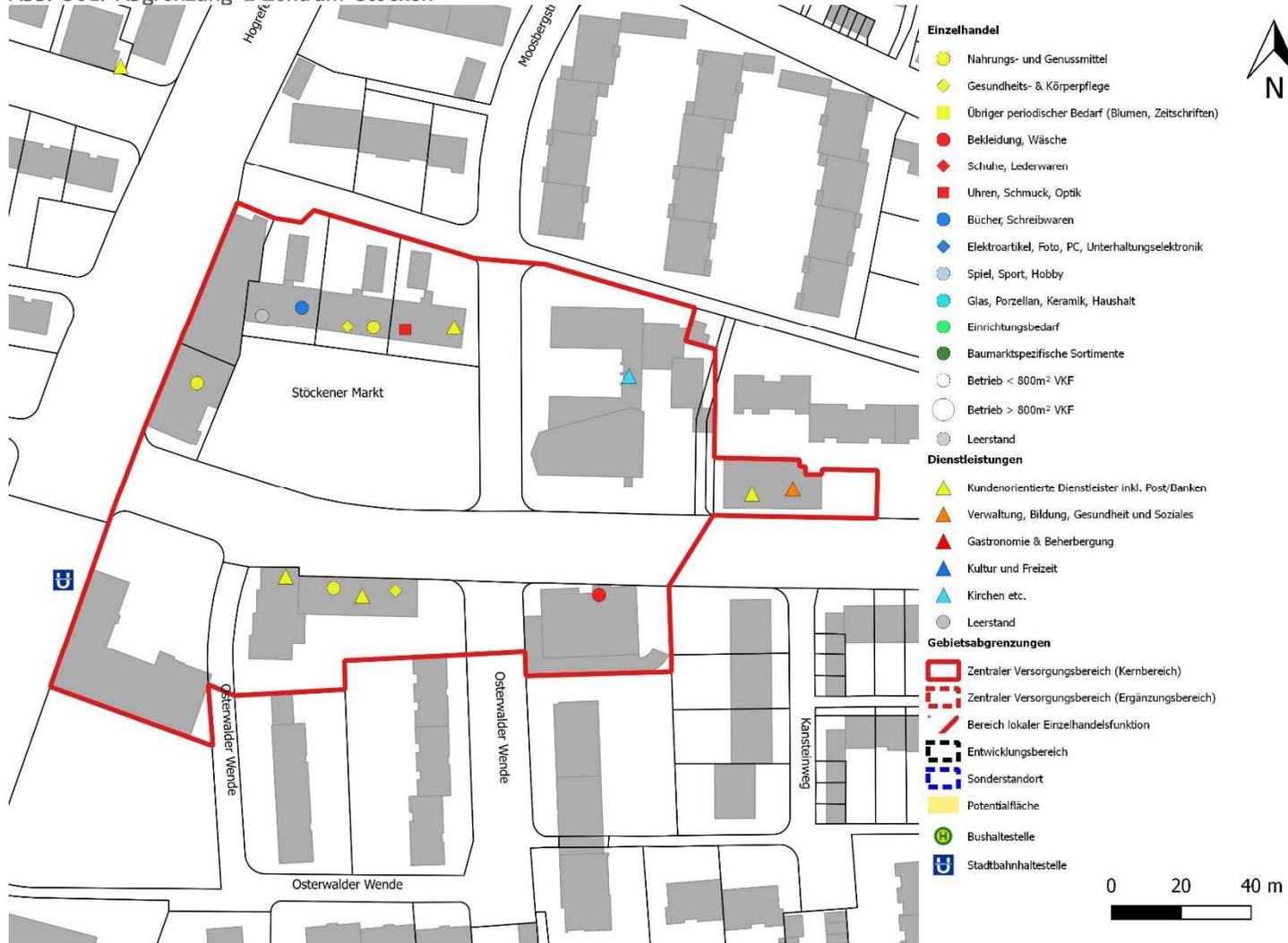
Ein Schreibwarenladen und ein mittelflächiges Bekleidungsgeschäft bilden das Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsstruktur im E-Zentrum bildet damit eindeutig der Nahversorgungsbereich.

Verschiedene zentrumstypische, z.T. kundenorientierten Dienstleistungen ergänzen das Einzelhandelsangebot. Dazu zählen ein Geldinstitut, ein Friseur, Nagelstudio und eine Änderungsschneiderei. Auch ein Arzt ist im Zentrum ansässig. Als öffentliche Einrichtung mit stadtteilbezogener Bedeutung ist das – aktuell im Bau befindliche – Stadtteilzentrum Stöcken zu nennen. So stellt das E-Zentrum Stöcken eine Mischung von unterschiedlichen Nutzungen/ Funktionen auf kompaktem Raum dar.

Das E-Zentrum Stöcken stellt eine beispielhafte Entwicklung für eine Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches dar. Mit dem Neubau des Lebensmitteldiscounter und ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen stellt das E-Zentrum ein umfassendes Nahversorgungsangebot bereit. Zukünftiger Fokus sollte in der qualitativen Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Gebäudestruktur liegen.

Abb. 301: Abgrenzung E-Zentrum Stöcken



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 302: Zentrensteckbrief E-Zentrum Stöcken

Stöcken (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und ergänzender persönlicher Bedarf
Anzahl der Betriebe	8
Gesamtverkaufsfläche	1.271 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>38% 63%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>41% 59%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Penny, NKD
Wochenmarkt	Freitag (8-13 Uhr)
Ergänzende Einrichtungen	Stadtteilzentrum Stöcken
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus "Stöckener Markt",
Parksituation	straßenbegleitend frei und auf dem Marktplatz 2h mit Parkscheibe
Städtebauliche Einordnung	im Zentrum bis zu 4 geschossige Bebauung mit Flachdach, Platzsituation. umliegende Wohngebiete mehrgeschossige Reihenhäuser in offener Bauweise; Stadtmöblierung in die Jahre gekommen

Quelle: cima 2019

Abb. 303: Eindrücke aus dem E-Zentrum Stöcken



Hogrefestraße



Eichsfelder Straße



Stöckener Markt

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Marienwerder

Der zentrale Versorgungsbereich Marienwerder befindet sich im gleichnamigen Stadtteil und verläuft entlang der Garbsener Landstraße. Im Westen grenzt das E-Zentrum an die Straße Große Pranke und ist von Geschosswohnungsbau umgeben, sodass das Zentrum gut zu Fuß erreicht werden kann.

Abb. 304: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Marienwerder

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	2	1.108	***
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	1.034	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	0	70	***
davon zentrenrelevant	0	35	***
gesamt	2	1.178	***

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

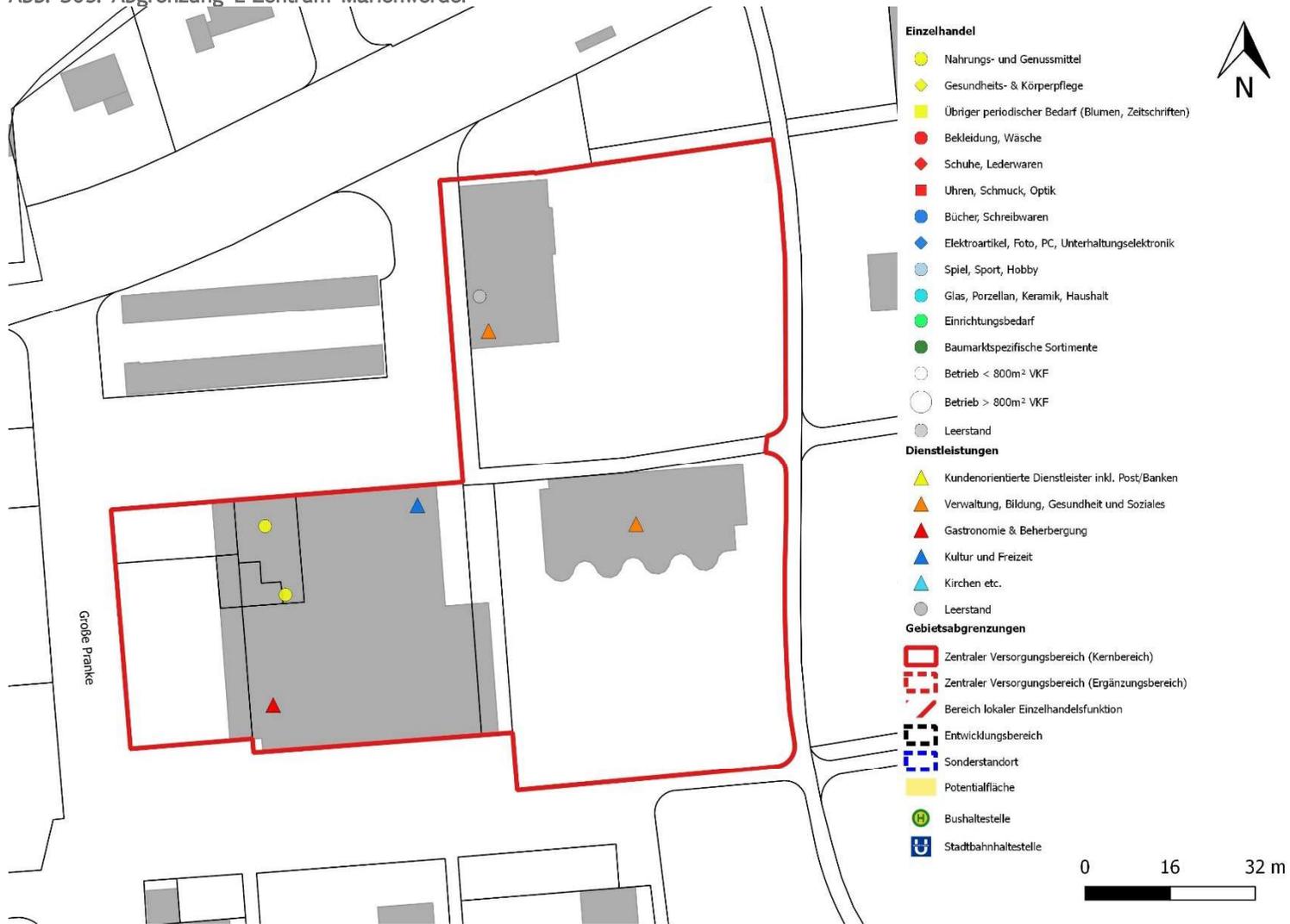
Mit nur zwei ansässigen Betrieben ist die Besatzdichte des E-Zentrums sehr gering. Im Vergleich zu 2008 hat sich die Anzahl sogar halbiert. Die Gesamtverkaufsfläche ist hingegen mit 1.178 qm fast konstant geblieben.

Die Einzelhandelsstruktur wird ausschließlich durch Sortimente aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel gestellt. Die Lebensmittelversorgung wird durch einen Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt gewährleistet. Andere nahversorgungsrelevante Betriebe sind nicht vorhanden.

Die Dienstleistungsbetriebe im Zentrum sind nicht kundenorientiert. Lediglich ein Gastronomiebetrieb ist im E-Zentrum vorhanden.

Das Nahversorgungsangebot im kompakten Zentrum Marienwerder ist zu sichern. Städtebaulich bietet das Zentrum wenig Aufenthaltsqualität. Der öffentliche Raum ist wesentlich geprägt durch Parkplatzflächen. Hier könnte eine stärker auf Multifunktionalität zielende Verknüpfung von Einzelhandel und Dienstleistungen dem Zentrum zu mehr Zentrumscharakter verhelfen.

Abb. 305: Abgrenzung E-Zentrum Marienwerder



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 306: Zentrensteckbrief E-Zentrum Marienwerder

Marienwerder (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	2
Gesamtverkaufsfläche	1.178 m ²
Sortimentsstruktur	<p> Betriebe: 0% periodisch, 100% aperiodisch Verkaufsfläche: 6% periodisch, 94% aperiodisch </p>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Netto Marken-Discount und Getränke-Discount
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Bus "große Pranke"
Parksituation	großzügiger Parkplatz beim Nahversorger
Städtebauliche Einordnung	z.T. Großwohnsiedlung und mehrstöckige Mehrfamilienhäuser, gute Fußwegeverbindungen



Quelle: cima 2019

Abb. 307: Eindrücke aus dem E-Zentrum Marienwerder



Große Pranke



Große Pranke



Große Pranke

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Alt-Vinnhorst

Der zentrale Versorgungsbereich Alt-Vinnhorst befindet sich zwischen den beiden Stadtteilen Herrenhausen-Stöcken und Nord. Das E-Zentrum läuft entlang der Straße Alt-Vinnhorst und schließt den Kreuzungsbereich Schulenburger Landstraße/ Alt-Vinnhorst mit ein. Im Nordwesten grenzt das Zentrum an die Einmündung der Straße Bellstieg und im Südosten an die Straße Kurländer Weg.

Abb. 308: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Alt-Vinnhorst

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	2.080	14,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	1.363	7,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	565	***
davon zentrenrelevant	1	124	***
gesamt	8	2.645	15,7

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

Der Bereich Alt-Vinnhorst wurde von einem Entwicklungsbereich zu einem E-Zentrum aufgrund der Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt, zu einem zentralen Versorgungsbereich hochgestuft.

Im Zentrum sind acht Betriebe ansässig, die sich auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.645 qm aufteilen. Der Großteil davon wird von dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel beansprucht. Dazu zählen der bereits erwähnte großflächige Supermarkt, eine Bäckerei und ein Kiosk. Die Nahversorgung wird weiterhin gewährleistet durch eine Apotheke und einen Drogeriemarkt, der wie der Supermarkt, eine Frequenzbringerfunktion im E-Zentrum einnehmen.

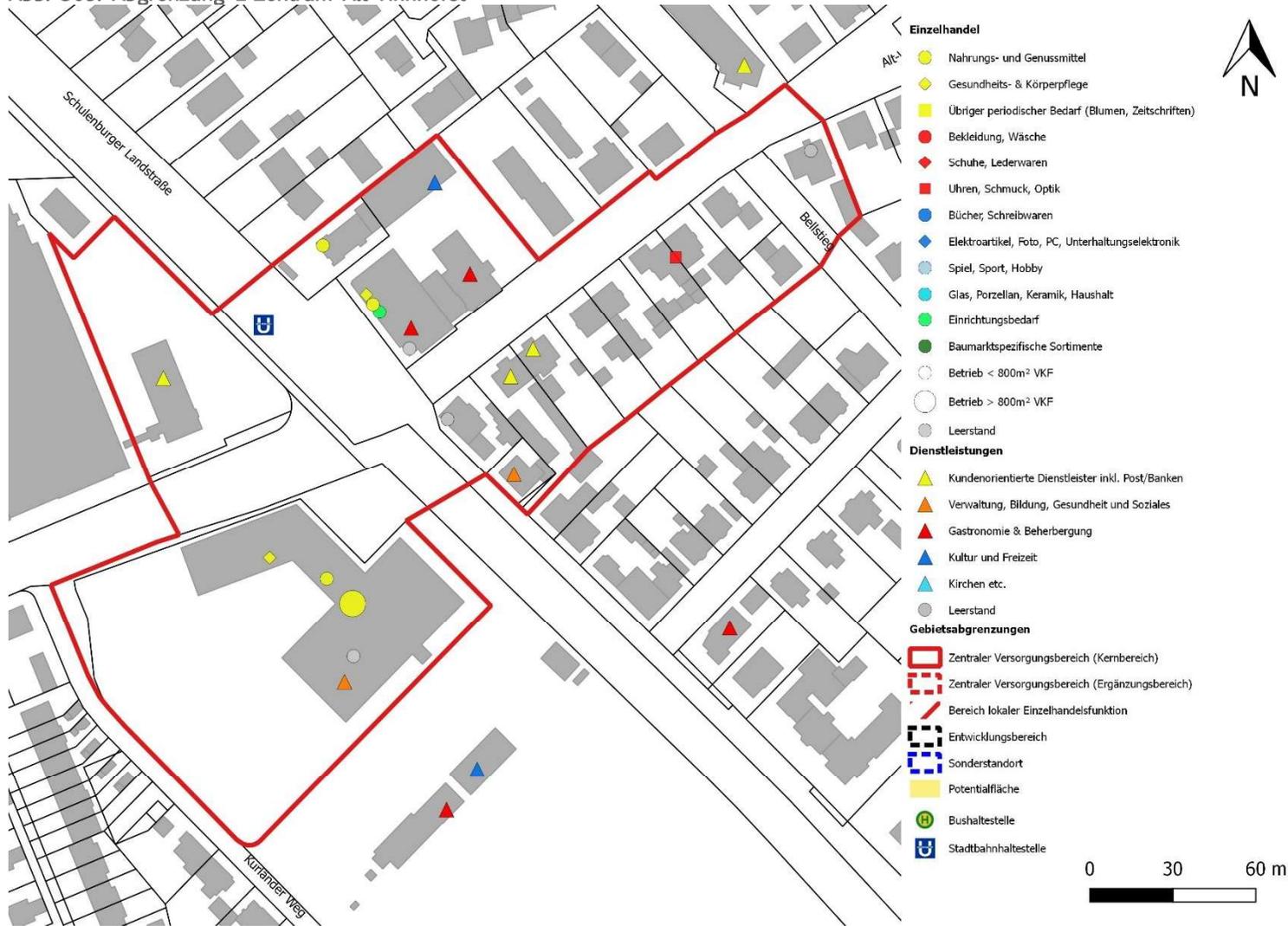
Nur zwei Betriebe sind dem langfristigen Sortiment zuzuordnen. Darunter ein Möbelgeschäft und ein Uhrenladen.

Das Dienstleistungsangebot ist vereinzelt im Versorgungsbereich vorzufinden. Besonders kundenorientierte Betriebe und Gastronomen sind vorhanden. Hervorzuheben sind die Stiftung Vinnhorster Kindertisch und das Jugendzentrum Vinnhorst.

Durch mehrere Stadtbahn- und Bushaltestellen im Zentrum ist der Bereich sehr gut an das städtische ÖPNV-Netz angebunden.

Die Neuansiedlung des Stadtteilzentrums ist ein erster Schritt für die Verknüpfung der Teilbereiche südlich und nördlich der Schulenburger Landstraße. Allerdings ist diese weiterhin nur schwach ausgeprägt und sollte zukünftig forciert werden.

Abb. 309: Abgrenzung E-Zentrum Alt-Vinnhorst



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 310: Zentrensteckbrief E-Zentrum Alt-Vinnhorst

Alt-Vinnhorst (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	8
Gesamtverkaufsfläche	2.645 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>25% 75%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>21% 79%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Rossmann
Wochenmarkt	Donnerstag
Ergänzende Einrichtungen	Stiftung Vinnhorster Kindertisch, Jugendzentrum Vinnhorst
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn- und Bushaltestelle unmittelbar am Standort
Parksituation	Parkplatz des Nahversorgungszentrums südlich Schulenburger Landstraße
Städtebauliche Einordnung	2-3 geschossige Wohnbebauung mittlerer Dichte im Umfeld, überwiegend Geschosswohnungsbau südwestlich des Zentrums, Gewerbebauten nordwestlich des Zentrums, Ein- bis Mehrfamilienhäuser zumeist offener Bauweise im nordöstlichen Teil



Quelle: cima 2019

Abb. 311: Eindrücke aus dem E-Zentrum Alt-Vinnhorst



Alt Vinnhorst



Schulenburger Landstraße

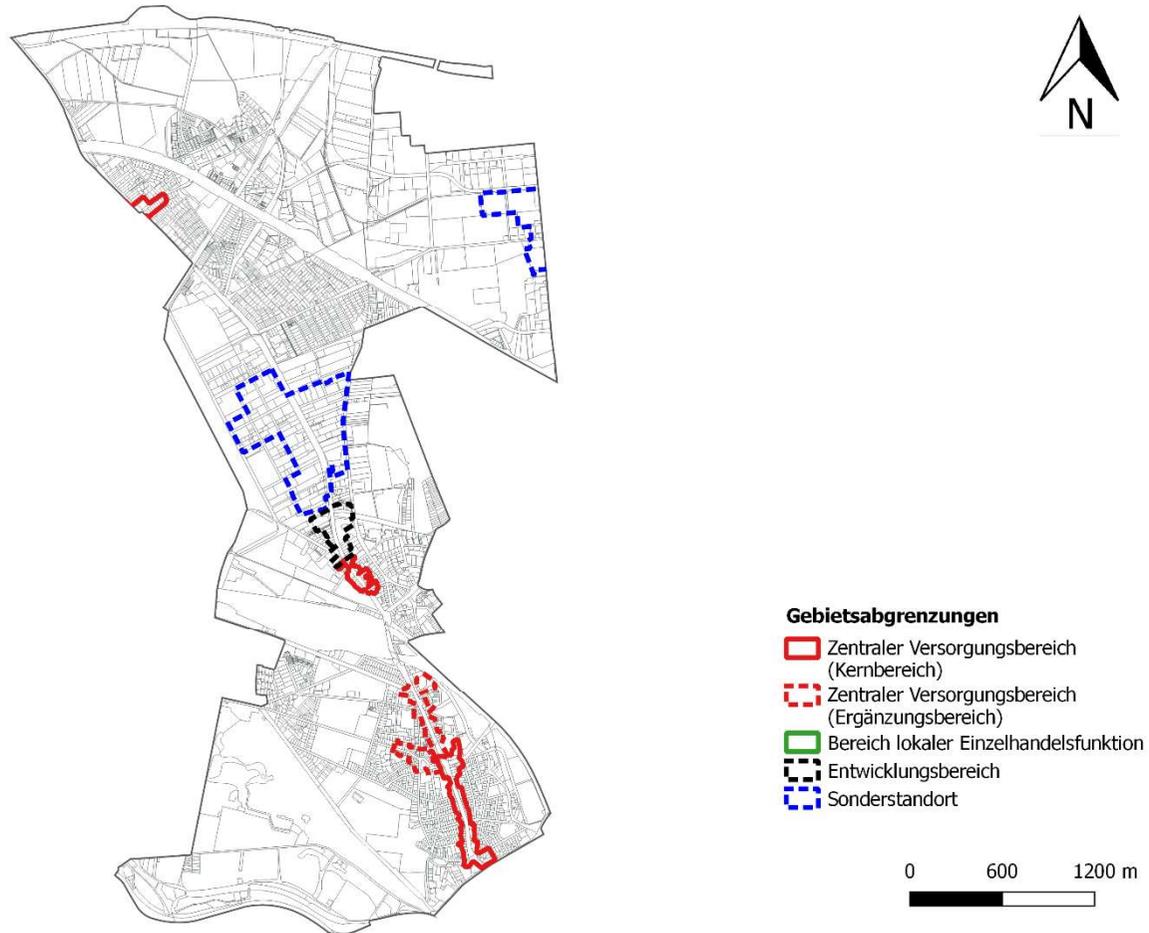


Kurländer Weg

Quelle: cima 2017

7.13 Stadtbezirk 13 – Nord

Abb. 312: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Nord



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Im Stadtbezirk Nord sind insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereichen, ein Entwicklungsbereich und ein Sonderstandort vorzufinden. Als zentrale Versorgungsbereiche sind das C-Zentrum Nordstadt und das E-Zentrum Hainholz klassifiziert. Es gibt in diesem Bezirk ferner den Entwicklungsbereich Hainholz und den Sonderstandort Schulenburg Landstraße.

Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Nordstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Nordstadt ist der größte im Stadtbezirk Nord. Das C-Zentrum läuft linear entlang der Straße Engelbosteler Damm und grenzt im Norden an den Kreuzungsbereich Kopernikusstraße/ Engelbosteler Damm und im Süden den Platzbereich Am Klagesmarkt. Im Bereich der Kopernikusstraße weitet sich der zentrale Versorgungsbereich in Richtung Osten aus. Im Westen schließt sich ein Entwicklungsbereich entlang der Straße An der Lutherkirche und Schaufelderstraße sowie Hornemannweg und Rehbockstraße an. Ein weiterer Ergänzungsbereich wurde aufgrund der in den letzten Jahren negativen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur im Norden des C-Zentrums aufgenommen, der von Kopernikusstraße bis zur Einmündung der Haltenhoffstraße führt. An dieser Stelle liegt durch den Wechsel von unterirdischer- zu oberirdischer Trassenführung der Stadtbahn auch ein städtebaulicher Bruch vor.

Das C-Zentrum ist durch mehrere Stadtbahn-/ U-Bahn- und Buslinien in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden. Durch das gut ausgebaute Fahrradwegenetz wird auch eine hohe Erreichbarkeit für den nicht motorisierten Individualverkehr geschaffen. Für Pkws ist auf dem Engelbosteler Damm eine 30er Zone eingerichtet, sodass der Verkehrsraum grundsätzlich keine Barrierewirkung darstellt.

Im südlichen Teilbereich des Zentrums ist die Gestaltungsqualität deutlich höher als im nördlichen Bereich. Hier ist die Verkehrsberuhigung nicht so umfassend und die Gestaltung sowie der Rückbau des Verkehrsraums in geringerem Maße umgesetzt.

Die breiten Fußwege im Süden des Versorgungsbereichs und die vielen Restaurants und Cafés mit Außenbestuhlung, auch wenn oftmals von minderer Qualität, laden zum Flanieren und Verweilen ein. Der vorwiegend kleinteilige Einzelhandel ist in einer Bandstruktur organisiert. Die enorme Längsausdehnung des Zentrums führt dazu, dass die funktionalen Verbindungen der beiden Teilbereiche nur bedingt erfolgen.

Abb. 313: Einzelhandelsstrukturen im C-Zentrum Nordstadt

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	43	6.005	43,8
davon Nahrungs- und Genussmittel	34	4.550	26,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	46	4.802	20,4
davon zentrenrelevant	39	3.963	18,4
gesamt	89	10.807	64,2

Quelle: cima 2019

Gegenüber 2008 gab es im C-Zentrum Nordstadt einen Rückgang von 12 Betrieben und ca. 1.500 qm Verkaufsfläche. In den vergangenen Jahren hat es hier recht starke Fluktuationen gegeben, die von Betreiberwechseln bei gleichem oder anderem Sortiment bis hin zu Geschäftsaufgaben mit nachfolgender Dienstleistungsnutzung oder gar Leerstand reichen. Trotzdem weist der Bereich die größte Gesamtverkaufsfläche unter den C-Zentren auf.

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt flächenmäßig im periodischen Bedarfsbereich, hinsichtlich der Anzahl der Betriebe allerdings im mittel- und langfristigen Sortiment.

Das Lebensmittelangebot ist breit aufgestellt und reicht von einem Supermarkt, einem Biomarkt und über einen Discounter bis zu mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei u.a.).

Das Nahversorgungsangebot wird ergänzt durch Drogeriemärkte, Blumen Geschäfte und Apotheken.

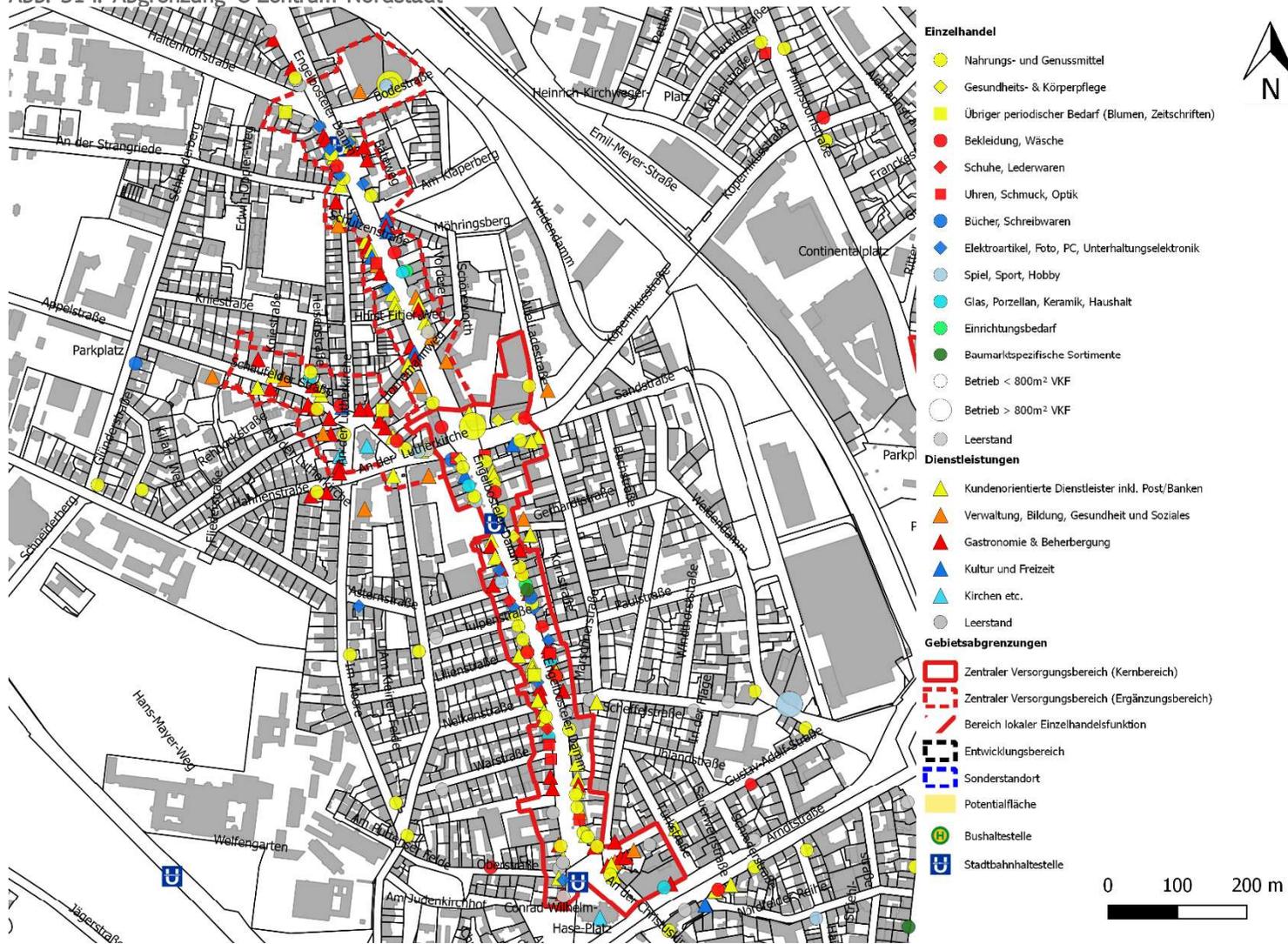
Daneben ist ein vielfältiges und zentrentypisches Angebot des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches vorhanden.

Der Einzelhandelsbesatz wird durch ein breites Angebot an Dienstleistungen ergänzt. Stellenweise überwiegt sogar der Anteil an Dienstleistungsanbietern gegenüber den Einzelhändlern.

Besonders kundenorientierte Dienstleister und Gastronomiebetriebe verteilen sich im gesamten C-Zentrum. Allgemein kann sowohl im Handel als auch im Dienstleistungs- und Gastronomiebereich ein einfaches/ niedriges Anbieterniveau festgestellt werden.

Die Entwicklungsziele des Zentrums zielen auf eine weiterhin umfassende Bereitstellung von periodischen und aperiodischen Gütern, die durch Dienstleistungsfunktionen ergänzt werden. Insbesondere gilt es, den Kernbereich des Zentrums zu stärken.

Abb. 314: Abgrenzung C-Zentrum Nordstadt



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 315: Zentrensteckbrief C-Zentrum Nordstadt

Nordstadt (C-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und aperiodischer Bedarfsbereich
Anzahl der Betriebe	89
Gesamtverkaufsfläche	10.807 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Denns, Rewe, Netto, dm, Rossmann
Wochenmarkt	außerhalb des Zentrums
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus mehrere Haltestellen
Parksituation	straßenbegleitend teilweise Parkschein (südlicher Bereich, max. 2,5 Std.), teilweise Parkscheibe (nördlicher Bereich)
Städtebauliche Einordnung	überwiegend Blockrandbebauung, zumeist 4-5 geschossig, südlicher Bereich höhere Aufenthaltsqualität.



Quelle: cima 2019

Abb. 316: Eindrücke aus dem C-Zentrum Nordstadt



Engelbosteler Damm



An der Lutherkirche



Engelbosteler Damm

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Hainholz

Der zentrale Versorgungsbereich Hainholz läuft entlang der Schulenburg-Landstraße und grenzt im Süden an die Einmündung der Bohnhorststraße und im Norden an den Entwicklungsbereich Hainholz.

Die Stadt Hannover plant derzeit in rd. 400 Meter Entfernung ein Einkaufszentrum an den Hainhölzer Markt zu bauen und den Versorgungsbereich so zu erweitern. Der Bereich dazwischen ist bislang noch als Entwicklungsbereich klassifiziert und wird aufgrund der Besatzdichte und der fehlenden Nahversorger auch nicht hochgestuft.

Der Besatz an Einzelhandelsbetrieben wird durch kundenorientierte Dienstleistungen ergänzt.

Durch mögliche Entwicklungen im nördlich anschließenden Entwicklungsbereich Hainholz können sich positive Impulse für das gesamte Zentrum ergeben. Beide Bereiche gilt es, zukünftig miteinander zu verknüpfen. Hinsichtlich der möglichen Verkaufsflächenausstattung und Attraktivität des dann erweiterten Zentrums wäre eine Aufstufung zu einem D-Zentrum denkbar.

Abb. 317: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Hainholz

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	555	6,1
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	404	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	176	***
davon zentrenrelevant	2	74	***
gesamt	7	731	6,8

Quelle: cima 2019

***: Aus Datenschutzgründen werden Verkaufsflächen und Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Branche ausgewiesen.

Mit sieben Betrieben ist der Besatz sehr gering und hat seit 2008 um mehr als die Hälfte abgenommen. Großflächige Betriebe sind innerhalb des Zentrums nicht vorhanden. Die Angebotsstruktur ist eher nahversorgungsgeprägt und wird zum größten Teil durch einen Lebensmitteldiscounter gewährleistet. Der Lebensmitteldiscounter stellt zudem für das Zentrum einen wichtigen Frequenzbringer dar. Ergänzt wird diese durch eine Bäckerei und eine Apotheke.

Abb. 318: Abgrenzung E-Zentrum Hainholz



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 319: Zentrensteckbrief E-Zentrum Hainholz

Hainholz (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	7
Gesamtverkaufsfläche	731 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>43% 57%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>24% 76%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Penny
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn auf Fahrbahn
Parksituation	straßenbegleitend
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung (3-4 geschossig), wenig sanierte Gründerzeitgebäude, Baumbestand straßenbegleitend, stark befahrene Straße Schulenburger Landstraße, kaum Aufenthaltsqualität, sanierte Fuß- und Radwege, Trading-Down-Prozesse erkennbar

Quelle: cima 2019

Abb. 320: Eindrücke aus dem E-Zentrum Hainholz



Schulenburger Landstraße



Schulenburger Landstraße



Schulenburger Landstraße

Quelle: cima 2017

Sonderstandort Schulenburger Landstraße

Bei dem Sonderstandort Schulenburger Landstraße handelt es sich um eine größere Einzelhandelskonzentrationen in städtebaulich nicht integrierter Lage. Der Sonderstandort läuft entlang der Schulenburger Landstraße und grenzt im Norden an die Mogelkenstraße und im Süden grenzt er an den Entwicklungsbereich Hainholz.

Im Vergleich zu 2008 sind an dem Standort acht Betriebe weniger, jedoch mehr als 15.000 qm Verkaufsfläche mehr angesiedelt. Mit einer Verkaufsfläche von 68.393 qm vereint der Bereich rd. 70 % der Gesamtverkaufsfläche des gesamten Stadtbezirks Nord auf sich. Somit ist der Sonderstandort Schulenburger Landstraße der größte erfasste Sonderstandort innerhalb der Landeshauptstadt Hannover.

Abb. 321: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Schulenburger Landstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	2.930	14,6
davon Nahrungs- und Genussmittel	5	2.386	12,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	18	65.463	159,0
davon zentrenrelevant	5	10.770	24,5
gesamt	24	68.393	173,5

Quelle: cima 2019

Der Großteil des Angebotes entfällt auf den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, der nicht zentrenrelevant ist. Dazu zählen insbesondere mehrere großflächige Einrichtungsläden und Baumärkte.

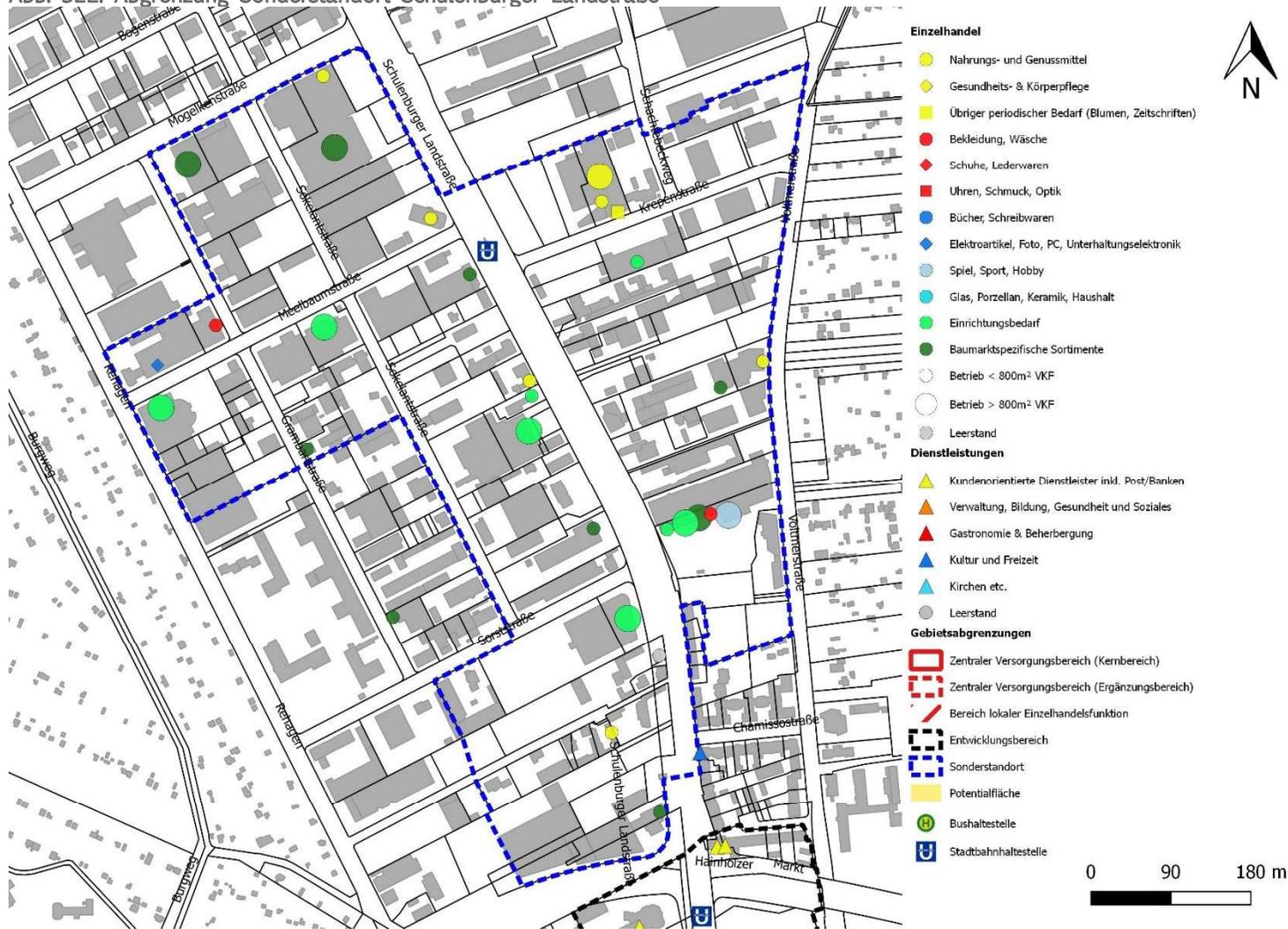
In der absoluten Betrachtung wird jedoch auch hier eine deutliche Fehlallokation erkennbar: Annähernd 11.000 qm Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente befinden sich - nicht funktionsadäquat - an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort. Neben einem

Verbrauchermarkt ist dieser sehr hohe absolute Wert auch auf die zentrenrelevanten Randsortimente der großflächigen Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zurückzuführen.

Die Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs ist durch eine angrenzende Straßenbahn gewährleistet. Einzelne, auch größere Betriebe befinden sich jedoch in einer Entfernung von mehr als 250 Meter zur nächsten ÖPNV-Haltestelle. Die Entfernung des Sonderstandortes zum nächstgelegenen Zentrum, dem allerdings kleinen E-Zentrum Hainholz, ist bei gut 350 Metern relativ gering.

In der Weiterentwicklung des Sonderstandortes Schulenburger Landstraße sollte es zukünftig bei Ansiedlungen großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandels prioritär eine Nachverdichtung im Bestand forciert werden

Abb. 322: Abgrenzung Sonderstandort Schulenburg Landstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Entwicklungsbereich Hainholz

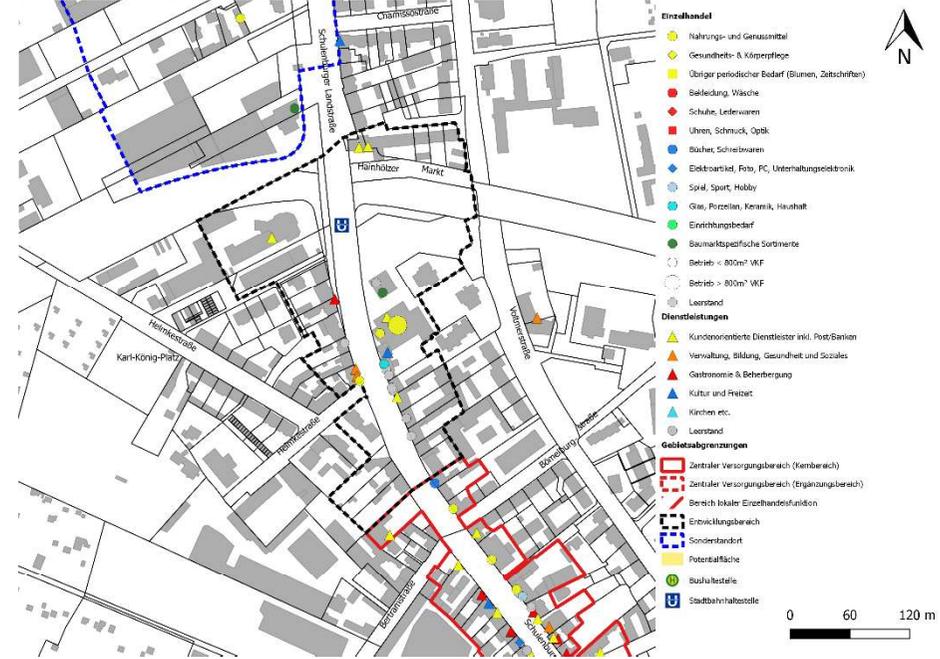
Der Entwicklungsbereich Hainholz liegt zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Hainholz im Süden und dem Sonderstandort Schulenburger Landstraße im Norden. Der Bereich erstreckt sich entlang der Schulenburger Landstraße und ist durch eine Stadtbahnhaltestelle auf dieser Straße gut in das städtische ÖPNV-Netz eingebunden.

Auch im Vergleich zu 2008 wird der Bereich weiterhin als Entwicklungsbereich eingestuft und hat sich zu keinem zentralen Versorgungsbereich entwickelt. Zum Erhebungszeitpunkt wurden zudem mehrere Leerstände identifiziert.

Zwar besteht mit fünf Betrieben ein geringer Einzelhandelsbesatz, darunter auch ein großflächiger Lebensmittelmarkt, dieser ist jedoch nicht ausreichend für eine Ausprägung eines zentralen Versorgungsbereichs.

Bei einer Entwicklung des Bereiches sollte auf die Verknüpfung mit dem südlich anschließenden E-Zentrum Hainholz geachtet werden. Potenziell bietet sich hierbei die Möglichkeit, die Zentrumsfunktion des E-Zentrums Hainholz bei einer entsprechenden Ausgestaltung und Verknüpfung zu einem D-Zentrum zu erweitern.

Abb. 323: Abgrenzung Entwicklungsbereich Hainholz



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019