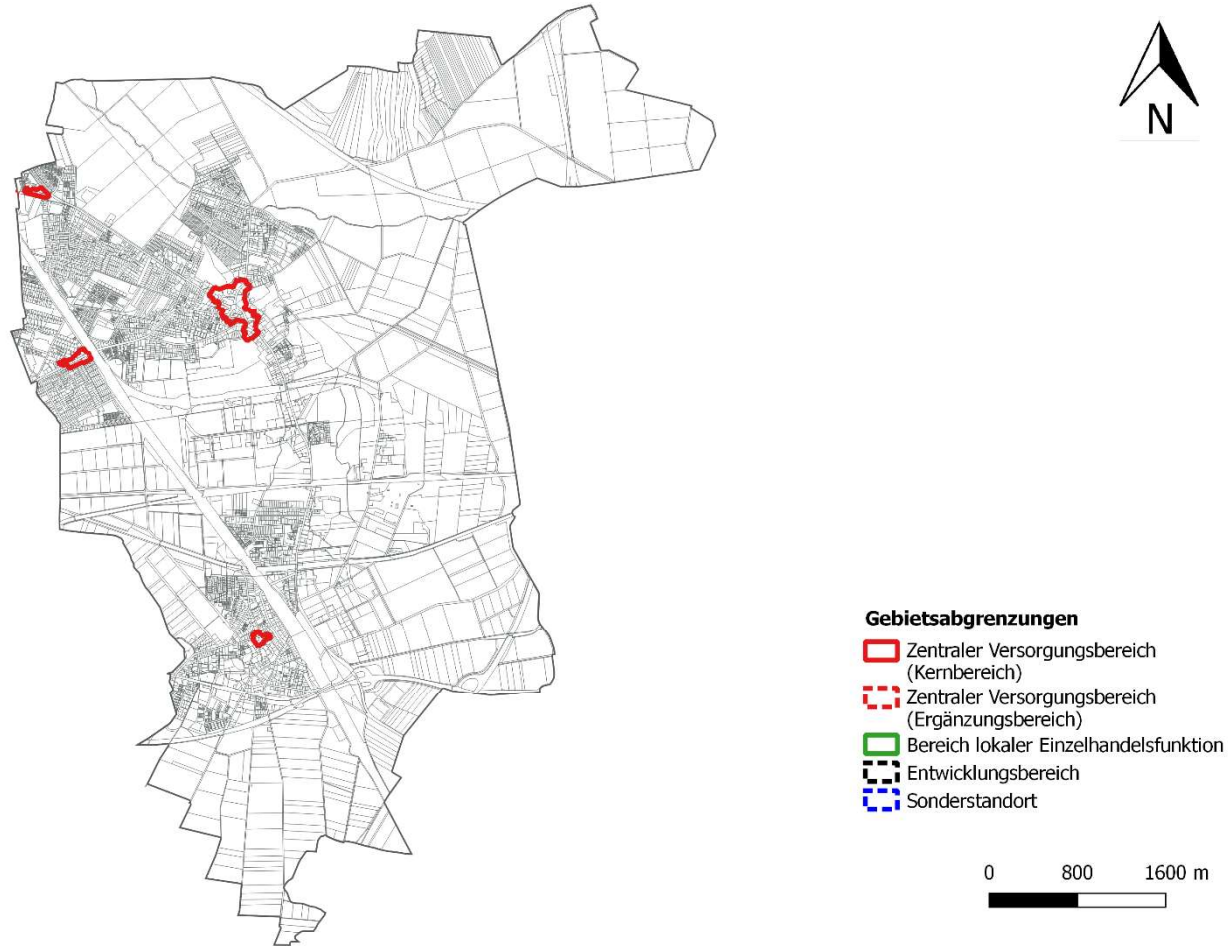


7.5 Stadtbezirk 05 – Misburg-Anderten

Abb. 142: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Misburg-Anderten



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Der Stadtbezirk Misburg-Anderten beherbergt insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche, zu denen das C-Zentrum Misburg-Nord, Meyers Garten und die E-Zentren Misburg-Nord Hannoversche Straße, Anderten sowie Schierholzstraße Ost gehören.

Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Misburg-Nord Meyers Garten

Das C-Zentrum Misburg-Nord Meyers Garten stellt den größten zentralen Versorgungsbereich im Stadtbezirk Misburg-Anderten dar. Der Bereich erstreckt sich sternförmig rund um Meyers Garten und weitet sich im Süden entlang der Anderter Straße auf. Hier wurde das 2008 als Ergänzungsbereich ausgewiesene Gebiet in das C-Zentrum aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes integriert. Die Abgrenzung an der Waldstraße wurde hingegen aufgrund des fehlenden Angebots gekürzt.

Die Versorgungsfunktion des Zentrums wird durch die Verlängerung der Stadtbahn entlang der Buchholzer Straße bis nach Misburg/Mitte (Meyers Garten) gestärkt. Es gibt gegenwärtig im Zentrum mehrere Bushaltestellen und auch durch die Stadtbahnlinie ist der Bereich an das ÖPNV-Netz der Stadt angebunden.

Die höchste städtebaulich-funktionale Dichte weist der Bereich rund um Meyers Garten auf. Nach außen entlang der Buchholzer-/Wald-/Anderter sowie Hannoverschen Straße nimmt der Einzelhandelsbesatz ab und wird durch Dienstleistungen, stellenweise auch durch Wohnnutzungen unterbrochen.

Leerstände treten vermehrt in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches (z.B. Anderter Straße) auf, während der Bereich Meyers Garten einen relativ stabilen Eindruck erweckt. Allgemein lässt sich ein kompakter räumlich-funktionaler Zusammenhang im Zentrum erkennen.

Gegenüber 2008 musste das C-Zentrum Misburg-Nord Meyers Garten einen gewissen Verlust an Betrieben und Verkaufsflächen hinnehmen. So waren hier 2008 noch 47 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche

von ca. 9.300 qm ansässig, während es heute nur noch 38 Betriebe mit 6.664 qm sind. Wenngleich auch der Schwerpunkt des Angebotes weiterhin im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich liegt, ist vor allem hier die Zahl der Betriebe gesunken. Das liegt u.a. daran, dass einer der größten Betriebe im Zentrum, das Kaufhaus, nicht mehr existiert. Somit fällt auch eine wichtige Frequenzbringerfunktion weg, die heute ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Textil-Discounter und ein Non-Food-Discounter übernehmen.

Abb. 143: Einzelhandelsstrukturen im C-Zentrum Misburg-Nord Meyers Garten

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	18	4.173	27,6
davon Nahrungs- und Genussmittel	14	3.331	15,3
aperiodischer Bedarf (gesamt)	20	2.491	8,7
davon zentrenrelevant	17	2.187	8,0
gesamt	38	6.664	36,3

Quelle: cima 2019

Es besteht ein umfangreiches und vielfältiges Lebensmittelangebot. Der Supermarkt und der Lebensmitteldiscounter, die die Lebensmittelversorgung sicherstellen, werden u. a. ergänzt durch Bäckereien und einen großflächigen Getränkemarkt.

Neben den vielfältigen nahversorgungsrelevanten Angeboten weist der zentrale Versorgungsbereich auch ein breites Angebot zentrenrelevanter Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches auf; stellenweise befinden sich die Betriebe in Konkurrenzsituation.

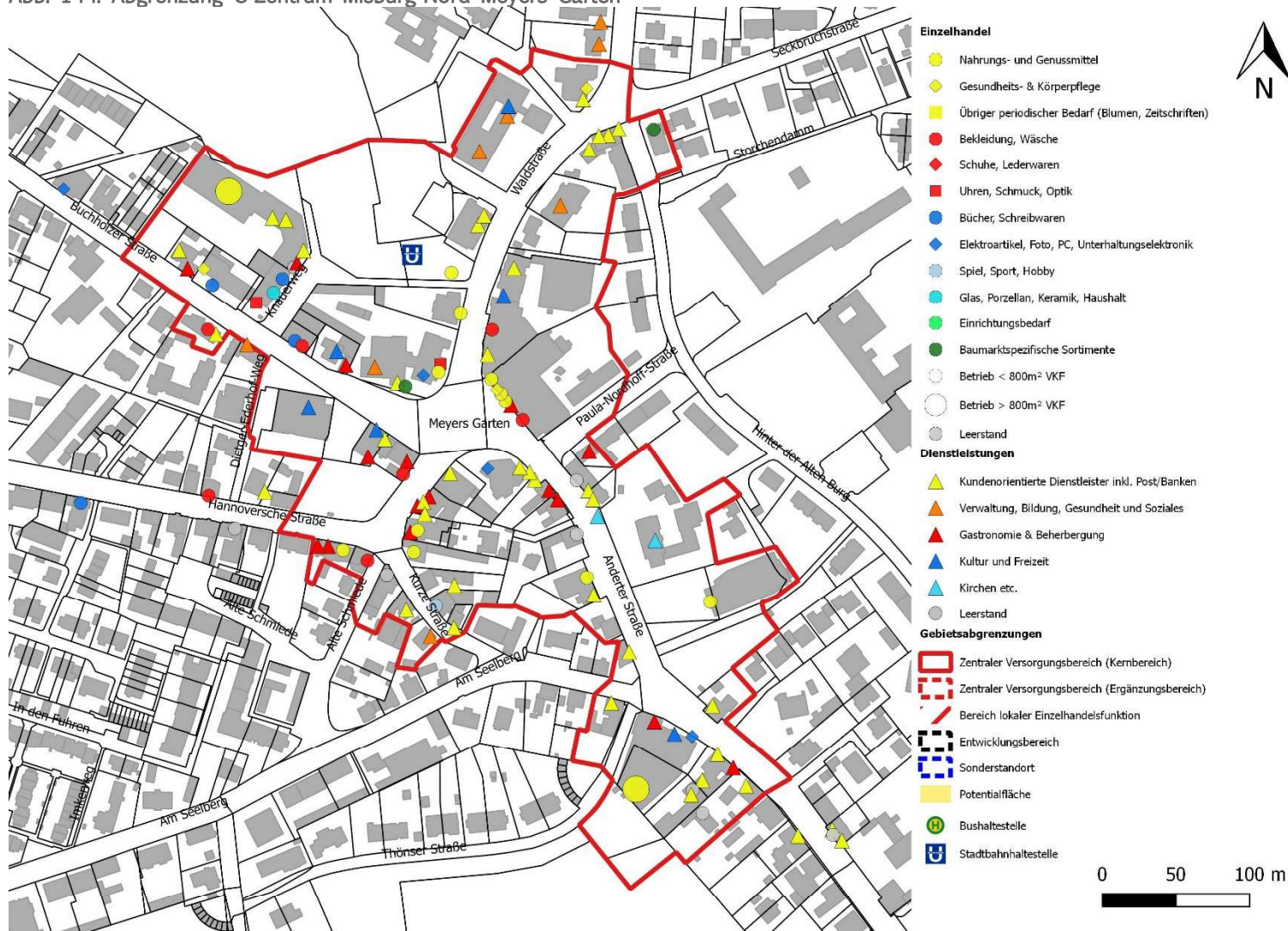
Das Dienstleistungsangebot ist, insbesondere in den Randbereichen, im C-Zentrum stark ausgeprägt. Die vielfältigen und zentrenprägenden Dienstleistungsangebote reichen u.a. von kundenorientierten Angeboten wie Friseure und Banken über Dienstleistungsbetriebe aus der

Branche Gesundheit bis hin zu verschiedenen Gastronomieangeboten. Diese besitzen jedoch wenig attraktive Außensitzbereiche. Hervorzuheben sind die öffentlichen Einrichtungen St. Anna-Kirche, Misburger Rathaus und die Stadtbücherei, die dem Zentrum eine überörtliche Ausstrahlungskraft geben.

Die Angebotsqualität und das Preisniveau variieren von gering bis mittel. Hinsichtlich der Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung sind nur wenige Positivbeispiele innerhalb des Zentrums zu finden. Im Bereich von Meyers Garten stören Außenstände/ Werbeaufsteller die Durchgängigkeit und das Erscheinungsbild.

Die sich im südöstlichen Teil des Zentrums abzeichnenden Entwicklungen mit der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes sind für die Weiterentwicklung des Angebots im C-Zentrum Misburg-Nord Meyers Garten positiv zu bewerten. Der Lebensmitteldiscounter im nordwestlichen Teil des Zentrums ist dagegen bereits in die Jahre gekommen und nimmt eine weitreichende Ankerfunktion für das gesamte Zentrum nur bedingt wahr. Modernisierungsabsichten sollten hier positiv begleitet werden. Um den zentralen Versorgungsbereich zu beleben, wird empfohlen, den Wochenmarkt in der Nähe des Schulparkplatzes „Hinter der alten Burg“ in das Zentrum zu verlegen.

Abb. 144: Abgrenzung C-Zentrum Misburg-Nord Meyers Garten



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 145: Zentrensteckbrief C-Zentrum Misburg-Nord Meyers Garten

Misburg-Nord Meyers Garten (C-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und aperiodischer Bedarf
Anzahl der Betriebe	38
Gesamtverkaufsfläche	6.664 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Edeka, Netto, Kik, Tedi
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	St. Anna Kirche, Stadtbibliothek, Rathaus Misburg
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Busverbindungen
Parksituation	große Parkbereiche und z.T. straßenbegleitend
Städtebauliche Einordnung	platzartige Situation im Kreuzungsbereich Buchholzer Straße/Waldstraße, zumeist 1-2 stöckige Bebauung entlang der Hauptstraßen, im Kreuzungsbereich höhere Bebauung, teilweise einzeln stehende Gebäude, teilweise in Reihe gebaut



Quelle: cima 2019

Abb. 146: Eindrücke aus dem C-Zentrum Misburg-Nord Meyers Garten



Waldstraße



Meyers Garten



Anderter Straße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Misburg-Nord Hannoversche Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Misburg-Nord Hannoversche Straße grenzt östlich an den Mittellandkanal und läuft entlang der Hannoverschen Straße. Aus gutachterlicher Einschätzung wurde der Bereich von einem D-Zentrum zu einem E-Zentrum herabgestuft. Mit lediglich einem Nahversorgungsbetrieb sowie überwiegend ergänzendem Nahversorgungsangebot übernimmt das Zentrum eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

Durch die Angrenzung an die Landstraße L 384 und die Kundenparkplätze des Supermarktes ist der Standort autofreundlich gelegen. Außerdem befindet sich eine Bushaltestelle mitten im Zentrum, die dieses an das städtische ÖPNV-Netz anschließt. Die fußläufige Erreichbarkeit von allen Seiten wird durch die integrierte Lage des Zentrums und die anschließende Wohnbebauung sichergestellt.

Abb. 147: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Misburg-Nord Hannoversche Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	1.903	11,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	5	1.724	8,3
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	156	***
davon zentrenrelevant	2	127	***
gesamt	8	2.059	12,5

Quelle: cima 2019

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

Das E-Zentrum beherbergt acht Einzelhandelsbetriebe (2008: 11) mit einer Gesamtfläche von 2.059 qm. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich und hierbei insbesondere im Bereich der Lebensmittelnahversorgung, die durch einen großflächigen

Supermarkt sowie ergänzend durch einen Getränkemarkt und zwei Bäckereien sichergestellt wird. Als weiterer prägender Einzelhandelsbetrieb im nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine Apotheke zu nennen.

Im zentrenrelevanten mittelfristigen Bedarfsbereich (z.B. Bekleidung) ist hingegen ein vergleichsweise geringes Angebot vorzufinden.

Das Dienstleistungsangebot weist im östlichen Bereich des Zentrums eine höhere Besatzsichte als der Einzelhandel auf. Im Westen nimmt diese Dichte, genau wie bei den Einzelhandelsbetrieben, ab. Das Angebot besteht vermehrt aus kundenorientierten Betrieben, wie z.B. einem Friseur und einer Änderungsschneiderei. Gastronomiebetriebe sind nur vereinzelt angesiedelt.

Die insgesamt eher niedrige Qualität der Nutzungen und die unattraktive Gestaltung wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des Versorgungsbereichs aus.

Das vormalige D-Zentrum hat in den letzten Jahren einen Funktionsverlust hinnehmen müssen. Der Einzelhandelsbesatz wird lediglich noch dem eines Nahversorgungszentrums gerecht. Diesen Besatz gilt es, zukünftig zu sichern.

Möglichkeiten bieten sich in der Gestaltung des Straßenraumes, so dass die Aufenthaltsqualität im Zentrum erhöht wird.

Abb. 148: Abgrenzung E-Zentrum Misburg-Nord Hannoversche Straße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 149: Zentrensteckbrief E-Zentrum Misburg-Nord Hannoversche Straße

Misburg-Nord Hannoversche Straße (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	8
Gesamtverkaufsfläche	2.059 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>25% 75%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>8% 92%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend, Parkplatz Nahversorger
Städtebauliche Einordnung	Rewe Markt im historischen Gebäude, überwiegend Einzelhäuser, keine hohe Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 150: Eindrücke aus dem E-Zentrum Misburg-Nord Hannoversche Straße



Hannoversche Straße



Hannoversche Straße



Hannoversche Straße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Anderten

Der zentrale Versorgungsbereich Anderten befindet sich im gleichnamigen Stadtteil innerhalb eines Wohngebietes. Das E-Zentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Straße Am Tiergarten von der Lange Straße im Westen bis zur Luhnstraße im Osten. Die Abgrenzung wurde hierbei um das Gebäude an der Lange Straße, in dem sich der Lebensmitteldiscounter befindet, erweitert.

Im Vergleich zu 2008 weist der Einzelhandelsbesatz einen Verlust von zwei Betrieben auf. Im Zentrum herrscht eine geringe funktionale Dichte, die durch Wohnnutzung mehrfach unterbrochen wird.

Abb. 151: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Anderten

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	3	840	***
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	729	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	156	***
davon zentrenrelevant	2	139	***
gesamt	5	996	8,5

Quelle: cima 2019

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

Im Angebot überwiegt der periodische Bedarf und insbesondere das Lebensmittelsortiment. Die Nahversorgung wird größtenteils durch einen Lebensmitteldiscounter gewährleistet. Auch tragen eine Bäckerei und eine Apotheke dazu bei. Ein Drogeriemarkt ist im Vergleich zum Jahr 2008 nicht mehr ansässig.

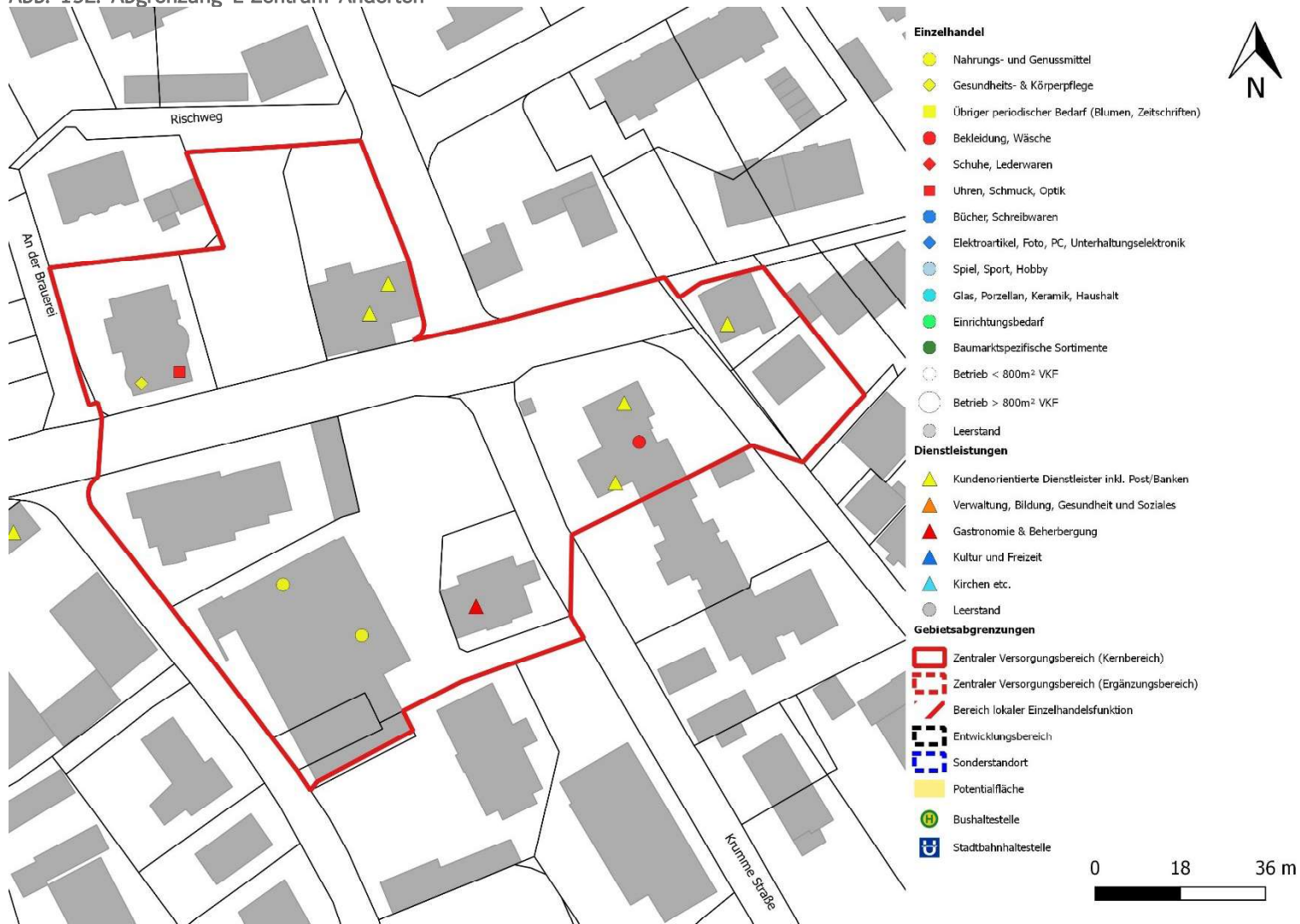
Mit einem Optiker und einem Bekleidungsgeschäft sind - wenn auch hinsichtlich der Verkaufsfläche deutlich unterrepräsentiert - sonstige zentrentypische Angebote im Zentrum angesiedelt.

Kundenorientierte Dienstleistungen, wie u.a. eine Textilreinigung, und auch Gastronomiebetriebe sind nur in kleiner Anzahl vorhanden.

Für das E-Zentrum Anderten gilt es, den dörflichen Charakter bei Beibehaltung des Nahversorgungsangebotes zu erhalten. Einem weiteren Verlust von Einzelhandelsbetrieben sollte gezielt entgegenge wirkt werden.

Die relativ ruhige Wohngebietslage bietet Potenziale in der Verweilqualität. Allerdings werden diese derzeit, u. a. durch die das Erscheinungsbild des Zentrums dominierende Parkplatzfläche des Netto-Marktes, nicht ausgeschöpft. Verbesserungen können etwa durch die Neuordnung des öffentlichen Raumes geschaffen werden.

Abb. 152: Abgrenzung E-Zentrum Anderten



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 153: Zentrensteckbrief E-Zentrum Anderten

Anderten (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	5
Gesamtverkaufsfläche	996 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>40% 60%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>16% 84%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Netto
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Bushaltestelle etwas abseits
Parksituation	straßenbegleitend, großer Parkplatz beim Nahversorger
Städtebauliche Einordnung	einzelne Wohnhäuser, ruhige Wohnsiedlung, wenig Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 154: Eindrücke aus dem E-Zentrum Anderten



Am Tiergarten



Am Tiergarten



Krumme Straße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Schierholzstraße Ost

Das E-Zentrum Schierholzstraße Ost läuft entlang der Schierholzstraße und grenzt im Osten an den Kreuzungsbereich Buchholzer Straße und im Westen an die Wohnbausiedlung auf der Schierholzstraße. Durch eine Bus- und Stadtbahnhaltestelle ist das Zentrum gut angebunden.

Der zentrale Versorgungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zum E-Zentrum Schierholzstraße West, der sich im angrenzenden Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld befindet.

Abb. 155: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Schierholzstraße Ost

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	702	6,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	595	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	0	34	0,0
davon zentrenrelevant	0	12	0,0
gesamt	4	736	6,8

Quelle: cima 2019

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

Das E-Zentrum umfasst insgesamt 4 Einzelhandelsbetriebe und zählt damit zu einem der kleinsten Zentren seiner Art in Hannover. Die Betriebe verteilen sich auf einer Gesamtverkaufsfläche von 736 qm. Das Sortiment ist ausschließlich im periodischen Bedarfsbereich angesiedelt. Neben dem mittelgroßen Lebensmitteldiscounter wird die Nahversorgung durch eine Bäckerei, ein Lebensmittelgeschäft sowie durch eine Apotheke gewährleistet.

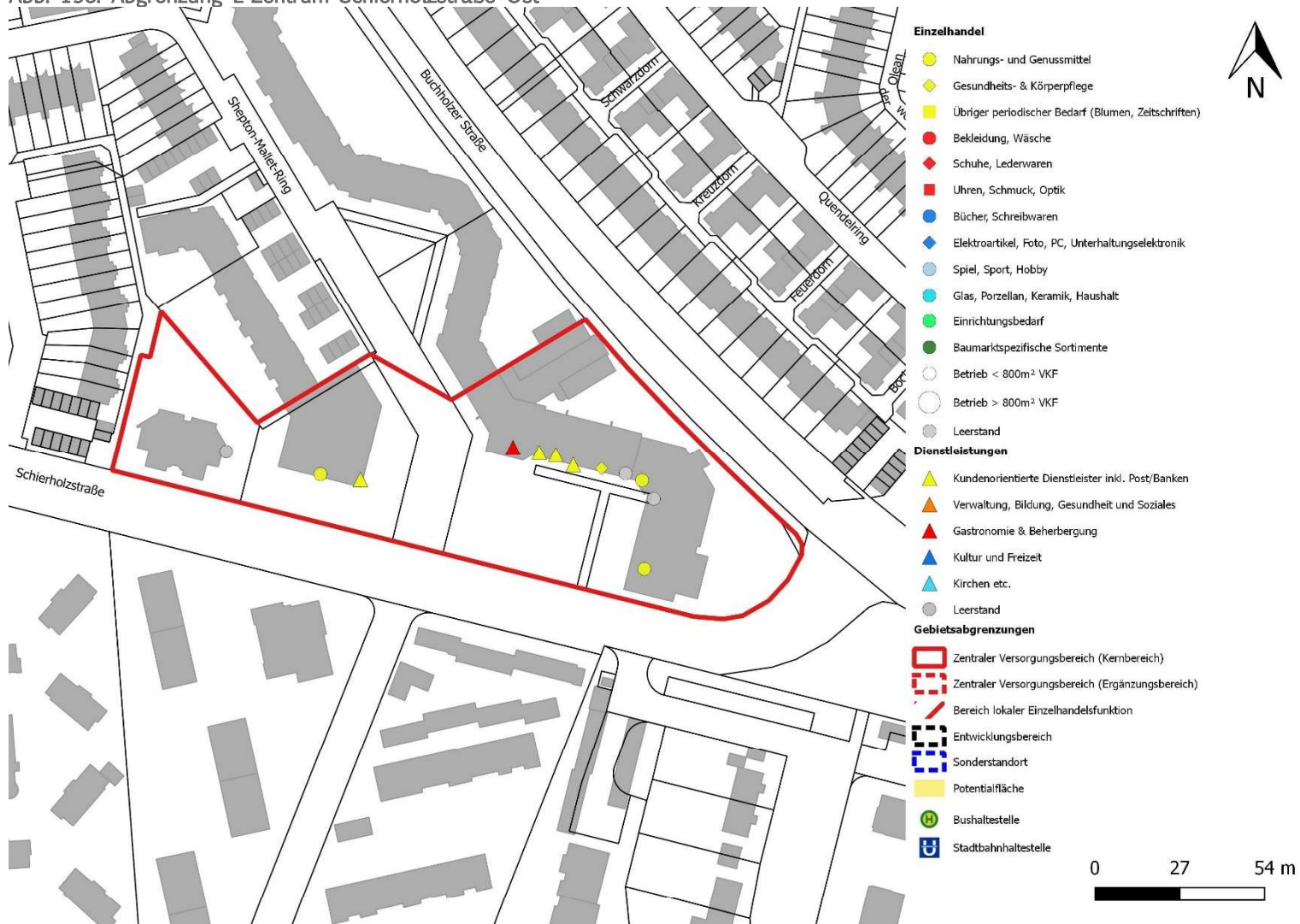
Ergänzt wird das Sortiment durch kundenorientierte Dienstleister.

Der zentrale Versorgungsbereich ist geprägt durch mehrere leerstehenden Ladenlokale. Die unmittelbare Nähe zum E-Zentrum

Schierholzstraße West jedoch führt zu Synergie- und Kopplungseffekten mit dem Handel, sodass die Leerstände zugleich als Entwicklungspotenziale für die räumliche Einzelhandelsentwicklung gesehen werden können.

Das E-Zentrum Schierholzstraße Ost sollte in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum gestärkt werden. Modernisierungen im Baubestand und des öffentlichen Raumes können zum Fortbestand des kompakten Zentrums beitragen.



Abb. 156: Abgrenzung E-Zentrum Schierholzstraße Ost



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 157: Zentrensteckbrief E-Zentrum Schierholzstraße Ost

Schierholzstraße Ost (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	4
Gesamtverkaufsfläche	736 m ²
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Penny
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnanbindung
Parksituation	straßenbegleitend ohne Beschränkung
Städtebauliche Einordnung	mehrgeschossige Wohnhäuser/ Mehrfamilienhäuser

Quelle: cima 2019

Abb. 158: Eindrücke aus dem E-Zentrum Schierholzstraße Ost



Schierholzstraße



Schierholzstraße

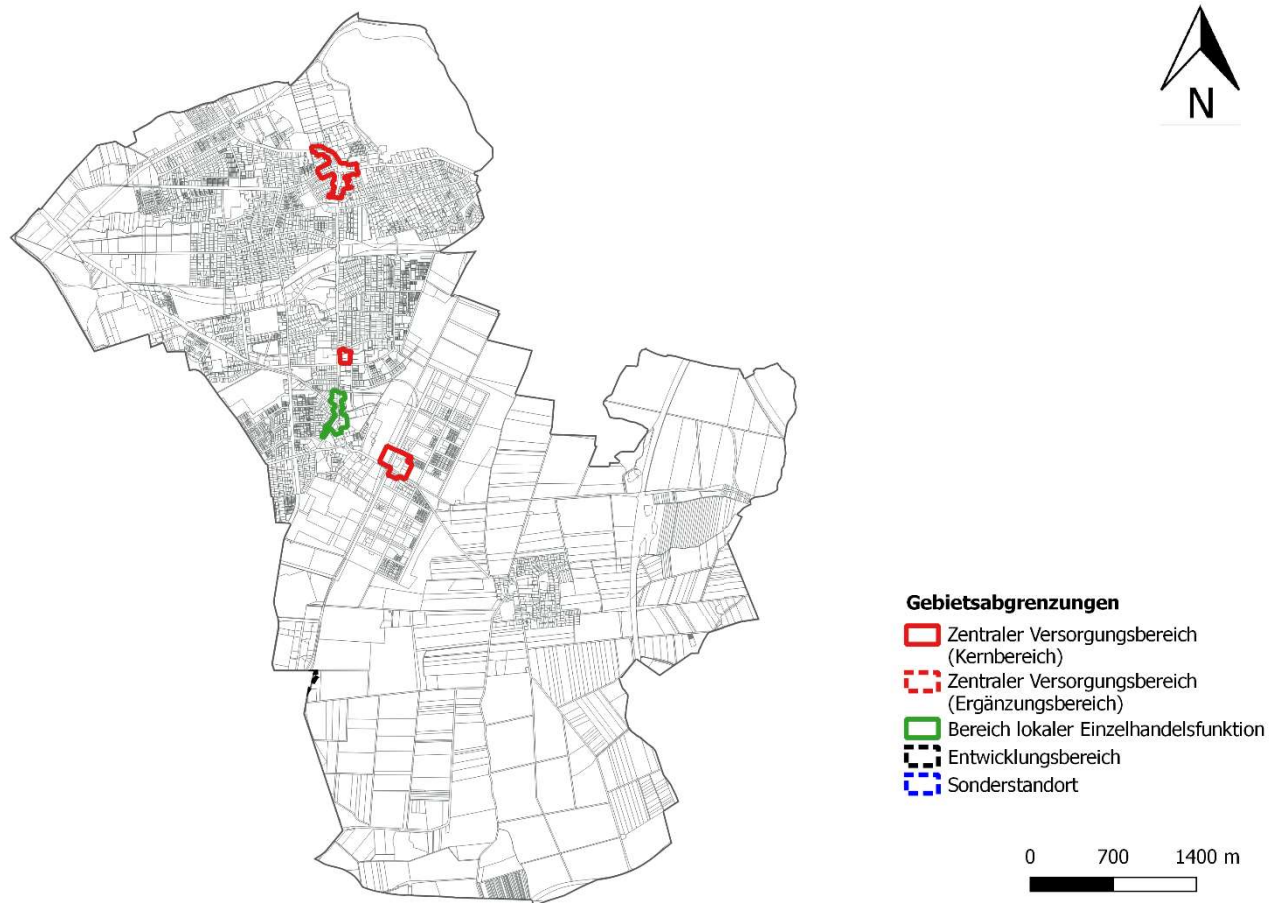


Schierholzstraße

Quelle: cima 2017

7.6 Stadtbezirk 06 – Kirchrode-Bemerode-Wülferode

Abb. 159: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Kirchrode-Bemerode-Wülferode



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Der Stadtbezirk Kirchrode-Bemerode-Wülferode beherbergt insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche sowie einen Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion. Zu den zentralen Versorgungsbereichen gehören das C-Zentrum Kirchrode, das D-Zentrum Bemerode Thie, sowie das E-Zentrum Bemerode Rathausplatz. Als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion ist der Bereich Bemerode Hinter dem Dorfe klassifiziert.

Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Kirchrode

Der zentrale Versorgungsbereich Kirchrode erstreckt sich sternförmig rund um den Kreuzungsbereich Tiergartenstraße/ Brabeckstraße/ Großer Hillen. Die Abgrenzung des C-Zentrums aus dem Jahr 2008 wurde im östlichen Teil des Bereichs an der Tiergartenstraße gekürzt. Auch das damals als Ergänzungsbereich ausgewiesene Gebiet im westlichen Teil der Straße Großer Hillen wurde aufgelöst. In beiden Bereichen hat der Einzelhandels- und auch Dienstleistungsbesatz deutlich abgenommen, sodass sich diese zukünftig wohl nicht mehr in den Versorgungsbereich integrieren lassen.

Zum Zeitpunkt der Erhebung fanden aufgrund der Einrichtung von Hochbahnsteigen der Stadtbahn Sanierungsarbeiten im C-Zentrum statt. Die Bauarbeiten sind inzwischen abgeschlossen. Die Neugestaltung der Einmündung Großer Hillen/ Kirchröder Straße tragen zur Stärkung der Versorgungsfunktion im gesamten Stadtbezirk bei. Neben dem guten Anschluss mit Bahn und Bus ist u.a. durch den großen Sammelparkplatz an der Tiergartenstraße das Zentrum auch mit dem Auto gut erreichbar. Zudem wurden die Radwege erneuert, sodass der Bereich nicht nur für den motorisierten Kunden zugänglich ist.

Zwar wird durch das hohe Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich und durch die Trennwirkung der Gleisanlage die Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich leicht gemindert, dennoch macht das Zentrum mit seinen Fachwerkhäusern und Jugendstilbauten, mit den vielen positiven Beispielen der Warenpräsentation und

Schaufenstergestaltung der Geschäfte einen sauberen und positiven Eindruck.

Im Vergleich zu anderen zentralen Versorgungsbereichen gibt es im C-Zentrum Kirchrode einen hohen Anteil an inhabergeführten Geschäften. Auch Filialisten haben sich am Standort angesiedelt. Die größte funktionale Dichte herrscht im Kreuzungsbereich vor und nimmt in den Randbereichen des C-Zentrums ab. Oftmals wird die Besatzdichte hier durch Wohnnutzung unterbrochen. Die verzeichneten Leerstände in der Brabeckstraße von 2008 konnten zum Teil verdichtet werden, dafür haben sich einige leerstehende Gebäude im Kreuzungsbereich entwickelt.

Abb. 160: Einzelhandelsstrukturen im C-Zentrum Kirchrode

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	23	3.258	26,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	15	1.859	11,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	23	3.423	16,6
davon zentrenrelevant	21	3.226	16,2
gesamt	46	6.681	42,6

Quelle: cima 2019

Insgesamt beherbergt das Zentrum 46 Einzelhandelsbetriebe und damit vier weniger als 2008. Dennoch ist die Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.600 qm auf 6.681 qm gestiegen. Das Einzelhandelsangebot ist nach wie vor insgesamt kleinteilig strukturiert. Großflächige Betriebe sind nicht vorhanden. Das Angebot im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich ist ausgeglichen. Der Schwerpunkt liegt im Nahversorgungsbereich, wobei das Lebensmittelangebot am vielfältigsten aufgestellt ist. Von besonderer Bedeutung sind die zwei Supermärkte und der Lebensmitteldiscounter. Insbesondere der zentral gelegene Supermarkt Rewe City übernimmt eine wichtige

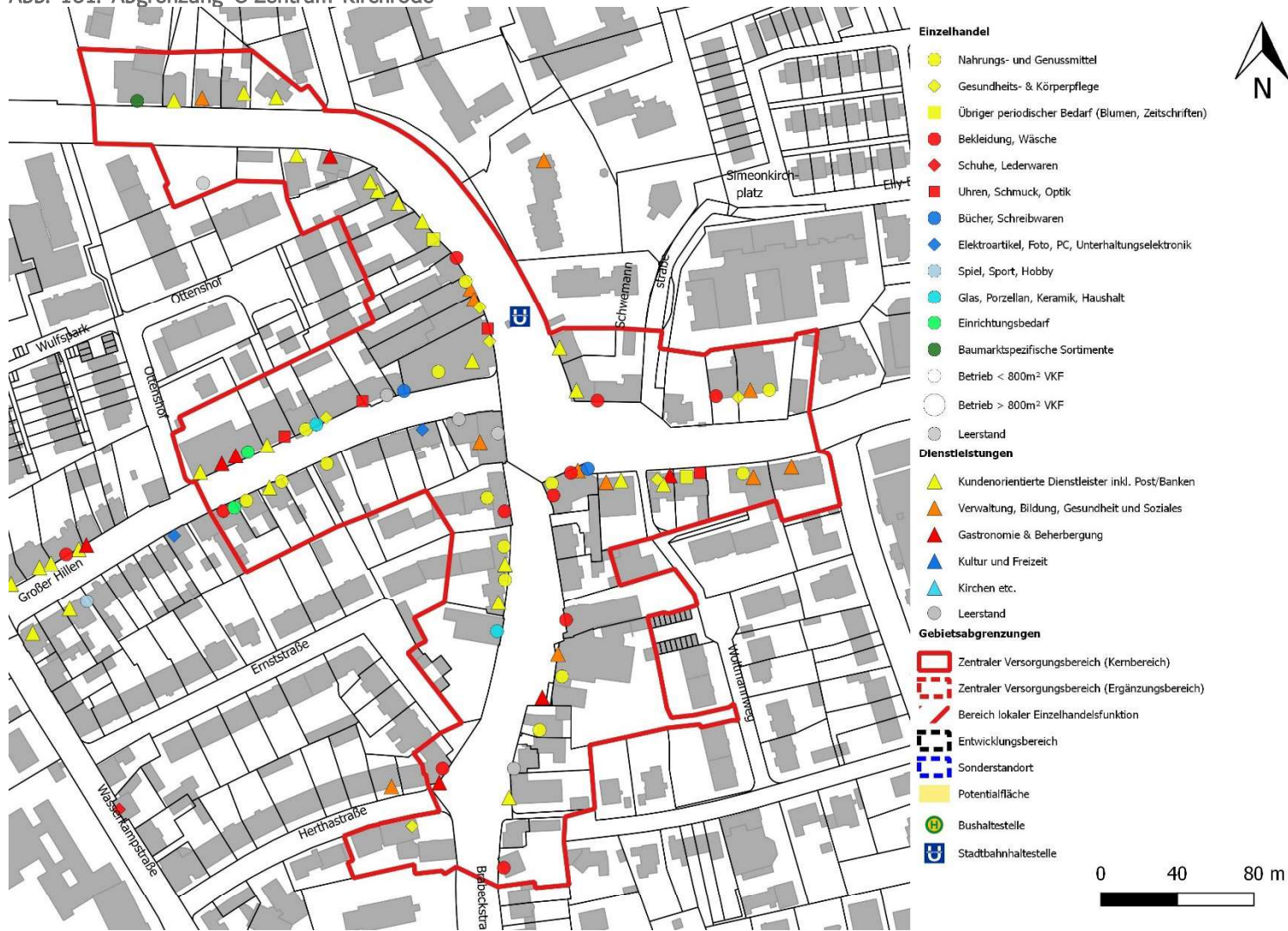
Frequenzbringerfunktion. Zudem gibt es mehrere Bäckereien, ein Reformhaus, zwei Drogeriemärkte, drei Apotheken und diverse Lebensmittelgeschäft.

Ein weiterer Schwerpunkt in der Einzelhandelsstruktur liegt im langfristigen Sortiment und hier insbesondere im Bereich Bekleidung.

Das Einzelhandelsangebot wird durch ein vielfältiges Dienstleistungsangebot aus z.T. kundenorientierten Dienstleistungsbetrieben (z.B. Geldinstitute, Friseur, Sonnenstudio) ergänzt. Gastronomische Angebote ergänzen das Angebot. Auch hat sich seit 2008 eine Außen-gastronomie entwickelt.

Zukünftiges Ziel sind der Erhalt und die Stärkung der Zentrumsfunktionen im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich. Einer Ausdünnung des Angebotes sollte gezielt entgegengewirkt werden. Durch die abgeschlossenen Baumaßnahmen bestehen durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes nun nutzbare Potenziale in der Aufenthaltsqualität.

Abb. 161: Abgrenzung C-Zentrum Kirchrode



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 162: Zentrensteckbrief C-Zentrum Kirchrode

Kirchrode (C-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung und aperiodischer Bedarf
Anzahl der Betriebe	46
Gesamtverkaufsfläche	6.681 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe City, Netto, denn's, dm, Rossmann
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus
Parksituation	zumeist straßenbegleitend mit Parkscheibe
Städtebauliche Einordnung	teilweise historischer Gebäudebestand, viele Neubauten. Im Zentrumsbereich 3-4 geschossig, Gehwege und Straßen werden aktuell umfassend saniert, nach erfolgter Umgestaltung vermutlich hohe Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 163: Eindrücke aus dem C-Zentrum Kirchrode



Brabeckstraße



Großer Hillen



Tiergartenstraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Bemerode Thie

Der zentrale Versorgungsbereich Bemerode Thie ist ein vergleichsweise junges Zentrum, das sich in einer Siedlung am Kronsberg befindet, die zu EXPO-Zeiten geplant wurde. Das D-Zentrum erstreckt sich rund um den Stadtteilplatz Thie und grenzt im Osten an die Straße Liethfeld und im Südwesten an den Kreuzungsbereich Oheriedentrift/ Wülferoder Straße.

Die kompakten Strukturen mit der hohen Baudichte im Versorgungsbereich orientieren sich an dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege. Durch eine Bus- und Stadtbahnlinie an der Ecke Oheriedentrift/ Wülferoder Straße ist das Zentrum gut an das städtische ÖPNV-Netz angebunden. Auch der Einzelhandel konzentriert sich in diesem Bereich in einem Gebäude an der Wülferoder Straße. Ein großer Kundenparkplatz der Lebensmittelbetriebe ermöglicht auch Kunden mit Auto das Zentrum gut zu erreichen.

Der Stadtteilplatz Thie ist als Fußgängerzone ausgewiesen und verstärkt das Leitbild der kurzen Wege. Allerdings sind in diesem Bereich wenige Einzelhändler und vereinzelt Dienstleistungsangebote angesiedelt. Durch die hohe Gestaltungsqualität und die große Dimensionierung wirkt der Platz modern, erscheint aber fast zu groß, um mit entsprechendem Leben gefüllt zu werden.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im D-Zentrum Bemerode Thie liegt im Bereich Nahversorgung und ist ausschließlich auf die Grundversorgung der Bewohner am Kronsberg und des näheren Umfelds ausgerichtet. Im Vergleich zu 2008 haben sich die Strukturen wenig geändert. Insgesamt gibt es im Zentrum einen Betrieb und ca. 500 qm Verkaufsfläche mehr.

Die Magnetbetriebe des Zentrums gehören dem Lebensmittelbereich an. Dazu zählen ein großflächiger Supermarkt und ein Lebensmittel-discounter. Ergänzt wird das Angebot durch einen Getränkemarkt, eine Bäckerei, einen Kiosk sowie durch ein Lebensmittelfachgeschäft. Weitere nahversorgungsrelevante Angebote stellen ein Drogeriemarkt und zwei Apotheken dar.

Abb. 164: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Bemerode Thie

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	11	3.202	22,6
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	2.317	12,7
aperiodischer Bedarf (gesamt)	1	231	***
davon zentrenrelevant	1	145	***
gesamt	12	3.433	23,4

Quelle: cima 2019

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

Vermehrt sind Dienstleistungsbetriebe im Stadtteilplatz Thie angesiedelt. Mit dem Kirchenzentrum und dem sozio-kulturellen Stadtteilzentrum (KroKuS) sind hier öffentliche Einrichtungen angesiedelt, die als wichtige Treffpunkte im Stadtteil integrative und kommunikative Aufgaben übernehmen.

Weitere zentrentypische Dienstleistungsbetriebe ergänzen das infrastrukturelle Angebot, darunter ein Gesundheitszentrum mit diversen Ärzten, welches die medizinische Grundversorgung im Stadtteil sicherstellt. Auffällig sind die vielen Leerstände im Gebäudekomplex an der Wülferoder Straße, die das Zentrum in ein negatives Licht rücken.

Als Entwicklungsziel ist der Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im westlichen Teil des Zentrums zu nennen. Hierbei steht eine Stärkung der Kompaktheit und der Kopplungseffekte zwischen den Bereichen westlich und östlich der Straße Oheriedentrift in besonderem Fokus.

Abb. 165: Abgrenzung D-Zentrum Bemerode Thie



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 166: Zentrensteckbrief D-Zentrum Bemerode Thie

Bemerode Thie (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	12
Gesamtverkaufsfläche	3.433 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>92% 8%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>93% 7%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Aldi, Rossmann
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Evangelisches Kirchenzentrum Kronsberg, Stadtteilzentrum
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus
Parksituation	Gemeinschaftsparkplatz Aldi, Rewe sowie am Gesundheitszentrum
Städtebauliche Einordnung	Einzeilige Ladenzeile mit Nahversorgern, Platzsituation am Gesundheitszentrum. Aufenthaltsqualität am Platz ist gut. Offene Bauweise.

Quelle: cima 2019

Abb. 167: Eindrücke aus dem D-Zentrum Bemerode Thie



Wülferoder Straße



Thie



Wülferoder Straße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Bemerode Rathausplatz

Zwischen Brabeck- und Berkelmannstraße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Bemerode Rathausplatz. Angebunden an das ÖPNV-Netz ist das E-Zentrum durch eine Stadtbahn- und Bushaltestelle. Die Aufenthaltsqualität auf dem Rathausplatz mit seinen vielen Sitzmöglichkeiten und seiner Zueignung als Fußgängerzone ist sehr hoch. Einige sanierungsbedürftige Gebäude jedoch mindern diesen Eindruck.

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind in Carré-Form rund um den Rathausplatz konzentriert, sodass aufgrund dieser sehr kompakten Struktur untereinander enge Synergie- und Kopplungseffekte bestehen.

Abb. 168: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Bemerode Rathausplatz

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	779	6,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	508	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	337	***
davon zentrenrelevant	2	183	***
gesamt	8	1.116	8,0

Quelle: cima 2019

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

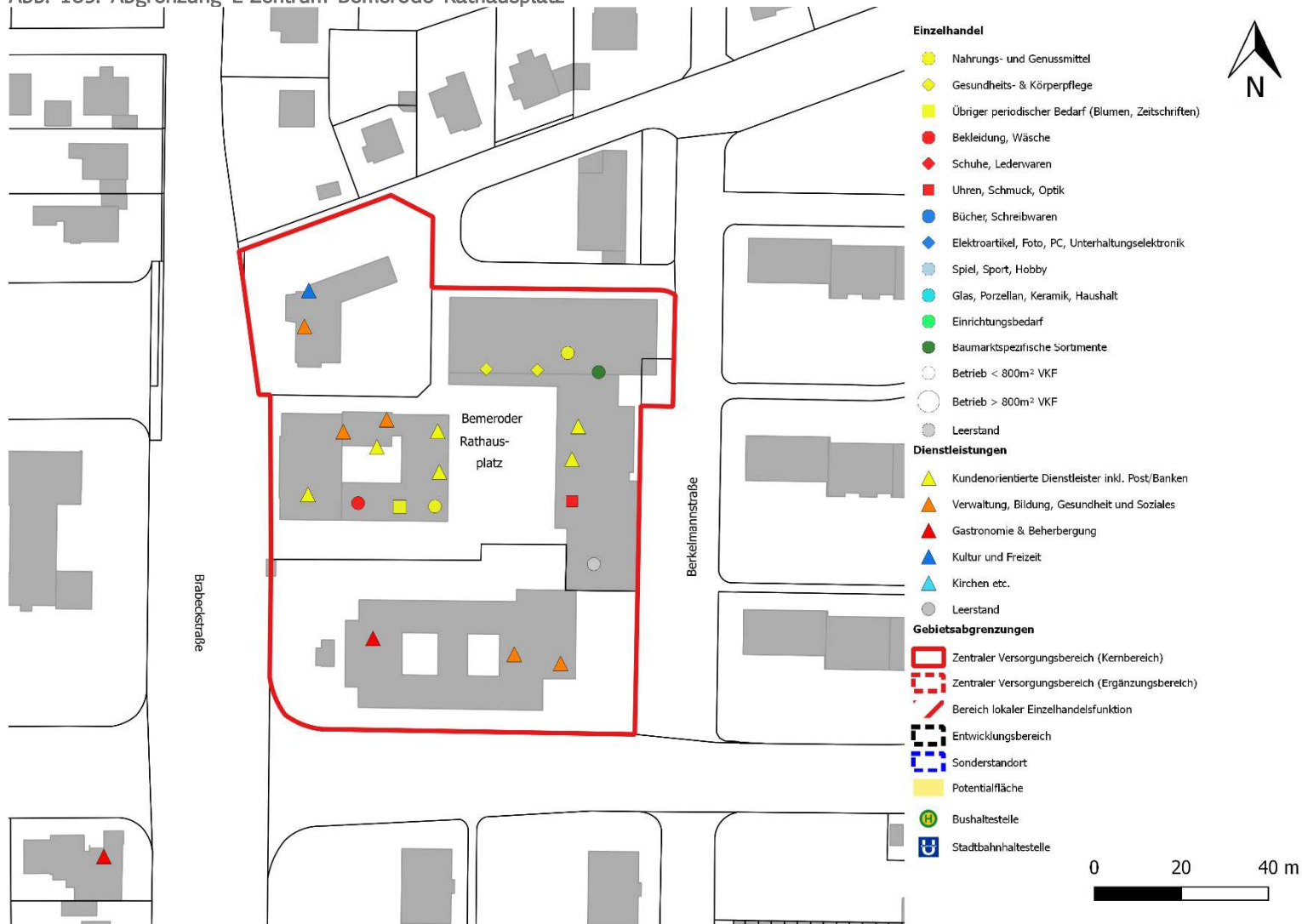
Im E-Zentrum sind acht Einzelhandelsbetriebe ansässig. Im Vergleich zu 2008 ist das lediglich ein Verlust um einen Betrieb. Obwohl ein vermehrter Rückgang der Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Angebot zu verzeichnen ist, liegt hier flächenmäßig weiterhin der Schwerpunkt (508 von insgesamt 1.116 qm). Eine wichtige Position nimmt dabei der Supermarkt ein. Ergänzt wird das Sortiment im periodischen Bedarfsbereich durch eine Bäckerei, eine Apotheke, einen Drogeriemarkt sowie durch ein Blumengeschäft. Mit Ausnahme

eines Optikers und eines Bekleidungsgeschäftes ist das Angebot vorrangig auf die Grundversorgung ausgerichtet.

Mehrere zentrentypische Dienstleistungsbetriebe (z.B. Geldinstitut, Ärzte oder Friseur) stärken ebenfalls die Grundversorgung. Der Rathausplatz wird im Osten durch ein siebengeschossiges Hochhaus gefasst, in dem mit dem Bürgeramt und Verwaltungseinrichtungen wichtige öffentliche Einrichtungen vertreten sind.

Das in den 1970er Jahren einheitlich geplante Zentrum Bemerode Rathausplatz weist mittlerweile deutliche Defizite in der baulichen Substanz auf. Um einem „Trading-Down-Effekt“ entgegen zu wirken, gilt es in den kommenden Jahren, das Zentrum durch Modernisierungsmaßnahmen im Bestand aufzuwerten und damit modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Dies gilt insbesondere für den Lebensmittelmarkt.

Abb. 169: Abgrenzung E-Zentrum Bemerode Rathausplatz



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 170: Zentrensteckbrief E-Zentrum Bemerode Rathausplatz

Bemerode Rathausplatz (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	8
Gesamtverkaufsfläche	1.116 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Edeka
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Bürgeramt, Pflegestützpunkt DRK
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend, Parkplatz Nahversorger
Städtebauliche Einordnung	Zentrum mit eingeschössiger Ladenzeile und mehrgeschossigem Rathaus und Wohnhaus, in die Jahre gekommen, Stadtmöblierung nur teilweise modernisiert



Quelle: cima 2019

Abb. 171: Eindrücke aus dem E-Zentrum Bemerode Rathausplatz



Bemeroder Rathausplatz



Brabeckstraße



Bemeroder Rathausplatz

Quelle: cima 2017

Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Bemerode Hinter dem Dorfe

Das ehemals als D-Zentrum ausgewiesene Gebiet in Alt-Bemerode wurde aufgrund des Wegfalls des Lebensmitteldiscounters, welcher die Nahversorgung im Zentrum gewährleistet hat, zu einem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion herabgestuft. Auch die funktionale Dichte des Einzelhandelsbesatzes hat deutlich abgenommen.

Der Bereich erstreckt sich entlang den Straße Hinter dem Dorfe und der Brabeckstraße. Die Bushaltestellen und die unweit des Zentrums im Norden liegende Stadtbahn gewährleisten eine Anbindung des Zentrums an das ÖPNV-Netz. Kunden mit Pkw können den Standort ebenfalls aufgrund eines Sammelparkplatzes und straßenbegleitender Parkbuchten gut erreichen.

Abb. 172: Einzelhandelsstrukturen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Bemerode Hinter dem Dorfe

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	7	879	6,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	5	773	3,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	4	642	1,7
davon zentrenrelevant	3	207	***
gesamt	11	1.521	8,2

Quelle: cima 2018

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

Auch wenn das Einzelhandelsangebot zurückgegangen ist, liegt der Schwerpunkt nach wie vor im nahversorgungsrelevanten Bereich. Dadurch, dass kein Supermarkt oder Discounter vorhanden ist, nimmt der Getränkemarkt die wichtigste Funktion ein. Das nahversorgungsrelevante Sortiment wird ergänzt durch eine Fleischerei, eine Bäckerei, ein Lebensmittelfachgeschäft sowie durch eine Apotheke.

Der Kreuzungsbereich Hinter dem Dorfe/ Brabeckstraße weist eine hohe Dichte an zentrenprägenden Dienstleistungen auf, darunter z.B. ein Fitnessstudio, eine Änderungsschneiderei oder ein Sonnenstudio. Diese führen zu Synergie- und Kopplungseffekte. Hervorzuheben sind auch die vielen Dienstleister aus der Gesundheitsbranche. In diesem Kreuzungsbereich sind allerdings auch einige Leerstände zu verzeichnen.

Eine Revitalisierung des Zentrums durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs (Lebensmitteldiscounter, -vollsortimenter, Biolebensmittelmarkt) oder eines Drogeriefachmarktes wäre zukünftig wünschenswert. Dies würde dem Bereich (wieder) eine nennenswerte Nahversorgungsfunktion verleihen.

Abb. 173: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Bemerode Hinter dem Dorfe



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 174: Eindrücke aus dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Bemerode Hinter dem Dorfe



Brabeckstraße



Hinter dem Dorfe

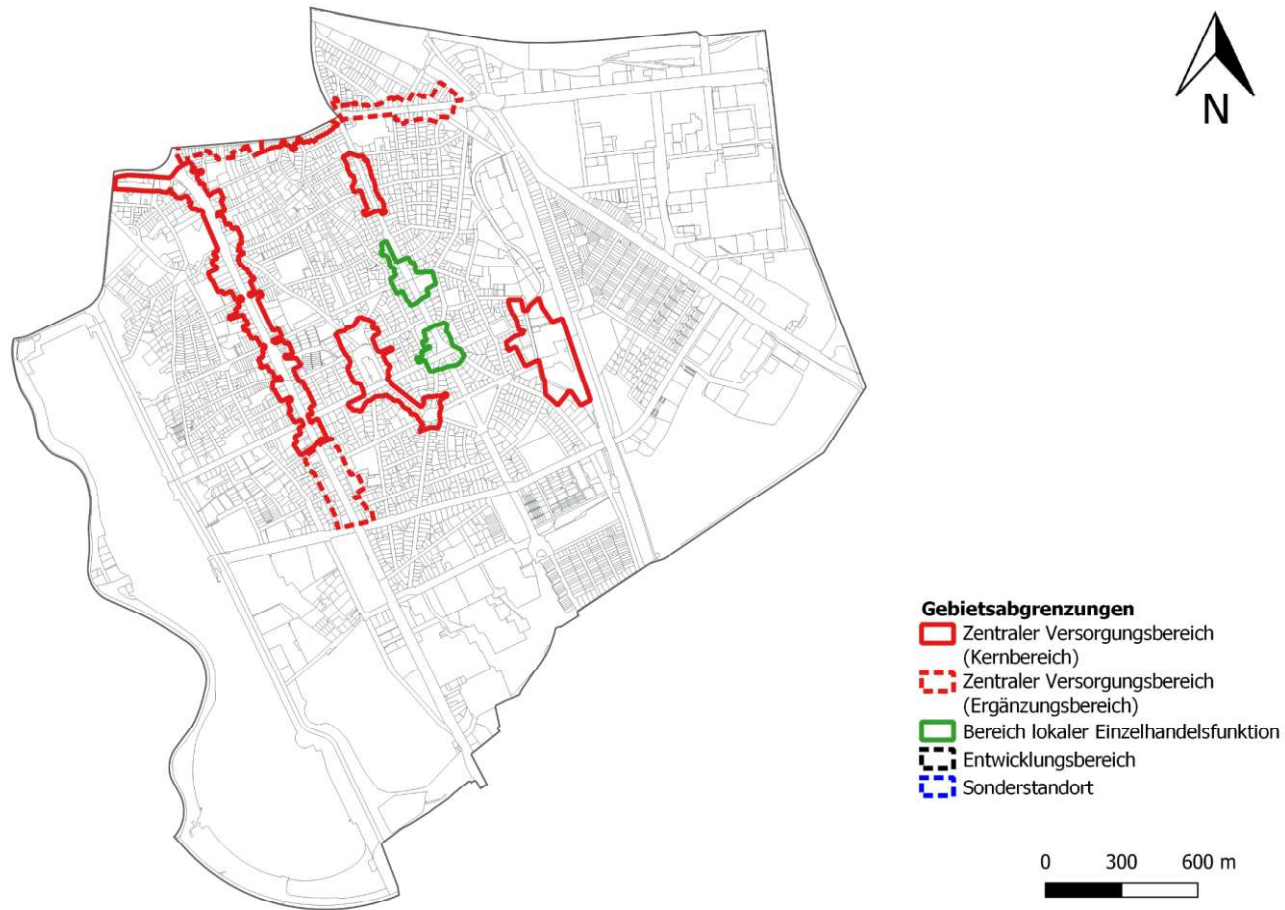


Am Gutspark

Quelle: cima 2017

7.7 Stadtbezirk 07 – Südstadt-Bult

Abb. 175: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Südstadt-Bult



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Der Stadtbezirk Südstadt-Bult beherbergt insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche und zwei Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion. Als zentrale Versorgungsbereiche werden die C-Zentren Südstadt und An der Weide definiert. Ferner gibt es in diesem Bezirk das D-Zentrum Südstadt Stephansplatz und das E-Zentrum Sallstraße Nord. Als Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion bestehen die Bereiche Sallstraße Mitte sowie Sallstraße Süd.

Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Südstadt Hildesheimer Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Südstadt Hildesheimer Straße ist das größte Zentrum des Stadtbezirks und erstreckt sich entlang des nördlichen Teils der Hildesheimer Straße. Im Norden grenzt es an den Kreuzungsbereich Aegidientorplatz und im Süden an die Allmersstraße. Der im Süden angrenzende Bereich bis zum Knotenpunkt Altenbekener Damm ist als Ergänzungsbereich ausgewiesen, da dieser nur eine geringe funktionale Besatzdichte aufweist. Die Abgrenzung von 2008 wurde größtenteils beibehalten, nur der Teilbereich im Norden ab der Akazienstraße bis zum Kreuzungsbereich Aegidientorplatz wurde in den Versorgungsbereich integriert und grenzt somit an den Ergänzungsbereich Marienstraße.

Durch mehrere Bus- und U-Bahnhaltestellen im Zentrum und angrenzenden Stadtbahnlinien kann das C-Zentrum gut erreicht werden. Die Hildesheimer Straße ist eine Einfallstraße in die Innenstadt von Hannover und weist somit eine überörtliche Bedeutung auf. Kunden mit Pkw erreichen den Versorgungsbereich demnach auch gut und finden Parkplätze in den straßenbegleitenden Parkbuchten. Auch für den nicht motorisierten Verkehr sind breite Fahrradwege ausgebaut.

Die vierspurige, stark befahrene Hildesheimer Straße mindert jedoch die Aufenthaltsqualität im Zentrum und trennt dieses. Auch die Länge des C-Zentrums von fast 900 Metern steht einem kompakten räumlich-funktionalen Zusammenhang entgegen. Nichtsdestotrotz lassen sich durch die breiten Gehwege und der gestalterisch ansprechenden

Trennung der Verkehrsfunktionen Qualitäten im öffentlichen Raum des Zentrums erkennen.

Die Anzahl an Einzelhandelsbetrieben hat sich von 73 im Jahr 2008 auf 64 verringert. Die Verkaufsfläche ist dagegen im selben Zeitraum von 5.750 qm auf 6.961 qm gestiegen. Die sehr kleinteilige Struktur von 2008 findet sich dennoch auch heute wieder. Großflächige Betriebe sind nicht vorhanden, auch mittelgroße Betriebe (200 bis 800 qm Verkaufsfläche) sind deutlich in der Minderheit. Zu den größten Betrieben zählen ein Lebensmitteldiscounter und zwei Einrichtungsgeschäfte.

Abb. 176: Einzelhandelsstrukturen im C-Zentrum Südstadt Hildesheimer Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	35	3.524	33,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	21	1.952	11,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	29	3.437	28,5
davon zentrenrelevant	24	1.946	23,0
gesamt	64	6.961	61,6

Quelle: cima 2019

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt im nahversorgungsrelevanten Bereich. Zu den wichtigsten Betrieben in diesem Bereich zählen der eben schon erwähnte Lebensmitteldiscounter, ein weiterer Lebensmitteldiscounter im Ergänzungsbereich und ein Supermarkt. Diverse Lebensmittelfachgeschäften oder Betrieben des Lebensmittelhandwerks ergänzen das vielfältige Lebensmittelangebot.

Neben weiteren nahversorgungsrelevanten Angeboten (u.a. Drogeriemärkte) weist das C-Zentrum überdies ein größeres Angebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches (u.a. Bekleidung, Foto und Optik,

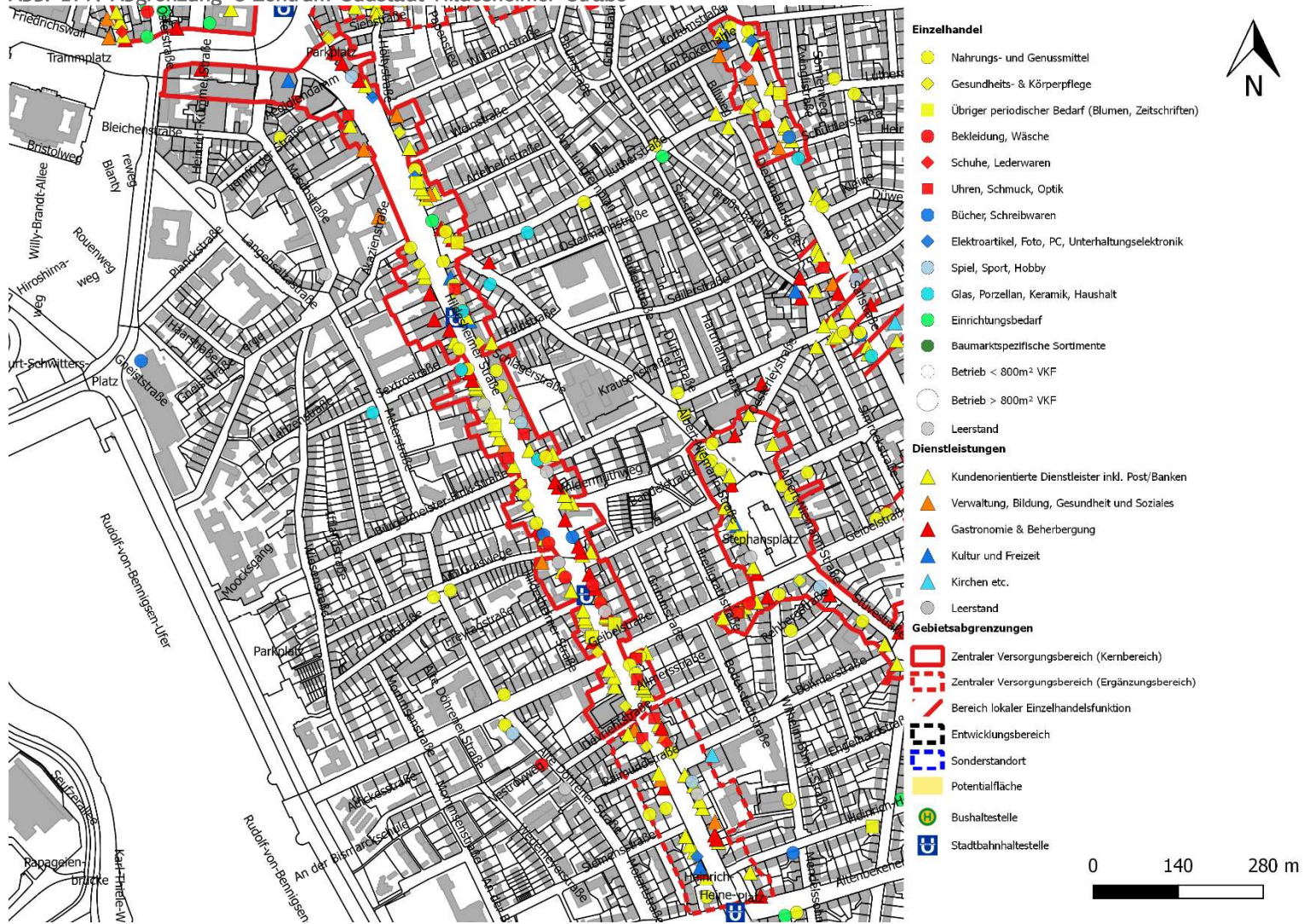
Telekommunikation) auf und übernimmt damit eine Versorgungsfunktion, die deutlich über die reine Nahversorgung hinausgeht.

Der zentrale Versorgungsbereich ist charakterisiert durch die Besatzdichte der Dienstleistungsbetriebe, die sogar die der Einzelhandelsbetriebe übersteigt. Es handelt sich dabei hauptsächlich um kundenorientierte Dienstleister, wie z.B. Friseure und zahlreiche Geldinstitute. Überdies sind zahlreiche gastronomische Angebote von niedriger bis mittlerer Angebotsqualität vorhanden. Hervorzuheben sind kundenintensive öffentliche Einrichtung, die sich vermehrt im Norden des Zentrums ansiedeln. Dazu zählen u.a. das Theater am Aegi und die Stadtbibliothek.

Zum Zeitpunkt der Erhebung wies das C-Zentrum mehrere Leerstände auf, die vermehrt im mittleren und südlichen Bereich vorzufinden waren.

Die bandartige Struktur des C-Zentrums Südstadt Hildesheimer Straße erschwert die Bildung eines Funktionsaustausches innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Dennoch lässt sich ein weitreichender Einzelhandelsbesatz in den Erdgeschosslagen des Zentrums feststellen. Insbesondere gilt es somit weiterhin, den Kernbereich des Zentrums zu stärken. Entwicklungen innerhalb des Zentrums sind durch die bauliche Struktur schwer realisierbar. Sie sollten dennoch bei geeigneter Nutzung ermöglicht werden, um die Zentrumsfunktion weiterhin zu gewährleisten.

Abb. 177: Abgrenzung C-Zentrum Südstadt Hildesheimer Straße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 178: Zentrensteckbrief C-Zentrum Südstadt Hildesheimer Straße Südstadt (C-Zentrum)

Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	64
Gesamtverkaufsfläche	6.961 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>45% 55%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>49% 51%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Netto, Rossmann, Aldi (Ergänzungsbereich), Seilerelei H. Rockmann, Käsefachgeschäft Schaub
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Region Hannover, Theater am Aegi, Nord/ LB, Stadtbibliothek
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus (mehrere Haltestellen)
Parksituation	straßenbegleitend (größten Teils mit Parkscheibe 2h), mittlerer Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung (zumeist 5-geschossig), viele Nachkriegsbauten, wenig historische Bausubstanz, sanierte Gehwege. Der Übergang zum Entwicklungsbereich im Süden nicht deutlich, Tankstellen und Spielhalle unterbrechen das städtebauliche Bild, im Süden viele Dienstleister



Quelle: cima 2019

Abb. 179: Eindrücke aus dem C-Zentrum Südstadt Hildesheimer Straße



Hildesheimer Straße



Constructa-Brunnen



Aegidientorplatz

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Südstadt An der Weide

Das C-Zentrum Südstadt An der Weide war 2011 aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes noch als Sonderstandort ausgewiesen. Bereits damals verfügte der Standort über ein vergleichsweise großes zentrenrelevantes Angebot. Mittlerweile haben sich vermehrt Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt angesiedelt, sodass der Bereich als bedeutende Einzelhandelslage für die Wohnsiedlungen im näheren Umfeld gilt und somit als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet wurde.

Die Abgrenzung des Sonderstandortes von 2011 wurde deutlich verkleinert. 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.

Kunden mit Pkw können das Zentrum aufgrund eines großen Sammelplatzes gut erreichen. Durch die unmittelbare Nähe zu einer Wohnsiedlung, das westlich an das Zentrum angrenzt, kann der Versorgungsbereich gut mit Rad oder zu Fuß erreicht werden. 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.

Mit einem großflächigen Supermarkt, einem großflächigen und einem mittelgroßen Lebensmittel-Discounter sowie einem Bio-Supermarkt ist das C-Zentrum im Bereich Nahversorgung gut aufgestellt.

Insgesamt beherbergt der zentrale Versorgungsbereich 14 Einzelhandelsbetriebe. Neben den eben erwähnten Nahversorgungsbetrieben wird das Sortiment im periodischen Bereich u.a. ergänzt durch einen Drogeriemarkt und Bäckereien.

Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 22.500 qm. Das ist vor allem auf den 9.413 qm großen Baumarkt zurückzuführen. Daneben befinden sich u.a. ein Textil-Discounter, ein Möbelgeschäft und ein Laden

mit Tierbedarf im Zentrum. Zum überwiegenden Teil sind die Betriebe im aperiodischen Bereich nicht zentrenrelevant.

Abb. 180: Einzelhandelsstrukturen im C-Zentrum Südstadt An der Weide

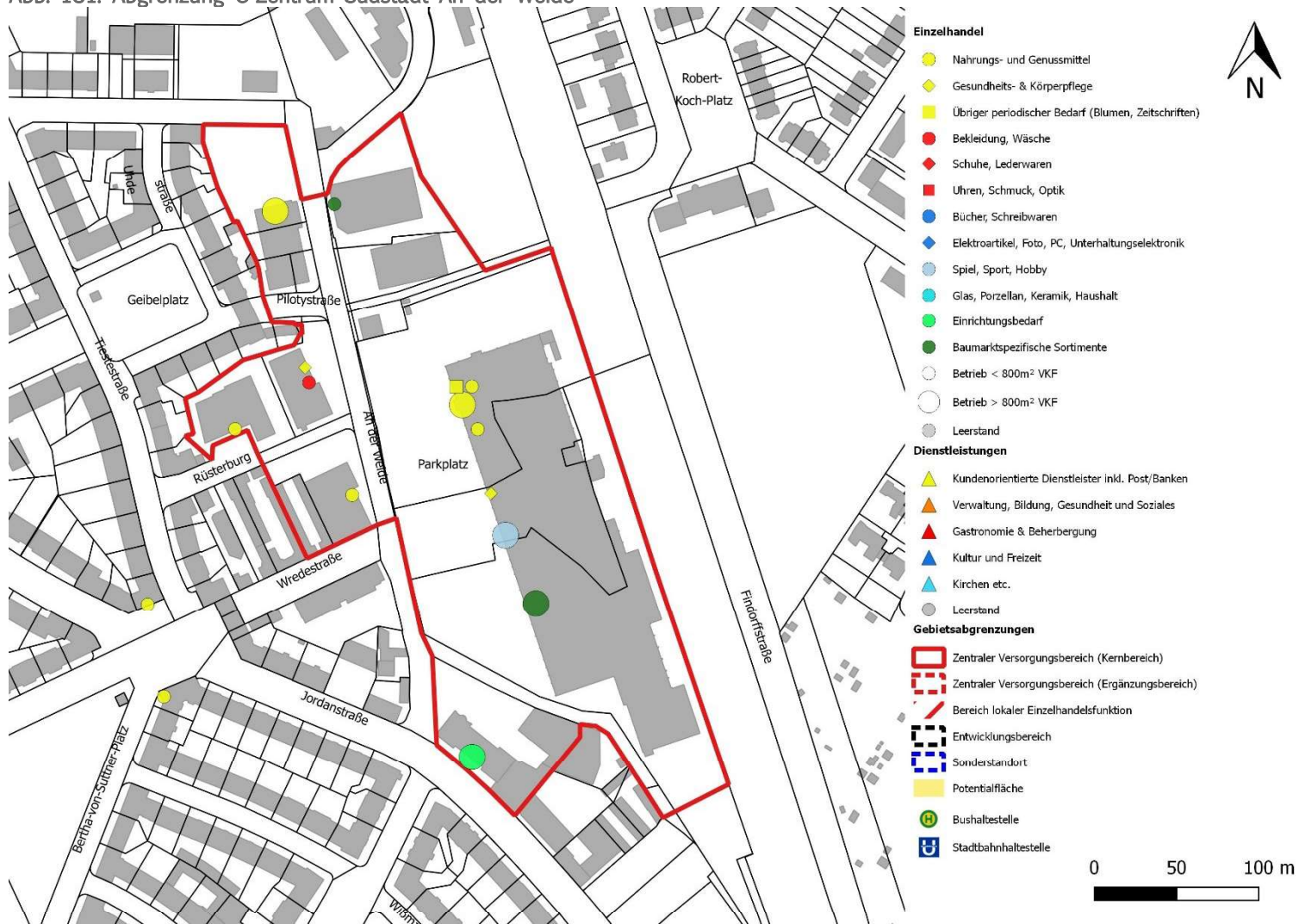
	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	9	6.586	39,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	6	5.211	29,8
aperiodischer Bedarf (gesamt)	5	15.940	37,6
davon zentrenrelevant	1	1.891	***
gesamt	14	22.526	77,2

Quelle: cima 2019

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

Das C-Zentrum Südstadt An der Weide besitzt aufgrund des weitreichenden Angebotes eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk. Die derzeit noch starken Fachmarktcharakter aufweisende städtebauliche Struktur sollte sich zukünftig qualitativ weiterentwickeln. Bei Neuansiedlungen oder Modernisierungen ist daher insbesondere auf eine ansprechende, qualitativ hochwertige Architektur zu achten. In den kommenden Jahren sollte es zudem das Ziel sein, verstärkt auch Dienstleistungsangebote im Zentrum zu etablieren sowie die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Ziel ist es, neben dem vorwiegend auf den Versorgungseinkauf ausgerichteten Angebot zentrenergänzende Funktionen vorzuhalten, die zum Verweilen einladen. 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.

Abb. 181: Abgrenzung C-Zentrum Südstadt An der Weide



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017

Bearbeitung: cima 2019

Abb. 182: Zentrensteckbrief C-Zentrum Südstadt An der Weide

Südstadt An der Weide (C-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und aperiodischer Bedarfsbereich
Anzahl der Betriebe	14
Gesamtverkaufsfläche	22.526 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	E-Center, Lidl, Penny, Alnatura, dm, Hagebaumarkt
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Bushaltestellen außerhalb des Zentrums (Jordanstraße, Sallstraße)
Parksituation	großzügige Parkplätze der Einzelhandelsbetriebe
Städtebauliche Einordnung	innerhalb des Zentrums überwiegend funktionale Gewerbebauten, westlich des Zentrums überwiegend Blockrandbebauung, geringe Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 183: Eindrücke aus dem C-Zentrum Südstadt An der Weide



An der Weide



Spielhagenstraße



Rüsterburg

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Südstadt Stephansplatz

Das vormals als Entwicklungsbereich ausgewiesene D-Zentrum Südstadt Stephansplatz wurde aufgrund der zwei in integrierter Wohngebietslage liegenden kleinflächigen Supermärkte sowie des ergänzenden Angebots des aperiodischen Bedarfsbereichs, hochgestuft. Der Versorgungsbereich erstreckt sich rund um den Stephansplatz und weitet sich im Süden entlang der Stüvestraße bis zum Berthavon-Suttner-Platz auf.

Eine Konzentration ist im Bereich des Stephansplatzes festzustellen. Im südöstlichen Bereich wird der Einzelhandelsbesatz in der Stüvestraße durch Wohnnutzung im Erdgeschoss teilweise unterbrochen.

Das Zentrum ist grün gestaltet und durch das geringe Verkehrsaufkommen, ausgenommen auf der Geibelstraße, angenehm leise. Besonders durch den vielfältig nutzbaren Stephansplatz ist die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich sehr hoch (u.a. Spiel- und Bolzplatz). Jeden Freitag findet dort ein Wochenmarkt statt, der als Anziehungspunkt im Quartier auch die umliegenden Einzelhändler und Gastronomen in diesem Bereich davon profitieren lässt.

Abb. 184: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Südstadt Stephansplatz

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	11	1.478	11,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	8	1.284	7,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	11	480	1,6
davon zentrenrelevant	10	418	1,5
gesamt	22	1.958	13,0

Quelle: cima 2019

Bei fast gleichbleibender Verkaufsfläche von ca. 2.000 qm ist die Anzahl der Betriebe in zehn Jahren von 30 auf 22 gesunken.

Der verkaufsflächenmäßige Schwerpunkt mit 1.284 qm liegt nach wie vor im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich und wird im Wesentlichen durch die zwei mittelgroßen Supermärkte bestimmt. Diese nehmen eine Versorgungsfunktion für die Wohnsiedlungen ein, von der das D-Zentrum umgeben ist. Zum weiteren Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortiment im D-Zentrum zählen ein Reformhaus, eine Bäckerei, mehrere Lebensmittelfachgeschäfte sowie eine Apotheke.

Das Angebot zwischen Betrieben im periodischen und aperiodischen Bedarf ist im D-Zentrum Südstadt Stephansplatz ausgeglichen. Auch hier gibt es 11 überwiegend zentrenrelevante Betriebe, die vermehrt dem Bereich Bekleidung angehören.

Mehrere kunden- und freizeitorientierte Dienstleistungen ergänzen das Einzelhandelsangebot funktional. Daneben sind einige gastronomische Angebote (Cafés und Imbisse) im D-Zentrum angesiedelt.

Zukünftig gilt es, insbesondere das Alleinstellungsmerkmal des Zentrums, den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz zu stärken. Potenzialflächen für die ansässigen Nahversorgungsbetriebe sind indes kaum vorhanden. Durch die hohe Aufenthaltsqualität bietet das Zentrum allerdings gute Voraussetzungen für eine vitale Zentrumsentwicklung.

Abb. 185: Abgrenzung D-Zentrum Südstadt Stephansplatz



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 186: Zentrensteckbrief D-Zentrum Südstadt Stephansplatz

Südstadt Stephansplatz (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung, aperiodischer Bedarfsbereich
Anzahl der Betriebe	22
Gesamtverkaufsfläche	1.958 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe City, Edeka
Wochenmarkt	Freitag (8-13 Uhr)
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn- und Bushaltestellen außerhalb des Zentrums in jeweils ca. 300 m Entfernung (Hildesheimer Straße, Sallstraße)
Parksituation	straßenbegleitendes Parken, hoher Parkdruck, Parkplatz nördlich Stephansplatz
Städtebauliche Einordnung	mehrgeschossige Blockrandbebauung, hohe Einwohnerdichte, hohe Aufenthaltsqualität rund um Stephansplatz



Quelle: cima 2019

Abb. 187: Eindrücke aus dem D-Zentrum Südstadt Stephansplatz



Schlägerstraße



Geibelstraße



Stüvestraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Sallstraße Nord

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs hat sich im Vergleich zu 2008 nicht wesentlich geändert. Er erstreckt sich linear entlang der Sallstraße und grenzt im Süden an die Schütterstraße und im Norden an die Rautenstraße.

Durch die breiten Gehwege und ausgebauten Radwege sowie durch die ansprechend gestaltete und begrünte Sallstraße lassen sich Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum des Zentrums erkennen. Diese werden jedoch beeinträchtigt durch die Verkehrsbelastung der hochfrequentierte Sallstraße, was zu einer offensichtlich geringen Passantenfrequenz führt.

Abb. 188: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Sallstraße Nord

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	459	5,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	317	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	4	286	1,2
davon zentrenrelevant	4	223	1,1
gesamt	9	745	6,9

Quelle: cima 2019

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

Mit neun Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von 775 qm ist das E-Zentrum eines der kleinsten seiner Art. Großflächige Betriebe sind innerhalb des Zentrums nicht vorhanden.

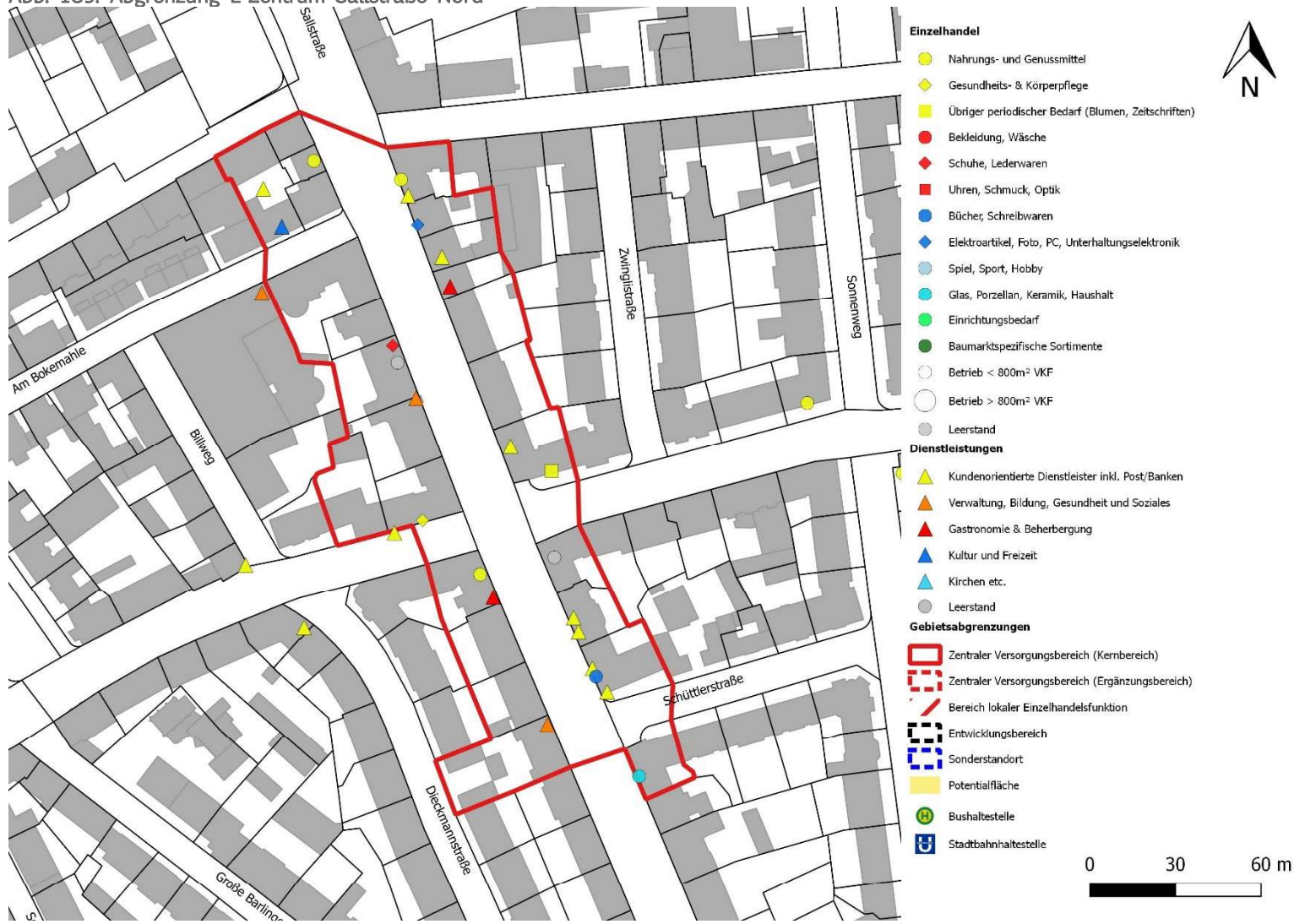
Die Angebotsstruktur ist wie 2008 nahversorgungsgeprägt und wird durch einen Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei, einen Kiosk sowie durch eine Apotheke bestimmt. Im weiteren kurzfristigen Bedarfsbereich ist ein Blumengeschäft im Zentrum angesiedelt. Das Sortiment im aperiodischen Bedarfsbereich besteht u.a. aus einer Buchhandlung

und einem Einrichtungsgeschäft. Ergänzt wird das Angebot durch kundenorientierte Dienstleister und zwei Gastronomiebetriebe.

Damit besteht für das Zentrum Sallstraße-Nord ein im Vergleich zu den benachbarten Zentren Sallstraße Süd und Sallstraße Mitte vergleichsweise gutes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das ist auch der Grund dafür, dass die weiteren E-Zentren in der Sallstraße zu einem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion herabgestuft wurden. Die Barrierewirkung der Sallstraße könnte durch Verbesserung der Fußgängerquerungsmöglichkeiten verbessert werden.

Die Nahversorgungsfunktion des E-Zentrums Sallstraße Nord sollte zukünftig gesichert werden. Um den Fortbestand des Ankermieters Penny zu gewährleisten, sollten Modernisierungsabsichten am Standort positiv begleitet werden.

Abb. 189: Abgrenzung E-Zentrum Sallstraße Nord



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 190: Zentrensteckbrief E-Zentrum Sallstraße Nord

Sallstraße Nord (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	9
Gesamtverkaufsfläche	745 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>44% 56%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>38% 62%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Penny
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Stadtarchiv, Hannover Fachbereich Erneuerung und Wohnen
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Bushaltestelle "Lutherstraße" (1 Linie)
Parksituation	straßenbegleitend, hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung, 4-5 geschossig, jünger als Jahrhundertwende junge Bäume, sonst wenig grün keine Plätze



Quelle: cima 2019

Abb. 191: Eindrücke aus dem E-Zentrum Sallstraße Nord



Sallstraße



Sallstraße



Sallstraße/ Lutherstraße

Quelle: cima 2017

Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Mitte

Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Mitte erstreckt sich entlang der Sallstraße und grenzt nördlich an die Düwelstraße und südlich an die Mitte des Gebäudeblockes zwischen Krausenstraße und Bandelstraße. Aufgrund der geringen Einzelhandelsbesatzdichte, die seit 2008 um weitere Betriebe abgenommen hat, sowie des Fehlens eines Nahversorgungsbetriebes wurde das ehemalige E-Zentrum herabgestuft.

Abb. 192: Einzelhandelsstrukturen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Mitte

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	2	32	0,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	32	0,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	5	239	1,1
davon zentrenrelevant	5	239	1,1
gesamt	7	271	1,3

Quelle: cima 2019

Gegenüber 2008 musste der Standort einen Verlust an Betrieben hinnehmen. So waren hier 2008 noch 12 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 500 qm ansässig, während es heute nur noch sieben Betriebe sind. Die Verkaufsfläche hat sich fast um die Hälfte auf 271 qm verringert.

Die Angebotsstruktur ist nach wie vor hauptsächlich durch Angebote im langfristigen Bereich geprägt. Eine Lebensmittelnaheversorgung wird lediglich über eine Bäckerei erbracht. Ergänzt wird der kurzfristige Bedarfsbereich durch einen Kiosk.

Innerhalb des Zentrums besteht ein sehr geringer Besatz und ein fehlendes umfassenderes Angebot an Lebensmitteln und anderen

Gütern des kurzfristigen Bedarfs zur Verbesserung der Nahversorgungsfunktion.

Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Mitte sollte in seiner Funktion als multifunktionaler Bereich für kleinflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie gestärkt werden.

Abb. 193: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Mitte



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 194: Eindrücke aus dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Mitte



Sallstraße/ Kleine Düwelstraße



Sallstraße



Sallstraße

Quelle: cima 2017

Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Süd

Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Süd erstreckt sich rund um den Sallplatz im Kreuzungsbereich Sallstraße/ Geibelstraße/ An der Questenhorst. Aufgrund der geringen Einzelhandelsbesatzdichte und des Fehlens eines bedeutsamen Nahversorgungs-Betriebs wurde das ehemalige E-Zentrum herabgestuft.

Abb. 195: Einzelhandelsstrukturen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Süd

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	7	254	1,4
davon Nahrungs- und Genussmittel	6	244	1,3
aperiodischer Bedarf (gesamt)	5	176	0,5
davon zentrenrelevant	4	158	0,5
gesamt	12	430	2,0

Quelle: cima 2019

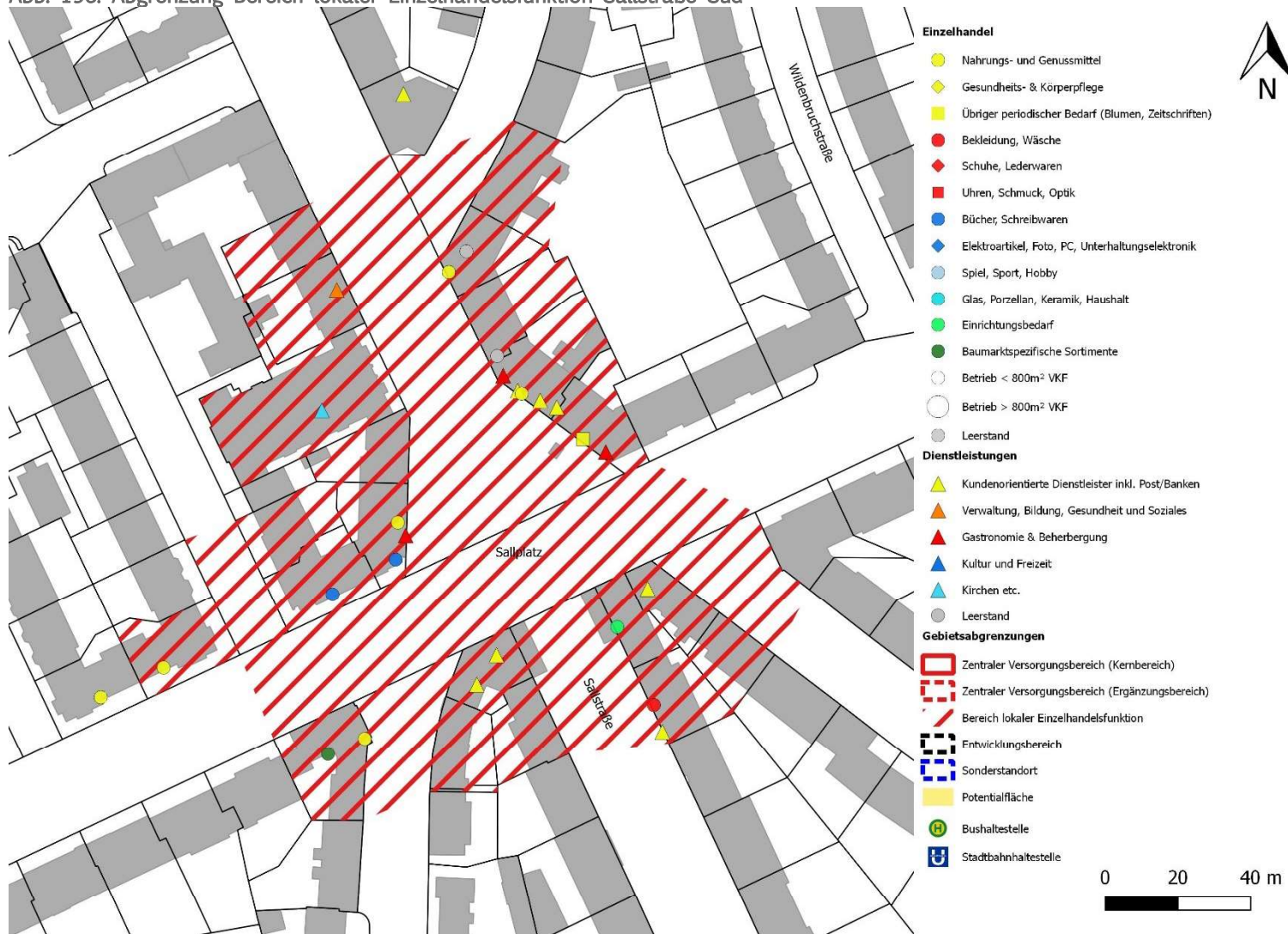
Im Vergleich zu 2008 hat sich der Einzelhandelsbesatz von zehn auf zwölf Betriebe und von 375 auf 430 qm erweitert. Trotzdem ist das Angebot im Vergleich zu anderen E-Zentren eher unterdurchschnittlich. Der Schwerpunkt liegt nach wie vor im nahversorgungsrelevanten Bereich und wird durch eine Bäckerei, einen Naturkostladen und einige Lebensmittelfachgeschäfte bestimmt. Somit ist das Lebensmittelangebot zwar besser aufgestellt als am Standort Sallstraße Mitte, weitere nahversorgungsrelevante Betriebe und ein umfassendes Angebot fehlen jedoch.

Mittelfristige Angebote werden durch ein kleines Bekleidungsgeschäft, einen Laden mit Heimtextilien, zwei Schreibwarenläden sowie durch ein Geschäft für Baumaterialien erbracht. Einige kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Angebot.

Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden zwei Leerstände identifiziert.

Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Süd sollte in seiner Funktion als multifunktionaler Bereich für kleinflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie gestärkt werden.

Abb. 196: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Süd



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 197: Eindrücke aus dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Süd



Sallstraße/ Geibelstraße



Sallstraße

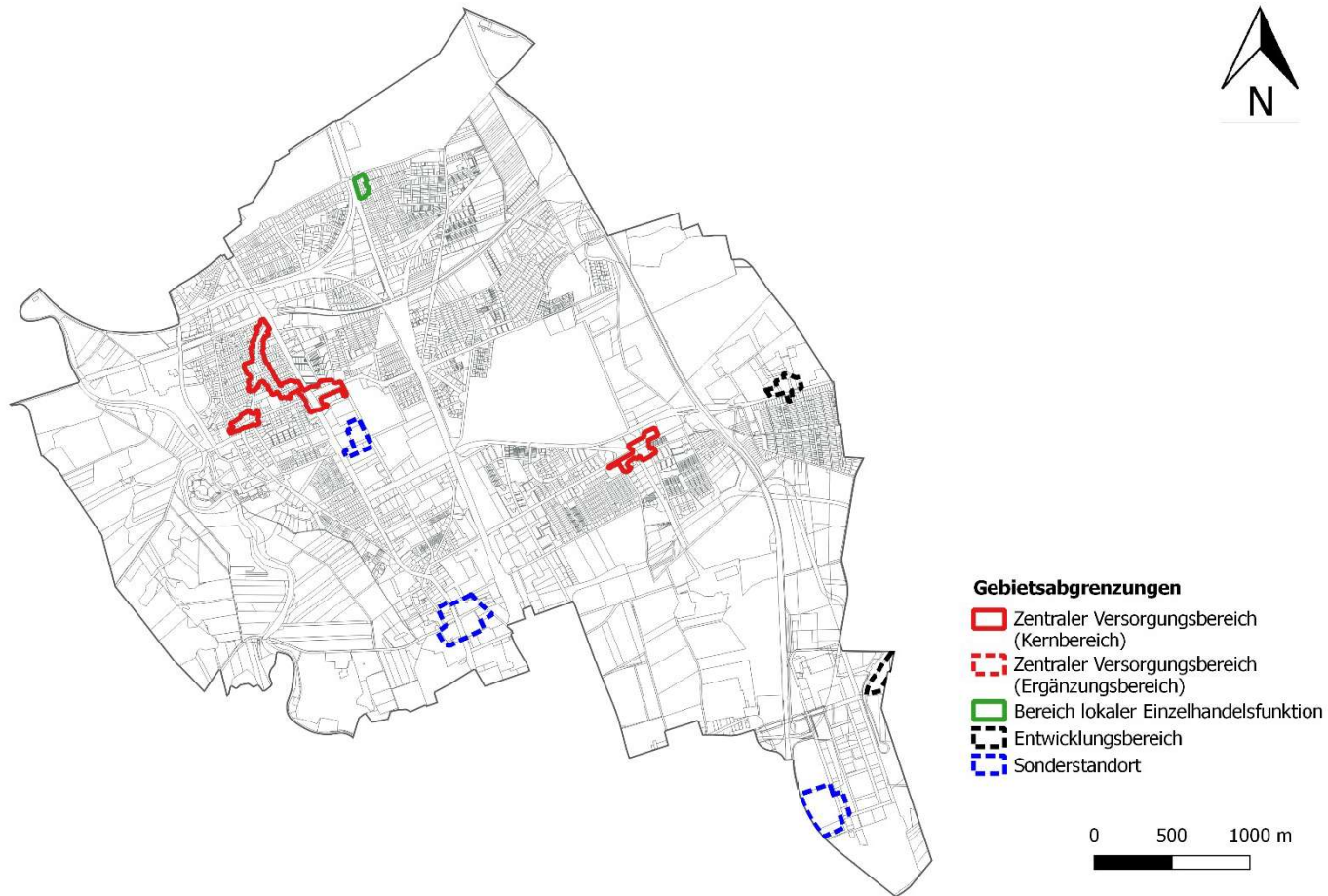


Sallplatz

Quelle: cima 2017

7.8 Stadtbezirk 08 – Döhren-Wülfel

Abb. 198: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Döhren-Wülfel



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Der Stadtbezirk Döhren-Wülfel beherbergt insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche, einen Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion sowie drei Sonderstandorte und einen Entwicklungsbereich. Zu den zentralen Versorgungsbereichen gehören das D-Zentrum Fiedeler Platz/ Peiner Straße und die E-Zentren Döhren Abelmannstraße und Mittelfeld. Als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion ist der Bereich Waldheim klassifiziert. Auch befinden sich im Stadtbezirk die Sonderstandorte An der Wollebahn, Straße der Nationen und Hildesheimer Straße. Die Entwicklungsbereiche Kronsberg Süd und Wülfeler Straße Vitalquartier sind ebenfalls im Stadtbezirk gelegen.

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Döhren Fiedeler Platz/ Peiner Straße

Die E-Zentren Döhren Fiedeler Platz und Döhren Peiner Straße wurden aufgrund der räumlichen und funktionalen Nähe zu einem großen zentralen Versorgungsbereich zusammengeführt. Das jetzige D-Zentrum erstreckt sich im Norden entlang der Fiedelerstraße über den Fiedelerplatz, läuft dann südlich entlang der Ziegelstraße und Borgentrickstraße über die Hildesheimer Straße entlang der Peiner Straße bis hin zur Thurnithstraße.

Der Versorgungsbereich wird durch mehrere Bushaltestellen und die Anbindung der Stadtbahn auf der Hildesheimer Straße gut erschlossen. Für Pkw-Fahrer ist das Zentrum auch durch die vierspurige Hildesheimer Straße gut erreichbar, allerdings besteht durch die straßenbegleitenden und zeitbegrenzten Parkplätze ein hoher Parkdruck. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich weitestgehend um den Fiedelerplatz und in der Fiedelerstraße. Weiter südlich nimmt dieser ab. In diesem Bereich ist auch die Aufenthaltsqualität, insbesondere am Fiedelerplatz, durch die moderne Stadtmöblierung und die Begrünung höher. Dieser Platz ist auch regelmäßiger Standort für den Wochenmarkt (Freitag 8-13 Uhr) und fördert als Treffpunkt das soziale Miteinander innerhalb des Stadtteils.

Aufgrund des städtebaulich-funktionalen Bruchs im Bereich der Ziegelstraße wird das Zentrum getrennt. Auch die stark befahrene Hildesheimer Straße stellt eine Barriere dar.

Der zentrale Versorgungsbereich Döhren Fiedeler Platz/ Peiner Straße umfasst insgesamt 42 Einzelhandelsbetriebe bei einer Gesamtverkaufsfläche von 3.669 qm. Das Angebot zwischen Betrieben im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich ist ausgeglichen.

Abb. 199: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Döhren Fiedeler Platz/ Peiner Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	21	1.820	19,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	15	1.228	7,7
aperiodischer Bedarf (gesamt)	21	1.849	10,3
davon zentrenrelevant	21	1.719	9,8
gesamt	42	3.669	29,3

Quelle: cima 2019

Der Schwerpunkt im kurzfristigen Bereich liegt im nahversorgungsrelevanten Angebot. Zu den wichtigsten Betrieben zählen hier der Supermarkt in der Borgentrickstraße und der Drogeriemarkt in der Peiner Straße. Beide Frequenzbringer im Versorgungsbereich befanden sich im vorherigen E-Zentrum Peiner Straße, die auch schon damals eine Nahversorgungsfunktion für das benachbarte Zentrum Fiedeler Platz gewährleistet haben. Daneben wird die Nahversorgung im D-Zentrum u.a. durch Bäckereien, Apotheken, eine Fleischerei und mehrere Lebensmittelfachgeschäfte in vielfältigem Umfang garantiert. Zudem nimmt der Wochenmarkt, der jeden Freitag auf dem Fiedelerplatz stattfindet, eine wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion wahr.

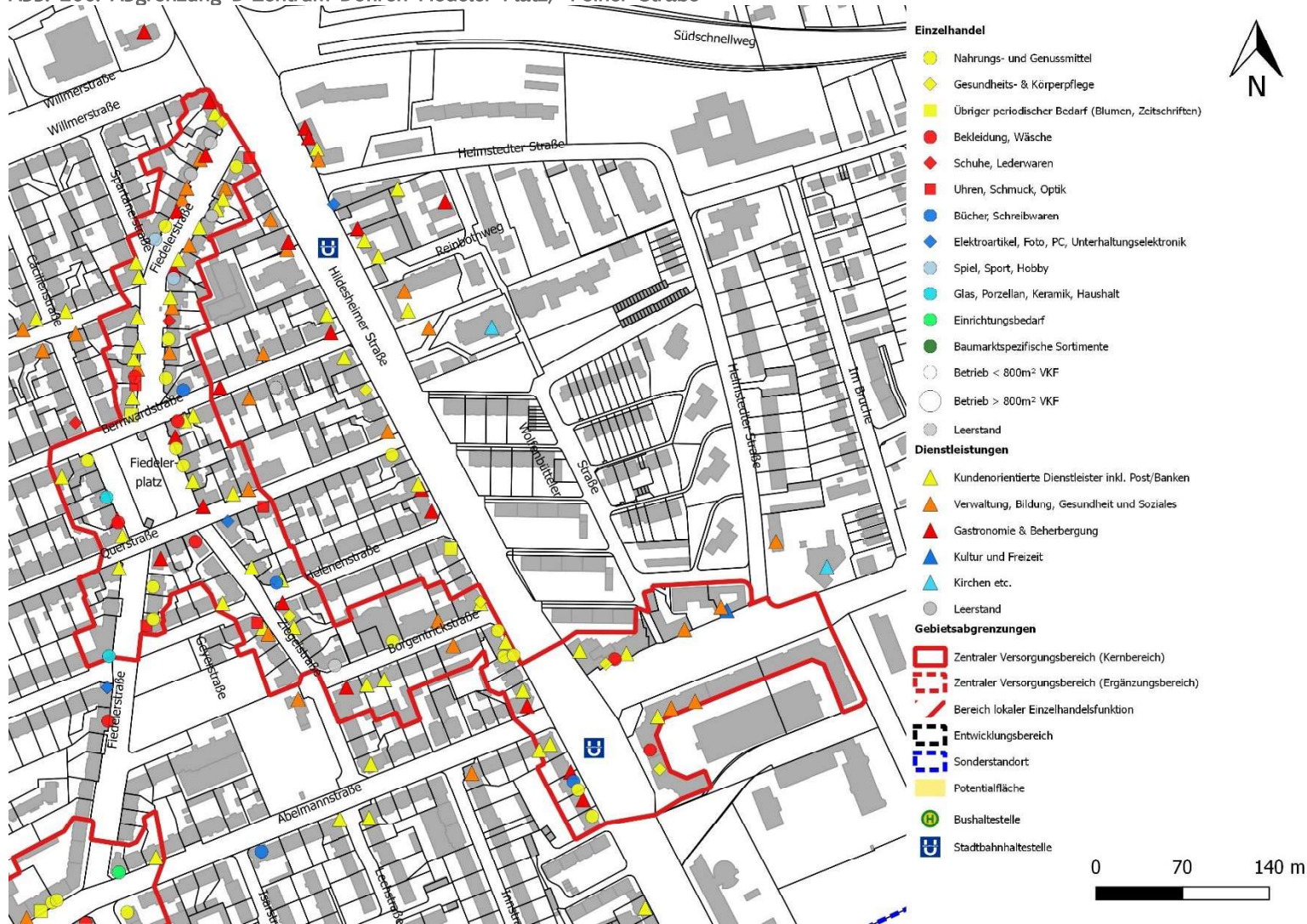
Zentrentypische Angebote bilden einen weiteren Schwerpunkt in der Einzelhandelsstruktur des D-Zentrums. Insbesondere Bekleidungs-geschäfte sind vermehrt im Versorgungsbereich angesiedelt.

Zentrentypische und nahversorgungsrelevante Dienstleistungsangebote, wie z.B. Reisebüro und Friseur, sind größtenteils entlang der Fiedelerstraße angesiedelt. Gastronomieangebote sind gleichmäßig im Zentrum verteilt. Der Dienstleistungsbesatz im Timon-Carrée an der Hildesheimer Straße und der Peiner Straße ist zurückgegangen und wird insbesondere durch Betriebe des medizinischen Bereichs bestimmt. Mit dem Bürgeramt, der Stadtteilbibliothek und dem Jugendzentrum bestehen zudem zahlreiche öffentliche Einrichtungen an der Peiner Straße.

Der Besatz an wird teilweise durch nicht kundenorientierte Nutzungen und Wohnungen in der Erdgeschosszone unterbrochen.

Die ehemaligen eigenständigen Teilbereiche Fiedler Platz und Peiner Straße gilt es, zukünftig weiter zu verknüpfen. Hierbei sollten die Lagequalitäten deutlich zum Vorschein kommen: Der Fiedler Platz bietet mit seiner Aufenthaltsqualität Potenziale im kleinflächigen, qualitativ hochwertigeren Einzelhandel, während der Teilbereich Peiner Straße Potenziale in der Erreichbarkeit, etwa für Versorgungseinkäufe, bietet.

Abb. 200: Abgrenzung D-Zentrum Döhren Fiedeler Platz/ Peiner Straße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 201: Zentrensteckbrief D-Zentrum Döhren Fiedeler Platz/ Peiner Straße

Döhren Fiedeler Platz/ Peiner Straße (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und aperiodischer Bedarf
Anzahl der Betriebe	42
Gesamtverkaufsfläche	3.669 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Edeka, Rossmann, Kik
Wochenmarkt	Freitag (8-13 Uhr)
Ergänzende Einrichtungen	Bürgeramt, Jugendzentrum, Stadtbibliothek
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus in fußläufiger Reichweite
Parksituation	Wohnstraßen, teilweise zeitlich beschränkt, straßenbegleitend mit Parkscheibe, hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung, Gründerzeitgebäude, Platzsituation mit hoher Aufenthaltsqualität, moderne Stadtmöblierung, große Büro- und Geschäftshäuser, eingeschossige Ladenzeile



Quelle: cima 2019

Abb. 202: Eindrücke aus dem D-Zentrum Döhren Fiedeler Platz/ Peiner Straße



Fiedeler Platz



Fiedeler Straße



Borgentrickstraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Döhren Abelmannstraße

Der zentrale Versorgungsbereich Döhren Abelmannstraße läuft entlang der Abelmannstraße und umfasst die beiden Kreuzungsbereiche Abelmannstraße/ Fiedelerstraße und Abelmannstraße/ Landwehrstraße.

Mit sieben Betrieben bei einer Gesamtverkaufsfläche von 956 qm besteht ein geringer funktionaler Besatz im Zentrum. Dadurch, dass das E-Zentrum sehr kompakt ist, besteht eine mittlere Dichte, die sich insbesondere in der Mitte des Zentrums konzentriert.

Abb. 203: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Döhren Abelmannstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	651	4,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	544	3,4
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	305	***
davon zentrenrelevant	2	287	***
gesamt	7	956	4,9

Quelle: cima 2019

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

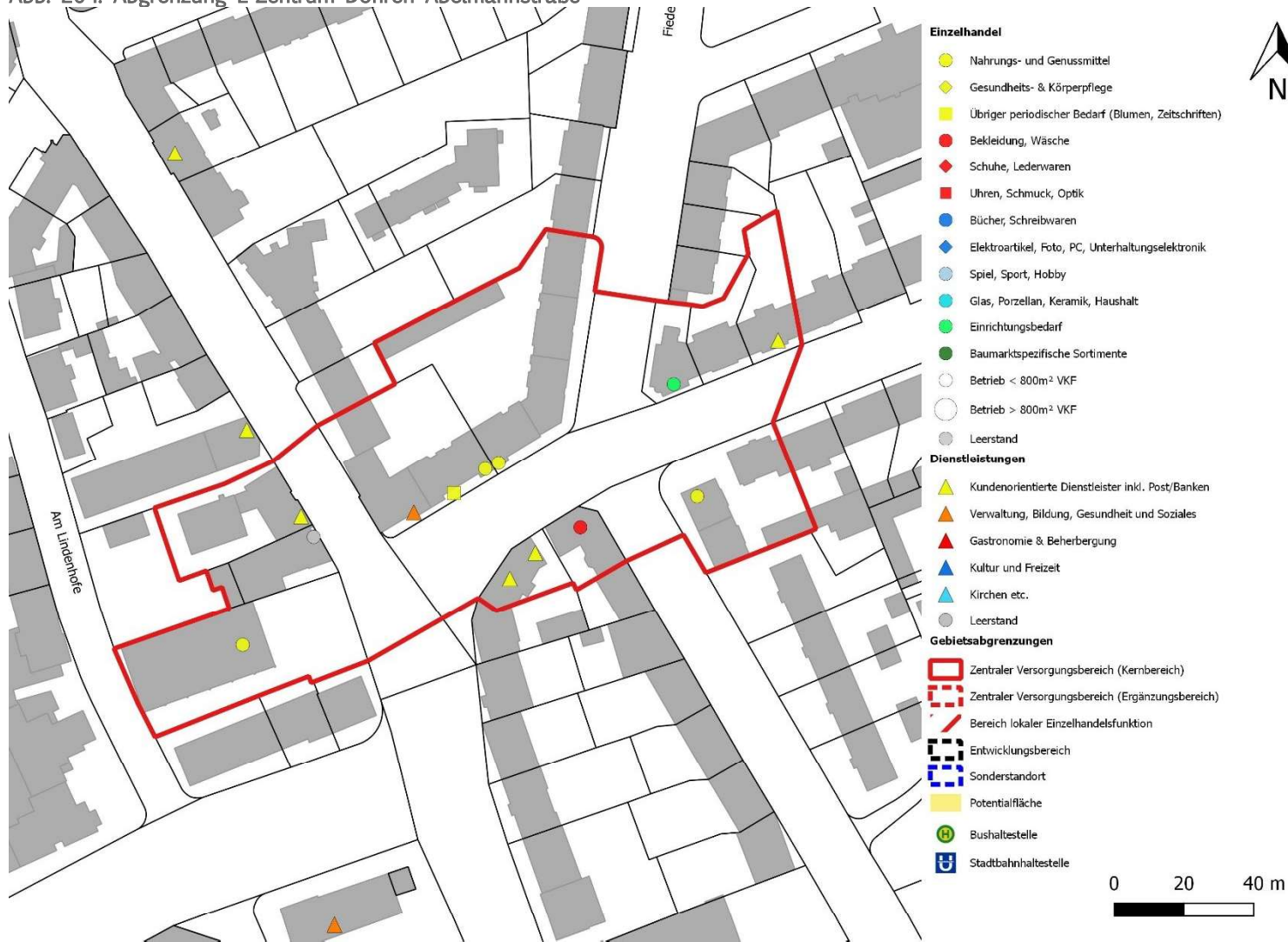
Gegenüber 2008 hat es im zentralen Versorgungsbereich keinen Verlust an Einzelhandelsbetrieben gegeben und auch das Angebot kann nach wie vor überwiegend dem kurzfristigen Bedarfsbereich und hier dem nahversorgungsrelevanten Bereich zugeordnet werden. An der Abelmannstraße befindet sich mit dem Lebensmitteldiscounter der wichtigste Magnetbetrieb des E-Zentrums. Das nahversorgungsrelevante Angebot des Discounters wird ergänzt um eine Bäckerei, eine Schlachtereie sowie um einen Kiosk.

Überdies befinden sich einige kundenorientierte Dienstleistungen im Zentrum. Auch medizinische Dienstleistungen sind vereinzelt vorhanden.

Der Versorgungsbereich ist geprägt durch ein kleinstrukturiertes Angebot. Dadurch, dass der Bereich sonst keine nennenswerten städtebaulichen Qualitäten aufweisen kann, wird das Zentrum zielgerichtet zum Einkaufen aufgesucht.

Um die Verweilattraktivität des Zentrums zu steigern, bedarf es einer städtebaulichen Aufwertung. Der Magnetbetrieb Penny weist ebenfalls Modernisierungsbedarf auf. Eine Modernisierung des Betriebs in Verbindung mit einer städtebaulichen Aufwertung des Nahbereichs ist daher anzustreben.

Abb. 204: Abgrenzung E-Zentrum Döhren Abelmannstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 205: Zentrensteckbrief E-Zentrum Döhren Abelmannstraße

Döhren Abelmannstraße (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	7
Gesamtverkaufsfläche	956 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>29% 71%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>32% 68%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Penny
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung
Parksituation	wenig Parkflächen, kleiner Parkplatz beim Nahversorger, straßenbegleitend 1 h mit Parkscheibe
Städtebauliche Einordnung	z. T. einfach gestaltete Fassaden, z. T. Gründerzeitgebäude, wenig Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 206: Eindrücke aus dem E-Zentrum Döhren Abelmannstraße



Landwehstraße



Abelmannstraße



Abelmannstraße/ Fiedelerstraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Mittelfeld

Der zentrale Versorgungsbereich Mittelfeld läuft entlang der Straße Am Mittelfelde und schließt den Kreuzungsbereich Am Mittelfelde/ Spittasstraße/ Sankt-Eugenius-Weg mit ein.

Durch den hohen Durchgangsverkehr auf der Straße Am Mittelfelde wird die Aufenthaltsqualität innerhalb des Zentrums beeinträchtigt.

ebenfalls dienlich. Zudem befindet sich im Kreuzungsbereich Am Mittelfelde/ Spittastraße eine Seniorenresidenz.

Das E-Zentrum Mittelfeld stellt für die umliegenden Wohngebiete ein Grundversorgungsangebot bereit. Dieses gilt es, zukünftig zu sichern. Städtebaulich sind Verbesserungsmöglichkeiten gegeben.

Abb. 207: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Mittelfeld

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	553	5,6
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	505	2,7
aperiodischer Bedarf (gesamt)	1	56	***
davon zentrenrelevant	1	56	***
gesamt	6	609	5,9

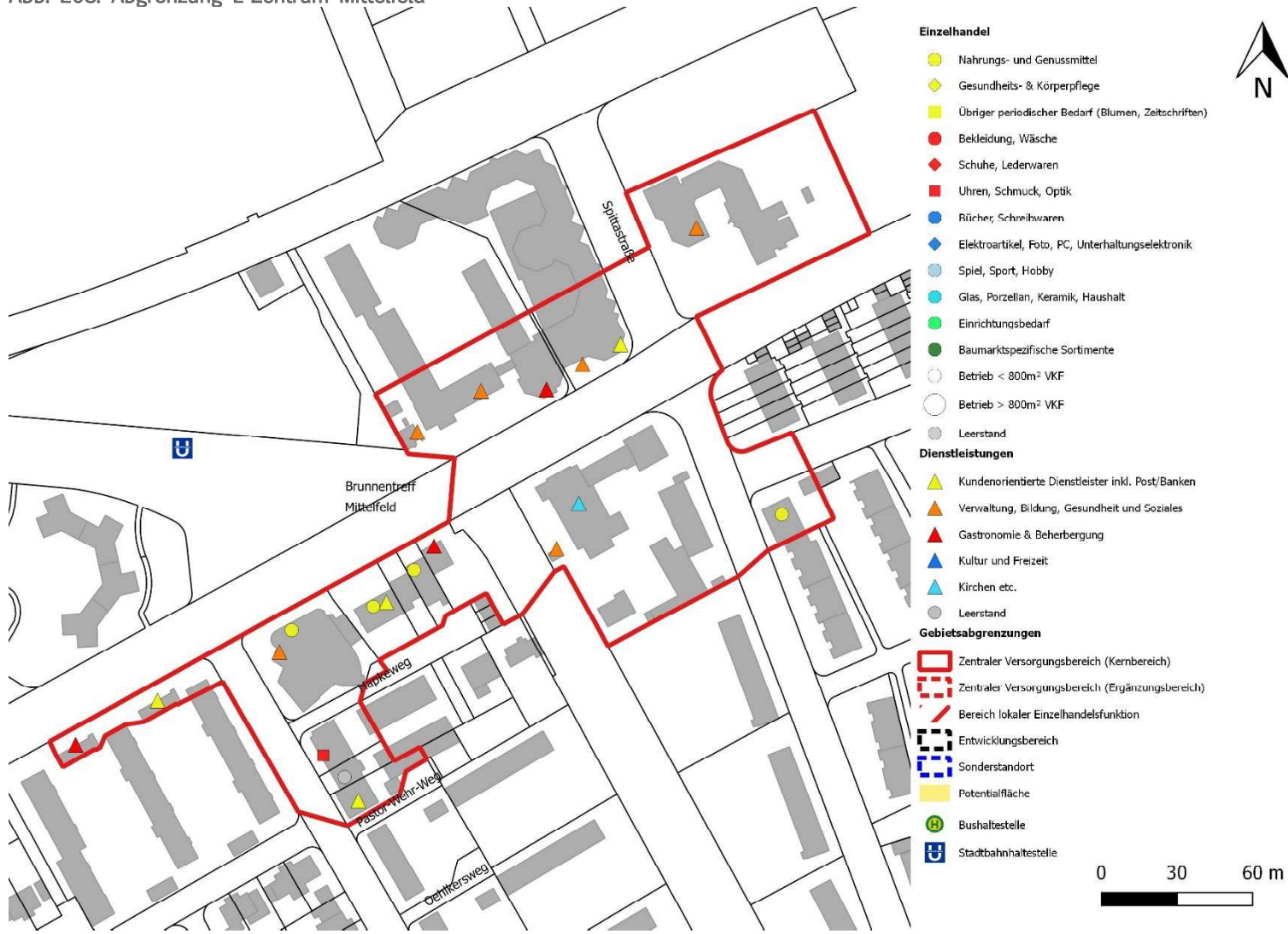
Quelle: cima 2019

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

Im E-Zentrum sind sechs Einzelhandelsbetriebe ansässig. Im Vergleich zu 2008 ist das ein Verlust von drei Betrieben, was bei einem so geringen Besatz und einer insgesamt kleinen Verkaufsfläche von 609 qm enorm ist. Der Schwerpunkt liegt flächenmäßig wie 2008 schon bei den nahversorgungsrelevanten Angeboten (505 qm). Eine wichtige Position nimmt dabei der Supermarkt ein. Ergänzt wird das Sortiment im periodischen Bedarfsbereich durch eine Bäckerei, zwei Kioske sowie eine Apotheke. Mit Ausnahme eines Optikers ist das Angebot vorrangig auf die Grundversorgung ausgerichtet.

Mehrere zentrentypische Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieangebote (z.B. Reisebüro oder Friseur) sind der Grundversorgung

Abb. 208: Abgrenzung E-Zentrum Mittelfeld



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 209: Zentrensteckbrief E-Zentrum Mittelfeld

Mittelfeld (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	6
Gesamtverkaufsfläche	609 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>83% 17%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>91% 9%</p> </div> </div> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Centik
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Sankt-Eugenius-Kirche
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus
Parksituation	straßenbegleitend, kein hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser in offener Bauweise, mittlere Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 210: Eindrücke aus dem E-Zentrum Mittelfeld



Am Mittelfelde



Am Mittelfelde



Am Mittelfelde

Quelle: cima 2017

Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim

Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim erstreckt sich entlang der Liebrechtstraße und grenzt im Norden an die Wolfstraße und im Süden an die Roßkampstraße.

Das ehemalige E-Zentrum Waldheim wurde aufgrund seiner geringen Einzelhandelsbesatzdichte, die seit 2008 um einen weiteren Betrieb abgenommen hat, herabgestuft. Bei einer gesamten Verkaufsfläche von 402 qm ist das Angebot sehr kleinteilig strukturiert. Ein vollwertiger Nahversorgungsbetrieb fehlt. Aufgrund der von Einfamilienhäusern geprägten Lage wird der Besatz zudem stellenweise durch Wohnnutzung unterbrochen, sodass keine funktionale Dichte gegeben ist.

Abb. 211: Einzelhandelsstrukturen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	231	4,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	112	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	171	***
davon zentrenrelevant	2	133	***
gesamt	8	402	4,6

Quelle: cima 2019

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

Von den insgesamt acht ansässigen Einzelhandelsbetrieben gehören fünf Betriebe dem periodischen Bedarfsbereich an. Unter ihnen ist das Lebensmittel-SB-Geschäft, das trotz seiner geringen Größe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Zentrum übernimmt. Daneben gibt es nur noch eine Bäckerei und eine Apotheke im

nahversorgungsrelevanten Bereich. Somit ist das Angebot hier sehr eingeschränkt.

Auch kundenorientierte Dienstleister sind im E-Zentrum selten anzutreffen. Ein Restaurant und ein Café bieten dem Standort Freizeitmöglichkeiten.

An der Liebrechtstraße ist ein mehrgeschossiger Neubau mit Wohnungen geplant. Die Geschäfte sollen nach der Bauphase wieder ins Erdgeschoss zurückkehren können. Aufgrund von Lage und Standortpotenzialen sind allerdings weitere großflächige Entwicklungen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim nicht zu erwarten. Das Grundversorgungsangebot in diesem Bereich sollte allerdings gestärkt werden

Abb. 212: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 213: Eindrücke aus dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim



Waldheimstraße



Liebrechtstraße



Liebrechtstraße

Quelle: cima 2017

Sonderstandort Hildesheimer Straße

Im Stadtbezirk Döhren-Wülfel sind zwei Einzelhandelskonzentrationen in städtebaulich nicht integrierter Lage zu verzeichnen und aus diesem Grund als Sonderstandort deklariert. Einer davon ist der Sonderstandort Hildesheimer Straße, der sich im Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße/ Behnstraße/ Wilkenburger Straße befindet.

Obwohl eine Anbindung an das Stadtbahnnetz gegeben ist, orientiert sich der Sonderstandort an Kunden mit Pkw. Die Anbindung an die L 393 und die großflächigen Parkplätze machen es ihnen leicht, das Gebiet zu erreichen.

Abb. 214: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Hildesheimer Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	3.936	20,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	3.163	16,8
aperiodischer Bedarf (gesamt)	4	15.130	59,9
davon zentrenrelevant	2	6.306	***
gesamt	10	19.066	80,3

Quelle: cima 2019

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

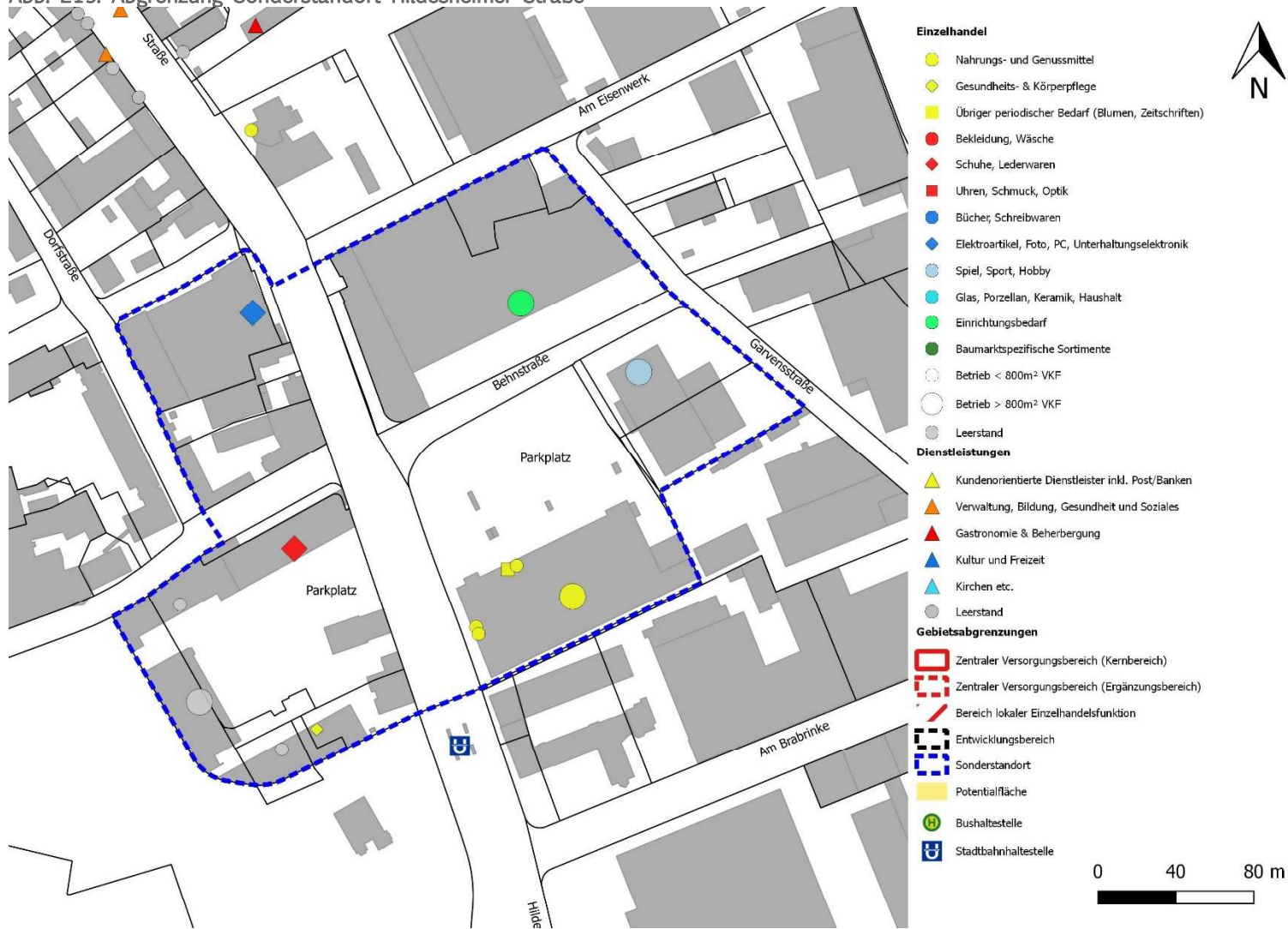
Im Vergleich zu 2008 hat sich die Anzahl der Betriebe von 14 auf zehn und die Verkaufsfläche von ca. 23.300 qm auf 19.066 qm verringert. Grund dafür sind die vielen leerstehenden Geschäfte im Gebäudekomplex westlich der Hildesheimer Straße. Nichtsdestotrotz sind fast 30 % der Gesamtverkaufsfläche des gesamten Stadtbezirks Döhren-Wülfel (65.170 qm) an dem Sonderstandort Hildesheimer Straße angesiedelt.

Nicht funktionsadäquat für einen nicht integrierten Standort sind u.a. ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt, ein Schuhmarkt und ein

Elektromarkt. Der größte Betrieb am Standort ist mit 8.000 qm ein Möbelhaus mit einem nicht zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkt. Die Entfernung zum nächsten Zentrum, dem Zentrum Mittelfeld, ist mit rd. 1,5 Kilometer hingegen so groß, dass Synergieeffekte zwischen beiden Standorten nicht zu erwarten sind.

Für den Sonderstandort Hildesheimer Straße mit einem hohen Anteilswert sowie einer absolut großen Verkaufsfläche nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente wird eine Sicherung des Bestands und keine Entwicklung durch zusätzlichen zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeschlagen. Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind an diesem Standort allerdings wünschenswert.

Abb. 215: Abgrenzung Sonderstandort Hildesheimer Straße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Sonderstandort An der Wollebahn

Der Sonderstandort An der Wollebahn befindet sich aufgrund der gewerblich geprägten Nutzung und der nicht vorhandenen Wohnbebauung in einer städtebaulich nicht integrierten Lage zwischen der Hildesheimer Straße und der Thurnitstraße südlich des zentralen Versorgungsbereiches Döhren Fiedeler Platz/ Peiner Straße.

Der Sonderstandort An der Wollebahn befindet sich wie der weitere Sonderstandort im Stadtbezirk Hildesheimer Straße an der L 393 und ist somit gut mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle ist außerhalb des Gebietes gelegen. Alle Betriebe befinden sich jedoch in einer Entfernung von bis zu 250 Meter zur nächstgelegenen Haltestelle, sodass der Standort gut angebunden ist.

Abb. 216: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort An der Wollebahn

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	2.905	15,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	5	2.284	12,5
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	2.460	***
davon zentrenrelevant	2	2.329	***
gesamt	8	5.365	30,8

Quelle: cima 2019

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

Die Entfernung zum nächstgelegenen Zentrum, dem Zentrum Döhren Fiedeler Platz/ Peiner Straße, ist mit rd. 150 Metern vergleichsweise gering, sodass Synergieeffekten zwischen den beiden Standorten möglich sind.

Im Vergleich zum Sonderstandort Hildesheimer Straße ist dieser deutlich kleiner, aber gegenüber 2008 dennoch gewachsen. Während die

gesamte Verkaufsfläche damals noch ca. 4.950 qm betrug, sind es heute 5.365 qm. Der größte Betrieb im Zentrum ist mit 1.768 qm der Elektrofachmarkt Medimax. Der Großteil der Betriebe ist jedoch nicht funktionsadäquat Bis auf einen Betrieb gehören alle ansässigen Geschäfte im Sonderstandort dem nahversorgungsrelevanten bzw. sonstigen zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkt an. Der Supermarkt und der Drogeriemarkt leisten dabei einen nur sehr eingeschränkten Betrag zur räumlichen Nahversorgung im eigentlichen Sinne.

Zukünftig sollte prioritär nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel am Sonderstandort An der Wollebahn 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.

Abb. 217: Abgrenzung Sonderstandort An der Wollebahn



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Sonderstandort Straße der Nationen

Der Sonderstandort Straße der Nationen befindet sich im Süden Hannovers an der Grenze zu Laatzen und ist direkt am Messeschnellweg gelegen. Nicht nur für Pkws, sondern auch für Kunden mit dem Bus ist der Standort aufgrund der Bushaltestelle auf der Straße der Nationen gut zugänglich.

Das nächste Zentrum ist mehr als drei Kilometer entfernt, sodass Synergieeffekte ausgeschlossen werden können.

zu zählen ist. Außerdem befinden sich die Flächen der Autohändler-Niederlassung in mehr als 600 m Entfernung zum Möbelhaus-Standort. Damit ist ein direkter räumlicher Bezug nicht mehr gegeben.

Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel sollte zukünftig in diesem Bereich konzentriert werden.

Abb. 218: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Straße der Nationen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	0	193	***
davon Nahrungs- und Genussmittel	0	193	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	22.246	***
davon zentrenrelevant	0	4.620	***
gesamt	2	22.439	***

Quelle: cima 2019

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

Der Sonderstandort umfasst zwei Möbelhäuser, eines davon großflächig und mit regionaler Ausstrahlung. Das Sortiment ist also ausschließlich dem aperiodischen Bedarfsbereich zuzuordnen. Aufgrund der Größe des Betriebes verzeichnen die zentrenrelevanten (Rand-)Sortimente trotz eines nur geringen Anteilswertes eine erhebliche Verkaufsfläche von über 4.000 qm.

Die Abgrenzung im Einzelhandelskonzept von 2011 wurde verkleinert und beschränkt sich nur noch auf den südlichen Teilbereich, da die ehemalige Einzelhandelsnutzung im Norden nun durch einen Autohändler ersetzt wurde, der nicht zum Einzelhandel im engeren Sinn

Abb. 219: Abgrenzung Sonderstandort Straße der Nationen



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

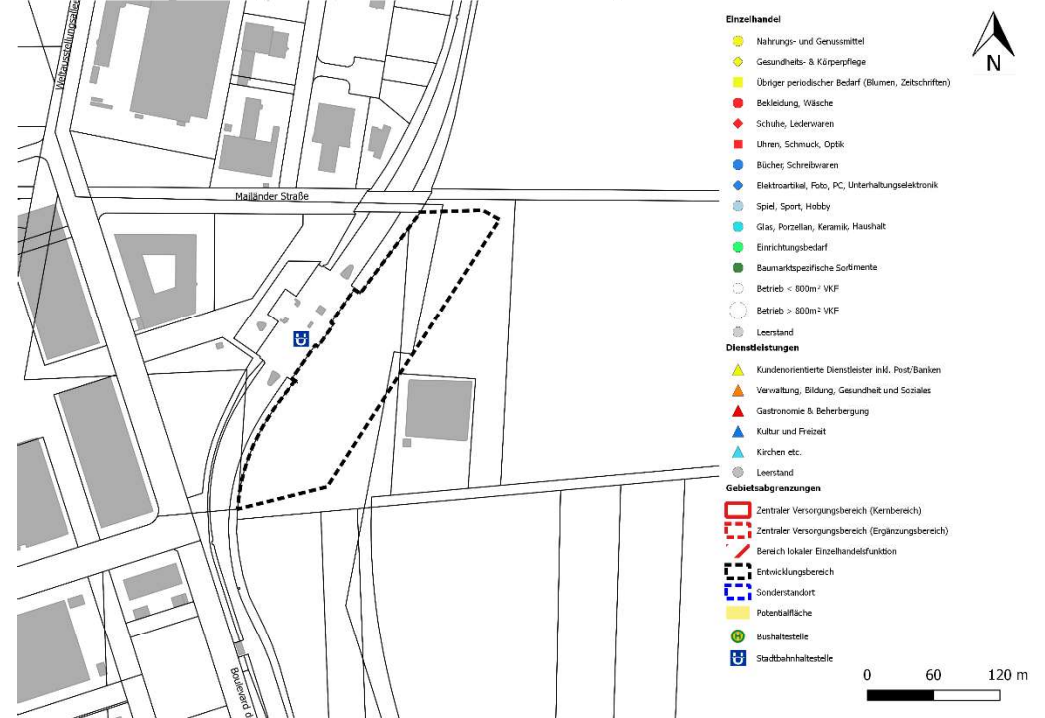
Entwicklungsbereich Kronsberg Süd

Der Entwicklungsbereich Kronsberg Süd befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bus- und Stadtbahnhaltestelle „Hannover Messe/ Ost (EXPO-Plaza)“ und grenzt im Norden an die Mailänder Straße.

In diesem Areal soll ein neues Wohngebiet mit insgesamt circa 3.500 Wohneinheiten in Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten entstehen. Die Stadt Hannover reagiert damit auf den hohen Wohnraumbedarf und beschloss dieses Projekt bereits 2014. Auch sollen am Standort Grundschule und Kindertagesstätten entstehen.

Das Gebiet soll dabei durch Anknüpfung an das EXPO-Projekt Kronsberg-Nord und an das EXPO-Ost-Gelände sowie Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur das Quartier Kronsberg qualitativvoll ergänzen.

Abb. 220: Abgrenzung Entwicklungsbereich Kronsberg Süd



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 201

Entwicklungsbereich Wülfeler Straße Vitalquartier

Der Bereich Wülfeler Straße Vitalquartier befindet sich in an der gleichnamigen Wülfeler Straße und wurde als Entwicklungsbereich neu klassifiziert, da sich dort bereits drei Einzelhandelsbetriebe und ein Dienstleister befinden.

Zu den Einzelhandelsbetrieben zählen ein großflächiger Lebensmittel-discounter, eine Bäckerei und eine Tankstelle, wobei ersterer eine Frequenzbringerfunktion für den Entwicklungsbereich wahrnimmt. Ferner ist südlich der Wülfeler Straße ein Bistro angesiedelt.

Eine Bushaltestelle ist in der Nähe des Entwicklungsbereichs gelegen. Auch mit einem Pkw ist dieser gut zugänglich.

Künftig kann sich der Entwicklungsbereich Wülfeler Straße Vitalquartier zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln. Dazu ist es nötig, ein vollwertiges Nahversorgungsangebot bereitzustellen. Hierbei sollte eine multifunktional ausgerichtete Zentrumsentwicklung forciert werden. Insbesondere der Bereich der Tankstelle stellt eine Potenzialfläche dar.

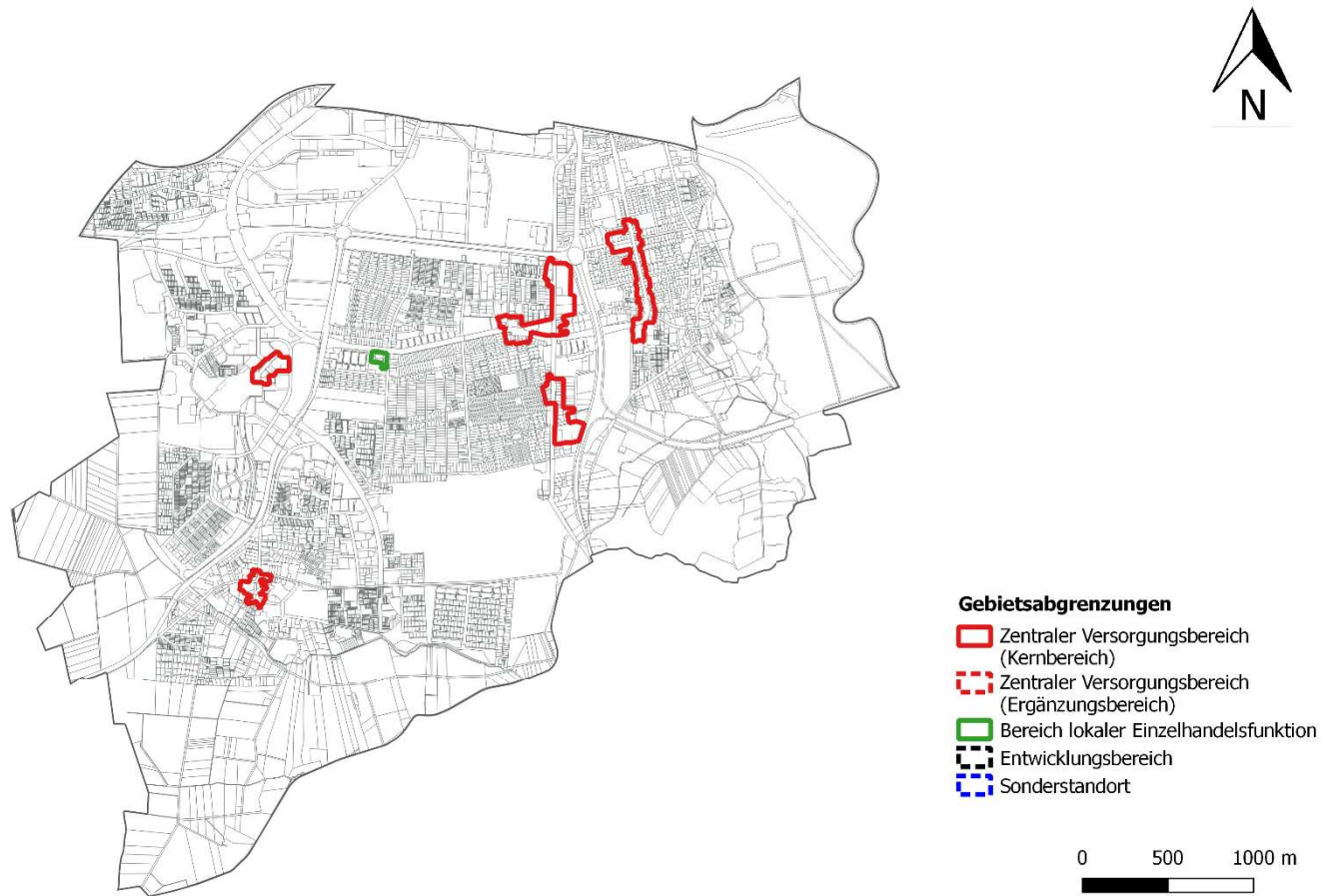
Abb. 221: Abgrenzung Entwicklungsbereich Wülfeler Straße Vitalquartier



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

7.9 Stadtbezirk 09 – Ricklingen

Abb. 222: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Ricklingen



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Der Stadtbezirk Ricklingen beherbergt insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche, einen Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion sowie einen Sonderstandort. Zu den zentralen Versorgungsbereichen gehören die D-Zentren Ricklingen, Oberricklingen Göttinger Chaussee, Mühlenbergzentrum sowie Oberricklingen Wallensteinstraße/ Göttinger Chaussee Nord und das E-Zentrum Wettbergen. Als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion ist der Bereich Am Sauerwinkel klassifiziert.

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Ricklingen

Der zentrale Versorgungsbereich Ricklingen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Straße Ricklinger Stadtweg. Im nördlichen Bereich umfasst es im Kreuzungsbereich auch einen Teil der Pfarrstraße. Im südlichen Teil grenzt das Zentrum an das Stadtteilzentrum Ricklingen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aus dem Jahr 2011 ist, wie auch seine Einstufung als D-Zentrum, weiterhin gültig. Zusätzlich wurde im Norden des Zentrums, oberhalb der Pfarrstraße, eine Potenzialfläche ausgewiesen.

Den Mittelpunkt des D-Zentrums bildet der Schünemannplatz. Eine zentrale Funktion übernimmt allerdings der ca. 250 Meter entfernte August-Holweg-Platz, auf dem einmal wöchentlich ein Markt stattfindet. Auch der grüne Charakter des Schünemannplatzes wird von der alten Gestaltung beeinträchtigt.

Der Versorgungsbereich verfügt mit jeweils zwei Bus- und Stadtbahnhaltestellen über einen umfassenden ÖPNV-Anschluss und ist auch mit dem Pkw gut zu erreichen. Allerdings mindert die viel befahrene Straße Ricklinger Stadtweg die Aufenthaltsqualität im D-Zentrum und die unübersichtliche Verkehrssituation (Nebeneinander von Parken, Fahrbahn und Stadtbahn) beeinträchtigt die Verkehrssicherheit.

Trotz der Länge von rd. 670 Metern weist der Versorgungsbereich eine mittelhohe Einzelhandelsbesatzdichte auf, die im südlichen Teilbereich etwas abnimmt.

Im Vergleich zu 2008 sind heute im D-Zentrum Ricklingen sieben Betriebe und ca. 200 qm Verkaufsfläche weniger vorhanden. Eine auffällig kleinteilige Struktur der Betriebe ist nach wie vor geblieben. Das größte Geschäft ist lediglich 475 qm groß und ist auch gleichzeitig der Magnetbetrieb im zentralen Versorgungsbereich. Dabei handelt es sich um einen Supermarkt, der die Nahversorgung zum größten Teil gewährleistet. Im kommunalen Wettbewerb des Lebensmittelektors ist dieser auf Grund der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche jedoch benachteiligt. Weitere Lebensmittelbetriebe sind vorwiegend an der Pfarrstraße angesiedelt und bilden eine Art Standortgemeinschaft. Betriebe, wie Kioske, Bäckereien oder Apotheken, die im gesamten Bereich gleichmäßig verteilt sind, ergänzen das nahversorgungsrelevante Sortiment.

Abb. 223: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Ricklingen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	15	1.079	14,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	12	814	4,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	16	848	4,3
davon zentrenrelevant	13	673	3,8
gesamt	31	1.927	18,6

Quelle: cima 2019

Der Angebotsschwerpunkt liegt jedoch derzeit im aperiodischen Bedarfsbereich. Als zentrenrelevante Sortimente des D-Zentrums sind u.a. Bücher, Bekleidung, Optik oder Uhren und Schmuck zu nennen. Der Anteil nicht zentrenrelevanter Verkaufsfläche ist deutlich geringer als derjenige der nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Verkaufsfläche. Daneben sind viele wichtige zentrenrelevanten Dienstleistungen vorhanden, wie z.B. Geldinstitute, Friseure, Kosmetikstudios. Mehrere gastronomische Angebote, dessen Qualität und Gestaltung

überwiegend gering ist, ergänzen diese. Mehrere Ärzte gewährleisten zudem eine medizinische Grundversorgung.

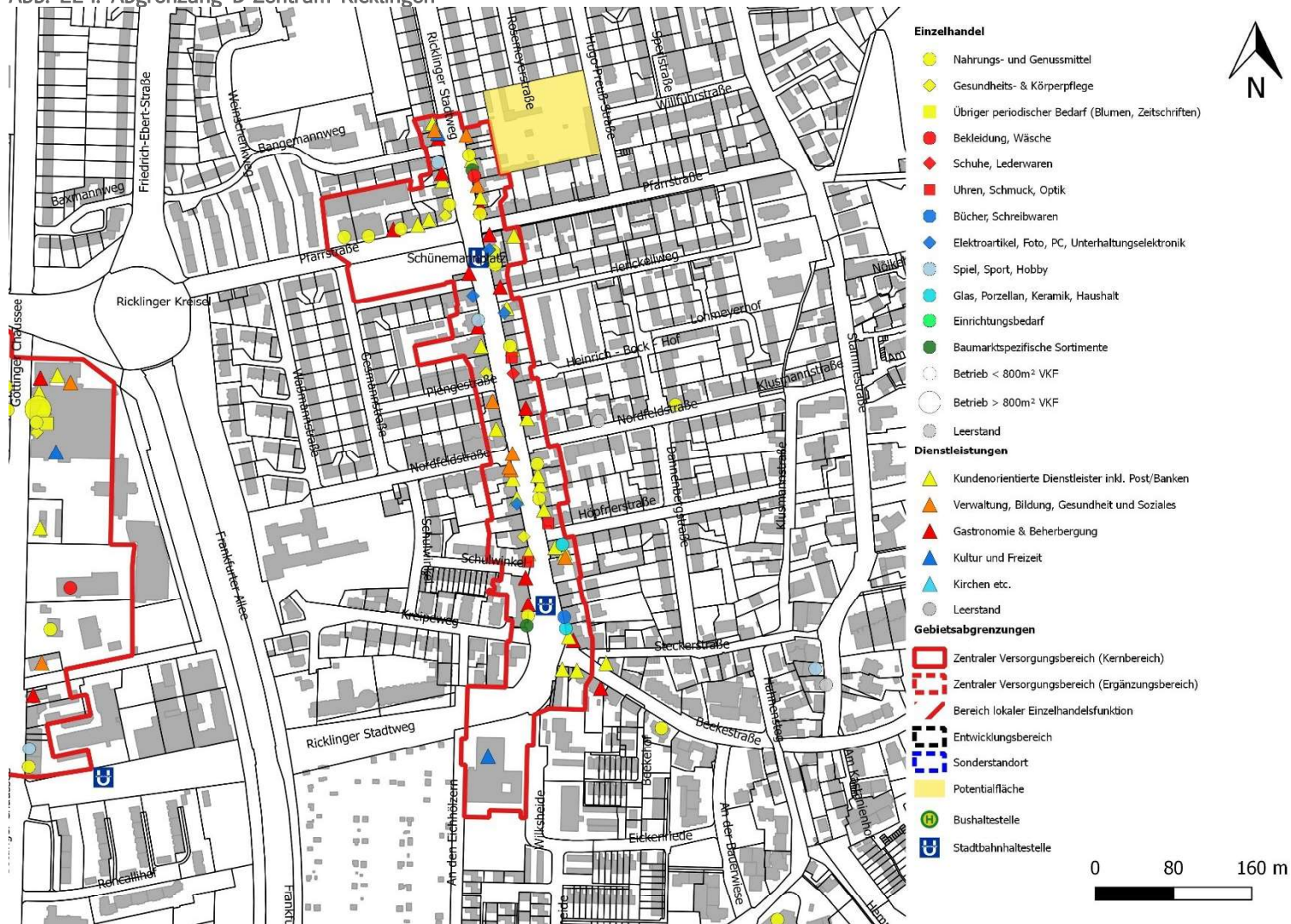
Als öffentliche Einrichtungen ist das Stadtteilzentrum im Süden des Zentrums, welches das Bürgeramt und die Stadtbibliothek beherbergt, hervorzuheben.

Insgesamt hält das Zentrum Ricklingen für ein D-Zentrum ein breites Angebot zur Versorgung des periodischen wie auch aperiodischen Bedarfs vor. Dieses gilt es auch weiterhin zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist insbesondere die Nahversorgung im Zentrum zu stärken. Gewünschte Modernisierungsmaßnahmen sind hierbei positiv zu begleiten.

Potenziale bieten sich im nordwestlichen Teilbereich. Wenngleich sich die Fläche in Hinterhoflage befindet, so bietet sie Entwicklungspotenzial bei der Weiterentwicklung des Zentrums.



Abb. 224: Abgrenzung D-Zentrum Ricklingen



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 225: Zentrensteckbrief D-Zentrum Ricklingen

Ricklingen (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	aperiodischer Bedarfsbereich
Anzahl der Betriebe	31
Gesamtverkaufsfläche	1.927 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	NP
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Stadtteilzentrum Ricklingen
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn 2 Stationen im Süden und Norden
Parksituation	straßenbegleitend Parkscheibe (1h)
Städtebauliche Einordnung	zumeist Blockrandbebauung (2-3 geschossig), eingeschossige Ladenzeile mit NP, wenig Aufenthaltsqualität am Schünemannplatz, einheitliche Blumenkübel auf der östlichen Seite bis zum Park, modernisierter Parkbereich/ Fußwege

Quelle: cima 2019

Abb. 226: Eindrücke aus dem D-Zentrum Ricklingen



Ricklinger Stadtweg/ Beekestraße



Steckerstraße/ Beekestraße



Ricklinger Stadtweg

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Oberricklingen Göttinger Chaussee

Der zentrale Versorgungsbereich Oberricklingen Göttinger Chaussee befindet sich im Stadtteil Oberricklingen und läuft entlang der Straße Göttinger Chaussee. Im Osten grenzt das Zentrum an einem z.T. gewerblich geprägten Umfeld zwischen der Tillystraße und der Frankfurter Allee. Im Westen ist in unmittelbarer Nähe eine Wohnsiedlung, sodass der Standort in seinem fußläufigen Einzugsgebiet über ein hohes Kundenpotenzial verfügt.

Im D-Zentrum befindet sich eine Bushaltestelle auf der Göttinger Chaussee. Zusätzlich ist eine Stadtbahnverlängerung nach Hemmingen in Planung, die mittig entlang der Göttinger Chaussee verlaufen soll. Mit dem Pkw ist der Versorgungsbereich aufgrund der großzügigen Parkplätze gut zu erreichen. Die voneinander getrennten Geh- und Radwege sind relativ breit bemessen und durch einen breiten Grünstreifen mit Pufferwirkung von der Fahrbahn getrennt.

Auch die weitere Gestaltung des zentralen Versorgungsbereiches ist ansprechend und modern. Ein kleinerer Platzbereich mit Begrünung und Sitzmöglichkeiten lädt zum Verweilen ein.

Das D-Zentrum Oberricklingen Göttinger Chaussee kann in zwei Teilbereiche eingeteilt werden. Zum einen sind entlang der Göttinger Chaussee verschiedene, kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Zum anderen befinden sich in engem räumlich-funktionalen Zusammenhang an der Tillystraße mehrere mittelgroße und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Insgesamt weist der Bereich eine relativ hohe funktionale Dichte auf.

Der zentrale Versorgungsbereich Oberricklingen Göttinger Chaussee umfasst drei großflächige Betriebe, die alle auch Magnetbetriebe des Zentrums bilden. Dazu zählen zwei Lebensmitteldiscounter und ein Einrichtungsfachmarkt. Weitere Frequenzbringer im Zentrum sind ein Drogeriemarkt und ein Getränkemarkt. Alle Betriebe befinden sich im südlichen Bereich des Zentrums.

Abb. 227: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Oberricklingen Göttinger Chaussee

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	7	2.965	16,8
davon Nahrungs- und Genussmittel	6	2.440	14,5
aperiodischer Bedarf (gesamt)	13	2.315	6,6
davon zentrenrelevant	11	1.679	5,1
gesamt	20	5.280	23,4

Quelle: cima 2019

Im Vergleich zu 2008 hat sich die Anzahl der Betriebe und die gesamte Verkaufsfläche zwar nicht sonderlich geändert, aber die Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bereich ist mit ca. 835 qm deutlich geschrumpft. Insgesamt sind in diesem zentralen Versorgungsbereich 20 Betriebe mit einer gesamten Verkaufsfläche von 5.280 qm angesiedelt. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 2.440 qm nach wie vor im nahversorgungsrelevanten Bereich, allerdings hebt sich die Verkaufsfläche nur noch kaum von der des Angebots im aperiodischen Bedarfsbereichs ab (2.315 qm).

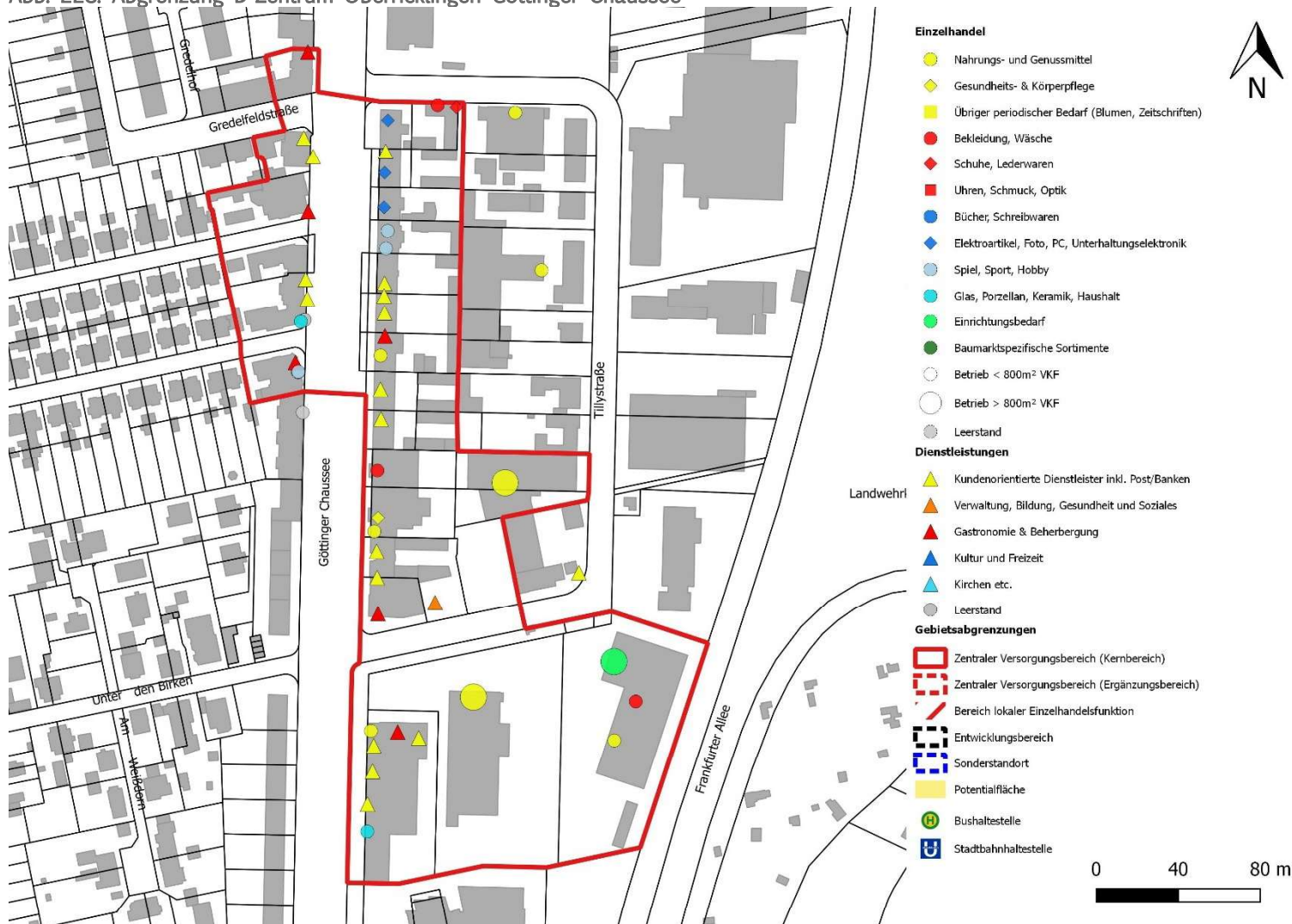
Die Nahversorgung wird von den eben genannten großflächigen Lebensmitteldiscountern sichergestellt. Ergänzt werden diese durch den Getränkemarkt, den Drogeriemarkt sowie durch eine Bäckerei und einen Kiosk.

Auch weitere üblicherweise zentrentypische Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sind im Zentrum vorhanden, u.a. ein mittelgroßer Bekleidungsmarkt an der Tillystraße oder ein Fahrradgeschäft an der Göttinger Chaussee, wobei die Angebotsqualität und das Preisniveau insgesamt eher niedrig einzuschätzen sind.

Auf Grund des Angebotes eines Einrichtungsfachmarktes an der Tillystraße erreicht auch der nicht-zentrenrelevante Bedarfsbereich einen relativ großen Anteil an der zentrumsbezogenen Verkaufsfläche. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch verschiedene Dienstleistungsbetriebe, die sich größtenteils im nördlichen Bereich des D-Zentrums ansiedeln. Dazu zählen u.a. ein Friseursalon und ein Design- und Malerbetrieb. Überdies gibt es vereinzelt Gastronomiebetriebe, welche die z.T. breit bemessenen Gehwege für Außenbestuhlung nutzen. Als besondere öffentliche Einrichtung ist das Polizeikommissariat Ricklingen zu nennen.

Innerhalb des D-Zentrums Oberricklingen Göttinger Chaussee gilt es, die großflächigen Einzelhandelsstrukturen im Süden des Zentrums sowie den kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen entlang der Göttinger Chaussee verstärkt miteinander in Verbindung zu setzen, sodass Kopplungseffekte stärker genutzt werden.

Abb. 228: Abgrenzung D-Zentrum Oberricklingen Göttinger Chaussee



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017

Bearbeitung: cima 2019

Abb. 229: Zentrensteckbrief D-Zentrum Oberricklingen Göttinger Chaussee
Oberricklingen Göttinger Chaussee (D-Zentrum)

Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	aperiodischer Bedarfsbereich
Anzahl der Betriebe	20
Gesamtverkaufsfläche	5.280 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>65% 35%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>44% 56%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Aldi, Lidl, Dänisches Bettenlager, Hol ab, Rossmann
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Polizeikommissariat Ricklingen
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahnbindung in Bau, Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend, große Parkbereiche bei den Nahversorgern
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung (3-4 geschossig), wenig Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 230: Eindrücke aus dem D-Zentrum Oberricklingen Göttinger Chaussee



Tillystraße



Tillystraße



Göttinger Chaussee

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Mühlenbergzentrum

Der zentrale Versorgungsbereich Mühlenbergzentrum läuft entlang der gleichnamigen Straße im Stadtteil Mühlenberg. Im Nordosten grenzt das D-Zentrum an die Stadtbahnhaltestelle Mühlenberger Markt und im Südwesten grenzt es an die Schule am Mühlenberger Markt.

Aufgrund der unmittelbaren Lage inmitten einer Großwohnsiedlung, ist die Einwohnerdichte im Zentrum sehr hoch und dieses für einen Großteil der Bewohner fußläufig erreichbar. Die Passantenfrequenz und somit das Kundenpotenzial wird durch die Fußgängerzone in der Straße Mühlenbergzentrum erhöht. Der verkehrsgünstig gelegene Standort spricht mit einer Bus- und Stadtbahnhaltestelle direkt im Zentrum zudem Kunden des öffentlichen Verkehrs an.

Die Besatzdichte in den Erdgeschosslagen wird durch vereinzelte Leerstände unterbrochen. Verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie wichtigen Einrichtungen des Stadtteils sind räumlich konzentriert und ermöglichen kurze (Versorgungs-)Wege.

Die Fußgängerzone Mühlenbergzentrum weist Defizite in der Gestaltung und Aufenthaltsqualität auf. Unter anderem fehlen Sitzmöglichkeiten und die Wegegestaltung ist nicht barrierefrei. Der Mühlenberger Markt wird als Standort für den wöchentlichen Markt genutzt. Die Nutzung als Parkplatz beeinträchtigt den öffentlichen Raum allerdings.

Infolge der kompakten Strukturen mit kurzen Wegen, der guten (verkehrlichen) Erreichbarkeit und der Ausbildung als Fußgängerzone entsteht ein lebendiges Zentrum, das sich durch eine relativ hohe Passantenfrequenz auszeichnet.

Gegenüber 2008 musste das D-Zentrum Mühlenbergzentrum einen kleinen Verlust an Betrieben und Verkaufsflächen hinnehmen. So waren hier 2008 noch zwölf Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.400 qm ansässig, während es heute noch elf Betriebe mit 2.279 qm sind. Der flächenmäßige Schwerpunkt des Angebotes liegt weiterhin im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das liegt vor

allem an dem großflächigen Supermarkt, der direkt an der Stadtbahnhaltestelle im Norden des Zentrums angesiedelt ist. Zusammen mit dem Lebensmittelhändler und zwei Bäckereien wird die Lebensmittelnahversorgung im Zentrum gewährleistet. Ergänzt wird diese durch den jeden Mittwoch stattfindenden Wochenmarkt auf dem Mühlenberger Markt. Ein Drogeriemarkt und eine Apotheke vervollständigen das nahversorgungsrelevante Sortiment.

Abb. 231: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Mühlenbergzentrum

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	7	1.704	12,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	1.243	7,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	4	575	2,1
davon zentrenrelevant	4	529	2,0
gesamt	11	2.279	14,1

Quelle: cima 2019

Neben den Angeboten im periodischen Bedarf weist der zentrale Versorgungsbereich auch Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches auf. Hier ist ein größerer Bekleidungsmarkt zu nennen.

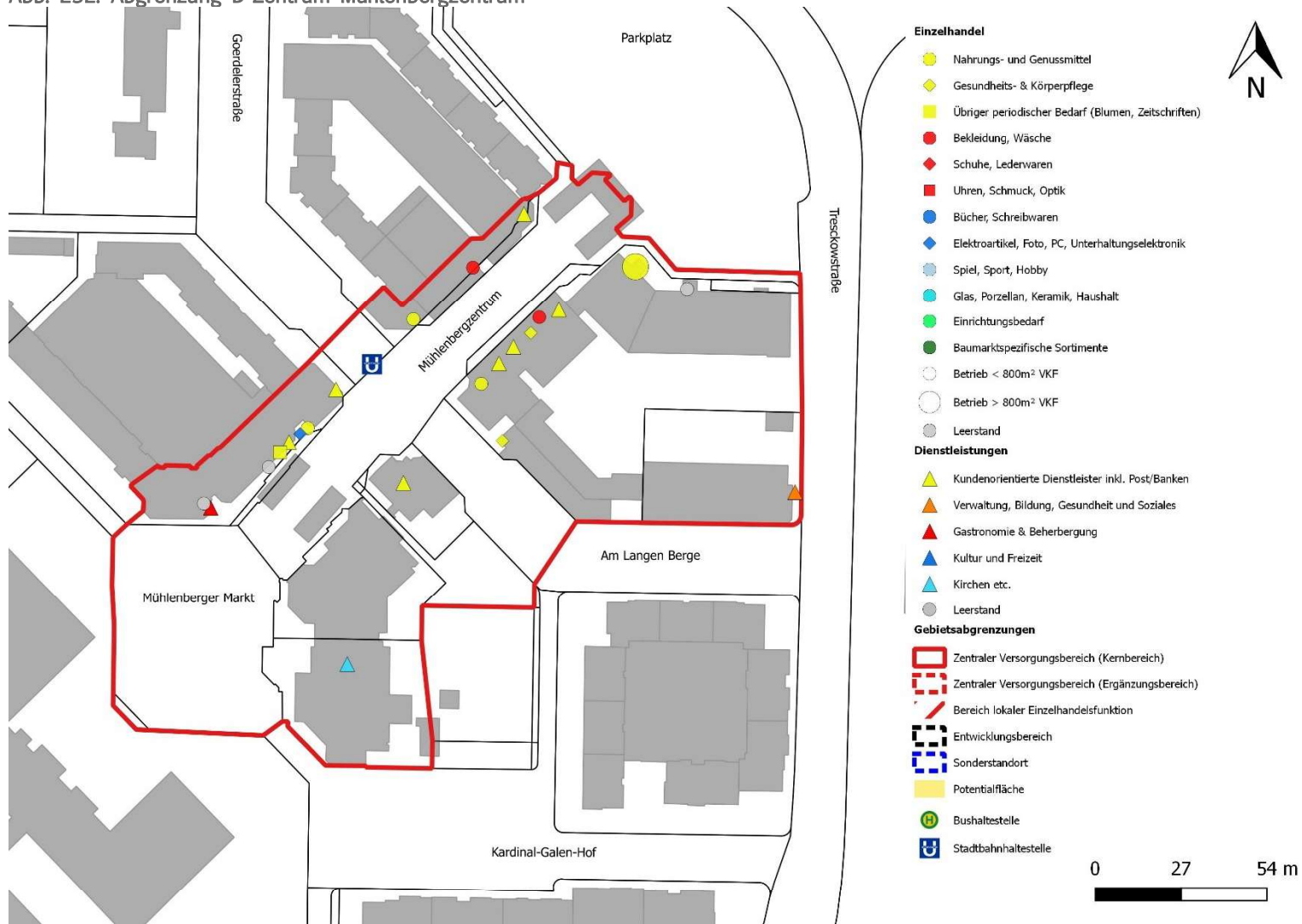
Das Dienstleistungsangebot ist vereinzelt im Versorgungsbereich vorzufinden. Besonders kundenorientierte und zentrenrelevante Betriebe, wie Friseure, ein Reisebüro und ein Geldinstitut, sind vorhanden. Nur ein weiterer Gastronomiebetrieb hat sich im Zentrum angesiedelt.

Die öffentlichen Einrichtungen am Standort, wie die Stadtbücherei, das ökumenische Kirchenzentrum Mühlenberg, das Stadtteilzentrum „Weiße Rose“ und die Leonore-Goldschmidt-Schule IGS Hannover-Mühlenberg, hat das D-Zentrum eine stadtübergreifende Ausstrahlung. In Verbindung mit dem Einzelhandel- und Dienstleistungsangebot und

der guten verkehrlichen Anbindung des Zentrums treten Synergie- und Kopplungseffekte auf. Die zum Erhebungszeitpunkt identifizierten Leerstände sind negativ zu betrachten. Auch die hohe funktionale Dichte ist nicht mehr so gegeben wie 2008.

Insgesamt stellt sich das Mühlenbergzentrum als kompaktes Zentrum dar, das wesentliche Versorgungsfunktion vorhält. Allerdings gilt es, dieses zukünftig zu bewahren. Einige Leerstände und minderwertige Nutzungen lassen leichte Trading-Down-Prozesse erkennen. Bei aufkommendem Mieterwechsel ist daher besonders auf eine qualitätvolle Nachbesetzung hinzuwirken. Der Marktplatz und die Fußgängerzone stellen ein hohes Nutzungspotenzial im öffentlichen Raum dar. Eine Weiterentwicklung dieser Fläche zu einem und barrierefreien Zentrum mit Aufenthaltsqualität hat große Bedeutung für die Identität der Bewohner im Stadtteil und erscheint deshalb notwendig.

Abb. 232: Abgrenzung D-Zentrum Mühlenbergzentrum



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 233: Zentrensteckbrief D-Zentrum Mühlenbergzentrum

Mühlenbergzentrum (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	11
Gesamtverkaufsfläche	2.279 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, NKD, Rossmann
Wochenmarkt	Mittwoch 14-18 Uhr
Ergänzende Einrichtungen	Ev.-luth. Bonhoeffer-Gemeinde, Kath. Pfarramt St. Maximilian Kolbe, Stadtbücherei, Stadtteilzentrum "Weiße Rose", Leonore Goldschmidt Schule IGS Hannover-Mühlenberg
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Busbahnhof/ Umsteigeanlage, U-Bahn Mühlenberger Markt, Bushaltestelle/ P+R Mühlenberger Markt
Parksituation	Gemeinschaftsparkplatz für das Zentrum, hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Fußgängerzone, mehrgeschossiger Wohnungsbau, zumeist 2-3 geschossige Ladenzeile, Defizite hinsichtlich der Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 234: Eindrücke aus dem D-Zentrum Mühlenbergzentrum



Mühlenbergzentrum



Mühlenberger Markt



Mühlenbergzentrum

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Oberricklingen Wallensteinstraße/ Göttinger Chaussee Nord

Im Vergleich zu 2008 hat sich der zentrale Versorgungsbereich Oberricklingen Wallensteinstraße/ Göttinger Chaussee Nord deutlich vergrößert. Zu der alten Abgrenzung, die entlang der Wallensteinstraße lief und den Butjerbrunnenplatz miteinschloss, ist der Bereich östlich entlang des Friedländer Wegs und der Göttinger Chaussee bis zum Ricklinger Kreisel im Norden gewachsen. Im vormals als Entwicklungsbereich ausgewiesen Teil entlang der Göttinger Chaussee haben sich ein E-Center sowie weitere ergänzender Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, sodass sich ein bipolares Zentrum entwickelt hat. Durch die räumliche Nähe weisen beide Bereiche Wechselbeziehungen auf und werden zu einem Zentrum zusammengefasst.

Der Butjerbrunnenplatz ist der Mittelpunkt des Zentrums und wird für den Wochenmarkt genutzt. Der Versorgungsbereich ist gut an das städtische ÖPNV-Netz angebunden. Die stark befahrene Wallensteinstraße übt eine enorme Barrierewirkung auf den Versorgungsbereich aus.

Abb. 235: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Oberricklingen Wallensteinstraße/ Göttinger Chaussee Nord

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	16	4.706	31,6
davon Nahrungs- und Genussmittel	12	3.707	20,5
aperiodischer Bedarf (gesamt)	5	1.242	7,2
davon zentrenrelevant	3	918	***
gesamt	21	5.948	38,8

Quelle: cima 2019

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

Im D-Zentrum sind insgesamt 21 Einzelhandelsbetriebe (überwiegend Filialisten) angesiedelt, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.948 qm auf sich vereinen.

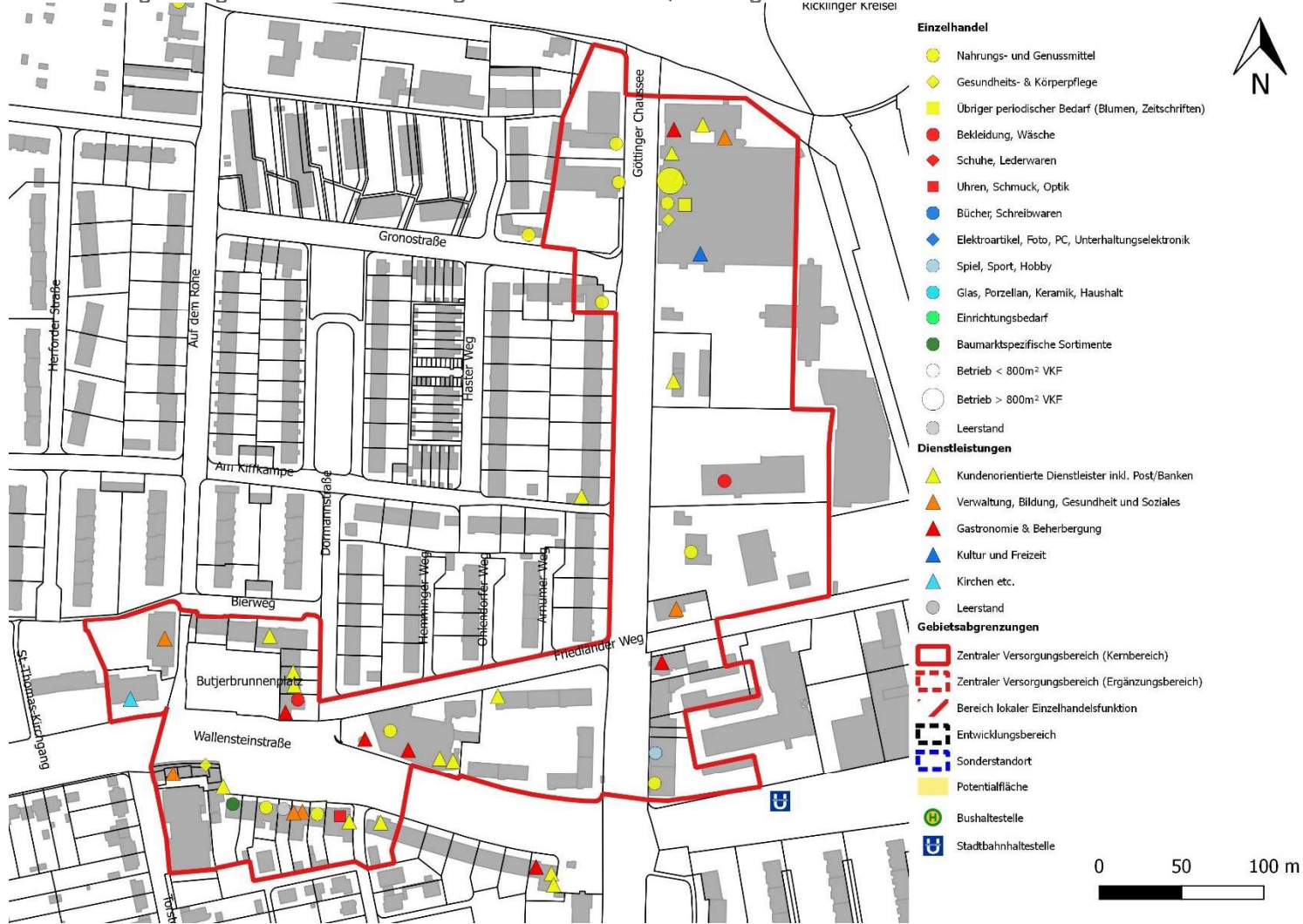
Der Einzelhandel konzentriert sich im südlichen Bereich der Wallensteinstraße und im nördlichen Bereich der Göttinger Chaussee, wobei hier ausschließlich der Nahversorgungsbereich abgedeckt ist. Dazwischen weist die Besatzdichte einige Lücken auf.

Allgemein liegt der Schwerpunkt mit 3.707 qm Verkaufsfläche beim nahversorgungsrelevanten Sortiment. Hervorzuheben sind hier ein großflächiger Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter. Der Wochenmarkt nimmt dabei eine ergänzende Versorgungsfunktion ein.

Überdies sind verschiedene zentrenprägende Dienstleistungen, vor allem im Bereich Butjerbrunnenplatz, vorhanden (u.a. Geldinstitute, Friseure).

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.

Abb. 236: Abgrenzung D-Zentrum Oberricklingen Wallensteinstraße/ Göttinger Chaussee Nord



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 237: Zentrensteckbrief D-Zentrum Oberricklingen Wallensteinstraße/ Göttinger Chaussee Nord

Oberricklingen Wallensteinstraße/ Göttinger Chaussee Nord (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	21
Gesamtverkaufsfläche	5.948 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>24% 76%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>21% 79%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Netto City, E-Center
Wochenmarkt	Donnerstag 8-13 Uhr
Ergänzende Einrichtungen	Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Thomas
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus
Parksituation	straßenbegleitend mit Parkscheibe beschränkt (1 h), kein Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	neu gestaltete Platzsituation im Zentrum, südlich der Wallensteinstraße Defizite in der städtebaulichen Gestaltung, hier kaum Aufenthaltsqualität, überwiegend 2 Geschosse



Quelle: cima 2019

Abb. 238: Eindrücke aus dem D-Zentrum Oberricklingen Wallensteinstraße/ Göttinger Chaussee Nord



Wallensteinstraße



Göttinger Chaussee



Göttinger Chaussee

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Wettbergen

Der zentrale Versorgungsbereich Wettbergen erstreckt sich entlang der Straße An der Kirche und befindet sich in dem historischen Ortskern des dörflich geprägten Stadtteils Wettbergen.

Das E-Zentrum ist durch die zwei Bushaltestellen an das städtische ÖPNV-Netz angebunden.

Fleischerei sichergestellt. Weiterhin gibt es im Zentrum eine Apotheke, ein Spielwarenladen und ein Blumengeschäft.

Die Dienstleistungsbetriebe übersteigen die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und sind der Grundversorgung ebenfalls dienlich. Hier sind vermehrt kundenorientierte Dienstleister, wie zwei Geldinstitute und Frieseure zu nennen. Als spezielle Dienstleistung ist die evangelische Kirchengemeinschaft hervorzuheben.

Das E-Zentrum Wettbergen sollte zukünftig in seinem Bestand gestärkt werden. Die dargestellten Potenzialflächen bieten die Möglichkeit, das Zentrum um zeitgemäße Strukturen zu erweitern.

Abb. 239: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Wettbergen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	719	6,8
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	560	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	1	97	***
davon zentrenrelevant	1	90	***
gesamt	6	816	7,1

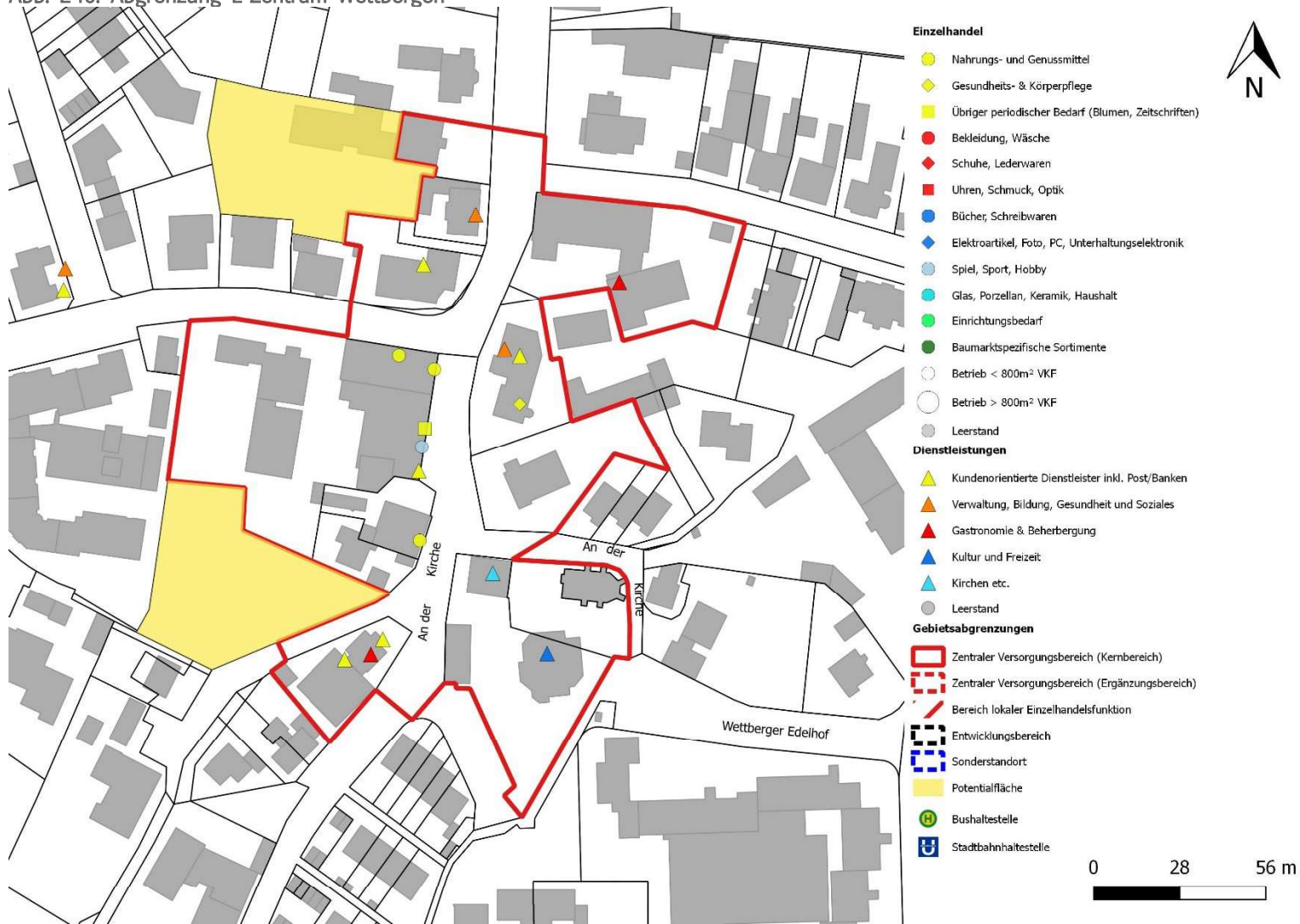
Quelle: cima 2019

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

Der Versorgungsbereich weist, wie schon 2008, nur einen geringen Einzelhandelsbesatz von sechs Betrieben auf. Die Verkaufsfläche ist sogar gesunken von 850 qm auf 815 qm. Aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes muss die Erhaltung und Stärkung der (Nah-) Versorgungsfunktion ein wichtiges Entwicklungsziel darstellen. Deshalb wurden an der westlichen Seite des E-Zentrums zwei Potenzialflächen ausgewiesen.

Der Schwerpunkt liegt bei der Lebensmittelversorgung, die sich besonders in der Mitte des Zentrums ansiedelt. Diese wird durch einen, in eine Fachwerkscheune integrierten Lebensmitteldiscounter und ergänzend durch ein Lebensmittelfachgeschäft und eine

Abb. 240: Abgrenzung E-Zentrum Wettbergen



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 241: Zentrensteckbrief E-Zentrum Wettbergen

Wettbergen (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	6
Gesamtverkaufsfläche	816 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	NP
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Ev.-luth. Kirchengemeinde Johannes-der-Täufer
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend mit Parkscheibe 1h
Städtebauliche Einordnung	freistehende Häuser (1-2 geschossig), offene Bauweise mit Ladenzeile im Zentrum. tlw. Fachwerkhäuser, kompakte Struktur



Quelle: cima 2019

Abb. 242: Eindrücke aus dem E-Zentrum Wettbergen



An der Kirche



An der Kirche



An der Kirche

Quelle: cima 2017

Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Am Sauerwinkel

Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Am Sauerwinkel wurde neu in das Einzelhandelskonzept aufgenommen. Grund dafür ist das kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot innerhalb eines kompakten Bereiches mit direktem Bezug zu Wohngebieten. Allerdings erfüllt der Bereich hinsichtlich des Besatzes nicht vollends die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Hierfür müsste der Einzelhandelsbesatz noch stärker sein für eine höhere Versorgungsbedeutung innerhalb des Stadtteils. Der Bereich grenzt im Norden an die Wallensteinstraße und im Osten an die Straße Am Sauerwinkel. Zudem schließt er die Straße Südstrücken mit ein und bildet somit ein kompaktes Areal.

Abb. 243: Einzelhandelsstrukturen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Am Sauerwinkel

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	3	561	***
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	517	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	1	109	***
davon zentrenrelevant	1	109	***
gesamt	4	670	6,3

Quelle: cima 2019

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

Mittelpunkt des Bereichs lokaler Einzelhandelsfunktion ist der attraktiv gestaltete Eberhard-Eggers-Platz, um den sich die meisten Einzelhandelsbetriebe konzentrieren.

Insgesamt sind nur vier Geschäfte im Bereich Am Sauerwinkel angesiedelt, darunter drei Betriebe des periodischen Bedarfsbereichs.

Dazu zählen eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Lebensmittelspezialgeschäft. Im aperiodischen Bereich befindet sich ein Optiker an der Wallensteinstraße. Aufgrund der geringen Besatzdichte des Einzelhandels und des Fehlens eines Nahversorgers reicht die Qualifizierung als Zentrum nicht aus.

Auch das Angebot im Dienstleistungsbereich ist mit einem Friseur, einem Reisebüro und einem Restaurant nicht voll ausgeschöpft.

Durch die Bus- und Straßenbahnhaltestelle auf der Wallensteinstraße ist der Bereich gut an das städtische ÖPNV-Netz angebunden und gut erreichbar.

Insgesamt gilt es, den Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Am Sauerwinkel in seiner Angebotsvielfalt zu stärken, um weiterhin eine wohnortnahe Versorgung bereitzustellen.

Abb. 244: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Am Sauerwinkel



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 245: Eindrücke aus dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Am Sauerwinkel



Eberhard-Eggers-Platz



Eberhard-Eggers-Platz



Eberhard-Eggers-Platz

Quelle: cima 2017