

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Hannover

Stellungnahme ALDI GmbH & Co. KG vom 19.02.2021; Bezug: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (LHH)	Abwägungsergebnis
<p>Stellungnahme zu 2.2 Trends im Lebensmittelbereich (S.6)</p> <p>1. Aussage An dieser Stelle wird – u. E. zu Unrecht – relativ einseitig die Nahversorgungs- und Aufenthaltsqualität von Supermärkten bzw. Lebensmittelvollsortimentern thematisiert. Es ist richtig, dass dieser Betriebstyp einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Qualität der Nahversorgung in der Stadt Hannover leistet. Gleichwohl bitten wir zu berücksichtigen, dass auch unsere Standorte sowie die Standorte des Discounts im Allgemeinen, ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung in der Stadt Hannover leisten. Insoweit möchten wir anregen, diesen Sachverhalt ebenfalls zu thematisieren bzw. konzeptionell zu würdigen, da andernfalls die Gefahr bestehen könnte, dass zukünftige Standortentscheidungen und -entwicklungen einseitig zu Gunsten von Supermärkten / großen Supermärkten getroffen werden.</p> <p>2. Aussage Auch die u. E. einseitige Darstellung der „aggressiven Expansion der Discounter“ in Kapitel 5.1. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (S. 33) lässt eine tendenziöse Bewertung zukünftiger Planvorhaben u. a. auch durch ALDI Nord erwarten. Wir bitten an dieser Stelle, um eine neutralere Formulierung, die auch in Zukunft eine „Gleichbehandlung“ sämtlicher Ansiedlungsinteressen im Hannoveraner Stadtgebiet erwarten lässt.</p> <p>3. Aussage Zudem noch folgender Hinweis: Die Flächeninanspruchnahme zur Realisierung eines ALDI Marktes ist bei einer Nutzfläche von ca.1.500 bis ca.1.800 qm bzw. einer Verkaufsfläche von maximal 1.267 qm deutlich geringer als bei den beschriebenen Supermärkten, so dass die in der Einleitung zum Einzelhandelskonzept beschriebene „Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung“ im Einzelfall mit der Ansiedlung eines Discounters deutlich einfacher zu realisieren ist.</p>	<p>1. Aussage Im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) werden Nahversorger unterschieden in Vollsortimenter und Discounter. Daran wird weiterhin festgehalten. Das heißt aber nicht, dass diese beiden Betriebstypen unterschiedlich behandelt werden (vgl. Kapitel 2.1, S. 11). Im konzeptionellen Teil wird grundsätzlich keine Unterscheidung zwischen unterschiedlichen Lebensmittelmärkten getroffen. Die Ziele und Grundsätze gelten für jedwede Nahversorgungsbetriebe. <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>2. Aussage <u>Der Anregung wird gefolgt. Die Textstelle wurde wie folgt geändert:</u> „5.1 Stand der Nahversorgung Die Entwicklung im Nahversorgungseinzelhandel war in jüngster Vergangenheit insbesondere durch die eine z.T. sehr aggressive Expansion der Lebensmitteldiscounter geprägt. Dies ging vor allem zu Lasten inhabergeführter Geschäfte. Gleichzeitig ist auch wieder eine Zunahme der Supermärkte (Lebensmittelvollsortimenter bis 1.500 qm Verkaufsfläche) zu bemerken. Obwohl die Gesamtzahl der Lebensmittelmärkte deutlich zurückgegangen ist, ist die Gesamtverkaufsfläche deutlich gestiegen.“</p> <p>3. Aussage Vielen Dank für den Hinweis. <u>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Stellungnahme zu 2.6.3 Nachfragepotenzial (S.12)</p> <p>Nachweislich der Fußnoten Nr. 8 und Nr. 9 auf Seite 12 wird das dem Konzept zu Grunde liegende Nachfragepotenzial der Stadt Hannover auf Bevölkerungs- und Marktdaten aus den Jahren 2016, 2017 und 2018 berechnet. Diesbezüglich stellt sich u. E. schon die Frage, ob hiermit die notwendige Aktualität des Einzelhandelskonzeptes (die Offenlage findet im Januar / Februar 2021, der Beschluss vermutlich im Frühjahr / Sommer 2021 statt) gesichert ist? Sollte das Konzept nicht vielmehr die aktuellsten soziodemographischen Daten berücksichtigen, um aus einer fundierten und insbesondere aktuelle Analyse die „richtigen“ konzeptionellen Schlüsse zu ziehen, zumal selbst ein aktuelles Einzelhandelskonzept spätestens nach 8 bis 10 Jahren der erneuten Überarbeitung bedarf? Im mindesten sollte u. E. ein Vergleich der im Konzept verwendeten Daten mit den aktuellen Daten gezogen werden.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes ist ein langer Prozess, bei dem eine Vielzahl an Analyseschritten aufeinander folgen. Somit kann es im Laufe des gesamten Prozesses vorkommen, dass Analysedaten nicht mehr den aktuellen Stand darstellen. Dies hat für die Aufstellung der Gesamtkonzeption allerdings keine nennenswerten Auswirkungen. Es wurde fortwährend geprüft, ob die konzeptionellen Aussagen Aktualität besitzen. Eine Aktualisierung der Daten ist im Nachhinein nicht mehr möglich.</p> <p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p>
<p>Stellungnahme zu 3.1 Einzelhandel und Raumordnung (S.15)</p> <p>In diesem Absatz wird auf die in § 11 (3) BauNVO geregelte „städtebauliche Atypik“ abgestellt. Es ist zwar ist es korrekt, dass ein Betrieb insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten atypisch ist, wenn die Nahversorgungsfunktion des Betriebes / Marktes nachgewiesen werden kann. Unzutreffend ist jedoch, dass als Mindestkriterium zum Nachweis der „städtebaulichen Atypik“ 50% des Umsatzes durch die fußläufige Wohnbevölkerung im Einzugsgebiet generiert werden muss. Hier wird die Begrifflichkeit der „wohnortbezogenen Nahversorgung“ inkl. der zum Nachweis zu erbringenden Kriterien gemäß LROP 2017 mit der städtebaulichen Atypik gemäß § 11 (3) BauNVO vermischt. Eine städtebauliche Atypik kann sich vielmehr beispielsweise auch aus der Lage des Betriebes in einem zentralen Versorgungsbereich ergeben, Denn es entspricht einem besonderen städtebaulichen Anliegen, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln und damit zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen, sie also der Erhaltung und Entwicklung des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dienen. Daher können Betriebe auch atypisch sein, wenn sie die Kriterien eines wohnortnahen Versorsers gemäß LROP nicht erfüllen.</p>	<p><u>Der Anregung wird stattgegeben.</u></p> <p>Die Kapitel 3.1 und 3.2 des EZK sind überarbeitet und die Agglomerationsregelungen des LROP 2017 wurden ergänzend aufgenommen worden.</p> <p>Das Kapitel 10.2 im Gutachten zur Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover (Cima) wurde überarbeitet und die Agglomerationsregelungen des LROP 2017 ergänzend aufgenommen (s. Ergänzungsbericht Cima).</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zu 4.1.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte (S.29)

Es stellt u. E. aber eine Schwächung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Fläche dar, wenn städtebaulich integriert gelegene, ggf. heute schon großflächige Bestandsbetriebe im Rahmen einer Erweiterung oder Modernisierung grundsätzlich auf die Verlagerung in Richtung eines zentralen Versorgungsbereiches geprüft werden müssen. Wenngleich hierdurch die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich forciert werden soll, geht eine derartige Regelung sowohl im Hinblick auf die räumliche Verteilung des Angebots im Hannoveraner Stadtgebiet als auch im Hinblick auf dessen qualitative Dimension zu Lasten einer flächendeckenden Nahversorgung. In solchen Fällen sollte angestrebt werden eine Abwägung ermöglichen zu können, insbesondere vor dem Hintergrund, dass einer Verlagerung oftmals mit einer unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Belastung verbunden ist, die eine Realisierung verhindern könnte. Erweiterungen davon abhängig zu machen, dass die Vermutungsgrenze des § 11 (3) BauNVO nicht greift, dürfte zum weitgehend Ausschluss von Erweiterungen und damit einer Gefährdung der Nahversorgung führen; denn die meisten dieser Betriebe dürften jedenfalls mit einer angestrebten Erweiterung eine Verkaufsfläche von 800 qm und bei entsprechender Dimensionierung der Nebenflächen eine Geschossfläche von 1.200 qm und damit die Vermutungsgrenze überschreiten. Zielführender wäre es daher, die Erweiterung von einer Widerlegung der Vermutung des § 11 (3) BauNVO abhängig zu machen.

Der Anregung wird stattgegeben.

Dies wird bereits im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) erwähnt, vgl. Grundsatz 3 (s. Kap. 10.5, S. 374) sowie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (LHH) (Kap. 7)

Die Textstelle im EHVK wurde wie folgt geändert:

„7. Grundsätze zur räumlichen Entwicklung, Grundsatz 3; Wohnortnahe Grundversorgung innerhalb der Gesamtstadt sichern, großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nur in den Zentren

„Für solitäre Nahversorgungsstandorte in strukturell integrierten Lagen besteht im Einzelfall durch die zusätzliche Ansiedlung von Dienstleistern und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben des ergänzenden Grundbedarfs mittel- bis langfristig die Chance, zu einem Nahversorgungszentrum aufgestuft zu werden. Sofern die Kriterien für ein Nahversorgungszentrum vorliegen, kann eine entsprechende Änderung des Zentrenkonzeptes vorgenommen werden. Dadurch erhalten auch diese Standorte den Status eines geschützten zentralen Versorgungsbereichs. Die Schaffung weiterer solitärer Standorte ist bei fehlenden Nahversorgungsmöglichkeiten in siedlungsstrukturell integrierter Lage nach Einzelfallprüfung ~~kleinflächig~~ möglich. Bei Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sind stets die Vorgaben der Landesplanung zu beachten. In Stadtgebieten, die derzeit über keine Nahversorgungsstrukturen verfügen, sollten auch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten geprüft werden.“

Ob ein Nahversorgungsbetrieb als nicht raumbedeutsam gewertet werden kann, ist im Einzelfall und bei bestehenden Planungen zu prüfen. Hierzu ist eine umfassende Detailanalyse notwendig, die erst bei einem bestehenden Planvorhaben (VKF-Größe, ergänzende Nutzungen etc.) erfolgen kann.

Die Ansiedlungsmatrix ermöglicht grundsätzlich auch großflächige Nahversorgungsbetriebe in siedlungsstrukturell integrierten Lagen.

Nicht ausreichend versorgte Gebiete werden bereits in Kartendarstellung und im Text dargelegt.

Prüfschritte sind bereits vorgegeben:

- Nachweis der Nahversorgungsfunktion ist über die Einhaltung von 90 % periodischem Bedarf und die Lage des Standortes zu prüfen
- Abgleich von Einzugsgebieten und Auswirkungen ist über eine ökonomische Wirkungsprognose und im Zuge eines diesen Punkt umfassenden Verträglichkeitsgutachten zu prüfen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zu 4.3 „Hannoversche Liste“ (S. 32)

Mit Rücksicht auf die Sortimente von Lebensmittel-Vollsortimentern und -Discountern regen wir an, das Sortiment Tiernahrung den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Die Zuordnung von Tiernahrung, Tieren und zoologischen Artikeln zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde zu deutlich verminderten Ansiedlungsmöglichkeiten dieser typischerweise auch in Fachmarktlagen ansässigen Einzelhandelsbetrieben führen. Bei einer Zuordnung zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten würden diese raumordnerisch gleichzeitig als zentrenrelevant eingestuft, so dass Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb der integrierten Lagen sehr deutlich eingeschränkt würden.

Bei der empfohlenen Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind etwa Tierfutterfachmärkte allerdings auch weiterhin innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig und eindeutig erwünscht. Als angebotenes Randsortiment in Lebensmittelmärkten ist das Sortiment ohnehin im üblichen Umfang zulässig.

Vgl. hierzu Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Cima, Kap. 9.2, S. 365

„Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel werden vor allem in Fachmärkten (insbesondere Tierbedarf-Abholmärkte) in nicht-integrierten Lagen angeboten. Der Kunde kauft diese Artikel zwecks Bevorratung i.d.R. in größeren Mengen mit dem eigenen Pkw ein. Da aus Sicht der Cima bei dieser Entwicklung keine Umkehr zu erkennen ist, wird diese Warengruppe weiterhin den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.“

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zu 5. Nahversorgungskonzept (S. 33)

1. Aussage

Wir regen an, anstelle von starren Grenzwerten zur Bestimmung des im Rahmen der Nahversorgung zu versorgenden Gebietes (im vorliegenden Fall: 500m Radius), ein flexibles Konstrukt zu entwickeln / zu definieren, welches die lokalen und tatsächlichen Siedlungsverhältnisse rund um einen Nahversorgungsstandort berücksichtigt. So kann bspw. eine siedlungsstrukturell abgesetzte Lage ein nachvollziehbarer Grund sein, den Bereich zur Definition des Nahversorgungsgebietes deutlich größer zu fassen, um unnötig lange Versorgungsfahrten zu minimieren.

2. Aussage

Sofern konzeptionell festgelegt wird, dass ein Lebensmittelmarkt mindestens 50% seines Umsatzes aus einem Radius von 500m um seinen Standort generieren muss, müssen wir darauf hinweisen, dass im gesamten Hannoveraner Stadtgebiet (mit Ausnahme der Lagen in zentralen Versorgungsbereichen sowie an Standorten mit „lokaler Versorgungsfunktion“) aufgrund der fehlenden Bevölkerungsdichte zukünftig keine modernen Lebensmittelmärkte (sowohl Discounter als auch Vollsortimenter) mit einer marktadäquaten VK-Fläche realisiert werden können.

3. Aussage

1. Aussage

Der Anregung wird stattgegeben und der Grundsatz 4 neu gefasst.

Dies wird im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) bereits erwähnt, vgl. hierzu Grundsatz 4 (Kap. 10.5, S. 374) sowie Kap. 7 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (LHH):

„Grundsatz 4: Großflächige wohnortbezogene Nahversorgungsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich.

Eine Ausnahme kann bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ):

- Siedlungsstrukturell integrierter Standort (Nahversorgungsfunktion), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
- vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach (vgl. Grundsatz 6)
- Die Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten.“

Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz). Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten).

2. Aussage

Der 500 Meter-Radius dient lediglich der Abbildung der Wettbewerbssituation und soll erste Hinweise auf etwaige Nahversorgungslücken in der Landeshauptstadt liefern.

Für die Prüfung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind die Vorgaben des LROP maßgeblich, diese können durch das EHZK der Landeshauptstadt nicht geändert oder außer Kraft gesetzt werden.

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

3. Aussage

s. Stellungnahmen zu Aussagen 1 und 2

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Aus Sicht von ALDI Nord möchten wir zudem darauf hinweisen, dass wir derzeit standardmäßig VK-Flächen zwischen ca. 1.000 und ca. 1.200 qm realisieren, um den Kunden, unabhängig von ihrem Wohnort, überall dasselbe Einkaufserlebnis zu ermöglichen bzw. zu bieten. Sofern das Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover zukünftig Lebensmitteleinzelhandel nur an solitären Standorten zulassen möchte, an denen die „Versorgung der Bevölkerung in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten“ auf einen Radius von 500m Luftlinie beschränkt bleibt, ergeben sich hierdurch maximal zulässige VK-Flächenspielflächen, die, und dies nicht nur für ALDI Nord, die Realisierung eines neuen Marktes wirtschaftlich unmöglich macht.

4. Aussage

Kritisch zu betrachten ist auch die Aussage, dass Lebensmitteldiscounter deutlich weniger Artikel anbieten als Supermärkte, aber auf mittlerweile ähnlichen Verkaufsflächengrößen. Wie auf S. 6 ausgeführt wird, benötigt ein Vollsortiment mindestens eine Verkaufsfläche von 1.200 bis 1.700 qm und sind bei Neugründungen selbst 3.500 qm keine Seltenheit, während sich Discounter typischerweise im Bereich zwischen 1.000 und 1.500 qm Verkaufsfläche bewegen. Auf der anderen Seite erhöht sich die Artikelzahl der Vollsortimenter durch eine Sortimentsvertiefung insbesondere im Frischebereich sowie eine Ergänzung des Sortimentes um Markenartikel ganz erheblich und wird auch dort deutliches größeres Gewicht auf die Warenpräsentation gelegt, was u.a. für den zusätzlichen Flächenbedarf ursächlich ist. Insofern sehen sich Vollsortimenter und Discounter bei Modernisierung und Erweiterung denselben Anforderungen ausgesetzt.

4. Aussage

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) werden Nahversorger unterschieden in Vollsortimenter und Discounter. Daran wird weiterhin festgehalten. Das heißt aber nicht, dass diese beiden unterschiedlich behandelt werden (vgl. Kapitel 2.1, S. 11).

Im konzeptionellen Teil wird grundsätzlich keine Unterscheidung zwischen unterschiedlichen Lebensmittelmärkten getroffen. Die Ziele und Grundsätze gelten für jedwede Nahversorgungsbetriebe.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Stellungnahme zu 5.1 Stand der Nahversorgung (S. 33)</p> <p>Nachvollziehbarerweise trifft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in diesem Abschnitt die Feststellung, dass zahlreiche Nahversorgungsbetriebe sich in einem kleinflächigen / unmodernisierten Zustand befinden, was in letzter Konsequenz zu unnötigen Verkehrsströmen im Stadtgebiet führt, da die Kundinnen und Kunden (wenn möglich) vorzugsweise moderne Einkaufsstätten zur Deckung ihres täglichen Bedarfs aufsuchen. Die Notwendigkeit zur Standortsicherung und Modernisierung der vorhandenen Nahversorgungsbetriebe wird konzeptionell definiert. Aus den vorgenannten Gründen müssen die weiteren konzeptionellen Regelungen zur räumlichen Steuerung und Stärkung der Nahversorgung entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten vorsehen und diese nicht durch zu strikte Regelungen (Stichwort: mehr als 50% Kaufkraftabschöpfung in einem Radius von bis zu 500 m) unterbinden.</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Wird bereits im Gutachten zum Einzelhandels -und Zentrenkonzept (Cima) erwähnt, vgl. 8.2, S. 318:</p> <p>„Es zeigt sich, dass in häufigen Fällen kaum oder nur schwierig zu realisierende Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Daher ist bei Modernisierungsabsichten eine intensive Beratung erforderlich, um den Betrieben die Möglichkeit zu geben, sich im Wettbewerbsumfeld entsprechend positionieren zu können. Weiteres Gestaltungspotenzial ist auf Basis der ermittelten Nahversorgungsstrukturen und einer wachsenden Bevölkerung durchaus abzuleiten (vgl. hierzu Kap. 8.3). Neuansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollten nur dann möglich sein, wenn für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/ oder der Nahversorgungsqualität erreicht wird und nur, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche nachweisen konnte. Optimierung der Nahversorgung in Hannover heißt zum überwiegenden Teil Standortsicherung durch Modernisierung.“</p> <p>Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz). Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten).</p> <p>Und siehe auch Abwägung zu 5. Nahversorgungskonzept</p>
<p>Stellungnahme zu 5.4 Ziel des Nahversorgungskonzeptes (S. 38)</p> <p>Wir unterstellen, dass mit dem Ziel des „qualitativen Umbaus“ gemeint ist, vorhandenen Betrieben eine Modernisierung und Erweiterung zur Sicherstellung und zukunftsgemäßen Aufstellung des Nahversorgungsnetzes zu ermöglichen.</p> <p>Sofern an dieser Stelle mit dem „qualitativen Umbau“ der sukzessive Austausch von Discountern durch Vollsortimenter intendiert sein sollte, möchten wir wiederholt darauf hinweisen, dass wir ebenfalls einen wesentlichen räumlichen und auch qualitativen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung im Hannoveraner Stadtgebiet leisten und gleichzeitig die Angebote und Preisstruktur des Vollsortiments idealtypisch ergänzen. Wir bitten, diesen Umstand bei der konzeptionellen Zielsetzung des Nahversorgungskonzeptes zu berücksichtigen.</p>	<p>Mit „qualitativer Umbau“ ist nicht der Austausch von Discountern zu Vollsortimentern gemeint.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zu 6. Ziele des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes (Ziel 8) (S. 40)

Grundsätzlich besteht von Seiten der Unternehmensgruppe ALDI Nord eine Gesprächsbereitschaft zur Optimierung der Ausnutzung von Grundstücken. Es wäre allerdings zu begrüßen, eine derartige Vorgabe nicht als „festes Ziel“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu definieren, da ein solches Ziel aus unserer Sicht nicht an jedem Standort wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden kann. Lage und Mietzins, die sich aus den Baukosten und Grundstückskosten ableiten, müssen marktgerecht gewährleistet werden, damit ein solches Vorhaben gelingt. Dies kann bei dem aktuellen Preisniveau jedoch nicht immer erreicht werden. Zudem bitten wir zu berücksichtigen, dass wir nicht an allen Standorten Eigentümer der Immobilien / Grundstücke sind, so dass derartige Vorgaben mit weiteren Parteien zu diskutieren sind. Hier wird ein Investor nur handeln, wenn er eine marktgerechte Rendite sicherstellen kann. Da der Mietzins bereits durch das hohe Preisniveau der Baukosten und Grundstücke belastet ist, können Handelsflächen eine Quersubventionierung für Wohnflächen bzw. sozialen Wohnungsbau in vielen Fällen nicht mehr ermöglichen. In Folge entsteht die Gefahr, konzeptionell gewünschte Modernisierungen des Nahversorgungsnetzes zu verhindern bzw. zeitlich stark zu verzögern.

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Das Ziel 8: „Optimierung und Ausnutzung von Grundstücken“ wurde auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 26.09.2019 (Drucksache 1843/2019) in die Anlage zu Drucksachen Nr. 782/2020 N1 aufgenommen.

Es ist demnach bei der Genehmigung von Einzelhandelsprojekten darauf hinzuwirken, dass diese zukünftig grundsätzlich in mehrgeschossiger Bauweise und Nutzungsmischung (Wohnen/ und oder gewerbliche Nutzung) errichtet werden.

Es wird jeweils eine Prüfung des Einzelfalls vorgenommen, ob dieses Ziel umsetzbar ist.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zu 7. Grundsätze zur Räumlichen Entwicklung (S. 41f.)

3. Grundsatz

U. E. widersprechen sich die Formulierung in der Überschrift (Stichwort: „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nur in Zentren“) und die weiteren textlichen Ausführungen zu diesem Grundsatz, in denen es heißt, dass „vor allem die Nahversorgungsbetriebe in den siedlungsstrukturell integrierten Lagen Entwicklungsspielräume im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen erhalten sollen“. Wir bitten diesbezüglich zu berücksichtigen, dass nahezu alle Marktteilnehmer – egal ob Discounter oder Vollsortimenter – aktuell und sicherlich auch perspektivisch Verkaufsflächengrößen jenseits der Großflächigkeitsschwelle aufweisen um erstens „marktgängig“ sein zu können und zweitens den Kundinnen und Kunden ein attraktives nahversorgungsrelevantes Angebot präsentieren zu können. Entsprechend sollten konzeptionell Entwicklungsmöglichkeiten für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in siedlungs-strukturell integrierten Lagen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgesehen werden, um die flächendeckende Nahversorgung dauerhaft sicherzustellen.

4. Grundsatz, 1. Aussage

Als Ansiedlungsvoraussetzung zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche definiert das Einzelhandelskonzept kumulativ den Nachweis einer Nahversorgungsfunktion (hier definiert als Gebietsversorgungscharakter, in Abbildung 16 auf Seite 44 als „Nahversorgungsfunktion“) sowie keine ausreichende Nahversorgung in dem zu versorgenden Gebiet. Hinsichtlich des Nachweises der Nahversorgungsfunktion verweisen wir auf unsere vorherigen Ausführungen, nochmals verbunden mit der Bitte, die aktuell im Konzept definierten starren, sehr restriktiven Grenzwerte zu überdenken.

4. Grundsatz, 2. Aussage

Im Hinblick auf die fehlende Nahversorgung in dem zu versorgenden Gebiet, möchten wir eine konzeptionelle Konkretisierung / Klarstellung dahingehend anregen, dass ein Gebiet auch dann als „unterversorgt eingestuft werden kann“, wenn dort zwar kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Bestand vorhanden sein mag, dieser jedoch in seiner quantitativen und qualitativen Ausstattung die Nahversorgung nicht adäquat sichern kann. Auch in diesem Fall sollte es u. E. möglich sein, in einem solchen Gebiet einen marktüblichen Lebensmittelmarkt anzusiedeln zu können, sofern selbstverständlich auch der Nachweis der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte erbracht werden kann (Stichwort: Verträglichkeitsgutachten).

4. Grundsatz, 3. Aussage

3. Grundsatz

Der Anregung wird stattgegeben.

Dies wird bereits im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) (Kap. 10.5, S. 374) sowie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (LHH) (Kap. 7) erwähnt, vgl. Grundsatz 4:

Die Textstelle wurde wie folgt geändert:

„7.1 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung (S. 42)

Grundsatz 4: Großflächige wohnortbezogene Nahversorgungsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich

Eine Ausnahme kann bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende

Kriterien erfüllt sind (kumulativ):

- siedlungsstrukturell integrierter Standort (Nahversorgungsfunktion), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
- vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach (vgl. Grundsatz 6)
- Die Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten

4. Grundsatz, 1. Aussage

S. Stellungnahme zum 3. Grundsatz; Grundsatz 4: hier wird deutlich, dass dieser Punkt nicht ausgeschlossen wird und in Einzelfällen eine Verträglichkeitsprüfung erfolgen muss (s. Grundsatz 6; Kap. 7, S. 42f).

4. Grundsatz, 2. Aussage

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen.

Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.

Die Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten.

4. Grundsatz, 3. Aussage

Dies wird bereits aus dem Grundsatz deutlich und wird aus diesem Grund nicht ergänzt.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Klargestellt werden sollte außerdem, dass dieser Grundsatz nur Neuansiedlungen und nicht Erweiterungen bereits vorhandener Betriebe betrifft, da das Merkmal der bislang nicht ausreichenden Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet sonst ggf. nicht erfüllt werden kann.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
<p>Stellungnahme zum Standort Lindemannallee 21</p> <p>Unsere bestehende Filiale in der Lindemannallee befindet sich als einziger Nahversorgungsstandort östlich der den Stadtbezirk Südstadt-Bult querenden Bahnlinie und stellt somit den Nahversorgungsschwerpunkt für die zwischen der Bahnlinie und dem Bischofsholer Damm lebenden Einwohner dar. Diesbezüglich stellt auch das Konzept auf Seite 340 fest, dass „im Stadtteil Bult lediglich ein Nahversorger ansässig ist“, so dass in diesem Bereich bereits heute in geringem Maße räumliche Nahversorgungslücken bestehen. Wir möchten darum bitten und dafür werben, den konzeptionell identifizierten Handlungsbedarf bei einer zukünftigen Neuausrichtung unserer Filiale am Bestandsstandort zu berücksichtigen, so dass mittels eines modernen Filialauftritts auch zukünftig die Nahversorgung für diesen räumlichen Teilbereich Hannovers durch uns gesichert werden kann.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Das vorliegende Konzept schließt Entwicklungsmöglichkeiten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an Standorten außerhalb der definierten Zentren nicht aus. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.</p>
<p>Stellungnahme zum Standort Wülferoder Straße 51</p> <p>Unsere Filiale befindet sich innerhalb des konzeptionell definierten zentralen Versorgungsbereiches „D-Zentrum Bemerode Thie“. Als Entwicklungsziel für diesen Bereich definiert das Konzept u. a. den Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im westlichen Teil des Zentrums, insbesondere auch durch eine weitere Stärkung der bereits heute vorhandenen Kompaktheit (S. 174). Um dieser konzeptionell gewünschten Stärkung der Nahversorgungsfunktion nachkommen zu können, bitten wir zu berücksichtigen, dass wir uns mit unserer bereits am Standort ansässigen Filiale auf 1.000 qm VK-Fläche erweitern möchten. Es wäre in diesem Zusammenhang u. E. äußerst hilfreich, wenn ein derartiges Entwicklungspotenzial konzeptionell definiert würde. Zudem stellt sich uns die Frage, inwieweit die räumliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches abschließend ist, insbesondere wenn durch eine Erweiterung der bereits ansässigen Bestandsbetriebe die aktuell vorgeschlagene Begrenzung geringfügig überschritten wird? Wir bitten hier um eine pragmatische Handhabung der konzeptionell definierten Vorgaben.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.</p> <p>Die Lage im D-Zentrum schließt eine Vergrößerung eines Betriebes nicht von vornherein aus. Spezielle Einzelfallregelungen trifft das EHVK aber nicht.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zum Standort General-Wever-Straße 155

1. Aussage

Wir begrüßen ausdrücklich die konzeptionelle Planung im Bereich der ehemaligen Freiherr-von-Fritsch-Kaserne einen Entwicklungsbereich vorzusehen, der sich mittelfristig zu einem Nahversorgungszentrum für die geplante Wohnnutzung auf dem ehemaligen Kasernengelände sowie die östlich angrenzende Wohnbebauung entwickeln soll (S. 132). Im Kontext unserer vorherigen Einlassungen bitten wir diesbezüglich zu berücksichtigen, dass auch ein Lebensmitteldiscounter die konzeptionell geforderte Nahversorgungsfunktion erfüllen kann. Ggf. kann in diesem Bereich auch ein vollausgestattetes Nahversorgungsangebot, bestehend aus einem Vollsortimenter, einem Discounter sowie weiteren kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen etabliert werden. Eine derartige Entwicklung würde aus unserer Sicht auch dazu beitragen, die konzeptionell identifizierten Kaufkraftabflüsse im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (S. 325) zu minimieren und die Bindungsquote der kleinräumigen Nahversorgungsausgaben zu erhöhen.

2. Aussage

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die Realisierung eines ALDI Nord Marktes im Entwicklungsbereich „Gartenstadt Hannover Nord“ sicherlich auch mit einer Verlagerung unserer bestehenden Filiale an der Langenforther Straße einhergehen würde – u. E. eine wesentliche Verbesserung der aktuellen räumlichen Nahversorgungssituation in diesem Bereich, da der Entwicklungsbereich deutlich zentraler gelegen ist als unser jetziger, räumlich etwas abgesetzter Bestandsstandort.

1. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die mögliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters steht den Zielsetzungen zum Entwicklungsbereich Gartenstadt Hannover Nord (Freiherr-von-Fritsch-Kaserne, General-Wever-Straße) nicht entgegen. Für den Standort läuft derzeit ein B-Plan Aufstellungsverfahren mit dem Ziel, ein standortgerechtes Nahversorgungsangebot auf der Grundlage eines Verträglichkeitsgutachtens anzusiedeln und planungsrechtlich abzusichern.

2. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zum Standort Hildesheimer-Straße 401

Grundsätzlich streben wir mit unserer Filiale eine kleinräumige Verlagerung in Richtung Nordwesten an, um auch zukünftig die (fußläufige) Nahversorgungsfunktion für diesen räumlichen Teilbereich Hannovers in städtebaulich integrierter Lage aufrecht erhalten zu können. Da sowohl aktuell als auch mittelfristig entsprechende Grundstücke in diesem Bereich nicht akquirierbar sind, bitten wir darum, auch für unseren Bestandsstandort entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten vorzusehen, um hier kurz- bis mittelfristig den Fortbestand der Filiale unter wirtschaftlich tragfähigen Rahmenbedingungen gewährleisten zu können.

Mittel- und langfristig sind wir sehr daran interessiert, unsere Filiale an einen städtebaulich integriert gelegenen Standort zu verlagern, um den konzeptionell geforderten Erhalt der wohnortnahen Nahversorgungsmöglichkeiten (S.326) aktiv zu unterstützen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen.

Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zum Standort Davenstedter Straße 234a

1. Aussage

Unsere bestehende Filiale an der Davenstedter Straße befindet sich an einem städtebaulich integriert gelegenen Standort mit direkter Anbindung an die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Aus Abbildung 351 auf Seite 349 geht zudem hervor, dass wir für weite Teile der Davenstedter Wohnbevölkerung der einzige, fußläufig erreichbare Nahversorger in einer zumutbaren Entfernung sind. Sofern wir beabsichtigen unsere bestehende Filiale am Bestandsstandort durch einen größeren und modernen Neubau zu ersetzen, bitten wir auf Basis der vorgenannten konzeptionellen Festlegungen um eine entsprechende Unterstützung bei der Umsetzung. Nicht zu Letzt auch deshalb, da die Realisierung einer neuen, modernen Filiale wesentlich dazu beitragen kann, die derzeit aus dem Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt abfließende nahversorgungsrelevante Kaufkraft (S. 348) vor Ort zu binden.

2. Aussage

Parallel dazu bitten wir zu berücksichtigen, dass insbesondere der zentrale Versorgungsbereich „D-zentrum Badenstedt“ die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion sowohl aktuell als auch perspektivisch nur bedingt erfüllen kann. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksparzellierung im zentralen Versorgungsbereich dürfte es mittel- bis langfristig ausgeschlossen sein, durch etwaige Grundstücksankäufe und -zusammenlegungen eine Fläche zu realisieren, die zur Ansiedlung eines zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Anbieters geeignet ist. Insoweit dürfte es auch nicht zielführend sein, sämtliche Neuansiedlungen von Lebensmittelanbietern in diesem räumlichen Teilbereich Hannovers ausschließlich auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Wir bitten daher zu prüfen, inwieweit der bereits etablierte Einzelhandelsstandort im Kreuzungsbereich Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße zur Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelbetriebe geeignet ist, um bspw. als Ergänzungsstandort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „D-Zentrum Badenstedt“ zu ergänzen. Auch die Etablierung eines zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Angebotes würde dazu beitragen, die derzeit aus dem Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt abfließende nahversorgungsrelevante Kaufkraft (S. 348) vor Ort zu binden.

1. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.

2. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das vorliegende Konzept schließt Entwicklungsmöglichkeiten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an Standorten außerhalb der definierten Zentren nicht aus. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH vom 19.02.2021; Bezug: Gutachten zum Einzelhandelskonzept (cima)	Abwägungsergebnis
<p>Stellungnahme zur Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 12 – Herrenhausen-Stöcken (S. 286)</p> <p>nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept S. 350 wird die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 12 -Herrenhausen - Stöcken insbesondere im Norden Stöckens und Westen Ledeburgs als nicht vollständig flächendeckend gewährleistet. Das Angebot ist nicht ausgewogen und kann qualitativ und quantitativ optimiert werden. Mehrere Versorgungsbereiche, wie auf der Edeka an der Köhnsenstr. 18 weisen nicht mehr zeitgemäße Strukturen auf.</p> <p>Ziel des Eigentümers und des Betreibers Edeka ist hier ein Abriss und Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit einer ausreichend großen Verkaufsfläche. Diese Entwicklung soll den Standort langfristig wettbewerbsfähig aufstellen und vor allem die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in dieser siedlungsstrukturell integrierten Lage dauerhaft sichern.</p> <p>Wir bitten um Prüfung der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches des Edekas an der Köhnsenstraße</p>	<p>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</p> <p>„Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden.“ (vgl. 6.1, S. 44/Bezug: Gutachten zum Einzelhandelskonzept cima, s. weiteres Infomaterial zur DS)</p> <p>Der Standort Köhnsenstraße weist diese Voraussetzungen nicht auf. Auch ist der Standort vom E-Zentrum Stöcken zu weit entfernt, als dass er hier einbezogen werden könnte. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Grundsatz 4: Großflächige wohnortbezogene Nahversorgungsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich (vgl. Kap. 10.5, S. 374/Bezug: Gutachten zum Einzelhandelskonzept cima, s. weiteres Infomaterial zur DS).</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren für diesen Bereich läuft, mit dem Ziel einen Ersatzstandort für den abgängigen Markt planungsrechtlich unter der Berücksichtigung der Ziele des EHZK und der Raumordnung (LROP 2017) zu sichern.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme Gemeinde Isernhagen vom 22.02.2021; Bezug: Gutachten zum Einzelhandelskonzept (cima)	Abwägungsergebnis
<p>Stellungnahme zum Sonderstandort Varrelheide (S. 128)</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unterstützt eine moderate Entwicklung des im Regionalen Raumordnungsprogramm definierten „regional bedeutsamen Fachmarktstandortes“ mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Einzelhandel. Dieser Standort behält zudem durch die Grenzlage zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Gemeinde Isernhagen ein Alleinstellungsmerkmal. Insbesondere ist von dieser interkommunalen Besonderheit das A2-Center betroffen, dem aufgrund der aktuellen Entwicklung des real-Marktes eine Veränderung und Umstrukturierung unweigerlich bevorsteht und dem heutigen Marktgeschehen angepasst sein muss.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept marktorientierten Veränderungen in diesem Bereich nicht entgegenpricht und, sofern erforderlich, interkommunale Abstimmungen zum Wohle des Gesamtstandortes und zur Verhinderung großflächigen Leerstandes positiv begleitet werden.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept spricht marktorientierten Veränderungen in diesem Bereich nicht entgegen und begleitet, sofern erforderlich, interkommunale Abstimmungen zum Wohle des Gesamtstandortes und zur Verhinderung großflächigen Leerstandes. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen.</p>
<p>Stellungnahme zum Vergnügungsstättenkonzept</p> <p>Die Gemeinde Isernhagen begrüßt die stringente Reglementierung von Vergnügungsstätten. Der Grundsatz Fachmarktzentren von Vergnügungsstätten freizuhalten wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme Plan Zwei vom 22.02.2021; Bezug: Gutachten zum Einzelhandelskonzept (cima)	Abwägungsergebnis
<p>Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Mühlenbergzentrums (S. 235)</p> <p>Ein wesentliches Ziel der Quartiersentwicklung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ ist die Sicherung der Versorgungsangebote im Quartier. Ziel muss es sein, die vorhandenen Betriebe zu halten und darüber hinaus neue Interessenten für leerfallende Gewerbeflächen zu finden. Parallel zur geplanten Umgestaltung des Mühlenbergzentrums soll so auch das Versorgungsangebot verbessert werden, um die Nachhaltigkeit der Entwicklung sicherzustellen.</p> <p>Das Nachfragevolumen der Einwohner*innen des Mühlenbergs im periodischen Bereich von ca. 23,9 Mio. Euro wird zur Zeit durch den hier getätigten Umsatz von 12 Mio. Euro (CIMA 2019, 325) nicht abgeschöpft. D.h. die Bewohner*innen fahren in andere Zentren (z.B. nach Wettbergen-West und nach Bornum), um sich dort mit Waren des täglichen Bedarfs einzudecken. Mit der Bindung des abfließenden Umsatzes auf dem Mühlenberg selbst besteht die Chance, durch neue und moderne Angebote im Bereich des periodischen Handels zu einer nachhaltigen Aufwertung des Mühlenbergzentrums zu kommen.</p> <p>Die vorhandenen Einzelhandelsflächen sind nach Größe und Zuschnitt nicht geeignet, neue und moderne Anbieter aufzunehmen. Wir plädieren deshalb dafür den zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Mühlenbergzentrum in Richtung Park-and-Ride-Anlage/Tresckowstraße und in Richtung Stauffenbergplatz auszuweiten.</p> <p>Erste Voruntersuchungen haben gezeigt, dass in diesem Bereich attraktive zukunftsfähige Einzelhandelsflächen entwickelt werden könnten, die in Kombination mit anderen Nutzungen (z.B. barrierefreies Wohnen) zu einer wesentlichen städtebaulichen Aufwertung des Eingangs zum Mühlenbergzentrum beitragen können. Erste Interessensbekundungen größerer Einzelhandelsketten wurden bereits geäußert.</p> <p>Unseres Erachtens besteht die Chance, das Mühlenbergzentrum durch die geplanten Umgestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Imageträger und zur über den Stadtteil hinauswirkenden Visitenkarte des Mühlenbergs zu machen.</p>	<p><u>Der Anregung wird stattgegeben.</u></p> <p>Nach Überprüfung der räumlichen Erweiterungsmöglichkeit des D-Zentrums Mühlenbergzentrum werden die nordöstlich angrenzenden Parkplatzflächen sowie die nördlich anschließenden Flächen um den Stauffenbergplatz auf Grundlage der vorliegenden Informationen zu geplanten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben als Entwicklungsbereich ausgewiesen. Die Flächen sind dann als Teil des zentralen Versorgungsbereiches zu betrachten, sobald sich die Planungen konkretisieren. Planerisch gelten damit auch die Regelungen für den zugehörigen zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Die Funktion eines D-Zentrums soll dabei beibehalten werden.</p> <p>Bei der Umsetzung der Planungen ist eine sinnvolle Verknüpfung zu den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen herzustellen.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme Privatperson vom 18.01.2021; Bezug: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (LHH)	Abwägungsergebnis
<p>Stellungnahme zu Allgemeinen Themen</p> <p>1. Aussage Als ehemaliger langjähriger Handelsmanager mit internationaler Erfahrung muss ich leider feststellen, dass das EH - Konzept wenig zukunftsorientiert ist, was sich nach dem Ende der Coronazeit schnell herausstellen wird.</p> <p>2. Aussage Wo sind eigentlich die Kundenbefragungen und die kundenorientierten Bedarfsanalysen? Auch die Segmentierung der Verbrauchergruppen bzw. das Verbraucherverhalten der verschiedenen Altersgruppen wird nicht untersucht.</p> <p>3. Aussage Was sind die konkreten Vorschläge zur Abschaffung der Steinwüsten?</p> <p>4. Aussage Die sog. "Zentrenhierarchisierung" (welch Unwort!) ist klassische Planwirtschaft, die an die DDR erinnert.</p> <p>5. Aussage Newcomer mit neuen Ideen sind offensichtlich nicht gefragt.</p> <p>6. Aussage Das "Konzept" orientiert sich mehr oder weniger am Istzustand.</p> <p>7. Aussage Die Innenstädte werden sich so von den Onlinebestellungen und der Überreglementierung nicht mehr erholen. Die "Galerien" werden die nächsten "Opfer" des Online-Handels sein, z.B. die Galerie Luise.</p> <p>8. Aussage</p>	<p>1. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Fehlender Bezug zu inhaltlichen Aspekten des Einzelhandels- und Zentrenkonzept.</p> <p>2. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) werden die Ergebnisse der Online-Bürgerbefragung in Kap. 14.8 ausführlich dargelegt. Das Verbraucherverhalten wird u.a. in Kap. 2.2 Trends im Verbraucherverhalten thematisiert.</p> <p>Folgende Aussagen 3-16 Die übrigen Aussagen haben keinen direkten inhaltlichen Bezug zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept und bleiben aus diesem Grund unkommentiert.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

"Autos 'raus und Kettengastronomie 'rein" wird nicht funktionieren. Aber nur noch die Ketten mit eigenen Juristen können die von Ihnen angestrebte bzw. bereits praktizierte Bürokratie noch meistern.

9. Aussage

Ich bin gespannt, was der Stadt Hannover zum geschlossenen Karstadthaus oder dem Maritimhotel einfallen wird. Vom Ihmezentrum will ich gar nicht reden - alles Sünden der immer schon reglementierten Stadtpolitik in der Vergangenheit.

10. Aussage

Als Bürger Hannovers vermeide ich schon lange die Innenstadt, die mit grauen toten Plätzen jegliches Flair vermissen läßt.

11. Aussage

Was auch nicht untersucht wurde: Viertel, die bereits heute von Migranten beherrscht werden, wie z.B. das Steintor. Sollen diese Tendenzen gefördert werden, oder will man Dönerbuden, Shishabars und Spielhallen weiter in der Stadt verteilen?

12. Aussage

Ich hoffe sehr, dass man mal einige Praktiker aus dem Handel und die Kunden aus Hannover befragt und nicht nur einem Gutachterbüro aus einer anderen Stadt folgt. Besser wäre dann schon ein Blick in ausländische Städte.

13. Aussage

Schlimm ist auch die systematische Stadtzerteilung durch die Strassenbahn, z.B. in der Vahrenwalder Strasse oder der Podbi.

Die Hochbahnsteige werden jetzt auch noch die Limmer Strasse und den Ortsteil Badenstedt zersplittern.

14. Aussage

Aber als Bürger würde ich mir wünschen, dass die Stadt Hannover außer grauem Betonpflaster z.B. interessante Plätze ohne Fahrrad- oder Rollerwirrwarr bietet und nicht nur eine "Stadt für Kontrollen des Ordnungsamtes" ist.

15. Aussage

Auch der Sicherheitsaspekt und die Sauberkeit spielen eine große Rolle. Aus meinem Umfeld geht keiner mehr abends in die Innenstadt.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>16. Aussage Ich nehme Stellung, ohne Mitglied oder Lobbyist irgendeines Handelszweiges, -verbandes oder -betriebs zu sein. Auch habe ich weder verwandtschaftliche noch andere Beziehungen zu einem Händler.</p>	
<p>Stellungnahme zur Verkaufsflächenbegrenzung und Innenstadtsortimenten</p> <p>Was soll z.B. noch die 800 qm - Verkaufsflächenbegrenzung? Sie wurde seinerzeit eingeführt, um SBWarenhäuser und Verbrauchermärkte aus der Stadt fernzuhalten. Diese haben sich dann am Stadtrand (z.B. Altwarmbüchen) angesiedelt und Kaufkraft aus Hannover abgezogen.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Wir verweisen auf die gesetzlichen Vorgaben und die Rechtsprechung. Fehlender Bezug zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept.</p>
<p>Stellungnahme zur „Hannoversche Liste“ (S. 32)</p> <p>1. Aussage Es wird eine Innenstadtverdichtung angestrebt (klimapolitisch sehr bedenklich - andere Städte schlagen Schneisen), aber größere Lebensmittelmärkte darf es in der Stadt nicht geben.</p> <p>2. Aussage Die Klassifizierung der Sortimente ist auch nicht besonders sinnvoll. Nur ein Beispiel: weil es "Tiergeschäfte" gibt, ist Tiernahrung nach Ihrer Studie ein "Nicht-zentrenrelevantes Sortiment". Dabei ist es wohl klar, dass Tiere wie Menschen täglich ihre Nahrungsmittel benötigen.</p>	<p>1. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>2. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die Zuordnung von Tiernahrung, Tieren und zoologischen Artikeln zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde zu deutlich verminderten Ansiedlungsmöglichkeiten dieser typischerweise auch in Fachmarktlagen ansässigen Einzelhandelsbetrieben führen. Als nahversorgungsrelevante Sortimente würden diese raumordnerisch gleichzeitig als zentrenrelevant eingestuft und dem ist nicht so.</p> <p>Vgl. hierzu Kap. 9.2, S. 365</p> <p>„Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel werden vor allem in Fachmärkten (insbesondere Tierbedarf-Abholmärkte) in nicht-integrierten Lagen angeboten. Der Kunde kauft diese Artikel zwecks Bevorratung i.d.R. in größeren Mengen mit dem eigenen Pkw ein. Da aus Sicht der cma bei dieser Entwicklung keine Umkehr zu erkennen ist, wird diese Warengruppe weiterhin den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.“</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zu 5.3 Wochenmärkte (S. 38)

1. Aussage

Positiv finde ich die Förderung von Wochenmärkten und Markthallen, aber wieviele kleine Betriebe können die Überreglementierung noch durchhalten?

2. Aussage

Ein zentraler täglicher Wochenmarkt wäre außerdem besser als viele kleine "Budenansammlungen" in verschiedenen Stadtteilen, z.B. in Badenstedt.

1. Aussage

Fehlender Bezug zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

2. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme Netto Marken-Discount GmbH & Co. KG vom 22.02.2021; Bezug: Gutachten zum Einzelhandelskonzept (cima)	Abwägungsergebnis
<p>Stellungnahme zum zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Mühlenbergzentrum (S. 235) [...]</p> <p>1. Aussage hiermit möchten wir nochmals unser Interesse bekunden, im Stadtteil Mühlenberg in Hannover einen Netto Markt als Nahversorger zu betreiben. Insbesondere den von Ihnen vorgeschlagenen Standort in der Tresckowstraße halten wir aufgrund seiner zentralen Lage hierfür als geeignet, da wir hier unsere konzeptionellen Anforderungen ausreichend umsetzen können. Die Erweiterung des dortigen zentralen Versorgungsbereichs (D-Zentrum) durch einen Nahversorger und einen Drogeriemarkt würde dessen Attraktivität im Zentrum des Stadtteils Mühlenberg deutlich verbessern und eine qualitative Nachnutzung der diversen Leerstände im Quartier fördern.</p> <p>Wir gehen in unserer internen Analyse von einem potentiellen Bruttoumsatz von 3,5 Millionen pro Jahr aus, was angesichts der vorhandenen Einwohnerzahl, des gegebenen Kaufkraftpotentials sowie der aktuellen bzw. zukünftigen Konkurrenzsituation im Stadtteil Mühlenberg (Rewe, Lidl, Edeka in Planung) nicht zu gravierenden Verschiebungen/Veränderungen der Kundenströme führt und den Bestand der vorhandenen Anbieter nicht gefährdet.</p>	<p><u>Der Anregung wird stattgegeben.</u></p> <p>Nach Überprüfung der räumlichen Erweiterungsmöglichkeit des D-Zentrums Mühlenbergzentrum werden die nordöstlich angrenzenden Parkplatzflächen sowie die nördlich anschließenden Flächen um den Stauffenbergplatz auf Grundlage der vorliegenden Informationen zu geplanten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben als Entwicklungsbereich ausgewiesen. Die Flächen sind als Teil des zentralen Versorgungsbereiches zu betrachten, sobald sich die Planungen konkretisieren. Planerisch gelten damit auch die Regelungen für den zugehörigen zentralen Versorgungsbereich. Die Funktion eines D-Zentrums soll dabei beibehalten werden.</p> <p>Bei der Umsetzung der Planungen ist eine sinnvolle Verknüpfung zu den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen herzustellen.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme Region Hannover vom 01.03.2021; Bezug: Gutachten zum Einzelhandelskonzept (cima)	Abwägungsergebnis
<p>Stellungnahme zu Allgemeinen Themen</p> <p>1. Aussage Obwohl sich aus der aktuellen Einzelhandelssituation pandemiebedingt keine verlässlichen Aussagen zur zukünftigen Entwicklung ableiten lassen, so geben Entwicklungstrends doch deutliche Hinweise. Der Anteil des internetbasierten Einkaufens wird sich in allen Bereichen des Einzelhandels weiter erhöhen. Bei den klassischen Leitsortimenten der Innenstädte – Textilien, Schuhe – werden Geschäftsschließungen, u.a. aufgrund von Insolvenzen, sowie eine Reduzierung von Verkaufsflächen in einem größeren Maßstab erwartet.</p> <p>2. Aussage Wesentliche Zielsetzungen des vorliegenden Konzeptes sind die Bestimmung von zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches sowie die Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung.</p> <p>3. Aussage Im Kapitel 10.1 bzw. 10.2 sollten die neuen Agglomerationsregelungen des LROP 2017 und des RROP 2016 aufgenommen werden, weil es sich hierbei um ganz wesentliche raumordnerische Steuerungsinstrumente handelt, um unverträgliche Einzelhandelsagglomerationen frühzeitig zu verhindern.</p> <p>4. Aussage Auf Seite 26 muss es B3 Richtung Burgdorf, Celle heißen statt B6.</p> <p>5. Aussage</p>	<p>1. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>2. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>3. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Kapitel 10.2 wurde überarbeitet und die Agglomerationsregelungen des LROP 2017 ergänzend aufgenommen (s. Ergänzungsbericht zum Gutachten zum Einzelhandelskonzept, cima).</p> <p>4. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Text wurde entsprechend korrigiert.</u> Kapitel 3.1, 6. Absatz, S. 26: „Wichtige Verbindungsachsen in die Region stellen insbesondere die [...] durch das Stadtgebiet verlaufende B6, die A37 (im weiteren Verlauf B6 Richtung Burgdorf, Celle), [...] dar.“ wird wie folgt geändert: „Wichtige Verbindungsachsen in die Region stellen insbesondere die [...] durch das Stadtgebiet verlaufende B6 <u>B3</u>, die A37 (im weiteren Verlauf B6 Richtung Burgdorf, Celle), [...] dar.“</p> <p>5. Aussage</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Die Sicherung der Nahversorgung ist auch aufgrund des demographischen Wandels von großer Bedeutung. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover nimmt dieses Thema daher auch einen besonderen Stellenwert ein.

Dies ist sehr zu begrüßen, da die räumliche Verteilung und Organisation der Einzelhandelsnahversorgung, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, weitreichende Folgen für die Lebensqualität des Einzelnen und für die Attraktivität einer Stadt als Wohn- und Arbeitsort hat. In diesem Zusammenhang sollte jedoch noch deutlicher die Frage der Tragfähigkeit von zusätzlichen großflächigen Ansiedlungen – insbesondere von großen Supermärkten teilweise auch in Kombination mit einem Lebensmitteldiscounter – gestellt werden.

Da die Betriebsgrößen vor allem im Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter und Discounter) in den letzten zehn Jahren erheblich angestiegen sind und gleichzeitig die Einzugsgebiete auch durch Straffung von Filialnetzen wachsen, birgt das Angebot von vielen Alternativstandorten die Gefahr eines „Kannibalismus“ zu Lasten städtebaulich anspruchsvollerer Versorgungsbereiche.

Stellungnahme zu 6.2. Zur Hierarchie und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten in Hannover (S. 46 ff.)

Um die Vorteile der Erreichbarkeit, der kurzen Wege, einer interessanten Nutzungsmischung, Ausstrahlung und Aufenthaltsqualität als Vorzüge der Innenstadt sowie integrierter Stadtteil- oder Ortszentren zu nutzen, sollten gerade bei sich verschlechternden Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel die zentrenbildenden und -prägenden Nutzungen räumlich konzentriert werden.

Die aktuelle Fortschreibung eines Zentrenkonzeptes mit fünf Hierarchiestufen birgt die Gefahr einer zu großen Standortkonkurrenz zwischen den Zentralitätsstufen und auch zwischen den Standorten gleicher Zentralitätsstufe. Gerade dies soll aber das Konzept verhindern

Angesichts der gewachsenen Probleme des stationären Einzelhandels, insbesondere im aperiodischen Bedarfssegment, könnte eine räumliche Bündelung von Potenzialen und Magnetbetrieben auf weniger Zentren langfristig eine tragfähigere Strategie sein.

Dies bedeutet nicht, die kleineren Versorgungsstandorte hinsichtlich ihrer Nahversorgungsfunktion zu vernachlässigen.

Jedoch wäre der Rahmen für großflächige Neuansiedlungen und Erweiterungen über eine Nahversorgungsfunktion hinaus deutlich enger gefasst und im Sinne der Raumordnung im Einzelfall auch rechtssicherer.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.

Vgl. hierzu insbesondere Grundsatz 6: Sicherstellung der Verträglichkeit von großflächigen Ansiedlungen mit relevantem Anteil zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente für zentrale Versorgungsbereiche.

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Die derzeitige Zentren-Hierarchisierung wird beibehalten. Als Mindestkriterium für die Ausweisung als ZVB wurde das Vorhandensein mindestens eines Nahversorgungsbetriebs (Lebensmittelvollsortimenter, -discounter, sonstiger Lebensmittelmarkt) sowie eines ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots definiert. So tragen auch kleine Zentren zur Nahversorgung bei (vgl. Kap. 6.2). Die Anzahl der Hierarchiestufen wurde gegenüber dem Konzept von 2011 bereits deutlich reduziert.

Möglichkeit zur ergänzenden Einordnung:

Eine Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes (> 800 qm Verkaufsfläche) ist raumordnerisch möglich, wenn...

- der Standort einer **städttebaulich integrierten Lage gem. RRÖP** entspricht (innerhalb oder im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen, hier nur A- bis C-Zentren ausgewiesen)
- der Standort die Kriterien für die **Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes** gem. LRÖP erfüllt. U.a. muss dafür folgenden Nachweise erbracht werden:
 - mind. 90 % der VKF periodische Sortimente,
 - Nachweis zur nicht vorhandenen Möglichkeit der Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage
 - Räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten, Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, Einbindung ÖPNV
 - Vorliegen eines verbindlichen städtebaulichen Konzeptes.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ein Nachweis erbracht wird, dass es sich um ein nicht-raumbedeutsames Vorhaben der Nahversorgung handelt (wohnotbezogene Nahversorgung) <ul style="list-style-type: none"> - Hierzu ist u.a. nachzuweisen, dass mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes aus einem fußläufigen Einzugsgebiet stammt. <p>Für Nahversorgungsstandorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen: Großflächig möglich, wenn Kriterien der wohnotbezogenen Nahversorgung gem. LROP eingehalten werden.</p>
<p>Stellungnahme zu 7.1. Stadtbezirk 01 – Mitte (S. 56)</p> <p>Im Sinne eines zukunftsfähigen Orientierungsrahmens für die nächsten zehn Jahre wären auch hinsichtlich vorhandener und zu befürchtender Leerstände, auch in 1-A-Lagen, deutlichere fachliche Empfehlungen geboten. Der räumliche Umgriff der Innenstadt (A-Zentrum), insbesondere im Bereich westlich des Steintors (Lange Laube), könnte im Interesse einer kompakten „City“ auch als „Ergänzungsbereich“ eingestuft werden.</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Die derzeitige Zentren-Hierarchisierung wird beibehalten, vgl. hierzu S. 59:</p> <p>„Insgesamt liegt damit im A-Zentrum Mitte eine der Funktion eines Oberzentrums angemessene Größenstruktur vor, die bei einer großen Anzahl von Magnetbetrieben ebenfalls Raum für kleine und mittelgroße Anbieter in unterschiedlichen Lagekategorien vorhält. Neben der Stärkung des Kernbereiches gilt es, zukünftig auch den Fokus auf die Nebenlagen zu legen. In diesen kann eine verstärkte Herausstellung der Vorzüge der unterschiedliche Lagebereiche dazu verhelfen, innerhalb des A-Zentrums Mitte ein eigenes Profil zu bilden.“</p>
<p>Stellungnahme zu 7.7. Stadtbezirk 07 – Südstadt-Bult (S. 183)</p> <p>1. Aussage</p> <p>Trotz der randlichen Lage im Stadtteil Südstadt ist die Neubewertung und Aufstufung des Bereichs „An der Weide“ zu einem „zentralen Versorgungsbereich“ auch aus regionalplanerischer Sicht nachvollziehbar.</p> <p>Es sollten jedoch eine bessere ÖPNV-Anbindung und eine engere fußläufige Verzahnung angestrebt werden, um die Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil auch für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.</p> <p>2. Aussage</p> <p>Die Festlegung im RROP 2016 als regionalbedeutsamer Fachmarktstandort steht der beabsichtigten Aufstufung dieses wichtigen Versorgungsbereiches nicht entgegen.</p> <p>Hinsichtlich der Größe des zentralen Versorgungsbereiches wird aber empfohlen, eine kompaktere Abgrenzung vorzunehmen, unter Verzicht des südlichen Bereichs des Bau-marktes und Möbelmarktes.</p>	<p>1. Aussage</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die ÖPNV-Anbindung und eine engere fußläufige Verzahnung werden bereits im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) thematisiert und als Entwicklungsziele erwähnt: „Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist nur eingeschränkt möglich. Im Süden ist eine Bushaltestelle angesiedelt, die allerdings mehr als 250 Meter von den Einzelhandelsbetrieben im Norden entfernt ist. Somit ist die Erreichbarkeit insbesondere für eingeschränkt mobile Menschen für die Einzelhandelsbetriebe mit kurzfristigen Bedarfsgütern, wie den Lebensmittelbetrieben, problematisch. [...] Die fußläufigen Wegebeziehungen in Richtung Südstadt sollten stärker ausgeprägt werden. Zu einer besseren Erreichbarkeit zählt auch die Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit. Hier ist eine Optimierung des ÖPNV-Netzes zu prüfen.“ (vgl. S. 188/ 189)</p> <p>2. Aussage</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Ergänzende Einzelhandelsnutzungen, auch des aperiodischen, nicht-zentrenrelevanten Bedarfs sind durchaus kompatibel mit den Entwicklungszielen eines C-Zentrums. Eine etwaige Nachnutzung der bestehenden Märkte durch übrige Sortimentsgruppen wird hierdurch ermöglicht. Diese wären im Sinne der Entwicklungsziele des Standortbereichs.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Stellungnahme zu 7.13. Stadtbezirk 13 – Nord (S. 305)</p> <p>Kritisch beurteilt werden die Entwicklungsvorstellungen für den „Entwicklungsbereich Hainholz“ in direkter Nachbarschaft zum Sonderstandort „Schulenburger Landstraße“.</p> <p>Um die vorhandenen höherrangigen Zentren (z. B. C-Zentrum Engelbosteler Damm) nicht zu schwächen, müssen großflächige Einzelhandelsansiedlungen ausschließlich auf periodische Sortimente beschränkt werden.</p> <p>Ergänzende Fachmärkte mit zentrenrelevanten / aperiodischen Sortimenten würden in Verbindung mit den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im benachbarten Sonderstandort eine unzulässige Sogwirkung in Richtung einer städtebaulich nicht integrierten Lage im Sinne des LROP entfalten.</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Durch die geplante Entwicklung des Bereiches zu einem D-Zentrum werden die höherrangigen Zentren nicht geschwächt. Nicht nur die A-C Zentren entsprechen den Zielen der Raumordnung, da sie mit den Versorgungskernen übereinstimmen, die im RROP festgelegt worden sind. Auch die D- und E-Zentren sind durchaus raumordnerisch erwünscht, da sie die Nahversorgung im engeren Sinn sicherstellen. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.</p> <p>Die Pläne für eine Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten im Standort „Entwicklungsbereich Hainholz“ sind bereits weit fortgeschritten und das Bebauungsplanverfahren läuft. Die Realisierung ist durch den Investor gesichert. Zu beachten ist, dass in einem (planerischen) D-Zentrum zentrenrelevante Hauptsortimente kleinflächig, nahrungsversorgungsrelevante Hauptsortimente auch großflächig zulässig sind.</p> <p>Dazu verweisen wir auf S. 310 im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima): „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.“</p>
<p>Stellungnahme zu 10.5. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Hannover (S. 373)</p> <p>1. Aussage</p> <p>Nach hiesigem Eindruck erfüllen nicht alle wohnquartiersbezogenen Ladenzeilen / Einkaufsbereiche und Entwicklungsbereiche die Kriterien eines „zentralen Versorgungsbereichs“ vollständig. Insoweit stellt sich aus Sicht der Raumordnung auch die Frage, ob einige als E-Zentren eingestufte Einzelhandelsstandorte nicht als „einfache“ Nahversorgungsstandorte einzuordnen wären.</p> <p>2. Aussage</p> <p>Zudem sollten die Mindestkriterien, insbesondere für die Einstufung eines Einzelhandelsstandortes als E-Zentrum, deutlicher aufgezeigt werden, um die Bewertung nachvollziehen zu können. Nach hiesiger Einschätzung kann bei einem Einzelhandelsbesatz, der in der Summe weniger als 800 m² Verkaufsfläche aufweist, keine raumbedeutsame Wirkung angenommen werden. Eine Einstufung als E-Zentrum und damit als zentraler Versorgungsbereich ist für einige sehr kleine Versorgungsstandorte zwar wünschenswert, aber aufgrund von zusätzlichen Entwicklungsbereichen (teilweise in räumlicher Nähe) wenig realistisch.</p>	<p>1. Aussage</p> <p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt. Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes und Dienstleistungsbesatzes,▪ städtebaulich integrierte Lage,▪ Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),▪ vorhandene funktionale, städtebauliche, räumliche Strukturen,▪ heutige und geplante Versorgungsfunktion,▪ städtebauliche Planungen der Stadt/ Gemeinde. <p>2. Aussage</p> <p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>E-Zentren sind deutlich auf die Nahversorgung ausgerichtet und besitzen überwiegend eine teilbereichsbezogene Funktion. Darüber hinaus verfügen die E-Zentren in der Regel nur über ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfs. Sie sind von daher nicht raumbedeutsam.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

	Auch die Mindestkriterien sind bereits festgelegt (vgl. Kap. 6.2, S. 46f): „Als Mindestkriterium für die Ausweisung als E-Zentrum wurde das Vorhandensein mindestens eines Nahversorgungsbetriebs (Lebensmittelvollsortimenter, -discounter, sonstiger Lebensmittelmarkt) sowie eines ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots definiert.“
--	--

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme Dirk Rossmann GmbH vom 11.02.2021; Bezug: Gutachten zum Einzelhandelskonzept (cima)	Abwägungsergebnis
<p>Stellungnahme zur Verkaufsflächenbegrenzung und Innenstadtsortimenten</p> <p>Der Bedarf an größeren Mietflächen ist stark gestiegen. Zukünftige Mietflächen sollten eine Gesamtfläche von mindestens 900-950 m² besitzen, davon entfallen auf die Verkaufsfläche mindestens 700-750 m². Die restlichen Flächen werden als Nebenflächen benötigt und abgebildet.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
<p>Stellungnahme zum zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Mühlenbergzentrum (S. 235)</p> <p>In der bestehenden Mietfläche in Hannover, Am Langen Berge 10 können wir leider aufgrund der geringen Verkaufsfläche, aktuell nur ca. 400 m², unseren Kunden bereits seit geraumer Zeit nicht mehr das vollständige Sortiment anbieten und können uns somit nicht mehr zukunftsfähig präsentieren. Ebenso hinderlich sind die baulichen Gegebenheiten, die keine Erweiterung zulassen. Vor diesem Hintergrund ziehen wir einen Umzug in eine ebenso attraktive Lage am Mühlenberg in Erwägung. Von großem Interesse ist hierbei die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs in Richtung P&R Mühlenberger Markt/Tresckowstraße.</p>	<p><u>Der Anregung wird stattgegeben.</u></p> <p>Nach Überprüfung der räumlichen Erweiterungsmöglichkeit des D-Zentrums Mühlenbergzentrum werden die nordöstlich angrenzenden Parkplatzflächen sowie die nördlich anschließenden Flächen um den Stauffenbergplatz auf Grundlage der vorliegenden Informationen zu geplanten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben als Entwicklungsbereich ausgewiesen. Die Flächen sind als Teil des zentralen Versorgungsbereiches zu betrachten, sobald sich die Planungen konkretisieren. Planerisch gelten damit auch die Regelungen für den zugehörigen zentralen Versorgungsbereich. Die Funktion eines D-Zentrums soll dabei beibehalten werden.</p> <p>Bei der Umsetzung der Planungen ist eine sinnvolle Verknüpfung zu den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen herzustellen.</p>
<p>Stellungnahme zu allgemeinen Themen</p> <p>Ein heutiger, moderner Rossmann Drogeriemarkt benötigt Flächengrößen im Gesamten von ca. 950 m². Nur bei der Umsetzung unseres neuen Flächenkonzeptes ist es unserem Unternehmen möglich, wirtschaftlich und dauerhaft an einem Standort vertreten zu sein. Weiterhin erforderlich ist ein attraktiver Mieterbesatz in dieser Stadtteillage. Gerne sind wir auch in Zukunft mit einem starken Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter Mietpartner.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Stellungnahme Stadt Hemmingen vom 11.02.2021</p> <p>[...] durch die o.g. Planungen werden die Belange der Stadt Hemmingen nicht berührt. Anregungen werden von mir zu den Konzepten nicht vorgebracht.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
<p>Stellungnahme Stadt Laatzen vom 22.02.2021</p> <p>[...] von den o.g. Konzepten werden die Belange der Stadt Laatzen nicht berührt.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
<p>Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Hannover vom 24.02.2021; Bezug: Gutachten zum Einzelhandelskonzept (cima)</p> <p>Stellungnahmen zu allgemeinen Themen</p> <p>1. Aussage Wir begrüßen es ausdrücklich, dass die Landeshauptstadt Hannover ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 neu aufstellt. Damit kann die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet unter aktuellen landesraumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen erfolgen. Auch die Integration der beiden weiteren Bausteine in das Konzept zur Sicherung einer leistungsfähigen flächendeckenden Nahversorgung sowie zur Vorlage strategisch-konzeptioneller Aussagen für die standortbezogene Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten unterschiedlicher Art halten wir für einen zielführenden Ansatz (zu letzterem Konzeptbaustein treffen wir keine Aussagen).</p> <p>2. Aussage Wir weisen einleitend darauf hin, dass die lange Vorlaufphase (so ist seit Fertigstellung des Konzepts im Dezember 2019 bereits wieder mehr als ein Jahr ins Land gegangen) und die aktuell pandemiebedingten Auswirkungen Fragen nach der Aktualität der Einzelhandelsdatenlage (die verwendeten Einzelhandelsdaten sind - basierend auf der Datenbasis des Konsensprojekts Großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover – in 2016/2017 erfolgt, die der Vergnügungsstätten in 2016!!!) aufwerfen und damit auch nach der Aktualität des jeweiligen standortbezogenen Einzelhandelsbesatzes als Voraussetzung auch für die Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche und der weiteren Standortbereiche in ihrer mehrfach gestuften Struktur. Die in Zeiten der Corona-Pandemie seit März vergangenen Jahres und insbesondere in Folge der Einzelhandelsschließungen in den aktuell weiterhin anhaltenden Lock-down-Zeiten deutlich zunehmenden Onlinehandels-Umsätze, die zu erwartenden Insolvenzen</p>	<p>1. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>2. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes ist ein langer Prozess, bei dem eine Vielzahl an Analyseschritten aufeinander folgen. Somit kann es im Laufe des gesamten Prozesses vorkommen, dass Analysedaten nicht mehr den aktuellen Stand darstellen. Dies hat für die Aufstellung der Gesamtkonzeption allerdings keine nennenswerten Auswirkungen. Es wurde fortwährend geprüft, ob die konzeptionellen Aussagen Aktualität besitzen. Eine Aktualisierung der Daten ist im Nachhinein nicht mehr möglich.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

insbesondere in den besonders betroffenen zentrenrelevanten Sortimenten und durch sie geprägten Standortbereichen sowie die feststellbaren Flächenreduzierungen etlicher Filialisten werden unseres Erachtens erhebliche Auswirkungen auch auf die Handelsstandorte im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Hannover haben.

4. Aussage

In die Kapitel 10.1 bzw. 10.2 empfehlen wir die Agglomerationsregelungen des LROP 2017 ergänzend aufzunehmen. Sie stellen ein wirksames raumordnungsrechtliches Steuerungsinstrument dar, um auch im Grenzbereich der Großflächigkeit (knapp unter der 800 qm-Grenze) "strategische Ansiedlungen" unverträglicher Einzelhandelsagglomerationen von Betrieben zu verhindern.

5. Aussage

- a) [Auf Seite 26] muss es heißen: "..., die A 37 (im weiteren Verlauf B3 Richtung Burgdorf, Celle)...".
- b) Bei der Aufzählung der Mittelzentren im direkten Umfeld Hannovers ist das größte Mittelzentrum in der Region, die Stadt Garbsen, vergessen worden.
- c) Statt "Großburgwedel" muss es heißen "Burgwedel".

4. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kapitel 10.2 wird überarbeitet und die Agglomerationsregelungen des LROP 2017 ergänzend aufgenommen (s. Ergänzungsbericht).

5. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu a) Kapitel 3.1, 6. Absatz, S. 26:

„Wichtige Verbindungsachsen in die Region stellen insbesondere die [...] durch das Stadtgebiet verlaufende B6, die A37 (im weiteren Verlauf B6 Richtung Burgdorf, Celle), [...] dar.“

wird wie folgt geändert:

„Wichtige Verbindungsachsen in die Region stellen insbesondere die [...] durch das Stadtgebiet verlaufende B3, die A37 (im weiteren Verlauf B6 Richtung Burgdorf, Celle), [...] dar.“

Zu b) und c) Kap. 3.1, 9. Absatz, S. 26:

„In näherer Umgebung zu Hannover sind die Mittelzentren Langenhagen (mit oberzentraler Teilfunktion), Großburgwedel, Burgdorf, Lehrte, Laatzen, Springe, Barsinghausen, Wunstorf und Neustadt am Rübenberge als bedeutende Einzelhandelsstandorte zu nennen. Die nächst-gelegenen Oberzentren sind Hildesheim (ca. 35 km Fahrdistanz), Celle (ca. 43 km), Braunschweig (ca. 66 km), Salzgitter (ca. 69 km), Wolfsburg (ca. 88 km), Bielefeld (ca. 108 km), Göttingen (ca. 123 km) sowie Bremen (ca. 127 km).“

wird wie folgt geändert:

„In näherer Umgebung zu Hannover sind die Mittelzentren Langenhagen (mit oberzentraler Teilfunktion), Burgwedel, Burgdorf, Lehrte, Laatzen, Springe, Barsinghausen, Wunstorf, Neustadt am Rübenberge und Garbsen als bedeutende Einzelhandelsstandorte zu nennen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Hildesheim (ca. 35 km Fahrdistanz), Celle (ca. 43 km), Braunschweig (ca. 66 km), Salzgitter (ca. 69 km), Wolfsburg (ca. 88 km), Bielefeld (ca. 108 km), Göttingen (ca. 123 km) sowie Bremen (ca. 127 km).“

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Stellungnahme zu 4.3 Nachfragepotenzial Hannover (S. 34)</p> <p>S. 34: Bei Berechnung des Nachfragepotenzials für 2018 klingt es wenig plausibel, wenn hierfür deutlich veraltete Einwohnerzahlen vom 1.1.2016 (resp. 31.12.2015) verwendet werden.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes ist ein langer Prozess, bei dem eine Vielzahl an Analyseschritten aufeinander folgen. Somit kann es im Laufe des gesamten Prozesses vorkommen, dass Analysedaten nicht mehr den aktuellen Stand darstellen. Dies hat für die Aufstellung der Gesamtkonzeption allerdings keine nennenswerten Auswirkungen. Es wurde fortwährend geprüft, ob die konzeptionellen Aussagen Aktualität besitzen. Eine Aktualisierung der Daten ist im Nachhinein nicht mehr möglich.</p>
<p>Stellungnahme zu 5.2 Einzelhandelszentralität in der Landeshauptstadt Hannover (S. 38)</p> <p>Anders als in 4.3 wird an dieser Stelle in Punkt 5.2 zur Berechnung der Zentralität (aus der Gegenüberstellung von Umsatz und Nachfragepotenzial auf das Jahr 2017 verwiesen. Was ist zutreffend?</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Kap. 5.2, 2. Absatz, S. 38: „Für die Landeshauptstadt Hannover lässt sich aus der Gegenüberstellung von Umsatz und Nachfragepotenzial für das Jahr 2017 folgendes ablesen:“ wird wie folgt geändert: „Für die Landeshauptstadt Hannover lässt sich aus der Gegenüberstellung von Umsatz und Nachfragepotenzial für das Jahr 2017 2018 folgendes ablesen:“</p>
<p>Stellungnahme zu 5.4 Fazit zur gesamtstädtischen Einzelhandelssituation in Hannover (S. 42)</p> <p>1. Aussage Der Hinweis "....Bei zunehmenden Verkaufsflächen nahm die Flächenproduktivität in €/m² zwar leicht ab,"ist nicht zutreffend, da laut Abb. 31 diese im Vergleich zu 2008 von 4.433 auf 4.475 leicht angestiegen ist.</p> <p>2. Aussage Der Hinweis im letzten Absatz, "....bei dem allerdings im periodischen Bedarf quantitative und qualitative Entwicklungsmöglichkeiten bestehen." sollte aus unserer Sicht etwas vorsichtiger formuliert werden. Mit einer Zentralität von 102,8 % und einer im periodischen Bedarf lediglich grundzentralen Funktion der Landeshauptstadt wären diese Potenziale aus unserer Sicht ggf.</p>	<p>1. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Kap. 5.4, 3. Absatz, S. 42: „Aus Sicht der cima hat sich in den vergangenen Jahren eine – trotz verminderter Anzahl an Einzelhandelsbetrieben - insgesamt positive Entwicklung vollzogen. Bei zunehmenden Verkaufsflächen nahm die Flächenproduktivität in €/ m² Verkaufsfläche zwar leicht ab, dennoch konnten die Umsätze insgesamt gesteigert werden.“ wird wie folgt geändert: „Aus Sicht der cima hat sich in den vergangenen Jahren eine – trotz verminderter Anzahl an Einzelhandelsbetrieben - insgesamt positive Entwicklung vollzogen. Bei zunehmenden Verkaufsflächen nahm die und stabilen Flächenproduktivitäten in €/ m² Verkaufsfläche zwar leicht ab, dennoch konnten die Umsätze insgesamt gesteigert werden.“</p> <p>2. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die im Gutachten zum EHVK für die LH Hannover, cima, beschriebenen „quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten“ beziehen sich vorrangig auf die Erweiterung und Modernisierung von Betrieben im periodischen Bedarf, vgl. hierzu S. 317 im Konzept:</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>eher als Modernisierungs-, denn als echte Erweiterungs- oder Ansiedlungspotenziale zu verstehen.</p>	<p>„Die Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von ca. 250 qm bis maximal 9.400 qm auf. Allerdings sind viele Nahversorgungsbetriebe kleinflächig und nicht modernisiert, sodass moderne Kundenansprüche oftmals nicht bedient werden. Die Folge können vermehrte Kaufkraftabflüsse an modernere Standorte sein. Dies führt zugleich zu dadurch induzierten (unnötigen) Verkehrsströmen.“</p>
<p>Stellungnahme zu 6. Zentrenstruktur der Landeshauptstadt Hannover (S.44)</p> <p>1. Aussage</p> <p>Eine Konzentration der Standort-/Zentrenvielfalt hielten wir auch unter Berücksichtigung der – zugegebenermaßen recht vage formulierten - Bewertungsmaßstäbe des Gutachters zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (S. 45) für sinnvoll. Allein eine Ausdünnung der Feindifferenzierung der unterschiedlichen Zentrenkategorien, wie sie auf S. 46 beschrieben ist, reicht hier unseres Erachtens nicht aus. Vielmehr sollte auch die mit 54 zentralen Versorgungsbereichen erhebliche Vielzahl der Standorte, die qua Ausweisung einen besonderen baurechtlichen Schutz erhalten, noch einmal auf den Prüfstand. Denn zu ihnen gesellen sich noch die zehn "Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion", teilweise als Ersatz für ehemalige E2-Zentren mit nur schwachem Einzelhandelsbesatz, die aber "besonders wünschenswert" für künftige Entwicklung oder zur Reaktivierung als zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden und - um ihnen die Weiterentwicklungschancen praktisch zu ermöglichen - somit bei Ansiedlungen oder Erweiterungen aller Voraussicht nach ebenso gestellt werden dürften wie die E-Zentren als zentrale Versorgungsbereiche selbst.</p> <p>Hinzu kommen mögliche, den zentralen Versorgungsbereichen direkt benachbarte Standorträume, in denen über das "Anschmiegen" die Erfüllung des Integrationsgebotes gewährleistet werden könnte und in denen somit ggf. eine auch unerwünschte Ansiedlung möglicherweise nicht verhindert werden könnte. Einige Standortausweisungen, die z. B. neu aufgrund von Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen neu als Ergänzungsbereiche eben dieser Bereiche ausgewiesen wurden, zeigen, dass eine teilweise sehr "großzügige" - "nicht immer" an den Ausweisungen zentraler Versorgungsbereiche oder anderer hervorgehobener Standortkategorien orientierte - Ansiedlungspolitik der Landeshauptstadt Fakten schafft und zu einer räumlichen Ausweitung der zentralen Versorgungsbereiche führt.</p> <p>Und es kommen noch hinzu die sieben Entwicklungsbereiche mit dem Potenzial einer früheren oder späteren Klassifizierung als zentraler Versorgungsbereich. Auf ergänzende Problematiken hinsichtlich der Versorgungsstrukturen (Thema Fehlallokation) wird auf S. 52 hingewiesen, demzufolge rund 30.000 qm nahversorgungsrelevanter Sortimente in Sonderstandorten großflächigen Einzelhandels angesiedelt sind, die zur Nahversorgung der Bevölkerung an integrierten Standorten angesiedelt sein sollten.</p>	<p>1. Aussage</p> <p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Die derzeitige Zentren-Hierarchisierung wird beibehalten. Als Mindestkriterium für die Ausweisung als ZVB wurde das Vorhandensein mindestens eines Nahversorgungsbetriebs (Lebensmittelvollsortimenter, -discounter, sonstiger Lebensmittelmarkt) sowie eines ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots definiert. So tragen auch kleine Zentren zur Nahversorgung bei (vgl. Kap. 6.2).</p> <p>Nicht nur die A-C Zentren entsprechen den Zielen der Raumordnung, da sie mit den Versorgungskernen übereinstimmen, die im RROP festgelegt worden sind, auch die D- und E-Zentren sind durchaus raumordnerisch erwünscht, da sie die Nahversorgung im engeren Sinn sicherstellen.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Hier empfehlen wir künftig eine deutlichere Stringenz und klarere Orientierung künftiger Handelsentwicklung auf die mit Präferenz versehenen zentralen Versorgungsbereiche und die weiteren herausgehobenen Standortkategorien vorzunehmen, um nicht zu einer fortgesetzten Zersplitterung des Standortnetzes in der Landeshauptstadt zu kommen.

Aufgrund der zunehmenden Probleme des stationären Einzelhandels insbesondere in den zentrenrelevanten aperiodischen Sortimentsbereichen infolge des dynamisch weiterwachsenden Online-Handels - und durch die Corona-Pandemie aktuell wie durch einen "Brandbeschleuniger" verstärkt - könnte für die Zukunft eine räumliche Konzentration auf eine geringere Anzahl von Zentren langfristig eine wirtschaftlich tragfähigere wie auch städtebaupolitisch verträglichere Konzeption sein.

Insbesondere die Anforderungen an die schwierig abgrenzbaren bzw. sich tlw. überschneidenden Kategorien E-Zentrum - Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion - Entwicklungsbereich im Grenzbereich der Mindestanforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (S. 46/47) sollten noch einmal überdacht werden.

Für eine Früherkennung und zur Vermeidung unverträglicher Konkurrenzen und möglicherweise drohender "Kannibalisierungseffekte" zwischen den Angeboten in den Zentren unterschiedlicher Ausprägung möglicherweise zu Lasten städtebaulich "wertvollerer" Standorte empfehlen wir auch einmal die räumlichen Distanzen zwischen den Zentren zu überprüfen und offenzulegen. Insbesondere bei einer Ballung von Standorten mit zentralen Versorgungsbereichen und direkt darunter eingeordneter Kategorien bzw. Zentren unterschiedlicher Hierarchiestufe sollte die Erfüllung der Mindestvoraussetzungen besonders streng überprüft werden (s. Beispiele E-Zentrum Kleefeld Berckhusenstraße in unmittelbarer Nähe zum D-Zentrum Kleefeld Kirchröder Straße (S. 143) oder E-Zentren Schierholzstraße West (S. 149-151) und Ost (S. 166-168)). Diese Mindestvoraussetzungen in ihren Abgrenzungen zu den folgenden Kategorien sollten insbesondere für die D-Zentren, E-Zentren und Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion (auch vs. „einfache“ Nahversorgungsstandorte) noch einmal kritisch hinsichtlich ihrer Wirksamkeit und Angemessenheit überprüft werden. In diesem Kontext empfehlen wir auch noch einmal die Stringenz der Ausweisung einer Überprüfung zu unterziehen, denn der Vergleich der Zentren gleicher Hierarchiestufe weist teilweise erhebliche Unterschiede in Größe, Struktur und entsprechender Strahlkraft/Versorgungsfunktion auf.

2. Aussage

Bei den Standorten, die als "Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion" ausgewiesen werden, aber aus Sicht des Gutachters keine Entwicklung in Richtung eines zentralen Versorgungsbereichs erkennen lassen und auch keine diesbezüglichen Handlungsoptionen "verordnet bekommen", sollte unseres Erachtens keine gesonderte Standortausweisung erfolgen. Denn ihnen wird nicht

2. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

explizit zugesprochen, dass eine künftige Entwicklung oder eine Reaktivierung als zentrale Versorgungsbereiche "besonders wünschenswert" wäre. Ein Beispiel hierfür wäre der Standort "Goethestraße" (S. 74).

3. Aussage

Für die Entwicklungsbereiche sollte klarer formuliert werden, welche Entwicklungen und Funktionen (Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion, E-Zentrum oder D-Zentrum?) ihnen zugeordnet werden sollen. Auf diese Weise könnten auch eintretende Ansiedlungs- oder Erweiterungswünsche passgenauer begründet gefördert oder gehindert werden.

Bei den in der Regel städtebaulich nicht integriert gelegenen Sonderstandorten, die in vielen Fällen durch Fehlallokation bei Einzelhandelsansiedlungen größere Anteile an Betrieben und Verkaufsflächen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten aufweisen (die auch aus Sicht des Gutachters an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt sein sollten), sollte für diese Angebote der Bestandsschutz klarer als die Entwicklungsperspektive benannt werden. Ggf. könnte eine "Modernisierungsoption" in Verbindung mit einer – im Zuge der Gültigkeit des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - einmaligen kleineren Anpassung der Verkaufsfläche von 5-10 Prozent (in Abhängigkeit von der VF-Größe des Angebotes) eingeräumt werden.

4. Aussage

Das in fünf Standortkategorien hierarchisch gestufte Zentrensystem der Landeshauptstadt Hannover korrespondiert hinsichtlich der Erfüllung des Integrationsgebotes, als einem der Kriterien des Landesraumordnungsprogramms 2017 Niedersachsen, nicht mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP) 2016. Hier wurden die drei höchsten Zentrenkategorien A – C des aktuell noch geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2011 als „Versorgungskerne“ zur Konkretisierung des raumordnerischen Integrationsgebotes festgelegt. Innerhalb dieser räumlich abgegrenzten Bereiche gilt das Integrationsgebot für sämtliche Einzelhandelsgroßprojekte als erfüllt.

Insofern gilt dies nicht mehr für die zentralen Versorgungsbereiche mit stadtteilweiter Bedeutung (D-Zentren) und stadtteilbereichsbezogener Bedeutung (E-Zentren). Diese Thematik hat erhebliche Relevanz für die Standortfindung und für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- oder auch nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.

Diese Problematik wäre aus unserer Sicht im Rahmen des Konzeptes aufzuarbeiten. So sollte aus unserer Sicht - auch - in der Ansiedlungsmatrix (Abb. 359, S. 376) klargestellt und erläutert

Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion besitzen zwar eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete oder Stadtteile, deren Besatz an zentrenprägenden Funktionen genügt allerdings nicht den Kriterien zur Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche. Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion sind Agglomerationen mehrerer kleinflächiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, denen jedoch ein klassischer Nahversorger als Nukleus eines zentralen Versorgungsbereiches fehlt. Die informelle Darstellung dieser Bereiche mit lokaler Einzelhandelsfunktion bedeutet, dass diese Bereiche besonders wünschenswert für eine zukünftige Entwicklung oder Reaktivierung als zentrale Versorgungsbereiche sind (vgl. S. 47).

3. Aussage

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Sonderstandorte nehmen oftmals eine überörtliche Versorgungsfunktion wahr und sind somit ergänzend für die Zentren. Der Flächenbedarf für Anbieter in den Sonderstandorten kann oftmals in den Zentren nicht abgedeckt werden, sodass diese in nicht integrierten Standortlagen liegen (vgl. Kap. 6.4). Aus diesem Grund sollte auch eine Entwicklungsperspektive und nicht nur eine Modernisierungsperspektive aufgezeigt werden.

4. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) wird in Kapitel 6.2, S. 46/ 47 wie folgt ergänzt:

„D- und E-Zentren und Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion: Diese Standorte werden auch als Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes (LROP) definiert.“

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>werden, welche Standortkategorien (DZentren - E-Zentren - Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion - Entwicklungsbereich?) bzw. konkreten Standorte außerhalb der Kategorien A-E der zentralen Versorgungsbereiche die Anforderungen der Landesraumordnung an die Voraussetzungen der Inanspruchnahme der Regelungen für die Ausnahme vom Integrationsgebot erfüllen und deshalb Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen auch im großflächigen Maßstab ermöglichen können sollten.</p>	
<p>Stellungnahme zu 7.1 Stadtbezirk 01 – Mitte (S. 56) Den Bereich westlich des Steintors (Lange Laube) würden wir eher als „Ergänzungsbereich“ einstufen.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die derzeitige Zentren-Hierarchisierung wird beibehalten, vgl. hierzu S. 59: „Insgesamt liegt damit im A-Zentrum Mitte eine der Funktion eines Oberzentrums angemessene Größenstruktur vor, die bei einer großen Anzahl von Magnetbetrieben ebenfalls Raum für kleine und mittelgroße Anbieter in unterschiedlichen Lagekategorien vorhält. Neben der Stärkung des Kernbereiches gilt es, zukünftig auch den Fokus auf die Nebenlagen zu legen. In diesen kann eine verstärkte Herausstellung der Vorzüge der unterschiedliche Lagebereiche dazu verhelfen, innerhalb des A-Zentrums Mitte ein eigenes Profil zu bilden.“</p>
<p>Stellungnahme zu 7.2 Stadtbezirk 02 – Vahrenwald-List (S. 82)</p> <p>1. Aussage Hinweis eher redaktioneller Art zum D-Zentrum Vahrenwald Niedersachsenring (S. 87-90): Ggf. sollte dieses aufgrund der deutlich stärkeren Erstreckung in die Melanchthonstraße hinein eher nach dieser Straße benannt werden.</p> <p>2. Aussage Ein Beispiel, bei dem aus unserer Sicht E-Zentrum (Nahversorgungszentrum/zentraler Versorgungsbereich) und Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion kaum unterscheidbar sind, wäre das E-Zentrum Voßstraße (S. 95- 97) - auch im Vergleich zum direkt anschließend dargestellten E-Zentrum Am Listholze mit einem deutlich stärkeren Verkaufsflächenangebot (S. 98-100).</p> <p>3. Aussage</p>	<p>1. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Das Zentrum war bereits im Konzept von 2011 als D-Zentrum Vahrenwald Niedersachsenring benannt. Der Niedersachsenring reicht im Westen bis zur Rotermundstraße. Erst im weiteren Verlauf des Straßenzuges übernimmt die Bezeichnung Melanchthonstraße. Der östliche Teil des Zentrums ist somit der Bezeichnung Niedersachsenring entsprechend. An der Benennung wird festgehalten.</p> <p>2. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt. An der Hierarchisierung des E-Zentrums Voßstraße wird festgehalten.</p> <p>3. Aussage</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Andererseits: Bei dem E-Zentrum Am Listholze bleibt unklar, was - bei nicht erkennbarer Entwicklung – dazu geführt hat, aus zuvor solitären Nahversorgungsbetrieben einen zentralen Versorgungsbereich zu machen.</p> <p>Hier scheint es nach den Ausführungen auf S. 98 und der Darstellung auf S. 99 eher so zu sein, als ob es unverändert solitäre Nahversorgungsbetriebe und höchstens ein perspektivisches Zentrum wäre. Einen Zentrumscharakter vermögen wir dem Standort mit seiner städtebaulich "fachmarktartigen Lage" in seiner Ausprägung und Struktur (fehlenden Ergänzungen zum Supermarkt und Discounter) nicht zuzusprechen.</p> <p>Insofern stellt sich die Frage, ob hier nicht der Begriff "Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion" unterhalb der Einstufung als zentraler Versorgungsbereich sachgerechter wäre. Dieser auf Entwicklung ausgerichtete Charakter des Standortes wird auf S. 98 deutlich betont.</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Der Bereich „Am Listholze“ wurde zu einem E-Zentrum hochgestuft, da dieser eine Versorgungsfunktion hat und aus diesem Grund schützenswert und zu entwickeln ist.</p> <p>Vgl. hierzu S. 98: „Aufgrund der wenig verkehrorientierten Lage sowie der in diesem Fall auf eine Nahversorgung im engeren Sinne beschränkten Versorgungsfunktion ist dieser Standort schützenswert und wird daher als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. [...] Der als E-Zentrum neu ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Am Listholze bedarf in den kommenden Jahren einer Weiterentwicklung und einer Qualifizierung in städtebaulicher Hinsicht. Das derzeit noch z. T. gewerblichen Charakter aufweisende Zentrum sollte sich zukünftig, analog zu den im östlichen Teil erfolgten Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaus, zu einem attraktiven wohnortbezogenen Nahversorgungszentrum für die neu entstandenen Wohngebiete entwickeln.“</p> <p>Darüber hinaus ist das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt. An der Hierarchisierung des E-Zentrums Am Listholze wird festgehalten.</p>
<p>Stellungnahme zu 7.3 Stadtbezirk 03 – Bothfeld-Vahrenheide (S. 109)</p> <p>D-Zentrum Holzwiesen (S. 114-116): Erscheint aufgrund geringer Anzahl an Betrieben und Verkaufsfläche, fehlendem aperiodischem Bedarf und begrenzter Ausstrahlung eher als E-Zentrum.</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Das Mindestmaß zur Einstufung als D-Zentrum wird erfüllt, auch wenn vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Neben der Nahversorgungsfunktion, die auf den zugehörigen Stadtteil ausgerichtet ist, stellen weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote diese Funktion sicher. An der Hierarchisierung des D-Zentrums Holzwiesen wird festgehalten.</p>
<p>Stellungnahme zu 7.4 Stadtbezirk 04 – Buchholz – Kleefeld (S. 134)</p> <p>1. Aussage Entwicklungsbereich Gartenstadt Hannover Nord (S. 132): Hier stellt sich aufgrund der prognostisch geringen räumlichen Ausstrahlung - sicherlich in Abhängigkeit der im Nahbereich zu versorgenden Einwohnerzahl - die Frage, ob nicht die spätere Ausweisung eines "Bereichs lokaler Einzelhandelsfunktion" die sachgerechtere Perspektive bieten würde.</p> <p>2. Aussage E-Zentrum Silberstraße (S. 152-154): Erscheint sehr großzügig geschnitten. Aufgrund geringer Anzahl an Betrieben und Verkaufsfläche erscheint der Bereich eher einem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion zu entsprechen.</p>	<p>1. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Es wird ein Nahversorgungsangebot mit ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen angestrebt, das einem E-Zentrum entspricht. Die Einstufung in die Zentrenhierarchie der Landeshauptstadt Hannover erfolgt erst bei konkreten Planungen bzw. im Zuge der Umsetzung. Nachfolgend wird der Standortbereich bei einer Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes neu bewertet und eingegliedert.</p> <p>2. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

	<p>Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt. An der Hierarchisierung des E-Zentrums Silberstraße wird festgehalten.</p>
<p>Stellungnahme zu 7.5 Stadtbezirk 05 – Misburg – Anderten (S. 155)</p> <p>1. Aussage E-Zentrum Anderten (S. 163-165): Aufgrund geringer Anzahl an Betrieben und Verkaufsfläche erscheint der Bereich eher einem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion zu entsprechen.</p> <p>2. Aussage E-Zentrum Schierholzstraße Ost (S. 166-168): Aufgrund geringer Anzahl an Betrieben und Verkaufsfläche erscheint der Bereich eher einem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion zu entsprechen.</p>	<p>1. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt. An der Hierarchisierung des E-Zentrums Anderten wird festgehalten.</p> <p>2. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt. An der Hierarchisierung des E-Zentrums Schierholzstraße Ost wird festgehalten.</p>
<p>Stellungnahme zu 7.7 Stadtbezirk 07 – Südstadt-Bult (S. 183)</p> <p>1. Aussage C-Zentrum Südstadt An der Weide (S. 188-191): Für die Weiterentwicklung des ehemals als Sonderstandort ausgewiesenen C-Zentrums werden klare Hinweise mit Blick auf städtebauliche und verkehrsbezogene Aspekte gegeben. Zwecks homogenerer kompakterer Gestaltung der Abgrenzung des Zentrums sollte ggf. der südliche Bereich mit dem Möbelmarkt und dem Baumarkt (mit deutlich über den Stadtbezirk ausstrahlender Reichweite) als Sonderstandort ausgliedert werden.</p> <p>2. Aussage D-Zentrum Südstadt Stephansplatz (S. 192-194): Infolge der geringen Verkaufsflächengröße des Zentrums und der fehlenden Potenzialflächen für die nicht großflächigen Nahversorger bei</p>	<p>1. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Ergänzende Einzelhandelsnutzungen, auch des aperiodischen, nicht-zentrenrelevanten Bedarfs sind durchaus kompatibel mit den Entwicklungszielen eines C-Zentrums. Eine Ausweisung von Teilflächen als Sondergebiet, explizit für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, ist daher weder zielführend noch notwendig. Eine etwaige Nachnutzung der bestehenden Märkte durch übrige Sortimentsgruppen wird zudem ermöglicht. Diese wären im Sinne der Entwicklungsziele des Standortbereichs.</p> <p>2. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>damit begrenzter Ausstrahlung stellt sich aus unserer Sicht die Frage, ob zunächst eine Einstufung als E-Zentrum nicht sachgerechter wäre.</p> <p>3. Aussage E-Zentrum Sallstraße Nord (S. 195--197): Da die Verkaufsflächengröße des Zentrums insgesamt nicht einmal die Grenze der Großflächigkeit erreicht und damit aus unserer Sicht keine Raumbedeutsamkeit entfalten dürfte, stellt sich aus unserer Sicht die Frage, ob nicht - analog zu den weiteren Bereichen Mitte und Süd der Sallstraße - eine Einstufung als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion sachgerechter wäre.</p> <p>4. Aussage Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Mitte (S. 198-200): Bei dem Standort Sallstraße Mitte (7 Betriebe mit 271 qm bei deutlichem Rückgang) stellt sich hingegen bereits eine erhebliche Tendenz der Marginalisierung ein, die die Frage aufwirft, ob dieser Standort noch einer gesonderten Ausweisung bedarf, da fraglich ist, ob die mit der Ausweisung dieser Kategorie verbundenen Zielsetzungen (s. o.) realistisch erreichbar sind.</p>	<p>Das D-Zentrum Südstadt Stephansplatz übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil. Eine Einstufung als D-Zentrum wird der Bedeutung des Zentrums gerecht.</p> <p>Aufgrund der Bedeutung für die Versorgung des gesamten Stadtteils und die im Vergleich zu übrigen D-Zentren vergleichbare Verkaufsflächengröße wird die Zentrenhierarchie des D-Zentrums Südstadt Stephansplatz beibehalten.</p> <p>3. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt. An der Hierarchisierung des E-Zentrums Sallstraße Nord wird festgehalten.</p> <p>4. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Die informelle Darstellung des Bereiches mit lokaler Einzelhandelsfunktion „Sallstraße Mitte“ bedeutet, dass dieser Bereich besonders wünschenswert für eine zukünftige Entwicklung oder Reaktivierung als zentraler Versorgungsbereich ist. An der Hierarchisierung wird festgehalten (vgl. dazu S. 47).</p>
<p>Stellungnahme zu 7.8 Stadtbezirk 08 – Döhren-Wülfel (S. 204)</p> <p>1. Aussage E-Zentrum Döhren Abelmannstraße (S. 209-211): Aufgrund der Nähe zum D-Zentrum Döhren Fiedeler Platz/Peiner Straße und der geringen Verkaufsfläche und Anzahl von Betrieben hielten wir die Ausweisung als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion für sachgerechter.</p> <p>2. Aussage E-Zentrum Mittelfeld (S. 212-214): Da die Verkaufsflächengröße des Zentrums insgesamt nicht einmal die Grenze der Großflächigkeit erreicht und damit aus unserer Sicht keine Raumbedeutsamkeit entfalten dürfte, stellt sich aus unserer Sicht die Frage, ob nicht hier eine Einstufung als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion sachgerechter wäre.</p>	<p>1. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt. An der Hierarchisierung des E-Zentrums Abelmannstraße wird festgehalten.</p> <p>2. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt. An der Hierarchisierung des E-Zentrums Mittelfeld wird festgehalten.</p>
<p>Stellungnahme zu 7.9 Stadtbezirk 09 – Ricklingen (S. 226)</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>D-Zentrum Oberricklingen Wallensteinstraße/Göttinger Chaussee Nord (S. 239-241): Die gewählte deutlich bis an den Ricklinger Kreisel erweiterte Abgrenzung halten wir nicht für zielführend. Auch der Gutachter selbst spricht von einem bipolaren Zentrum - wobei der Bereich im Norden eher Fachmarktcharakter aufweist und eher einem Sonderstandort gleicht. Zudem halten wir zwei D-Zentren entlang der Göttinger Chaussee auch nicht für sachgerecht. Da das hier betrachtete Zentrum nur im Bereich der Wallensteinstraße mit dem Butjerbrunnenplatz echten Zentrumscharakter aufweist, könnte es aus unserer Sicht eine Option darstellen, diesem südlichen Bereich in der Tat eher einen E-Zentrumsstatus zu verleihen und den nördlichen Bereich als Sonderstandort auszuweisen.</p>	<p>Es bestehen bereits gegenwärtig hinreichende Verknüpfungen zwischen den beiden Lagebereichen. Als Entwicklungsziel wurde zudem formuliert, diese Lagebereiche zukünftig stärker zu vernetzen und städtebaulich zu entwickeln:</p> <p>„Zukünftiges Entwicklungsziel sollte es sein, die beiden Pole E-Center und Wallensteinstraße in funktionaler und städtebaulicher Sicht verstärkt miteinander zu verknüpfen. Bei Ansiedlungswünschen sollte neben der Einbindung in die bestehenden (Einzelhandels-)Strukturen ein besonderes Augenmerk auf die städtebauliche Qualität gelegt werden.“ (S. 239)</p> <p>An der Zentrumsausweisung wird festgehalten.</p>
<p>Stellungnahme zu 7.10 Stadtbezirk 10 – Linden-Limmer (S. 248)</p> <p>1. Aussage C-Zentrum Linden-Mitte (S. 253-256): Dieser zentrale Versorgungsbereich ist sehr weit gefasst. Insbesondere den Ergänzungsbereich, der in der Deisterstraße bis an das E-Zentrum Linden-Süd Deisterstraße heranreicht, hinterfragen wir als erforderlich.</p> <p>2. Aussage Entwicklungsbereich Ihmezentrum (S. 268): Aufgrund der direkten Scharnierfunktion und direkten Nachbarschaft in der Lage zwischen den C-Zentren Linden-Mitte und Linden-Nord Limmerstraße hielten wir konkretere Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven und zur geplanten Funktionalität des Standortes Ihmezentrum für dringend geboten.</p>	<p>1. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Der Ergänzungsbereich Deisterstraße wird aufgrund der geringen Besatzdichte als Ergänzungsbereich des C-Zentrums Linden-Mitte eingestuft. Ergänzungsbereiche unterscheiden sich von den Kernbereichen der zentralen Versorgungsbereiche dadurch, dass sie noch nicht oder nicht mehr die Besatzdichte und Qualität des Kernbereichs aufweisen. Sie sind allerdings Teil der zentralen Versorgungsbereiche und somit ebenso schützenswert. Ziel ist es, den Trading-Down-Prozess im Bereich der nördlichen Deisterstraße entgegenzuwirken. Aus diesem Grund wird an der Ausweisung als Ergänzungsbereich festgehalten (vgl. hierzu, S. 253 f.).</p> <p>2. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Entwicklungsperspektiven für den Entwicklungsbereich Ihmezentrum werden auf S. 268 dargestellt: „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.“ Entwicklungsbereiche stellen lediglich eine informelle Abgrenzung dar. Nach Realisierung der Planungen können sie als neue zentrale Versorgungsbereiche übernommen werden.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Stellungnahme zu 7.12 Stadtbezirk 12 – Herrenhausen-Stöcken (S. 286)</p> <p>1. Aussage D-Zentrum Burg (S. 290--292): Der fehlende Charakter eines vielfältigen Handels- und Dienstleistungsangebotes, wie ihn ein zentraler Versorgungsbereich mit der Einstufung eines Stadtteilzentrums aufweisen sollte, führt zu der Frage, ob hier nicht eine andere niedrigklassigere Einstufung sachgerechter wäre.</p> <p>2. Aussage E-Zentrum Leinhausen (S. 293-295): Da die Verkaufsflächengröße des Zentrums insgesamt gerade die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, stellt sich aus unserer Sicht die Frage, ob nicht eine Einstufung als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion - mit Perspektive E-Zentrum, wenn die skizzierten Entwicklungsschritte greifen sollten - sachgerechter wäre.</p> <p>3. Aussage E-Zentrum Marienwerder (S. 299-301): Aufgrund der marginalen Anzahl an Betrieben und einer fehlenden multifunktionalen Struktur des Besatzes hielten wir eine Einstufung als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion- mit Perspektive E-Zentrum, wenn die skizzierten Entwicklungsschritte greifen sollten - für sachgerecht.</p>	<p>1. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Das D-Zentrum Burg besteht fast ausschließlich aus Einzelhandelsbetrieben. Den Schwerpunkt stellt dabei mit drei Betrieben der Lebensmitteleinzelhandel dar. Ergänzt werden diese Märkte durch einen Bekleidungsfachmarkt und eine Gärtnerei. Damit besitzt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadtteile Burg und Ledeburg, welche einem D-Zentrum gerecht 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. Als Entwicklungsziel wurde daher definiert, dass die Aufenthaltsqualität innerhalb des Zentrums verbessert werden sollte. Eine Ergänzung der Einzelhandelsfunktion durch Dienstleistungseinrichtungen/ Gastronomie ist ebenfalls anzustreben. (S. 290)</p> <p>2. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt. An der Hierarchisierung des E-Zentrums Leinhausen wird festgehalten.</p> <p>3. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt. An der Hierarchisierung des E-Zentrums Marienwerder wird festgehalten.</p>
<p>Stellungnahme zu 7.13 Stadtbezirk 13 - Nord (S. 305)</p> <p>1. Aussage</p>	<p>1. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>E-Zentrum Hainholz (S. 310-312): Da die Verkaufsflächengröße des Zentrums insgesamt nicht einmal die Grenze der Großflächigkeit erreicht und damit aus unserer Sicht keine Raumbedeutung entfalten dürfte, stellt sich aus unserer Sicht die Frage, ob nicht hier eine Einstufung als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion sachgerechter wäre. Eine Verknüpfung mit dem Entwicklungsbereich Hainholz und potenzielle Höherstufung des dann gemeinsamen erweiterten Bereichs zu einem Stadtteilzentrum (D-Zentrum) halten wir aufgrund der Distanzen, der fehlenden Strukturen und der fehlenden städtebaulichen Integration des Bereichs für sehr fragwürdig.</p> <p>2. Aussage Entwicklungsbereich Hainholz (S. 315): Sehr kritisch bewerten wir die - allerdings vage formulierten - Entwicklungsvorstellungen für den „Entwicklungsbereich Hainholz“ in direkter Nachbarschaft zum Sonderstandort „Schulenburg Landstraße“. Um vorhandene höherrangige Zentren wie z.B. das C-Zentrum Nordstadt nicht zu schwächen, sollte hier unserer Auffassung nach die Ansiedlung großflächiger Betriebe ausschließlich auf periodische Sortimente beschränkt werden. Die Ansiedlung zusätzlicher großflächiger Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten würde aller Voraussicht nach in Verbindung mit dem nördlich direkt benachbarten, sehr starken Sonderstandort Schulenburg Landstraße eine gravierende Sogwirkung entfalten. Zu der Thematik Verknüpfung mit dem E-Zentrum Hainholz und mögliche gemeinsame Höherstufung s. dort.</p>	<p>s. dazu Stellungnahme zur 2. Aussage</p> <p>2. Aussage <u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u> Durch die Entwicklung des Bereiches zu einem D-Zentrum werden die höherrangigen Zentren nicht geschwächt. Nicht nur die A-C Zentren entsprechen den Zielen der Raumordnung, da sie mit den Versorgungskernen übereinstimmen, die im RROP festgelegt worden sind, auch die D- und E-Zentren sind durchaus raumordnerisch erwünscht, da sie die Nahversorgung im engeren Sinn sicherstellen. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen. Die Pläne für eine Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten im Standort „Entwicklungsbereich Hainholz“ sind bereits weit fortgeschritten und das Bebauungsplanverfahren läuft. Die Realisierung ist durch den Investor gesichert. Angesichts der weit fortgeschrittenen städtebaulichen Planung und der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung kann dieser Entwicklungsbereich in den ZVB aufgenommen werden und das ganze Zentrum damit zu einem D-Zentrum werden. Zu beachten ist, dass in einem D-Zentrum zentrenrelevante Hauptsortimente kleinflächig, nahrungsversorgungsrelevante Hauptsortimente auch großflächig zulässig sind.</p> <p>Dazu verweisen wir auf S. 310 im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima): „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.“</p>
<p>Stellungnahme zu 8 Nahversorgungskonzept der Landeshauptstadt Hannover (S. 316)</p> <p>Wir begrüßen die Erstellung eines gesonderten Nahversorgungskonzeptes. Die dynamische Weiterentwicklung in den Betriebsformen des periodischen Bedarfssegmentes, das Wachstum der durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen und die damit einhergehende Ausweitung der Markteinzugsgebiete tragen zu einer auch in der Landeshauptstadt Hannover dynamischen Markt- und Standortentwicklung bei. Zurecht nimmt diese Thematik, auch in Kombination mit</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Die derzeitige Zentren-Hierarchisierung wird beibehalten. Als Mindestkriterium für die Ausweisung als ZVB wurde das Vorhandensein mindestens eines Nahversorgungsbetriebs (Lebensmittelvollsortimenter, -discounter, sonstiger Lebensmittelmarkt) sowie eines ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots definiert. So tragen auch kleine Zentren zur Nahversorgung bei (vgl. Kap. 6.2).</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

den Wirkungen des demografischen Wandels und der - räumlich differenziert - zunehmenden Einwohnerzahl und die sich daraus ergebende Aufgabe der Sicherung einer wohnungsbezogenen Nahversorgung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover einen besonderen Stellenwert ein. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Tragfähigkeit von zusätzlichen großflächigen Ansiedlungen oder die Erweiterung ansässiger Betriebe in die Großflächigkeit oder in der Großflächigkeit in enger Verbindung mit der Verträglichkeit für Standorte zu bewerten, die einem besonderen baurechtlichen Schutz unterliegen.

Um hier weitgehend plausible nachvollziehbare und möglichst rechtssichere Rahmenbedingungen für wohnquartiersbezogene Standortbereiche zu schaffen, sind die Kriterien der „zentralen Versorgungsbereiche“ unterschiedlicher Hierarchiestufen - insbesondere im Bereich der D- und E-Zentren - noch einmal kritisch zu hinterfragen. Hierzu haben wir bereits oben Ausführungen getroffen. Die Einstufung eines als E-Zentrum und damit als zentraler Versorgungsbereich eingestuftes Standortes muss sich auch immer daran messen lassen, ob er mit seinem Einzelhandelsbesatz faktisch eine raumbedeutsame Wirkung entfalten kann. So wünschenswert eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich gerade auch zum Schutz und zur Entwicklungsfähigkeit kleiner Versorgungsstandorte sein mag, so wenig hilfreich und unterstützend ist eine Inflation von zentralen Versorgungsbereichen und ergänzenden zur Weiterentwicklung vorgesehenen Standortbereichen für die Verträglichkeit, Stärke und Nachhaltigkeit des gesamtheitlichen Standortsystems.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die *cima* in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt. Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes und Dienstleistungsbesatzes,
- städtebaulich integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche, räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Stadt/ Gemeinde.

Möglichkeit zur ergänzenden Einordnung:

Eine Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes (> 800 qm Verkaufsfläche) ist raumordnerisch möglich, wenn...

- der Standort einer **städtebaulich integrierten Lage gem. RRÖP** entspricht (innerhalb oder im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen, hier nur A- bis C-Zentren ausgewiesen)
- der Standort die Kriterien für die **Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes** gem. LROP erfüllt. U.a. muss dafür folgenden Nachweise erbracht werden:
 - mind. 90 % der VKF periodische Sortimente,
 - Nachweis zur nicht vorhandenen Möglichkeit der Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage
 - Räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten, Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, Einbindung ÖPNV
 - Vorliegen eines verbindlichen städtebaulichen Konzeptes.
- ein Nachweis erbracht wird, dass es sich um ein **nicht-raumbedeutsames Vorhaben der Nahversorgung handelt (wohnotbezogene Nahversorgung)**
 - Hierzu ist u.a. nachzuweisen, dass mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes aus einem fußläufigen Einzugsgebiet stammt.

Für Nahversorgungsstandorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen: Großflächig möglich, wenn Kriterien der wohnotbezogenen Nahversorgung gem. LROP eingehalten werden.

Stellungnahme zu 10.5 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Hannover (S. 373)

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

2. Grundsatz

Hinweis zu der Behandlung von Angeboten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in untergeordneten Zentren s. Hinweis zu der Ansiedlungsmatrix.

3. Grundsatz; 1. Aussage

Die skizzierten Möglichkeiten, aus solitären Nahversorgungsstandorten sich durch ungesteuerte Ansiedlung weiterer Anbieter quasi in einem freien Spiel der Kräfte zu einem Nahversorgungszentrum weiterzuentwickeln zu lassen - in einer Situation, in der es ohnehin bereits eine aus unserer Sicht zu große Anzahl an Zentren und Standorten weiterer untergeordneter Kategorien mit stadtseits erwünschten bzw. vom Gutachter formulierten Entwicklungsperspektiven gibt - halten wir für einen Ansatz, den wir weder für sinnvoll, hilfreich noch unterstützenswert ansehen.

3. Grundsatz; 2. Aussage

Der Gutachter sollte möglichst in einheitlich durchgängigen Begrifflichkeiten bleiben. So geht er in diesem Grundsatz auf Nahversorgungszentren ein. Hier sollte ggf. der ansonsten verwendete Begriff E-Zentrum verwendet werden. An dieser Stelle, wo es um solitäre Nahversorgungsstandorte (in Form eines Einzelhandelsgroßprojektes) geht, spielt nicht allein deren Verträglichkeit für die Zentren (wie auch die weiteren weiterzuentwickelnden Kategorien) eine Rolle, sondern sollte der Hinweis auf die erforderliche und im LROP geregelte Ausnahme vom Integrationsgebot thematisiert werden.

3. Grundsatz; 3. Aussage

Grundsatz 3 und 4 könnten aus unserer Sicht auch integriert werden!

4. Grundsatz

In diesem Kontext spielt auch der Hinweis auf die erforderliche und im LROP geregelte Ausnahme vom Integrationsgebot mit ihren Voraussetzungen eine Rolle. Alternativ könnte auch Nahversorgung im engeren Sinne (s. LROP) ausgeübt werden. Unklar bleibt, wie der Begriff der hier verwendeten "nicht ausreichenden Nahversorgung" operationalisiert werden soll.

Stellungnahme zur Ansiedlungsmatrix (Abb. 359) – (S. 376)

1. Aussage

2. Grundsatz

s. Antwort auf Stellungnahme zur Ansiedlungsmatrix

3. Grundsatz (Aussagen 1-3)

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

- Die zusätzliche Ansiedlung von Dienstleistern und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ist nur im Einzelfall möglich, um die Nahversorgung weiterhin zu decken (vgl. Grundsatz 3)
- „Nahversorgungszentrum“ wird als allgemeiner Begriff für zentrale Versorgungsbereiche im gesamten EZHK genutzt.
- Um die Ausnahme deutlich zu machen, werden Grundsätze weiterhin getrennt dargestellt.
- *Die Formulierung, wann eine „nicht ausreichende Nahversorgung“ gegeben ist, wird im Ziel 6 „Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel“ zuvor geklärt (vgl. Kap. 10.4).*

„Ziel 6: Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur:

im Bereich Nahrungs- und Genussmittel Die Bereitstellung einer möglichst fußläufigen und flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet sollte als Ziel verfolgt werden. In der Landeshauptstadt Hannover besteht grundsätzlich ein engmaschiges Netz an Nahversorgungsbetrieben. Damit wird in weiten Teilen des Stadtgebietes eine fußläufige Nahversorgung gewährleistet. Derzeit bestehende Nahversorgungslücken in einzelnen Stadtbereichen sollten zukünftig geschlossen werden. Nahversorgungslücken, die durch eine geringe Einwohnerbasis bedingt sind, gilt es ggf. durch alternative Versorgungsmöglichkeiten wie Kleinflächenkonzepte oder mobile Angebote zu schließen.“

4. Grundsatz

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Hinweise auf das Integrationsgebot werden bereits im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) vorgenommen (vgl. Kap. 10.2) und gelten somit auch für die Ziele und Grundsätze. Die Formulierung, wann eine „nicht ausreichende Nahversorgung“ gegeben ist, wird im Ziel 6 „Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel“ zuvor geklärt (vgl. Kap. 10.4).

1. Aussage

Ob ein Nahversorgungsbetrieb erweitert/ modernisiert werden kann, ist im Einzelfall und bei bestehenden Planungen zu prüfen. Hierzu ist eine umfassende Detailanalyse notwendig, die erst bei einem

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Die Ansiedlungsmatrix sollte in eine Ansiedlungs- und Erweiterungsmatrix umgestaltet werden, da bei der Vielzahl an Standorten und vorhandenen Angeboten der sachgerechte Umgang mit verträglichen Erweiterungswünschen eine wesentliche Rolle spielen dürfte - nicht nur die Ansiedlung. Der sehr vage und sehr allgemein gehaltene Hinweis - in der Fußnote - zur Ansiedlungsmatrix ist unseres Erachtens zu wenig fundiert, um hier eine klare "Guideline" zu geben. Was bedeutet konkret "Modernisierung"? Was ist eine "angemessene Verkaufsflächenerweiterung"? In welchen Fällen sollte konkret Bestandsschutz im Sinne des Baurechts (also ohne Veränderungsmöglichkeiten jeglicher Art) ausgeübt werden?

2. Aussage

Zentrenrelevante Hauptsortimente:

Sowohl bei den D- und E-Zentren wie auch bei den Bereichen lokaler Einzelhandelsfunktion sollen Angebote kleinflächig zulässig sein. Hier empfehlen wir den Begriff konkreter bzw. einschränkender zu definieren. Im Entwurf des Konzeptes wird er in Grundsatz 2 (S. 373) in der Tat in Abgrenzung zur baurechtlich definierten Großflächigkeit mit 800 und weniger qm Verkaufsfläche verstanden. Dieses halten wir in den kleineren Standortbereichen in Abgrenzung zu den Stadtteil- und Stadtbezirkszentren und erst recht in Abgrenzung zum A-Zentrum Mitte für deutlich zu groß. Anders als die Sortimente des periodischen Bedarfs haben etliche zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs teilweise weite Ausstrahlung - insbesondere wenn sie sehr spezialisiert sind. Insofern empfehlen wir hier ggf. eine dezidierte Definition/VF-bezogene Abstufung unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit vorzunehmen, die abgestuft orientiert an der Versorgungsfunktion bzw. an den Reichweiten/Verflechtungsbereichen der Zentren oder an der Kaufkraft im (fußläufigen) Einzugsgebiet ist.

3. Aussage

Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente:

- a) D- und E-Zentrum: Für diese Standorte könnte ggf. die Ausnahme vom Integrationsgebot für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben (mit nahversorgungsrel. Hauptsortiment; 90/10-Regelung nach LROP) gelten. Thematik sollte daher behandelt werden. s. auch Hinweis oben im letzten Absatz vor Punkt 7.
- b) Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion: Für diese Standorte könnte ggf. die Ausnahme vom Integrationsgebot für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben (mit nahversorgungsrel.n Hauptsortiment; 90/10-Regelung nach LROP) gelten. Thematik sollte daher behandelt werden. s. auch Hinweis oben im letzten Absatz vor Punkt 7.

bestehenden Planvorhaben (VKF-Größe, ergänzende Nutzungen etc.) erfolgen kann. Dies kann in der Ansiedlungsmatrix, die einen grundsätzlichen Überblick über die Einzelhandelsentwicklung gibt, nicht dargestellt werden.

2. Aussage

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Zentrenrelevante Hauptsortimente sind sowohl in D- und E-Zentren, als auch in Bereichen lokaler Einzelhandelsfunktion kleinflächig zulässig (vgl. hierzu Ansiedlungsmatrix, S. 376). In Grundsatz 2 steht geschrieben, dass zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit auch in den stärker auf die Nahversorgung ausgerichteten D- und E-Zentren ermöglicht werden sollte, um ergänzenden Einzelhandel anbieten zu können. (vgl. S. 373). Bestehende Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen. Vgl. hierzu insbesondere Grundsatz 6: Sicherstellung der Verträglichkeit von großflächigen Ansiedlungen mit relevantem Anteil zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente für zentrale Versorgungsbereiche. An diesen Grundsätzen wird festgehalten.

3. Aussage

Der Anregung wird stattgegeben.

a) + b)

Das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird in Kapitel 6.2, S. 46/ 47 ergänzt:

„Folgende Kriterien wurden zur Zentrenhierarchisierung in die Bewertung mit einbezogen:

- Das A-Zentrum stellt das Hauptgeschäftszentrum mit erheblicher gesamtstädtischer, regionaler und überregionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion dar. Insbesondere der aperiodische Bedarf wird hier angeboten. Das Angebot ist auf die Nachfrage aus der Landeshauptstadt Hannover sowie aus dem sonstigen Marktgebiet im Umland ausgerichtet.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Der Hinweis zur möglichen Höherstufung dieser Bereiche in Richtung D- und E-Zentrum "in nicht ausreichend versorgten Gebieten" ist sehr vage formuliert. Welche Kriterien werden hier vorgesehen?

- c) Siedlungsstrukturell integrierte Lagen in Wohn-, Misch - und Urbanen Gebieten: Bei der Vielzahl an Zentren, Standorten der weiteren Kategorien, der erheblichen Ausmaß fehlallokierter Nahversorgungsanbieter in nicht integrierten Lagen sowie bereits bestehenden Solitärstandorten in mehr oder weniger integrierter wohnstandortorientierter Lage ist die weitere Zulässigkeit großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in diesen Lagen sehr fraglich. Voraussetzung wäre die Zulässigkeit auf Basis der Ausnahme vom Integrationsgebot nach dem LROP und fehlende Auswirkungen auf die bestehenden "privilegierten" Standorte inkl. der zu entwickelnden Standorte wie in den Bereichen lokaler Einzelhandelsfunktion oder den Entwicklungsbereichen. Eine weitere Alternative wäre eine Funktion von Nahversorgung im engeren Sinne (i. S. des LROP).

- Das B-Zentrum besitzt eine gesamtstädtische bis (teil-)regionale Bedeutung. Es wird ein breites Angebot an Gütern des periodischen wie auch aperiodischen Bedarfs angeboten.
- Die C-Zentren stellen die Zentren dar, die hauptsächlich auf den jeweiligen Stadtbezirk ausgerichtet sind. Es ist ein umfassendes Angebot an Gütern des periodischen und des aperiodischen Bedarfs vorzufinden, welches die Nachfrage des Stadtbezirkes bedient.
- D-Zentren besitzen eine stadtteilbezogene Funktion. Neben der Nahversorgungsfunktion, die auf den zugehörigen Stadtteil ausgerichtet ist, stellen weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote diese Funktion sicher.
- E-Zentren sind deutlich auf die Nahversorgung ausgerichtet und besitzen überwiegend eine teilbereichsbezogene Funktion. Darüber hinaus verfügen die E-Zentren in der Regel nur über ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfs.“

wird wie folgt ergänzt:

- „D- und E-Zentren und Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion: Diese Standorte werden auch als Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes (LROP) definiert.“

c) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vgl. hierzu Grundsatz 3, S. 374:

„Vor allem die Nahversorgungsbetriebe in den siedlungsstrukturell integrierten Lagen sollen Entwicklungsspielräume im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen erhalten. Um die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, sollte der Nachweis der Verträglichkeit für deren Einzelhandelsstrukturen Voraussetzung für die Zulassung von Erweiterungen an solitären Standorten sein.“

Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG vom 25.01.2021; Bezug: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (LHH)	Abwägungsergebnis
<p>Stellungnahme zu Allgemeinen Themen</p> <p>1. Aussage Vorweggestellt möchten wir ganz grundsätzlich betonen, dass wir das moderne Verständnis des Entwurfs des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und die verständige Steuerung der Einzelhandelsansiedlung mit einem liberalen Ansatz begrüßen.</p> <p>2. Aussage Nach Einschätzung von Experten wird es vermutlich mindestens zwei Jahre dauern, bis die Pandemie-bedingten Auswirkungen nachlassen. Auch deswegen erscheint es wichtig, durch mehr Bewegungsflächen in den Filialen dem gestiegenen Sicherheitsbedürfnis unserer Kunden zu entsprechen und, wo möglich, die Gegebenheiten zu schaffen, damit die fortgeltenden Abstandsregelungen von 1,5 Metern bestmöglich umgesetzt werden können.</p> <p>Dieser Umstand führt ebenfalls zu einem erhöhten Flächenbedarf, ohne dass es deswegen zu städtebaulichen Auswirkungen kommen würde. Dem erwartungsgemäß langfristig bestehenden erhöhten Sicherheitsbedürfnis unserer Kunden können wir am besten entsprechen, indem wir mehr Bewegungsfläche in unseren Märkten etablieren. Wir möchten jetzt die Voraussetzungen schaffen, um auch in Zukunft mit derartigen Situationen gut umgehen zu können, indem wir dauerhafte und durchgreifende Sicherheitsmaßnahmen treffen.</p>	<p>1. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>2. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
<p>Stellungnahme zu 2.1 Bundesweite Trends (S. 6)</p> <p>Aus unserer Sicht bedürfen die hier angestellten Überlegungen vor dem Hintergrund der durch die Corona-Pandemie-bedingten Entwicklungen einer grundlegenden Aktualisierung. Viele der von Ihnen dargestellten Trends haben sich nochmals (teilweise dramatisch) verstärkt. Völlig neue Herausforderungen sind dazugekommen. Die insoweit dem Konzept zugrunde gelegten allgemeinen Zahlen (teilw. aus den Jahren 2013 und etwa 2017) dürften insofern sehr grundlegend anzupassen sein.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Da die Corona-Pandemie zur Zeit der Fertigstellung des EHVK noch nicht gegenwärtig war, wurde auf dieses Thema nicht eingegangen.</p> <p>Die Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes ist ein langer Prozess, bei dem eine Vielzahl an Analyseschritten aufeinander folgen. Somit kann es im Laufe des gesamten Prozesses vorkommen, dass Analysedaten nicht mehr den aktuellen Stand darstellen. Dies hat für die Aufstellung der Gesamtkonzeption allerdings keine nennenswerten Auswirkungen. Es wurde fortwährend geprüft, ob die konzeptionellen Aussagen Aktualität besitzen. Eine Aktualisierung der Daten ist im Nachhinein nicht mehr möglich.</p> <p>Die rechtlichen Rahmenbedingungen sehen keine Steuerung des Online-Handels über ein städtebauliches Konzept wie dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>In der allgemeinen Einordnung dieser Entwicklung sehen wir uns als Lebensmitteleinzelhändler insbesondere und zunehmend damit konfrontiert, dass Kunden in der jetzigen Phase der Pandemie im Online-Lebensmitteleinzelhandel Erfahrungen sammeln – und erwartungsgemäß dort (online) jedenfalls zu nennenswerten Anteilen verbleiben werden. Online-Lebensmitteleinzelhändler sind insoweit aus der von Ihnen angesprochenen „Pionierphase“ (S. 10 EHK) bereits heraus. Sie bieten ihre Waren für das Stadtgebiet von Hannover flächendeckend an – und zwar gänzlich ungesteuert durch das EHK. Der Online-Händler muss weder Tragfähigkeits- noch Auswirkungenanalysen vorlegen, um hierdurch den Nachweis zu führen, dass die von Ihnen vorgesehene Zentrenstruktur nicht geschädigt wird.</p> <p>Wir verbinden mit diesem Hinweis keineswegs die Forderung, nun für den Online-Lebensmitteleinzelhandel im Entwurf des EHK genau dieselben Steuerungsinstrumente vorzusehen, wie sie für den stationären Einzelhandel gelten. Denn uns ist durchaus bewusst, dass die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen Ihnen insoweit Grenzen setzen. Unseren nachfolgenden Ausführungen stellen wir insoweit aber voran, dass wir gerne mit Ihnen ein gemeinsames Verständnis darüber entwickeln möchten, dass der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Hannover klar gewünscht ist und dieser den aus dem Online-Wettbewerb folgenden Herausforderungen nur mit modernen Konzepten begegnen kann (hierzu noch im Einzelnen weiter unten).</p>	
<p>Stellungnahme zu 2.2 Trends im Lebensmittelbereich (S. 6)</p> <p>1. Aussage Wir stimmen Ihrer Einschätzung zu, dass es im Lebensmitteleinzelhandel immer wichtiger wird, für eine ansprechende Warenpräsentation und ein breites Warensortiment zu sorgen, um den Kundenbedürfnissen gerecht zu werden.</p>	<p>1. Aussage <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) werden Nahversorger unterschieden in Vollsortimenter und Discounter. Daran wird weiterhin festgehalten. Das heißt aber nicht, dass diese beiden Betriebstypen unterschiedlich behandelt werden.</p> <p>Im konzeptionellen Teil wird grundsätzlich keine Unterscheidung zwischen unterschiedlichen Lebensmittelmärkten getroffen. Die Ziele und Grundsätze gelten für jedwede Nahversorgungsbetriebe.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Der Trend zu einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und Prozessveränderungen im Lebensmitteleinzelhandel führt unserer Einschätzung nach dazu, dass die in dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angedeutete klare Differenzierung zwischen Vollsortimentern und Discountern keine Entsprechung mehr in der Realität findet. Diese Differenzierung lässt sich weder anhand der Verkaufsfläche noch anhand des Sortiments oder der Art des Haupt- und Randsortiments, der Anzahl der angebotenen Artikel, dem Bestehen von Frischeangeboten, der Produktivität oder des Preises der angebotenen Waren hinreichend klar treffen. „Discounters“ übernehmen, genau wie „Vollsortimenter“, eine wichtige

Nahversorgungsfunktion. Im Schnitt entfallen im Monat 5,7 Einkäufe auf Supermärkte, 5,9 auf Discounter¹.

Wir sind Nahversorger. Weder für die Kunden noch für uns besteht ein maßgeblicher Unterschied zwischen einem „Supermarkt“ und einem Lidl-Markt. Supermärkte bieten vermehrt günstige Eigenmarken an, während die früheren „Discounters“ auf hochwertige Waren und Frischeleistungen im Sortiment setzten. Moderne Kundenerwartungen und Trends im Lebensmittelbereich führen dazu, dass es keine Differenzierung nach Kategorien mehr gibt. Wir würden es daher begrüßen, wenn die Differenzierung zwischen „Vollsortimentern“ und „Discountern“ keinen Eingang in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes findet und einheitlich großzügige Maßstäbe für **alle Nahversorger** geschaffen werden.

2. Aussage

Die moderne Sortimentsvielfalt geht, wie Sie zutreffend ausführen, mit einem erhöhten Flächenbedarf einher. Deswegen liegen die gängigen Marktzutrittsgrößen für **alle** Nahversorger unterschiedslos bei mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche.

Um den geänderten Anforderungen im Lebensmittelbereich zu entsprechen, beabsichtigen wir, die bestehenden Filialstandorte den aktuellen und einheitlich geltenden Filialstandards anzupassen und zu modernisieren. Wir optimieren die Filialen so zum einen hinsichtlich der Kundenbedürfnisse und können zum anderen die Energieeffizienz der Märkte verbessern.

Stellungnahme zu 2.3 Trends im Verbraucherverhalten (S.7)

2. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Wir teilen Ihre Einschätzung insoweit, als dass wir ebenfalls ein verändertes Mobilitäts- und Einkaufsverhalten der Kunden beobachten. Ein Einkauf bei Lidl wiegt im Durchschnitt 9 Kilogramm und findet meist mit geringem Zeitbudget statt. Im Gegensatz zum Erlebniseinkauf, also dem „Bummeln“ und „Shopping“, steht für die Verbraucher beim Versorgungseinkauf die schnelle und einfache Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes im Vordergrund.

Aus den Trends im Verbraucherverhalten folgt, dass Versorgungseinkäufe nicht nur in den Innenstädten erfolgen. Moderne Nahversorger sind stets gut erreichbar und entsprechen den Bedürfnissen der Kunden. Hierbei ist es gerade in Ballungsräumen wichtig, einerseits Flächenkapazitäten für den Wohnraum in den Innenstädten freizuhalten und andererseits auch für die Pendler erreichbar zu sein. Wir würden es begrüßen, wenn diese Aspekte Eingang in das Einzelhandelskonzept finden und bei der Bewertung von Standorten für den Lebensmitteleinzelhandel berücksichtigt würden. Denn so kann auch in Zukunft eine bedarfsgerechte und ausreichende Nahversorgung in Hannover gewährleistet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) wird bereits im Kapitel 7 „Einzelhandels-situation in der Landeshauptstadt Hannover“ bei der Beschreibung der verschiedenen Zentren auch auf die individuellen Mobilitätsansprüche hingewiesen.

Die Bedürfnisse sind in das Konzept eingeflossen. Das Ziel ist die Bereitstellung einer flächendeckenden, bedarfsorientierten Nahversorgung.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zu 2.4 Entwicklungen von Betriebsformen (S. 7)

1. Aussage

Wir stimmen Ihrer Einschätzung hinsichtlich der Entwicklung der unterschiedlichen Betriebsformen im Einzelhandel durchaus zu. Anmerken möchten wir insofern jedoch, dass der Zeitraum von 2002 bis 2013 die aktuellen Entwicklungen nicht hinreichend deutlich aufzeigt. Wie bereits ausgeführt, ist gerade im Bereich des Online-Handels in der jüngeren Vergangenheit ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen. Dieser Trend führt zu einem zunehmenden Druck auf den stationären Fachhandel. Der Online-Handel schreitet stetig in neue Branchen vor, auch stationäre Wohn- und Einrichtungshäuser und Lebensmittelmärkte sehen sich zunehmend durch den E-Commerce bedroht. Nach dem „Online-Monitor 2019“ des Handelsverbandes Deutschland waren in Deutschland bereits im Jahre 2019 rund 13,2 Milliarden Euro Umsatz im Online-Handel zu verzeichnen. Dies entspricht einem Wachstum von ca. einer Milliarde Euro im Vergleich zum Vorjahr. Nach dem Umsatz gerechnet werden inzwischen laut dem Handelsverband Deutschland fast ein Drittel der Einkäufe von Elektrogeräten (31 Prozent) und mehr als ein Viertel aller Modeeinkäufe (27,7 Prozent) online erledigt – mit steigender Tendenz.

Dementsprechend erscheint es aus unserer Sicht umso wichtiger, mit einem aktuellen Einzelhandelskonzept auf diese Entwicklung zu reagieren. Hierbei sollte vor allem in den Blick genommen werden, dass das bestehende Einzelhandelsumfeld durch Modernisierungen und den Kundenwünschen entsprechende Sortimentserweiterungen gestärkt werden kann.

2. Aussage

Auch wir möchten dem Online-Trend zur Sicherung der wohnstandortnahen Grundversorgung der Bevölkerung entgegentreten und den Kunden moderne Nahversorgung bieten. Hierfür ist es nach unseren Erfahrungen besonders wichtig, den Kunden ein breites Angebot an frischen Nahrungsmitteln zu bieten und dieses modern zu präsentieren. Es wird aber dauerhaft eine Herausforderung bleiben, den Kunden den Einkauf so angenehm und einfach zu gestalten, dass sie Online-Angebote nicht vermehrt vorziehen. Durch moderne und ansprechende Filialstandorte kann aber auch das Umfeld gestärkt werden, sodass auch andere Einzelhändler und Dienstleistungsbetriebe, die sich

1. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) werden bereits im Kapitel 2.5 „Online-Handel“ die Entwicklungen des Online-Handels beschrieben. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sehen keine Steuerung des Online-Handels über ein städtebauliches Konzept wie dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor.

2. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>besonders durch den Online-Handel bedroht sehen, von der stetigen Kundenfrequenz eines großen und modernen Lidl-Marktes profitieren können. Dem Online-Trend zu begegnen bedeutet, das Einkaufserlebnis stets so einfach und komfortabel wie möglich zu gestalten.</p>	
<p>Stellungnahme zur Entwicklungssituation in Hannover (S. 13)</p> <p>Wir sehen ebenfalls Entwicklungspotentiale in Hannover. Hierbei möchten wir zuvorderst unsere bestehenden Filialen modernisieren, um den insoweit nachvollziehbaren Erwartungen unserer Kunden gerecht zu werden und die Märkte an die aktuellen Marktgegebenheiten anzupassen. Gleichzeitig sehen wir auch einen Bedarf für eine moderate Verdichtung unseres Filialnetzes.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
<p>Stellungnahme zur Definition Nahversorgung (ab S. 15)</p> <p>Zunächst möchten wir anmerken, dass diese Definition der Nahversorgung aus unserer Sicht einer Klarstellung bedarf. Es sollte unserer Ansicht nach nicht darauf ankommen, dass der Vorhabenumsatz zu 50 % aus dem fußläufigen Umkreis generiert wird, sondern dass der Umsatz aus diesem Umfeld generiert werden kann. Ein entsprechender Hinweis findet sich auch auf S. 32 des Entwurfs des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dieser Unterschied in der Formulierung ist relevant, weil ein Nachweis der tatsächlichen Umsatzherkunft praktisch kaum möglich und insofern auch nicht zielführend ist.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass zu der Definition der Nahversorgung ein pauschaler Entfernungsradius von 500 Metern, wie er bei der Darstellung der Nahversorgung auf der Abbildung 12 auf S. 33 des Entwurfs dargestellt wurde, nicht geeignet ist, um die Angebotssituation in der Nahversorgung zu bestimmen. Bei der Bestimmung der 500-Meter-Radien bleiben die konkreten Umstände vor Ort, wie städtebauliche Barrieren und Wettbewerb unberücksichtigt.</p> <p>Nach dem Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017, ist der fußläufige Nahbereich um einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Der 500 Meter-Radius dient lediglich der Abbildung der Wettbewerbssituation und soll erste Hinweise auf etwaige Nahversorgungslücken in der Landeshauptstadt liefern. Für die Prüfung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind die Vorgaben des LROP maßgeblich.</p> <p>Von einer Ausweisung „situativer“ Nahbereiche wird aufgrund der fehlenden Korrespondenz zu rechtlichen Vorgaben abgesehen.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Abhängigkeit der unterschiedlichen siedlungsstrukturellen und zentralörtlichen Gegebenheiten und der Einwohnerdichte zu ermitteln. Es sei davon auszugehen, dass in einer Gehzeit von 10 – 15 Minuten eine Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich ist. Um den unterschiedlichen Anforderungen an die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in verdichteten städtischen Bereichen einerseits und in dünner besiedelten Gebieten andererseits Rechnung zu tragen, sind dabei die Nahbereiche grundsätzlich nicht starr zu bestimmen.</p> <p>Wir sind daher der Ansicht, dass im Einzelfall nach den konkreten Gegebenheiten vor Ort zu ermitteln ist, welche Entfernung für die Sicherung einer fußläufig entfernten Nahversorgungslage anzulegen ist. Diese kann beispielsweise durch städtebauliche Barrieren verringert oder aber durch eine Unterversorgung in dem konkreten Gebiet erheblich zu vergrößern sein.</p> <p>Deswegen schlagen wir vor, dass ein situativer Nahbereich ermittelt und Gehzeitisochronen als Einschätzungshilfe für die Nahversorgungslage angelegt werden. So kann in Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, der topographischen Gegebenheiten, der vorhandenen städtebaulichen Barrieren, der Attraktivität des Fußwegenetzes und der ÖPNV-Anbindung ermittelt werden, für welche Bereiche ein Betrieb als Nahversorger in Betracht kommt und in welchen Bereichen Lücken in der Nahversorgung bestehen. Durch die Bestimmung situativer Nahbereiche können auch Radfahrdistanzen einbezogen werden, die gerade für Bereiche mit einer geringen Einwohnerdichte relevant sind. Denn diese Bereiche sind häufig unterversorgt, weil keine ausreichende Mantelbevölkerung in der unmittelbaren Umgebung vorhanden ist.</p>	
<p>Stellungnahme zu rechtlichen Rahmenbedingungen (S.16) Wir begrüßen diese Orientierung an den Statuten der Rechtsprechung. Durch diesen Ansatz kann grundsätzlich eine rechtssichere Anwendung des Einzelhandelskonzeptes gewährleistet werden, sofern das Konzept stetig an die aktuelle Rechtslage und die hierzu ergangene Rechtsprechung angepasst wird.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u> Das Vorliegen einer integrierten Lage ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsgrundlage zu prüfen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Es ist ein strategisches Konzept, in dem nicht über konkrete Einzelvorhaben entschieden wird.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Aufgefallen ist uns jedoch, dass der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bislang keine Definition für das Vorliegen einer integrierten Lage enthält und auch die hierzu ergangene Rechtsprechung nicht aufgreift. Das OVG Lüneburg definiert die städtebaulich integrierte Lage wie folgt:</p> <p>[Rechtsprechungstext OVG Lüneburg]</p> <p>Wir meinen, dass dieses von der Rechtsprechung entwickelte Begriffsverständnis auch Eingang in den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes finden sollte, weil so eine rechtssichere Anwendung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich ist.</p>	
<p>Stellungnahme zur Definition zentraler Versorgungsbereich (S. 20)</p> <p>1. Aussage</p> <p>Die Definition der zentralen Versorgungsbereiche entspricht auch unserem Verständnis. Wir meinen jedoch, dass die Bewertungsmaßstäbe für die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche noch weiter ausdifferenziert werden können. Aus unserer bundesweiten Tätigkeit und der Erfahrung in verschiedenen Verwaltungsverfahren sehen wir, dass man die Bewertungsmaßstäbe noch konkreter fassen kann.</p> <p>2. Aussage</p> <p>In Anbetracht der vorstehenden Kriterien möchten wir zudem anmerken, dass aus unserer Sicht die von der CIMA vorgeschlagene und in dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes teilweise vorgenommene kleinteilige räumliche Abgrenzung nach der Rechtsprechung nicht erforderlich ist und für eine bedarfsgerechte Fortentwicklung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche wenig förderlich sein dürfte.</p>	<p>1. Aussage</p> <p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, wurden in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt. Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes und Dienstleistungsbesatzes,▪ städtebaulich integrierte Lage,▪ Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),▪ vorhandene funktionale, städtebauliche, räumliche Strukturen,▪ heutige und geplante Versorgungsfunktion,▪ städtebauliche Planungen der Stadt/ Gemeinde. <p>An dieser Definition wird festgehalten.</p> <p>2. Aussage</p> <p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Die Rechtsprechung erfordert bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen eine hinreichende Bestimmtheit. Dieser wird mit einer parzellenscharfen Abgrenzung gefolgt. Auch eine parzellenscharfe Abgrenzung ermöglicht eine bedarfsgerechte Entwicklung des Handels.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zum zentralem Versorgungsbereich des C-Zentrums Hildesheimer Straße (S.189)

Diese Abgrenzung, die nicht dem Straßenverlauf oder anderen nachvollziehbaren örtlichen Gegebenheiten, sondern offenbar nur dem vorhandenen Nutzungsbesatz folgt und teilweise Grundstücke und vorhandene Gebäude „durchtrennt“, trägt zu der von der Rechtsprechung geforderten Bestimmtheit von Versorgungsbereichen nicht in adäquater Weise bei.

Die räumliche und funktionale Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs lässt sich regelmäßig anhand objektiver Kriterien bestimmen.¹⁷ Bei der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ist es zwar angezeigt, die Abgrenzung möglichst parzellenscharf vorzunehmen¹⁸, hierbei sollte aber nicht aus dem Blick geraten, dass die Abgrenzung durch vorhandene Gebäude nicht mehr zu sachgerechten Ergebnissen führen kann. Ändert sich die vorhandene Nutzung in dem Gebäude oder wird der Bestand erweitert, so läge ein Teil der Nutzung nicht mehr innerhalb der räumlichen Abgrenzung. Zudem wird durch diese Form der Abgrenzung die gewünschte Neuansiedlung im zentralen Versorgungsbereich faktisch verhindert. Die räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche müssen jedoch grundsätzlich auch Entwicklungsspielräume für den Handel vorsehen, um europarechtskonform zu sein.

Wir schlagen daher vor, bei der endgültigen Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs nicht nur die vorhandene Nutzung zu berücksichtigen, sondern sich an den objektiven örtlichen Verhältnissen, wie dem Straßenverlauf und der vorhandenen Bebauung zu orientieren. So kann auf lange Sicht eine hinreichende Bestimmtheit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gewährleistet bleiben.

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Die Abgrenzung des C-Zentrums Hildesheimer Straße orientiert sich an den Flurstücksgrenzen und wird parzellenscharf abgegrenzt. Neuabgrenzungen oder Erweiterungen werden dadurch nicht verhindert. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz). Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten).

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Stellungnahme zur Nahversorgung (ab S. 32)

1. Aussage

Wir begrüßen Ihr übergeordnetes Ziel, eine möglichst breite Abdeckung des gesamten Stadtgebietes mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten zu erreichen. Hierfür erscheint es gerade zwingend notwendig, sowohl Erweiterungen an Solitärstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu ermöglichen und als auch Neuansiedlungen außerhalb der Zentren zu fördern.

2. Aussage

Dieses Ziel, eine flächendeckende Abdeckung mit modernen Nahversorgern in Hannover zu erreichen und bestehende Lebensmittelmärkte zu modernisieren, kann unserer Einschätzung nach mit der avisierten Ausnahmeregelung nicht umgesetzt werden. Durch die Ausgestaltung als Ausnahmeregelung werden übermäßig strenge Voraussetzungen an großflächige Nahversorgungsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gestellt. Diese Voraussetzungen werden nur in Einzelfällen erfüllt werden können. Die Hälfte der Standorte, die bereits außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, lässt sich hingegen nicht modernisieren. Gleiches gilt für die grundsätzlich gewünschten Neuansiedlungen.

Entsprechend wird sich mit den wenigen zulässigen Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine flächendeckende Versorgung mit modernen Lebensmittelmärkten nicht erreichen lassen.

Dabei besteht nach unserer Einschätzung kein Grund dafür, die Hälfte der Lebensmittelmärkte in Hannover als Ausnahmefall zu betrachten. Es drohen keine negativen Auswirkungen, wenn Nahversorger außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Durch Studien¹⁹ wurde gezeigt, dass für Lebensmittelmärkte die Vermutungsregel, welche in § 11 Abs. 3 BauNVO normiert ist und die Grenze der Großflächigkeit bei 800 m² Verkaufsfläche und 1.200 m² Geschossfläche anknüpft, empirisch nicht nachweisbar ist. Es besteht kein Zusammenhang zwischen der Größe eines Lebensmittelmarktes und der Ausdehnung seines Einzugsgebietes. Von einem großflächigen Lebensmittelmarkt wird also nicht automatisch mehr Kaufkraft aus entfernter liegenden Wohngebieten abgezogen. Ebenso wenig werden automatisch umweltschädliche Auswirkungen durch überproportional ansteigenden Einkaufsverkehr ausgelöst.

1. Aussage

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Aussage

Der Anregung wird stattgegeben.

Dies wird bereits im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) (Kap. 10.5, S. 374) sowie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (LHH) (Kap. 7) erwähnt, vgl. Grundsatz 4:

Die Textstelle wurde wie folgt geändert:

„7.1 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung (S. 42)

Grundsatz 4: Großflächige wohnortbezogene Nahversorgungsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich

Eine Ausnahme kann bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende

Kriterien erfüllt sind (kumulativ):

- ~~siedlungsstrukturell integrierter Standort in einem Wohn- oder Mischgebiet~~ (Nahversorgungsfunktion), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
- vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach (vgl. Grundsatz 6) ~~und~~
- ~~bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet.~~

Die Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten.

Weiterhin vgl. Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) Kap. 8.2, S. 318:

„Es zeigt sich, dass in häufigen Fällen kaum oder nur schwierig zu realisierende Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Daher ist bei Modernisierungsabsichten eine intensive Beratung erforderlich, um den Betrieben die Möglichkeit zu geben, sich im Wettbewerbsumfeld entsprechend positionieren zu können. Weiteres Gestaltungspotenzial ist auf Basis der ermittelten Nahversorgungsstrukturen und einer wachsenden Bevölkerung durchaus abzuleiten (vgl. hierzu Kap. 8.3). Neuansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollten nur dann möglich sein, wenn für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/ oder der Nahversorgungsqualität erreicht wird und nur, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche nachweisen

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sind auch nicht weniger „wohnstandortnah“. Durch interne Erfassungen unserer Märkte konnten wir feststellen, dass die innerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegenen Filialen kein signifikant höheres Kundenpotential ansprechen als die außerhalb festgelegter Zentren befindlichen Märkte.</p> <p>Aus diesem Grunde erkennen wir ein Bedürfnis für die Anpassung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit großflächiger Nahversorgungsstandorte. Damit eine moderne Nahversorgung in Hannover langfristig möglich ist, müssen umsetzbare Voraussetzungen sowohl für die Modernisierung Bestehender Lebensmittelmärkte als auch für die Neuansiedlung von Nahversorgern geschaffen werden (zu unserem diesbezüglichen Vorschlag unter X. 3.)</p>	<p>konnte. Optimierung der Nahversorgung in Hannover heißt zum überwiegenden Teil Standortsicherung durch Modernisierung.“</p> <p>Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz). Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten).</p>
<p>Stellungnahme zu 7. Grundsätzen der räumlichen Entwicklung (S. 40)</p> <p>3. Grundsatz Bestehende Nahversorgungsbetriebe in den siedlungsstrukturell integrierten Lagen sollen Entwicklungsspielräume im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen erhalten. Voraussetzung für die Zulassung von Erweiterung sollte der Nachweis der Verträglichkeit sein. Wir begrüßen diesen Grundsatz. Durch die Schaffung von Modernisierungsmöglichkeiten kann einerseits unnötiger Flächenverbrauch vermieden und die Nahversorgung in Hannover bedarfsgerecht ausgebaut und modernisiert werden.</p> <p>4. Grundsatz Anpassungsbedarf sehen wir jedoch bei dem Grundsatz 4. Danach sind großflächige Nahversorgungsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich, wenn es sich um einen integrierten Standort in einem Wohn- oder Mischgebiet handelt, für den Betrieb ein vorhabenbezogenes Gutachten die Verträglichkeit sowie den Gebietsversorgungscharakter nachweist und in dem Gebiet bislang keine ausreichende Nahversorgung besteht. Wir meinen, dass diese strengen Voraussetzungen nicht mit ihrem übergreifenden Ziel, flächendeckend eine moderne und qualitativ hochwertige Nahversorgung in Hannover zu erreichen, vereinbar ist.</p>	<p>3. Grundsatz <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>4. Grundsatz <u>Der Anregung wird teilweise stattgegeben.</u> Das letzte Kriterium in Grundsatz 4 „<i>bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet.</i>“ wurde gestrichen.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Soweit nach dem Grundsatz 4 ein Nachweis sowohl der **Verträglichkeit** des Vorhabens, als auch des **Gebietsversorgungscharakters** erfolgen muss, meinen wir, dass diese Voraussetzung ebenfalls anzupassen ist.

Wenn ein Nachweis dafür erbracht wird, dass von einem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen, so kann dem zusätzlichen Nachweis des Gebietsversorgungscharakters keine Bedeutung zukommen. Ein Vorhaben das unschädlich für die zentralen Versorgungsbereiche ist, kann aus städtebaulichen Gründen überall zugelassen werden. Der städtebauliche Aspekt, nämlich die Erhaltung und Entwicklung zentralen Versorgungsbereiche, wird durch ein verträgliches Vorhaben nicht berührt.

Hinsichtlich der letzten Voraussetzung des Grundsatzes 4 regen wir die ersatzlose Streichung an.

Für die Zulassung eines Nahversorgungsbetriebes außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist danach erforderlich, dass bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet vorhanden ist.

Eine derartige Regel erscheint unter wettbewerbsrechtlichen Gesichtspunkten problematisch. Denn diese Regelung führt zu einer Übervorteilung vorhandener Betriebe und beschränkt Neuansiedlungen, ohne dass dies aus städtebaulicher Sicht erforderlich wäre. Die Regelung trägt nämlich nicht zum Schutz der Zentren, sondern nur zum faktischen Schutz bestehender (mehr oder weniger zufällig verorteter) Betriebe bei. Dies hat in der Konsequenz erhebliche Auswirkungen auf Standortentwicklungsoptionen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Unserer Auffassung nach, dürfte eine derartige Regelung nicht mit den gesetzlichen Vorgaben in Einklang stehen. Wirtschaftliche Bedarfsprüfungen sind untersagt.

Entsprechend unserer vorstehenden Ausführungen meinen wir, dass der Grundsatz 4 in seiner derzeitigen Ausgestaltung nicht geeignet ist, Ihr übergeordnetes Ziel, eine möglichst breite Abdeckung mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten, zu erreichen.

Wir schlagen deshalb die folgende Anpassung des Grundsatzes 4 vor:

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Formulierung im EHK	Vorschlag
<p>Eine Ausnahme kann bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ):</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrierter Standort in einem Wohn- oder Mischgebiet (Nahversorgungsfunktion), möglichst mit ÖPNV-Anbindung, -vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach (vgl. Grundsatz 6) und 	<p>Eine Ausnahme kann bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ):</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrierter wohnotbezogener Standort möglichst mit ÖPNV-Anbindung. <p>Wohnortbezogen ist ein Vorhaben regelmäßig dann, wenn es in einer fußläufigen Entfernung zu vorhandenen oder geplanten Siedlungsstrukturen liegt. Dies betrifft auch Flächen, die an Wohngebiete angrenzen. Bei einer Lage in unmittelbarer Nähe in bis zu einigen wenigen hundert Metern Entfernung zu einem Wohngebiet kann ein Nahversorger auch dann als integriert betrachtet werden,</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>-bisläng keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet</p>	<p>wenn er sich durch zwischen ihm und dem Wohngebiet befindliche andere gewerblich genutzte Flächen oder in geringerem Umfang auch Grünflächen von der Wohnbebauung absetzt. Entscheidend ist das Siedlungsgepräge im Einzelfall.</p> <p>- vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach.</p> <p>-bisläng keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet</p>	
<p>Vor dem Hintergrund der vorstehend skizzierten Perspektive begrüßen wir nachdrücklich, wenn im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hannover die nachfolgenden allgemeinen und auf konkrete Standorte bezogenen Anmerkungen berücksichtigt werden würden.</p>		
<p>Stellungnahme zu 5.4 Ziel des Nahversorgungskonzeptes (S. 38)</p> <p>Wenig förderlich für ihr Ziel, Nahversorgung auch außerhalb der Zentren an integrierten Standorten zuzulassen (S. 37 des Entwurfs), dürfte die Formulierung sein, dass ein integrierter Standort „innerhalb der Wohngebiete“ liege.</p> <p>Wir sehen hier einen Konkretisierungsbedarf der wohnstandortnahen Nahversorgung dahingehend, dass auch solche Standorte als „wohnortbezogen“ eingestuft werden, die sich in unmittelbarer Nähe zu zusammenhängender Wohnbebauung gewissen Gewichts befinden.</p> <p>Eine integrierte Lage kann gerade auch erfüllt werden, wenn der Versorgungsstandort nicht inmitten von Wohnbebauung besteht. Wohnstandortnah ist ein Einzelhandelsbetrieb vielmehr regelmäßig dann, wenn er in einer fußläufigen Entfernung von ca. 10 bis 15 Minuten²⁰ zu vorhandener oder geplanter Wohnbebauung liegt.</p>		<p><u>Der Anregung wird stattgegeben.</u></p> <p>Dies wird bereits im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) (Kap. 10.5, S. 374) sowie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (LHH) (Kap. 7) erwähnt, vgl. Grundsatz 4:</p> <p>Die Textstelle wurde wie folgt geändert:</p> <p>„7.1 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung (S. 42)</p> <p>Grundsatz 4: Großflächige wohnortbezogene Nahversorgungsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich</p> <p>Eine Ausnahme kann bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ siedlungsstrukturell integrierter Standort in einem Wohn- oder Mischgebiet (Nahversorgungsfunktion), möglichst mit ÖPNV-Anbindung, ▪ vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach (vgl. Grundsatz 6) und

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Hierfür sprechen die folgenden Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none">• In reinen und allgemeinen Wohngebieten im Sinne der BauNVO kann eine Lage des Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Gebietes auf Grund des An- und Abfahrtsverkehrs durch Kunden und den Anlieferungsverkehr zu emissionsbedingten Nutzungskonflikten führen. Bereits aus Gründen der Rücksichtnahme kann es deshalb geboten sein, dass ein Einzelhandelsbetrieb nur in der Nähe von zusammenhängender Wohnbebauung liegt.• Weder die Wohnstandortnähe noch die städtebauliche Integration werden hierdurch beeinträchtigt. Denn auch in den Fällen, in denen der Einzelhandelsbetrieb sich nicht inmitten der Wohnbebauung befindet, bleibt er bei fußläufiger Entfernung in das Siedlungsgepräge eingebunden.• In Ballungsräumen mit einerseits verdichteter Wohnbebauung und gleichzeitigem Mangel an ausreichenden Wohnungen für die Bevölkerung erscheint es umso wichtiger, die Flächen innerhalb von Wohngebieten auch weiterhin für die reine Wohnbebauung freizuhalten und Einzelhandelsbetriebe, die sich in unmittelbarer Nähe zu der Wohnbebauung befinden, als integriert anzusehen.	<p>•—bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet.</p> <p><u>Die Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten.</u></p> <p>Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz). Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten).</p>
<p>Stellungnahme zum Stadtbezirk 03 – Bothfeld-Vahrenheide</p> <p>Die im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide befindliche Lidl-Filiale möchten wir perspektivisch gerne modernisieren und erweitern. Wir meinen, dass die Filiale Teil des im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nördlich der U-Bahnhaltestelle Fasanenkrug ausgewiesenen Entwicklungsbereichs „Fasanenkrug“ ist und dieser Bereich nicht mehr als Entwicklungsbereich, sondern als zentraler Versorgungsbereich deklariert werden sollte.</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Entwicklungsbereiche stellen Bereiche mit noch keinem oder nur geringem Bestand dar, für die aber planerische Vorstellungen für eine Entwicklung bestehen. Für eine Ausweisung des Bereiches Fasanenkrug als zentraler Versorgungsbereich werden die Kriterien nicht erfüllt. Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen nicht erfüllt.</p> <p>Entwickelt sich dieser Bereich jedoch mit der geplanten Umstrukturierung des Endhaltepunktes der Stadtbahn weiter, besteht die Möglichkeit der Ausweitung des Angebots und damit einer deutlichen Aufwertung der Versorgungsfunktion, sodass dieser Bereich zu einem E-Zentrum eingestuft werden kann. An der Hierarchisierung des Entwicklungsbereichs Fasanenkrug wird festgehalten.</p> <p>Der Entwicklungsbereich Fasanenkrug stellt derzeit lediglich eine informelle Abgrenzung dar. Die Ausweitung der Abgrenzung um die Lidl-Filiale südlich des Bereichs kann nicht vorgenommen werden, da in dem benannten Bereich keine nennenswerten bestehenden und zusammenhängenden Einzelhandelsbereiche, die sich zu einer Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich eignen, bestehen.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Die im Jahre 2002 errichtete **Lidl-Filiale** mit einer Verkaufsfläche von ca. 772 m² liegt in einem durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.



Abbildung der Lidl-Filiale am Eichenweg 1

Die Filiale befindet sich östlich der Burgwedeler Straße am Eichenweg 1. In südlicher und westlicher Richtung ist der Markt von dichter Wohnbebauung umgeben, während der Besatz der Bebauung östlich der Filiale ausdünn. Zwischen dem Lidl-Standort und dem U-Bahnhof Fasanenkrug, der westlich der Burgwedeler Straße liegt, besteht eine Entfernung von ca. 200 Metern.

Das **bisherige** städtische Einzelhandelskonzept wies nördlich des U-Bahnhofes Fasanenkrug einen Entwicklungsbereich aus.

Nach dem **Entwurf der Neuaufstellung** des Einzelhandelskonzeptes soll dort weiterhin ein potentieller Entwicklungsbereich, mit leicht veränderten Ausdehnungen, ausgewiesen werden. Der als Entwicklungsbereich gekennzeichnete Bereich umfasst im Wesentlichen drei Gebäude und eine Stellplatzanlage unmittelbar nördlich des U-Bahnhofes westlich der Burgwedeler Straße. Östlich der Burgwedeler Straße befinden sich innerhalb der Abgrenzung des Entwicklungsbereichs ein Friseur.

Ein räumlicher Zusammenhang besteht nicht, die Filiale grenzt nicht unmittelbar an den Bereich an und dies wird durch die optische Trennwirkung der Autobahnbrücke A2 verstärkt.

Es ist jedoch möglich, den bestehenden Betrieb auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu modernisieren und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen vorzunehmen, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz). Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten).

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover



Abbildung 116 aus dem Gutachten der CIMA S. 133: Abgrenzung Entwicklungsbereich Fasanenkrug; Darstellung der Lage des Lidl-Marktes und der Entfernung zum U-Bahnhof Fasanenkrug

Nach dem Gutachten der CIMA ist die Aufwertung des als Entwicklungsbereich umgrenzten Standorts gewünscht. Insbesondere soll das bestehende Angebot um mindestens einen Einzelhandelsbetrieb ergänzt werden. Der Standort übernehme nämlich eine **wichtige Versorgungsfunktion** für die umliegenden Wohngebiete.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Stadt Hannover das Gebiet am Fasanenkrug aufwerten möchte und die Voraussetzungen für die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches schaffen will.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Wir möchten darum bitten, das Gebiet des Entwicklungsbereichs geringfügig weiter gen Süden zu erweitern, sodass auch der bestehende Lidl-Markt von dem Entwicklungsbereich erfasst ist. Wir möchten auch in Zukunft zu einer attraktiven Gestaltung des Ortsteils beitragen und hierfür die Möglichkeit haben, den Kunden ein modernes, großzügiges und barrierefreies Einkaufserlebnis zu bieten. Dafür ist, wie dargelegt, eine bedarfsgerechte Anpassung und Modernisierung erforderlich. Diese Modernisierung erfordert die Möglichkeit, den bestehenden Markt in Zukunft erweitern zu können. Durch die Entwicklung und Modernisierung des bestehenden Marktes können auch Ihre Ziele, nämlich die Stärkung der Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete unterstützt werden. Auf Grund der Lage unseres Standortes kann dieser im besonderen Maße zu einer Entwicklung des Gebietes beitragen, ohne dass es zu einem – grundsätzlich zu vermeidenden – zusätzlichen Flächenverbrauch kommt. Bei Anwendung der benannten Kriterien für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs, welche wir in dieser Stellungnahme noch einmal unter Ziffer A. VIII 2. zusammengefasst haben, kommen wir zu dem Ergebnis, dass der von uns betriebene Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Eichenweg 1 gemeinsam mit dem vorhandenen Dienstleistungsbesatz bereits einen zentralen Versorgungsbereich darstellt. Es handelt sich um einen räumlich abgegrenzten Bereich (hierzu 2.1) in städtebaulich integrierter Lage (hierzu 2.2), dem über den Nahbereich hinaus eine Versorgungsfunktion zukommt (hierzu 2.3).

Bei der Umgebung um den Lidl-Markt und der U-Bahnhaltestelle Fasanenkrug handelt es sich um einen abgegrenzten Bereich, innerhalb dessen ein klarer **räumlicher Zusammenhang** zwischen dem Lidl-Markt und den weiteren Nutzungen besteht. Der Zusammenhang ergibt sich aus der städtebaulichen Zuordnung (1), dem funktionalen Zusammenhang in dem Gebiet (2) und aus dem Erschließungszusammenhang (3).

Für die Frage, welche Bereiche einem zentralen Versorgungsbereich noch hinzuzurechnen und welche demgegenüber hiervon abzugrenzen sind, kommt es nach der Rechtsprechung auf die tatsächlichen Verhältnisse an.²¹

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover



Abbildung von <https://www.openstreetmaps.de>; zusammengehörige Nutzungsstruktur rot markiert

Die Zuordnung des Lidl-Marktes zu dem ausgewiesenen Entwicklungsbereich ergibt sich aus den eindeutigen **tatsächlichen Verhältnissen** im Bereich der Burgwedeler Straße. Die städtebaulichen Verhältnisse stellen sich – wie aus der obigen Darstellung deutlich wird – so dar, dass entlang der Burgwedeler Straße bis zum Lidl-Markt am Eichenweg eine einheitliche und zentrale Bebauungs- und Nutzungsstruktur vorhanden ist. Diese wird auch nicht durch die quer über die Burgwedeler Straße verlaufende Autobahn A 2 unterbrochen. Die Autobahnbrücke bewirkt weder eine Barriere für Passanten oder Fahrzeuge noch schmälert sie den einheitlichen Eindruck des Gebietes in der Form, dass es an einer Sichtbeziehung fehlen würde. Die Besucher des Lidl-Marktes und des potentiellen Versorgungsbereichs können beiderseitig der Brücke ihre Besorgungen **zentral** erledigen. Die durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung geprägte Umgebung entlang der Burgwedeler Straße erfährt hingegen eine **Zäsur** im südlichen- und südwestlichen Bereich durch die enge Wohnbebauung. Ebenso erfolgt eine Zäsurwirkung im nordöstlichen Bereich. Dort wird der Bebauungszusammenhang durch eine große unbebaute Grünfläche durchbrochen. In nördlicher und nordöstlicher Richtung endet das gewerblich genutzte Straßengepräge wiederum bei den zusammenhängende Wohnsiedlungsbereichen.

Diese Zäsurwirkungen führen dazu, dass die innerhalb des umgrenzten Bereichs befindliche Bebauung als **einheitlicher zentraler Bereich** wahrgenommen wird.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

(1) Innerhalb dieses umgrenzten Bereichs zeigt sich die Zusammengehörigkeit des Lidl-Marktes zu den ergänzenden Nutzungen an den **geringen räumlichen Abständen**.

Zwischen der Lidl-Filiale und der nördlichen Grenze des bisher abgegrenzten Entwicklungsbereichs liegt eine Entfernung von lediglich ca. **350 m**. Insofern spricht bereits die kurze Distanz für einen räumlichen Zusammenhang, der nicht durch städtebauliche Zäsuren von dem bisher ausgewiesenen Zentrum getrennt wird.

(2) Für den räumlichen Zusammenhang innerhalb des umgrenzten Bereiches streiten neben den geringen räumlichen Distanzen auch die **einheitlichen Nutzungen** als „funktionaler Zusammenhang“.

Der Bereich entlang der Burgwedeler Straße erfährt durch den Lidl-Markt ein gewerbliches Gepräge.

Neben dem Lidl-Markt sind an der östlichen Seite der Burgwedeler Straße noch eine Werbeagentur, zwei Wohnhäuser, eine Kindertagesstätte und eine Hotel-Pension und ein Friseurbetrieb vorhanden.

Hierbei prägt der Lidl-Markt das Ortsbild an der Burgwedeler Straße auf Grund seiner exponierten Lage und seiner Größe deutlich und vermittelt mit den ergänzenden Nutzungen den Eindruck einer einheitlichen Versorgungslage. Bei dem Hotel und der Kindertagesstätte handelt es sich um Betriebe, die das Nutzungsgepräge eines zentralen Versorgungsbereichs stärken, da zu den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche auch ergänzende soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen zählen. Flächen für den Gemeinbedarf wie Schulen, Kirchen und Kindertagesstätten stärken die Zentralität des Gebietes und können deshalb ebenfalls zu einem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden. Durch das Vorhandensein sozialer und kultureller Einrichtungen

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

nutzen die Bewohner das Gebiet erwartungsgemäß auch, um die Besorgungen des täglichen Bedarfs zu erledigen, die durch den Lidl-Markt gewährleistet wird.

Die Wohnhäuser östlich der Burgwedeler Straße ändern an der funktionalen Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich nichts. Die vereinzelte Wohnnutzung steht einer Einbeziehung des Bereichs in den zentralen Versorgungsbereich nicht entgegen.²²

- (3) Der räumliche Zusammenhang ergibt sich zudem aus der **einheitlichen Erschließung** der Lidl-Filiale und der ergänzenden Nutzungsstruktur an der Burgwedeler Straße. Es erfolgt eine einheitliche Erschließung durch den U-Bahnhof Fasanenkrug. Kunden, die den Nahversorgungsstandort mit dem Auto anfahren, nutzen zudem die Parkmöglichkeiten des Lidl-Marktes, um sodann fußläufig die weiteren Nutzungen an der Burgwedeler Straße zu erreichen.

Insgesamt betrachtet erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich „Fasanenkrug“ mit den verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten über die Burgwedeler Straße ab der Höhe des Lidl-Marktes. Die im Einzelhandelskonzept dargestellte Begrenzung zwischen dem Entwicklungsbereich und der Lidl-Filiale findet in der Örtlichkeit keine Bestätigung. Vielmehr besteht durch die vorhandenen Nutzungen eine unmittelbare Verknüpfung.

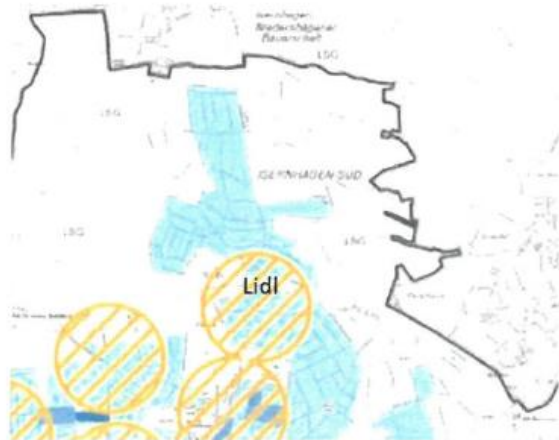
Für die Ausweisung des gesamten Bereichs als einen zusammenhängenden zentralen Versorgungsbereich ist weiter anzuführen, dass sich der Lidl-Markt in einer **städtebaulich integrierten Lage** befindet. Zwar befände sich der Lidl-Standort bei Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich in einer Randlage desselben. Der Standort fügt sich jedoch in die verdichtete Bebauung entlang der Burgwedeler Straße ein und ist gänzlich von Wohnnutzung umgeben.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Es ist weiter hervorzuheben, dass dem Lidl-Markt zweifelsohne eine gewisse „**Magnetfunktion**“ für den Bereich zukommt, die für die Integration und das Bestehen eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs streitet.

Nach der Rechtsprechung benötigt jeder zentrale Versorgungsbereich einen sogenannten „Magnetbetrieb“ oder „Frequenzbringer“, der die Kundschaft aus der Umgebung anzieht und dadurch auch den Bestand der übrigen auf „Laufkundschaft“ angewiesenen Geschäfte sichert. Da keine Flächenkapazitäten für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in dem Gebiet ersichtlich sind, ist eine Integration des bereits vorhandenen Nahversorgers umso wichtiger.

Der Standort erfüllt auch eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus**. Bei dem Lidl-Markt handelt es sich um den einzigen Nahversorger für die Stadtteile Isernhagen-Süd und Bothfeld-Vahrenheide, der auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage inmitten der zusammenhängenden Siedlungsbereiche in Bothfeld eine Versorgungsfunktion auch für die Bewohner in anderen Gebieten übernimmt.



Ausschnitt aus der Abbildung 12 aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hannover, S. 33; Darstellung der Nahversorgung der Bevölkerung

Schließlich muss ein zentraler Versorgungsbereich im Zeitpunkt der Festlegung im Einzelhandelskonzept **nicht bereits vollständig entwickelt sein**. Für die Ausweisung genügt es, wenn die Entwicklung des Bereichs eindeutig erkennbar ist.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Vor dem Hintergrund des Vorstehenden erweist sich die Lidl-Filiale an der Burgwedeler Straße als faktisch in den bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereich integriert.

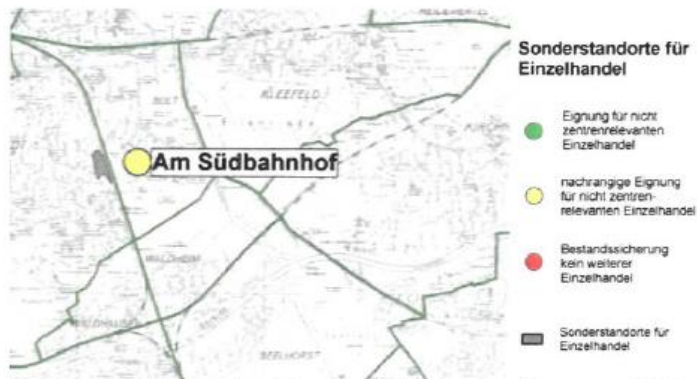
Angesichts dessen möchten wir Sie bitten, die vorstehenden Ausführungen bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen und den Entwicklungsbereich Fasanenkrug als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, in den der Lidl-Markt integriert ist.

Stellungnahme zum Stadtbezirk 07 – Südstadt-Bult

Die Ausweisung des C-Zentrums „An der Weide“ wird der hervorgehobenen zentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereichs im Stadtteil Südstadt-Bult gerecht, das Zentrum sollte allerdings in nördlicher Richtung ausgeweitet werden.

Im Bereich des C-Zentrums Südstadt besteht eine Lidl-Filiale an der Spielhagenstraße 20 in einem durch den Bebauungsplan Nr. 621 festgesetzten Mischgebiet.

Das **bisherige Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover** wies dem Standort keine besondere Funktion zu. Er wurde als Sonderstandort „Am Südbahnhof“ mit „nachrangiger Eignung für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ beschrieben.



Ausschnitt aus der Karte 3 des Einzelhandelskonzeptes Hannover S. 36

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Die Abgrenzung des Bereichs von 2011 wurde deutlich verkleinert (damals Sonderstandort). So läuft der Bereich nun entlang der Straße An der Weide und wird im Osten durch die Bahnlinie sowie im Norden durch die Spielhagenstraße begrenzt. Der Rewe-Markt wurde aufgrund rückwertiger Lage und keiner direkten Angrenzung an das C-Zentrum „An der Weide“ nicht in die Abgrenzung aufgenommen. Eine weitere Ausdehnung der Abgrenzung des C-Zentrums gen Norden erfolgt aus diesem Grund nicht.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Der **Entwurf** der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sieht an dem Standort nunmehr das C-Zentrum Südstadt „An der Weide“ vor. Dabei wurden die Abgrenzungen des Bereichs deutlich verkleinert. Das Gutachten der CIMA beschreibt den Standort als bedeutende Einzelhandelslage.



Abbildung 181 aus dem Gutachten der CIMA S. 190; Darstellung der Abgrenzung des C-Zentrums

Das Gutachten der CIMA führt zu dem C-Zentrum „An der Weide“ aus, dass das Zentrum sich künftig „qualitätvoll“ weiterentwickeln sollte.

Wir begrüßen die Ausweisung des C-Zentrums und die Entwicklungsempfehlung der CIMA ausdrücklich. Anmerken möchten wir hier lediglich, dass es unserer Ansicht nach zur Umsetzung der Entwicklungsempfehlung zweckmäßig ist, wenn die Abgrenzungen des Zentrums in der endgültigen Fortschreibung des Zentrums- und Einzelhandelskonzeptes weiter gen Norden ausgedehnt wird.

Um eine möglichst umfassende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und die gewünschte Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und ergänzender Nutzungen zu ermöglichen, erscheint eine Erweiterung des Versorgungsbereichs geboten. Nur bei einer möglichen Integration in den zentralen Versorgungsbereich ist die gewünschte Ansiedlung für weitere Betriebe attraktiv.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Die bisherige Abgrenzung findet aus unserer Sicht keine Entsprechung in den örtlichen Gegebenheiten. Dem Bereich nördlich der Spielhagenstraße kommt eine zentrenbildende Funktion zu durch den REWE-Markt, das Blumengeschäft, die Physiotherapiepraxis und die Kochschule, ohne dass die Spielhagenstraße die verschiedenen Nutzungen trennen würde. Im Gegenteil besteht auf Grund der einheitlichen Nutzungsstruktur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und der kurzen Entfernung zwischen den verschiedenen Nutzungen beiderseitig der Spielhagenstraße ein einheitliches Zentrum. Diese tatsächlichen Gegebenheiten sollten auch bei der endgültigen Abgrenzung der Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.

Eine weitere Ausdehnung der Abgrenzungen des C-Zentrums gen Norden erscheint zudem erforderlich, um – der Entwicklungsempfehlung der CIMA entsprechend – eine zukünftige Weiterentwicklung des Zentrums zu ermöglichen. Der Bereich ist in östlicher Richtung nämlich durch die Gleisanlagen und in südlicher Richtung durch den Altenbecker Damm und die dort gegebene dichte Wohnbebauung begrenzt. Entlang der Straße Alte Weide stehen derzeit auf Grund der vorhandenen Nutzungen und der Wohnbebauung keine Flächen für die gewünschte Fortentwicklung und Neuansiedlung zur Verfügung.

Wir möchten deshalb anregen, dass der zentrale Versorgungsbereich entsprechend den örtlichen Verhältnissen um den Bereich nördlich der Spielhagenstraße erweitert wird.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover



Abbildung 181 Gutachten der CIMA S. 190: Abgrenzung des C-Zentrums



Darstellung der vorgeschlagenen Abgrenzung von <https://www.openstreetmap.org>

Stellungnahme zum Stadtbezirk 08 – Döhren-Wülfel

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Für den bestehenden Lidl-Markt in Döhren-Wülfen möchten wir um eine Integration in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich bitten.

An der Hildesheimer Straße 213 – 219 besteht seit 2008 eine Lidl-Filiale im unbeplanten Innenbereich, die derzeit ca. 768 m² Verkaufsfläche umfasst.

Der bestehende Markt befindet sich östlich der Hildesheimer Straße in einem Bereich mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen, die über eine gemeinsame Stellplatzanlage verbunden sind. Hier befinden sich unter anderem ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, ein Markt für Heimtierbedarf, ein Fitnessstudio und eine Spielothek. Auf der westlichen Seite der Hildesheimer Straße befindet sich ein Schnellrestaurant. Südwestlich des Marktes, in einer Entfernung von ca. 130 m, verläuft das D-Zentrum Döhren „Fiedeler Platz/Peiner Straße“.



Abbildung von <https://www.hannover-gis.de/GIS/?thema=3>; Darstellung des Lidl Marktes und der ungefähren Umgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Die **Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs** orientiert sich in dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes an der bereits in dem vorherigen Einzelhandelskonzept erfolgten

Die Lidl-Filiale in der Hildesheimer Str. 213-219 befindet sich im Gewerbegebiet Wagenfeldstraße und ist aufgrund der gewerblich geprägten Nutzung und der nicht vorhandenen Wohnbebauung in einer städtebaulich nicht integrierten Lage.

Die hannoverschen Gewerbegebiete sollen für ihre Kernfunktion Handwerk und produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen. Daher sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich nicht erwünscht. Zukünftig sollte prioritär nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden. Der zentrenrelevante Einzelhandel sollte auf den Bestand beschränkt bleiben. Bei Nachnutzungen ist ein Wechsel von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zu Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment anzustreben.

Eine Erweiterung des D-Zentrums erfolgt aus diesen Gründen nicht. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Ausweisung und wurde in der Abgrenzung nicht wesentlich verändert. Die ursprünglichen E-Zentren wurden nun zusammen als D-Zentrum eingestuft. Die wichtigsten Betriebe in dem Versorgungsbereich seien ein Supermarkt an der Borgentrickstraße und ein Drogeriemarkt an der Peiner Straße. Die Parksituation in dem Bereich sei erheblich angespannt.

Unmittelbar südlich des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Fiedeler Platz/Peiner Straße“, in einer Entfernung von ca. 130 m, schließt sich ein weiterer zentraler Versorgungsbereich, das E-Zentrum Döhren „Abelmannstraße“, an. Der Bereich werde nach dem Gutachten der CIMA getrennt, da es im Bereich der Ziegelstraße zu einem städtebaulichen funktionalen Bruch komme.

Wir bitten darum, die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Fiedeler Platz/Peiner Straße“ anzupassen. Sowohl in südlicher als auch in nördlicher Richtung sollte der zentrale Versorgungsbereich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten erweitert werden. Hierbei sollte der Lidl-Markt samt den weiteren ergänzenden Nutzungen an der Hildesheimer Straße in den zentralen Versorgungsbereich integriert werden. Die vorstehend benannten Kriterien für eine Integration in einen Zentralen Versorgungsbereich sind sämtlich erfüllt (dazu unter 1.2.1). Zudem sind wir der Ansicht, dass die beiden zentralen Versorgungsbereiche E-Zentrum „Abelmannstraße“ und das D-Zentrum „Fiedeler Platz/Peiner Straße“ als einheitlicher zentraler Versorgungsbereich gewertet werden sollten (dazu unter 1.2.2).

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich um den Lidl-Markt an der Hildesheimer Straße sollte unserer Ansicht nach bei der endgültigen Festschreibung der zentralen Versorgungsbereiche in das D-Zentrum integriert werden. Die vorstehend benannten Kriterien für eine Integration in einen zentralen Versorgungsbereich sind sämtlich erfüllt.

- (1) Der Standort befindet sich in einer städtebaulich **integrierten Lage**. Das Einzelhandelskonzept selbst definiert das Vorliegen einer integrierten Lage nicht. Städtebauliche integrierte Lagen verfügen nach der Rechtsprechung über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

deren Ortsmitten-/kerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der "städtebaulich integrierten Lage" erfüllen.²³

Hier besteht ein solch enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu dem zentralen Versorgungsbereich. Der Standort ist nur ca. 150 m von dem bislang abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich entfernt und unterstützt diesen funktional. Es besteht eine gute fußläufige Austauschbeziehung sowohl zwischen der Fiedeler Straße als auch zu den umliegenden Wohnnutzungen. Der Lidl-Standort und die Fiedeler Straße sind durch Fußgängerüberwege miteinander verbunden. Auch für die zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiche nördlich der Bregenzer Straße und die Bewohner der Siedlungslage nördlich des Südschnellweges ist der Lidl-Markt ohne städtebauliche Zäsuren fußläufig erreichbar.

Der Lidl-Standort an der Hildesheimer Straße steht auch in einem funktionalen Zusammenhang zu den weiteren Nutzungen an der Fiedeler Straße. Ausweislich des Gutachtens der CIMA herrscht eine angespannte Parksituation in den Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches (S.205 des Gutachtens). Hier bietet der großzügige Gemeinschaftsparkplatz vor dem Lidl-Markt eine deutliche Unterstützung. Die Besucher des Versorgungsbereiches Fiedeler Platz/Peiner Straße können den Parkplatz vor dem Lidl-Markt nutzen, um von dort aus die weiteren ergänzenden Nutzungen in dem D-Zentrum aufzusuchen. Das Angebot stellt ebenfalls eine funktionale Unterstützung des zentralen Versorgungsbereichs dar, sowohl in der Vielfalt als auch durch die angebotenen Sortimente. Während der zentrale Versorgungsbereich ausweislich des Gutachtens der CIMA als sogenannte Magnetbetriebe über einen Edeka-Markt, einen Rossmann Drogeriemarkt und einen Kik-Markt verfügt, sind neben dem Lidl-Markt an dem Standort an der Hildesheimer Straße unter anderem ein dm-Drogeriemarkt, ein Markt für Heimtierbedarf, eine Apotheke und ein Bäcker angesiedelt. Darüber hinaus befindet sich hier auch ein Fitnessstudio als zentrenprägendes Dienstleistungsangebot. Diese Nutzungen können ebenfalls als Frequenzbringer für das D-Zentrum angesehen werden.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

(2) Auch eine **zusammenhängende Versorgungslage** ist gegeben. Bereits der vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz um den Lidl-Markt an der Hildesheimer Straße 213-219 stellt eine solche dar. Die Kunden können über eine Stellplatzanlage sämtliche der angebotenen nahversorgungsrelevanten Angebote erreichen. Zudem besteht auf Grund der kurzen fußläufigen Distanz zu dem D-Zentrum, die bereits eine Sichtbeziehung ermöglicht, ein räumlich und funktionaler Kontext zu den weiteren Nutzungen an der Fiedeler Straße. Die fußläufige Erreichbarkeit wird von der Rechtsprechung dabei als zentrales Kriterium für die Annahme eines ausreichenden räumlichen Zusammenhangs bewertet, gerade, wenn die in Rede stehenden Betriebe – wie hier – an einer gemeinsamen Erschließungsstraße liegen.²⁴ Der Hildesheimer Straße kommt vorliegend auch keine trennende Wirkung zu. Durch die Querungshilfen stellt die Straße für Passanten keine Barriere dar. Die fehlende Begrenzung durch die Hildesheimer Straße wird dadurch verdeutlicht, dass sich die Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs im südöstlichen Bereich des D-Zentrums ebenfalls über die Hildesheimer Straße erstrecken.

Der Standort des Lidl-Marktes ist schließlich gemeinsam mit dem D-Zentrum an die U-Bahnhaltestelle Fiedeler Straße an den ÖPNV angeschlossen.

(3) Weiterhin stellt der Lidl-Markt in baulichem Verbund mit dem dm-Markt den Prototyp eines **Magnetbetriebes** dar. Gewichtige bzw. prägende Nutzungen wie ein Lebensmitteldiscounter sind zwangsläufig eher einem Zentrum zuzurechnen als untergeordnete Nutzungen. Die herausgehobene Versorgungsfunktion des Lidl-Marktes wird bereits dadurch deutlich, dass dieser für die nördlich des D-Zentrums gelegenen Wohnsiedlungsbereiche als einziger fußläufig zu erreichender Nahversorger besteht und nur durch den Lidl-Markt eine nahezu flächendeckende Nahversorgungslage im Bereich des D-Zentrums besteht, wie die nachfolgende Darstellung aus dem Gutachten der CIMA verdeutlicht.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover



Ausschnitt aus der Abbildung 345 des Gutachtens der CIMA, S. 343: Darstellung der Nahversorgungssituation in Döhren-Wüfel

- (4) Der Lidl-Markt trägt auf Grund seines nahversorgungsrelevanten Sortiments auch dazu bei, dass dem zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus** zukommt. Hierzu trägt die verkehrsgünstige Lage des Lidl-Marktes ebenso bei wie die Bereitstellung von Stellplätzen und die hohe Kundenfrequenz des Marktes.
- (5) Vor dem Hintergrund des Vorstehenden erweist sich die Lidl-Filiale in der Hildesheimer Straße als faktisch in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Angesichts dessen möchten wir Sie bitten, die vorstehenden Ausführungen bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen und den Lidl-Markt in die Abgrenzungen des D-Zentrums aufzunehmen.

2. Aussage

2. Aussage

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Zwischen dem D-Zentrum „Fiedeler Platz/ Peiner Straße“ und dem E-Zentrum Abelmannstraße bestehen keine nennenswerten bestehenden und zusammenhängenden Einzelhandelsbereiche, sodass diese Zentren nicht verbunden werden könnten.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Wir sind zudem der Ansicht, dass es sich auch bei der Trennung zwischen dem D-Zentrum Fiedeler Platz/Peiner Straße und dem E-Zentrum Abelmannstraße um eine unnatürliche Aufspaltung eines zusammenhängenden Bereichs handelt.



Ausschnitt aus der Abbildung 8 des Entwurfs des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, S. 25
 Wie das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen, beurteilen sich auch ihre Grenzen bzw. ihre räumliche Ausdehnung nach den tatsächlichen Gegebenheiten und den oben dargelegten Anforderungen. Durch die Umgrenzungen in einem Einzelhandelskonzept kann keine rechtsichere Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen, wenn die Umgrenzung in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.²⁵ Entsprechendes gilt, wenn das Einzelhandelskonzept Aussagen zu den räumlichen Ausmaßen zentraler Versorgungsbereiche trifft.
 Nach diesen Maßstäben erscheint die Aufspaltung der beiden zentralen Versorgungsbereiche nicht angemessen. Die beiden derzeit abgegrenzten Bereiche liegen nur ca. 150 m voneinander entfernt, ohne dass sie durch städtebauliche Barrieren oder sonstige Zäsurwirkungen getrennt wären. Im Gegenteil. Beide Versorgungsbereiche liegen an der Fiedeler Straße, so dass eine Sichtbeziehung zwischen den beiden Bereichen besteht. Die vorhandenen Nutzungen vermitteln ebenfalls eine Durchgängigkeit. In dem Teil, der keinem Versorgungsbereich zugeordnet wurde, finden sich eine Parkanlage, Wohnhäuser und unter anderem ein Damenmodegeschäft und ein Massagesalon.

Stellungnahme zum Stadtbezirk 09 – Ricklingen

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Der Lidl-Markt an der Tresckowstraße hat bislang keine Ausweisung in dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfahren. Wir möchten jedoch betonen, dass es sich bei dem Markt um einen wichtigen Nahversorger im Stadtteil Ricklingen handelt, dem auch perspektivisch Entwicklungsoptionen zugedacht werden sollten. Wir würden es daher begrüßen, wenn die Filiale als wünschenswerter solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird.

Die **Lidl-Filiale** besteht seit nunmehr 11 Jahren in Ricklingen und ist dort ein wichtiger Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete. Dieser Umstand wird auch durch die bauleitplanerische Ausweisung als Kerngebiet deutlich.

Der Lidl-Markt befindet sich in fußläufiger Distanz zu dem D-Zentrum „Mühlenbergzentrum“, das in einer Entfernung von ca. 5 Minuten und einer Distanz von etwa 250 Metern zu erreichen ist. Neben dem Lidl-Markt ist an dem Standort ein Bäcker angesiedelt.

Der Markt wurde weder in dem ursprünglichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hannover noch in dem Entwurf des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erwähnt. Wir möchten betonen, dass es sich um einen integrierten Standort handelt, dem auch zukünftig Entwicklungs- und Modernisierungsperspektiven zu gewähren sind.

Der Lidl-Markt erfüllt die vom OVG Lüneburg aufgestellten Kriterien für einen integrierten Standort, auch die planerische Ausweisung und die Lage inmitten der dichtbesiedelten Wohnbebauung spricht für die herausgestellte Nahversorgungsfunktion des Lidl-Marktes.

Es handelt sich um einen **integrierten Standort**. Der Markt liegt inmitten von verdichteten Siedlungsgebieten, von denen aus er aus sämtlichen Richtungen fußläufig gut erreicht werden kann. Ebenso ist die Filiale an den ÖPNV angebunden, da sich in unmittelbarer Nähe zu dem Markt eine Bushaltestelle befindet. Zudem liegt er in fußläufiger Distanz zu dem zentralen Versorgungsbereich und unterstützt diesen funktional. Im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs „Mühlenbergzentrum“ besteht kein Anbieter für discountierte Lebensmittel. In dem zentralen Versorgungsbereich ist derzeit ein einzelner großflächiger Supermarkt im Norden des Zentrums angesiedelt. Durch die wechselseitige Ergänzung dieser beiden „Frequenzbringer“ und die kurze fußläufige Entfernung von nur ca. 250 m besuchen die Kunden des Lidl-Marktes auch den zentralen Versorgungsbereich und umgekehrt. Der Lidl-Markt schmiegt sich damit räumlich an den zentralen Versorgungsbereich an und ergänzt diesen funktional.

Der Markt ist im Konzept ausgewiesen und beschrieben. Siehe hierzu S.344: „Die Nahversorgung im Stadtbezirk ist allerdings größtenteils flächendeckend gewährleistet. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden sich neun der insgesamt 18 Nahversorgungsbetriebe. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen unter anderem der Penny-Markt am Schollweg und der Lidl-Markt in der Tresckowstraße. Der Verbrauchermarkt Kaufland an der Bornumer Straße ist der einzige Nahversorger im Stadtteil Bornum und befindet sich in einem Sonderstandort im Norden des Stadtteils.“

Sowie ergänzend den Nahversorgersteckbrief auf S. 572, in dem eine Kurzbewertung des Nahversorgungsstandortes stattfand. Auswirkungen werden erst bei bestehenden Planvorhaben im Zuge einer detaillierten, einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsgutachten) ermittelt.

Nach Überprüfung der räumlichen Erweiterungsmöglichkeit des D-Zentrums Mühlenbergzentrum wird die Abgrenzung des Zentrums auf Grundlage der vorliegenden Informationen zu geplanten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben als Ergänzung des derzeitigen Angebots um die nordöstlich angrenzenden Parkplatzflächen sowie die nördlich anschließenden Flächen um den Stauffenbergplatz ergänzt. Die Flächen werden als Potenzialflächen in die Abgrenzung des D-Zentrums eingefasst.

Zwischen der Lidl-Filiale und dem D-Zentrum Mühlenbergzentrum bestehen keine nennenswerten bestehenden und zusammenhängenden Einzelhandelsbereiche, sodass eine Erweiterung des D-Zentrums Süden nicht erfolgt.

Es ist jedoch möglich, den bestehenden Betrieb auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu modernisieren und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen vorzunehmen, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz). Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten).

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Bereits wegen seiner Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich weist der Markt keine schädlichen Auswirkungen auf diesen aus. Der zentrale Versorgungsbereich beinhaltet bislang nur einen Nahversorger und hat ausweislich des Gutachtens der CIMA zunehmend mit Leerständen zu kämpfen. Durch einen modernen Lidl-Markt kann die Attraktivität des Bereichs gefördert werden. Auch auf Grund der besonders hohen Einwohnerdichte in dem Gebiet sind negative Kaufkraftabflüsse nicht zu erwarten, sodass der Markt verträglich für den zentralen Versorgungsbereich ist.</p> <p>Vor dem Hintergrund zukünftig beabsichtigter Modernisierung dieser Filiale, ist eine positive Bewertung des Standortes, entsprechend der bauleitplanerischen Ausweisung, als solitärer Nahversorgungsstandort wünschenswert.</p>	
<p>Stellungnahme zum Stadtbezirk 10 – Linden</p> <p>Im Stadtbezirk Linden, an der Bardowicker Straße 12 besteht seit ca. 20 Jahren eine Lidl-Filiale, die wir perspektivisch gerne erneuern möchten. Wir meinen, dass die Filiale als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden sollte.</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>Der benannte Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und ist damit als solitärer Nahversorgungsstandort zu fassen. Der Standort ist nicht im Sinne der in der Ansiedlungsmatrix aufgeführten Gebietskategorie „Gewerbegebiete/Industriegebiete“ sowie des Ziels 9: Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu betrachten, da es sich in diesem Fall um die kleinteilige Baugebietskategorie „Gewerbegebiet“ handelt.</p> <p>Die hannoverschen Gewerbegebiete sollen für ihre Kernfunktion Handwerk und produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen. Daher sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich nicht erwünscht. Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel insbesondere an den Sonderstandorten.</p> <p>Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Die **Lidl-Filiale** an der Bardowicker Straße liegt inmitten von Wohnbebauung und verschiedenen ergänzenden Dienstleistungsnutzungen unmittelbar neben einer Aldi-Filiale südlich der Fössestraße und östlich des Westschnellwegs. Der Bereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 180 als Gewerbegebiet festgesetzt.



Abbildung von www.openstreetmap.org

Auch dieser Standort wird in dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht gesondert ausgewiesen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Unser Anliegen ist es, die besondere Nahversorgungsfunktion und die Bedeutung der Fortentwicklung und Modernisierung des Standortes zu betonen. Der Standort sollte als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden, da er sämtliche Voraussetzungen eines wohnstandortnahen Nahversorgers außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt.

Bei dem Lidl-Markt handelt es sich um einen wichtigen Nahversorger für die umliegende Bevölkerung, da sich in einem Radius von ca. 600 m – abgesehen von dem Aldi-Markt und dem Real-Markt an der Davenstedter – kein weiterer Nahversorger befindet. Wegen seiner Lage inmitten der dichten Wohnsiedlungsbereiche und der guten Verkehrsanbindung ist dieser Markt im Besonderen dazu geeignet, eine Lücke im Nahversorgungsnetz, auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, zu schließen und zur Erhaltung und Stärkung einer „Stadt der kurzen Wege“ beizutragen. In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass dem Real-Markt wegen seiner Lage keine entscheidende Funktion für die fußläufigen Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung zukommt.



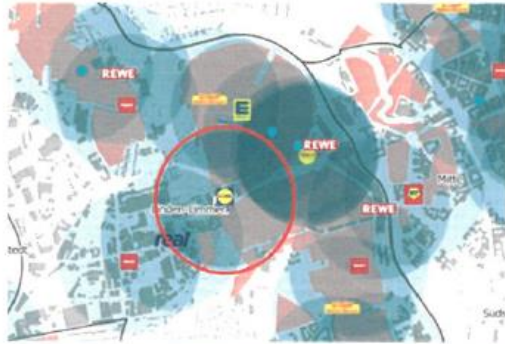
Abbildung von www.openstreetmap.de; Darstellung der Nahversorgung in einem 600m Radius um den Lidl-Markt

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Es handelt sich um einen **integrierten Standort**, der unmittelbar an zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche angrenzt. Diese Filiale verdeutlicht, dass es nicht darauf ankommt, ob sich der Nahversorger **innerhalb** eines festgesetzten oder faktischen Wohngebietes befindet, um als „integriert“ betrachtet zu werden. Sowohl nördlich als auch südlich und östlich des Marktes schließen sich hochverdichtete Wohnsiedlungsbereiche an, und in der unmittelbaren Umgebung des Marktes finden sich verschiedene gastronomische Betriebe, Dienstleistungsangebote, ein Hotel und mit dem Aldi-Markt ein weiterer Nahversorger. Zudem ist der Markt an den ÖPNV angeschlossen. Damit besteht ein räumlich und funktionaler Zusammenhang mit den zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereichen der Stadt Hannover, der eine integrierte Lage auszeichnet. Der planerischen Ausweisung als Gewerbegebiet kommt dabei für die „wohnstandortnähe“ keine Bedeutung zu. Der Standort ist **verträglich** für die zentralen Versorgungsbereiche. In einem Radius von 600 m um den Markt befinden sich ca. 14.000 Einwohner. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil des Vorhabenumsatzes von Einwohnern innerhalb der fußläufigen Umgebung abgedeckt werden kann.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Auf eine ausreichend vorhandene Nahversorgung in dem Gebiet sollte es – wie dargestellt – nicht ankommen. Wie aus der nachfolgenden Darstellung deutlich wird, wird diese jedoch gerade auch durch den Lidl-Markt gewährleistet.



Ausschnitt aus der Abbildung 349 des Gutachtens der CIMA; 500 Meter Radius um den Lidl-Markt rot markiert

Entsprechend der Empfehlung in dem Gutachten der CIMA (S. 346) bitten wir darum, diesem Standort künftig Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zuzugestehen und ihn als solitären Nahversorgungsstandort auszuweisen, damit er weiterhin zu einer attraktiven Angebotsvielfalt in Hannover beitragen kann.

Stellungnahme zum Stadtbezirk 11 – Ahlem-Davenstedt-Badenstedt

Im Stadtbezirk 11 besteht derzeit eine Lidl-Filiale im D-Zentrum Ahlem Heistenbergallee. Wir sehen hier jedoch in Übereinstimmung mit dem Gutachten der CIMA (S.270 f.) noch Entwicklungspotentiale im Bereich der Nahversorgung.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Der Entwurf des **Einzelhandelskonzeptes** weist – wie bereits das gültige Einzelhandelskonzept – insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche für diesen Stadtteil aus.



Ausschnitt aus der Abbildung 9 des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes

Das Gutachten der CIMA stellt für den Stadtbezirk fest, dass die quantitative Nahversorgungssituation als verbesserungswürdig zu bezeichnen sei.

Wir möchten daher anregen, dass entsprechend der Empfehlung der CIMA die Nahversorgung im Stadtbezirk 11 gefördert wird und weitere Ansiedlungen ermöglicht werden. Bisher hat die Stärkung der Nahversorgung und der Angebotsvielfalt nur als allgemeine Zielsetzung Eingang in den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes gefunden. Sie führen aus, dass es erstrebenswert sei, ein ausgewogenes Angebot zwischen Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern herzustellen. Dabei sei zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und zur Vermeidung von unnötigem (Einkaufs-)Verkehr eine Unterversorgung zu vermeiden. Damit diese Zielsetzung praktisch umgesetzt werden kann, bedarf es jedoch konkreter Empfehlungen in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Dies wird auch im Stadtteil Badenstedt verdeutlicht.

Der Anregung wird tlw. stattgegeben.

Dies wird bereits im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima) (Kap. 10.5, S. 374) sowie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (LHH) (Kap. 7) erwähnt, vgl. Grundsatz 4:

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Aufgrund der Siedlungsstruktur in Badenstedt stehen nur wenige Flächen für die Ansiedlung moderner Nahversorger zur Verfügung. Das gilt auch für die ausgewiesenen Nahversorgungszentren. Zudem können die zentralen Versorgungsbereiche schon auf Grund ihrer Lage nicht zu einer flächendeckenden Nahversorgung der Wohnsiedlungsbereiche beitragen. Deshalb erscheint es aus unserer Sicht unumgänglich, die Ansiedlung von weiteren Nahversorgern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu fördern und solitäre Nahversorgungsstandorte zuzulassen. Diese Zielsetzung sollte Eingang in das Einzelhandelskonzept finden, damit eine bedarfsgerechte Nahversorgung in Badenstedt in der Praxis auch entsprechend der Empfehlung der CIMA und der allgemeinen Zielsetzung des Nahversorgungskonzeptes ermöglicht werden kann.

Insbesondere die dicht besiedelten Wohngebiete nördlich der Straße Am Soltekanpe und südlich der Badenstedter Straße sind bislang ausschließlich durch den Rewe-Markt an der Badenstedter Straße versorgt. Ein Angebot an discountierten Lebensmitteln und die wünschenswerte Angebotsvielfalt fehlt hier gänzlich.

Wir möchten daher anregen, dass die folgende Entwicklungsempfehlung Eingang in das Einzelhandelskonzept findet:

„Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zur Verbesserung der quantitativen Nahversorgungssituation sollen Ansiedlung an Nahversorgungsstandorten gefördert werden.“

Stellungnahme zum Stadtbezirk 12 – Herrenhausen-Stöcken

Die Textstelle wurde wie folgt geändert:

„7.1 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung (S. 42)

Grundsatz 4: Großflächige wohnortbezogene Nahversorgungsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich

Eine Ausnahme kann bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende

Kriterien erfüllt sind (kumulativ):

- ~~siedlungsstrukturell integrierter Standort in einem Wohn- oder Mischgebiet~~ (Nahversorgungsfunktion), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
- vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach (vgl. Grundsatz 6) ~~und~~
- ~~bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet.~~

Die Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten.

Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz). Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten).

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Die bestehende Lidl-Filiale an der Alte Stöckener Straße würden wir gerne modernisieren. Damit die Filiale dauerhaft ihre Nahversorgungsfunktion in dem bislang unterversorgten Gebiet in Herrenhausen-Stöcken wahrnehmen kann, möchten wir empfehlen, dass der Standort der Filiale als E-Zentrum definiert wird.

An der Alte Stöckener Straße 95-97 besteht seit rund 20 Jahren eine **Lidl-Filiale**. Diese weist aktuell eine Verkaufsfläche von ca. 994 m² auf. Der Markt liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 464 aus dem Jahre 1970, der ein Gewerbegebiet für den Standort festsetzt. Der Standort liegt südlich der Mecklenheidestraße, südöstlich des Geländes von Volkswagen und der Continental Reifen Deutschland GmbH. Neben dem Lidl-Markt befinden sich an dem Standort noch eine Bäckerei und ein Getränkemarkt.

In der Umgebung des Marktes befindet sich in südlicher Richtung neben einer Grundschule und einer Tankstelle vorwiegend Wohnbebauung.



Abbildung der Umgebung des Standortes von <https://www.openstreetmap.de>

In dem benannten Bereich bestehen keine nennenswerten bestehenden und zusammenhängenden Einzelhandelsbereiche, die sich zu einer Ausweisung als E-Zentrum eignen. Das Mindestmaß zur Einstufung als E-Zentrum wird mit einem Nahversorgungsbetrieb zzgl. ergänzenden, zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen nicht erfüllt.

Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Nach dem **Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover** kommt der Lidl-Filiale bislang keine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich oder eine Ausweisung als solitärer Nahversorgungsstandort zu.

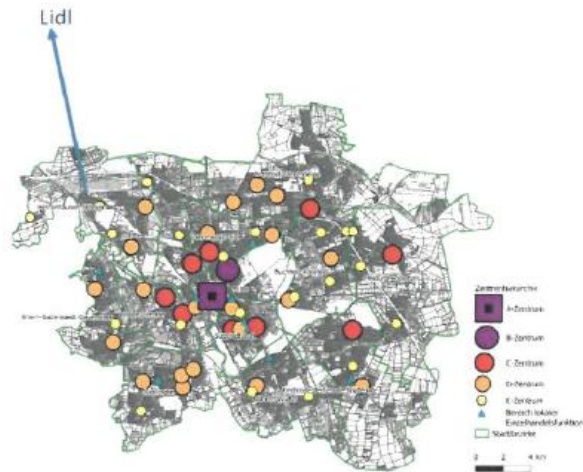


Abbildung 5 aus dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hannover
Das nächstgelegene Zentrum ist das E-Zentrum Stöcken, am Stöckener Markt, in dem ein Lebensmitteldiscounter ansässig ist. Das Zentrum liegt in einer Entfernung von ca. 1 km von dem Lidl-Standort entfernt.

Wir regen an, dass die Filiale an der Alte Stöckener Straße 95-97 bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als E-Zentrum oder zumindest als wünschenswerter solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird.

Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes definiert E-Zentren als deutlich auf die Nahversorgung ausgerichtete Bereiche, denen überwiegend eine teilbereichsbezogene Funktion zukommt. Sie verfügen in der Regel nur über ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfs. Eine Ausweisung als E-Zentrum sei möglich, wenn mindestens ein Nahversorgungsbetrieb sowie ein ergänzendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot bestünde.

Der Lidl-Markt an der Alte Stöckener Straße erfüllt diese Kriterien. Deshalb möchten wir Sie bitten, die Filiale entsprechend ihrer Nahversorgungsfunktion in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen.

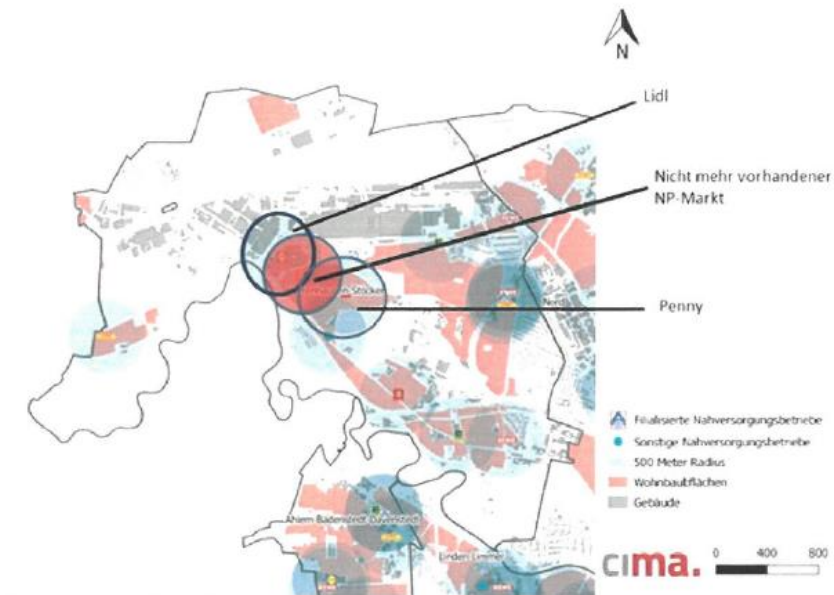
Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

(1) Der Lidl-Filiale kommt eine **Versorgungsfunktion** für die Wohnsiedlungsbereiche in Stöcken zu. An den Markt schließen sich in südlicher Richtung zusammenhängenden Wohngebiete an, in denen sich überwiegend Geschosswohnbau befindet, sodass eine hohe Einwohnerdichte in der unmittelbaren Umgebung des Marktes vorhanden ist. Die Bewohner der umliegenden Siedlungsbereiche können die Filiale ohne Hindernisse oder städtebauliche Zäsuren fußläufig erreichen. Es ist auch eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gewährleistet. Unmittelbar neben dem Parkplatz des Lidl-Marktes befindet sich die Bushaltestelle „Stelinger Straße“.

Es besteht auch ein besonderer Bedarf an einer modernen Nahversorgung in dem Bereich, sodass eine Ausweisung als E-Zentrum sinnvoll erscheint, um der Lidl-Filiale die Möglichkeit einer Modernisierung und bedarfsgerechten Erweiterung einzuräumen. Nach dem Gutachten der CIMA bestehen im Bezirk Herrenhaus-Stöcken Lücken in der Nahversorgung, insbesondere der nördliche Bereich des Stadtteils sei kaum mit nahversorgungsrelevanten Betrieben abgedeckt. Es wird empfohlen, den Bereich qualitativ sowie quantitativ zu optimieren. Dies insbesondere deshalb, weil mehrere Nahversorgungsbetriebe eine nicht mehr zeitgemäße Struktur aufweisen. Das Nachfragevolumen in Stöcken übersteige aktuell die Umsätze im periodischen Bedarf, sodass Kaufkraftabflüsse von 17,9 Mio. Euro vorhanden seien.

Dies verdeutlicht die zwingend auszubauende **Nahversorgungsfunktion** des Lidl-Marktes. Insbesondere können die weiteren Nahversorger in dem Bereich, der Mavi-Markt an der Stöckener Straße und der Penny-Markt an der Hogrefetstraße, die Nahversorgung der Bewohner nicht ausreichend gewährleisten. Bei dem Mavi-Markt handelt es sich um ein kleinflächiges Spezialgeschäft, das nicht auf die umfassende Nahversorgung der Bewohner ausgelegt und hierfür nicht geeignet ist. Der Penny-Markt befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.000 Metern vom Standort des Lidl-Marktes entfernt und kann bereits aus diesem Grunde nicht ausreichend zu einer Nahversorgung der Wohnbevölkerung beitragen. Der in dem Gutachten der CIMA berücksichtigte NP-Markt an der Weizenfeldstraße besteht nicht mehr.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 201

Abbildung 353 aus dem Gutachten der CIMA, S. 351; Darstellung der Nahversorgungslage in Herrenhaus-Stöcken

Demgegenüber liegt der Lidl-Markt in verkehrsgünstiger Lage und kann – im Gegensatz zu dem Penny-Markt – durch seine Stellplatzanlage und die gute Anbindung über den ÖPNV auch eine Versorgungsfunktion über das Gebiet hinaus wahrnehmen.

- (2) Auch der **vorhandene Einzelhandelsbesatz** spricht für die Einstufung als E-Zentrum. Neben dem Lidl-Markt sind an dem Standort ein Getränkemarkt, ein Bäcker, eine Tankstelle sowie ein Restaurant und ein Hotel angesiedelt. Zudem liegt in unmittelbarer Nähe eine Grundschule. Wegen der städtebaulichen Struktur in dem Bereich und der Siedlungsstruktur entlang der Alte Stöckener Straße sind zu den im Nahbereich befindlichen zentrenbildenden Nutzungen auch der Frisör an der Kreuzung Alte Stöckener Straße/ Weizenfeldstraße, der Schönheitssalon und der Gebrauchtgutwarenladen als zugehörig anzusehen.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover



Abbildung von www.openstreetmap.org

Zwischen dem Lidl-Markt und den weiteren Nutzungen an der Weizenfeldstraße besteht dabei nur eine Entfernung von ca. 350 Metern, die fußläufig in 3 – 4 Minuten zurückgelegt werden kann.

Letztlich geht es bei dem Erfordernis einer Diversität von Nutzungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs darum, dass die Bevölkerung die Gelegenheit hat, verschiedene Versorgungsbedürfnisse vor Ort zu decken. Die Größe des „Bereichs“ ist dabei gerade nicht ausschlaggebend. Die verschiedenen Nutzungen müssen auch nicht unmittelbar aneinandergrenzen. In einem Versorgungsbereich können vielmehr durchaus bauliche Nutzungen vielfältiger Art eingestreut sein, die nichts mit der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen zu tun haben.²⁶

- (3) Die Qualifizierung des räumlich abgegrenzten Bereichs an der Alten Stöckener Straße als Versorgungsbereich erscheint auch bei einem direkten Vergleich mit den anderen E-Zentren und Bereichen mit lokaler Versorgungsfunktion sach- und systemgerecht. Andere in dem Entwurf als solche ausgewiesene E-Zentren verfügen teilweise über kaum nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen und keinen Nahversorger. Zu nennen ist hier beispielsweise das E-Zentrum Sallstraße-Nord mit einer Gesamtverkaufsfläche von nur 745 m², wovon nur 317 m² der Nahversorgung dienen, oder das E-Zentrum Mittelfeld mit

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

insgesamt sechs Einzelhandelsbetrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von 609 m². Dieser Einzelhandelsbesatz genügt nach dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für eine Einstufung als E-Zentrum. Denn auch ein Bereich, der für die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich abgegrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Falle in der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.²⁷ Auch diese Einzelhandelsnutzungen stellen schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche dar, wenn sie – wie vorliegend – verkehrsgünstig angebunden sind und in großen Wohnbereichen liegen.²⁸

- (4) Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines E-Zentrums liegen demnach vor, und in dem Bereich in Herrenhaus-Stöcken besteht ein Bedarf an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Wir bitten Sie darum, dies bei der endgültigen Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Wir möchten insofern darauf hinweisen, dass zentrale Versorgungsbereiche im Zeitpunkt ihrer Festlegung nicht bereits vollständig entwickelt sein müssen. Hingegen ist es zwingend erforderlich, dass in dem Versorgungsbereich ein Nahversorger vorhanden ist. Nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist ein Nahversorger der „Nukleus“ eines zentralen Versorgungsbereichs. Sofern die Versorgungssituation im nördlichen Bereich des Stadtteils Herrenhaus-Stöcken entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens der CIMA gestärkt und fortentwickelt werden soll, sollte damit auch dem Lidl-Markt eine Entwicklungs- und Modernisierungsmöglichkeit eingeräumt werden.

Sollte eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich nicht in Betracht kommen, bitten wir Sie, den Standort jedenfalls als Nahversorgungsstandort auszuweisen.

Die Voraussetzungen eines Nahversorgungsstandortes sind in jedem Falle erfüllt. Nach der Definition des Entwurfs des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

<p>Nahversorgungsstandorte Bereiche mit klassischen Nahversorgern, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete erfüllen.</p> <p>Die besonders herausgehobenen Nahversorgungsfunktion der Filiale dürfte nicht in Frage stehen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die Filiale in unmittelbarer Nähe zu den nördlich der Mecklenheidestraße gelegenen Produktionsstätten und gewerblichen Nutzungen befindet, sodass die Filiale auch für die Mitarbeiter dieser Betriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Die Mitarbeiter erledigen ihre Versorgungseinkäufe zu einem großen Teil nach Feierabend in der Lidl-Filiale. Damit trägt der Markt nicht nur zur Nahversorgung einer großen Anzahl von Kunden, sondern auch zu einer Vermeidung zusätzlicher Verkehrsströme bei.</p> <p>Nach der übergeordneten Entwicklungsempfehlung zur Nahversorgung in Hannover soll eine Verbesserung der Qualität in der Nahversorgung und eine Modernisierung der ansässigen Nahversorger gefördert werden. Aus diesem Grunde sollen solchen Nahversorgern, die Lücken in der Versorgung schließen, Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. An einer Weiterentwicklung der Lidl-Filiale und der Anpassung an moderne Standards besteht unserer Auffassung nach ein allseitiges Interesse, da in dem Ortsteil Herrenhaus-Stöcken – wie aufgezeigt – ohnehin eine unterdurchschnittliche Versorgung im Lebensmittelhandel vorliegt.</p>	
<p>Stellungnahme zum Stadtbezirk 13 – Nord</p> <p>Der im Bereich Nahrungs- und Genussmittel unterversorgte Stadtteil Hainholz sollte unserer Ansicht nach bedarfsorientiert weiterentwickelt werden. Hierfür sollte er als Bereich mit lokaler Einzelhandelsfunktion ausgewiesen werden.</p> <p>Im Stadtteil Hainholz im Bereich der Schulenburger Landstraße besteht derzeit keine Lidl-Filiale.</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</u></p> <p>In dem benannten Bereich bestehen keine nennenswerten bestehenden und zusammenhängenden Einzelhandelsbereiche, die sich zu einer Ausweisung als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion eignen.</p> <p>Unabhängig von dieser Fragestellung bestehen die benannten unterversorgten Bereiche. Ziel ist die Bereitstellung eines möglichst flächendeckenden Nahversorgungsangebots. Dies wird durch das vorliegende Konzept weiterhin ermöglicht.</p> <p>Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dabei zu berücksichtigen.</p>

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Das **Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover** weist für den Bereich der Schulenburger Landstraße einen Sonderstandort mit „nachrangiger Eignung für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ aus. Im südlichen Bereich der Schulenburger Landstraße im Bereich des Hainhölzer Marktes wurde ein Entwicklungsbereich ausgewiesen.

Nach dem **Entwurf** der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll im Bereich der Schulenburger Landstraße weiterhin ein Sonderstandort ausgewiesen werden. Im südlichen Bereich soll der Entwicklungsbereich weiterhin ausgewiesen werden. Nach dem Gutachten der CIMA habe sich der Bereich seit 2008 nicht fortentwickelt und es seien Leerstände zu verzeichnen.

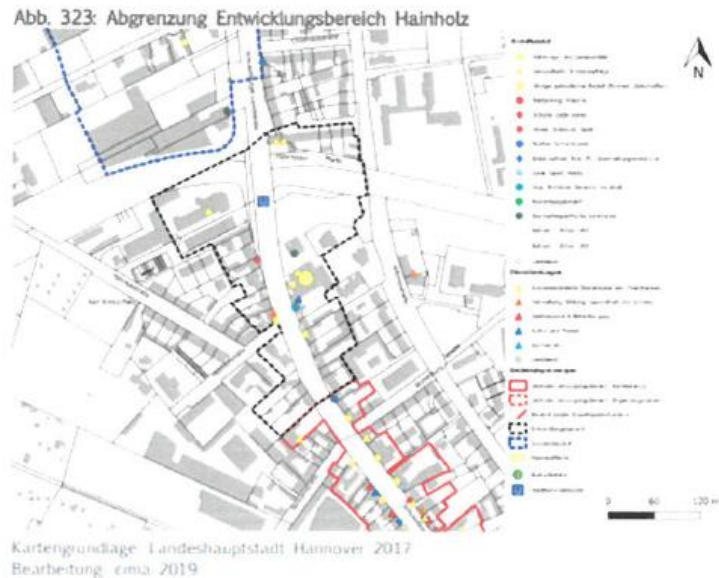
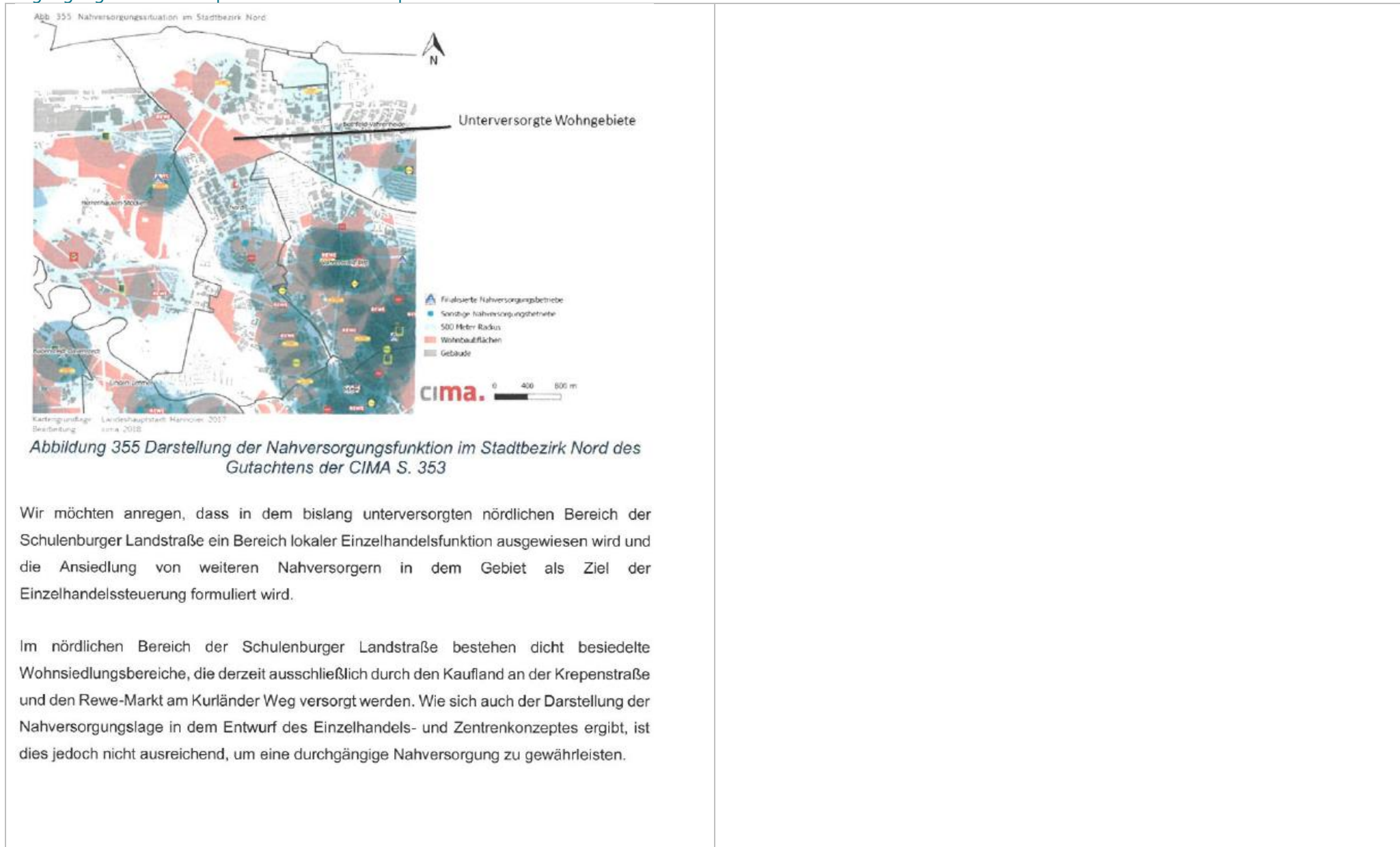


Abbildung 323 aus dem Gutachten der CIMA S. 315

Das Gutachten der CIMA stellt für den Stadtbezirk Nord fest, dass dort keine flächendeckende Nahversorgung vorhanden sei. Dies wird auch aus der nachfolgenden Darstellung der CIMA deutlich.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover



Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

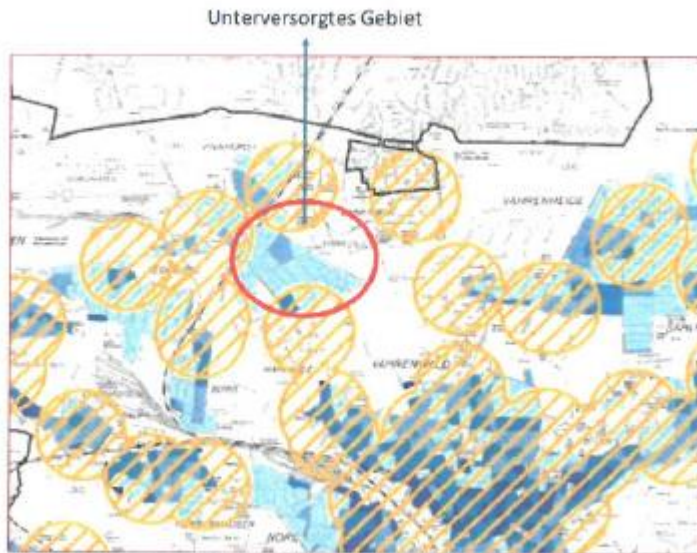


Abbildung 12 aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes S. 33

In diesem Bereich leben ca. 7.000 Einwohner, die derzeit keine Nahversorgung im fußläufigen Wohnumfeld haben und denen kein Angebot an discountierten Lebensmitteln geboten wird.

Wegen der dichten Besiedlungsstruktur stehen keine Flächenkapazitäten zur Ansiedlung für die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln der Bevölkerung innerhalb der Siedlungsbereiche zur Verfügung.

Entsprechend verbleibt für die Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Hainholz mit Nahrungs- und Genussmitteln nur der Bereich des Sonderstandortes nördlich der Schulenburger Landstraße. Aus diesem Grunde schlagen wir vor, dass der nördliche Bereich der Schulenburger Landstraße als Bereich mit lokaler Einzelhandelsfunktion ausgewiesen wird.

Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Das Gebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohnsiedlungsbereichen östlich der Schulenburger Landstraße, sodass es sich hier anbietet, den Besatz an Nahversorgern zu erhöhen. Durch die verkehrsgünstige Anbindung können zusätzliche Verkehrsbelastungen in den Wohngebieten vermieden und trotzdem eine fußläufig erreichbare Nahversorgung geschaffen werden.

Die Ausweisung eines Positivstandortes für den Lebensmitteleinzelhandel wäre auch mit den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) vereinbar. Danach sind neue Einzelhandelsgroßprojekte auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn die Ansiedlung aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Durch diese Ausnahme soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Umfeld ungünstiger Rahmenbedingungen eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs ermöglicht werden.

Da diese Voraussetzungen vorliegend sämtlich erfüllt sind, sollte das Einzelhandelskonzept hier eine entsprechende Ausweisung treffen, um künftig eine bedarfsgerechte Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hainholz gewährleisten zu können. Diese kann nämlich durch die vorhandene Nahversorgungsstruktur – wie aufgezeigt – nicht gewährleistet werden.