

Herleitung einer verträglichen und nachhaltigen Flächengröße und Sortimentsauswahl für einen Nahversorgungsstandort in einem neuen Wohngebiet (Wasserstadt Limmer)

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
M.Sc. Torben Döring  
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 05. November 2014

---



**Im Auftrag von:**

Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Markt 9  
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90  
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62  
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42  
0 341 92 72 39 43

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

---



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
3.1 Landeshauptstadt Hannover	6
3.2 Räumliche Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum	6
3.3 Vorhabenstandort Wasserstadt Limmer	7
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>9</b>
4.1 Einzugsbereich/ Untersuchungsraum	9
4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen	11
4.3 Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche	14
<b>5 Herleitung einer verträglichen und nachhaltigen Flächengröße und Sortimentsauswahl für die Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer</b>	<b>19</b>
5.1 Variante 1 (Endausbaustufe = 5.000 Einwohner)	19
5.1.1 Tragfähigkeitsbewertung (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)	19
5.1.2 Marktpotenzialanalyse (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)	21
5.1.3 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der hergeleiteten Verkaufsflächengrößenordnungen (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)	23
5.1.4 Empfehlungen zur Ergänzung des Angebots am Vorhabenstandort	26
5.2 Variante 2: Ausbaustufe 1 (= 2.500 Einwohner)	31
5.3 Ergänzende Betrachtung	32
<b>6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens in kommunal- und landesplanerische Vorgaben</b>	<b>40</b>
6.1 Einordnung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover	40
6.2 Einordnung in das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	42
<b>7 Ergänzende Empfehlungen</b>	<b>44</b>
7.1 Ansätze zur Modifizierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover	44
7.2 Empfehlungen zur städtebaulich-funktionalen Ausgestaltung und zur planungsrechtlichen Umsetzung des Planvorhabens	45
<b>8 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>49</b>
Literatur und sonstige Quellen	54

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
f.	.....	folgend
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
MA	.....	Marktanteil
max.	.....	maximal
mind.	.....	mindestens
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	pro anno
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
Ums.	.....	Umsatz
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil





## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Landeshauptstadt Hannover plant zusammen mit privaten Investoren als Nachnutzung des aufgegebenen Conti-Werkes Limmer ein neues Wohngebiet. Die Gesamtzahl der Wohneinheiten wird rd. 1.500 bis 1.800, max. 2.050 betragen. Aufgrund der verdichteten, mehrgeschossigen Bauweise ist von rd. 5.000 Einwohnern im Endstadium auszugehen. Zusammen mit dem Wohnquartier soll direkt an der Wunstorfer Landstraße ein Nahversorgungsbereich entwickelt werden.

Folgende Sortimente sollen dort nach jetzigen Vorstellungen der Investoren angesiedelt werden:

- Lebensmittel als Ankermieter, Getränke und Drogeriewaren sowie
- ergänzend kleinere Läden, Dienstleister und Gastronomie.

Vor dem Hintergrund der oben genannten Bevölkerungszielzahl erwartet die Landeshauptstadt Hannover Aussagen:

- Zu einer verträglichen und nachhaltigen Flächengröße und Sortimentswahl für eine Nahversorgung inkl. Aussagen zur Frage der Betriebsform Discounter oder Vollversorger im Sortiment Lebensmittel;
- Zur Größe und Sortimentswahl für ergänzenden Einzelhandel und Dienstleister;
- Zu Auswirkungen dieser Ansiedlungsvorschläge in Bezug auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Limmer und den benachbarten Stadtteilen;
- Zur Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover (Landeshauptstadt Hannover 2011);
- Zur Eignung dieses Projektes im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Limmer bzw. ggf. erforderliche Modifizierungen.

Ferner sollen Vorschläge zu Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gewährleistung einer gesamtverträglichen Nutzung und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen gemacht werden.

In diesem Zusammenhang werden auch Empfehlungen im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert, bspw. im Hinblick auf

- Status bzw. Entwicklungsmöglichkeiten möglicherweise betroffener zentraler Versorgungsbereiche (bspw. Würdigung der ZVB im Kontext der jüngsten Rechtsprechung zu Nahversorgungszentren (OVG NRW, 2012);

- Chancen und Risiken der Ausweisung des Vorhabenareals (Planbereichs) als ZVB (im Hinblick auf Schutzwürdigkeit, gezielte Einzelhandelssteuerung, Konsistenz zum Einzelhandelskonzept).

Es wird auch eine Einschätzung bzw. Prüfung der baulichen Konzeption des Nahversorgungsbereichs hinsichtlich Funktionalität, Ausrichtung für den Kunden, Anfahrt und Anlieferung erwartet.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### Angebotsanalyse

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimenten,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage folgende Warengruppe als primär untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel<sup>1</sup>.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)/ Marktanteilkonzept

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum mittels eines Marktanteilkonzept durchgeführt. Hier fließen neben den konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen des Planvorhabens und seiner Wettbewerber auch die verkehrlichen und bevölkerungsstrukturellen Gegebenheiten ein.

Die so ermittelten Umsätze werden über folgende Daten plausibilisiert:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,

---

<sup>1</sup> Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel, Backwaren (in Bäckereien/ Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird die Warengruppe mit „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke und entspricht dem gem. Hannoverscher Liste zentrenrelevanten Sortiment Genuss- und Lebensmittel (inkl. Getränke) (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2011: S. 21).

- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2013 für die Landeshauptstadt Hannover sowie auf Einwohnerzahlen der Landeshauptstadt.

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens**

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen und die über das Marktanteilsmodell ermittelten Umsätze. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhaben-spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

## 3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

### 3.1 Landeshauptstadt Hannover

Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover liegt zentral in der norddeutschen Tiefebene. Als verkehrsgünstiger Knotenpunkt liegt sie zwischen den Metropolregionen Berlin im Osten, Hamburg im Norden, Bremen im Nordwesten und dem Ruhrgebiet im Westen. Als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Hannover ist die Stadt Hannover umgeben von mehreren, ebenfalls zum kommunalen Verband Region Hannover gehörigen Mittelzentren. Die nächsten Städte mit oberzentraler Versorgungsfunktion sind in südlicher Richtung Hildesheim (rd. 30 Kilometer Entfernung), in nordöstlicher Richtung Celle (rd. 35 Kilometer Entfernung) und das östlich gelegene Braunschweig (rd. 55 Kilometer Entfernung).

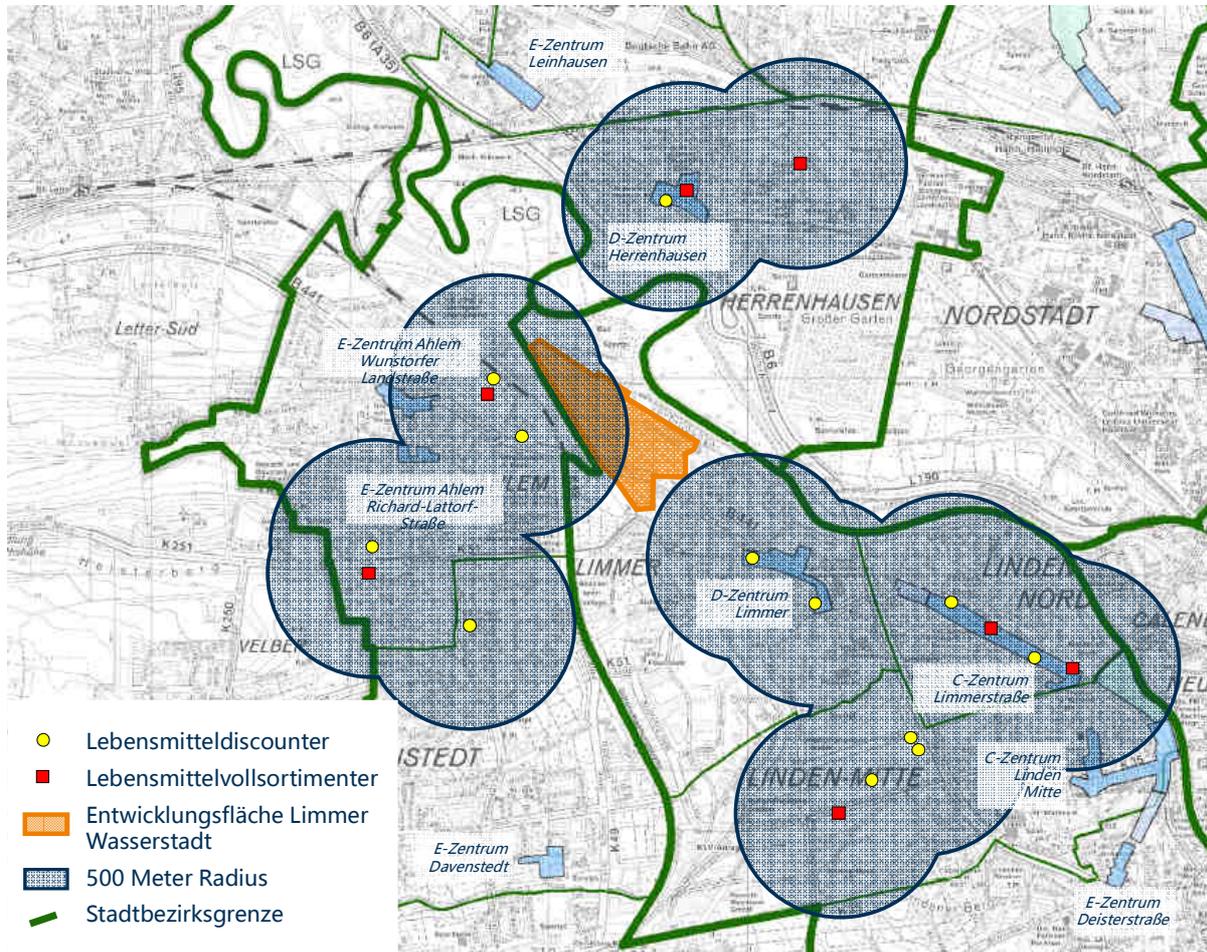
Aktuell leben rd. 514.100 Einwohner in der Stadt Hannover. Das Einzugsgebiet umfasst rd. 1,2 Mio. Menschen. Die Stadt Hannover ist untergliedert in 13 Stadtbezirke und 51 Stadtteile. Verkehrstechnisch ist die Stadt Hannover über die Autobahnen BAB 2 und BAB 7 an das überregionale Fernverkehrsstraßennetz angebunden. Darüber hinaus stellt der Hauptbahnhof Hannover einen bedeutenden Knotenpunkt überregionaler und internationaler Zugverkehrsstrecken dar. Über den Flughafen Hannover-Langenhagen bestehen weitere internationale Anbindungen.

### 3.2 Räumliche Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hannover sowie LROP Niedersachsen wird dem Ziel der möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen in der Stadt Hannover eine große Bedeutung beigemessen.

Die räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Limmer ist im südlichen Bereich überwiegend als flächendeckend gegeben zu bewerten. Im nördlichen Bereich des Stadtteils, in welchem die Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer liegt, würden sich bei einer Realisierung der geplanten Wohnbebauung jedoch Versorgungslücken ergeben. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf der Entwicklungsfläche würde somit zu einer Stärkung der Nahversorgung beitragen. Für den weiteren Untersuchungsraum (s. hierzu Kapitel 4.1) des in Rede stehenden Vorhabens ergibt sich eine deutlich discountorientierte Nahversorgungsstruktur. Insbesondere im Stadtteil Limmer wird die Nahversorgung bisher lediglich durch zwei kleinflächige Lebensmitteldiscounter gesichert (s. folgende Abbildung).

Abbildung 1: Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2011. An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass im Verlauf der Gutachtenerstellung der Lebensmitteldiscounter Aldi im D-Zentrum Limmer seinen Betrieb eingestellt hat. Weiterhin wurde in diesem Zeitraum innerhalb des D-Zentrum Limmer ein Rewe Lebensmittellvollsortimenter eröffnet. Da diesem Gutachten die Methodik der Stichtagserhebung zugrunde liegt, werden diese Entwicklungen jedoch nicht in die Betrachtungen eingestellt sondern lediglich nachrichtlich dargestellt. In Kapitel 5.3.3 erfolgt dennoch eine kurze Darstellung über die zu erwartenden Auswirkungen auf die Untersuchungsergebnisse.

### 3.3 Vorhabenstandort Wasserstadt Limmer

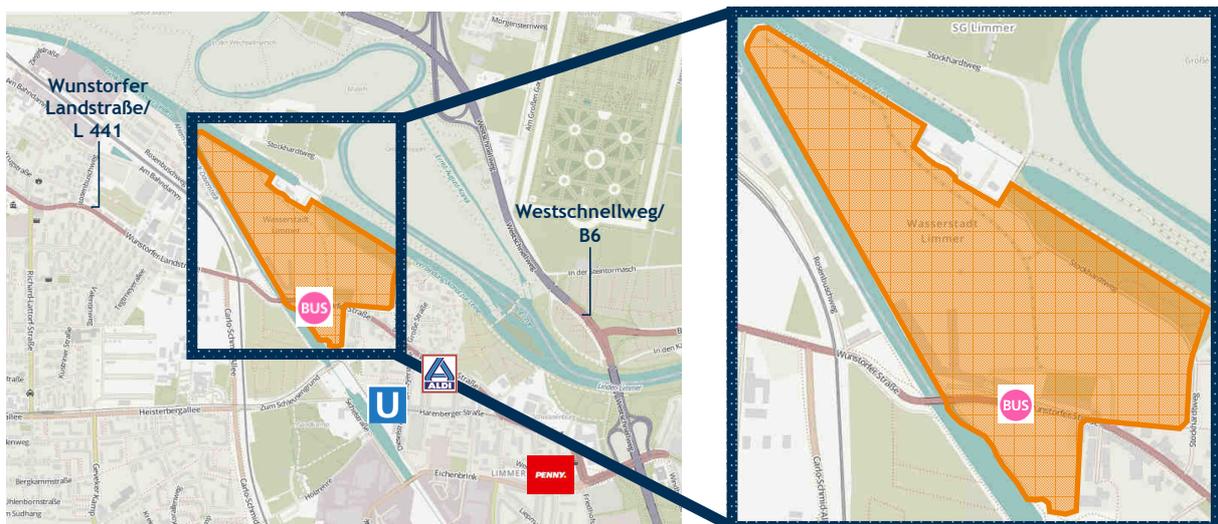
Der Vorhabenstandort Wasserstadt Limmer befindet sich im äußersten Nordwesten des Stadtbezirks Linden-Limmer und des Stadtteils Limmer. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein geplantes Wohnquartier auf dem Areal einer ehemals durch die Continental Gum-mifabrik genutzten Industriebrache. In fünf Bauabschnitten soll bis zum Jahr 2025 in max. 2.050 Wohneinheiten Wohnraum für rd. 5.000 Einwohner geschaffen werden. Der Vorhabenstandort entspannt sich zwischen dem Leineabstiegskanal im Nordosten und dem Stichkanal Hannover-Linden im Westen. Im Süden wird der Vorhabenstandort durch die Wunstorfer Landstraße (L 441) gekreuzt und durch die anschließende Wohnbebauung des Stadtteils Limmer begrenzt.

Über die Wunstorfer Landstraße (L 441) ist der Vorhabenstandort für den motorisierten Individualverkehr in östlicher Richtung an die Innenstadt Hannovers und in westlicher Richtung an den Stadtteil Ahlem sowie im weiteren Verlauf an die Autobahn BAB 2 angebunden. Der östlich des Vorhabenstandorts verlaufende Westschnellweg (B 6) bindet den Standort in das regionale Straßennetz ein.

Der Vorhabenstandort Wasserstadt Limmer ist durch die in rd. 400 Meter Entfernung liegende Stadtbahn-Haltestelle Brunnenstraße und die Bushaltestelle Steinfeldstraße an das Netz des lokalen ÖPNV angeschlossen. Eine Stadtbahnlinie (Linie 10) und eine Buslinie (Linie 700) verbinden den Standort mit der Innenstadt Hannovers und dem Stadtteil Ahlem sowie dem weiteren Umland der Stadt Hannover.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das rd. 300 Meter südlich des Vorhabenstandorts liegende D-Zentrum Limmer.

**Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandortes Wasserstadt Limmer im Stadtteil Hannover-Limmer**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlagen: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. Es sei darauf verwiesen, dass im Verlauf der Gutachtenerstellung der Lebensmitteldiscounter Aldi seinen Betrieb eingestellt hat und ein Rewe Lebensmittelvollsortimenter im D-Zentrum Limmer eröffnet hat.

## 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

### 4.1 Einzugsbereich/ Untersuchungsraum

Für die Ableitung des perspektivischen Einzugsbereiches sowie des Untersuchungsraums werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in der untersuchungsrelevanten Warengruppe berücksichtigt. Zudem erfährt der Einzugsbereich des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der primäre Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens (**Zone 1**) umfasst das neu zu entwickelnde Wohngebiet Wasserstadt Limmer. Aufgrund der verdichteten, mehrgeschossigen Bauweise ist von rd. 5.000 Einwohnern im Endstadium auszugehen.

In die **Zone 2** des Einzugsbereichs wurden die weiteren Siedlungsbereiche des Stadtteils Limmer, welche derzeit über ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot (lediglich zwei Lebensmitteldiscounter im D-Zentrum Limmer) verfügen, aufgenommen. Es ist davon auszugehen, dass der geplante Nahversorgungsstandort eine nicht unwesentliche Versorgungsfunktion auch für diese Siedlungsbereiche übernimmt und derzeit aus dem Stadtteil abfließende Kaufkraft zurückbindet.

Die (voraussichtliche) Lage an der Wunstorfer Straße und die damit verbundene gute Verkehrsanbindung sichert dem Vorhaben eine gute Erreichbarkeit. Daher werden in die **Zone 3** des Einzugsbereichs insbesondere die Siedlungsbereiche des Stadtteils Ahlem sowie Teilbereiche des Stadtteils Davenstedt aufgenommen.

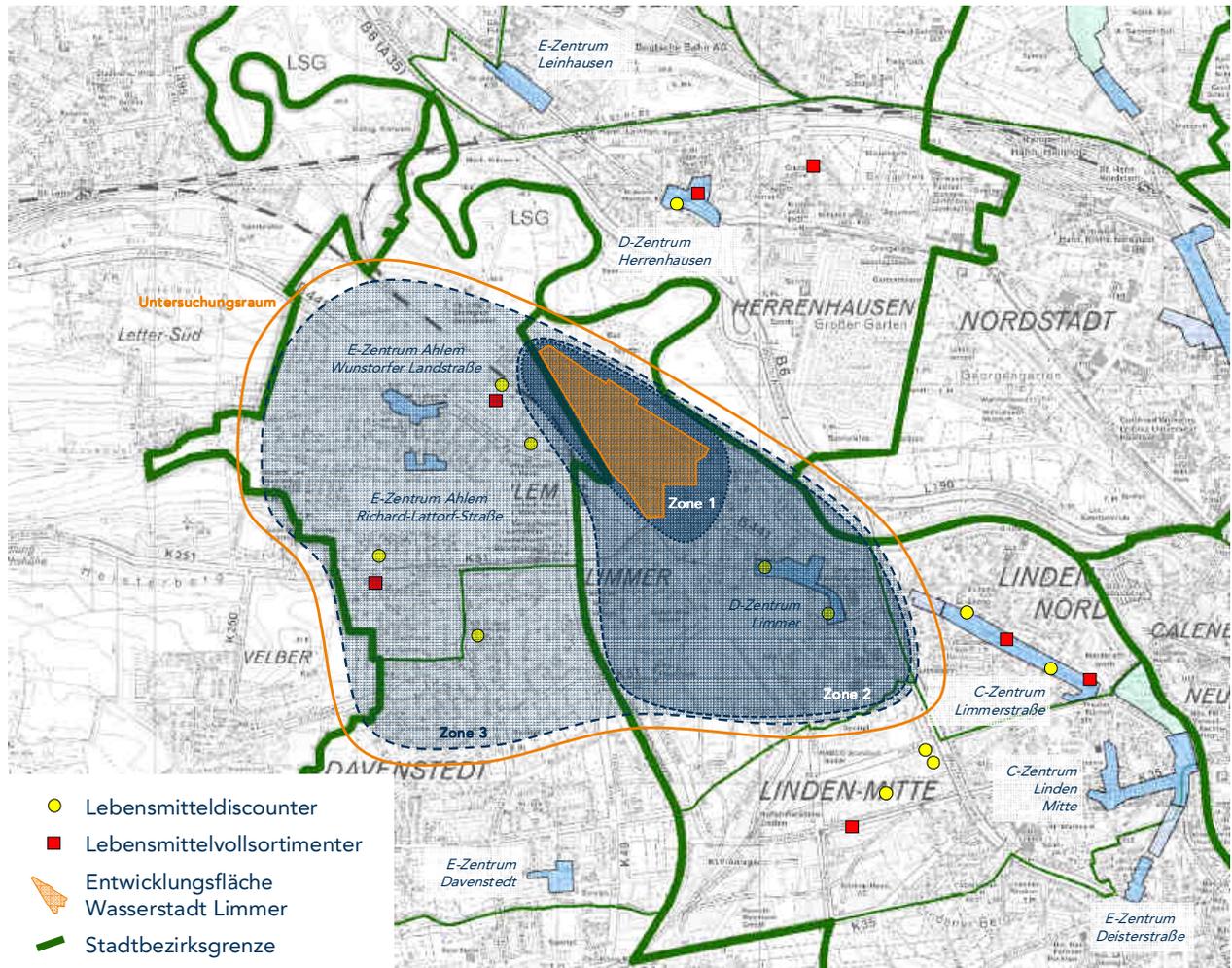
Der in der folgenden Darstellung aufgezeigte Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsbereichen weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem primären Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden und schließt somit auch die Zonen 2 und 3 des Einzugsbereichs mit den jeweils dort vorhandenen Angebotsstrukturen ein. Durch diese Einzugsbereichsüberschneidungen ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Umsatzes aus dem aufgezeigten Untersuchungsraum generiert wird.

Wie die folgende Abbildung zeigt, sind in den angrenzenden Stadtteilen Herrenhausen und Linden weitere Angebotsstandorte vorhanden. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Barrieren (Wasserläufe bzw. Bundesstraßen) sind diese jedoch nicht in den Untersuchungsraum aufgenommen worden. Zu beachten ist der Standort des SB-Warenhauses Real im Stadtteil Linden-Mitte (Sonderstandort Davenstedter Straße). Es ist davon auszugehen,

dass aufgrund des Betriebstyps sowohl gegenwärtig als auch zukünftig Kaufkraft an diesem Standort gebunden. Dies wird in den folgenden Ausführungen berücksichtigt.

Die nachfolgende Darstellung stellt den Einzugsbereich und den Untersuchungsraum dar.

**Abbildung 3: Einzugsbereich und Untersuchungsraum**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2011. Es sei darauf verwiesen, dass im Verlauf der Gutachtenerstellung der Lebensmitteldiscounter Aldi seinen Betrieb eingestellt und ein Rewe Lebensmittelvollsortimenter im D-Zentrum Limmer eröffnet hat.

## 4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für die primär untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum aufgezeigt.

### Angebotsanalyse

Die Bestandsdarstellung für die unterschiedlichen Lagebereiche im Untersuchungsraum basiert auf einer Einzelhandelsbestandserhebung im März 2014. Die folgende Tabelle stellt die untersuchungsrelevante Verkaufsfläche mit den darauf generierten Umsätzen im dargestellten Untersuchungsraum dar.

**Tabelle 1: Verkaufsflächenbestand und Umsatzschätzung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**

Lage	Nahrungs- und Genussmittel	
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro p. a.
D-Zentrum Limmer**	850	4,9
Sonderstandort Wunstorfer Straße	3.000	12,9
E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Landstraße	200	1,0
Sonstige Lagen im Stadtteil Ahlem	2.400	10,1
<b>Gesamt*</b>	<b>6.450</b>	<b>29,0</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2014, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

\*\* Hier und in den nachfolgenden Ausführungen ist jeweils noch der im Rahmen der Gutachtererstellung geschlossene Aldi Lebensmitteldiscounter und nicht der neu eröffnete Rewe Vollsortimenter enthalten.

Des Weiteren sind hinsichtlich der Angebotsstrukturen folgende Aspekte von Relevanz:

- Im Untersuchungsraum sind sechs Lebensmitteldiscounter und zwei Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt; das Angebot kann als discountorientiert bewertet werden. Im Stadtteil Limmer, in welchem der Vorhabenstandort liegt, ist derzeit kein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden.
- Die Lebensmittelmärkte liegen vorwiegend außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in verkehrsgünstigen Lagen (u. a. Sonderstandort Wunstorfer Straße und Kopplungsstandort an der Heisterbergallee im Stadtteil Ahlem). Die E-Zentren im Untersuchungsraum verfügen über keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte; lediglich im D-Zentrum Limmer sind zwei Lebensmitteldiscounter verortet. Das E-

Zentrum Ahlem Richard-Lattorf-Straße verfügt derzeit über kein Angebot in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

- Die im Untersuchungsraum verorteten E-Zentren weisen überwiegend nur eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich auf, so dass deren Einzugsgebiete somit überwiegend nur die direkt umliegenden Wohnsiedlungsbereiche umfassen.<sup>2</sup>
- Vor dem Hintergrund der durchgeführten Strukturanalyse kann für den Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel derzeit eine unterdurchschnittliche Zentralität in Höhe von 87 festgestellt werden. Es ist insgesamt von einem Kaufkraftabfluss an Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums auszugehen.
- Die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte des Planvorhabens sind das D-Zentrum Limmer im Stadtteil Limmer sowie der Sonderstandort Wunstorfer Straße im Stadtteil Ahlem.

## Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial, welches für diese Untersuchung von Bedeutung ist, stellt sich demnach für den Untersuchungsraum des Vorhabens wie folgt dar:

---

<sup>2</sup> Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung dieser Zentren als zentrale Versorgungsbereiche durchaus kritisch zu reflektieren. Vgl. u. a. BVerwG Urteil vom 11.10.2007 AZ 4 C 7.07, wonach zentrale Versorgungsbereiche eine Versorgungsfunktion aufweisen sollen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Kommune	Kaufkraft in Mio. Euro p. a.
	Nahrungs- und Genussmittel
Zone 1 (insb. Wasserstadt Limmer; Endstadium = 5.000 Einwohner)	10,5
Zone 1 (insb. Wasserstadt Limmer; Ausbaustufe 1 = 2.500 Einwohner)	5,2
Zone 2 (insb. Stadtteil Limmer)	12,3
Zone 3 (insb. Stadtteil Ahlem)	20,8
<b>Gesamt Endstadium</b>	<b>43,6</b>
<b>Gesamt Ausbaustufe 1</b>	<b>38,3</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IFH 2013, Landeshauptstadt Hannover (01.01.2013); Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

## 4.3 Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche

### D-Zentrum Limmer

Das D-Zentrum Limmer liegt rd. einen Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt.

Das D-Zentrum erstreckt sich, gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover, entlang der Wunstorfer Straße und umfasst die Kreuzungsbereiche der Wunstorfer Straße mit der Harenberger Straße und der Weidestraße.

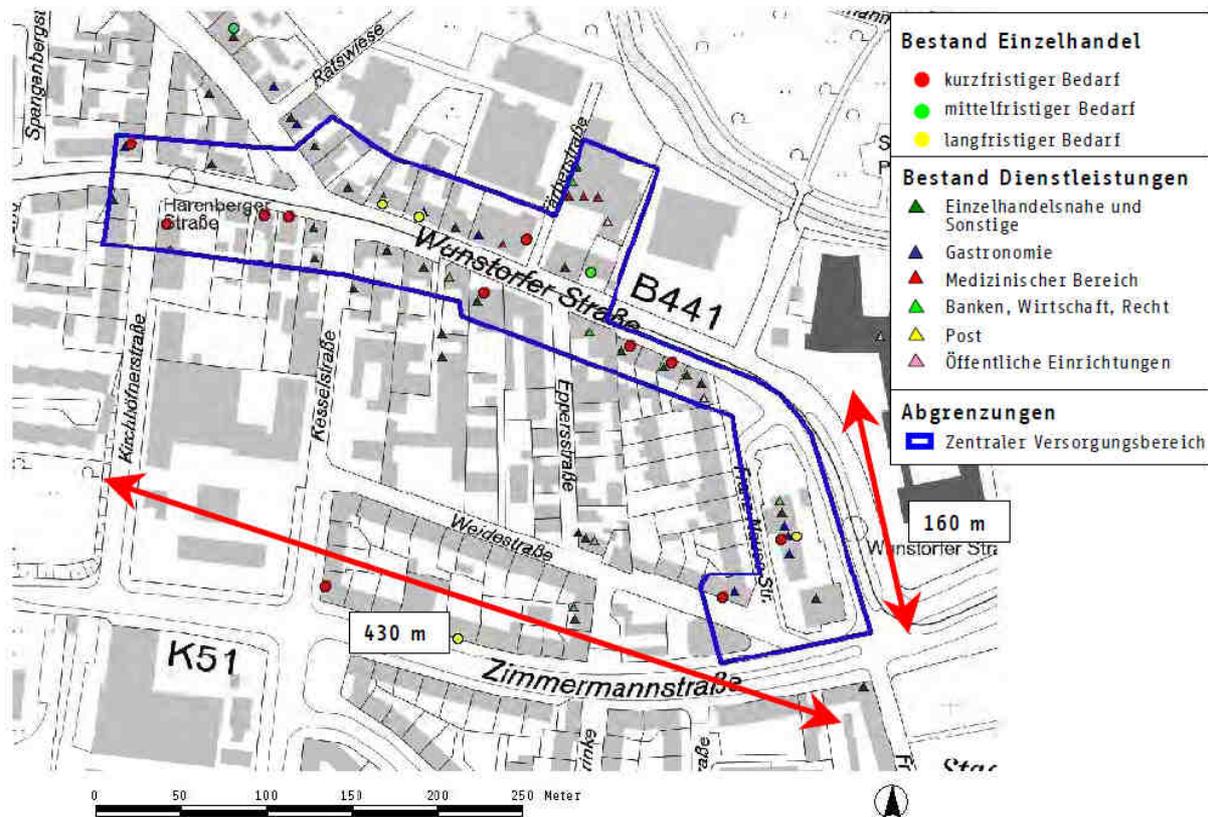
Erschlossen wird das D-Zentrum von der Wunstorfer Straße und der Limmerstraße, sodass das D-Zentrum gut in das überörtliche Straßennetz eingebunden ist. Stellplätze werden im Straßenraum der Wunstorfer Straße und als betriebsbezogene Stellplatzanlagen für die Lebensmitteldiscounter Penny und Aldi vorgehalten. Die Anbindung des Zentrums an den ÖPNV und damit an den Hauptbahnhof Hannover ist über die Haltestellen Harenberger Straße und Wunstorfer Straße der Stadtbahnlinie 10 an den jeweiligen Enden des Zentrums gegeben. Die Haltestelle Wunstorfer Straße wird zusätzlich von der Buslinie 10 angefahren, welche zwischen Wunstorf und Hannover ZOB verkehrt.

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird überwiegend durch die Lebensmitteldiscounter Aldi, am westlichen Ende des Zentrums gelegen und Penny, am südöstlichen Ende des Zentrums gelegen, vorgehalten<sup>3</sup>. Ergänzt wird das Angebot durch Lebensmittelfachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (insbesondere Bäckereien). Die Warengruppe Drogeriewaren wird lediglich als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten. Dieses Angebot wird um kleinteilige Angebote in anderen Sortimentsbereichen und um einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzt.

---

<sup>3</sup> An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass im Verlauf der Gutachtenerstellung der Lebensmitteldiscounter Aldi im D-Zentrum Limmer seinen Betrieb eingestellt hat. Weiterhin wurde in diesem Zeitraum innerhalb des D-Zentrum Limmer ein Rewe Lebensmittelvollsortimenter eröffnet.

Abbildung 4: D-Zentrum Limmer



Quelle: Dr. Donato Acocella 2010b: S. 220.

## E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Landstraße

Das E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Landstraße liegt rd. 1,2 Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt.

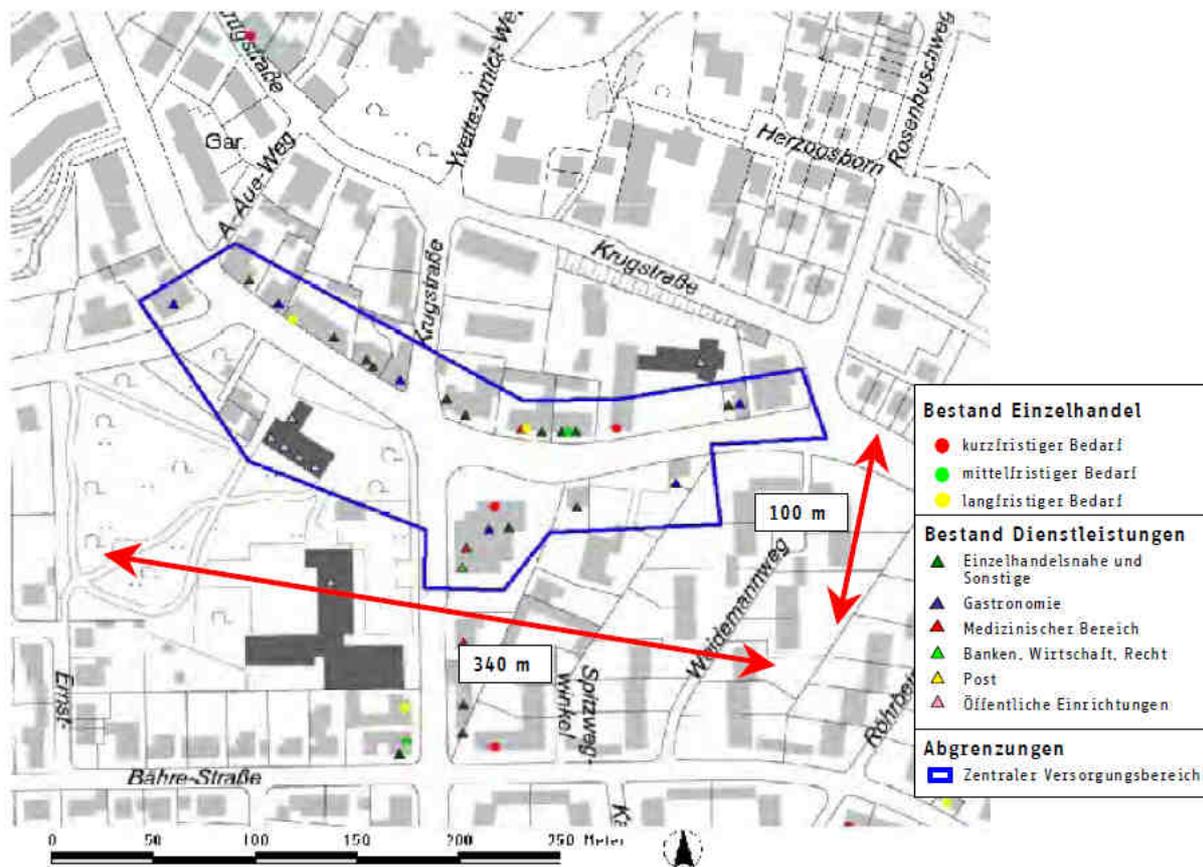
Das E-Zentrum erstreckt sich, gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover, entlang der Wunstorfer Straße. Im Osten wird es durch den Kreuzungsbereich Wunstorfer Straße/ Rosenbuschweg und im Westen vom Alexander-Aue-Weg begrenzt.

Erschlossen wird das E-Zentrum von der Wunstorfer Straße, sodass das E-Zentrum gut in das überörtliche Straßennetz eingebunden ist. Stellplätze werden insbesondere im Straßenraum der Wunstorfer Straße vorgehalten. Die Anbindung des Zentrums an den ÖPNV und damit an den Hauptbahnhof Hannover ist über die Bushaltestelle Martin-Luther-Kirche der Buslinie 10 gegeben, welche zwischen Wunstorf und Hannover ZOB verkehrt.

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Wesentlichen durch kleinteilige Anbieter (Bäckerei, Metzgerei, Obst- und Gemüsehändler) vorgehalten. Dieses Angebot wird um einen Drogeriefachmarkt, um kleinteilige Angebote in anderen Sortimentsbereichen und um einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzt. Im E-Zentrum Ahlem

Wunstorfer Straße wird demnach kein vollumfängliches Lebensmittelangebot vorgehalten. Die Bestandsstrukturen des Zentrums erfüllen demnach nicht vollumfänglich die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs, so dass realistische räumliche und absatzwirtschaftliche Entwicklungspotentialen zur Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs gegeben sein sollten, um den Schutzstatus eines zentralen Versorgungsbereichs rechtfertigen zu können. Des Weiteren befindet sich das Bürgergemeinschaftshaus Ahlem in dem Zentrum und eine Schule grenzt im südlichen Bereich an das Zentrum.

Abbildung 5: E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Landstraße



Quelle: Dr. Donato Acocella 2010c: S. 240.

## E-Zentrum Ahlem Richard-Lattorf-Straße

Das E-Zentrum Ahlem Richard-Lattorf-Straße liegt rd. 1,6 Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt.

Das E-Zentrum erstreckt sich, gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover, entlang der Straße Im Großen Büchenfeld. Westlich umfasst es den Kreuzungsbereich mit der Richard-Lattorf-Straße, östlich erstreckt es sich bis zum Platzbereich Grüner Brink und umfasst dort Teile des Karl-Hinze-Weges.

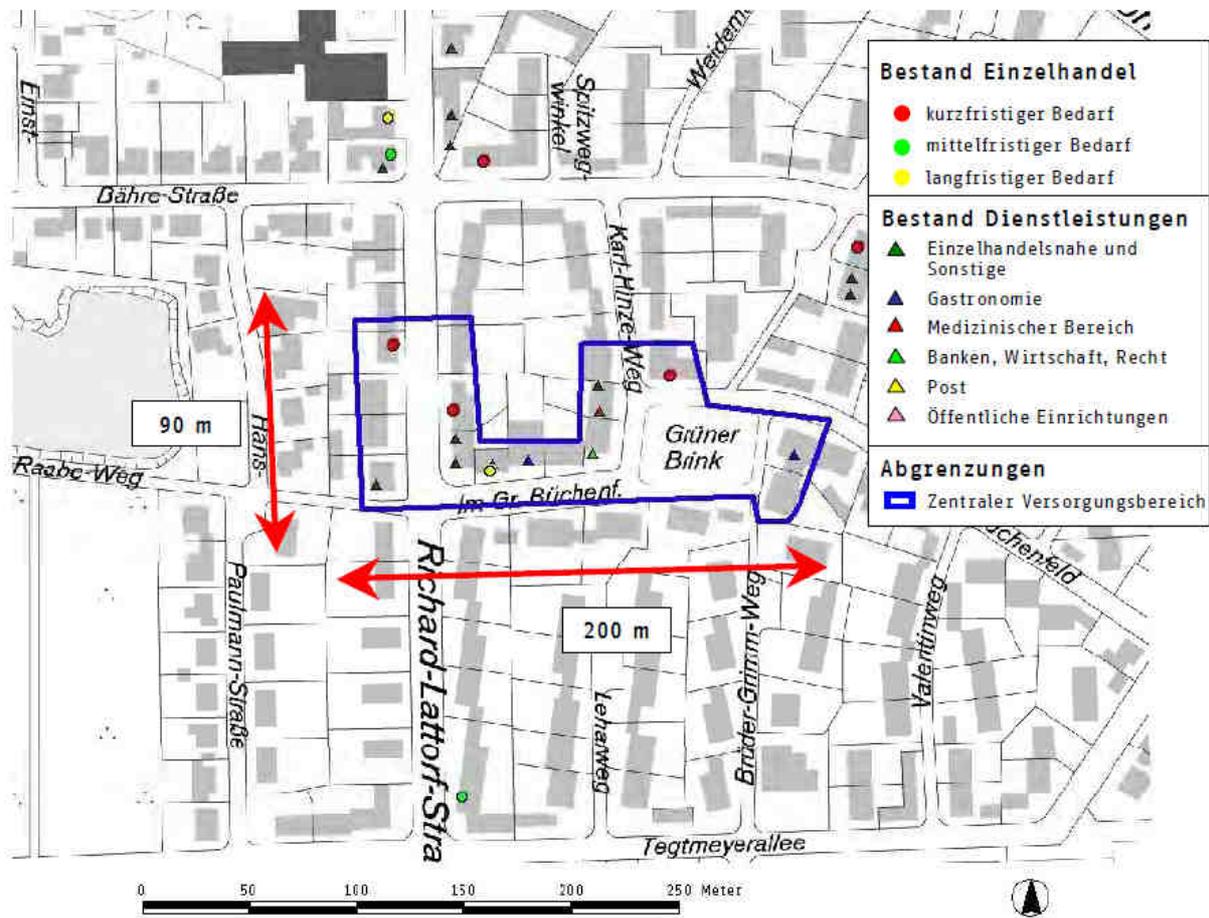
Erschlossen wird das E-Zentrum von der Richard-Lattorf-Straße, welche im weiteren Verlauf in die Wunstorfer Straße mündet, sodass dort eine Einbindung in das überörtliche Straßennetz gegeben ist. Stellplätze werden insbesondere im öffentlichen Straßenraum vorgehalten. Die Anbindung des Zentrums an den ÖPNV ist über die nördlich des Zentrums gelegene Haltestelle Grundschule gegeben.

Die untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden im E-Zentrum Ahlem Richard-Lattorf-Straße derzeit nicht angeboten. Es sind lediglich kleinteilige Angebote in anderen Sortimentsbereichen ergänzt durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen vorhanden. Das im ZVB bestehende Angebot weist demnach eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich auf. Das Einzugsgebiet des E-Zentrum Ahlem Richard-Lattorf-Straße umfasst somit überwiegend nur die direkt umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung dieses Zentrums als zentraler Versorgungsbereich durchaus kritisch zu reflektieren. Vgl. u. a. BVerwG Urteil vom 11.10.2007 AZ 4 C 7.07, wonach zentrale Versorgungsbereiche eine Versorgungsfunktion aufweisen sollen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt.

Abbildung 6: E-Zentrum Ahlem Richard-Lattorf-Straße



Quelle: Dr. Donato Acocella 2010c: S. 239.

## 5 Herleitung einer verträglichen und nachhaltigen Flächengröße und Sortimentsauswahl für die Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer

Im Folgenden wird in zwei Varianten eine verträgliche und nachhaltige Flächengröße und Sortimentsauswahl für die Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer hergeleitet. Die Variante 1 bezieht sich hierbei auf die Endausbaustufe mit einer Einwohnerzahl von rd. 5.000 Einwohner. In der Variante 2 wird für die Ausbaustufe 1 von rd. 2.500 Einwohnern ausgegangen.

### 5.1 Variante 1 (Endausbaustufe = 5.000 Einwohner)

#### 5.1.1 Tragfähigkeitsbewertung (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)

##### Kaufkraftpotenzial Wasserstadt Limmer

Für die Ableitung einer tragfähigen Entwicklung der Nahversorgung für die Entwicklungsfläche ist die Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von Bedeutung. Diese beträgt rd. 10,5 Mio. Euro (unter Berücksichtigung der Einwohner im Endstadium (=5.000); s. Kapitel 4.2). Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sind i. d. R. auch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb (insbesondere aus dem Stadtteil Limmer) zu erwarten. Da gleichzeitig auch anzunehmen ist, dass nicht die komplette Kaufkraft am Vorhabenstandort gebunden werden kann, sondern auch an andere Standort fließt, wird in der folgenden Tragfähigkeitsbewertung lediglich das Kaufkraftpotenzial bezogen auf den Vorhabenstandort betrachtet.

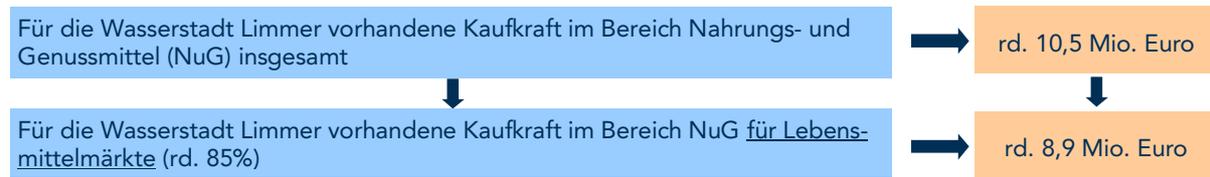
Jedoch ist nicht die gesamte Kaufkraft der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – also inkl. Getränkemarkte, Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), Tankstellen und NuG als Randsortimente – für die nachfolgenden Berechnungs- und Bewertungsschritte relevant, sondern nur diejenige, die durch die Lebensmittelmärkte gebunden wird bzw. potenziell gebunden werden kann. Für die Untersuchung wird angenommen, dass 40 – 45 % des Potenzials auf Lebensmittelvollsortimenter, weitere 40 – 45 % auf Lebensmitteldiscounter und rd. 15 % auf übrige Lebensmittelgeschäfte (z.B. das Lebensmittelhandwerk)<sup>5</sup> entfallen werden. Relevant für diese Betrachtung sind demnach rd. 85 % des gesamten Potenzials.

Den Lebensmittelmärkten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stehen somit rd. 8,9 Mio. Euro Kaufkraft zur Verfügung. In dieser Summe sind die in der Gemeinde generierten Umsätze von Getränkemarkten, vom Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), von Tankstellen und von Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen, nicht enthalten. Der Anteil wurde für die Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer mit rd. 15 % als relativ gering angesetzt, da davon auszugehen ist, dass perspekti-

<sup>5</sup> Vgl. handelsdaten.de.

visch ein nicht unwesentlicher Anteil der oben genannten Angebotssegmente in den vorhandenen Lebensmittelmärkten verstärkt mit angeboten wird (bspw. Getränke oder Backwaren/ Fleischereiartikel).

**Abbildung 7: Untersuchungsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel für die Wasserstadt Limmer**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis IFH 2013; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

## Herleitung tragfähiger Verkaufsflächengrößenordnungen

Rund 40 – 45 % des Gesamtpotenzials entfallen auf Lebensmittelvollsortimenter (s. o.). Es wird angenommen, dass Vollsortimenter langfristig etwa eine Flächenproduktivität von rd. 3.500 bis 4.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>6</sup> erwirtschaften sollten, um rentabel betrieben werden zu können. Daraus ergibt sich bei einer zur Verfügung stehenden Kaufkraft von rd. 8,9 Mio. Euro eine potenzielle Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> bis 1.300 m<sup>2</sup> für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Lebensmittelvollsortimentern.

Hinzu kommen i. d. R. rd. 20 % Verkaufsfläche für Neben- und Randsortimente. Letztendlich beziffert sich der absatzwirtschaftliche Anhaltswert für eine tragfähige Größenordnung im Vollsortimentsbereich für die Wasserstadt Limmer auf 1.300 bis 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wobei diese Spannweite aufgrund der Unschärfen in der Berechnungsmethode einen groben Anhaltswert darstellt.

Für den Discountbereich wird angenommen, dass Lebensmitteldiscounter langfristig etwa eine Flächenproduktivität von 4.500 bis 5.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>7</sup> erwirtschaften sollten, um rentabel betrieben werden zu können. Es handelt sich hier um einen angenommenen Mittelwert aus deutlich unterschiedlichen Leitungsfähigkeiten im Discountbereich. Die Flächenproduktivitäten variieren hier aktuell zwischen z. T. unter 4.000 und mehr als 5.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>8</sup>.

Bei einer zur Verfügung stehenden Kaufkraft von rd. 8,9 Mio. Euro ergibt sich eine potenzielle Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Lebensmitteldiscountern.

<sup>6</sup> Durchschnittliche Flächenproduktivitäten Lebensmittelvollsortimenter: Rewe 3.800 - 3.900 Euro/ m<sup>2</sup> VKF, Edeka 3.900 – 4.000 Euro/ m<sup>2</sup> VKF. Die tatsächlich erwirtschafteten Flächenproduktivitäten sind sowohl standort- als auch wettbewerbsabhängig.

<sup>7</sup> Durchschnittliche Flächenproduktivitäten Lebensmitteldiscounter: Aldi 5.200 – 5.500 Euro/ m<sup>2</sup> VKF, Lidl 5.000 – 5.100 Euro m<sup>2</sup> VKF, Netto 4.000 – 4.100 Euro/ m<sup>2</sup> VKF, Penny 4.500 – 4.600 Euro/ m<sup>2</sup> VKF. Die tatsächlich erwirtschafteten Flächenproduktivitäten sind sowohl standort- als auch wettbewerbsabhängig.

<sup>8</sup> Vgl. handeldaten.de.

Hinzu kommen i. d. R. rd. 20 bis 25 % Verkaufsfläche für Neben- und Randsortimente. Letztendlich beziffert sich der absatzwirtschaftliche Anhaltswert für eine tragfähige Größenordnung im Discountbereich für die Wasserstadt Limmer auf 1.100 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Unter Berücksichtigung der Einwohner im Endstadium ist somit grundsätzlich das Kaufkraftpotenzial für die Ansiedlung sowohl eines Lebensmitteldiscounters als auch eines Lebensmittelvollsortimenters vorhanden. Eine verträgliche Verkaufsflächendimensionierung wird im Folgenden hergeleitet.

## 5.1.2 Marktpotenzialanalyse (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)

Auf Basis der durch die Strukturanalyse gewonnenen Erkenntnisse in Bezug auf die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum wird im Folgenden das perspektivische Marktpotenzial eines Nahversorgungsangebots auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer abgeleitet.

Zugrunde gelegt werden hierbei die in der vorstehenden Tragfähigkeitsbewertung ermittelten Gesamtverkaufsflächen für Lebensmittelmärkte unter Berücksichtigung der jeweiligen marktüblichen Verkaufsflächenaufteilung.

Für den Lebensmitteldiscounter wird aufgrund der bereits bestehenden discountorientierten Angebotsstruktur im Untersuchungsraum eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> und für den Lebensmittelvollsortimenter eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Ergänzt werden soll das Angebot durch weitere kleinere Läden, Dienstleister und Gastronomie (s. hierzu Kapitel 5.2).

**Tabelle 3: Verkaufsflächenausprägung tragfähiger Lebensmittelmärkte**

Warengruppe	VKF in m <sup>2</sup>	
	Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelvollsortimenter
Nahrungs- und Genussmittel	750	1.200
Drogeriewaren	100	150
Sonstige Sortimente	150	150
<b>Gesamt</b>	<b>1.000</b>	<b>1.500</b>

Quelle: Eigene Darstellung; Verkaufsfläche auf 50 m<sup>2</sup> gerundet.

Die Ermittlung des auf der Bestandsfläche erzielten Umsatzes wurde für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment des Vorhabens) mittels eines Marktanteilsmodells ermittelt (s. Kapitel 2).

**Tabelle 4: Marktanteilsmodell für das Vorhaben in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**

	Zone I (insb. Wasserstadt Limmer; <u>Endstadium = 5.000 Einwohner</u> )		Zone II (insb. Stadtteil Limmer)		Zone III (insb. Stadtteil Ahlem)		Streu- umsatz	Gesamt*
	MA	Ums.	MA	Ums.	MA	Ums.	Ums.	Ums.
Lebensmittel-discounter (1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	~ 24	2,5	~ 8	1,0	~ 2	0,4	0,1	<b>4,0</b>
Lebensmittel-vollsortimenter (1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	~ 26	2,7	~ 12	1,5	~ 3	0,6	0,4	<b>5,3</b>

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; MA = Marktanteil in %; Ums. = Umsatz in Mio. Euro p. a.;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die abgeleiteten Marktanteile im Einzugsbereich beruhen zum einen auf den durchschnittlichen Marktanteilen der unterschiedlichen Lebensmittelmärkte, zum anderen auf den in der Strukturanalyse ermittelten Rahmenbedingungen:

- Der primäre Einzugsbereich stellt die Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer dar.
- Die hergeleitete Verkaufsflächengröße der Lebensmittelmärkte ist an derartigen Standorten als marktüblich zu bewerten.
- Der Vorhabenstandort weist aufgrund der (voraussichtlichen) Lage an der Wunstorfer Straße eine gute Verkehrsanbindung auf.
- Das weitere Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum ist als discountorientiert zu bewerten und befindet sich an verkehrsgünstig gelegenen Standorten.
- Der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter befindet sich im D-Zentrum Limmer südlich des Vorhabenstandorts; der nächstgelegene Lebensmittelvollsortimenter liegt am Sonderstandort Wunstorfer Landstraße nördlich des Vorhabenstandorts.

Auf Grundlage des Marktanteils in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und unter Kenntnis der wettbewerbsrelevanten Strukturen insbesondere im Drogeriewarenbereich kann für den Lebensmitteldiscounter ein Gesamtumsatz i. H. v. rd. 5,3 Mio. Euro p. a. (durchschnittliche Flächenproduktivität = 5.300 Euro/ m<sup>2</sup> VKF) und für den Lebensmittelvollsortimenter i. H. v. rd. 6,6 Mio. Euro p. a. (durchschnittlichen Flächenproduktivität = rd. 4.300 Euro/ m<sup>2</sup> VKF) ermittelt werden.

**Tabelle 5: Umsatzprognose gemäß Marktanteilskonzept**

Sortimentsbereich	Lebensmitteldiscounter		Lebensmittelvollsortimenter	
	Flächenproduktivität in €/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in €/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	~ 5.300	~ 4,0	~ 4.300	~ 5,3
Drogeriewaren		~ 0,5		~ 0,6
Sonstige Sortimente		~ 0,8		~ 0,6
<b>Gesamt*</b>		~ 5,3		~ 6,6

Quelle: Eigene Berechnung; Flächenproduktivität auf 100 Euro/ m<sup>2</sup> VKF gerundet; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

### 5.1.3 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der hergeleiteten Verkaufsflächengrößenordnungen (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)

Für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) von Relevanz.

#### Absatzwirtschaftliche Einordnung

Die Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für die in der Tragfähigkeitsbewertung ermittelten Verkaufsflächengrößenordnungen dargestellt.

Zu beachten ist, dass sich die Umsatzherkunft der Lebensmittelmärkte zu einem ganz wesentlichen Anteil aus der Zone 1 (Endstadium = 5.000 Einwohner) generiert. Darüber hinaus wird derzeit aus dem Stadtteil Limmer, welcher nur über ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot verfügt (lediglich Lebensmitteldiscounter), abfließende Kaufkraft zurückgebunden.

Diese zusätzliche Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Zone 1 wird außerdem nicht vollständig durch die Lebensmittelmärkte auf der Entwicklungsfläche

Wasserstadt Limmer gebunden. Vielmehr profitieren insbesondere auch die umliegenden Lebensmittelmärkte in den Stadtteilen Limmer und Ahlem durch zufließende Kaufkraft.

In der Summe stellen sich die Umsatzumverteilungen durch die in Rede stehenden Lebensmittelmärkte wie folgt dar.

**Tabelle 6: Umsatzumverteilung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**

Lage	Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. Euro p. a.	in %
D-Zentrum Limmer*	~ 0,1	~ 3
Sonderstandort Wunstorfer Straße	~ 0,2	~ 2
E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Landstraße	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz
Sonstige Lagen im Stadtteil Ahlem	< 0,1	~ 1

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzumverteilung auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Unter Berücksichtigung des im Laufe der Gutachtenerstellung geschlossenen Lebensmitteldiscounter Aldi und ohne Berücksichtigung des neu eröffneten Rewe Lebensmittelvollsortimenters.

## Städtebauliche Einordnung

### Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Limmer

Für die Bestandstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs D-Zentrum Limmer ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3 % bzw. von rd. 0,1 Mio. Euro.<sup>9</sup>

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verteilen sich auf mehrere Bestandsbetriebe (Lebensmitteldiscounter). Die monetären Auswirkungen für einen einzelnen Wettbewerber sind nicht so hoch, dass hierdurch eine Standortaufgabe zu erwarten wäre. Daher sind städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Sonderstandort Wunstorfer Straße

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsstrukturen am Sonderstandort Wunstorfer Straße betragen rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 %. Sie betreffen insbesondere den systemgleichen Wettbewerber Rewe, welcher der nächstgelegene Lebensmittelvollsortimenter ist, sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto.

<sup>9</sup> An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass im Verlauf der Gutachtenerstellung der Lebensmitteldiscounter Aldi im D-Zentrum Limmer seinen Betrieb eingestellt hat. Weiterhin wurde in diesem Zeitraum innerhalb des D-Zentrum Limmer ein Rewe Lebensmittelvollsortimenter eröffnet. Da diesem Gutachten die Methodik der Stichtagserhebung zugrunde liegt, werden diese Entwicklungen jedoch nicht in die Betrachtungen eingestellt sondern lediglich nachrichtlich dargestellt. In Kapitel 5.3.3 erfolgt dennoch eine kurze Darstellung über die zu erwartenden Auswirkungen auf die Untersuchungsergebnisse.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem ist die Lage des Sonderstandorts Wunstorfer Straße als städtebaulich nicht integriert zu bewerten, so dass auch bei einer (nicht anzunehmenden) Standortaufgabe eines Wettbewerbers städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

### **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Landstraße**

Für die Bestandstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Landstraße ergeben sich keine empirisch nachweisbaren vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der geringen funktionalen Angebotsausprägung im E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Straße, insb. in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, sind städtebauliche Auswirkungen auf die Bestandstrukturen des Zentrums nicht zu erwarten. Dieses Angebot wird nur punktuell um einen Drogeriefachmarkt, um kleinteilige Angebote in anderen Sortimentsbereichen und um einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzt. Das im E-Zentrum Wunstorfer Straße bestehende Angebot weist demnach eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich auf. Das Einzugsgebiet des E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Straße umfasst somit überwiegend nur die direkt umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.<sup>10</sup>

Lediglich die Entwicklungsmöglichkeiten des E-Zentrums könnten durch die Realisierung des Planvorhabens eingeschränkt werden. Dieses kann insbesondere durch Bindung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die bislang dem Zentrum zufließt, an den Vorhabenstandort, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Zu beachten ist jedoch, dass sich die Umsatzherkunft der Lebensmittelmärkte zu einem ganz wesentlichen Anteil aus der Zone 1 (Endstadium = rd. 5.000 Einwohner) – also aus dem neu geplanten Wohngebiet – generieren wird. Es ist daher zu erwarten, dass sich aus den dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kaum städtebaulich negative Auswirkungen, die die Entwicklungspotentiale des E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Straße beeinträchtigen, resultieren.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. die Einschränkung der Versorgungsfunktion des Zentrums sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen im Stadtteil Ahlem**

Für die Bestandstrukturen in den sonstigen Lagen im Stadtteil Ahlem ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von weniger als 1 % bzw. von weniger als 0,1 Mio. Euro.

---

<sup>10</sup> Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung dieses Zentrums als zentraler Versorgungsbereich durchaus kritisch zu reflektieren. Vgl. u. a. BVerwG Urteil vom 11.10.2007 AZ 4 C 7.07, wonach zentrale Versorgungsbereiche eine Versorgungsfunktion aufweisen sollen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt.

Diese geringen monetären Werte verteilen sich auf mehrere Bestandsbetriebe, so dass hierdurch keine Standortaufgabe bzw. städtebaulich negative Auswirkungen zu erwarten sind.

**Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen oder deren Entwicklungsmöglichkeiten im dargestellten Untersuchungsraum ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten somit insgesamt nicht zu erwarten.**

#### **5.1.4 Empfehlungen zur Ergänzung des Angebots am Vorhabenstandort**

Seitens des Vorhabenträgers wird die Ergänzung des Lebensmittelangebots um Sortimente bzw. Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfsbereichs diskutiert. Auf Basis der detaillierten Strukturanalyse (s. Kapitel 4.2) und unter Berücksichtigung der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer (Endstadium = 5.000 Einwohner) werden im Folgenden Empfehlungen in Bezug auf die Arrondierung des Angebots getroffen.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist für das Endstadium der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer und das für dieses Ausbaustadium empfohlene Nahversorgungsangebot die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in der Funktion eines Nahversorgungszentrums (D- oder E-Zentrum) zu empfehlen (s. Kapitel 7).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein derartiger Standort außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover festgelegten zentralen Versorgungsbereiche einzig eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche aufweisen sollte. Durch einen derartigen Standort sollten zudem keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die bestehende Angebotsstrukturen hervorgerufen werden.

Eine Arrondierung des Angebots sollte daher mit Sortimenten und Dienstleitungen erfolgen, die üblicherweise dezentral und an in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Standorten im Rahmen der wohnortnahen Versorgung angeboten werden, erfolgen.

Die nachstehende Tabelle zeigt für üblicherweise nahversorgungsrelevante Sortimente mögliche Ausprägungen (Verkaufsfläche) unter Berücksichtigung der jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sowie durchschnittlicher Flächenproduktivitäten auf.

**Tabelle 7: Üblicherweise nahversorgungsrelevante Sortimente**

	Kaufkraft in Mio. Euro (Endstadium = 5.000 Einwohner)	Durchschnittliche Flä- chenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Einzelhandel</b>			
Back-/ Fleischwaren	1,4	8.000 – 10.000	~ 150
Getränke	1,6	2.000 – 2.500	600 – 800
(Schnitt-)Blumen	0,3	2.500 – 3.000	~ 100
Drogeriewaren	1,2	4.500 – 5.000	200 – 300
Pharmazeutische Ar- tikel	0,4	5.000 – 6.000	50 – 100
Zeitungen/ Zeit- schriften	0,2	2.500 – 3.000	50 - 100

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis IFH 2013; Flächenproduktivität auf 100 Euro/ m<sup>2</sup> VKF gerundet; Verkaufsfläche auf 50 m<sup>2</sup> gerundet.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Strukturanalyse (s. Kapitel 4.2) und der Verträglichkeitsanalyse (s. Kapitel 5.1.2 - 5.1.3) können zur Ergänzung des Angebots am Vorhabenstandort folgende Empfehlungen getroffen werden:

### Back-/ Fleischwaren

- Die überwiegende Anzahl der Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum umfasst eine Funktionseinheit mit einer **Bäckerei**. Die Bäckereien bieten zumeist gastronomische Dienstleitungen (Cafébetrieb) an. Hierfür nutzen diese Betriebe zumeist eine Fläche von insg. rd. 20 – 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ergänzt um die gastronomische Nutzfläche. Eine derartige ergänzende Nutzung am Vorhabenstandort kann empfohlen werden.
- Ebenso kann die Ansiedlung einer **Metzgerei/ Fleischerei** in vergleichbarer Größe empfohlen werden. Ein vergleichbares Angebot ist im Standortumfeld bzw. im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich Limmer nicht vorhanden.

- Da ein gewisser Anteil der Kaufkraft auch innerhalb der Lebensmittelmärkte gebunden wird, ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf **insgesamt max. 100 m<sup>2</sup>** sinnvoll.

## Getränke

- Ergänzung durch einen **Getränkemarkt** kann empfohlen werden.
- Da ein wesentlicher Anteil der Kaufkraft auch innerhalb der Lebensmittelmärkte gebunden wird, ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt **max. 400 m<sup>2</sup>** sinnvoll.

## Blumen

- Ergänzung durch einen **Blumenladen** mit einer Verkaufsfläche von **max. 100 m<sup>2</sup>** kann empfohlen werden.

## Drogeriewaren

- Ergänzung durch einen **Drogeriemarkt** kann **nicht empfohlen** werden.
- Ein wesentlicher Anteil der Kaufkraft wird bereits innerhalb der Lebensmittelmärkte gebunden. Die verbleibende Kaufkraft ist für die Ansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarkts (i. d. R. mind. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nicht ausreichend.
- Darüber hinaus übernimmt der nächstgelegene Drogeriemarkt Rossmann eine Frequenzfunktion innerhalb des E-Zentrums Ahlem Wunstorfer Landstraße. Städtebaulich negative Auswirkungen auf diesen ZVB (bspw. durch die Betriebsaufgabe des Drogeriemarkts) sind nicht auszuschließen.

## Pharmazeutische Artikel

- Ergänzung durch eine **Apotheke** mit einer Verkaufsfläche von **max. 100 m<sup>2</sup>** kann empfohlen werden.

## Zeitungen/ Zeitschriften

- Ergänzung im Bereich **Zeitungen/ Zeitschriften** kann empfohlen werden.
- Da ein gewisser Anteil der Kaufkraft auch innerhalb der Lebensmittelmärkte gebunden wird, ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf **max. 50 m<sup>2</sup>** sinnvoll.

Neben Einzelhandelsnutzungen wird für den Vorhabenstandort in der Endausbaustufe empfohlen zentrenergänzende Nutzungen anzusiedeln. Dieses können insbesondere gastronomische Nutzungen und weitere Dienstleistungen sein, um so möglichst Koppungspotentiale mit den Kunden der Einzelhandelsbetriebe erzielen zu können. Als ergänzende Nutzungen sollten primär solche Nutzungen gewählt werden, die dem Bereich der wohnortnahen Versorgung zugeordnet werden können (siehe nachfolgende Tabelle).

In der folgenden Tabelle werden zentrenergänzende Nutzungen aufgezeigt, die die bereits empfohlenen nahversorgungsrelevanten Sortimente ergänzen können.

**Tabelle 8: Zentrenergänzende Nutzungen**

	Einrichtungen
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bank/ SB-Terminal</li> <li>▪ Ladenähnliche Dienstleistung (z. B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Versicherung...)</li> <li>▪ Postagentur</li> </ul>
Sonstige Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ärzte</li> </ul>
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imbiss, Café</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Ergänzungen am Vorhabenstandort um einzelhandelsnahe und sonstige Dienstleistungen sind insbesondere auch vor dem Hintergrund zu empfehlen, da diese die Funktionsmischung und Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs erhöhen können und somit die langfristige Tragfähigkeit des Zentrums bestärken würden.

Die folgende Tabelle stellt zusammenfassend die tragfähige und verträgliche Verkaufsflächenentwicklung (inkl. zentrenergänzende Nutzungen) auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer in der Endausbaustufe (= rd. 5.000 Einwohner) dar.

**Abbildung 8: Tragfähige und verträgliche Verkaufsflächenentwicklung auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer in der Endausbaustufe**

Endausbaustufe (rd. 5.000 Einwohner)		Potenzial zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums
<b><i>Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters</i></b>		
Lebensmittelvollsortimenter	max. 1.500 m <sup>2</sup> VKF	
Lebensmitteldiscounter	max. 1.000 m <sup>2</sup> VKF	
<b><i>Ergänzung durch kleinflächigen Einzelhandel</i></b>		
Getränkemarkt	max. 400 m <sup>2</sup> VKF	
Bäckerei/ Metzgerei (Lebensmittelhandwerk)	max. 100 m <sup>2</sup> VKF (insgesamt)	
Blumenladen	max. 100 m <sup>2</sup> VKF	
Drogeriemarkt	Ansiedlung wird nicht empfohlen	
Apotheke	max. 100 m <sup>2</sup> VKF	
Fachgeschäft Zeitungen/ Zeitschriften	max. 50 m <sup>2</sup> VKF	
<b><i>Ergänzung durch zentrenergänzende Nutzungen</i></b>		
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (u. a. Bank/ SB-Terminal, ladenähnliche Dienstleistungen, Postagentur)		
Sonstige Dienstleistungen (Ärzte)		
Gastronomie (Imbiss, Café)		

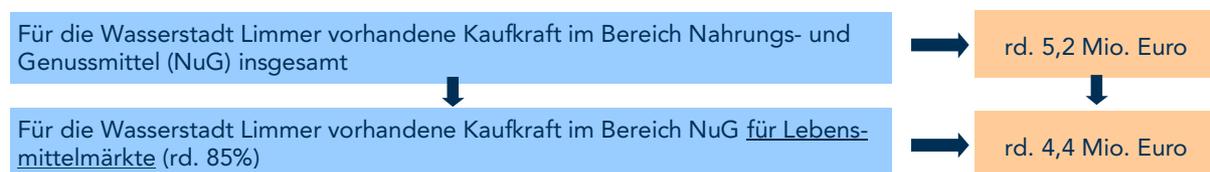
Quelle: Eigene Darstellung.

## 5.2 Variante 2: Ausbaustufe 1 (= 2.500 Einwohner)

In diesem Kapitel wird auch für die Ausbaustufe 1 der Wasserstadt Limmer (rd. 2.500 Einwohner) eine verträgliche und nachhaltige Flächengröße für eine Nahversorgungsentwicklung zur Gewährleistung einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung hergeleitet:

Unter Berücksichtigung der Einwohner in der Ausbaustufe 1 ist somit grundsätzlich das Kaufkraftpotenzial (rd. 5,2 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 9: Untersuchungsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel für die Wasserstadt Limmer**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis IFH 2013; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Eine tragfähige Größenordnung liegt bei rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter bzw. bei rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter (zugrunde gelegte Flächenproduktivitäten s. Kapitel 5.1.1). Da es sich um das einzige Lebensmittelangebot im Nahbereich der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer handelt, kann von höheren Kaufkraftbindungen des jeweiligen Betriebstypus ausgegangen werden. Die tragfähigen Größenordnungen werden so empfohlen, dass dem jeweiligen Lebensmittelmarkt noch eine Nahversorgungsfunktion zukommt und der Einzugsbereich überwiegend auf den Nahbereich beschränkt bleibt.

Der primäre Einzugsbereich des potentiellen Lebensmittelmarkts ist ebenfalls auf die Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer festzulegen. Da ein einzelner Lebensmittelmarkt voraussichtlich keine so große Ausstrahlkraft wie ein Kopplungsstandort mit ergänzenden Nutzungen hat, ist von einer leicht erhöhten Kaufkraftbindung des neu entstehenden Wohngebiets auszugehen. Der Kaufkraftzufluss aus den weiteren Zonen 2 und 3 wird somit geringer ausfallen. Letztendlich werden somit auch die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in einem Bereich liegen, welcher sich als verträglich darstellt.

Aufgrund der bestehenden discountorientierten Angebotsstrukturen wird empfohlen am Vorhabenstandort primär einen Lebensmittelvollsortimenter – in der oben genannten Größenordnung – zu realisieren. Üblicherweise geht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in modernen Formaten zwangsläufig mit der Ansiedlung eines Bäckereibetriebes einher. Dementsprechend sollte die Ansiedlung eines Bäckereibetriebes ermöglicht werden. Von weiteren Einzelhandelsbetrieben sollte abgesehen werden, um dieses Angebot den zentralen Versorgungsbereichen vorzubehalten.

Neben Einzelhandelsnutzungen können auch zentrenergänzende Nutzungen (Dienstleistungen- und Gastronomiebetriebe) die Attraktivität des Standorts erhöhen. In der Ausbaustufe 1 sollte das Angebot jedoch auf zwei bis drei ergänzende Nutzungen begrenzt werden und so den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen vorgehalten werden.

Die folgende Tabelle stellt zusammenfassend die tragfähige und verträgliche Verkaufsflächenentwicklung auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer in der Ausbaustufe 1 (= 2.500 Einwohner) dar.

**Abbildung 10: Tragfähige und verträgliche Verkaufsflächenentwicklung auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer in der Ausbaustufe 1**

Ausbaustufe 1 (rd. 2.500 Einwohner)		Entwicklung attraktiver Nahversorgungsstandort
<b>Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters <u>oder</u> eines Lebensmitteldiscounters</b>		
Lebensmittelvollsortimenter	max.. 1.300 m <sup>2</sup> VKF (Priorität)	
<u>oder</u> Lebensmitteldiscounter	max. 800 m <sup>2</sup> VKF	
<b>Ergänzung durch kleinflächigen Einzelhandel</b>		
Bäckerei	max. 50 m <sup>2</sup> VKF	

Quelle: Eigene Darstellung.

## 5.3 Ergänzende Betrachtung

### 5.3.1 „Grenzwerte/ Mindesteinwohnerzahlen“ für die tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungszentrums (Kopplungsstandort Vollsortimenter/ Discounter) bzw. für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort

Im Folgenden wird für die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung hergeleiteten max. Verkaufsflächengrößenordnungen (s. u.) aufgezeigt, welches Kaufkraft- und somit Einwohnerpotenzial mindestens für die tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungszentrums bzw. –standorts auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer mindestens vorhanden sein muss.

Die empfohlenen Verkaufsflächengrößenordnungen stellen sich wie folgt dar (vgl. Stadt + Handel 2014):

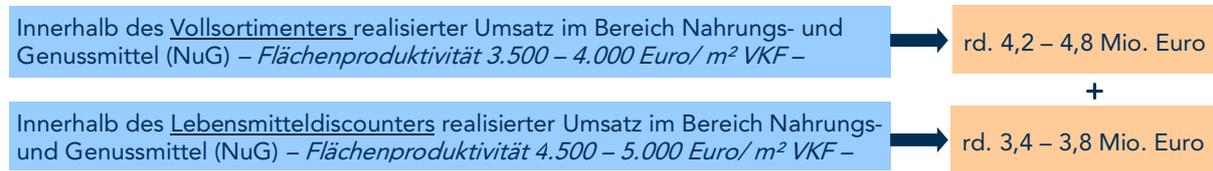
- **Nahversorgungszentrum:** Vollsortimenter = 1.500 m<sup>2</sup> VKF und Lebensmitteldiscounter = 1.000 m<sup>2</sup> VKF
- **Nahversorgungsstandort:** Vollsortimenter = 1.300 m<sup>2</sup> VKF oder Lebensmitteldiscounter = 800 m<sup>2</sup> VKF

#### Entwicklung eines Nahversorgungszentrums

Bei **Realisierung eines Nahversorgungszentrums** auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer ist, unter Berücksichtigung von Flächenproduktivitäten, die notwendig sind um einen Lebensmittelmarkt rentabel betreiben zu können (s. hierzu auch Kapitel 5.1.1), von einer **Umsatzprognose von 7,6 – 8,6 Mio. Euro** im Sortiment NuG auszugehen.

Dieser prognostizierte Umsatz teilt sich wie folgt auf die Betriebstypen Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter auf:

**Abbildung 11: Umsatzprognose Nahversorgungszentrum**

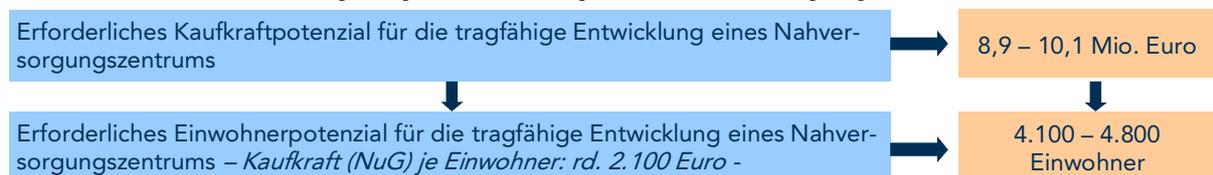


Quelle: Eigene Darstellung; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Rund 40 – 45 % des Kaufkraftpotenzials (in der Zone 1) entfallen auf Lebensmittelvollsortimenter, weitere rd. 40 – 45 % auf Lebensmitteldiscounter und rd. 15 % auf übrige Lebensmittelgeschäfte (z.B. das Lebensmittelhandwerk)<sup>11</sup>. Demnach sollten die oben stehenden prognostizierten Umsätze für die Lebensmittelmärkte zusammen max. rd. 85 % des gesamten Kaufkraftpotenzials in der Zone 1 umfassen. Legt man die oben stehende Umsatzprognose zugrunde, sollte für die tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungszentrums somit **rd. 8,9 – 10,1 Mio. Euro Kaufkraft** (Kaufkraft Lebensmittelmärkte zzgl. Kaufkraft Lebensmittelhandwerk) vorhanden sein.

Welches erforderliche Einwohnerpotenzial hieraus resultiert wird in der folgenden Abbildung dargestellt:

**Abbildung 12: Erforderliches Kaufkraft- bzw. Einwohnerpotenzial Nahrungs- und Genussmittel für die tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungszentrums**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis IFH 2013; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Berechnungen zeigen, dass für die tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungszentrums (Vollsortimenter + Lebensmitteldiscounter) ein Einwohnerpotenzial von mindestens **4.100 – 4.800 Einwohner** auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer vorhanden sein sollte.

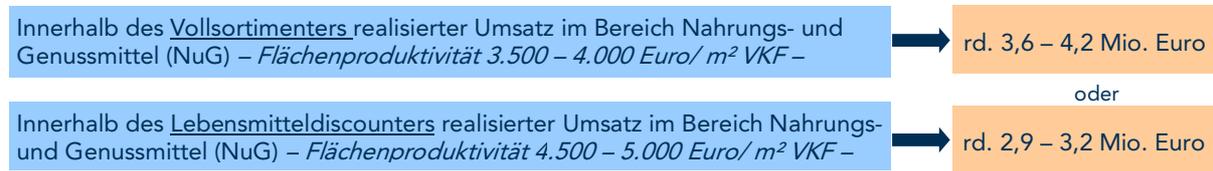
## Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts

Bei **Realisierung eines Nahversorgungsstandorts** auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer ist, unter Berücksichtigung von Flächenproduktivitäten, die notwendig sind um einen Lebensmittelmarkt rentabel betreiben zu können (s. hierzu auch Kapitel 5.1.1), von einer **Umsatzprognose im Sortiment von 3,6 – 4,2 Mio. Euro im Vollsortimenter** und von **2,9 – 3,2 Mio. Euro im Lebensmitteldiscounter** auszugehen.

<sup>11</sup> Vgl. handelsdaten.de.

Dieser prognostizierte Umsatz teilt sich wie folgt auf die Betriebstypen Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter auf:

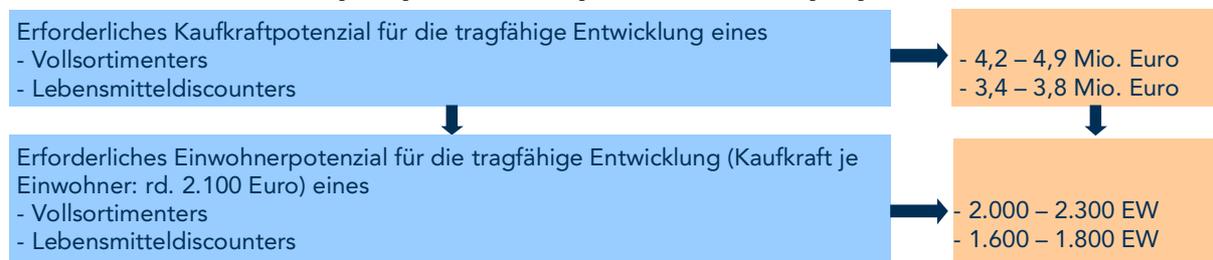
**Abbildung 13: Umsatzprognose Nahversorgungsstandort**



Quelle: Eigene Darstellung; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Sofern nur die Realisierung eines Lebensmittelmarktes angestrebt wird, kann von einer höheren Kaufkraftbindung des jeweiligen Betriebstypus (Vollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter) ausgegangen werden (maximal bis zu rd. 85 %). Die Entwicklungsfläche liegt einerseits abgesetzt von den weiteren Siedlungsbereichen (z. B. Stadtteil Limmer). Für die zukünftigen Bewohner der Entwicklungsfläche ist andererseits der Lebensmittelmarkt die eindeutig nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit. Unter Berücksichtigung der oben stehenden Umsatzprognosen sollte für die tragfähige Entwicklung eines Vollsortimenters somit **4,2 – 4,9 Mio. Euro Kaufkraft** bzw. für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters **3,4 – 3,8 Mio. Euro Kaufkraft** (Kaufkraft Lebensmittelmärkte zzgl. Kaufkraft Lebensmittelhandwerk) vorhanden sein.

**Abbildung 14: Erforderliches Kaufkraft- bzw. Einwohnerpotenzial Nahrungs- und Genussmittel für die tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungszentrums**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis IFH 2013; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Berechnungen zeigen, dass für die tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts (Vollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter) ein Einwohnerpotenzial von **rd. 2.000 – 2.300 (Vollsortimenter) bzw. rd. 1.600 – 1.800 Einwohner (Lebensmitteldiscounter)** auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer vorhanden sein sollte.

**5.3.2 Welche Auswirkungen sind für das Standortumfeld zu erwarten, wenn bei Realisierung des Nahversorgungszentrums oder des Nahversorgungsstandorts erst 1 - 2 Bauabschnitte fertiggestellt sind bzw. die Gesamteinwohnerzahl des Wohngebietes nach Fertigstellung des Nahversorgungszentrums deutlich unter 5.000 Einwohner liegt (rd. 1.500/ 2.500 Einwohner)?**

Die Einzelhandelsbetriebe im Standortumfeld müssen durch die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums bzw. eines Nahversorgungsstandorts auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer zwar einerseits Umsatzrückgänge durch die Umlenkung von Kaufkraftflüssen hinnehmen. Andererseits profitieren die umliegenden Lebensmittelmärkte jedoch auch durch zufließende Kaufkraft, welche durch die Einwohnerentwicklung auf der Entwicklungsfläche im Untersuchungsraum hinzukommt. Je weniger Einwohner auf der Entwicklungsfläche angesiedelt werden und je weniger zusätzliche Kaufkraft in der Zone 1 des Untersuchungsraums vorhanden ist, desto geringer fällt demnach auch der Kaufkraftzufluss an andere Lebensmittelmärkte im Standortumfeld aus und desto stärker fällt der durch die Planvorhaben ausgelöste Umsatzrückgang ins Gewicht.

In die folgende Berechnung der Umsatzumverteilungen werden die oben dargestellten Verkaufsflächengrößenordnungen eingestellt:

- **Nahversorgungszentrum:** Vollsortimenter = 1.500 m<sup>2</sup> VKF und Lebensmitteldiscounter = 1.000 m<sup>2</sup> VKF
- **Nahversorgungsstandort:** Vollsortimenter = 1.300 m<sup>2</sup> VKF oder Lebensmitteldiscounter = 800 m<sup>2</sup> VKF

Sofern bei Realisierung eines Nahversorgungszentrums oder –standorts erst ein Bauabschnitt (rd. 1.500 Einwohner) fertiggestellt ist, stellen sich die Umsatzumverteilungen wie folgt dar:

Tabelle 9: Umsatzumverteilung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (bei Realisierung eines Bauabschnitts mit rd. 1.500 Einwohnern)

Lage	Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter + Lebensmittel-discounter)		Nahversorgungsstandort (Vollsortimenter rd. 1.300 m <sup>2</sup> VKF)		Nahversorgungsstandort (Lebensmitteldiscounter rd. 800 m <sup>2</sup> VKF)	
	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %
D-Zentrum Limmer*	~ 0,9	~ 18	~ 0,4	~ 7	~ 0,2	~ 5
Sonderstandort Wunstorfer Straße	~ 1,6	~ 12	~ 0,9	~ 7	~ 0,1	~ 1
E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Landstraße	< 0,1	~ 7	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz
Sonstige Lagen im Stadtteil Ahlem	~ 0,3	~ 3	< 0,1	~ 1	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzumverteilung auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Unter Berücksichtigung des im Laufe der Gutachtenerstellung geschlossenen Lebensmitteldiscounter Aldi und ohne Berücksichtigung des neu eröffneten Rewe Lebensmittelvollsortimenters.

Sofern bei **Realisierung eines Nahversorgungszentrums oder –standorts** zunächst zwei **Bauabschnitte (rd. 2.500 Einwohner)** fertiggestellt sind, stellen sich die Umsatzumverteilungen wie folgt dar:

**Tabelle 10: Umsatzumverteilung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (bei Realisierung zweier Bauabschnitte mit rd. 2.500 Einwohnern)**

Lage	Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter + Lebensmittel-discounter)		Nahversorgungsstandort (Vollsortimenter rd. 1.300 m <sup>2</sup> VKF)		Nahversorgungsstandort (Lebensmitteldiscounter rd. 800 m <sup>2</sup> VKF)	
	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %
D-Zentrum Limmer*	~ 0,7	~ 13	~ 0,1	~ 3	~ 0,1	~ 2
Sonderstandort Wunstorfer Straße	~ 1,2	~ 9	~ 0,3	~ 3	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städte- tebauliche Relevanz	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städte- tebauliche Relevanz
E-Zentrum Ahlem Wunst- orfer Landstraße	< 0,1	~ 5	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städte- tebauliche Relevanz			
Sonstige La- gen im Stadtteil Ahlem	~ 0,2	~ 2	Empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städte- tebauliche Relevanz			

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzumverteilung auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Unter Berücksichtigung des im Laufe der Gutachterstellung geschlossenen Lebensmitteldiscounter Aldi und ohne Berücksichtigung des neu eröffneten Rewe Lebensmittelvollsortimenters.

Wie die oben stehende Tabelle zeigt, sind bei der **Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts** (sowohl Vollsortimenter als auch Lebensmitteldiscounter) nur geringe monetäre sowie absolute Umsatzumverteilungen zu erwarten, auch wenn erst 1 - 2 Bauabschnitte (1.500/ 2.500 Einwohner) auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer realisiert sind.

**Insbesondere unter Berücksichtigung des Kaufkraftzuflusses, welches aus dem zusätzlichen Einwohnerpotenzial resultiert, ist eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen oder deren Entwicklungsmöglichkeiten im dargestellten Untersuchungsraum ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten insgesamt nicht zu erwarten.**

Insofern ist die Realisierung eines Nahversorgungsstandorts (Vollsortimenter rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF oder Lebensmitteldiscounter rd. 800 m<sup>2</sup> VKF) auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer für den Fall, dass zunächst nur 1 – 2 Bauabschnitte (1.500/ 2.500 Einwohner) fertiggestellt werden bzw. die Gesamteinwohnerzahl des Wohngebietes nach Fertigstellung des Nahversorgungszentrums deutlich unter 5.000 Einwohner liegt, als mögliche Entwicklungsvariante zu empfehlen.

Bei der **Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums** (Vollsortimenter + Lebensmitteldiscounter) stellen sich Umsatzumverteilungen im Vergleich zur Ansiedlung eines Einzelstandorts als nicht unwesentlich dar. Dies trifft sowohl auf die Situation zu, wenn erst ein Bauabschnitt (rd. 1.500 Einwohner) aber auch wenn bereits zwei Bauabschnitte (rd. 2.500 Einwohner) realisiert sind.

Die Umsatzumverteilungen betreffen insbesondere den innerhalb des D-Zentrums Limmer gelegenen Lebensmitteldiscounter Aldi sowie die Lebensmittelmärkte am Sonderstandort Wunstorfer Straße. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist nicht auszuschließen.

Die Berechnungen zeigen außerdem, dass die realisierbaren Flächenproduktivitäten aufgrund des vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Standortumfeld für beide Lebensmittelmärkte des neuen Nahversorgungszentrums der Wasserstadt in diesem Fall auf einem Niveau liegen, welches eine (dauerhafte) Weiterführung als nicht realistisch erscheinen lassen.

**Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen oder deren Entwicklungsmöglichkeiten im dargestellten Untersuchungsraum kann demnach ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten insgesamt nicht ausgeschlossen werden.**

**Insofern ist die Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit einem Vollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer für den Fall, dass zunächst nur 1 – 2 Bauabschnitte (1.500/ 2.500 Einwohner) fertiggestellt werden bzw. die Gesamteinwohnerzahl des Wohngebietes nach Fertigstellung des Nahversorgungszentrums deutlich unter 5.000 Einwohner liegt, nicht zu empfehlen.**

### 5.3.3 Veränderungen der Bestandsstrukturen des ZVB D-Zentrum Limmer

Wie bereits dargestellt hat im Verlauf der Gutachtenerstellung der Lebensmitteldiscounter Aldi im D-Zentrum Limmer seinen Betrieb eingestellt gleichzeitig wurde innerhalb des D-Zentrum Limmer ein Rewe Lebensmittelvollsortimenter eröffnet. Aufgrund der Methodik der Stichtagserhebung der Bestandsstrukturen wird diese Entwicklung nicht in alle Betrachtungen der vorliegenden Analyse mit eingestellt. An dieser Stelle erfolgt jedoch eine kurze Einschätzung der möglichen Veränderungen der Untersuchungsergebnisse.

Insgesamt wurde das D-Zentrum Limmer durch die dargestellten Entwicklungen in seiner Versorgungsfunktion gesichert und sowohl aus quantitativer als auch aus qualitativer Sicht gestärkt. So verfügt das D-Zentrum nun im Bereich der strukturprägenden Lebensmittelmärkte neben einem Lebensmitteldiscounter zusätzlich über einen modernen Lebensmittelvollsortimenter. Letztlich wird durch diese Veränderung demnach die Nahversorgung für die Bewohner des Stadtteils Limmer qualitativ verbessert, da nun neben dem discountorientierten Angebot auch ein vollsortimentiertes Angebot innerhalb des Zentrums Limmer vorzufinden ist.

Bezüglich der in dem vorliegenden Gutachten hergeleiteten tragfähigen Verkaufsflächengrößenordnungen für eine Nahversorgungsentwicklung auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt-Limmer haben die Änderungen in der Bestandsstruktur des D-Zentrums-Limmer keine nennenswerten Auswirkungen, da bei der Tragfähigkeitsbetrachtung lediglich die neu hinzukommenden Einwohner auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt-Limmer in der Betrachtung berücksichtigt wurden. Zielstellung ist es, eine für die Wasserstadt-Limmer tragfähige und auf die Einwohnerzahlen abgestimmte Nahversorgungsentwicklung zu empfehlen.

Bezüglich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, würde die Berücksichtigung der Veränderungen der Bestandsstrukturen im D-Zentrum Limmer nennenswerte Veränderungen hervorrufen. Einerseits werden durch die vollzogenen Veränderungen die bestehenden Anbieter im Discountsegment von der Betriebsaufgabe des Aldi durch Kaufkraftrückflüsse profitieren, andererseits werden die Vollsortimentsstrukturen im Einzugsbereich des neuen Lebensmittelmarkts im D-Zentrum-Limmer von Kaufkraftabflüssen betroffen sein. Im Ergebnis ist jedoch nicht zu erwarten, dass dieses zu anderen Bewertungen bezüglich der Verträglichkeit des Vorhabens in den verschiedenen Varianten führen wird<sup>12</sup>. Die empfohlenen Verkaufsflächengrößenordnungen der Lebensmittelmärkte zielen – wie oben dargelegt – insbesondere auf das Kaufkraftpotential der neuen Einwohner der Wasserstadt Limmer und demnach auf die Nahversorgungsfunktion dieser ab.

Bezogen auf das D-Zentrum Limmer sind die vorhabenbezogenen Auswirkungen jedoch vor dem Hintergrund zu bewerten, dass mit dem Rewe-Lebensmittelvollsortimenter nun ein moderner und leistungsfähiger Lebensmittelmarkt die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs sichert. Insgesamt ist daher nicht zu erwarten, dass sich durch die Veränderungen der Bestandsstrukturen im D-Zentrum Limmer im Ergebnis vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum ergeben<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Eine abschließende fachgutachterliche Bewertung kann jedoch erst im Rahmen einer vollumfänglichen Verträglichkeitsanalyse unter Berücksichtigung der veränderten Bestandsstrukturen erfolgen.

<sup>13</sup> Siehe Fußnote 12.

## 6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens in kommunal- und landesplanerische Vorgaben

### 6.1 Einordnung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover

Im Folgenden erfolgt eine Darstellung der für die Einordnung des Vorhabens relevanten kommunalplanerischen Vorgaben.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 ein Zielsystem zur funktionalen Entwicklung der Stadt insgesamt und für die Zentren im Besonderen gegeben. Als vorrangiges Ziel wird hierbei die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren festgelegt, welches sich in folgende Teilziele untergliedern lässt:

- Erhalt und Stärkung der Oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt sowie in den sonstigen Zentren
- Erhalt und Stärkung der Identität der Innenstadt und der sonstigen Zentren
- Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege (Stadt der kurzen Wege)
- **Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel**
- Erhalt und Stärkung der polyzentralen Nahversorgungsstrukturen durch die Zentren
- Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Zur Erreichung dieser Ziele hat die Stadt Hannover in ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung festgelegt. Hierbei wird zwischen zentren- und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel differenziert. Gem. der Hanoverschen Sortimentsliste ist die hier untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als zentrenrelevanter Einzelhandel einzustufen (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2011: S. 20f).

Gem. dem Grundsatz zum Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind zur Bewertung und Einordnung des Vorhabens folgende Aspekte zu berücksichtigen (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2011: S. 30ff):

- Grundsätzlich ist zentrenrelevanter Einzelhandel, sowohl groß- als auch nicht großflächiger Einzelhandel, nur in den Zentren anzusiedeln.
- Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist für die nicht großflächige Ansiedlung bzw. Erweiterung von Lebensmittelbetrieben vorgesehen, die auch außerhalb der abge-

grenzten Zentren zugelassen werden können, sofern es sich um integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient. Dies ist für jeden Einzelfall zu prüfen.

**Einordnung des Vorhabens in der Ausbaustufe 1 der Wasserstadt-Limmer (rd. 2.500 Einwohner):**

Das Vorhaben (Einzelstandort Lebensmittelmarkt) unterliegt dem Grundsatz zum Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel.

Der Vorhabenstandort liegt (derzeit) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover festgelegten Zentrenstruktur.

Die für diesen Fall im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover geforderte Einzelfallprüfung liegt mit dem hiermit vorliegenden Gutachten vor. Vor diesem Hintergrund kann festgehalten werden:

- Das Vorhaben liegt zukünftig an einem integrierten Standort (Entwicklung eines Wohngebiets auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer).
- Das Vorhaben kann dazu beitragen eine flächendeckende Nahversorgung im Stadtteil Limmer – insb. für die Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer – bereit zu stellen.
- Die hergeleitete Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt ist sowohl als tragfähig als auch als verträglich zu bewerten.
- Das in Rede stehenden Vorhaben weist eine Nahversorgungsfunktion für das in Entwicklung befindliche neue Wohngebiet (in der Ausbaustufe 1: rd. 2.500 Einwohner) lebende Bevölkerung auf.

Vor diesem Hintergrund ist das in Rede stehende Vorhaben mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover vereinbar.

**Einordnung des Vorhabens in der Endausbaustufe der Wasserstadt Limmer (rd. 5.000 Einwohner):**

Die Empfehlungen zum Nahversorgungsangebot für das Wohngebiet Wasserstadt-Limmer in der Endausbaustufe (Koppelstandort Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter sowie weitere kleinere Fachgeschäfte und ergänzende Nutzungen) wären gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hannover nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Aus fachgutachterlicher Sicht ist es daher zu empfehlen, auch zur langfristigen Sicherung einer wohnortnahen Versorgung für das neu entwickelnde Wohngebiet Wasserstadt-Limmer ein Nahversorgungszentrum „Wasserstadt-Limmer“ auszuweisen (s. hierzu auch Kapitel 7).

Vor diesem Hintergrund sollte das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover um die Ausweisung des Nahversorgungszentrums „Wasserstadt-Limmer“ ergänzt werden. Demnach wäre die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs mit

der Funktionsmischung wie in Kapitel 5 beschrieben, mit den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kongruent.

## 6.2 Einordnung in das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen<sup>14</sup> finden sich zahlreiche Festlegungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben<sup>15</sup>. Die für die vorliegende Untersuchung relevanten Ziele der Raumordnung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

- Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot)“ (LROP Niedersachsen 2012: S. 13 – 15).

Die landesplanerische Einordnung zeigt, dass das Planvorhaben kongruent zu den Zielen des LROP Niedersachsen ist:

- Da Hannover die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums übernimmt, entsprechen Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich der zentralörtlichen Versorgungsaufgabe. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wird sich wie in Kapitel 4.1 dargestellt auch zukünftig deutlich auf das Gebiet der Stadt Hannover beschränken. Insofern entspricht die Versorgungsfunktion des Planvorhabens dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Hannover.

**→ Es sei darauf hingewiesen, dass das für entsprechende Kongruenzbewertungen relevante landesplanerische Kongruenzgebot derzeit gemäß des Urteils des**

---

<sup>14</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012.

<sup>15</sup> Für die Ausbaustufe 1 des Wohngebietes wird in dem vorliegenden Gutachten ein Einzelstandort eines Lebensmittelmarktes empfohlen. Weiterhin wird dargelegt (s. Kapitel 7.2), dass der Lebensmittelmarkt nicht per se als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu werten ist, sondern dass eine Bewertung gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO erfolgen kann und es sich bei dem Lebensmittelmarkt demnach nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

OVG Lüneburg vom März 2012<sup>16</sup> nicht die Anforderungen an ein hinreichend bestimmtes Ziel der niedersächsischen Raumordnung erfüllt und daher der kommunalen Abwägung zugänglich ist.

- Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.
  - ➔ **Konzentrationsgebot erfüllt**
- Der Vorhabenstandort liegt in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des geplanten Wohngebiets Wasserstadt Limmer.
  - ➔ **Integrationsgebot erfüllt**
- Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie auf die Nahversorgungsstrukturen wurden in der vorstehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse detailliert dargelegt.
  - ➔ **Beeinträchtungsverbot erfüllt**

Das Vorhaben korrespondiert in den geprüften Punkten somit mit den Vorgaben des LROP Niedersachsen.

---

<sup>16</sup> Aktenzeichen 1 KN 152/10 (sog. Garbsen-Urteil).

## 7 Ergänzende Empfehlungen

### 7.1 Ansätze zur Modifizierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover

Im Kontext der vorliegenden Untersuchung und der diesbezüglichen Befassung mit den Zielen und Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover wurde die Steuerungswirkung des Konzeptes deutlich. Gleichzeitig zeigte die gutachterliche Befassung, dass bestimmte räumlich-funktionale Ziele des Konzeptes aufgrund der aktuell anstehenden Planung, z. T. aber auch aufgrund neuerer Rechtsprechung und Entwicklungstendenzen im Einzelhandel ggf. einer punktuellen Modifikation oder Neujustierung bedürfen, um die Steuerungswirkung auch zukünftig zu gewährleisten. Folgende Ansätze/ Vorschläge ergaben sich im Rahmen der Projektbearbeitung.

#### **Differenzierung der Sortimentsliste und der darauf aufbauenden Zielstellungen**

Im Rahmen der Sortimentsliste werden die Sortimente als zentrenrelevant oder als nicht zentrenrelevant differenziert. Es erfolgt keine separate Darstellung von zentren- und zugleich nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Aus fachgutachterlicher Sicht ist es zu empfehlen eine dreistufige Differenzierung der Sortimente vorzunehmen, um darauf aufbauend dezidierte Steuerungsempfehlungen auszusprechen. Aus fachgutachterlicher Sicht ist der stringenten Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche beizupflichten. Es bietet sich jedoch aus fachgutachterlicher Sicht – vor dem Hintergrund einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung – an, für den zentren- und zugleich nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auch Möglichkeit zur Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen unter Beachtung eines Prüfschemas zu ermöglichen. Diese Möglichkeit sollte in begründeten Ausnahmefällen auch für Betriebe oberhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestehen, da moderne Lebensmittelmärkte diese Schwelle heute durchaus überschreiten können. Die Entwicklungen in städtebaulich integrierten Lagen stehen jedoch grundsätzlich vor dem Vorbehalt des Beeinträchtigungsverbots zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen sowie eines Beitrages zur Nahversorgungsqualität in Wohnsiedlungsbereichen.

#### **Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche, insb. Nahversorgungszentren**

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt liegt ein differenziertes Zentrensystem mit hierarchisch abgestuften Funktionszuweisungen zu Grunde. Diese Funktionsdifferenzierung der zentralen Versorgungsbereiche ist aus fachgutachterlicher Sicht empfehlenswert. Die vorliegende Untersuchung hat jedoch offenbart, dass einige ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche (insb. der Kategorie E-Zentren) aktuell vermutlich nicht oder nur bedingt den rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche entsprechen. So stellen sich einige der ausgewiesenen E-Zentren als zentrale Versorgungs-

bereiche dar, deren Versorgungsfunktion kaum über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Unter Berücksichtigung der in Bezug auf die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche ergangenen Rechtsprechung<sup>17</sup> ist die Einstufung einiger E-Zentren als zentraler Versorgungsbereich daher durchaus kritisch zu würdigen.

### **Ausweisung und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wasserstadt Limmer**

Um die Kongruenz des Planvorhabens mit den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover (in dem Szenario der Endausbaustufe mit rd. 5.000 Einwohnern) zu gewährleisten, ist im Rahmen der Entwicklungsplanung Wasserstadt Limmer ein Nahversorgungszentrum (D- oder E-Zentrum) auszuweisen. Die bei Endausbaustufe des Wohngebietes empfohlenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (s. Kapitel 5) entsprechen den rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche, so dass aus fachgutachterlicher Sicht nichts gegen die Ausweisung als Nahversorgungszentrum spricht. Die Ausweisung als Nahversorgungszentrum würde darüber hinaus die langfristige Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung am Wohnstandort Wasserstadt Limmer dienen.

## **7.2 Empfehlungen zur städtebaulich-funktionalen Ausgestaltung und zur planungsrechtlichen Umsetzung des Planvorhabens**

### **Empfehlungen zur städtebaulich-funktionale Ausgestaltung des Planvorhabens**

In beiden Ausbauszenarien sollen die Planvorhaben insbesondere der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung der Wasserstadt Limmer dienen. Nach den aktuellen Vorhabenplanungen soll das Planvorhaben unmittelbar an der Wunstorfer Landstraße realisiert werden und weist somit eine große Sichtbarkeit auch für Kunden von außerhalb der Wasserstadt Limmer auf. Um die städtebaulich-funktionale Ausrichtung des Nahversorgungszentrums oder Nahversorgungsstandorts (je nach Ausbaustufe) auf das neue Wohngebiet zu verstärken empfiehlt es sich daher, die MIV-seitige Erschließung des Vorhabens nicht – oder nur eingeschränkt – über die Wunstorfer Straße abzuwickeln. Vielmehr sollte die Erschließung und auch die städtebaulich-architektonische Darbietung des Planvorhabens zum Wohngebiet hin orientiert sein. Die Haupteingänge und Hauptseiten der Betriebe der Neuentwicklung sollten sich zum neuen Wohngebiet hin orientieren und nicht zur Wunstorfer Landstraße, um so eindeutig die Orientierung des Planvorhabens hin zu dem Wohngebiet zu gewährleisten.

Ähnliches gilt für die zu realisierenden Stellplätze des Planvorhabens, welche abgewandt von der Wunstorfer Landstraße angelegt werden sollten. Des Weiteren sollte eine fußgängerfreundliche Wegebeziehung zwischen dem Planvorhaben und dem neuen Wohngebiet

---

<sup>17</sup> Vgl. u. a. BVerwG Urteil vom 11.10.2007 AZ 4 C 7.07, wonach zentrale Versorgungsbereiche eine Versorgungsfunktion aufweisen sollen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt.

geschaffen werden, um so möglichst auch den fußläufigen Einkauf bestmöglich gewährleisten zu können.

Bei der Realisierung des Planvorhabens sollte neben einer qualitativ hochwertigen und ansprechenden Gestaltung der Gebäude auch die städtebauliche Gestaltung der Neuentwicklung im Detail betrachtet werden. Durch die Anordnung der einzelnen Gebäude bzw. des Gebäudekomplexes oder weiterer gestalterischer Elemente (z. B. Bäume) soll gewährleistet sein, dass ein städtebaulich funktionaler Zusammenhang zu dem Wohngebiet hergestellt wird. Dieses ist z. B. durch die Realisierung einer Platzsituation in Richtung der Wohnbebauung vorstellbar. Bauliche bzw. weitere gestalterische Elemente oder Bepflanzungen, die den städtebaulichen Zusammenhang zwischen dem Nahversorgungsbereich und dem Wohngebiet entgegenstehen sind zu vermeiden.

### **Empfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung des Planvorhabens – Ausbaustufe 1 (rd. 2.500 Einwohner)**

Für die Ausbaustufe 1 der Wasserstadt-Limmer wird in der vorliegenden Untersuchung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Funktionseinheit mit einem Betrieb des Lebensmittelhandwerks empfohlen. Aus fachgutachterlicher Sicht erscheint es durchaus möglich, das Planvorhaben bauleitplanerisch auch innerhalb eines Mischgebietes festzusetzen. In diesem Fall muss auf Grund der Verkaufsflächendimensionierung die Frage gestellt werden, ob es sich um ein Vorhaben handelt, welches sich gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich seiner Art, Lage und seines Umfangs auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann oder ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen trotz der Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> nicht vorliegen (atypische Fallgestaltung). Im Hinblick auf das Planvorhaben umfasst dies im Wesentlichen den Nachweis, dass das Vorhaben, bzw. die Vorhaben der Versorgung des Gebietes, in diesem Fall der umliegenden Wohngebiete dient. Zur Bewertung einer ggf. vorliegenden betrieblichen Besonderheit kann auf die Aussagen der AG Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel Bezug genommen werden. Zudem ist insbesondere die integrierte Lage von Relevanz.

**Empfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung des Planvorhabens – Endausbaustufe (rd. 5.000 Einwohner)**

Für die Endausbaustufe der Wasserstadt-Limmer wird in der vorliegenden Untersuchung die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums bestehend aus einem Kopplungsstandort von einem Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter zuzüglich weiterer ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe empfohlen.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist es daher angeraten, die in diesem Gutachten formulierten städtebaulichen und funktionalen Zielstellungen auch planungsrechtlich abzusichern und schließlich umzusetzen. Der Standort des Planvorhabens sollte demnach im Rahmen einer Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover als zentraler Versorgungsbereich (Stufe D oder E) abgegrenzt werden, um eine Konformität zu dem Konzept herstellen zu können.

Für die Lebensmittelmärkte und ggf. die weiteren Einzelhandelsbetriebe und ergänzenden Nutzungen wird die Ausweisung von Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO empfohlen. In diesen sollten die Verkaufsflächen und Sortimente der Lebensmittelmärkte und ggf. der ergänzenden Angebote – gemäß der tragfähigen und verträglichen Verkaufsflächendimensionierungen in der nachfolgenden Tabelle – begrenzt werden, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur Hannovers zu verhindern. Überdies sind auch die städtebaulichen Empfehlungen und Zielstellungen entsprechend bauleitplanerisch abzusichern.

**Tabelle 11: Tragfähige und verträgliche Verkaufsflächendimensionierung in der Endausbaustufe der Wasserstadt Limmer (rd. 5.000 Einwohner)**

<b>Lebensmitteldiscounter</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche: 1.000 m<sup>2</sup></b>
	hiervon:
	max. 750 m <sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel max. 100 m <sup>2</sup> Drogeriewaren
<b>Lebensmittelvollsortimenter</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche: 1.500 m<sup>2</sup></b>
	hiervon:
	max. 1.200 m <sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel max. 150 m <sup>2</sup> VKF Drogeriewaren
ergänzende Fachgeschäfte mit sortimentspezifischen Verkaufsflächen von insgesamt:	max. 400 m <sup>2</sup> VKF Getränke
	max. 100 m <sup>2</sup> VKF Blumen
	max. 100 m <sup>2</sup> VKF pharmazeutische Artikel
	max. 50 m <sup>2</sup> VKF Zeitungen/ Zeitschriften max. 100 m <sup>2</sup> VKF Back- und Fleischwaren

Quelle: eigene Darstellung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollten aus fachgutachterlicher Sicht mindestens die folgenden einzelhandelsbezogenen Angaben enthalten<sup>18</sup>:

- Anlagenbeschreibung: hier z. B. Lebensmittelmarkt
- Angabe der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche: z.B. 1.500 m<sup>2</sup>
- Innerhalb der angegebenen Gesamtverkaufsfläche maximal zulässige sortimentspezifische Verkaufsflächen:
  - z. B. bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel; bis zu 150 m<sup>2</sup> Drogeriewaren...

---

<sup>18</sup> Stadt + Handel weist darauf hin, dass es sich bei den Ausführungen um fachgutachterliche Empfehlungen für eine verträgliche Steuerung der geplanten Einzelhandelsentwicklung handelt. Die von Stadt + Handel formulierten Festsetzungsempfehlungen sollten demnach im Hinblick auf ihre Rechtssicherheit durch ein Stadtplanungsbüro oder einen Juristen überprüft werden.

## 8 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Landeshauptstadt Hannover plant zusammen mit privaten Investoren als Nachnutzung des aufgegebenen Conti-Werkes Limmer ein neues Wohngebiet. Die Gesamtzahl der Wohneinheiten wird rd. 1.500 bis 1.800, max. 2.050 betragen. Aufgrund der verdichteten, mehrgeschossigen Bauweise ist von rd. 5.000 Einwohnern im Endstadium auszugehen. Zusammen mit dem Wohnquartier soll direkt an der Wunstorfer Landstraße ein Nahversorgungsbereich entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund der oben genannten Bevölkerungszielzahl bietet die vorliegende Verträglichkeitsanalyse Aussagen:

- Zu einer verträglichen und nachhaltigen Flächengröße und Sortimentswahl für eine Nahversorgung inkl. Aussagen zur Frage der Betriebsform Discounter oder Vollversorger im Sortiment Lebensmittel;
- Zur Größe und Sortimentswahl für ergänzenden Einzelhandel und Dienstleister;
- Zu Auswirkungen dieser Ansiedlungsvorschläge in Bezug auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Limmer und den benachbarten Stadtteilen;
- Zur Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover (Landeshauptstadt Hannover 2011);
- Zur Eignung dieses Projektes im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Limmer bzw. ggf. erforderliche Modifizierungen.

Folgende Empfehlungen hinsichtlich Betriebstypen und Verkaufsflächengröße für eine tragfähige und verträgliche Entwicklung auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer in Varianten (Ausbaustufe 1 und Endausbaustufe) können gegeben werden:

**Abbildung 15: Empfehlungen für eine tragfähige und verträgliche Verkaufsflächenentwicklung auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer**

Empfehlung	<b>Ausbaustufe 1 (rd. 2.500 Einwohner)</b>		Entwicklung attraktiver Nahversorgungsstandort	
	<b>Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters <i>oder</i> eines Lebensmitteldiscounters</b>			
	Lebensmittelvollsortimenter	max. 1.300 m <sup>2</sup> VKF (Priorität)		
	Lebensmitteldiscounter	max. 800 m <sup>2</sup> VKF		
	<b>Ergänzung durch kleinflächigen Einzelhandel</b>			
	Bäckerei	max. 50 m <sup>2</sup> VKF		
	<b>Endausbaustufe (rd. 5.000 Einwohner)</b>		Potenzial zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums	
	<b>Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters <i>und</i> eines Lebensmitteldiscounters</b>			
	Lebensmittelvollsortimenter	max. 1.500 m <sup>2</sup> VKF		
	Lebensmitteldiscounter	max. 1.000 m <sup>2</sup> VKF		
<b>Ergänzung durch kleinflächigen Einzelhandel</b>				
Getränkemarkt	max. 400 m <sup>2</sup> VKF			
Bäckerei/ Metzgerei (Lebensmittelhandwerk)	max. 100 m <sup>2</sup> VKF (insgesamt)			
Blumenladen	max. 100 m <sup>2</sup> VKF			
Drogeriemarkt	Ansiedlung wird nicht empfohlen			
Apotheke	max. 100 m <sup>2</sup> VKF			
Fachgeschäft Zeitungen/ Zeitschriften	max. 50 m <sup>2</sup> VKF			
<b>Ergänzung durch zentrenergänzende Nutzungen</b>				
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (u. a. Bank/ SB-Terminal, ladenähnliche Dienstleistungen, Postagentur)				
Sonstige Dienstleistungen (Ärzte)				
Gastronomie (Imbiss, Café)				

Quelle: Eigene Darstellung.

Unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen

- sind Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil Limmer und den benachbarten Stadtteilen im dargestellten Untersuchungsraum nicht zu erwarten;
- kann (unter Berücksichtigung der Ausführungen in den Kapiteln 6.1 und 7.1) eine Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover festgestellt werden;
- kann eine Kongruenz mit den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen festgestellt werden.

Letztendlich kann dieses Projekt (in der oben stehenden Ausprägung) langfristig zu einer Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Limmer beitragen.

### Ergänzende Fragestellungen

Im Rahmen von ergänzenden Fragestellungen wurden in Kapitel 5.3 zum einen unter Berücksichtigung der in dieser Untersuchung hergeleiteten max. Verkaufsflächengrößenordnungen aufgezeigt, welches Kaufkraft- und somit Einwohnerpo-

tenzial mindestens für die tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungszentrums bzw. – standorts auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer mindestens vorhanden sein muss.

Für eine tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungszentrums (Vollsortimenter + Lebensmitteldiscounter) ist demnach ein Einwohnerpotenzial von mindestens **4.100 – 4.800 Einwohner** auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer erforderlich.

Für eine tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts (Vollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter) ist hingegen nur ein Einwohnerpotenzial von **rd. 2.000 – 2.300 (Vollsortimenter) bzw. rd. 1.600 – 1.800 Einwohner (Lebensmitteldiscounter)** auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer erforderlich.

Weiterhin wurde geprüft, welche Auswirkungen für das Standortumfeld zu erwarten sind, wenn bei Realisierung des Nahversorgungszentrums oder des Nahversorgungsstandorts erst 1 - 2 Bauabschnitte fertiggestellt sind bzw. die Gesamteinwohnerzahl des Wohngebietes nach Fertigstellung des Nahversorgungszentrums deutlich unter 5.000 Einwohner liegt (rd. 1.500/ 2.500 Einwohner).

**Im Ergebnis wurde dargestellt das für den Fall, dass zunächst nur 1 – 2 Bauabschnitte (1.500/ 2.500 Einwohner) auf der Entwicklungsfläche fertiggestellt werden bzw. die Gesamteinwohnerzahl des Wohngebietes nach Realisierung der Handelsnutzungen deutlich unter 5.000 Einwohner liegt, die Realisierung des Nahversorgungsstandorts (Vollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter) empfohlen werden kann, da in diesem Fall keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind. Die Realisierung des Nahversorgungszentrums ist unter den zuvor dargestellten Annahmen jedoch nicht zu empfehlen, da Beeinträchtigungen der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen oder deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden können.**

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum_____	7
Abbildung 2:	Lage des Vorhabenstandortes Wasserstadt Limmer im Stadtteil Hannover-Limmer _____	8
Abbildung 3:	Einzugsbereich und Untersuchungsraum _____	10
Abbildung 4:	D-Zentrum Limmer _____	15
Abbildung 5:	E-Zentrum Ahlem Wunstorfer Landstraße_____	16
Abbildung 6:	E-Zentrum Ahlem Richard-Lattof-Straße _____	18
Abbildung 7:	Untersuchungsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel für die Wasserstadt Limmer _____	20
Abbildung 8:	Tragfähige und verträgliche Verkaufsflächenentwicklung auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer in der Endausbaustufe __	30
Abbildung 9:	Untersuchungsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel für die Wasserstadt Limmer _____	31
Abbildung 10:	Tragfähige und verträgliche Verkaufsflächenentwicklung auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer in der Ausbaustufe 1____	32
Abbildung 11:	Umsatzprognose Nahversorgungszentrum_____	33
Abbildung 12:	Erforderliches Kaufkraft- bzw. Einwohnerpotenzial Nahrungs- und Genussmittel für die tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungszentrums _____	33
Abbildung 13:	Umsatzprognose Nahversorgungsstandort _____	34
Abbildung 14:	Erforderliches Kaufkraft- bzw. Einwohnerpotenzial Nahrungs- und Genussmittel für die tragfähige Entwicklung eines Nahversorgungszentrums _____	34
Abbildung 15:	Empfehlungen für eine tragfähige und verträgliche Verkaufsflächenentwicklung auf der Entwicklungsfläche Wasserstadt Limmer _____	50

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächenbestand und Umsatzschätzung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel_____	11
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum _____	13
Tabelle 3:	Verkaufsflächenausprägung tragfähiger Lebensmittelmärkte _____	21
Tabelle 4:	Marktanteilsmodell für das Vorhaben in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel_____	22
Tabelle 5:	Umsatzprognose gemäß Marktanteilskonzept_____	23
Tabelle 6:	Umsatzumverteilung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel_____	24
Tabelle 7:	Üblicherweise nahversorgungsrelevante Sortimente _____	27
Tabelle 8:	Zentrenergänzende Nutzungen _____	29
Tabelle 9:	Umsatzumverteilung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (bei Realisierung eines Bauabschnitts mit rd. 1.500 Einwohnern) _____	36
Tabelle 10:	Umsatzumverteilung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (bei Realisierung zweier Bauabschnitte mit rd. 2.500 Einwohnern)_____	37
Tabelle 11:	Tragfähige und verträgliche Verkaufsflächendimensionierung in der Endausbaustufe der Wasserstadt Limmer (rd. 5.000 Einwohner) _____	47

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

Dr. Donato Acocella (2010a): Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Hannover – Berichtsteil I – Endbericht, Lörrach.

Dr. Donato Acocella (2010b): Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Hannover – Einzelhandelssituation – Stadtbezirk 10 Linden-Limmer, Lörrach.

Dr. Donato Acocella (2010c): Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Hannover – Einzelhandelssituation – Stadtbezirk 11 Ahlem-Badenstedt-Davenstedt, Lörrach.

IFH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

Landeshauptstadt Hannover (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Hannover.

### Sonstige Quellen

Statista GmbH (EHI handeldaten.de)

Factbook Einzelhandel