

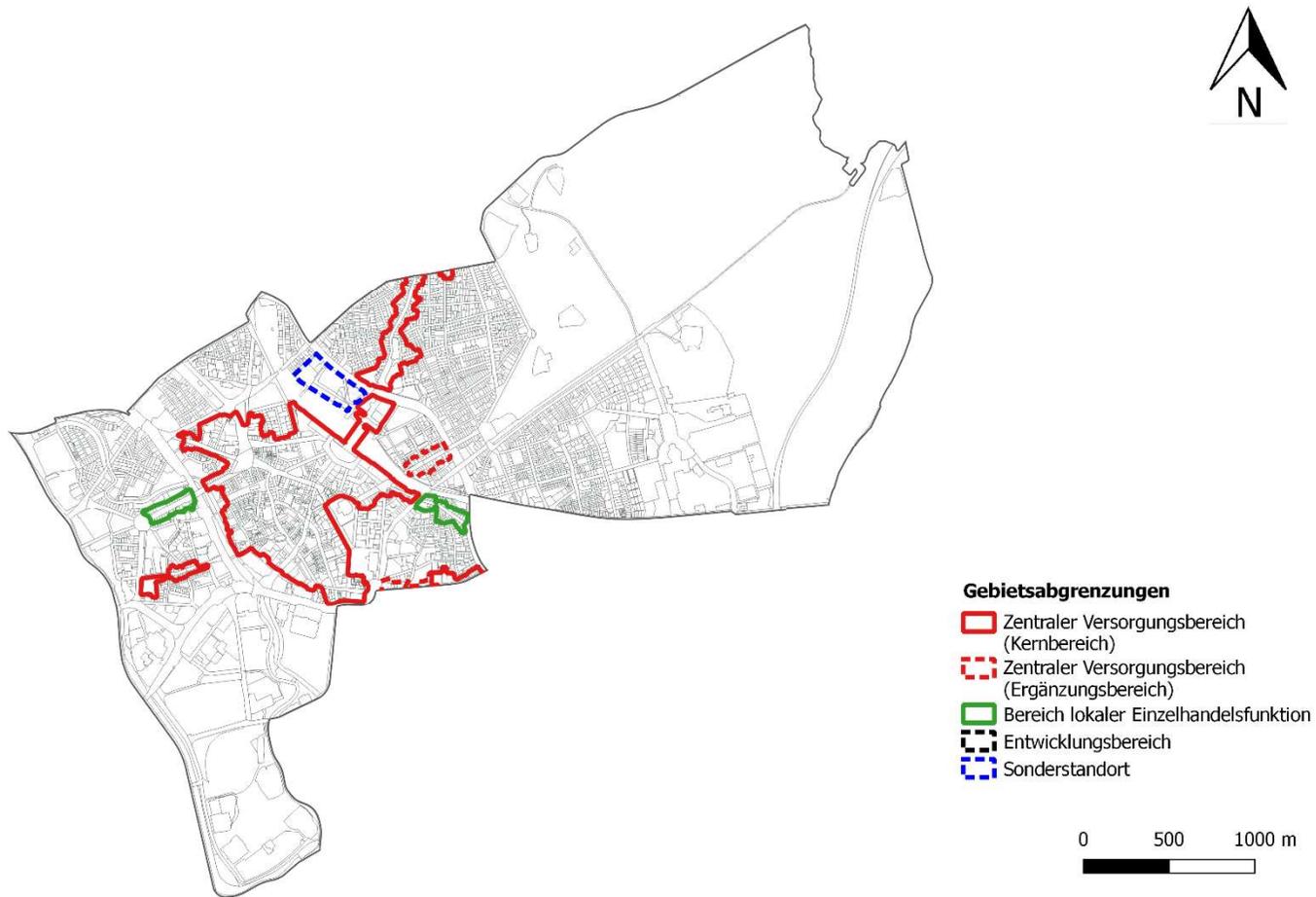
7 Einzelhandelssituation in der Landeshauptstadt Hannover

Im Folgenden werden die 13 Stadtbezirke der Landeshauptstadt Hannover genauer betrachtet. Dazu wird die Einzelhandelssituation aller zentraler Versorgungsbereiche, Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion, Sonderstandorte und Entwicklungsbereiche in den Stadtbezirken beschrieben. Um für diese Bereiche abschließend ein Fazit und Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, ist es notwendig im ersten Schritt die Einzelhandelsstrukturen, Sortimentsschwerpunkte, verkehrliche Rahmenbedingungen und die städtebauliche Einordnung der Gebiete zu beschreiben und zu bewerten. Eine Übersichtskarte zu den jeweiligen Stadtbezirken dient der Orientierung.

7.1 Stadtbezirk 01 – Mitte

Der Stadtbezirk Mitte beherbergt insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche. Dazu zählen das A-Zentrum Mitte, das B-Zentrum Lister Meile sowie die D-Zentren Mitte Calenberger Straße und Mitte Marienstraße. C-Zentren existieren im Stadtbezirk Mitte nicht, da diese Funktionen von den A- und B-Zentren übernommen werden. Darüber hinaus befinden sich im Stadtbezirk Mitte die Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion Goethestraße und Lavesstraße Ost sowie der Sonderstandort Rundestraße. Das B-Zentrum Lister Meile ist stadtbezirksübergreifend. Der südliche Teilbereich gehört zum Stadtbezirk Mitte, der nördliche Teilbereich zum Stadtbezirk Vahrenwald-List. Für die bessere Übersicht wurde dieses Zentrum in diesem Kapitel dem Stadtbezirk Mitte zugeordnet. Ebenso verhält es sich mit dem D-Zentrum Mitte Marienstraße. Der nördliche Teilbereich oberhalb der Marienstraße bis zur Berliner Allee zählt zum Stadtbezirk Mitte. Der südliche Teilbereich unterhalb der Marienstraße und der Ergänzungsbereich zählt zum Stadtbezirk Südstadt-Bult. Für die bessere Lesbarkeit wurde dieses Zentrum zum Stadtbezirk Mitte gezählt.

Abb. 35: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Mitte



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Zentraler Versorgungsbereich A-Zentrum Mitte

Der zentrale Versorgungsbereich Mitte stellt das Zentrum von Einzelhandel und verschiedenen Dienstleistungsbetrieben (Gastronomie, Versicherungen, Ärzte, Kulturangebote, Museen, Theater) für die hannoversche Bevölkerung und darüber hinaus auch für Besucher aus dem Marktgebiet und dem erweiterten Marktgebiet dar. Bezogen auf den Einzelhandel erfüllt das Zentrum eine erhebliche Versorgungsfunktion. Über die Einzelhandelsfunktion hinausgehend sind innerhalb der Innenstadt als touristische Ziele u. a. die Altstadt inklusive Marktkirche, das Leibnizhaus, das Altes Rathaus sowie das Leineufer und die Markthalle zu erwähnen. Das A-Zentrum Mitte erstreckt sich vom Raschplatz im Nordosten über die Lavesstraße in südwestlicher Richtung und der Langen Laube im Nordosten bis zum Leineufer im Westen.

Die Innenstadt von Hannover bietet den Kunden ein umfangreiches Warenangebot und kann in unterschiedliche Teilbereiche untergliedert werden, die jeweils unterschiedliche Funktionen übernehmen. Dazu zählt die City als Geschäfts- und Einkaufszentrum, die Altstadt als Ort der Begegnung mit vielen Restaurants und Cafés und das Steintorviertel als Vergnügungsstandort.¹⁸

Die City und damit der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich in den 1A-Lagen entlang der Georgstraße, der Bahnhofstraße, der Karmarschstraße und der Große Packhofstraße. Die gut miteinander verbundenen Straßen im Kernbereich ermöglichen in Hannovers Stadtmitte einen Rundgang, der ein optimales Einkaufserlebnis bietet. Die Innenstadt von Hannover ist seit Jahren unter den Top-10-Platzierungen bei bundesweiten Passantenzählungen. Eine erst kürzlich durchgeführte Studie zeigt, dass Hannover Platz 5 nach München, Köln und Frankfurt belegt.¹⁹ Die hohe Passantenfrequenz nimmt in den 1B-Lagen in der Innenstadt jedoch deutlich ab. Dazu zählen

Straßen wie die Seilwinderstraße oder die Schillerstraße. Es ist wichtig, diese 1B-Lagen zu stärken, damit eine zu deutliche Abnahme der Frequenzen im Vergleich zu den 1A-Lagen vermieden wird (s. Abb. 36).

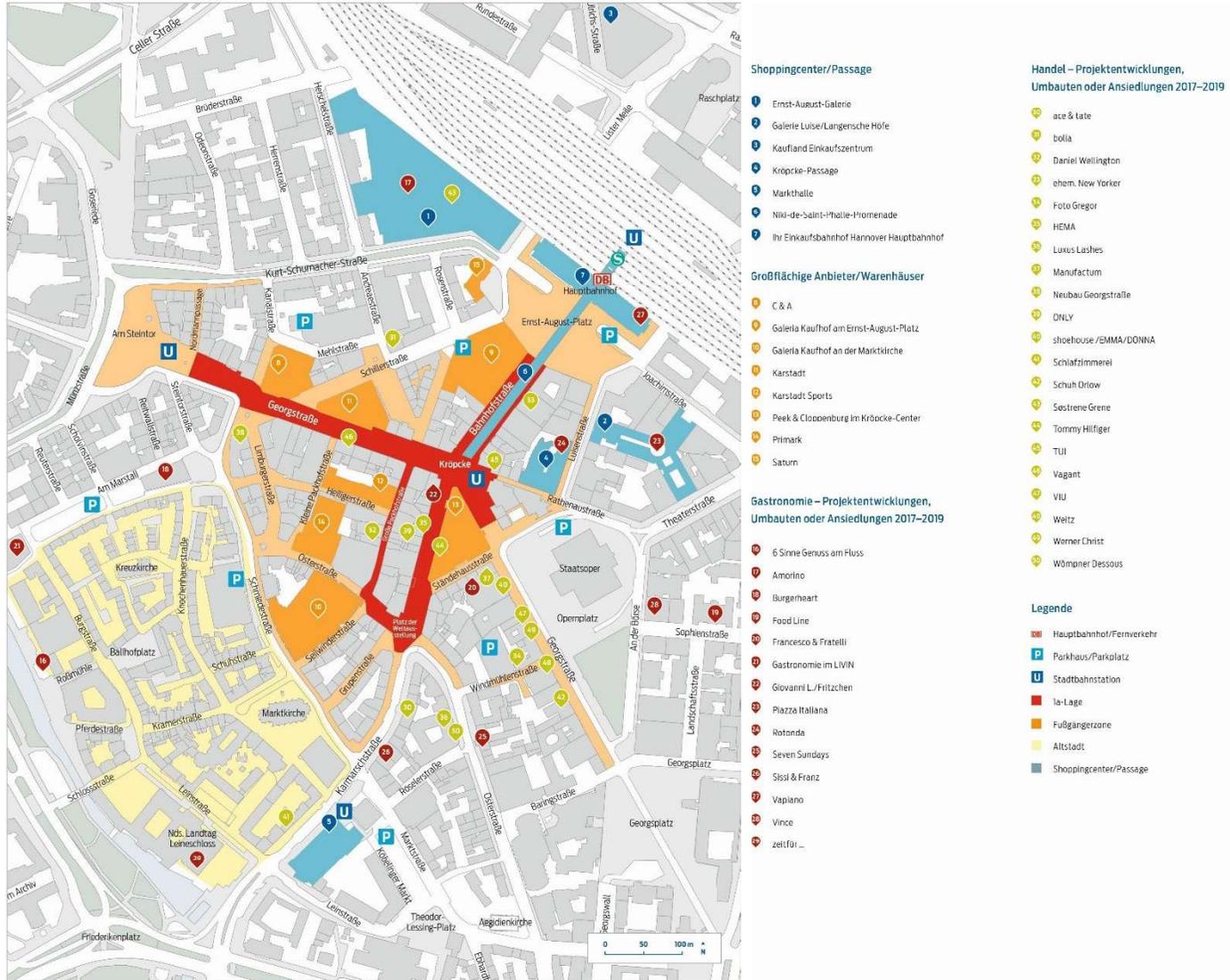
Der Bereich Raschplatz und Bahnhofspassage mit der Niki-de-Saint-Phalle-Promenade bietet insbesondere ein Angebot für Mitnahmeeinkäufe. Die Struktur ist geprägt von kleinteiligen Ladeneinheiten. Südöstlich des Hauptbahnhofes befindet sich die Luisenstraße mit dem Einkaufszentrum Galerie Luise. Hier wird das hochpreisige Segment angeboten. Weitere drei Kaufhäuser sind im A-Zentrum Mitte vertreten. Dazu zählen Karstadt an der Georgstraße sowie zwei Filialen von Galeria Kaufhof, welche sich in der Nähe des Hauptbahnhofes am Ernst-August-Platz und an der Seilwinderstraße befinden.

Die in anderen Städten beobachteten Kaufhausschließungen könnte gerade in der Seilwinderstraße zum Risiko werden. Fällt hier das Kaufhaus weg und wird bspw. durch eine Büronutzung neu bespielt, ist die attraktive Laufstraße zur Altstadt gefährdet. Es muss darauf geachtet werden, dass diese Straßenseite im Erdgeschoss weiterhin für Einzelhandel oder Gastronomie zur Verfügung steht, um die attraktive Laufstraße beizubehalten.

¹⁸ vgl. hierzu näher: Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover

¹⁹ Organisiert wurde die Zählung von der Immobiliensparte der BNP Paribas (vgl. HAZ Online, 27.08.2018, URL: <http://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Passantenzahlung-Spitzennoten-fuer-Hannovers-Innenstadt>).

Abb. 36: Übersicht der 1A-Lagen in der Innenstadt von Hannover



Quelle: Immobilienmarktbericht 2018, Region Hannover

Im südwestlichen Teil des A-Zentrums Mitte befindet sich die Altstadt mit einer durch historische Gebäude geprägten städtebaulich attraktiven Struktur. Hier herrscht ein kleinteiliges Einzelhandelsangebot mit ergänzendem Gastronomieangebot vor. Die Aufenthaltsqualität ist entsprechend hoch. Auch die Nähe zum Leineufer steigert die Attraktivität. Zentrum der Altstadt ist der Ballhof-Platz, der besonders zu Weihnachten mit dem Weihnachtsmarkt viele Besucher anlockt. Außerhalb der Weihnachtszeit hat die Altstadt in Hannover jedoch mit einem Rückgang der Besucherzahlen zu kämpfen. Viele Leerstände und das nachlassende Qualitäts- und Preisniveau der Geschäfte, besonders in der Knochenhauerstraße und der Burgstraße sind Folgen davon. Auch der anliegende Vergnügungsbereich Steintorviertel und der Steintorplatz wirken sich negativ auf die Altstadt aus. Vor diesem Hintergrund hat die Wirtschaftsförderung gemeinsam mit dem Forum hannöverscher Altstadt einen Strategie- und Maßnahmenworkshop initiiert, in dem Vertreterinnen und Vertreter aus Handel, Gewerbe und Dienstleistung der hannoverschen Altstadt Maßnahmenvorschläge zur Belebung der Altstadt herausgearbeitet haben. Die Ergebnisse, wie z. B. das Instandsetzen des Besucherleitsystems „Roter Faden“, eine Zwischennutzung der Leerstände durch Kunst und Kultur oder das Aufstellen von Leitsystemen zur Altstadt am Bahnhof und am City-Ring, werden derzeit in den politischen Gremien thematisiert.

In den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum Mitte nimmt die Einzelhandelsdichte zwar ab. Die Erdgeschoße sind allerdings weiterhin stark besetzt durch zentrenprägende Nutzungen. Zu diesen zählen etwa die Bereiche Lange Laube im Nordwesten, die Osterstraße Richtung Südosten und Joachimstraße/ Lavesstraße Richtung Osten.

Durch die Aufwertung einiger Bereiche in der Innenstadt, wie z. B. am Klagesmarkt oder am Leineufer, konnte die Attraktivität des öffentlichen Raumes gestärkt werden. Die bevorstehende Erneuerung der Schmiedestraße mit Verbesserung der Seitenanlagen soll einen

weiteren Beitrag leisten. Aufwertungen dieser Art sollten auch in Zukunft weiter fortgeführt werden.

Das A-Zentrum Mitte ist sowohl durch ÖPNV und Fernverkehr aufgrund des zentral gelegenen Hauptbahnhofes bestens erreichbar. Darüber hinaus gibt es mehrere zentral gelegene Stadtbahnstationen. Die Stadtbahnstation Kröpcke stellt den zentralen Knotenpunkt im hannoverschen Stadtbahnnetz dar. Die straßenbegleitende Parksituation ist durch einen hohen Parkdruck gekennzeichnet. Das Parkangebot wird allerdings durch mehrere Parkhäuser sichergestellt.

Neben dem Einzelhandelsangebot ist das Arbeitsplatzangebot im A-Zentrum Mitte hervorzuheben. In Verbindung mit einer hohen Dichte an vielfältigen und umfassenden Versorgungsangeboten führt dies zu einer hohen Passantenfrequenz innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches A-Zentrum Mitte.

An den Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs Mitte grenzt der Ergänzungsbereich Königstraße an. Dieser läuft entlang der Königstraße und wird im Westen durch die Bahntrasse und im Osten durch die Berliner Allee abgegrenzt. 2011 wurde dieser Bereich als D-Zentrum kategorisiert. Schon damals bestand in der Königstraße ein spezialisiertes Angebot, das eher als Ergänzung zum Innenstadtangebot zu betrachten ist, als dass sich der Bereich Königstraße als ein separates, vollwertiges Zentrum darstellt. Auffällig ist mit zwei Klavierhäusern das Angebot im Sortiment Musikinstrumente.

Der Dienstleistungsanteil ist im Vergleich zu anderen Bereichen des A-Zentrums Mitte stärker ausgeprägt. Darüber hinaus ist kein Nahversorgungsbetrieb in diesem Teil vorhanden. Mit der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Kernbereich des A-Zentrums wird der Bereich daher als Ergänzungsbereich als Teil des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum Mitte ausgewiesen.

Abb. 37: Einzelhandelsstrukturen im A-Zentrum Mitte

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	167	29.788	189,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	113	16.014	90,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	517	223.294	861,8
davon zentrenrelevant	480	214.012	838,6
gesamt	684	253.082	1051,1

Quelle: cima 2019

Der zentrale Versorgungsbereich Mitte bietet Raum für 684 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 253.082 m², auf der insgesamt 1.042,2 Mio. € erwirtschaftet werden. Gegenüber 2008 ist bei leicht steigender Betriebszahl (2008: 670) die Verkaufsfläche um 16.784 m² bzw. 27 % gestiegen. Die Umsätze stiegen im gleichen Zeitraum um 34,4 Mio. € bzw. um 16 %. Der Verkaufsflächenanteil des A-Zentrums Mitte im Verhältnis zur Gesamtstadt konnte von 22,7 % auf 28,7 % sowie der Umsatzanteil von 29,1 % auf 33,1 % gesteigert werden.

Der Zentrensteckbrief ist in der nachfolgenden Tabelle dokumentiert. Dabei wird Folgendes deutlich:

- Im zentralen Versorgungsbereich Mitte befinden sich bezogen auf die Gesamtstadt fast die Hälfte der Betriebe (49,4 %). Der Sortimentsschwerpunkt liegt dabei deutlich auf den zentrenrelevanten Sortimenten.
- Hohe Verkaufsflächenanteile können im persönlichen Bedarf verzeichnet werden. In der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche konnte der bereits recht hohe Anteil von 69 % im Jahr 2008 auf nun 80 % gesteigert werden. Bei Schuhen/ Lederwaren kam es ebenfalls zu einem, wenn auch geringer ausfallenden Anstieg des

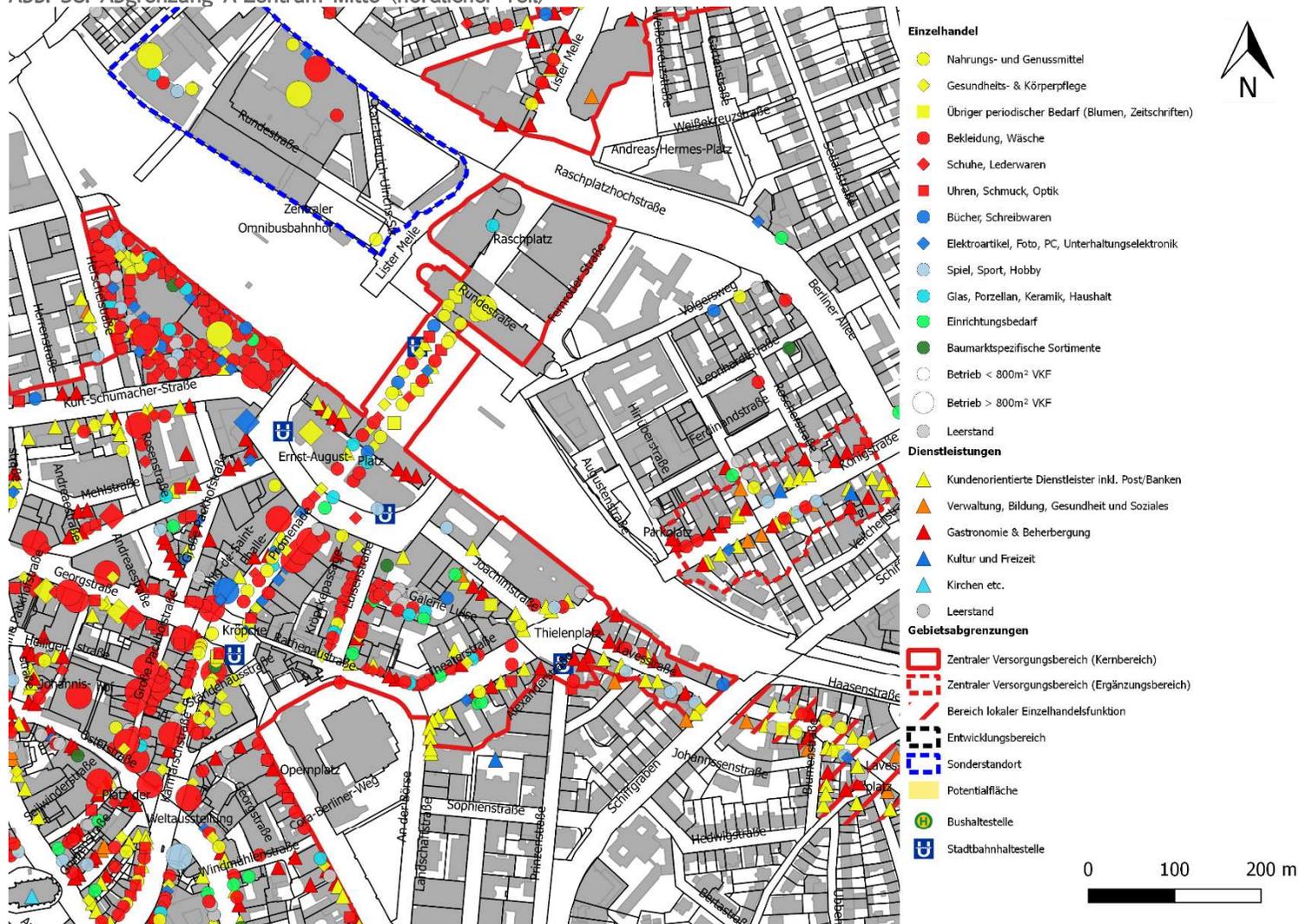
innerstädtischen Verkaufsflächenanteils um 4 Prozentpunkte auf 69 %.

- In den Warengruppen des periodischen Bedarfs sind die Verkaufsflächenanteile deutlich geringer. Von den 167 Betrieben zählen 113 zu der Gruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Im periodischen Bedarfsbereich ist das A-Zentrum Mitte trotz relativ geringer Verkaufsflächenanteile bezogen auf das gesamte Zentrum, aber hoher absoluter Verkaufsflächenwerte durchaus gut aufgestellt. Insgesamt acht umfängliche Nahversorgungsbetriebe (Lidl, Rewe, Galeria Kaufhof, Edeka, Penny, Gazi, Denn's Biomarkt, Alnatura), mehrere Drogeriemärkte sowie eine große Anzahl an Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Fleischereien) und Spezialgeschäften sorgen für eine gute Nahversorgung im Innenstadtbereich.
- Zum nicht zentrenrelevanten Anteil im aperiodischen Bedarf zählen Sortimente wie Möbel/ Antiquitäten oder baumarktspezifische Sortimente. Die geringe Anzahl von 37 nicht zentrenrelevanten Betrieben in der Innenstadt ist typisch und deshalb unproblematisch.

Insgesamt liegt damit im A-Zentrum Mitte eine der Funktion eines Oberzentrums angemessene Größenstruktur vor, die bei einer großen Anzahl von Magnetbetrieben ebenfalls Raum für kleine und mittelgroße Anbieter in unterschiedlichen Lagekategorien vorhält. Neben der Stärkung des Kernbereiches gilt es, zukünftig auch den Fokus auf die Nebenlagen zu legen. In diesen kann eine verstärkte Herausstellung der Vorzüge der unterschiedliche Lagebereiche dazu verhelfen, innerhalb des A-Zentrums Mitte ein eigenes Profil zu bilden.

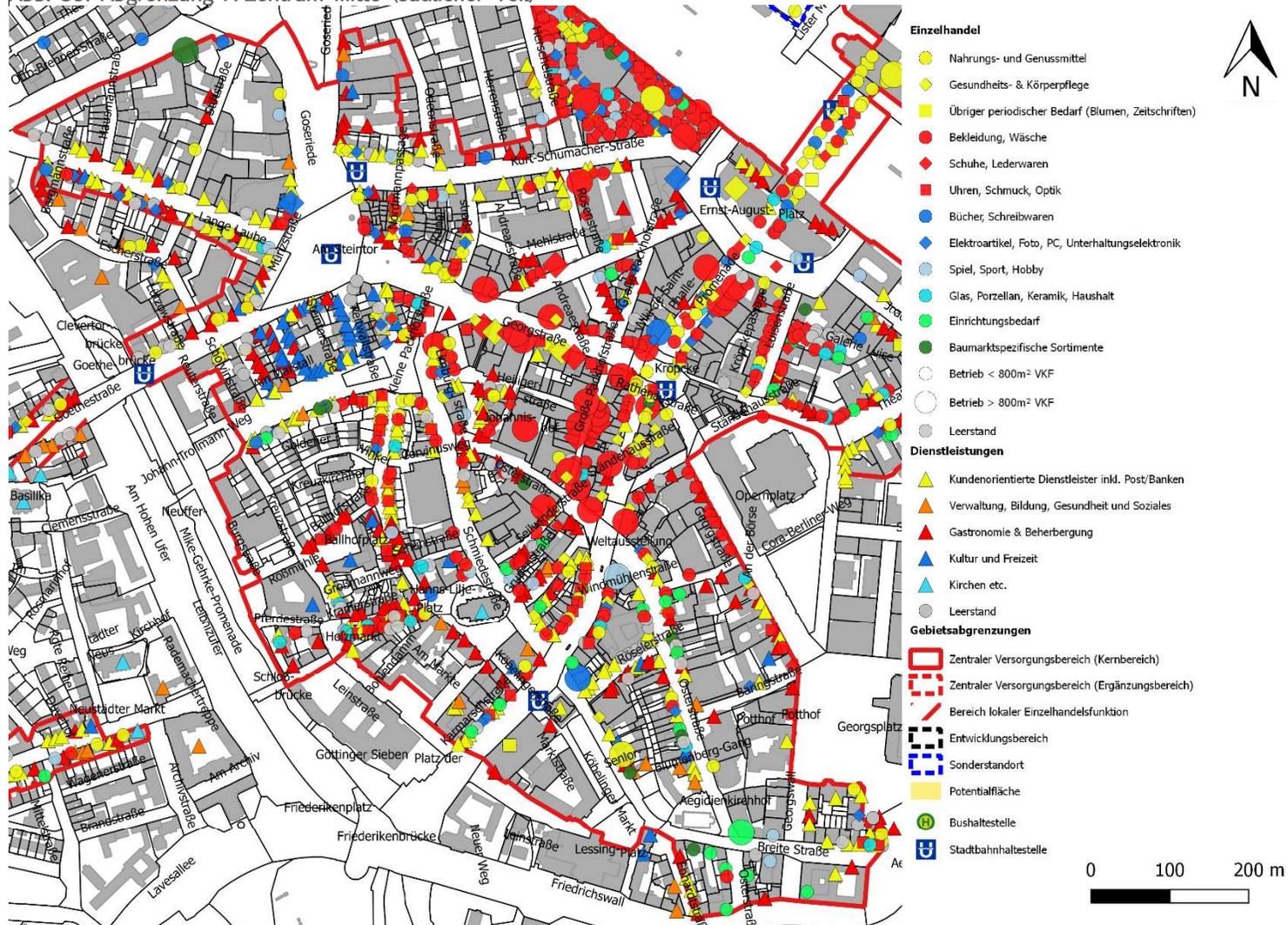
Im Kernbereich und in der Altstadt am Hohen Ufer hat die Aufwertung des öffentlichen Raumes in den letzten Jahren bereits stattgefunden. Diese sollte auch auf weitere Innenstadtbereiche erweitert werden.

Abb. 38: Abgrenzung A-Zentrum Mitte (nördlicher Teil)



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 39: Abgrenzung A-Zentrum Mitte (südlicher Teil)



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 40: Zentrensteckbrief A-Zentrum Mitte

A-Zentrum Mitte	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	aperiodischer Bedarfsbereich, insb. persönlicher Bedarf (z. B. Bekleidung, Schuhe)
Anzahl der Betriebe	684
Gesamtverkaufsfläche	253.082 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Ernst-August-Galerie, Karstadt, Galeria Kaufhof, Primark, diverse Filialisten, Inhabergeführte Geschäfte (z.B. Schuh Neumann, Mäntelhaus Kaiser)
Wochenmarkt	Bauernmärkte montags und freitags am Ernst-August-Platz (14-18 Uhr), donnerstags an der Marktkirche/Hanns-Lilje-Platz (14-18 Uhr)
Ergänzende Einrichtungen	diverses kulturelles Angebot (Oper, Theater, Museen, etc.)
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Hauptbahnhof, diverse Stadtbahn- und Busstationen
Parksituation	straßenbegleitend hoher Parkdruck, mehrere Parkhäuser
Städtebauliche Einordnung	dicht bebaut, mehrgeschossige Büro- und Geschäftshäuser im City-Kern, verstärkte Wohnnutzung der Obergeschosse in den Randbereichen



Quelle: cima 2019

Abb. 41: Eindrücke aus dem A-Zentrum Mitte



Bahnhofstraße



Kramerstraße



Georgstraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich B-Zentrum Lister Meile

Der zentrale Versorgungsbereich Lister Meile schließt sich nordöstlich an das A-Zentrum Mitte an und läuft linear entlang der Straße Lister Meile. Im Süden grenzt der Bereich an die Raschplatzhochstraße und erstreckt sich weiter im Norden über den Kreuzungsbereich der Celler Straße bis hin zur Lister Straße. Durch die wenigen straßenbegleitenden Flächen und die geringe Anzahl an Parkhäusern im B-Zentrum ist der Parkdruck sehr hoch. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz sowie eine enge räumliche Verknüpfung mit den umliegenden Wohngebieten und dem A-Zentrum ist jedoch gegeben.

Aufgrund einer relativ großen Längsausdehnung des B-Zentrums von rd. 1.200 Metern und der unterschiedlichen Angebotsstruktur, kann die Lister Meile in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert werden.

Der nördliche Bereich erstreckt sich vom Lister Platz bis zum Kreuzungsbereich Celler Straße/ Wedekindstraße und gehört dem Stadtbezirk Vahrenwald-List an. Für die bessere Übersicht wurde das B-Zentrum in diesem Kapitel als Ganzes dem Stadtbezirk Mitte zugeordnet. Dieser Bereich ist geprägt durch eine hohe Einzelhandelsdichte in den Erdgeschosslagen und Dienstleistungsbetrieben im Obergeschoss. Aufgrund der eingerichteten Fußgängerzone und des umfassenden Lebensmittel- und Nahversorgungsangebotes ist die Passantenfrequenz dementsprechend hoch. Auch im mittleren Bereich, der sich von der Celler Straße/ Wedekindstraße bis zum Kreuzungsbereich Eckerstraße erstreckt und ebenfalls dem Stadtbezirk Vahrenwald-List angehört, setzt sich der dichte Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz weiter fort. Ab dem Kreuzungsbereich Seumestraße sind die Straßen wieder für den Autoverkehr freigegeben. Trotz dessen ist die Passantenfrequenz in diesem Bereich weiterhin sehr hoch. Niedriger wird diese allerdings im südlichen Bereich ab der Eckerstraße bis zur Raschplatzhochstraße. In diesem Teil, der dem Stadtbezirk Mitte angehört, ist der Einzelhandel lediglich auf der westlichen Straßenseite vorhanden. Die östliche Straßenseite ist geprägt durch den Andreas-Hermes-Platz und den Weißekreuzplatz.

Insgesamt weist der südliche Teil der Lister Meile zwischen Celler Straße/ Wedekindstraße und Raschplatzhochstraße verstärkt bauliche und gestalterische Defizite auf. Derzeit laufen Planungen zur Erneuerung dieses Abschnitts.

Gegenüber der Abgrenzung von 2008 wurde die Abgrenzung des Zentrums aufgrund des Einzelhandels-/ Dienstleistungsbesatzes um die Bereiche Wedekindplatz, Friesenstraße (bis Sedanstraße) und Lister Straße (Podbi-Park) erweitert.

Abb. 42: Einzelhandelsstrukturen im B-Zentrum Lister Meile

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	52	6.672	52,2
davon Nahrungs- und Genussmittel	37	4.639	26,6
aperiodischer Bedarf (gesamt)	97	10.204	42,1
davon zentrenrelevant	91	9.657	40,5
gesamt	149	16.876	94,3

Quelle: cima 2019

Der zentrale Versorgungsbereich Lister Meile umfasst insgesamt 149 Einzelhandelsbetriebe und damit 32 weniger als 2008. In den vergangenen Jahren hat es hier recht starke Fluktuationen gegeben, die von Betreiberwechseln bei gleichem oder anderem Sortiment bis hin zu Geschäftsaufgaben mit nachfolgender Dienstleistungsnutzung reichen. Dennoch weist das B-Zentrum weiterhin die zweitgrößte Gesamtverkaufsfläche der Zentren Hannovers auf und übernimmt aufgrund der räumlichen Nähe eine wichtige ergänzende Funktion zum A-Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs Mitte.

Die Verkaufsfläche der 149 Betriebe beträgt 16.876 qm (2008: 18.350). Dies zeigt, dass es sich hier um klein- bis mittelteilig strukturierte Geschäftseinheiten handelt. In dem zentralen Versorgungsbereich ist ein großflächiger Betrieb ansässig und nur 17 Betriebe mit

Verkaufsflächen mit mehr als 200 m². Dabei handelt es sich vermehrt um Nahversorgungsbetriebe und Drogerien, die gleichzeitig auch die Magnetbetriebe in der Lister Meile darstellen.

Insgesamt überwiegt in der Lister Meile das Angebot im aperiodischen Bedarfsbereich. Der Bereich Bekleidung und Wäsche dominiert hierbei mit 38 Betrieben den zentralen Versorgungsbereich.

Der periodische Bedarfsbereich wird überwiegend durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und des Drogeriesortiments abgedeckt. Das Angebot reicht von vier Supermärkten (zwei mehr als 2008), zwei Lebensmitteldiscountern über zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (insbesondere Bäckereien) sowie kleinere Spezialgeschäfte. Apotheken, Drogerien, Blumengeschäfte, Schreibwarengeschäfte und Kioske ergänzen das Nahversorgungsangebot.

Der Einzelhandelsbesatz wird durch ein breites Angebot an Dienstleistungen ergänzt. Der Besatz an Dienstleistungsbetrieben im Verhältnis zum Einzelhandel ist im B-Zentrum Lister Meile recht ausgeglichen. Auffallend ist, dass der Leerstand in der Lister Meile kaum eine Rolle spielt. Nur ein Betrieb wurde als leerstehend deklariert.

Allerdings hat die Anzahl der inhabergeführten Geschäfte in den letzten Jahren abgenommen, u. a. durch Betreiber, die bei einem Generationenwechsel keinen Nachfolger fanden. Dieser Problematik gilt es, verstärkt entgegenzuwirken, um den individuellen Charakter des Zentrums zu erhalten.

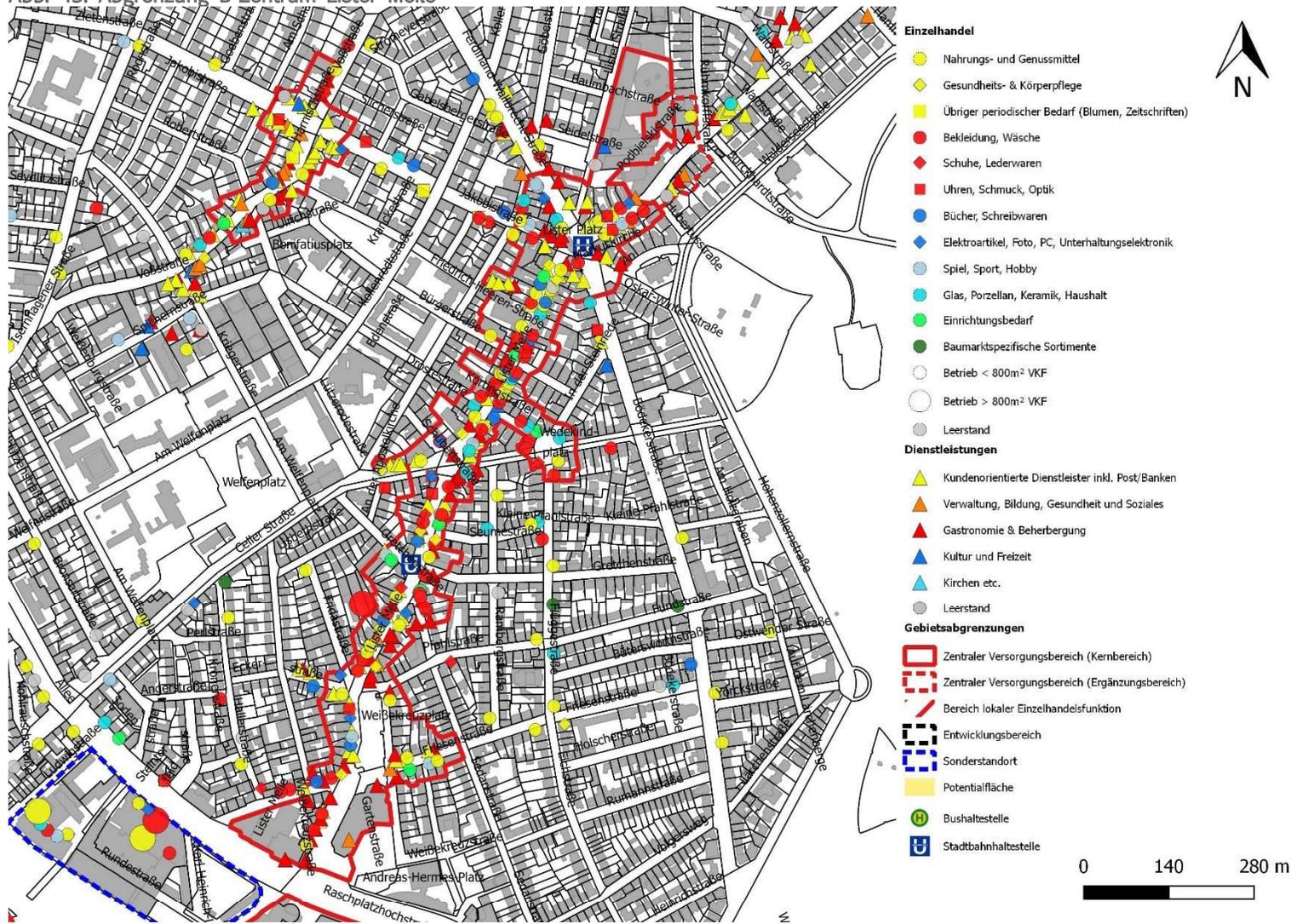
Zusätzlich zu den Nahversorgungsbetrieben und Drogerien ist der Wochenmarkt (donnerstags) ein weiterer Anziehungspunkt im Quartier, der sich auf der Lister Meile vom Kreuzungsbereich Celler Straße/ Wedekindstraße bis zur Gretchenstraße erstreckt. Auch die umliegenden Einzelhändler und Gastronomen in diesem Bereich profitieren davon.

Die langgezogene, bandartige Struktur des Zentrums erschwert die Angebotsbereitstellung von Einzelhandelsnutzungen in allen

Teilbereichen. Dennoch sollte es das Ziel sein, den derzeitig vielfältigen Besatz zu bewahren und gezielt auszubauen. Durch Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Raum kann die bestehende Aufenthaltsqualität noch gesteigert werden.

Insbesondere im südlichen Teilbereich bestehen hierbei Optimierungsmöglichkeiten, u. a. in der Anbindung an den Raschplatz.

Abb. 43: Abgrenzung B-Zentrum Lister Meile



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 44: Zentrensteckbrief B-Zentrum Lister Meile

Lister Meile (B-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Bekleidung, Nahversorgung, persönlicher Bedarf insgesamt
Anzahl der Betriebe	149
Gesamtverkaufsfläche	16.876 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	mehrere Nahversorger und Drogeriemärkte (Penny, Edeka, Denns, Rossmann, DM), Inhabergeführte Geschäfte
Wochenmarkt	Donnerstags 14-18 Uhr
Ergänzende Einrichtungen	Stadtbibliothek
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Zwei Stadtbahn Stationen; Bushaltestelle "Apostelkirche"
Parksituation	wenig straßenbegleitende Flächen (Parkschein 2 1/2 h), hoher Parkdruck; Parkhaus Lister Tor (auch dauervermietet); weitere Parkhäuser im Norden
Städtebauliche Einordnung	mehrgeschossige Gebäude 3-5 Stockwerke, tlw. historische Bausubstanz, tlw. Blockrandbebauung; z.T. straßenbegeleitend Büdchen mit Imbissen/ Kiosk; Lister Platz im Norden als deutliche Barriere



Quelle: cima 2019

Abb. 45: Eindrücke aus dem B-Zentrum Lister Meile



Lister Meile (südlich Celler Straße/ Wedekindstraße)



Lister Meile (nördlich Celler Straße/ Wedekindstraße)



Lister Platz

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Mitte Calenberger Straße

Der zentrale Versorgungsbereich D-Zentrum Mitte Calenberger Straße grenzt westlich an die Innenstadt an und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Calenberger Straße. Im Westen endet der Bereich an der Kreuzung Humboldtstraße/ Calenberger Straße, im Osten an der Archivstraße.

Die Calenberger Straße ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen und hat den Charakter einer Anliegerstraße, die durch nur geringen Verkehr geprägt ist. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist über die Stadtbahnhaltestelle an der Humboldtstraße sowie über eine Bushaltestelle im Zentrum selbst gegeben. Auch eine gute Pkw-Erreichbarkeit besteht über die Humboldtstraße. Die Calenberger Straße weist eine homogene Bebauungsstruktur auf und die überwiegend ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums führt zu einer gewissen Aufenthaltsqualität. Der Neustädter Markt, östlich angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich, bietet potenziell ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität. Diese wird jedoch durch die heutige Platzgestaltung, u. a. aufgrund fehlender attraktiver Sitzmöglichkeiten, derzeit nicht erreicht.

Im D-Zentrum befindet sich ein hoher Anteil an augenscheinlich inhabergeführten Fachgeschäften sowie die Calenberger Esplanade, in der sich überwiegend Filialisten etabliert haben.

Abb. 46: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Mitte Calenberger Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	10	992	8,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	8	801	4,8
aperiodischer Bedarf (gesamt)	11	699	3,5
davon zentrenrelevant	9	552	3,1
gesamt	21	1.691	11,8

Quelle: cima 2019

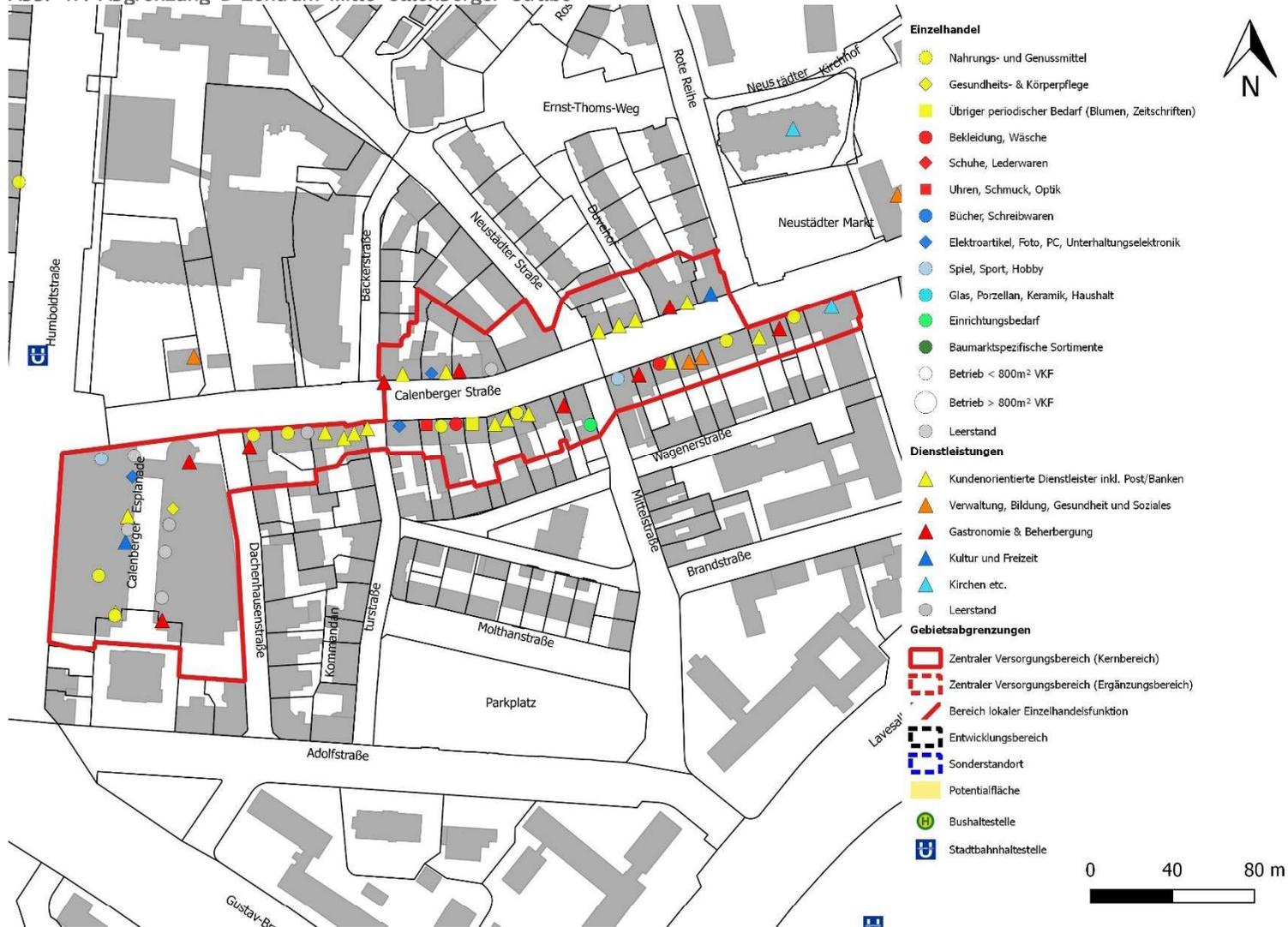
Im D-Zentrum befinden sich 21 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtfläche von 1.691 qm. Entgegen 2008 ist eine Abnahme von 11 Betrieben zu verzeichnen. Dementsprechend ist auch die Verkaufsfläche um 359 qm zurückgegangen. Der größte Teil der Betriebe entfällt dabei nicht mehr auf die Calenberger Esplanade, sondern auf die Calenberger Straße. Die Büro- und Geschäftsgebäude an der Calenberger Esplanade weisen eine vermehrte Anzahl von Leerständen auf, wohingegen die Calenberger Straße mit überwiegend Dienstleistungsbetrieben dicht besiedelt ist. Darunter sind mehrheitlich kundenorientierte Dienstleistungen, wie eine Fahrschule, ein Reisebüro und Friseure, angesiedelt. Aber auch gastronomische Betriebe sind vereinzelt ansässig. Dies wird durch ein medizinisches und öffentliches Angebot in der Calenberger Esplanade ergänzt. Dort befinden sich u. a. ein Ärztehaus sowie ein Jobcenter.

Das Angebot im periodischen und aperiodischen Bedarf im zentralen Versorgungsbereich ist beinahe ausgeglichen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente nehmen dabei die höchsten Flächenanteile in Anspruch, darunter fallen auch mehrere Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels. Das Angebot in diesem Bereich ist in der Calenberger Esplanade jedoch deutlich zurückgegangen, beinhaltet aber weiterhin den Magnetbetrieb des D-Zentrums, einen Lebensmitteldiscounter. An der Calenberger Straße sind überdies sechs weitere Betriebe aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorzufinden. Darunter ein Bioladen, drei Kioske, eine Bäckerei sowie ein Lebensmittelgeschäft.

Das in geringerem Umfang vorhandene sonstige zentrenrelevante Angebot ist zwar lückenhaft, dennoch befinden sich einige Betriebe in Konkurrenzsituation zueinander, wie die räumliche Konzentration von drei Mobilfunkgeschäften in der Calenberger Straße zeigt.

Das Entwicklungsziel für das Zentrum liegt im Erhalt bzw. der Stärkung der Nahversorgungsstrukturen und der auf Stadtteilebene bedeutsamen Funktionsmischung.

Abb. 47: Abgrenzung D-Zentrum Mitte Calenberger Straße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017

Bearbeitung: cima 2019

Abb. 48: Zentrensteckbrief D-Zentrum Mitte Calenberger Straße

Mitte Calenberger Straße (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und ergänzende Dienstleistungen
Anzahl der Betriebe	21
Gesamtverkaufsfläche	1.691 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>52% 48%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>41% 59%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	NP
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Sozialgericht, Jobcenter
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend, mittlerer Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung (zumeist 3-geschossig), vereinzelt Gründerzeithäuser, am Neustädter Markt potenziell hohe Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 49: Eindrücke aus dem D-Zentrum Mitte Calenberger Straße



Calenberger Esplanade



Calenberger Straße



Neustädter Markt

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Mitte Marienstraße

Im Bereich Marienstraße befindet sich das D-Zentrum Mitte Marienstraße. Der Bereich erstreckt sich von der Berliner Allee im Osten bis zum Friederikenstift Marienstraße im Westen. Damit liegt der zentrale Versorgungsbereich direkt auf der Stadtbezirksgrenze von Mitte und Südstadt-Bult. Der Bereich zwischen Berliner Allee/ Sallstraße und der Eisenbahnbrücke wird ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, auf Grund seiner geringeren Besatzdichte jedoch als Ergänzungsbereich ausgewiesen. Der stark frequentierte Kreuzungsbereich Marienstraße/ Sallstraße/ Berliner Allee stört allerdings den städtebaulich-funktionalen Zusammenhang der zwei Teilbereiche, wengleich Fußgängerampeln und Querungshilfen Wegebeziehungen herstellen. Mehrere Unterbrechungen stellen zudem leerstehende Ladenlokale dar. Im Vergleich zu 2008 wurde ein weiterer Ergänzungsbereich in das D-Zentrum aufgenommen. Dieser grenzt im Osten an das D-Zentrum Mitte Marienstraße, läuft entlang der Marienstraße und endet am Kreuzungsbereich Aegidientorplatz. Das Krankenhaus, die Gartenkirche St. Marien und der Gartenfriedhof stellen eine großräumige Unterbrechung des ansonsten relativ dichten, überwiegend kleinteilig geprägten Einzelhandels- und kundenorientierten Dienstleistungsbesatzes dar, sodass dieser Bereich aus Gutachtersicht nur als Ergänzungsbereich aufgenommen wird.

Das D-Zentrum ist verkehrlich sehr gut angebunden und weist durch die stark frequentierte Marienstraße eine besondere Verkehrsfunktion auf. Außer den straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten ist ein größerer Sammelparkplatz jedoch nicht vorhanden. Die ÖPNV-Anbindung wird durch mehrere Stadtbahnlinien an den Haltestellen Marienstraße und Aegidientorplatz gewährleistet.

Für ein D-Zentrum weist der zentrale Versorgungsbereich Mitte Marienstraße samt Ergänzungsbereichen eine vergleichsweise hohe Anzahl an Betrieben auf. Der Bereich umfasst insgesamt 45 Einzelhandelsbetriebe auf einer Gesamtverkaufsfläche von 5.105 qm. Im Vergleich

zu 2008 hat sich der Bestand nur um zwei Betriebe verringert, die Verkaufsfläche ist allerdings um 805 qm gestiegen.

Abb. 50: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Mitte Marienstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	26	3.035	24,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	19	2.204	11,8
aperiodischer Bedarf (gesamt)	19	2.070	7,6
davon zentrenrelevant	14	1.126	4,9
gesamt	45	5.105	31,8

Quelle: cima 2019

Im Hauptbereich des D-Zentrums ist ein großflächiger Supermarkt gelegen, der für das Zentrum als Frequenzbringer von wesentlicher Bedeutung ist und die Lebensmittelversorgung sicherstellt. Zudem hat sich ein weiterer Supermarkt angesiedelt. Zusammen mit dem Drogeriemarkt stellen sie weitere Magnetbetriebe für den Bereich dar. Durch mehrere Bäckereien, Kioske und Lebensmittelgeschäfte ist ein relativ umfassendes Lebensmittelversorgungsangebot gegeben. Der periodische Bedarf ist im Weiteren abgedeckt durch Apotheken und Blumengeschäfte.

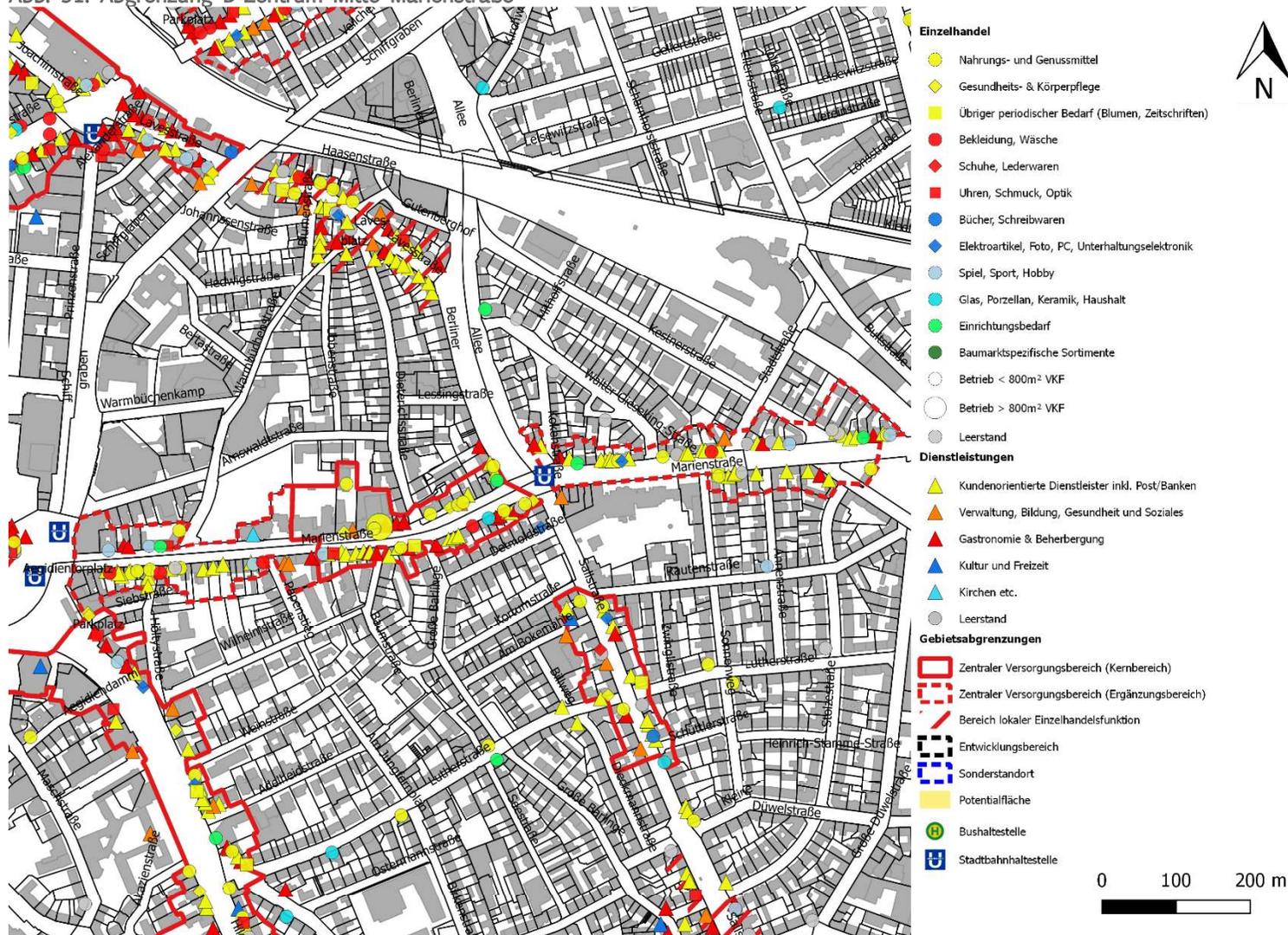
42 Prozent der Betriebe im Versorgungsbereich gehören dem aperiodischen Bedarf an. Ein vergleichsweise vielfältiges Einzelhandelsangebot für ein D-Zentrum liegt aufgrund der überwiegend zentrenrelevanten Angebote Bekleidung und Sportartikel und des nicht zentrenrelevanten Angebots Möbelgeschäft vor.

Die Dienstleistungsbetriebe weisen eine noch höhere Besatzdichte als die Einzelhandelsbetriebe auf. Neben verschiedenen auf den Publikumsverkehr ausgerichtete Dienstleister (z.B. Friseur, Kosmetikstudio) ist eine Ärztekonzentration im Hauptbereich sowie das Krankenhaus und Alten- und Pflegezentrum (Henrietten- und Friederikenstift) als

Besonderheit hervorzuheben. Einige Restaurants, Imbisse und Cafés nutzen die breiten Gehwege für Außenbestuhlung. Durch den starken Pkw-Verkehr wird die Aufenthaltsqualität allerdings deutlich gemindert.

Durch gastronomische Angebote wurde die Marienstraße bereits aufgewertet. Dieser Kernbereich des Zentrums sollte in seiner Funktion weiter gestärkt und entwickelt werden. Die durch den starken Pkw-Verkehr beeinträchtigte Aufenthaltsqualität in der Marienstraße gilt es zu verbessern.

Abb. 51: Abgrenzung D-Zentrum Mitte Marienstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 52: Zentrensteckbrief D-Zentrum Mitte Marienstraße

Mitte Marienstraße (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	45
Gesamtverkaufsfläche	5.105 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>42% 58%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>41% 59%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rossmann, Rewe, Denn's
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Diakovere Friederikenstift und Henriettenstift
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend mit Parkschein (2 1/2 h), mittlerer Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung (4-geschossig), Nachkriegsbauten, wenig Aufenthaltsqualität (sehr laut). Zumeist straßenbegleitender Baumbestand



Quelle: cima 2019

Abb. 53: Eindrücke aus dem D-Zentrum Mitte Marienstraße



Marienstraße



Marienstraße



Kreuzungsbereich
Marienstraße/ Berliner Allee

Quelle: cima 2017

Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Goethestraße

Die vormals als Entwicklungsbereich ausgewiesene Goethestraße wurde, da derzeit keine konkreten Planungsabsichten vorliegen, als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion umfirmiert. Grund dafür war die relativ hohe funktionale Dichte innerhalb des Bereiches, vorwiegend zurückzuführen auf unterschiedliche Dienstleister. Allerdings reicht die Qualifizierung als Zentrum aufgrund der geringen Besatzdichte des Einzelhandels und des Fehlens eines Nahversorgungsbetriebes nicht aus. Der Bereich Goethestraße wurde ebenfalls nicht als Ergänzungsbereich des A-Zentrums Mitte eingestuft, da dieser durch die stark befahrene Straße Leibnizufer zu sehr vom A-Zentrum getrennt ist. Die Angebotsqualität der Geschäfte, Dienstleister und Gastronomiebetriebe ist insgesamt eher schwach; auch die bestehenden Leerstände weisen auf Trading-down-Prozesse hin. Die Gestaltung des öffentlichen Raums weist Defizite auf. Mit dem Bau der neuen D-Line, die entlang der Goethestraße führt, wird die Qualität des Straßenraums allerdings verbessert. Auch eine bessere Erreichbarkeit durch den barrierefreien Hochbahnstieg ist gewährleistet.

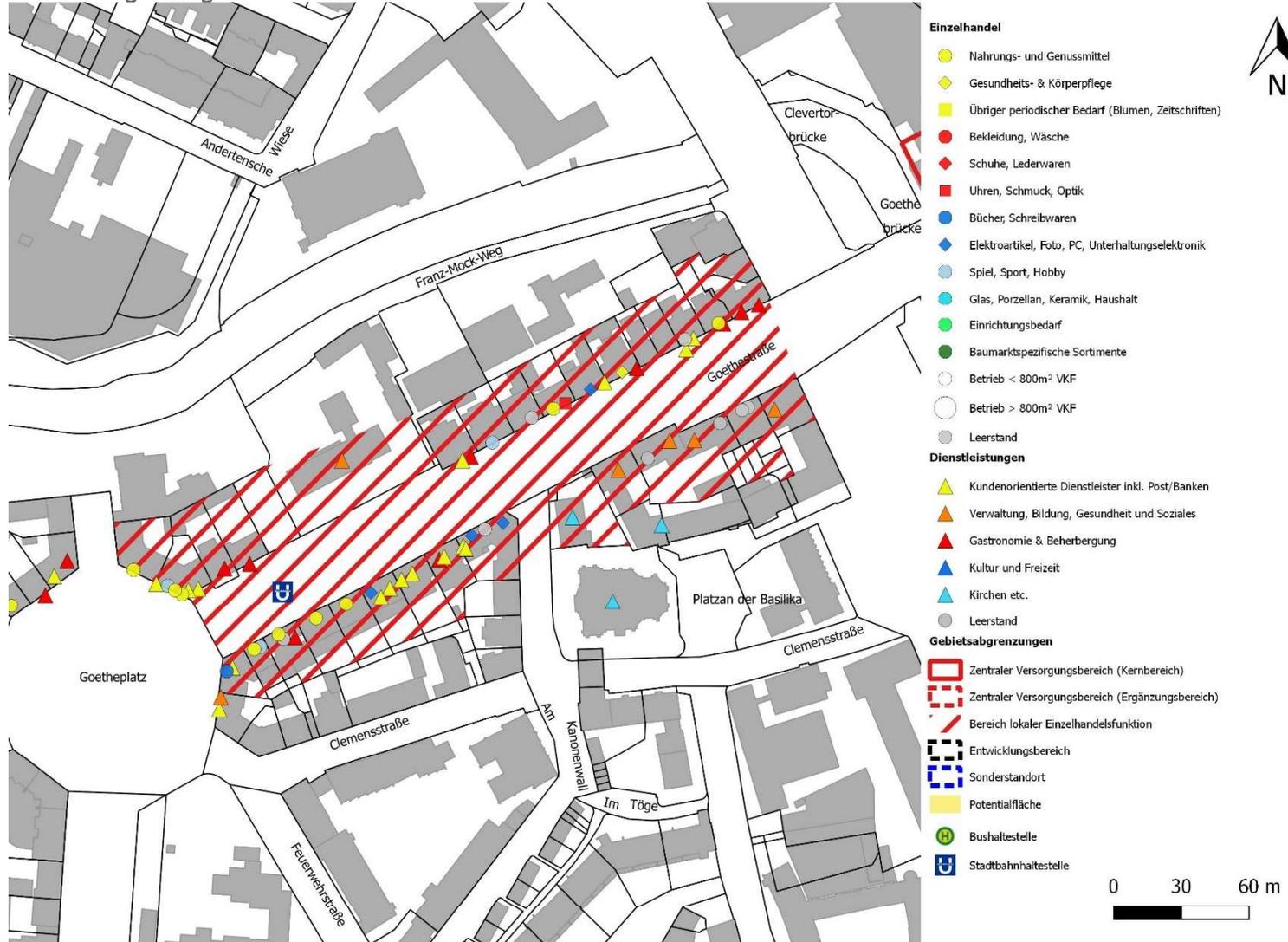
Insgesamt ist eine Aufwertung des durch Trading-Down-Anzeichen geprägten Bereich anzustreben. Bei Nachnutzungen sollte daher besonders auf geeignete Nachfolgebetriebe geachtet werden, die zur Funktionalität des Bereiches beitragen.

Abb. 54: Einzelhandelsstrukturen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Goethestraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	8	405	2,1
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	313	1,7
aperiodischer Bedarf (gesamt)	9	384	2,0
davon zentrenrelevant	9	384	2,0
gesamt	17	789	4,1

Quelle: cima 2019

Abb. 55: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Goethestraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 56: Eindrücke aus dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Goethestraße



Goethestraße



Goetheplatz



Goethestraße

Quelle: cima 2017

Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Lavesstraße Ost

Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Lavesstraße Ost befindet sich am Lavesplatzes und grenzt im Westen an den Kreuzungsbereich Blumenstraße/ Lavesstraße und im Osten an den Kreuzungsbereich Lavesstraße/ Berliner Allee. Gegenüber 2008 wurde das Gebiet von einem Entwicklungsbereich zu einem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion umfirmiert. Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz besteht bereits in der Lavesstraße Ost, allerdings weist der Bereich durch das zu geringe Angebot und das Fehlen eines Nahversorgungsbetriebs (noch) keinen Zentrumscharakter auf. Es bestehen zudem derzeit keine städtebaulichen Planungen, welche eine Einordnung als Entwicklungsbereich rechtfertigen würden.

Abb. 57: Einzelhandelsstrukturen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Lavesstraße Ost

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	326	1,6
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	292	1,4
aperiodischer Bedarf (gesamt)	4	105	0,7
davon zentrenrelevant	4	105	0,7
gesamt	9	431	2,2

Quelle: cima 2019

Im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Lavesstraße befinden sich insgesamt neun Betriebe. 2008 befanden sich in den Erdgeschosszonen noch überwiegend Wohnungen und ein durchgehender Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen war nicht gegeben. Heute hat sich dies zum Teil geändert. Das Lebensmittelangebot ist aber nach wie vor gering. Unter den vier Betrieben befinden sich unter anderem ein Bäcker und ein Lebensmittelgeschäft. Das

Nahversorgungsangebot wird ergänzt durch einen Floristen. Der mittel- und langfristige Bedarf wird u. a. abgedeckt durch einen Juwelier und ein Bekleidungsgeschäft. Dienstleistungsangebote ergänzen die Einzelhandelsbetriebe, darunter auch kundenorientierte Angebote (u.a. Friseur, Reisebüro sowie ein Nagelstudio).

Durch einen stärkeren Einzelhandelsbesatz könnte sich der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Lavesstraße Ost zukünftig zu einem Ergänzungsbereich des A-Zentrums Mitte entwickeln. Hierfür müsste sich die Verbindung zur westlich anschließenden Innenstadt noch deutlicher ausprägen. Die Umgestaltung der Straße führte bereits zu einer Aufwertung des Straßenraums.

Abb. 58: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Lavesstraße Ost



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 59: Eindrücke aus dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Lavesstraße Ost



Lavesstraße



Lavesplatz



Lavesstraße

Quelle: cima 2017

Sonderstandort Rundestraße

Der Sonderstandort Rundestraße befindet sich im Stadtbezirk Mitte und grenzt im Nordosten direkt an den zweiten Stadtbezirk List. Durch seine unmittelbare Lage am Hauptbahnhof weist der Sonderstandort im Gegensatz zu den übrigen Sonderstandorten im Stadtgebiet eine städtebaulich integrierte Lage auf.

Aufgrund der geringen Entfernung zum A-Zentrum stellt der Bereich kein eigenes Zentrum dar und es kommt ihm lediglich die Funktion eines Nahversorgungsstandortes für die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche zu.

Zukünftig sollte der Bestand an zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Rundestraße nicht weiter ausgebaut werden. Eine Entwicklung nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist anzustreben.

Abb. 60: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Rundestraße

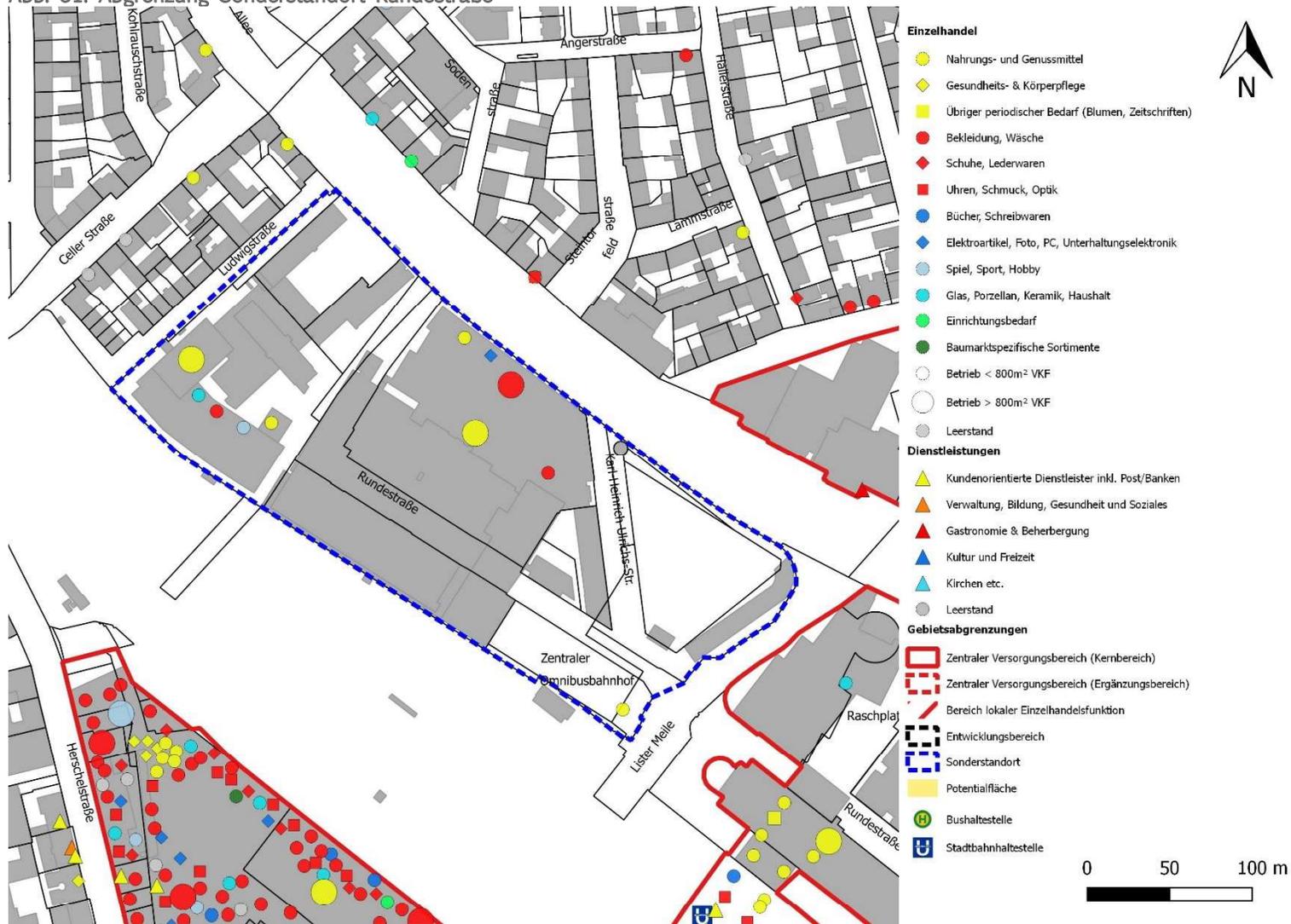
	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	7	9.164	46,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	8.242	42,5
aperiodischer Bedarf (gesamt)	8	4.699	14,1
davon zentrenrelevant	6	3.844	12,3
gesamt	15	13.863	60,2

Quelle: cima 2019

Der Sonderstandort Rundestraße hat sich mit 15 Einzelhandelsbetrieben im Vergleich zu 2008 um zwei Betriebe vergrößert.

Die Verkaufsflächenanteile der nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente ist besonders hoch. Aufgrund eines großflächigen SB-Warenhauses und eines Lebensmitteldiscounters sowie weiterer Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt wird die Nahversorgung der angrenzenden Wohnbereiche (über)erfüllt. Das SB-Warenhaus hat eine stadtteilübergreifende Bedeutung und ist durch seine Lage an der Raschplatzhochstraße besonders gut erreichbar.

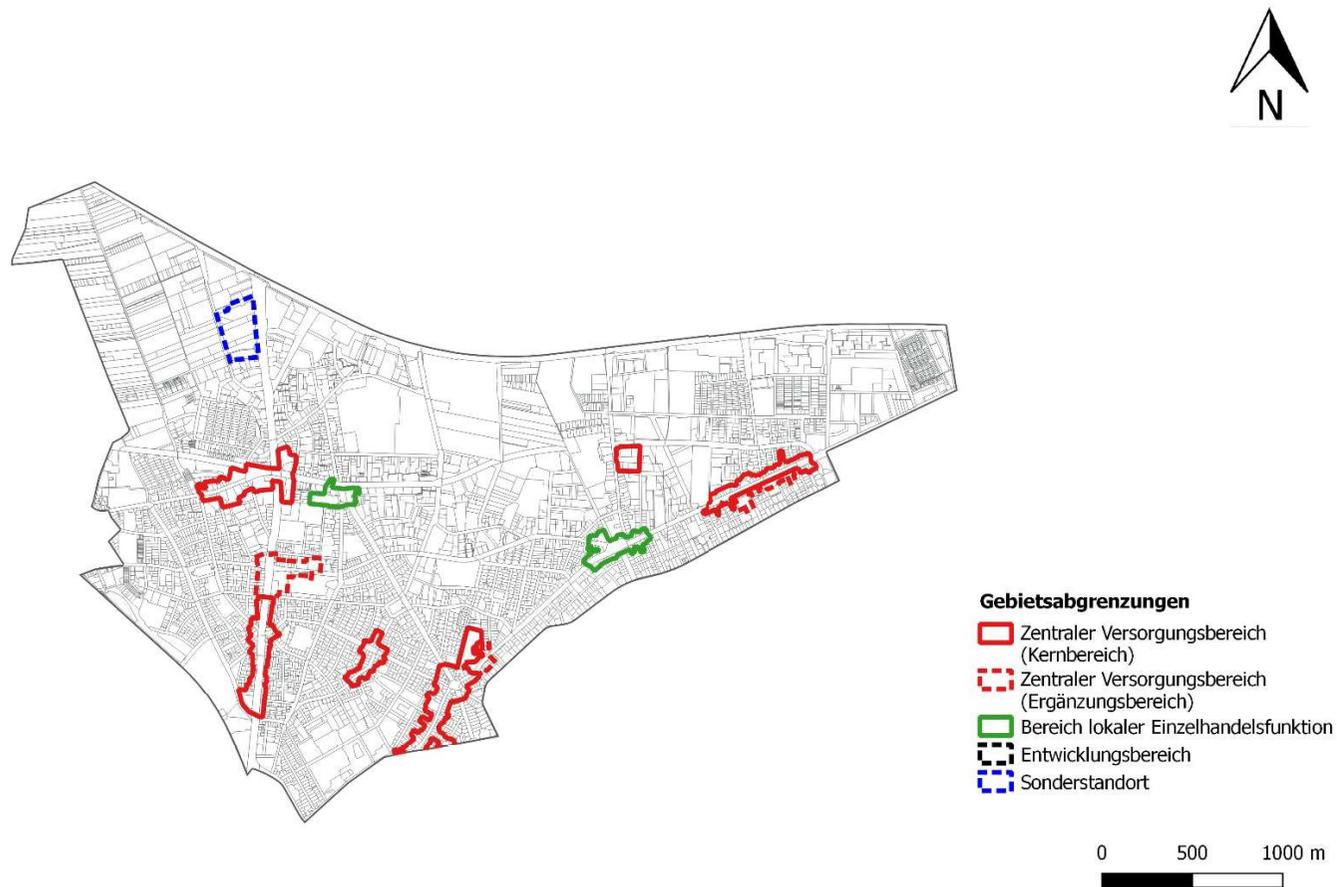
Abb. 61: Abgrenzung Sonderstandort Rundestraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

7.2 Stadtbezirk 02 – Vahrenwald-List

Abb. 62: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Vahrenwald-List



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Der Stadtbezirk Vahrenwald-List beherbergt insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche, zwei Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion sowie einen Sonderstandort. Zu den zentralen Versorgungsbereichen gehören das C-Zentrum Vahrenwald Vahrenwalder Straße, die D-Zentren Vahrenwald Niedersachsenring und List Pelikanstraße, sowie die E-Zentren Voßstraße und Am Listholze. Zu den Bereichen lokaler Einzelhandelsfunktion zählen zum einen der Bereich List Vier Grenzen und zum anderen der Bereich Ferdinand-Wallbrecht-Straße. Der Sonderstandort Vahrenwalder Straße befindet sich ebenfalls im Stadtbezirk.

Das B-Zentrum Lister Meile wird in der Analyse separat betrachtet. Der südliche Teilbereich gehört zum Stadtbezirk Mitte, der nördliche Teilbereich zum Stadtbezirk Vahrenwald-List. Für die bessere Übersicht wurde dieses Zentrum in diesem Kapitel dem Stadtbezirk Mitte zugeordnet.

Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Vahrenwald Vahrenwalder Straße

Das C-Zentrum Vahrenwald Vahrenwalder-Straße liegt an der Verkehrsachse Vahrenwalder Straße und erstreckt sich bis zur Vahrenwalder Kirche im Norden. Im Süden wurde der Bereich aufgrund des projektierten Baus eines Büro- und Geschäftskomplexes im Kreuzungsbereich Vahrenwalder Straße/ Philipsbornstraße von der Gördenstraße bis zur Werderstraße erweitert. Durch den Ergänzungsbe- reich im Gebiet der Dragonerstraße wird im Norden ein Lebensmit- teldiscounter in das Zentrum eingebunden.

Diese Integration des Lebensmitteldiscounters in den historischen Bestand ist hierbei positiv hervorzuheben. Allerdings schränken der vorgelagerte, großzügig dimensionierte Parkplatz, die Randlage im C-Zentrum und die Umgebungsnutzung dessen Funktion als Nahversorger und Frequenzbringer für die sonstigen Einzelhandelsnutzungen im Zentrum ein.

Der räumliche Zentrumsmittelpunkt Vahrenwalder Platz bildet auch gleichzeitig die Verkehrsachse im Versorgungsbereich. Das Zentrum wird durch mehrere Stadtbahn- und Buslinien gut an die angrenzen- den Stadtteile und den Hauptbahnhof angebunden. Aufgrund des massiven Verkehrsaufkommens durch die sechsspurige Ausfallstraße ist der Bereich geprägt von hohen Lärm- und Abgasemissionen. In- folgedessen ist auch die Aufenthaltsqualität, trotz der durchaus vor- handenen Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum, niedrig.

Mit 44 Betrieben und einer Gesamtfläche von 4.528 qm ist der Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich Vahrenwald Vahrenwalder Straße leicht zurückgegangen (2008: 49 Betriebe, 5.600 qm) und für ein Zentrum seines Typs sehr klein.

Der Handel im C-Zentrum ist insbesondere in den Randbereichen und in der Dragonerstraße kleinteilig strukturiert und wird durch andere Nutzungsarten, wie z.B. Wohnen, unterbrochen. Das ist ein Grund dafür, dass der zentrale Versorgungsbereich keine entspre- chende funktionale Dichte aufweisen kann. Auch die hohe Anzahl an Leerständen wirkt sich negativ auf das Gebiet aus. Trading-Down- Tendenzen sind deutlich erkennbar.

Abb. 63: Einzelhandelsstrukturen im C-Zentrum Vahrenwald Vahrenwalder Straße

	Anzahl der Betriebe (Haupt- sortiment)	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	23	2.817	21,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	17	2.237	14,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	21	1.711	9,3
davon zentrenrelevant	19	1.411	8,4
gesamt	44	4.528	31,2

Quelle: cima 2019

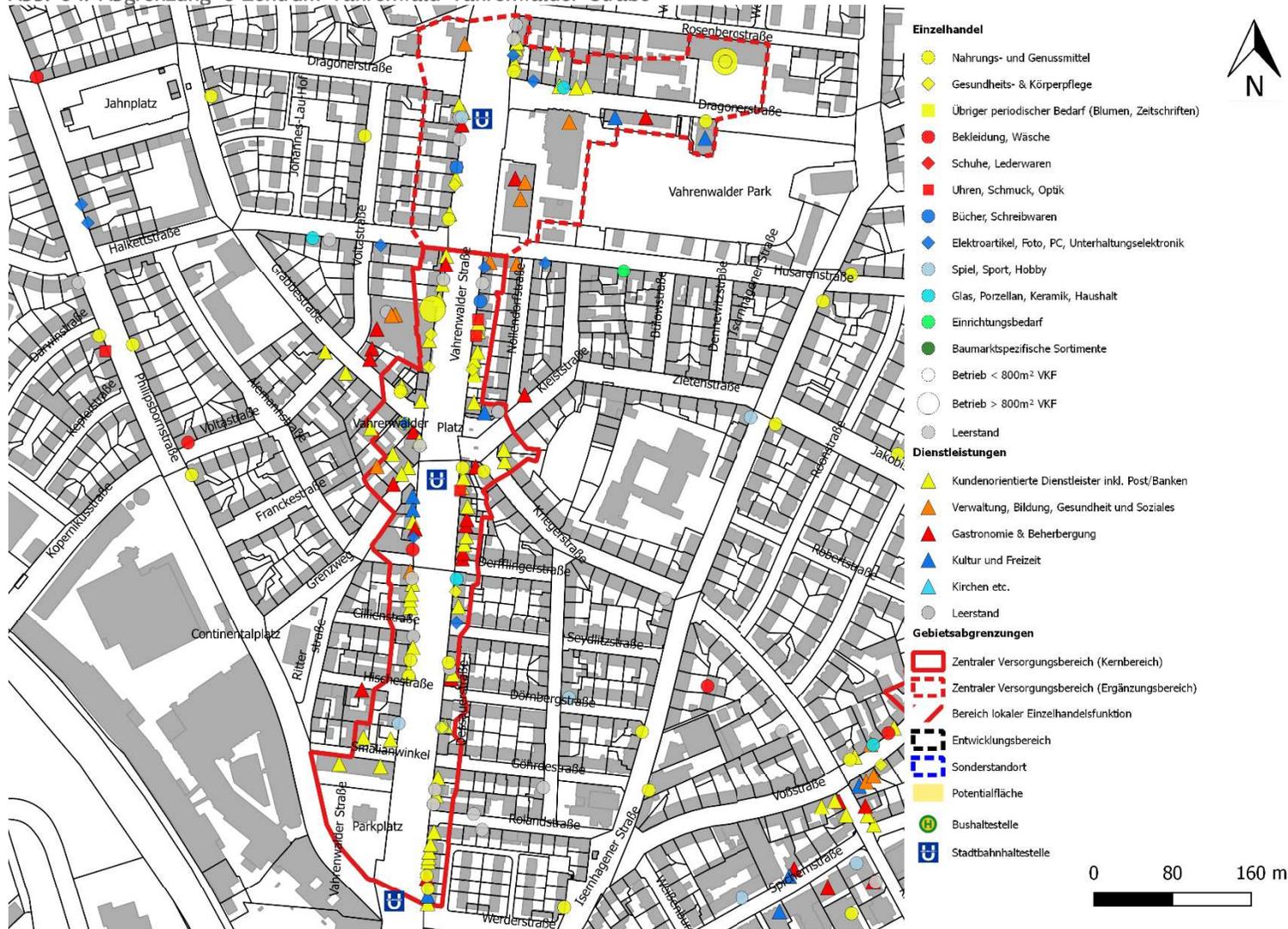
Nahrungs- und Genussmittel bilden mit 17 Betrieben den Schwerpunkt des Angebotes. Im Gebiet befinden sich zwei großflächige Lebensmitteldiscounter, mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Lebensmittelfachgeschäfte. Ein Supermarkt ist nicht vorhanden. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird weiterhin abgedeckt durch einen Drogeriemarkt, zwei Apotheken und zwei Blumengeschäfte.

Im C-Zentrum ist ein vielfältiges und zentrentypisches Angebot des mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden. Allerdings ist der Großteil der Ladenlokale im zentralen Versorgungsbereich von typischen zentrenprägenden Dienstleistern, wie Ärzten, Banken, Friseure und Reisebüros besetzt. Als öffentliche Einrichtungen sind das Vahrenwalder Hallenbad und das Freizeitheim FZH Vahrenwald hervorzuheben.

Durch die bandartige Struktur entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsachse gepaart mit schwindendem Einzelhandelsbesatz und weiteren Trading-Down-Anzeichen sind die Standortvoraussetzungen für das C-Zentrum Vahrenwalder Straße nicht optimal gegeben.

Aufwertungsimpulse sind allerdings durch den Neubau eines Büro- und Geschäftskomplexes im südlichen Teilbereich zu erwarten. Ähnliche Entwicklungen der Aufwertung in funktionaler und städtebaulicher Sicht wären auch in anderen Teilbereichen wünschenswert. Auch in qualitativer Sicht bestehen im Zentrum Entwicklungspotenziale. Hierzu bedarf es allerdings bei Nachnutzung in erster Linie geeigneter Mieter, die Aufwertungsprozesse befördern und nicht gegenteilig wirken.

Abb. 64: Abgrenzung C-Zentrum Vahrenwald Vahrenwalder Straße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 65: Zentrensteckbrief C-Zentrum Vahrenwald Vahrenwalder Straße

Vahrenwald Vahrenwalder Straße (C-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	44
Gesamtverkaufsfläche	4.528 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>48% 52%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>38% 62%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Netto, Rossmann und Lidl (Ergänzungsbereich)
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Vahrenwalder Hallenbad, Freizeitheim
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	mehrere Buslinien und Stadtbahn- Haltestellen (inkl. Ergänzungsbereiche)
Parksituation	straßenbegleitend (1h mit Parkscheibe)
Städtebauliche Einordnung	zumeist fünfgeschossige Bebauung; wenig Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 66: Eindrücke aus dem C-Zentrum Vahrenwald Vahrenwalder Straße



Vahrenwalder Straße



Dragonerstraße



Vahrenwalder Bad

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Vahrenwald Niedersachsenring

In dem Abschnitt zwischen der Melanchthonstraße und dem Kreuzungsbereich Vahrenwalder Straße/ Niedersachsenring befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Vahrenwald Niedersachsenring. Überwiegend definiert sich das D-Zentrum über das Einkaufszentrum Marktkauf, das den überwiegenden Anteil der Verkaufsfläche im Gebiet stellt. Der westliche Bereich der Vahrenwalder Straße hat jedoch auch eine wichtige Funktion für die umliegende Wohnbebauung. Magazette sind hier ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriefachmarkt.

Im Vergleich zur Abgrenzung von 2008 wurde der Bereich nördlich des Marktkaufs aufgrund der Ansiedlung eines großflächigen Fahrradladens mit in den Bereich aufgenommen.

Mit der Haltestelle Niedersachsenring ist das Zentrum an das Stadtbahnnetz angebunden, wird aber vermehrt durch den Autoverkehr geprägt. Deutlich wird dies durch die Tiefgarage des Supermarktes und das Parkhaus vor dem Einkaufszentrum.

Bei einer fast konstanten Anzahl von Betrieben (2018: 19, 2008: 20) verzeichnet der zentrale Versorgungsbereich gegenüber 2008 eine Steigerung der Gesamtverkaufsfläche von rund 1.450 qm. Grund dafür ist u. a. der großflächige Fahrradladen, der sich in der Vahrenwalder Straße angesiedelt hat.

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt nach wie vor im periodischen Bedarfsbereich und wird im Wesentlichen durch den Verbrauchermarkt Marktkauf bestimmt. Dieser strahlt allerdings aufgrund der Größenordnung nur begrenzt auf den übrigen Bereich des D-Zentrums aus und stellt eine autarke Geschäftslage dar. Zudem erstreckt sich dessen Versorgungsfunktion räumlich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung auch auf den Stadtteil Vahrenwald und darüber hinaus (z. B. List, Hainholz). Jedoch führt die stark befahrene Vahrenwalder Straße auch zu einer Trennung vom übrigen Geschäftszentrum.

Abb. 67: Abgrenzung D-Zentrum Vahrenwald Niedersachsenring

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	17	8.993	53,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	10	7.434	41,0
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	4.558	***
davon zentrenrelevant	1	2.212	***
gesamt	19	13.551	69,1

Quelle: cima 2019

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

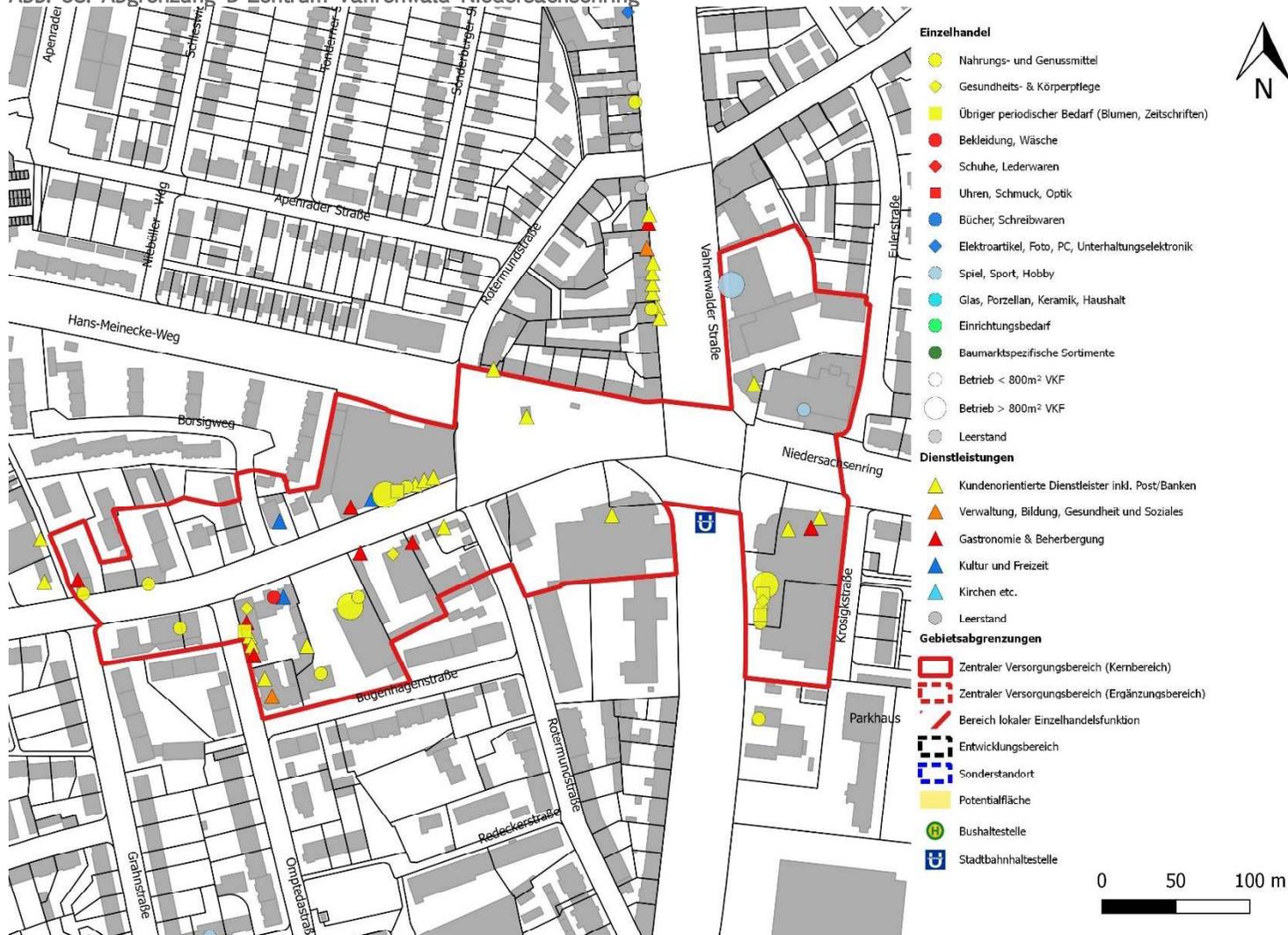
Das weitere Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortiment im D-Zentrum ist sehr groß. Zusätzlich zum Marktkauf befinden sich noch ein Supermarkt und ein Discounter im Gebiet, die wie Marktkauf ebenfalls eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsfläche aufweisen. Außerdem sind im Einkaufszentrum Marktkauf kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebote, wie ein Bäcker, ein Metzger, ein Blumengeschäft sowie eine Apotheke integriert.

Der aperiodische Bedarfsbereich ist im Gegensatz zum periodischen nur sehr spärlich aufgestellt. Mehrere kunden- und freizeitorientierte Dienstleistungen ergänzen das Einzelhandelsangebot funktional. Daneben sind einige gastronomische Angebote (Cafés und Imbisse) im D-Zentrum angesiedelt.

Das D-Zentrum ist überwiegend durch Handel, Dienstleistungen und Gewerbe geprägt, eine Wohnfunktion ist lediglich in der Omptedestraße gegeben. Die Geschäfte werden zielorientiert und einzeln aufgesucht und weniger in ihrem Zusammenhang wahrgenommen, so dass die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie die Passantenfrequenz gering sind.

Potenziale liegen insbesondere in der mindergenutzten Parkplatzfläche eines Autohändlers (Niedersachsenring/ Vahrenwalder Straße/ Rotermundstraße). Der gewerblich geprägte Mischgebietscharakter in der Melanchthonstraße sollte bei Entwicklungen künftig städtebaulich qualifiziert werden. Kopplungspotenziale zu dem östlich der Vahrenwalder Straße gelegenen Marktkauf sollten möglichst genutzt werden.

Abb. 68: Abgrenzung D-Zentrum Vahrenwald Niedersachsenring



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 69: Zentrensteckbrief D-Zentrum Vahrenwald Niedersachsenring

Vahrenwald Niedersachsenring (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	19
Gesamtverkaufsfläche	13.551 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>11% 89%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>34% 66%</p> </div> </div> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Marktkauf, Rewe, Netto, Rossmann
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn "Niedersachsenring"; knapp außerhalb des Zentrums Bus Nr. 121
Parksituation	straßenbegleitend (Parkdauer 1 1/2 Std. Parkscheibe); Tiefgarage Rewe; kleiner Parkplatz Ecke Vahrenwalder Straße
Städtebauliche Einordnung	Mischgebietscharakter; 1-2 geschossig teilweise modernisierungsbedürftige Bauten (Zweckbauten) kaum Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 70: Eindrücke aus dem D-Zentrum Vahrenwald Niedersachsenring



Melanchthonstraße



Vahrenwalder Straße



Marktkauf

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum List Pelikanstraße

Entlang der Podbielskistraße befindet sich das D-Zentrum List Pelikanstraße. Im Westen grenzt der Bereich an die Pelikanstraße und Rubenstraße, im Osten an die Klopstockstraße. Ein Ergänzungsbereich südlich der Podbielskistraße vervollständigt das Zentrum.

Der zentrale Versorgungsbereich ist durch seine Lage an das Stadtzentrum und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Auch gibt es mehrere Stadtbahn- und Buslinien. Allerdings mindert das sehr hohe Verkehrsaufkommen und auch die Trennung des Zentrums, bedingt durch die Podbielskistraße und die Bahntrasse auf dieser Straße, bei wenigen Querungsmöglichkeiten die Aufenthaltsqualität des Zentrums.

Zudem steht die Längsausdehnung des Versorgungsbereichs (rd. 700 Meter) einer Dichte und Atmosphäre entgegen. Auch der modernisierungsbedürftige Zustand der Gebäude und die allgemein negative Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum, wie nicht vorhandene Sitzmöglichkeiten, Grünflächen oder straßenbegleitender Baumbestand verschlechtern das Bild des D-Zentrums. Eine abträgliche Wirkung entfalten zudem mehrere, nicht kaschierte Leerstände.

Insgesamt stehen räumlich-funktionale sowie städtebaulich-verkehrliche Faktoren im Widerspruch zu dem Idealbild eines lebendigen Zentrums mit Aufenthaltsqualität.

Gegenüber 2008 musste das D-Zentrum List Pelikanstraße einen gewissen Verlust an Betrieben hinnehmen. So waren hier 2008 noch 26 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.225 m² ansässig, während es heute nur noch 18 Betriebe sind. Die Verkaufsfläche hat sich jedoch mit 2.468 qm ein wenig erhöht.

Wie bereits erwähnt, weist das Zentrum keine ansprechende Handelsdichte auf. Genau wie 2008 ist der Handelsbesatz weit auseinandergezogen und nur im nordöstlichen Bereich sind vermehrt Betriebe zu lokalisieren. Der Ergänzungsbereich südlich der Podbielskistraße ist als solcher ausgeschrieben, da sich hier nahezu kein

Einzelhandel befindet und er hauptsächlich durch Dienstleistungen geprägt ist.

Abb. 71: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum List Pelikanstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	12	1.774	11,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	9	1.270	6,6
aperiodischer Bedarf (gesamt)	6	694	3,0
davon zentrenrelevant	5	374	2,0
gesamt	18	2.468	14,5

Quelle: cima 2019

Der Schwerpunkt des Angebotes im Versorgungsbereich List Pelikanstraße liegt weiterhin im periodischen Bedarfsbereich. Die Zahl der Verkaufsfläche in diesem Bereich ist nur minimal gesunken (2008: 1.275 qm). Das Angebot wird im Wesentlichen durch den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriemarkt bestimmt und ergänzt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Lebensmittelgeschäft, wie z.B. durch ein Fischfachgeschäft und eine Weinhandlung. Auf Grund der westlichen Randlage des Lebensmitteldiscounters übernimmt dieser nur eingeschränkt eine Frequenzbringerfunktion für den weiteren Handel im Zentrum. Die Läden im D-Zentrum profitieren allerdings vom Wochenmarkt, der jeden Freitag (08-13 Uhr) in der Klopstockstraße stattfindet.

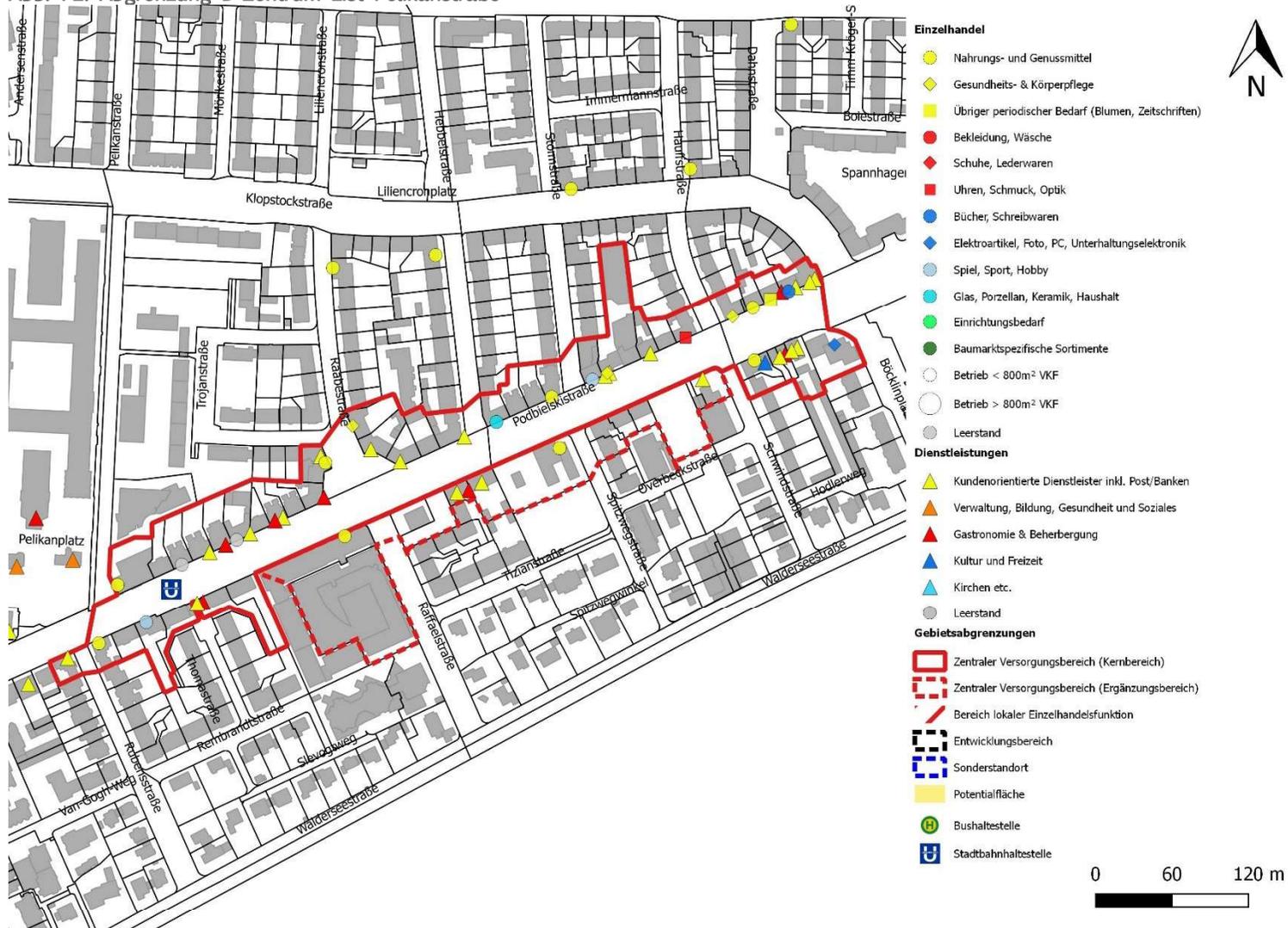
Der aperiodische Bedarfsbereich wird überwiegend durch zentrenrelevante Betriebe, wie Schreib- und Spielwarenläden sowie ein Fahrradgeschäft, abgedeckt.

Daneben sind verschiedene kundenorientierte Dienstleister und Gastronomiebetriebe im Zentrum angesiedelt, die zu Synergie- und Kuppelungseffekten mit dem Handel führen. Das Anbieterniveau ist

überwiegend als niedrig zu bezeichnen. Als spezielles Dienstleistungsangebot ist das Sozialamt hervorzuheben.

Zukünftig gilt es, die Aufenthaltsqualität des Zentrums durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu verbessern. Mögliche Flächenpotenziale im Ergänzungsbereich sollten zur gezielten Stärkung des Zentrums beitragen.

Abb. 72: Abgrenzung D-Zentrum List Pelikanstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 73: Zentrensteckbrief D-Zentrum List Pelikanstraße

List Pelikanstraße (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	18
Gesamtverkaufsfläche	2.468 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>40% 60%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>31% 69%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Netto, Rossmann
Wochenmarkt	Fr 8-13 Uhr
Ergänzende Einrichtungen	Sozialamt
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	U-Bahn Haltestelle "Pelikanstraße"
Parksituation	straßenbegleitend (1 h zu Geschäftszeiten)
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung, 3-5 geschossig wenig historische Bausubstanz, eher einfache Fassaden wenig grün, kleiner Platzbereich Ecke Raabestraße (wenig Aufenthaltsqualität)



Quelle: cima 2019

Abb. 74: Eindrücke aus dem D-Zentrum List Pelikanstraße



Podbielskistraße



Podbielskistraße



Podbielskistraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Voßstraße

Entlang der Voßstraße und im Kreuzungsbereich Jakobstraße befindet sich das Nahversorgungszentrum Voßstraße. Weil das Zentrum inmitten eines hoch verdichteten Wohnquartiers im Stadtteil List liegt, wird der funktionale Besatz stellenweise von Wohnnutzung unterbrochen. Dadurch ist aber auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner gegeben. Überdies wird das Zentrum durch Buslinien erschlossen.

Abb. 75: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Voßstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	693	3,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	606	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	5	146	0,6
davon zentrenrelevant	5	130	0,6
gesamt	9	839	4,6

Quelle: cima 2019

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

Im E-Zentrum sind neun Einzelhandelsbetriebe ansässig. Im Vergleich zu 2008 ist das ein Verlust um mehr als die Hälfte der Geschäfte. Obwohl der Rückgang der Betriebe vor allem im nahversorgungsrelevanten Angebot zu verzeichnen ist, liegt hier flächenmäßig weiterhin der Schwerpunkt (606 von insgesamt 839 qm). Die Funktion des Zentrums liegt vorrangig in der Versorgung der Bewohner des Stadtteils List. Eine wichtige Position nimmt dabei der Supermarkt ein. Ergänzt wird das Sortiment im periodischen Bedarf durch einen Kiosk, eine Weinhandlung sowie ein Blumengeschäft.

Auch für den mittel- und langfristigen Bedarf bestehen nur lückenhaft Angebote. Ansässig sind unter anderem ein Second-Hand-Laden und ein Uhren- und Schmuckgeschäft. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von

839 qm verteilt auf neun Betriebe handelt es sich, mit Ausnahme des Supermarktes, um relativ kleinteilige Betriebsstrukturen.

Die funktionale Dichte zentrentypischer Dienstleistungen im E-Zentrum, wie z.B. Reisebüro, Friseur und Änderungsschneiderei, ist insgesamt höher als diejenige des Handels und trägt so in hohem Maße zur Nahversorgung bei. Dazu zählen auch viele, teilweise hochwertige Gastronomiebetriebe und Cafés, die das Zentrum aufwerten.

Unweit des E-Zentrums am Moltkeplatz findet überdies jeden Mittwoch und Samstag ein Wochenmarkt statt, der zudem eine wichtige sozial-kommunikative Aufgabe in dem Viertel übernimmt.

Zukünftig gilt es, die kompakte Struktur des Zentrums zu erhalten. Durch die bauliche Struktur bestehen kaum Flächenpotenziale zur Weiterentwicklung. Daher gilt es, die bestehenden Strukturen im Bestand zu erhalten und zu fördern.

Abb. 76: Abgrenzung E-Zentrum Voßstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 77: Zentrensteckbrief E-Zentrum Voßstraße

Voßstraße (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	keine/ viele Dienstleistungen mit Klein-Gastronomie
Anzahl der Betriebe	9
Gesamtverkaufsfläche	839 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe City
Wochenmarkt	Mittwoch 08-13 Uhr, Samstag
Ergänzende Einrichtungen	Cella Sankt Benedikt, Ärztezentrum, DIAKOVERE Annastift Leben und Lernen gGmbH
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Bus (2 Linien)
Parksituation	straßenbegleitend (1h Parkscheibe zu Geschäftszeiten), hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung, 4-5 geschossig, häufig Jahrhundertwende Jakobstraße mit altem Baumbestand, am Boden weitgehend ungepflegt, Fassaden in gutem Zustand



Quelle: cima 2019

Abb. 78: Eindrücke aus dem E-Zentrum Voßstraße



Voßstraße



Voßstraße



Jakobstraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Am Listholze

Die im Stadtteil List entlang der Straße am Listholze befindlichen Lebensmittelbetriebe Rewe und Lidl wurden 2008 noch als solitäre Nahversorgungsbetriebe eingeordnet. Im näheren Umfeld befinden sich ein Getränkemarkt und viele kundenorientierte Dienstleister, die allerdings zumeist gewerblichen Charakter haben. Aufgrund der wenig verkehrorientierten Lage sowie der in diesem Fall auf eine Nahversorgung im engeren Sinne beschränkten Versorgungsfunktion ist dieser Standort schützenswert und wird daher als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Die städtebauliche Qualität weist noch Verbesserungsbedarf auf. Eine Entwicklung des Areals zu einem multifunktionalen Zentrum des Einzelhandels und ergänzenden (einzelhandelsnahen) Dienstleistungen ist wünschenswert und sollte in den kommenden Jahren forciert werden.

Beide Anbieter sind großflächig. Der Supermarkt weist allerdings im Vergleich zum Discounter eine kleinere Verkaufsfläche auf, sodass Erweiterungsabsichten seitens der Betreiber erwartbar sind und gegebenenfalls unter Gewährleistung der Verträglichkeit positiv begleitet werden sollten. Der Versorgungsbereich ist über die Buslinie an das Stadtzentrum angebunden.

Abb. 79: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Am Listholze

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	2.564	14,6
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	2.357	13,7
aperiodischer Bedarf (gesamt)	0	120	0,0
davon zentrenrelevant	0	67	0,0
gesamt	4	2.684	15,2

Quelle: cima 2019

Der als E-Zentrum neu ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Am Listholze bedarf in den kommenden Jahren einer Weiterentwicklung und einer Qualifizierung in städtebaulicher Hinsicht. Das derzeit noch z. T. gewerblichen Charakter aufweisende Zentrum sollte sich zukünftig, analog zu den im östlichen Teil erfolgten Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaus, zu einem attraktiven wohnortbezogenen Nahversorgungszentrum für die neu entstandenen Wohngebiete entwickeln.

Abb. 80: Abgrenzung E-Zentrum Am Listholze



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 81: Zentrensteckbrief E-Zentrum Am Listholze

Am Listholze (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	4
Gesamtverkaufsfläche	2.684 m ²
Sortimentsstruktur	
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Lidl
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Bushaltestellen in südlicher und nördlicher Richtung Am Listholze (ca. 100m und 200m Entfernung)
Parksituation	straßenbegleitend, auf Parkplätzen der Nahversorger
Städtebauliche Einordnung	Fachmarktartige Lage, zweckmäßige Gewerbebauten im Umfeld der Straße Am Listholze; mehrgeschossige, gemischte Wohn- und Büronutzung östlich des Zentrums

Quelle: cima 2019

Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Ferdinand-Wallbrecht-Straße/Niedersachsenring

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

Die Vahrenwalder Straße bindet das Gebiet an das Stadtzentrum und das überörtliche Verkehrsnetz an. Auf dieser Straße befindet sich auch eine Stadtbahnhaltestelle, über die der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion in das ÖPNV-Netz eingebunden ist.

Abb. 82: Einzelhandelsstrukturen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Ferdinand-Wallbrecht-Straße/Niedersachsenring

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	7	2.703	18,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	5	2.343	14,0
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	618	***
davon zentrenrelevant	1	115	***
gesamt	9	3.321	19,2

Quelle: cima 2019

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

Insgesamt sind neun Geschäfte im Bereich Ferdinand-Wallbrecht-Straße/Niedersachsenring angesiedelt, darunter fünf Betriebe aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Dazu zählen u. a. ein großflächiger Vollsortimenter und ein ebenfalls großflächiger Discounter, die beide als Anziehungspunkt im Quartier auch die umliegenden Einzelhändler und Gastronomen in diesem Bereich davon profitieren lassen. Weiterhin gibt es im periodischen Bereich eine Bäckerei, eine Apotheke und eine Tankstelle am Standort. Demnach liegt der Angebotsschwerpunkt im periodischen Bedarfsbereich.

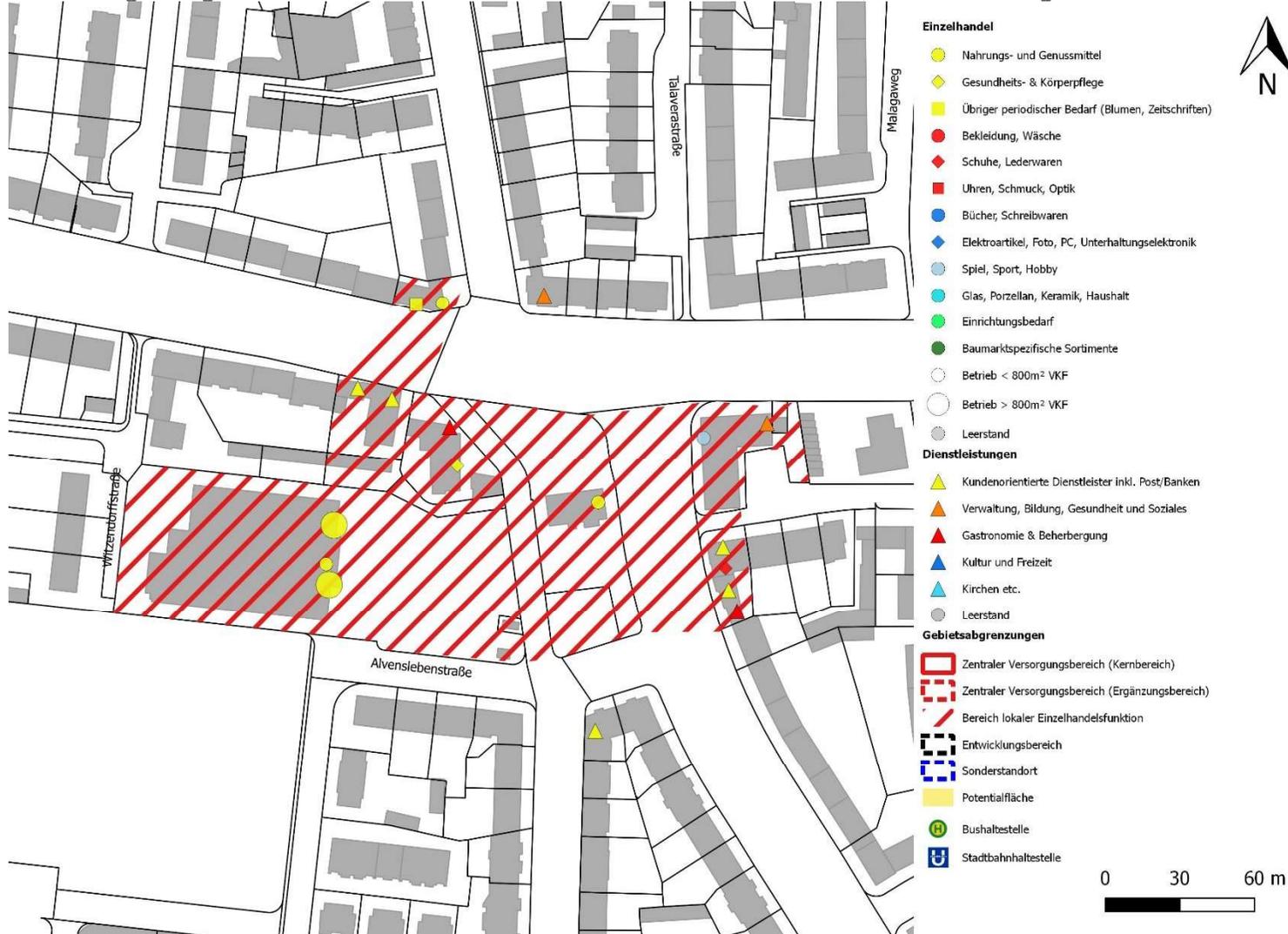
Der aperiodische Bereich wird von einem Tiernahrungsgeschäft und einem Schuhladen abgedeckt.

Das Einzelhandelsangebot wird im Dienstleistungsbereich durch zwei Gastronomiebetriebe, eine Arztpraxis, einen Friseursalon, eine Textilreinigung und zwei weitere Betriebe aus dem Bereich der kundenorientierten Dienstleister ergänzt.

Durch eine gezielte Ergänzung des Angebotes und eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs besteht das Potenzial, zukünftig zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt zu werden.

Eine stärkere Verbindung der Lebensmittelbetriebe und der kleinteiligen Ladenzeile an der Ferdinand-Wallbrecht-Straße ist hierbei erstrebenswert.

Abb. 83: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelfunktion Ferdinand-Wallbrecht-Straße/Niedersachsenring



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 84: Eindrücke aus dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Ferdinand-Wallbrecht-Straße/Niedersachsenring



Isernhagener Straße



Ferdinand-Wallbrecht-Straße



Ferdinand-Wallbrecht-Straße

Quelle: cima 2019

Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion List Vier Grenzen

Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion List Vier Grenzen erstreckt sich entlang der Podbielskistraße und weitet sich im Teilbereich des Lister Kirchwegs etwas auf. Ein Ergänzungsbereich im südlichen Teil der Podbielskistraße bis zur Walstraße schließt sich an den Bereich an. Aus gutachterlicher Einschätzung wurde der Bereich von einem E-Zentrum zum Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion herabgestuft. Grund dafür ist das nunmehr fehlende qualifizierte nahversorgungsrelevante Angebot. Im Zentrum ist kein umfänglicher Nahversorgungsbetrieb vorhanden. Zudem bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten, die eine Ansiedlung eines modernen Nahversorgungsbetriebes erwarten lassen.

Die vierspurige Podbielskistraße bindet das Gebiet an das Stadtzentrum und das überörtliche Verkehrsnetz an. Überdies ist der Bereich über eine Stadtbahnhaltestelle und mehrere Bushaltestellen in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Abb. 85: Einzelhandelsstrukturen im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion List Vier Grenzen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	9	348	4,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	272	1,4
aperiodischer Bedarf (gesamt)	7	916	2,9
davon zentrenrelevant	5	641	2,2
gesamt	16	1.264	7,2

Quelle: cima 2019

Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion umfasst insgesamt 16 Einzelhandelsbetriebe und damit 5 weniger als 2008. Die Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.264 qm ist jedoch nur leicht zurückgegangen. Die überwiegend kleinteilig strukturierten Geschäftseinheiten sind geblieben. So ist in diesem zentralen Versorgungsbereich kein

großflächiger Betrieb ansässig und nur drei Betriebe mit Verkaufsflächen von mehr als 100 qm.

Der Angebotsschwerpunkt liegt nach wie vor im periodischen Bedarfsbereich, wohingegen die Lebensmittelversorgung in diesem Bereich nicht mehr durch einen Supermarkt oder Discounter gegeben ist. Der Lebensmittel-SB-Markt konnte sich aufgrund seiner geringen Größe und der Wettbewerbssituation im näheren Umfeld (z.B. Discounter in den Straßen Am Listholze und Lister Kirchweg) im Bereich List Vier Grenzen nicht mehr halten. Sortimente der Nahrungs- und Genussmittel werden nun abgedeckt von drei Bäckereien, einem Fleischer, einem Kiosk, einem Getränkeshop und einem weiteren Lebensmittelgeschäft.

Der aperiodische Bedarfsbereich wird unter anderem von zwei Bekleidungsgeschäften abgedeckt, darunter ein Filialist, der die Passantenfrequenz im Bereich etwas erhöht.

Im abgegrenzten Bereich ist die Besatzdichte relativ hoch, auch bedingt durch die hohe Anzahl an Dienstleistern. Im Ergänzungsbereich in Richtung Westen nimmt diese Dichte jedoch stark ab.

Die Quantität der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen kann überwiegend als niedrig eingestuft werden.

Als Entwicklungsziel sollte bestehen, die Grundversorgung im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Vier Grenzen zu bewahren. Der Bereich eignet sich weiterhin für kleinteiligen Einzelhandel, der ergänzende Angebote für den täglichen Grundbedarf bereitstellt.

Abb. 86: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelfunktion List Vier Grenzen



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 87: Eindrücke aus dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion List Vier Grenzen



Podbielskistraße



Podbielskistraße



Matthiasstraße

Quelle: cima 2019

Sonderstandort Vahrenwalder Straße

Zwischen der Vahrenwalder Straße und der Büttnerstraße befindet sich, südlich an den Mittellandkanal angrenzend, der Sonderstandort Vahrenwalder Straße. Der Standort befindet sich aufgrund der gewerblich geprägten Nutzung und der nicht vorhandenen Wohnbebauung in einer städtebaulich nicht integrierten Lage und ist verkehrsgünstig gelegen. Obwohl eine Anbindung an das Stadtbahnnetz gegeben ist, orientiert sich der Sonderstandort an Kunden mit Pkw. Großflächige Parkplätze machen es ihnen leicht, das Gebiet zu erreichen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Versorgungszentrum Vahrenwald Niedersachsenring, ist mit rd. 500 Metern vergleichsweise gering.

Abb. 88: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Vahrenwalder Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	1	143	***
davon Nahrungs- und Genussmittel	1	143	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	9	9.538	62,4
davon zentrenrelevant	4	6.350	47,0
gesamt	10	9.681	63,1

Quelle: cima 2019

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

Im Sonderstandort Vahrenwalder Straße sind die Einzelhandelsbetriebe in größerem Umfang (drei Betriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche) und in räumlich-funktionalem Zusammenhang angesiedelt. Insgesamt gibt es zehn Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.681 qm. Das sind 2.169 qm weniger als 2008 (rd. 11.850 qm).

Prägend für den Sonderstandort ist der großflächige Elektrofachmarkt, der zentrenrelevante Sortimente (z.B. Unterhaltungselektronik) in großem Umfang führt.

Der Standort ist aufgrund seiner nicht integrierten Lage und seiner Angebotsstruktur, die überwiegend aus zentrenrelevanten Sortimenten besteht, als Fehlallokation zu werten. Auch der Lebensmitteldiscounter sollte im eigentlichen Sinne der Nahversorgung der Bevölkerung an einem integrierten Standort ansässig sein.

Der Sonderstandort Vahrenwalder Straße besitzt einen hohen Anteil an zentrenrelevanten Verkaufsflächen. Zukünftige Entwicklungen sollten daher den Potenzialen des Standortes gemäß prioritär in nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel liegen

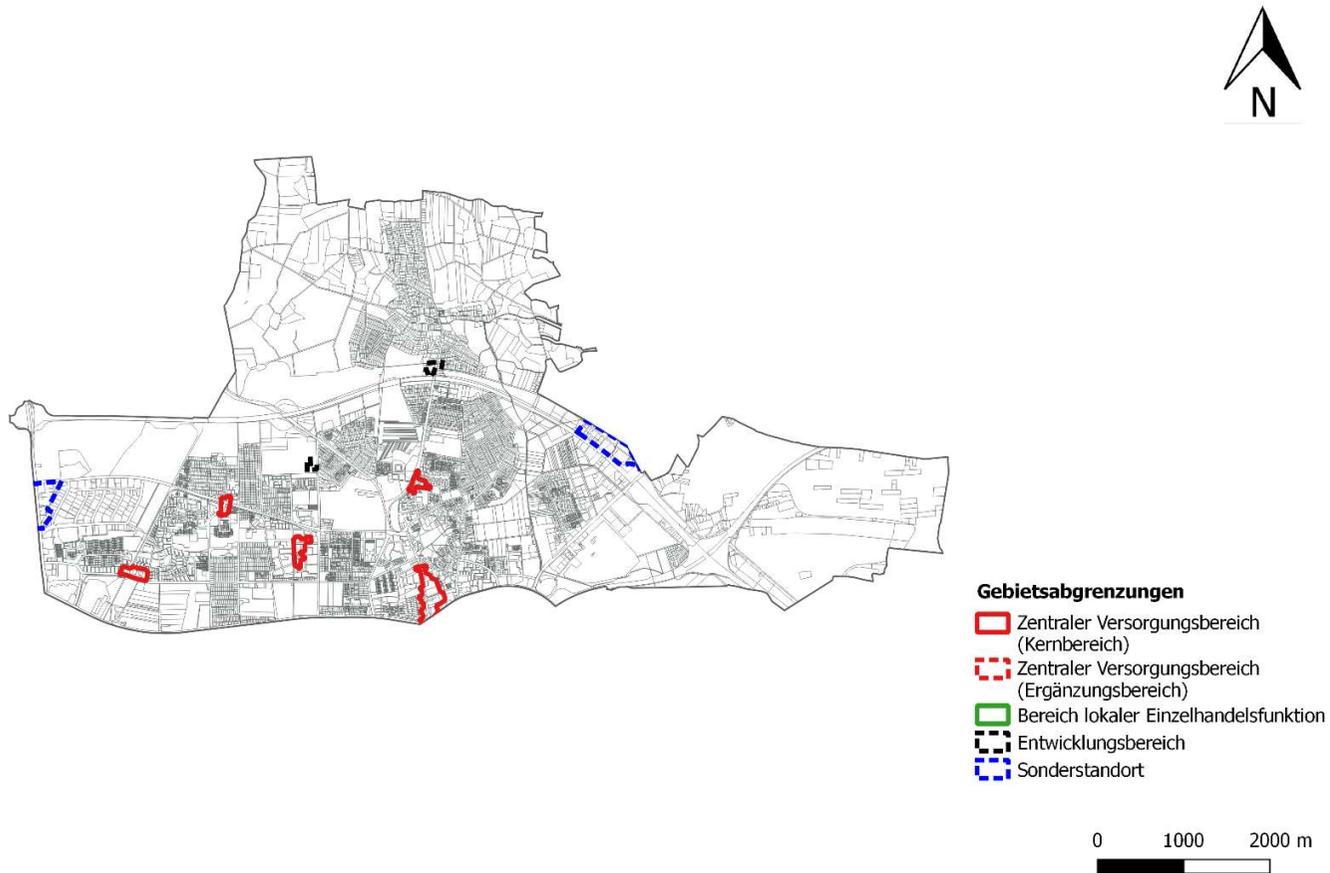
Abb. 89: Abgrenzung Sonderstandort Vahrenwalder Straße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

7.3 Stadtbezirk 03 – Bothfeld-Vahrenheide

Abb. 90: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Der Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide beherbergt insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche. Hierzu zählen das C-Zentrum Bothfeld Sutelstraße, die D-Zentren Holzwassen, Sahlkamp und Vahrenheide sowie das E-Zentrum Bothfeld Kurze-Kamp-Straße. Darüber hinaus befinden sich im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide die Sonderstandorte Varrelheide und Vahrenwalder Straße Nord sowie die Entwicklungsbereiche Gartenstadt Nord und Fasanenkrug.

Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Bothfeld Sutelstraße

In dem Abschnitt der Sutelstraße, der sich zwischen Gehaplitz und der Straße Am Gernsschen Acker erstreckt, befindet sich das C-Zentrum Bothfeld Sutelstraße. Im Süden des zentralen Versorgungsbereiches grenzt die Hauptverkehrsachse Podbielskistraße an das Zentrum, sodass dieses sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden wird. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in der Sutelstraße.

Der Gehaplitz wird räumlich durch diese Verkehrsachse vom Zentrum getrennt und überwiegend vom öffentlichen Verkehr angefahren. In diesem Bereich ist die Nutzungsvielfalt und die urbane Dichte mehr ausgeprägt als im nördlichen Teil des Versorgungsbereichs. Hier wird das C-Zentrum durch das Einkaufszentrum geprägt, das u. a. einem Supermarkt und einem Discounter Raum bietet. Die Eingänge des Einkaufszentrums liegen aufgrund des vorgelagerten, weiträumigen Parkplatzes rd. 125 Meter vom Straßenraum entfernt, sodass im nördlichen Teil des Gebietes eine geschlossene Bebauung und somit eine bauliche Dichte fehlt.

Der Süden des Zentrums ist durch die abwechslungsreiche Nutzung und urbane Dichte weitaus attraktiver, weist aber auch keine besondere Aufenthaltsqualität auf.

Das ehemals als D-Zentrum klassifizierte Gebiet wurde aufgrund des gestiegenen Angebots und der damit einhergehenden bedeutenderen Versorgungsfunktion zu einem C-Zentrum hochgestuft. Die Einzelhandelsstruktur im C-Zentrum Bothfeld Sutelstraße kann in zwei verschiedene Bereiche eingeteilt werden. Der Süden rund um den

Gehaplitz weist einen dichten und kleinteiligen Besatz auf, der geprägt ist durch ein Einkaufszentrum unterhalb der Adolf-Emmelmann-Straße. In diesem befinden sich u.a. ein großflächiges Bekleidungs-geschäft und viele weitere klein- bis mittelgroße Betriebe des über-wiegend aperiodischen Bedarfsbereichs. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch ein breites Angebot an kundenorientierten Dienst-leistungs- und Gastronomiebetrieben, die sich vermehrt gegenüber dem Einkaufszentrum in der Sutelstraße und rund um den Gehaplitz ansiedeln.

Abb. 91: Einzelhandelsstrukturen im C-Zentrum Bothfeld Sutelstraße

	Anzahl der Betriebe (Haupt-sortiment)	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	20	6.443	43,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	11	4.919	27,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	17	5.156	19,1
davon zentrenrelevant	17	4.968	18,7
gesamt	37	11.599	62,1

Quelle: cima 2019

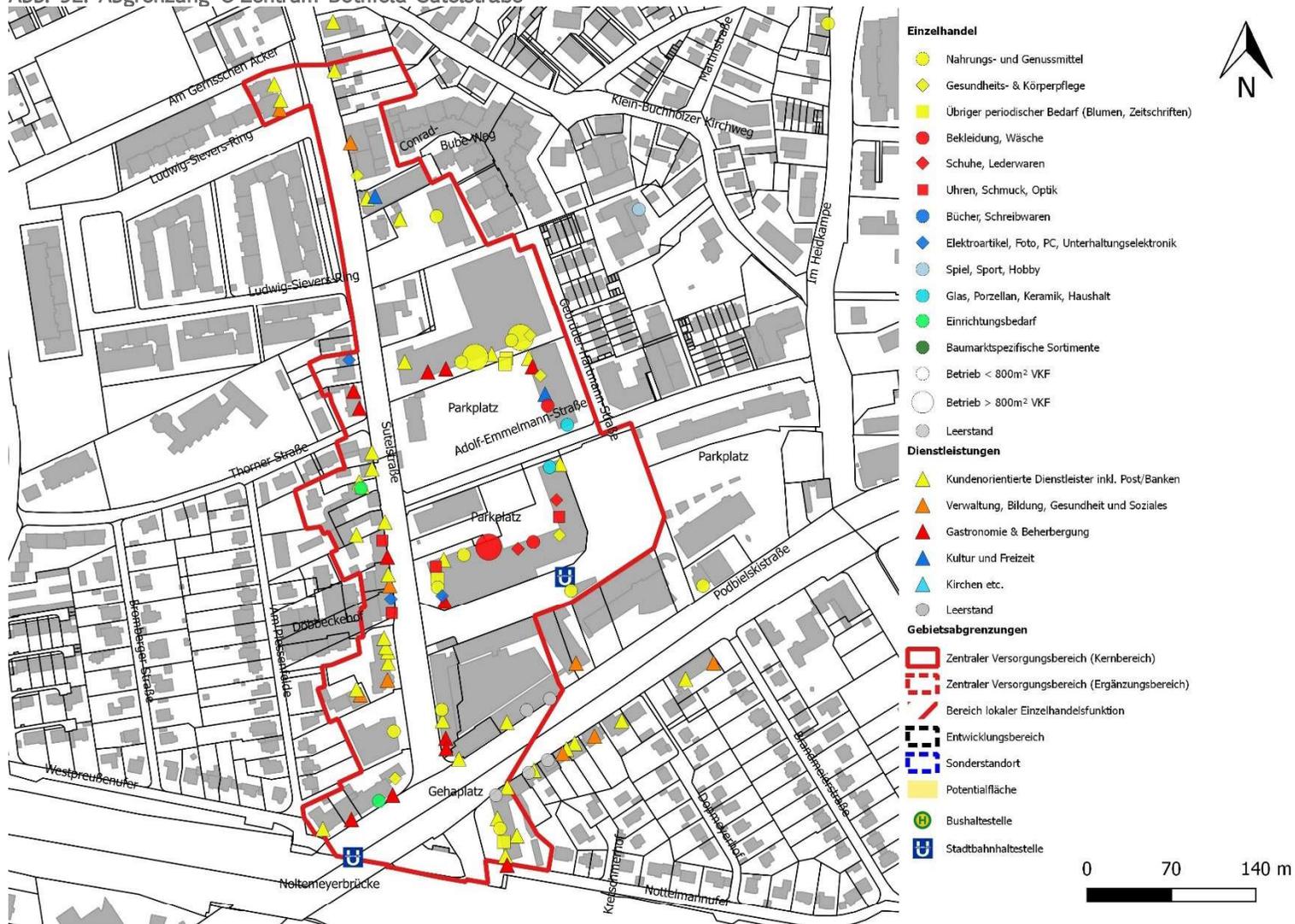
Im Norden des Zentrums ist der Besatz deutlich geringer. Dieser Teil profitiert von dem großen Lebensmittel-nahversorgungsangebot in der Mitte des C-Zentrums. In dem Einkaufszentrum oberhalb der Adolf-Emmelmann-Straße befinden sich ein großflächiger Supermarkt und ein großflächiger Lebensmittel-discounter. Ein weiterer Lebensmittel-discounter an der Schwelle zur Großflächigkeit liegt etwas weiter nördlich an der Sutelstraße. Im gesamten Versorgungsbereich wird das Nahversorgungsangebot ergänzt durch u. a. einen Bio-Supermarkt, Lebensmittel-fachgeschäfte, drei Apotheken sowie zwei Droge-riemärkte.

Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich aufgrund der verschie-denen Betriebsformen sehr heterogen und weist ein überwiegendes Angebot des kurzfristigen/ nahversorgungsrelevanten Bedarfs auf.

Gegenüber 2008 sind neun Einzelhandelsbetriebe sowie knapp 3.400 qm Verkaufsfläche mehr zu verzeichnen. Die positive Entwicklung und die damit einhergehende gehobene Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches sind Gründe für die Heraufstufung zum C-Zentrum. Allerdings sind im Bereich der Podbielskistraße auch viele Leerstände vorzufinden.

Das C-Zentrum Bothfeld Sutelstraße hat in den letzten Jahren eine deutliche Aufwertung erfahren. Klein- und großflächige Fachmarktkonzepte sind nun hier ansässig. Zukünftig sollten Kopplungspotenziale mit den Einzelhandelsnutzungen des übrigen Zentrums verstärkt genutzt werden.

Abb. 92: Abgrenzung C-Zentrum Bothfeld Sutelstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 93: Zentrensteckbrief C-Zentrum Bothfeld Sutelstraße

Bothfeld Sutelstraße (C-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und persönlicher Bedarf, breit gefächertes Angebot
Anzahl der Betriebe	37
Gesamtverkaufsfläche	11.599 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>46% 54%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>44% 56%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Edeka, Aldi, Netto, Rossmann
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Bürostandort im Süden
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus
Parksituation	großzügige Parkplätze an den Nahversorgungsstandorten, sonst
Städtebauliche Einordnung	teilweise Blockrandbebauung 3-4 geschossig an der Sutelstraße (2-spurig) und Podbielskistraße (4-spurig) und einzelne Häuser; neues Zentrum entstanden 2-3 geschossig mit teilweise historischem Baubestand, Richtung Süden kein Radweg vorhanden

Quelle: cima 2019

Abb. 94: Eindrücke aus dem C-Zentrum Bothfeld Sutelstraße



Gehaplatz



Sutelstraße



Adolf-Emmelmann-Straße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Holzwassen

Das D-Zentrum Holzwassen befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen Holzwassen/ Kugelfangtrift/ Tempelhofweg. Im Norden grenzt der zentrale Versorgungsbereich an die Einmündung der Straße Lankwitzweg und im Süden an die Wittenberger Straße.

Durch die Hauptverkehrsstraße Kugelfangtrift wird das Zentrum in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Über mehrere Haltestellen ist der Bereich mit Bahn und Bus erreichbar.

Diese große Straße teilt das Gebiet allerdings auch in zwei Bereiche. Im Süden unterhalb der Straße Kugelfangtrift ist das Zentrum hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Hier befindet sich an der Straße Holzwassen ein Neubaugebiet mit Reihenhäusern. Der nördliche Teil oberhalb der Hauptverkehrsstraße ist geprägt durch eine passagenartige Anordnung der Ladenlokale in einem modernisierten Gebäudekomplex.

Abb. 95: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Holzwassen

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	7	1.767	12,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	6	1.594	8,6
aperiodischer Bedarf (gesamt)	0	112	0,0
davon zentrenrelevant	0	71	0,0
gesamt	7	1.879	12,3

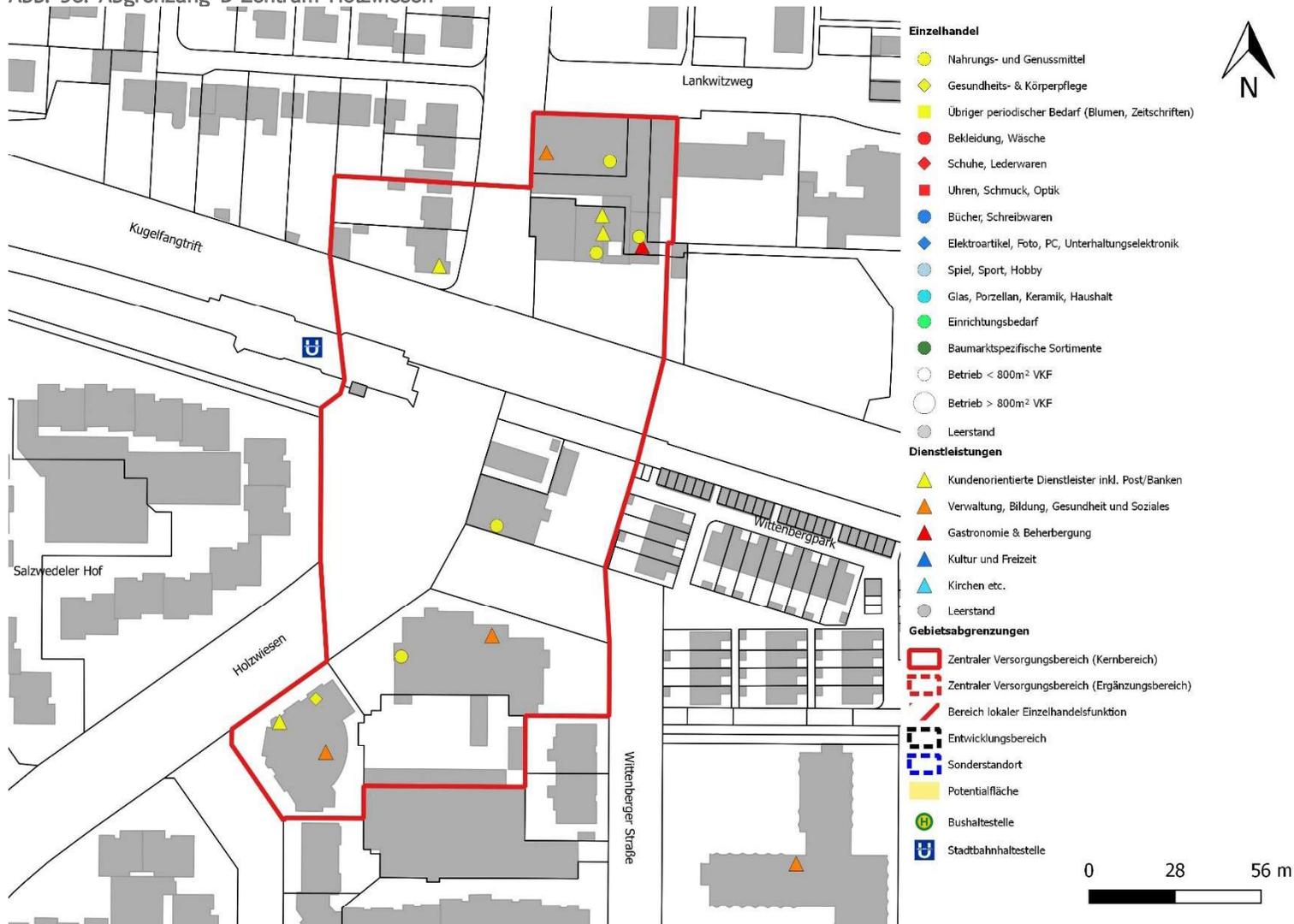
Quelle: cima 2019

Im D-Zentrum Holzwassen sind ausschließlich Betriebe des kurzfristigen/ nahversorgungsrelevanten Bedarfs angesiedelt. Im südlichen Bereich unterhalb der Hauptverkehrsstraße Kugelfangtrift wird die Lebensmittelnahversorgung gewährleistet durch einen Supermarkt sowie Getränkemarkt an den Holzwassen und wird ergänzt durch eine Apotheke und nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe, wie einem Zahnarzt und eine Bank.

Im nördlichen Teilbereich werden ebenfalls vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten. Hier befinden sich ein Lebensmittel-discounter, ein Kiosk und eine Bäckerei. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch kundenorientierte Dienstleister (Friseur, Fahrschule). Weiterhin befindet sich im Gebäudekomplex am Tempelhofweg eine Polizeistation als öffentliche Einrichtung. Gastronomiebetriebe sind nur wenige im zentralen Versorgungsbereich vorzufinden.

Wenngleich die Voraussetzungen, durch die die beiden Teilbereiche nördlich und südlich Kugelfangtrift trennende Stadtbahnlinie, nicht optimal gegeben sind, so sind diese zukünftig stärker miteinander zu verbinden. Die Nahversorgungsfunktion des Zentrums soll weiterhin gestärkt werden.

Abb. 96: Abgrenzung D-Zentrum Holzwassen



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 97: Zentrensteckbrief D-Zentrum Holzwassen

Holzwiesen (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	7
Gesamtverkaufsfläche	1.879 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>100%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>94%</p> </div> </div> <p>Legend: ■ periodisch, ■ aperiodisch</p>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Penny
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Polizeistation
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus "Tempelhofweg"
Parksituation	gut, kostenfrei und unbeschränkt, sehr breite Parkplätze vor Penny
Städtebauliche Einordnung	1 bis 2 geschossige Bauweise im Zentrum, Straßenoberfläche gepflegt und neu, kaum Stadtmobiliar trotz verkehrsarmer Straße Holzwiesen kaum Aufenthaltsmöglichkeiten, Penny sehr hohe Aufenthaltsqualität

Quelle: cima 2019

Abb. 98: Eindrücke aus dem D-Zentrum Holzwassen



Holzwassen



Holzwassen



Tempelhofweg

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Sahlkamp

Im Norden grenzt das D-Zentrum Sahlkamp an den Sahlkampmarkt oberhalb der Elmstraße, erstreckt sich entlang der Straße Hägewiesen und grenzt im Süden an die Schwarzwaldstraße. Der zentrale Versorgungsbereich, der sich im gleichnamigen Stadtteil befindet, ist inmitten einer Hochhausbebauung der frühen 70er Jahren angesiedelt, sodass der Standort zu einer hohen Einwohnerdichte und damit auch zu einer hohen Nachfragerdichte führt. Das D-Zentrum wurde um das im Süden angrenzende Grundstück der Kita erweitert, da diese eine zentrenergänzende Funktion übernimmt.

Das Zentrum weist eine hohe funktionale Dichte auf. Die Ladenlokale sind größtenteils in die Erdgeschossbereiche der Geschosswohnungen integriert. Durch die relativ niedrige Angebotsqualität und den Leerstand an der Elmstraße (vormals von Lebensmitteldiscounter besetzt) zeigen sich jedoch funktionale und strukturelle Probleme im Versorgungsbereich.

Bus- und Bahnstationen sind etwas außerhalb an der Straße Kugelfangtrift gelegen. Der Bereich am Sahlkampmarkt ist aber aufgrund der hohen Einwohnerdichte und der wichtigen Nahversorgungsfunktion des Zentrums auch vor allem auf eine Versorgung zu Fuß oder mit dem Fahrrad ausgerichtet.

Im D-Zentrum Sahlkamp herrscht eine hohe Aufenthaltsqualität durch diverse öffentliche Sitzmöglichkeiten, viele Grünflächen, eine ruhige, weitestgehende autofreie Lage sowie durch das saubere und moderne Erscheinungsbild des Sahlkampmarktes. Dieser ist auch regelmäßiger Standort für den Flohmarkt, den Wochenmarkt (Donnerstag 14-18 Uhr) oder auch für weitere Veranstaltungen (z.B. Stadtteilstadt). Der Sahlkampmarkt dient als Treffpunkt und fördert das soziale Miteinander innerhalb des Stadtteils.

Mit 16 Einzelhandelsbetrieben hat sich der Handel im zentralen Versorgungsbereich Sahlkamp im Vergleich zu 2008 um zwei Geschäfte und knapp 200 qm erweitert (2008: 3.200 qm). Auch wenn sich der Discounter nicht im Zentrum halten konnte, liegt der Schwerpunkt

des Sortiments nach wie vor bei der Lebensmittelnaheversorgung. Insbesondere übernimmt der großflächige Supermarkt oberhalb der Elmstraße eine wichtige Frequenzbringerfunktion. Auch ein mittelgroßes Bekleidungsgeschäft an der Straße Hägewiesen ist ein Magnetbetrieb im Zentrum.

Abb. 99: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Sahlkamp

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	9	2.099	15,1
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	1.807	10,7
aperiodischer Bedarf (gesamt)	7	1.281	3,7
davon zentrenrelevant	6	1.098	3,3
gesamt	16	3.380	18,8

Quelle: cima 2019

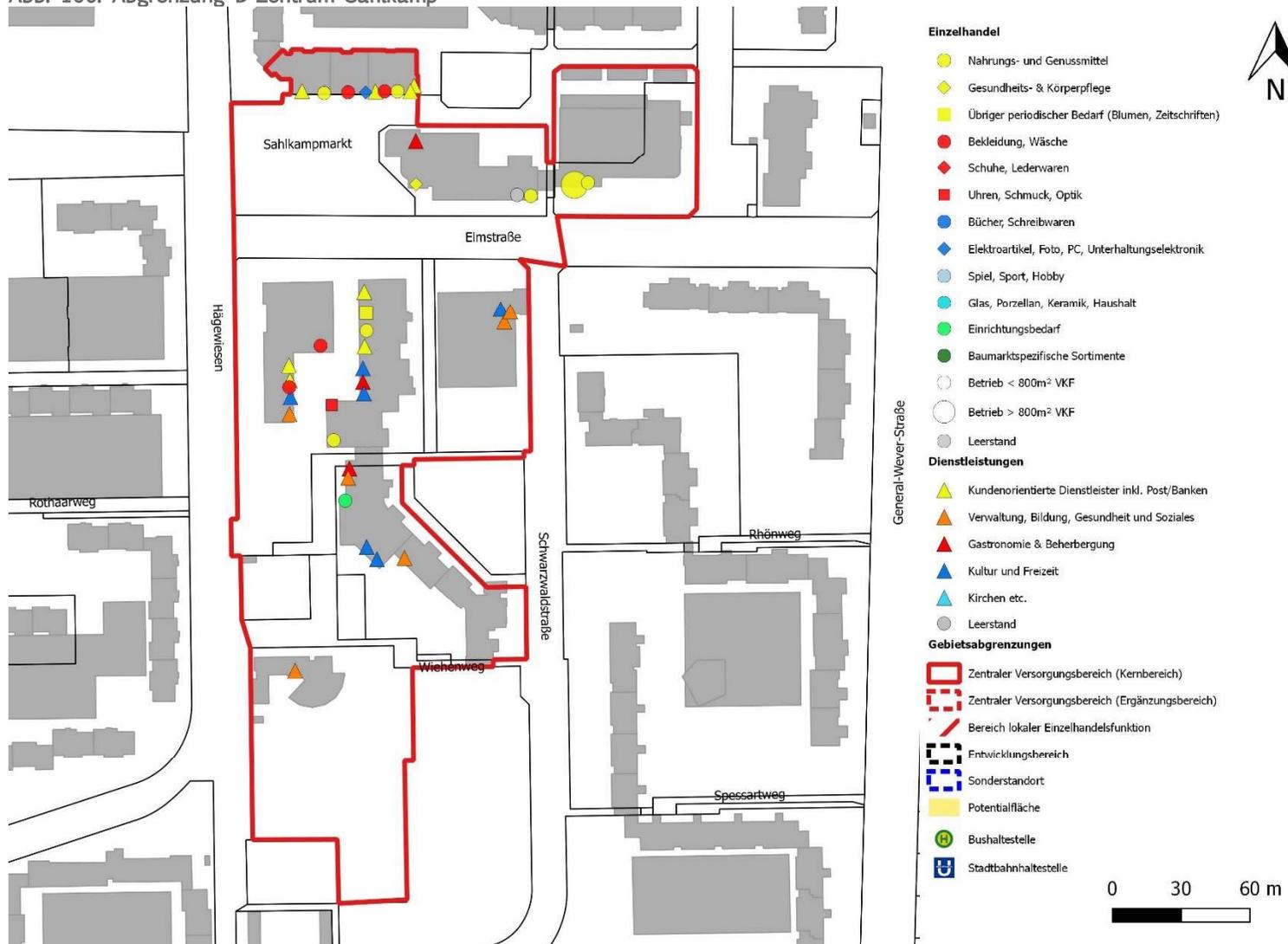
Neben dem Supermarkt wird die Nahversorgung durch eine Bäckerei, einen Kiosk und ein Lebensmittelgeschäft gewährleistet. Daneben sind weitere zentrentypische Angebote im D-Zentrum Sahlkamp angesiedelt. Die Angebotsqualität und das Preisniveau sind eher niedrig. Zudem nimmt der Wochenmarkt, der jeden Donnerstag auf dem Sahlkampmarkt stattfindet, eine wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion wahr.

Zentrentypische und nahversorgungsrelevante Dienstleistungsangebote, wie z.B. Bank und Friseur, sind größtenteils südlich der Elmstraße angesiedelt. Auch befinden sich mehrere Dienstleister am Sahlkampmarkt. Besonders hervorzuheben sind das Bürgeramt, das soziokulturelle Angebote bereithält, sowie die Kindertagesstätte und das Familienzentrum der AWO mit Betreuungsangeboten für die jüngeren Bewohner.

Das in den 1970er Jahren im Zuge des Baus einer Großwohnsiedlung entstandene Zentrum Sahlkamp weist aufgrund der veralteten Gebäudestruktur bauliche Mängel auf. Hier ist eine Sanierung der Gebäudestruktur notwendig, die es ermöglicht, zeitgemäße Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen anbieten zu können.

Durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes (z. B. durch die Erneuerung der Stadtmöblierung) können ebenfalls Impulse zum weiteren Fortbestand des Zentrums gegeben werden. Hierbei sollte auch insbesondere die barrierefreie Zugänglichkeit in den Fokus rücken, um eine gute Erreichbarkeit der Einzelhandelsanbieter für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

Abb. 100: Abgrenzung D-Zentrum Sahlkamp



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 101: Zentrensteckbrief D-Zentrum Sahlkamp

Sahlkamp (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und ergänzende Dienstleistungen
Anzahl der Betriebe	16
Gesamtverkaufsfläche	3.380 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>44% 56%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>38% 62%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe, Kik
Wochenmarkt	Donnerstag 14-18 Uhr
Ergänzende Einrichtungen	Bürgeramt
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Busanbindung/ Stadtbahn "Alte Heide" direkt am ZV
Parksituation	z.T. unbegrenzt und kostenlos, wenig beschränkte Parkplätze, niedriger Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Großwohnsiedlung, ältere Stadtmöblierung, teilweise ungepflegt



Quelle: cima 2019

Abb. 102: Eindrücke aus dem D-Zentrum Sahlkamp



Elmstraße



Sahlkampmarkt



Hägewiesen

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Vahrenheide

Das D-Zentrum Vahrenheide wird durch die Wartburgstraße im Westen und die Dresdener Straße im Osten begrenzt und wird vor allem durch den Geschäftsbereich am Vahrenheider Markt mit einer hohen funktionalen Besatzdichte geprägt, die allerdings zum Teil von funktionalen Lücken, bedingt durch Leerstände, unterbrochen wird.

Durch mehrere Bushaltestellen und eine Stadtbahnhaltestelle ist das Zentrum gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Das Angebot im Zentrum richtet sich überwiegend jedoch vor allem an die Bewohnerschaft im Stadtteil. Aufgrund der unmittelbaren Lage inmitten einer Großwohnsiedlung, ist die Einwohnerdichte sehr hoch und das Zentrum für einen Großteil der Bewohner fußläufig erreichbar. Die hohe Passantenfrequenz wird durch die ausgewiesene Fußgängerzone verstärkt. Der verkehrsgünstig gelegene Lebensmitteldiscounter spricht mit einem größeren, vorgelagerten Parkplatz am Sahlkamp zudem Autokunden an. Der Zugverkehr ist nur periodisch, sodass die Trennwirkung der Bahnanlage nur relativ gering ist.

Aufgrund der ruhigen Lage und des großzügig dimensionierten Vahrenheider Marktes mit genügend öffentlichen Sitzmöglichkeiten und einem Wasserspiel besteht eine gewisse Aufenthaltsqualität, die jedoch durch die angrenzenden sanierungsbedürftigen Gebäude eingedämmt wird. Auch die Qualität der Warenpräsentation der einzelnen Anbieter ist relativ schwach (Außenstände, Schaufenster) und beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Zentrums. Durch den Wegfall des Wochenmarktes fehlt eine zusätzliche Belebung des Stadtteils.

Die Handelslage ist dicht besetzt und weist insgesamt eine kleinteilige Betriebsstruktur auf, mit Ausnahme des großflächigen Discounters. Jedoch sind auch einige Leerstände im Zentrum vorhanden. Insgesamt ist die Angebotsqualität/ das Preisniveau vergleichsweise niedrig und orientiert sich damit auch an der relativ einkommensschwachen Nachfrage in dem problembehafteten Stadtteil.

Abb. 103: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Vahrenheide

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	14	2.295	16,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	12	1.698	10,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	6	1.058	3,2
davon zentrenrelevant	5	983	3,0
gesamt	20	3.353	19,5

Quelle: cima 2019

Im Vergleich zu 2008 hat sich die Einzelhandelsstruktur im D-Zentrum kaum verändert. Der zentrale Versorgungsbereich Vahrenheide übernimmt wie damals vorrangig eine Grundversorgungsfunktion, wobei diesbezüglich insbesondere ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt herauszuheben sind. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot u.a. durch zwei Bäckereien, Lebensmittelfachgeschäfte, Kioske sowie eine Apotheke.

Zudem werden, wenn auch in geringerem Umfang, Waren des aperiodischen Bedarfsbereichs angeboten. Zentrentypische Dienstleistungsbetriebe sind zahlreich im D-Zentrum anzufinden. Westlich der Bahnanlage überwiegen Ärzte, während im östlichen Teilbereich eher kundenorientierte Dienstleister, wie z.B. Friseur und Reisebüro, angesiedelt sind.

Überdies sind hier einige Gastronomiebetriebe vorhanden. Als besondere Einrichtung ist der westlich an den zentralen Versorgungsbereich anschließende Kulturtreff zu nennen.

Das D-Zentrum Vahrenheide sollte zukünftig in seiner Form als kompaktes Zentrum bestehen bleiben und moderat weiterentwickelt werden.

Durch die erfolgte Aufwertung des öffentlichen Raumes hat sich das Erscheinungsbild des Zentrums in den letzten Jahren verbessert. Dennoch bestehen weiterhin strukturelle Mängel in der Gebäudestruktur. Hierbei soll auf eine zeitgemäße Bereitstellung von Verkaufsflächen hingewirkt werden.

Abb. 104: Abgrenzung D-Zentrum Vahrenheide



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 105: Zentrensteckbrief D-Zentrum Vahrenheide

Vahrenheide (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und ergänzende Angebote
Anzahl der Betriebe	20
Gesamtverkaufsfläche	3.353 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Lidl, Mix Markt, Rossmann, Tedi, Kik
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Kulturtreff
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus "Vahrenheider Markt"
Parksituation	gut, unbegrenzt und kostenlos
Städtebauliche Einordnung	60er Jahre, mehrstöckige Wohnhäuser mit eingeschossiger Ladenzeile, modernisierte Stadtmöblierung



Quelle: cima 2019

Abb. 106: Eindrücke aus dem D-Zentrum Vahrenheide



Vahrenheider Markt



Vahrenheider Markt



Vahrenheider Markt

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Bothfeld Kurze-Kamp-Straße

Im Kreuzungsbereich Burgwedeler Straße und Kurze-Kamp-Straße befindet sich das E-Zentrum Bothfeld Kurze-Kamp-Straße. Die Burgwedeler Straße besitzt als Landesstraße L 381 eine überörtliche Verkehrsfunktion und trennt den zentralen Versorgungsbereich in zwei Teilbereiche, die durch Fußgängerampeln jedoch wieder verbunden werden.

Angebunden an das ÖPNV-Netz ist der zentrale Versorgungsbereich durch eine Stadtbahn- und Bushaltestelle. Zudem besteht eine gute Einbindung in das städtische Fahrradwegenetz.

Abb. 107: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Bothfeld Kurze-Kamp-Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	9	1.214	9,8
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	1.022	6,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	4	697	2,1
davon zentrenrelevant	3	138	***
gesamt	13	1.911	12,0

Quelle: cima 2019

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

Gegenüber 2008 hat es im zentralen Versorgungsbereich einen minimalen Verlust an Einzelhandelsbetrieben gegeben. Von den vormals 16 Betrieben sind noch 13 vorhanden, wobei das Angebot nach wie vor überwiegend dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen ist.

Die höchste funktionale Dichte weist der Bereich entlang der Kurze-Kamp-Straße auf. An der Burgwedeler Straße befindet sich jedoch der wichtigste Magnetbetrieb des E-Zentrums. Der Supermarkt zieht

viele Kunden im zentralen Versorgungsbereich an. Das Zentrum ist sonst geprägt durch ein kleinstrukturiertes Angebot. Das nahversorgungsrelevante Angebot des Supermarktes wird ergänzt um u.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein Reformhaus, zwei Bäckereien, eine Fleischerei und einen Kiosk.

An der Kurze-Kamp-Straße befinden sich überdies einige kundenorientierte Dienstleistungen (u.a. Geldinstitut, Friseur, Änderungsschneiderei) und gastronomische Angebote mit Freisitzmöglichkeiten. Auch medizinische Dienstleistungen sind im E-Zentrum vereinzelt vorhanden.

Die Gebäudestruktur des für das E-Zentrum wichtigen Ankermieters Edeka ist in die Jahre gekommen. Heutige Kundenansprüche hinsichtlich des Erscheinungsbildes werden nur noch eingeschränkt bedient. Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen sind bereits für diesen Markt geplant. Aber auch der sonstige Teil des Zentrums bietet kaum Highlights für den Kunden. Daher sollte es zukünftig verstärkt um eine Attraktivierung des Zentrums in baulicher Art gehen. Die städtebauliche Qualifizierung im öffentlichen Raum sowie in der Gebäudestruktur sollte forciert werden.

Abb. 108: Abgrenzung E-Zentrum Bothfeld Kurze-Kamp-Straße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 109: Zentrensteckbrief E-Zentrum Bothfeld Kurze-Kamp-Straße

Bothfeld Kurze-Kamp-Straße (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	13
Gesamtverkaufsfläche	1.911 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>31% 69%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>36% 64%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Edeka
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Bus "Kurze Kamp"
Parksituation	straßenbegleitend 1 1/2 h mit Parkscheibe, kein hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	1 bis 2 geschossige Ladenzeilen



Quelle: cima 2019

Abb. 110: Eindrücke aus dem E-Zentrum Bothfeld Kurze-Kamp-Straße



Burgwedeler Straße



Kurze-Kamp-Straße



Kurze-Kamp-Straße

Quelle: cima 2017

Sonderstandort Varrelheide

Der Sonderstandort Varrelheide liegt im Stadtteil Lahe zwischen der Straße Varrelheidering und Opelstraße. Das Gebiet wurde um die vorgeschlagene Abgrenzung der Landeshauptstadt Hannover von 2008 ergänzt. Das nächste Zentrum Bothfeld Kurze-Kamp-Straße befindet sich in einer deutlichen Entfernung von annähernd 2,5 Kilometern, sodass Synergieeffekte für das Zentrum nicht generiert werden können. Durch die Bushaltestelle „Varrelheidering“ ist der Standort gut zu erreichen, die Orientierung ist aber eindeutig auf Kunden ausgerichtet, die den Standort mit dem PKW erreichen.

Zu bemerken ist, dass sich ein Teil der Betriebe in der Gemeinde Isernhagen befinden. Die Stadtgrenze verläuft teilweise mitten durch die Verkaufsräume. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe Möbel Höffner, Porta Möbel, Obi und Real befinden sich auf Isernhagener Gemeindegebiet.

Abb. 111: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Varrelheide

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	1.863	7,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	1.147	3,7
aperiodischer Bedarf (gesamt)	16	17.782	74,5
davon zentrenrelevant	13	14.542	64,4
gesamt	22	19.645	81,5

Quelle: cima 2019

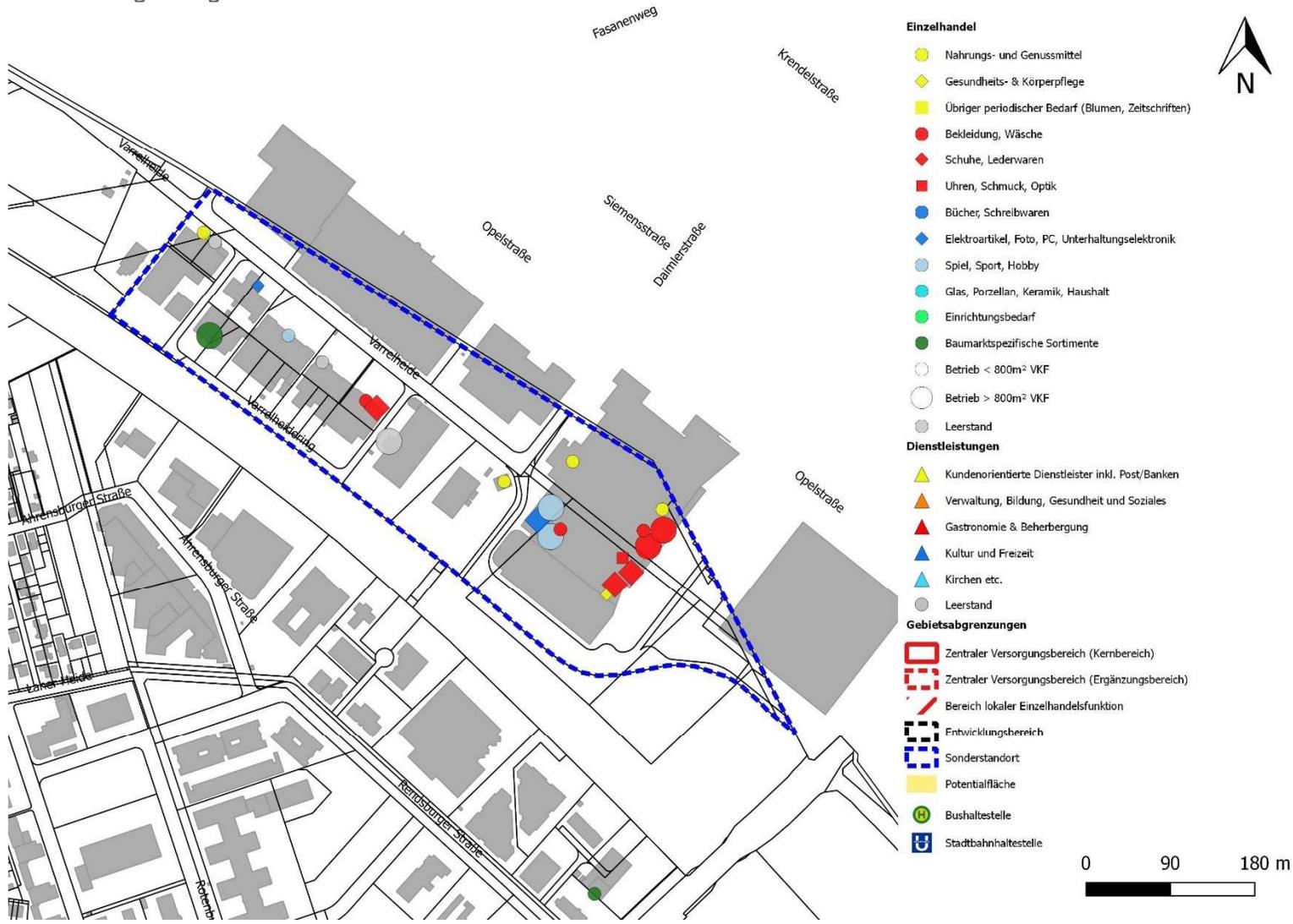
Der Sonderstandort ist durch großflächige Einzelhandelsstrukturen geprägt, wobei insbesondere die Betriebe innerhalb des A2-Centers (z.B. Elektronik-Fachmarktkette Saturn und Spielwarenfachmarkt Toys'R'us) sowie der Einrichtungsfachmarkt Tedox mit großflächigen Verkaufsflächen hervorzuheben sind. Mit insgesamt 22 Einzelhandelsbetrieben ist der Sonderstandort fast um die Hälfte gewachsen

(2008: 12). Grund dafür ist in erster Linie die Errichtung des Shopping-Centers an der Opelstraße, das neben den o. g. Fachmärkten auch Geschäfte im Bereich des persönlichen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe) beherbergt. Darüber hinaus haben die großflächigen Ansiedlungen zweier Möbelmärkte (Porta, Höffner) auf Isernhagener Gemeindegebiet maßgeblich zur gestiegenen Attraktivität des Standortes beigetragen.

In dem Teil des Fachmarkt-Zentrums, das auf hannoverschem Stadtgebiet liegt, überwiegt das Angebot an zentrenrelevantem Sortiment nach wie vor deutlich. Damit steht der Sonderstandort in deutlicher Konkurrenz zu den Zentren der Landeshauptstadt Hannover.

Für den Sonderstandort Varrelheide mit einem absolut und anteilmäßig hohen Verkaufsflächenwert zentrenrelevanter Sortimente und weiter Entfernung zum nächsten Zentrum wird eine Bestandssicherung und keine Entwicklung durch zusätzlichen zentrenrelevanten Einzelhandel empfohlen. Für Sortimente des nicht-zentrenrelevanten Bedarfs eignet sich der Standort indes weiterhin.

Abb. 112: Abgrenzung Sonderstandort Varrelheide



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord

Zusätzlich zum Sonderstandort Varrelheide befindet sich nördlich der Vahrenwalder Straße ein weiterer Sonderstandort. Dieser liegt stadtbezirksübergreifend in den Stadtbezirken Vahrenheide (Bezirk 03) und Brink-Hafen (Bezirk 13).

Die Stadtbahn- und Bushaltestellen sind weiter als 250 Meter von den prägenden Betrieben des Standortes entfernt, sodass die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV nur eingeschränkt gegeben ist. Der Sonderstandort wird vermehrt mit dem Auto angefahren.

Das Sondergebiet Vahrenwalder Straße Nord ist durch mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich nicht integrierter Lage geprägt. Drei Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von über 3.000 qm auf, darunter befindet sich auch ein Leerstand (3829 qm). Als bedeutende Betriebe mit Angeboten im aperiodischen Bedarfsbereich sind der Baumarkt (5122 qm) und der Küchenausstatter (4200 qm) zu nennen. Außerdem sind zwei Tankstellen im Sondergebiet ansässig.

Nur geringe Verkaufsflächen des Sonderstandortes Vahrenwalder Straße Nord sind dem zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen. Die Entwicklungsziele, an diesem Standort verstärkt großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel anzusiedeln, wurden in den letzten Jahren erreicht.

Abb. 113: Einzelhandelsstrukturen im Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord

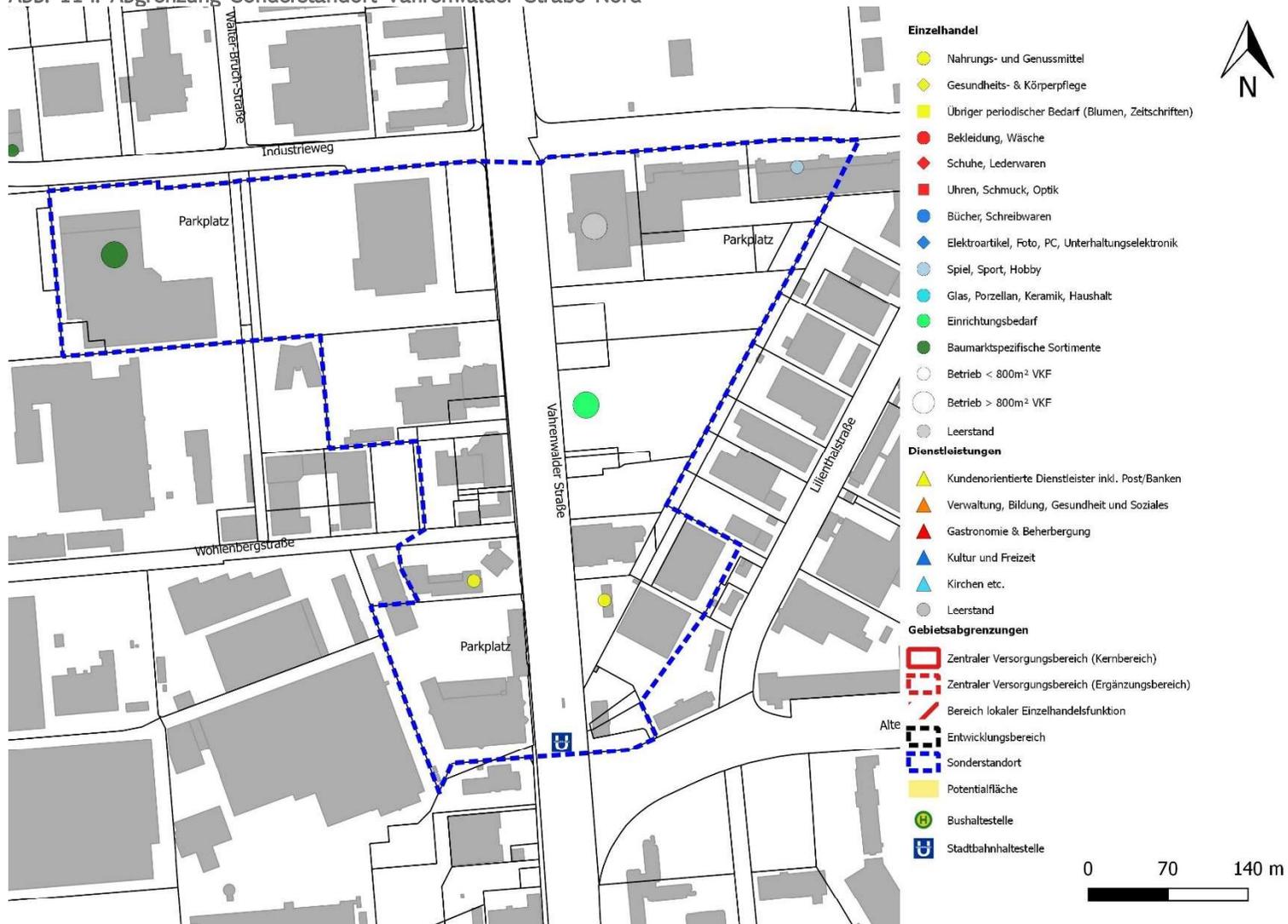
	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	2	121	***
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	78	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	16.284	***
davon zentrenrelevant	1	972	***
gesamt	5	16.405	39,3

Quelle: cima 2019

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

Für den Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord, der ein überwiegend nicht-zentrenrelevantes Angebot verzeichnet, wird eine prioritäre Eignung zur Weiterentwicklung für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festgestellt. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente sollte weiterhin geringgehalten werden.

Abb. 114: Abgrenzung Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Entwicklungsbereich Gartenstadt Hannover Nord

Im Stadtteil Bothfeld bestehen Planungen, das ehemalige Kasernenareal der Freiherr-von-Fritsch-Kaserne einer künftigen Wohnnutzung zuzuführen. In Zuge dessen ist geplant, für die Bewohner des neu entstehenden Wohngebietes sowie der östlich der General-Wever-Straße anschließenden Wohngebiete ein Nahversorgungszentrum vorzuhalten. Hier soll ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden, der durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes sowie ergänzende Nutzungen die Versorgungsfunktion eines neuen E-Zentrum erhält. Die Erreichbarkeit ist über die General-Wever-Straße per Pkw sowie ÖPNV bereits gut gegeben.

Die Bereitstellung eines modernen und standortgerechten Nahversorgungsangebotes sollte bei der Neuplanung des Areal im Fokus stehen.

Abb. 115: Abgrenzung Entwicklungsbereich Gartenstadt Hannover Nord



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Entwicklungsbereich Fasanenkrug

Im Zuge der geplanten Umstrukturierung des Endhaltepunktes der Stadtbahn bestehen neue Möglichkeiten, den gesamten als Entwicklungsbereich gefassten Standort aufzuwerten.

Hierbei sollten Möglichkeiten geprüft werden, das bestehende Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, um mindestens einen Nahversorgungsbetrieb zu ergänzen.

Damit hätte der Entwicklungsbereich Fasanenkrug die Möglichkeit, sich zu einem Zentrum zu entwickeln, das eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete des Stadtteils übernimmt.

Bei einer umfassenden Ergänzung des Entwicklungsbereiches Fasanenkrug besteht die Möglichkeit der Ausweitung des Angebots und damit einer deutlichen Aufwertung der Versorgungsfunktion.

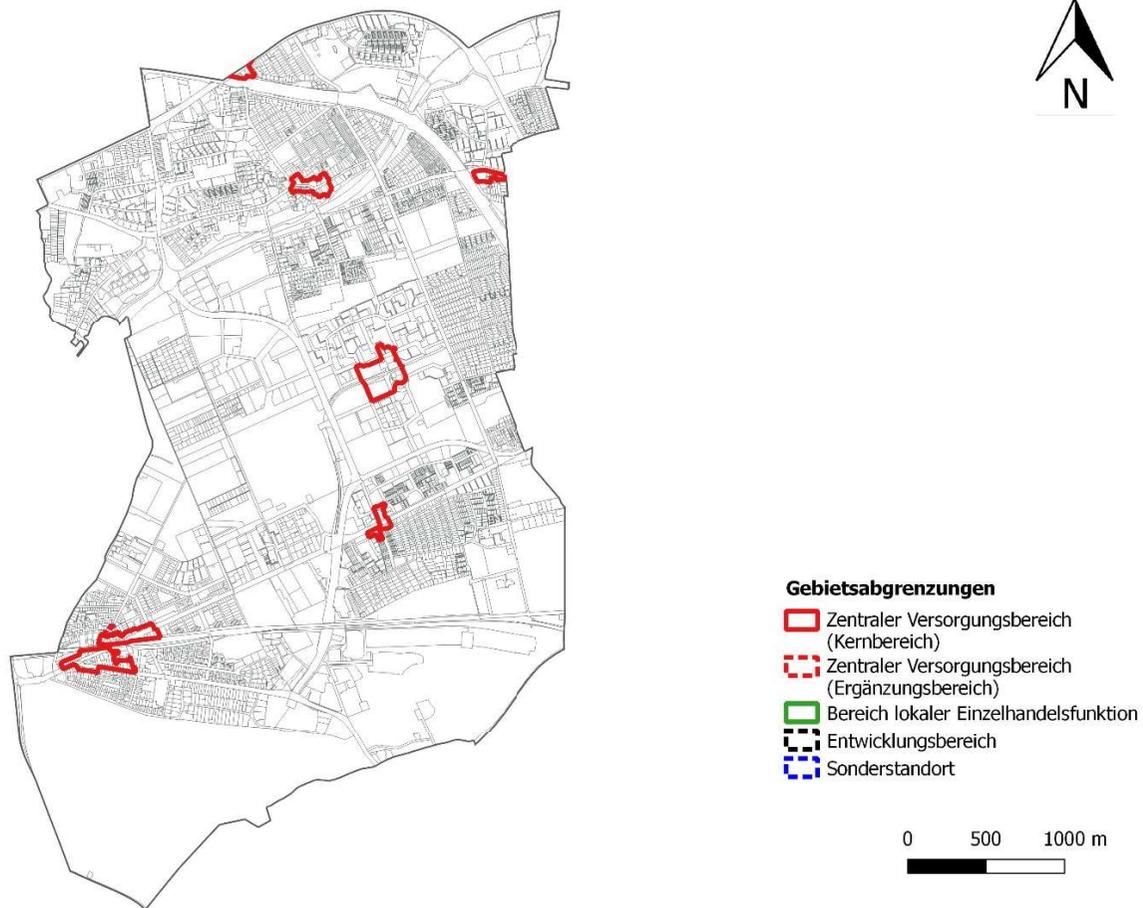
Abb. 116: Abgrenzung Entwicklungsbereich Fasanenkrug



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

7.4 Stadtbezirk 04 – Buchholz-Kleefeld

Abb. 117: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Der Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld beherbergt insgesamt sechs zentrale Versorgungsbereiche. Zu diesen zählen die D-Zentren Kleefeld Kirchröder Straße und Groß-Buchholz Roderbruchmarkt, sowie die E-Zentren Kleefeld Berckhusenstraße, Heideviertel, Schierholzstraße West und Silberstraße.

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Kleefeld Kirchröder Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Kleefeld Kirchröder Straße befindet sich im Stadtteil Kleefeld und erstreckt sich entlang der nördlichen Straßenseite der Kirchröder Straße bis zur Rupsteinstraße im Osten und der Scheidestraße zwischen Am Pferdeturm und der S-Bahntrasse.

In Richtung Osten ist der zentrale Versorgungsbereich durch seine Lage an das S-Bahnnetz angebunden. Auch gibt es mehrere Stadtbahn- und Buslinien auf der Kirchröder Straße. Durch die nahe gelegene Schnellwegkreuzung Am Pferdeturm besteht eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Das sehr hohe Verkehrsaufkommen und auch die Trennwirkung, bedingt durch die autogerecht ausgebauten Scheidestraße und Kirchröder Straße, mindern die Aufenthaltsqualität des Zentrums. Das Fehlen von Straßenbegleitgrün bzw. Bäumen beeinträchtigen zudem das Erscheinungsbild.

Der zentrale Versorgungsbereich Kleefeld Kirchröder Straße ist vor allem geprägt durch ein kleinteilig strukturiertes Einzelhandelsangebot. Die Scheidestraße und die westliche Kirchröder Straße weisen eine hohe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte auf. Im Osten der Kirchröder Straße nimmt diese hohe Besatzdichte ab bzw. ist nur vereinzelt auf einer Straßenseite vorhanden. In der Breithauptstraße sind zum größten Teil Dienstleistungsbetriebe vorzufinden.

Abb. 118: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Kleefeld Kirchröder Straße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	12	782	9,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	10	686	4,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	18	881	4,0
davon zentrenrelevant	16	781	3,8
gesamt	30	1.663	13,6

Quelle: cima 2019

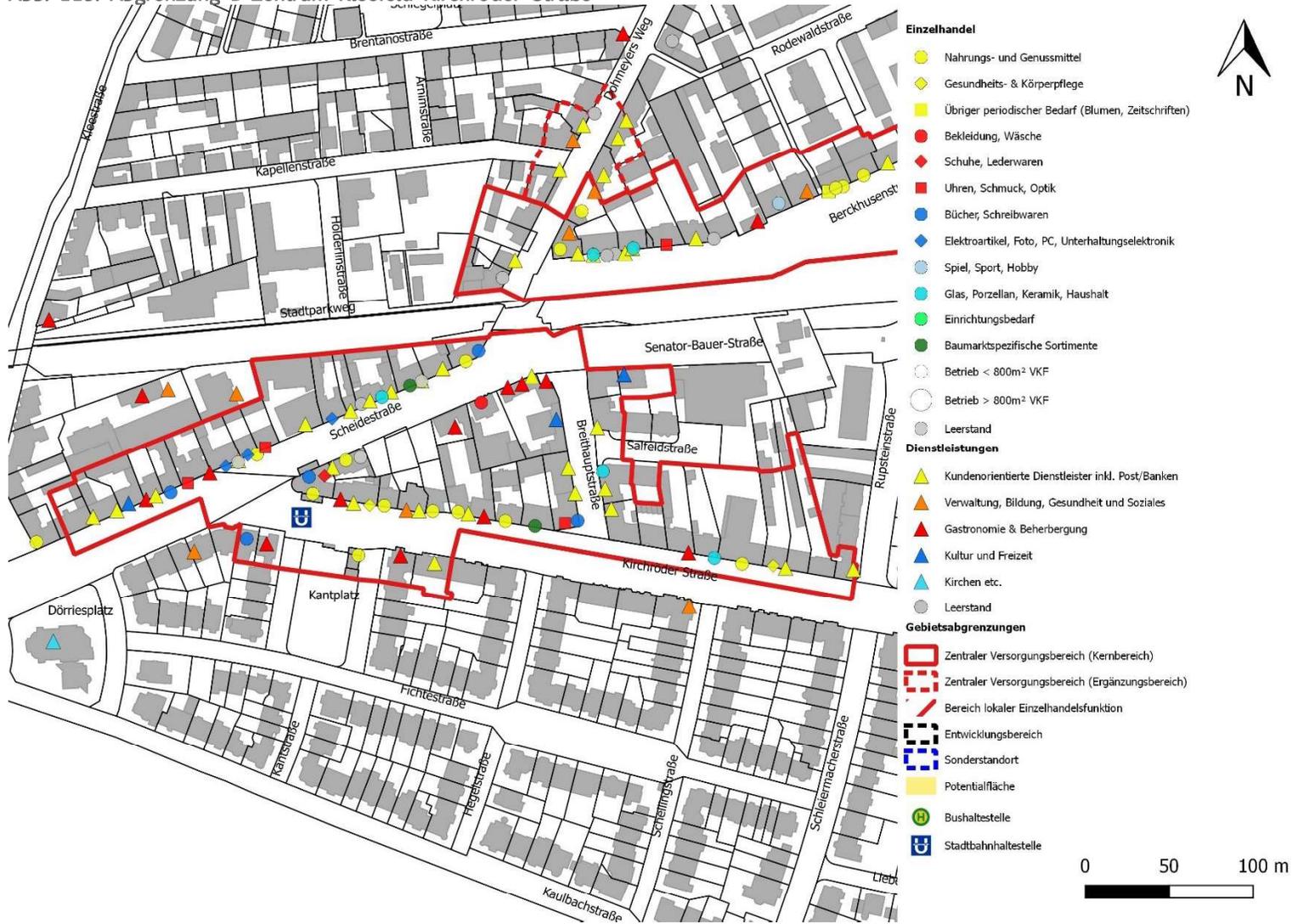
Insgesamt umfasst das D-Zentrum 30 Betriebe mit einem Angebotschwerpunkt im aperiodischen Bedarfsbereich. Von den 18 Betrieben sind 16 zentrenrelevant. Dazu zählen u.a. ein Bekleidungsgeschäft, eine Buchhandlung und zwei Optiker.

2008 überwiegen bei 34 Betrieben noch die kurzfristigen Sortimente. Diese sind zwar leicht zurückgegangen, ein vielfältiges Lebensmittelnaheversorgungsangebot ist dennoch vorhanden. Neben einem Discounter umfasst der Bereich auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelgeschäft, ein Reformhaus, zwei Bäckereien sowie mehrere Kioske.

Charakteristisch für das D-Zentrum ist das stark ausgeprägte Dienstleistungsangebot, das besonders in der Scheidestraße vermehrt auftritt. Die vielfältigen und zentrenprägenden Dienstleistungsangebote reichen u.a. von kundenorientierten Angeboten, wie Friseuren, Banken und einer Fahrschule, über Dienstleistungsbetriebe aus der Branche Gesundheit bis hin zu verschiedenen Gastronomieangeboten, mit jedoch wenigen attraktiven Außensitzbereichen. Hervorzuheben ist die Postfiliale Kleefeld, die ebenfalls im Zentrum angesiedelt ist.

Zukünftiges Ziel sollte es sein, das Angebot des D-Zentrums Kleefeld Kirchröder Straße quantitativ und qualitativ zu erhalten und weiterzuentwickeln. Insbesondere der Magnetbetrieb Aldi weist in seiner bestehenden Form Mängel in der Erscheinungsform auf, die heutigen Kundenwünschen nicht mehr gerecht wird. Daher sind Modernisierungsmaßnahmen für den für das Zentrum wichtigen Lebensmittelbetriebs positiv zu begleiten. Städtebaulich und funktional gibt es insbesondere Aufwertungsmöglichkeiten in der Breithauptstraße.

Abb. 119: Abgrenzung D-Zentrum Kleefeld Kirchröder Straße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 120: Zentrensteckbrief D-Zentrum Kleefeld Kirchröder Straße

Kleefeld Kirchröder Straße (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	30
Gesamtverkaufsfläche	1.663 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Aldi, Kleefelder Buchhandlung
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn, Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend, oftmals 1h mit Parkscheibe
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung, z.T. Gründerzeithäuser, Aufenthaltsqualität am Kantplatz, neugestalteter Straßenbereich Scheidestraße



Quelle: cima 2019

Abb. 121: Eindrücke aus dem D-Zentrum Kleefeld Kirchröder Straße



Scheidestraße



Kirchröder Straße



Kirchröder Straße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Groß-Buchholz Roderbruchmarkt

Im Stadtteil Groß-Buchholz nahe der Medizinischen Hochschule befindet sich das D-Zentrum Groß-Buchholz Roderbruchmarkt. Rund um den Roderbruchmarkt erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich und grenzt im Norden an die Straße Nußriede sowie im Süden an die Straße Winkelriede. Die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs von 2008, innerhalb derer sich der Verbrauchermarkt E-Center angesiedelt hat, wurde in das Zentrum integriert.

Durch die Bushaltestelle und den Stadtbahnhaltepunkt inmitten des Zentrums ist der Versorgungsbereich gut erschlossen. Die Bahntrasse stellt allerdings eine Barriere zwischen dem nördlichen und südlichen Teilbereich des Zentrums dar. Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr durch einen Parkplatz am westlichen Zugang, Kundenparkplätze im Bereich der Bahnlinie und durch weitere straßenbegleitende Parkmöglichkeiten entlang der Nußriede gegeben.

Im Bereich Roderbruchmarkt ist eine Fußgängerzone eingerichtet. In Verbindung mit den zahlreichen Sitzmöglichkeiten, der Begrünung und der Nutzung des Platzes als Wochenmarkt (dienstags und freitags) erreicht dieser Bereich eine hohe Aufenthaltsqualität. Auch die geschlossene Bebauung bei einer einheitlichen Fassadengestaltung vermitteln einen stimmigen Eindruck. Das Bild des Zentrums wird allerdings durch die schwache Qualität der Warenpräsentation und Außenmöblierung negativ beeinflusst.

Das D-Zentrum umfasst insgesamt 23 Einzelhandelsbetriebe und damit fünf mehr als 2008. Der hohe Anstieg der Verkaufsfläche von 2.575 qm (2008) auf 7.464 qm kann mit dem Zuwachs im Lebensmittelangebot erklärt werden. Das Angebot wurde durch einen großflächigen Vollsortimenter (im ehemaligen Entwicklungsbereich) und einen Discounter an der Rotekreuzstraße erweitert. Zudem befindet sich am westlichen Ende der Fußgängerzone ein weiterer großflächiger Discounter, der die sonst kleinteilige Betriebsstruktur aufrichtet.

Abb. 122: Einzelhandelsstrukturen im D-Zentrum Groß-Buchholz Roderbruchmarkt

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	15	5.262	31,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	12	4.244	23,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	8	2.202	6,0
davon zentrenrelevant	8	2.054	5,7
gesamt	23	7.464	37,7

Quelle: cima 2019

Allgemein ist die Handelslage in der Fußgängerzone vernetzt und dicht besetzt. Eine Frequenzbringerfunktion nehmen hier neben dem Supermarkt auch ein Textil-Discounter und zwei weitere Non-Food-Discounter ein. Alle Betriebe sind dem unteren Preisniveau zuzuordnen. Zusätzliche Magnetbetriebe verteilen sich im Zentrum im Norden an der Straße Nußriede in Form eines Drogeriemarktes und im Süden in Form des erwähnten Verbrauchermarktes und Discounters. Durch letztere Betriebe verteilt sich die Frequenz im Zentrum auch im südlichen Teilbereich und konzentriert sich nicht nur auf die Fußgängerzone.

Das Lebensmittelangebot wird ergänzt durch zwei Lebensmittelfachgeschäfte, mehrere Kioske, drei Bäckereien sowie eine Fleischerei. Zudem findet zweimal wöchentlich ein Markt im Zentrum statt, der neben seiner Nahversorgungsfunktion auch eine sozialkommunikative Aufgabe für den Stadtteil übernimmt und zu einer Belebung des Zentrums beiträgt.

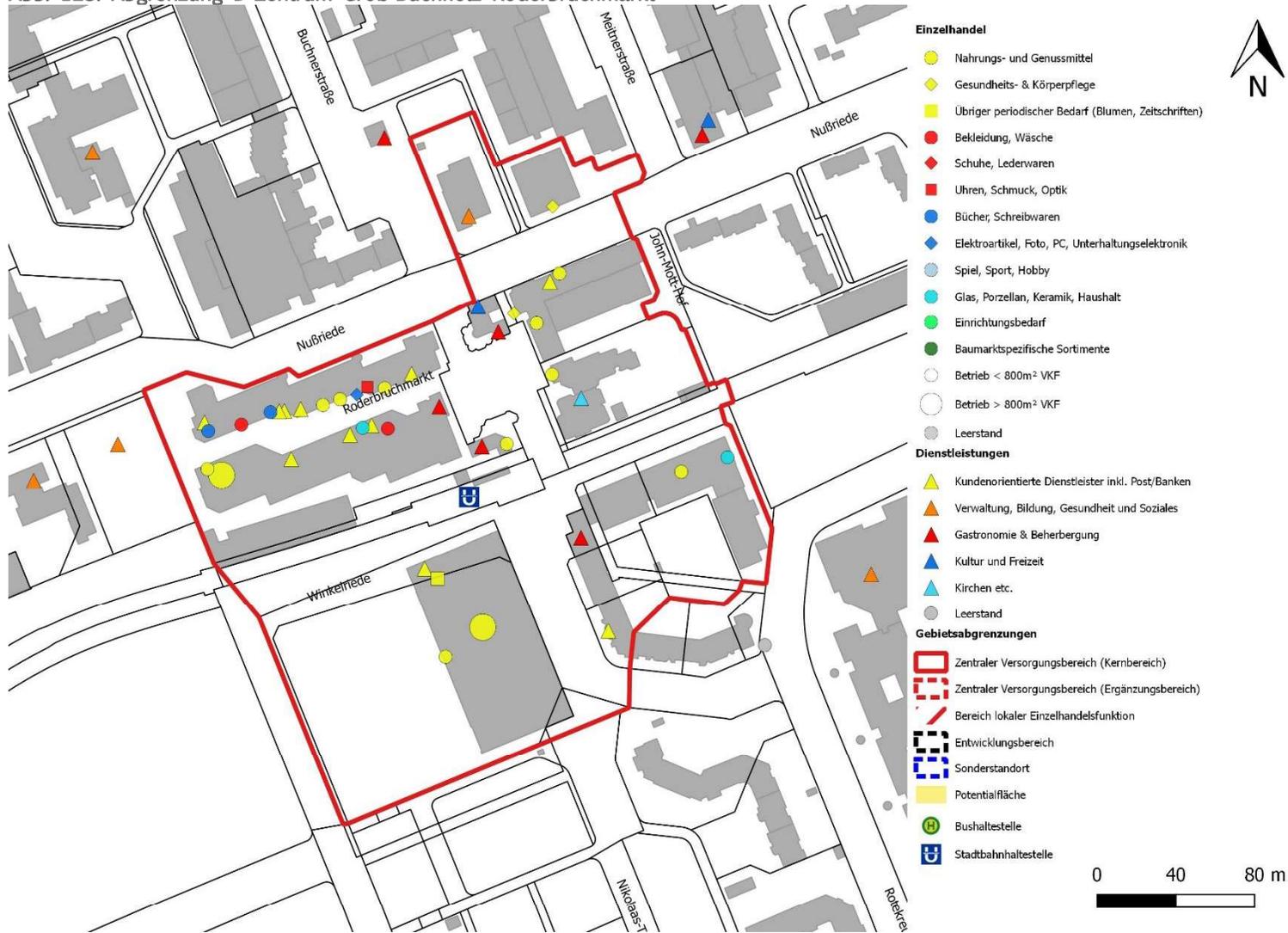
Neben weiteren nahversorgungsrelevanten Angeboten werden auch Waren für Teilbereiche des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs angeboten (z.B. Bekleidung, Telekommunikation), so dass eine vergleichsweise vielfältige Angebotsstruktur in einem kompakten räumlich-funktionalem Zusammenhang vorzufinden ist.

Mehrere zentrentypischen Dienstleistungen verteilen sich im Zentrum, vermehrt in der Fußgängerzone.

Die Ansiedlung des E-Centers hat zu einer deutlichen Aufwertung der Versorgungsfunktion des Zentrums beigetragen. Auch in städtebaulich-funktionaler Hinsicht wurde der Markt gut in die bestehenden (Einzelhandels-)Strukturen integriert. So sind die Betriebe nördlich der Stadtbahnlinie rund um den Roderbruchplatz nur wenige Meter entfernt und können damit zu Fuß gut erreicht werden.

Entwicklungsmöglichkeiten bieten sich in der Aufwertung des öffentlichen Raumes und in der Modernisierung der als Ladenzeile ausgestalteten Gebäudestruktur.

Abb. 123: Abgrenzung D-Zentrum Groß-Buchholz Roderbruchmarkt



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 124: Zentrensteckbrief D-Zentrum Groß-Buchholz Roderbruchmarkt

Groß-Buchholz Roderbruchmarkt (D-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung und aperiodischer Bedarf
Anzahl der Betriebe	23
Gesamtverkaufsfläche	7.464 m ²
Sortimentsstruktur	<p>Betriebe: 35% periodisch, 65% aperiodisch Verkaufsfläche: 30% periodisch, 70% aperiodisch</p>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	NP, Penny, Edeka, Rossmann, Kik, Tedi, Mäc Geiz
Wochenmarkt	Dienstag und Freitag 14 bis 18 Uhr
Ergänzende Einrichtungen	Ev.-luth. Dietrich Bonhoeffer Kirche
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Stadtbahn und Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend, großzügige Parkplätze bei den Nahversorgern
Städtebauliche Einordnung	Platzsituation im Zentrum, zumeist in die Jahre gekommen aber gepflegt, mehrgeschossiger Wohnungsbau, umliegend Großwohnsiedlungen



Quelle: cima 2019

Abb. 125: Eindrücke aus dem D-Zentrum Groß-Buchholz Roderbruchmarkt



Roderbruchmarkt



Roderbruchmarkt



Rotekreuzstraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Kleefeld Berckhusenstraße

Das E-Zentrum Kleefeld Berckhusenstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum D-Zentrum Kleefeld Kirchröder Straße und erstreckt sich nördlich der Bahntrasse entlang der Berckhusenstraße. Im Osten grenzt der Bereich an die Kreuzung zur Schulze-Delitzsch-Straße und im Westen an die Einmündung des Dohmeyers Wegs. Die Abgrenzung entlang des Dohmeyers Weg wurde zu einem Ergänzungsbereich umgewandelt, da dieser Bereich lediglich Dienstleistungs- und Wohnnutzungen aufweist.

Mit einer S-Bahn- und Bushaltestelle wird eine (überörtliche) Anbindung des zentralen Versorgungsbereiches an das ÖPNV-Netz gewährleistet.

Abb. 126: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Kleefeld Berckhusenstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	9	854	7,4
davon Nahrungs- und Genussmittel	6	461	2,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	6	442	1,7
davon zentrenrelevant	5	290	1,2
gesamt	15	1.296	9,0

Quelle: cima 2019

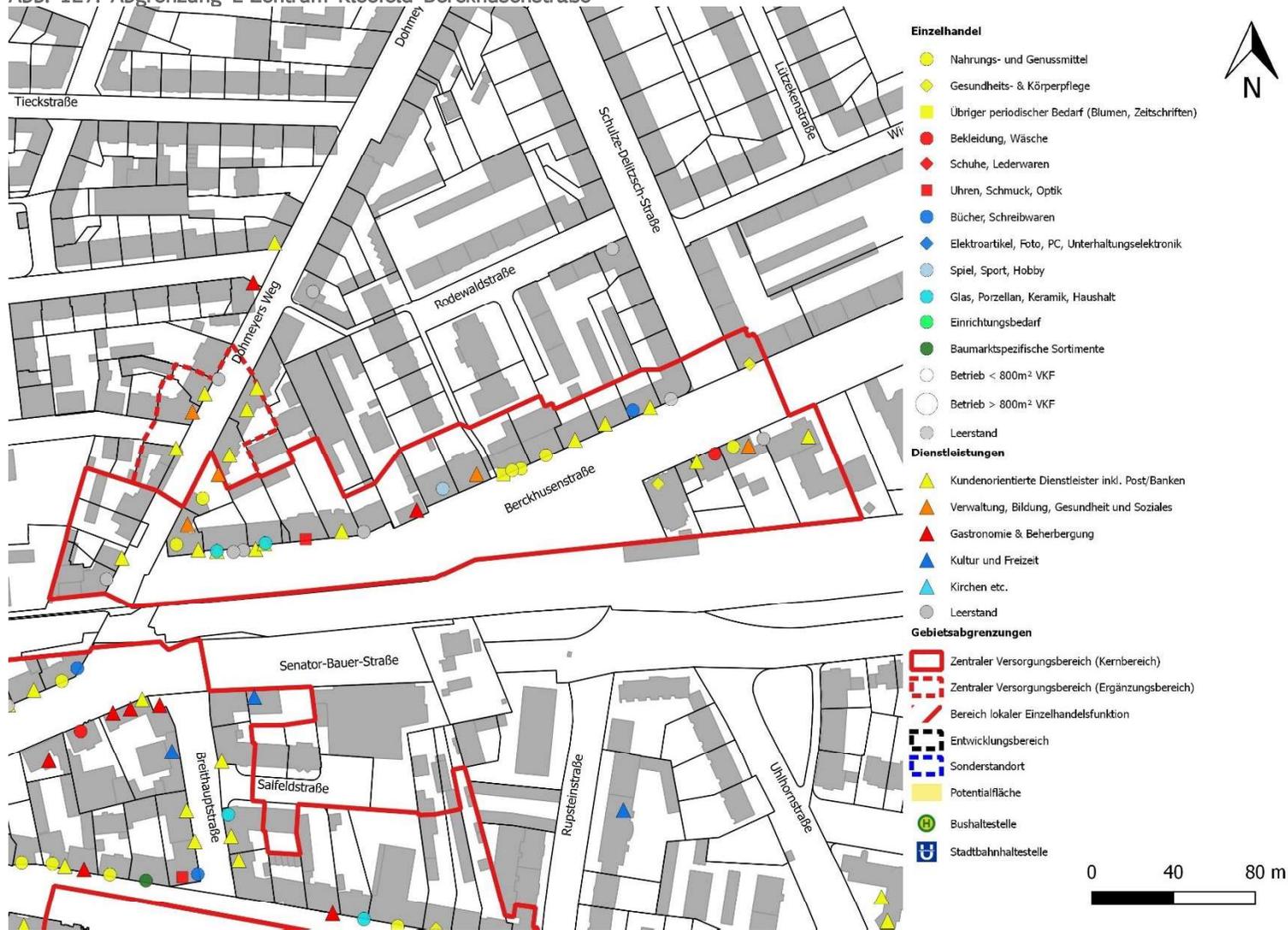
Die Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum haben sich im Vergleich zu 2008 kaum verändert (2008: 16 Betriebe). Das kleinstrukturierte Angebot ist weiterhin überwiegend dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen. Der Sortimentsschwerpunkt liegt hier im Bereich Nahversorgung. Dazu zählen ein kleinflächiger Supermarkt und ein Drogeriemarkt, die beide eine wichtige Funktion im Zentrum einnehmen, zwei Bäckereien, eine Fleischerei sowie drei Kioske.

Überdies gibt es vereinzelte Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs. Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt um verschiedene zentrenprägende Dienstleistungen.

Das Erscheinungsbild des gründerzeitlichen Stadtquartiers mit hoher Baudichte entlang der Berckhusenstraße wird durch mehrere Leerstände und modernisierungsbedürftige Gebäude, besonders im Dohmeyers Weg, negativ beeinflusst. Die leerstehenden Ladenlokale stellen zugleich Entwicklungspotenziale für die räumliche Einzelhandelsentwicklung als auch - bei nicht adäquater Nachnutzung - eine Gefahr eines verstärkten Trading-Down-Prozesses dar. Daher sollte auf eine qualitätvolle Nachnutzung hingearbeitet werden.

Die Stärkung der Einzelhandelsstrukturen im Kernbereich des Zentrums steht im Vordergrund künftiger Entwicklungsziele. Bei auftretenden Leerständen und voraussichtlichen Betreiberwechseln sollte auf eine qualitätvolle Nachnutzung abgezielt werden.

Abb. 127: Abgrenzung E-Zentrum Kleefeld Berckhusenstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 128: Zentrensteckbrief E-Zentrum Kleefeld Berckhusenstraße

Kleefeld Berckhusenstraße (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	15
Gesamtverkaufsfläche	1.296 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>40% 60%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>34% 66%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	NP, Rossmann, Pilo Fahrradgeschäft
Wochenmarkt	Donnerstag (8-13 Uhr)
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Busanbindung und Stadtbahn Kantplatz
Parksituation	straßenbegleitend, z.T. begrenzt Parkscheibe (2 Std.)
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung (3-4 geschossig), keine hohe Aufenthaltsqualität, S- Bahn begrenzt den Süden



Quelle: cima 2019

Abb. 129: Eindrücke aus dem E-Zentrum Kleefeld Berckhusenstraße



Berckhusenstraße



Berckhusenstraße



Berckhusenstraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Heideviertel

Das E-Zentrum Heideviertel erstreckt sich in Winkelform entlang einer schlichten Ladenzeile am Heidering und im Westen entlang der Misburger Straße. Die Abgrenzung wurde gegenüber 2008 südlich der Burgdorfer Straße leicht erweitert.

Mittels einer Bushaltestelle auf der Misburger Straße besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz. Ein Sammelparkplatz ist der Ladenzeile vorgelagert, welcher ebenfalls dem Wochenmarkt zur Verfügung steht.

Abb. 130: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Heideviertel

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	5	1.283	7,6
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	1.140	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	358	***
davon zentrenrelevant	3	334	***
gesamt	8	1.641	9,1

Quelle: cima 2019

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

Der zentrale Versorgungsbereich Heideviertel umfasst einen großflächigen Supermarkt, zwei Bäckereien, einen Optiker, einen Kiosk, einen Blumenladen, ein Bekleidungsgeschäft und einen Schreibwarenladen. Insgesamt sind im E-Zentrum 1.641 qm Verkaufsfläche mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel angesiedelt. Aufgrund der hohen Wohndichte im unmittelbaren Umfeld verfügt der Standort in seinem fußläufigen Einzugsgebiet über ein hohes Kundenpotenzial.

Dienstleistungen wie ein Friseur, eine Bank und eine Wäscherei tragen ebenfalls zur Nahversorgung bei.

Durch die in die Jahre gekommene Bausubstanz werden Modernisierungen im Gebäudebestand in den Fokus zukünftiger Planungen rücken. Hier gilt es, einen zeitgemäßen Auftritt der Betriebe zu ermöglichen, ohne die Kompaktheit des Zentrums zu vernachlässigen.

Abb. 131: Abgrenzung E-Zentrum Heideviertel



- Einzelhandel**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - ◆ Gesundheits- & Körperpflege
 - Übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften)
 - Bekleidung, Wäsche
 - ◆ Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, Optik
 - Bücher, Schreibwaren
 - ◆ Elektroartikel, Foto, PC, Unterhaltungselektronik
 - Spiel, Sport, Hobby
 - Glas, Porzellan, Keramik, Haushalt
 - Einrichtungsbedarf
 - Baumarktspezifische Sortimente
 - Betrieb < 800m² VKF
 - Betrieb > 800m² VKF
 - Leerstand
- Dienstleistungen**
- ▲ Kundenorientierte Dienstleister inkl. Post/Banken
 - ▲ Verwaltung, Bildung, Gesundheit und Soziales
 - ▲ Gastronomie & Beherbergung
 - ▲ Kultur und Freizeit
 - ▲ Kirchen etc.
 - Leerstand
- Gebietsabgrenzungen**
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich (Kernbereich)
 - - - Zentraler Versorgungsbereich (Ergänzungsbereich)
 - ▭ Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion
 - ▭ Entwicklungsbereich
 - ▭ Sonderstandort
 - Potentialfläche
 - Bushaltestelle
 - Stadtbahnhaltestelle

Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 132: Zentrensteckbrief E-Zentrum Heideviertel

Heideviertel (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	8
Gesamtverkaufsfläche	1.641 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> <p>38% 63%</p> <p>■ periodisch ■ aperiodisch</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> <p>22% 78%</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe City
Wochenmarkt	Freitag 12 bis 18:30 Uhr
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend, Gemeinschaftsparkplatz
Städtebauliche Einordnung	in die Jahre gekommen, einzelne Häuser und Mehrfamilienhäuser/ Wohngebäude im Zentrumsbereich, wenig Aufenthaltsqualität



Quelle: cima 2019

Abb. 133: Eindrücke aus dem E-Zentrum Heideviertel



Heidering



Misburger Straße



Schwarmstedter Straße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Schierholzstraße West

Das E-Zentrum Schierholzstraße West läuft entlang der Schierholzstraße und wird im Westen begrenzt durch den Mittellandkanal und im Osten durch die Bollnäser Straße. Der Versorgungsbereich grenzt direkt an die Stadtbezirksgrenze von Misburg-Anderten und ist aufgrund des Anschlusses an die L382 für Autokunden günstig gelegen. Die Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz ist durch eine Bushaltestelle gegeben.

Das Zentrum Schierholzstraße West bietet derzeit keine nennenswerten städtebaulichen Qualitäten. Es ist eher funktional geprägt und lässt kaum Aufenthaltsqualität entstehen. Durch die beengte Baustruktur sind die Möglichkeiten zur Neustrukturierung des Areals begrenzt. Daher sollte es Ziel sein, das Zentrum im Bestand qualitativ im Rahmen der Möglichkeiten zu entwickeln, um dem Kunden mehr Anreize zum Besuch zu geben als lediglich den reinen Versorgungseinkauf.

Abb. 134: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Schierholzstraße West

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6	1.682	12,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	1.424	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	0	113	0,0
davon zentrenrelevant	0	51	0,0
gesamt	6	1.795	12,3

Quelle: cima 2019

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

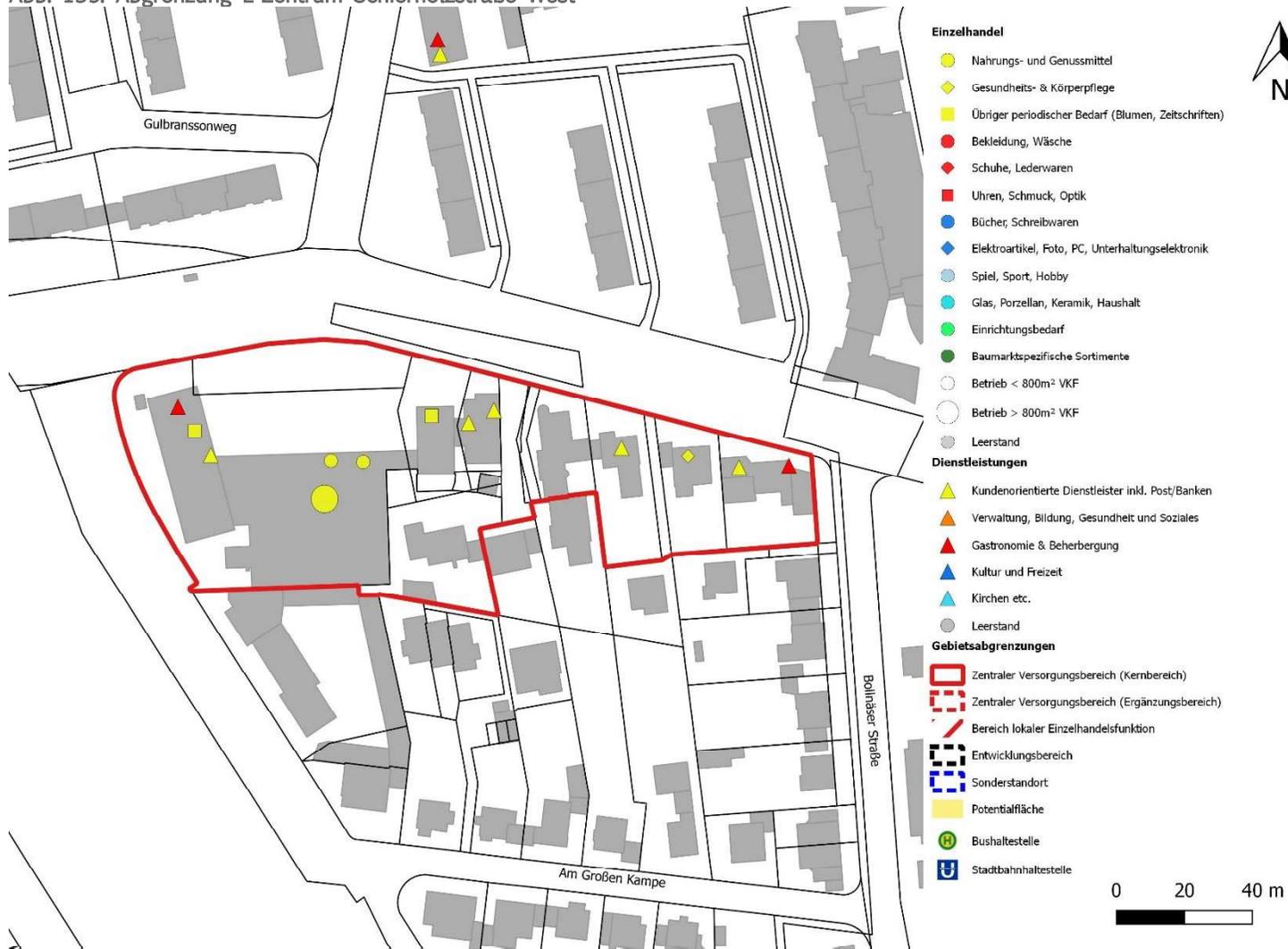
Das E-Zentrum hat vorrangig eine Versorgungsaufgabe für das unmittelbare Umfeld in Groß-Buchholz sowie Misburg Nord.

Genau wie vor zehn Jahren, wird der Standort auch heute noch ausschließlich von Nahversorgungsbetrieben erschlossen. Der wichtigste Magnetbetrieb ist hierbei der großflächige Supermarkt, der durch eine Bäckerei und ein Lebensmittelgeschäft ergänzt wird.

Daneben sind mit einem Blumengeschäft und einer Apotheke weitere nahversorgungsrelevante Angebote im E-Zentrum angesiedelt.

Publikumsorientierte Dienstleistungen (z.B. Friseur und Bank) sorgen für eine Funktionsmischung im Zentrum.

Abb. 135: Abgrenzung E-Zentrum Schierholzstraße West



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 136: Zentrensteckbrief E-Zentrum Schierholzstraße West

Schierholzstraße West (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	6
Gesamtverkaufsfläche	1.795 m ²
Sortimentsstruktur	<p> Betriebe: 0% (periodisch), 100% (aperiodisch) Verkaufsfläche: 6% (periodisch), 94% (aperiodisch) </p>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Rewe
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Busanbindung
Parksituation	straßenbegleitend kostenfrei
Städtebauliche Einordnung	Einzelgebäude, mehrgeschossiger Wohnungsbau, Einfamilienhäuser mit Einzelhandelsnutzung

Quelle: cima 2019

Abb. 137: Eindrücke aus dem E-Zentrum Schierholzstraße West



Schierholzstraße



Schierholzstraße



Schierholzstraße

Quelle: cima 2017

Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Silberstraße

Der zentrale Versorgungsbereich Silberstraße liegt nördlich des Messegeländes und läuft entlang der Silberstraße. Im Zentrum befinden sich zwei Kreuzungsbereiche. Im Westen grenzt das Zentrum an den Knotenpunkt Groß-Buchholzer Kirchweg/ Groß-Buchholzer/ Silberstraße und in der Mitte des E-Zentrums mündet die Pinkenburger Straße in das Gebiet.

Durch die eingerichtete 30er Zone im gesamten Versorgungsbereich wird die Minderung der Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr teilweise aufgefangen. Der dörflich geprägte Ortskern mit den historischen Fachwerkhäusern verschafft dem E-Zentrum ein positives Erscheinungsbild.

Abb. 138: Einzelhandelsstrukturen im E-Zentrum Silberstraße

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	3	716	***
davon Nahrungs- und Genussmittel	3	650	***
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	86	***
davon zentrenrelevant	2	83	***
gesamt	5	802	4,6

Quelle: cima 2019

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

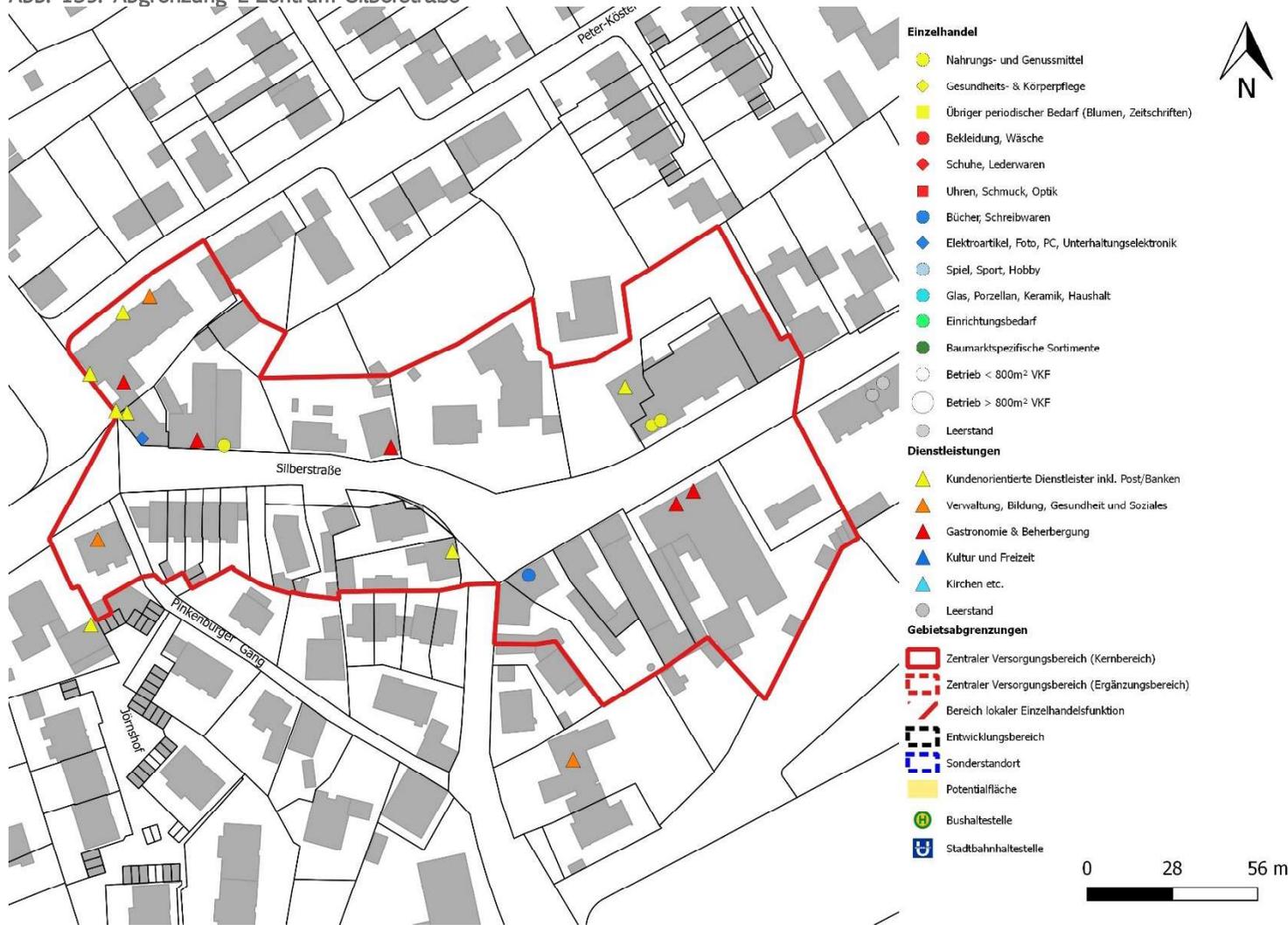
Gegenüber 2008 hat sich das Einzelhandelsangebot kaum geändert. Von den ehemals sechs Betrieben konnten sich fünf an diesem Standort halten. Die Besatzdichte ist sehr sporadisch und wird häufig durch Wohnnutzung unterbrochen. Im Kreuzungsbereich Groß-Buchholzer Kirchweg/ Groß-Buchholzer/ Silberstraße weisen Einzelhandel und Dienstleistungen die höchste funktionale Dichte auf. 60 Prozent (bzw. drei Betriebe) des Angebotes fallen auf den periodischen Bedarfsbereich, darunter ein Lebensmitteldiscounter, der eine wichtige

Nahversorgungsfunktion für die anschließenden Wohnsiedlungsbereiche übernimmt.

Dienstleistungsbetriebe im E-Zentrum sorgen für wichtige Synergie- und Kopplungseffekte. Besonders gastronomische Betriebe wie Restaurants und Cafés sind im Versorgungsbereich angesiedelt.

Der Erhalt der bestehenden Strukturen steht im Vordergrund der Entwicklungsziele für die kommenden Jahre. Durch die alte Bausubstanz werden Modernisierungsmaßnahmen und Ansiedlungen erschwert. Eine Funktionskonzentration im Bereich des Nahversorgungsbetriebs wäre zukünftig wünschenswert. Ein größeres Flächenpotenzial stellt ein Flachbau (frühere Nutzung durch Getränkemarkt) mit vorgelagertem Parkplatz im Osten des Zentrums dar.

Abb. 139: Abgrenzung E-Zentrum Silberstraße



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abb. 140: Zentrensteckbrief E-Zentrum Silberstraße

Silberstraße (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	5
Gesamtverkaufsfläche	802 m ²
Sortimentsstruktur	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Betriebe</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verkaufsfläche</p> </div> </div>
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	NP
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	Busanbindung, Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Großbuchholzer Straße/ Kirchweg
Parksituation	straßenbegleitend ohne Beschränkung, kostenfrei
Städtebauliche Einordnung	Viele Fachwerkhäuser, historische Bausubstanz



Quelle: cima 2019

Abb. 141: Eindrücke aus dem E-Zentrum Silberstraße



Silberstraße



Groß-Bucholzer-Kirchweg



Silberstraße

Quelle: cima 2017