

Konkretisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit integriertem Nahversorgungskonzept der Landeshauptstadt Hannover | 2025

Ausweisung eines Entwicklungsbereichs im Stadtteil Misburg-Süd

Begründung



Inhalt

1 Anlass und Zielsetzung	3
2 Rechtliche Rahmenbedingungen, Zentren- und Nahversorgungskonzept	3
3 Stadtbezirk Misburg-Anderten	5
4 Konkretisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Nahversorgungskonzeptes	5
5 Fazit	10

1 Anlass und Zielsetzung

Im Jahr 2021 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen. Die Konzepte bilden die Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels und der Nahversorgung und dienen gesamtstädtisch als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung und als einheitliche Beurteilungsgrundlage für Ansiedlungs- und Entwicklungsvorhaben. Grundlage des Konzeptes sind die Ergebnisse des CIMA-Gutachtens aus dem Jahr 2019 (Abschlussbericht auf der Basis der Kartierung von 2017) sowie das zuvor beschlossene Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011.

Das Konzept aus 2021 weist unter anderem Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Versorgungs- und Entwicklungsstandorte im Stadtgebiet aus, identifiziert unterversorgte Bereiche und Branchen und macht Entwicklungsvorschläge, um diesen Defiziten entgegenzuwirken. Eine Entwicklung und insbesondere die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels außerhalb der darin festgelegten Versorgungs- und Entwicklungsbereiche ist im Konzept generell nicht vorgesehen.

Da auch der Einzelhandel in Hannover vielfältigen Herausforderungen, Entwicklungen und Trends unterliegt, ist eine kontinuierliche Überprüfung und Fortschreibung des vorliegenden Konzeptes erforderlich. So haben sich in jüngster Zeit im Stadtbezirk Misburg-Anderten Entwicklungen ergeben, die eine kleinräumige Ergänzung der Zentrenstruktur durch die Ausweisung eines Entwicklungsbereiches erforderlich machen. Ziel ist es, die Umsetzung einer neu entstandenen Entwicklungsperspektive für den Einzelhandel und die Nahversorgung in einem bisher unterversorgten Bereich zu ermöglichen.

Gerade die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen nimmt eine zentrale Rolle im Rahmen der Daseinsvorsorge ein und ist ein wichtiger Baustein für gleichwertige Lebensverhältnisse. Fußläufige Erreichbarkeit und Wohnortnähe sind dabei entscheidende Faktoren.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, Zentren- und Nahversorgungskonzept

2.1 Elemente zur räumlichen Steuerung

Ein wesentliches Element der räumlichen Steuerung des Einzelhandels sind die „Zentralen Versorgungsbereiche“ (ZVB). Es handelt sich um eine parzellenscharfe, planerische Festlegung von Bereichen, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden sollen. Sie sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind bspw. Versorgungseinrichtungen der medizinischen Versorgung, der Bildung, der Verwaltung, des Sports und der Kultur sowie der Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs und damit insbesondere des Einzelhandels.

Die planerische Intention besteht darin, Einrichtungen der Daseinsvorsorge an geeigneten und gut erschlossenen Standorten zu bündeln, um Agglomerationsvorteile zu generieren, die eine leichte und wirtschaftliche Erreichbarkeit gewährleisten. Dabei gilt i.d.R.: Je besser die Erreichbarkeit und je höher das Ausstattungsniveau, desto höher die Zentralität.

Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich in Zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Eine Ausnahme stellen Angebote dar, die Lücken in der Nahversorgung schließen und Wohngebiete versorgen, die vom nächsten Zentralen Versorgungsbereich weiter als 1.000 m Fußweg entfernt liegen. Entwicklungen sogenannter 'Solitärstandorte' sind immer kritisch zu prüfen.

Für die Landeshauptstadt Hannover sind im EZK 2021 folgende Zentrale Versorgungsbereiche festgelegt:

- A-Zentrum (Mitte)
- B-Zentrum (Lister Meile)
- C-Zentren (9x)
- D-Zentren (21x)
- E-Zentren (22x)
- Ergänzungsbereiche

Zusätzlich dargestellt werden Standorte, die ein Entwicklungspotential beinhalten oder die Versorgung bestimmter Wohngebiete sicherstellen, ohne die Qualität eines ZVB aufzuweisen:

- Entwicklungsbereiche (8x)
- Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion
- Solitäre Nahversorgungsstandorte

Im Rahmen dieser Zentrenstruktur erfolgt mit der hier vorliegenden Konkretisierung eine Ergänzung in den Entwicklungsbereichen. Diese sind nicht oder in nur geringem Umfang mit Versorgungsstrukturen ausgestattet, es liegen jedoch bereits konkrete Planungsvorstellungen für die weitere Entwicklung vor. Es handelt sich daher um eine informelle Abgrenzung. Sobald die Planung umgesetzt ist, können Entwicklungsbereiche als neue Zentrale Versorgungsbereiche übernommen werden (je nach Ausprägung als A- bis E-Zentrum). Mit Entwicklungsbereichen wird eine klare Perspektive für ansiedlungswillige Unternehmen geschaffen.

Ein weiteres Element der räumlichen Steuerung ist die „Hannoversche Liste“ der Einzelhandelssortimente. Diese Liste gliedert die verschiedenen Sortimente im Einzelhandel in nahversorgungsrelevante (zugleich zentrenrelevant), zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Für die hier vorliegende Konkretisierung sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von Bedeutung. Zentrenrelevant sind bspw. Waren wie Bekleidung, Wäsche, Spielwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Schuhe, Papier- und Schreibwaren. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind täglich oder wöchentlich nachgefragte Waren wie Lebensmittel, Drogeriewaren und Arzneimittel.

Neben den o.g. Steuerungselementen gibt es noch sogenannte Sonderstandorte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Deren Struktur und Verteilung im Stadtgebiet ist von dieser Konkretisierung nicht betroffen.

2.2 Nahversorgungskonzept

Ergänzend zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2011 wurde 2021 erstmals ein Nahversorgungskonzept erstellt. Es wird durch die hier vorliegende Konkretisierung verändert. Das Nahversorgungskonzept liefert eine umfassende Bestandsanalyse der Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur sowie eine Analyse der Nahversorgungssituation unter Berücksichtigung der Wochenmärkte. Es stellt Einzugsbereiche und mögliche Versorgungslücken dar, gibt Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung und ist damit ein wichtiges Steuerungsinstrument. Das übergeordnete Leitbild für die Landeshauptstadt Hannover ist hierbei die möglichst gesamtstädtische Abdeckung mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten. Dabei sind Agglomerationen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden und Nahversorger i.d.R. in Zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Zudem soll jeder Zentrale Versorgungsbereich einen Lebensmittel-Magnetbetrieb beherbergen, um den Standort als Frequenzbringer zu stärken.

3 Stadtbezirk Misburg-Anderten

Die hier vorliegende Konkretisierung des EZK betrifft den Stadtteil Misburg-Süd im Stadtbezirk Misburg-Anderten. Bezogen auf die Bevölkerung wächst der Stadtteil Misburg-Süd seit 2018 stärker als der Stadtbezirk Misburg-Anderten und die Landeshauptstadt Hannover insgesamt. Insgesamt ist zudem mit einem weiteren Bevölkerungswachstum im Stadtbezirk zu rechnen. Ein Neubaugebiet für Wohnen (Steinbruchsfeld-Ost) befindet sich dazu in der Umsetzung. Darüber hinaus findet an vielen Stellen eine Nachverdichtung in der Wohnnutzung statt.

Weiterhin werden zahlreiche öffentliche Investitionen für Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur getätigt, die zu einer qualitativen Stärkung des Standortes und zu einer weiteren Stabilisierung, Funktionsstärkung und Verdichtung im Stadtbezirk führen.

4 Konkretisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Nahversorgungskonzeptes

4.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Stadtbezirk Misburg-Anderten beherbergt im EZK 2021 vier Zentrale Versorgungsbereiche: das C-Zentrum Meyers Garten, das E-Zentrum Hannoversche Straße, das E-Zentrum Anderten und das E-Zentrum Schierholzstraße Ost. Für den Stadtteil Misburg-Süd ist nunmehr für die teilräumliche Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete die Ausweisung des neuen Entwicklungsbereiches „Max-Kuhlemann-Straße“ mit Perspektive auf ein E-Zentrum (ZVB) vorgesehen.

In weiten Teilen des Wohngebietes „Misburg-Süd“ ist bislang kein Zentraler Versorgungsbereich innerhalb von 1.000 m fußläufig erreichbar, was eine unbefriedigende Versorgungsstruktur darstellt. Die nächstgelegenen ZVB sind das C-Zentrum Meyers Garten in ca. 2,2 km Entfernung sowie das E-Zentrum Anderten in ca. 1,3 km Entfernung (vgl. Abbildung 1). Um das E-Zentrum Anderten zu erreichen, müssen Gleisanlagen gequert werden.

Eine gezielte und strategische Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist somit derzeit am Wohnstandort „Misburg-Süd“ nicht möglich.

Eine im Bereich Misburg-Süd bestehende Geschäftszeile mit verschiedenen kleinteiligen Betrieben entlang der Anderter Straße bot bislang nicht die Voraussetzungen für die Festlegung eines Entwicklungs- oder Zentralen Versorgungsbereiches, weshalb im EZK 2021 auch kein Entwicklungs- oder Versorgungsbereich ausgewiesen wurde. Als Mindestkriterium für die Ausweisung eines E-Zentrums definiert das EZK 2021 das Vorhandensein mindestens *eines* Nahversorgers sowie *eines* ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots. Diese Voraussetzungen waren bislang nicht gegeben. Für die Ausweisung eines Entwicklungsbereiches fehlten bislang die Entwicklungsperspektiven für einen Lebensmittelhändler, da weder private noch städtische Flächen für die Ansiedlung eines Nahversorgers zur Verfügung standen.

Diese Entwicklungsperspektiven im Nahbereich der Geschäftszeile haben sich seit 2024 grundlegend geändert: [REDACTED] hat das Grundstück Anderter Straße 127 erworben und plant, den bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Anderter Straße 81 dorthin zu verlagern. Dabei soll die Verkaufsfläche erweitert werden. Durch die Verlagerung des derzeit in nicht integrierter Lage bestehenden Betriebes auf das Grundstück Anderter Straße 127 wird der Nahversorger stärker in das Siedlungsgefüge des Stadtteils eingebunden. Gleichzeitig wird

angestrebt, die Neuansiedlung so zu gestalten, dass auch eine funktionale und zweckmäßige Vernetzung der Angebotsstruktur mit dem angrenzenden Geschäftsbereich gewährleistet ist.

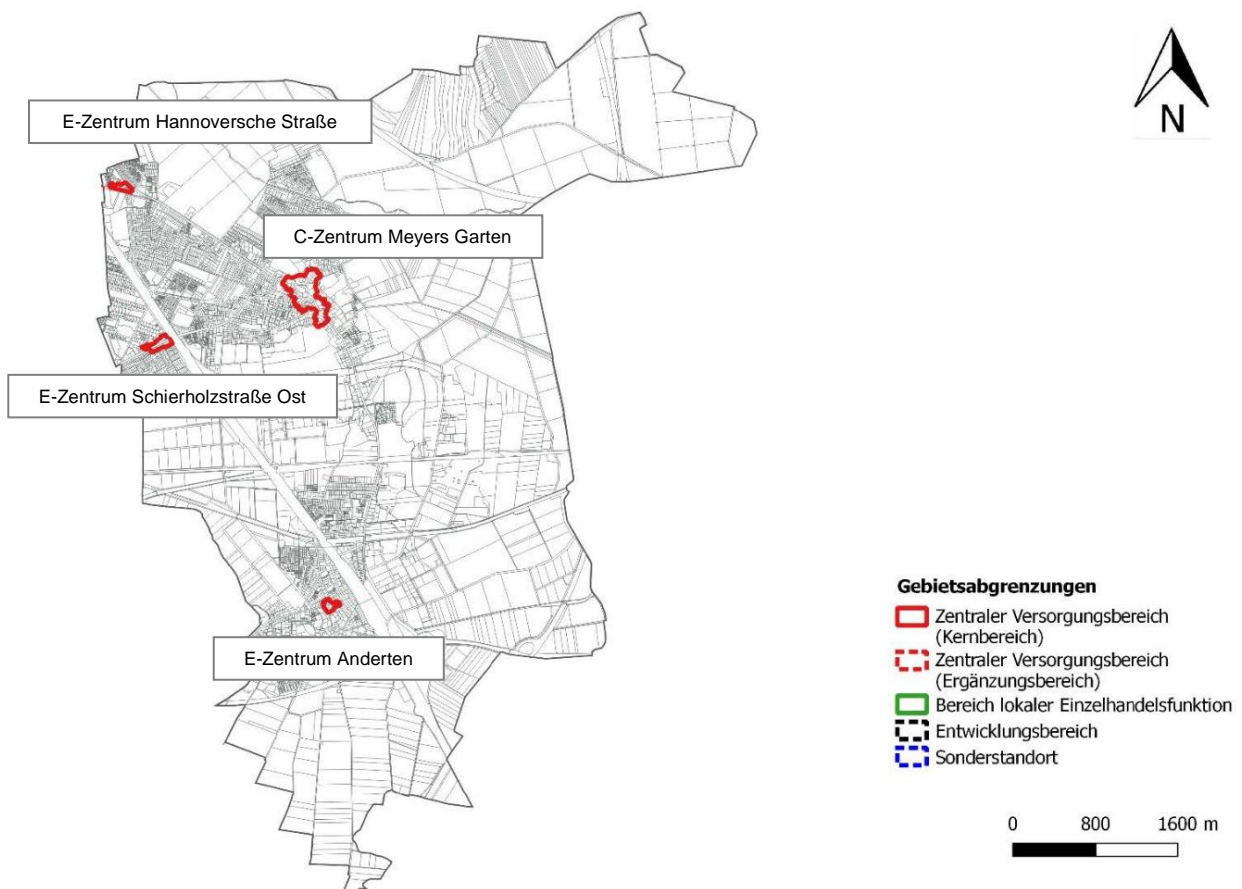


Abbildung 1: Übersicht der derzeitigen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Misburg-Anderten.

Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2025, Bearbeitung: Landeshauptstadt Hannover 2025

Nach den landesplanerischen Vorgaben ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese städtebaulich integrierten Bereiche sind verbindlich festzulegen und zu begründen (als Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB). Da für das Gebiet bislang kein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde, ist die Ansiedlung eines wirtschaftlich dauerhaft tragfähigen Lebensmittelanbieters nicht zulässig.

Nachdem bereits bei der Aufstellung des EZK 2021 die Ausweisung eines Entwicklungsbereiches an dieser Stelle diskutiert und ausschließlich aufgrund fehlender Entwicklungsperspektiven verworfen wurde, begrüßt die LHH die nun mögliche Entwicklung. Daher ist vorgesehen, den gesamten Geschäftsbereich an der Anderter Straße als Entwicklungsbereich „Max-Kuhlemann-Straße“ in das EZK aufzunehmen (vgl. Abbildung 2). Nach erfolgreicher Umsetzung des Verlagerungsvorhabens soll für den Standort die Festsetzung eines E-Zentrums ermöglicht werden.

Mit der räumlichen Ausweisung des Entwicklungsbereiches wird eine ausgeglichene Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Stadtbezirk Misburg-Anderten und eine Entwicklung von Einzelhandel und Nahversorgung unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben ermöglicht. Die Konkretisierung des EZK trägt damit zur langfristigen funktionalen Stärkung und Entwicklung sowie Attraktivitätssteigerung des Stadtteils bei. Alle übrigen Festsetzungen und Zielsetzungen im EZK 2021 bleiben bestehen und wurden lediglich um einen Standort ergänzt.

Eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1939 zu erstellende Verträglichkeitsuntersuchung sichert die Ausgestaltung der Neuansiedlung. Negative

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne einer Funktionsstörung der übrigen Zentralen Versorgungsbereiche können so ausgeschlossen werden.

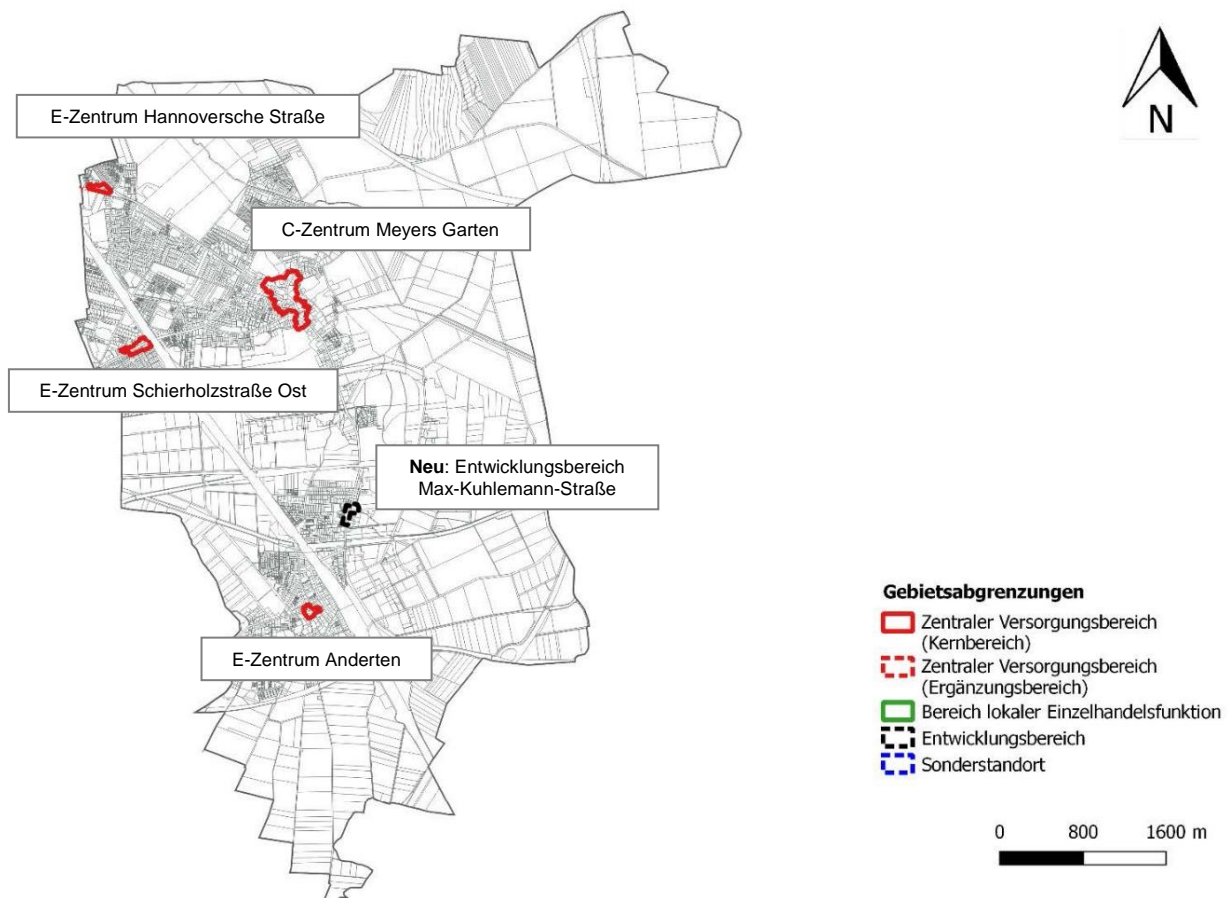


Abbildung 2: Übersicht der aktualisierten Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Misburg-Anderten.
Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2025, Bearbeitung: Landeshauptstadt Hannover 2025

Steckbrief: Entwicklungsbereich „Max-Kuhlemann-Straße“ (2025)

Zwischen Max-Kuhlemann-Straße und Anderter Straße wird der neue Entwicklungsbereich „Max-Kuhlemann-Straße“ festgelegt (vgl. Abbildung 3). Der Bereich umfasst die Flurstücke 110/1, 13/23, 13/36 und 13/37 im Flur 11, Gemarkung Anderten beidseits der Anderter Straße.

In der dort bestehenden Geschäftszeile befinden sich bereits Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie Dienstleister. Zu den Einzelhandelsbetrieben zählen ein Getränkemarkt, eine Bäckerei sowie ein Kiosk, zu den Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben neben einem Eiscafé auch ein Partyservice und ein Imbiss. Weiterhin befindet sich eine Spielhalle im Entwicklungsbereich. Diese Bestandssituation wird durch die konkreten Planungsabsichten für einen frequenzbringenden Lebensmittelnahversorger (Lebensmitteldiscounter) auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzt.

Fußläufig aus der Wohnsiedlung und mit dem Fahrrad ist der Entwicklungsbereich gut erreichbar. Die Bushaltestelle „Max-Kuhlemann-Straße“ der Linie 125 erschließt den Entwicklungsbereich im Rahmen des ÖPNV. Über die Anderter Straße ist ebenfalls eine gute Anbindung für den MIV gegeben.

Perspektive: Künftig kann sich der Entwicklungsbereich „Max-Kuhlemann-Straße“ zu einem Zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines E-Zentrums entwickeln. Dazu ist es zunächst nötig, ein vollwertiges Nahversorgungsangebot bereitzustellen.

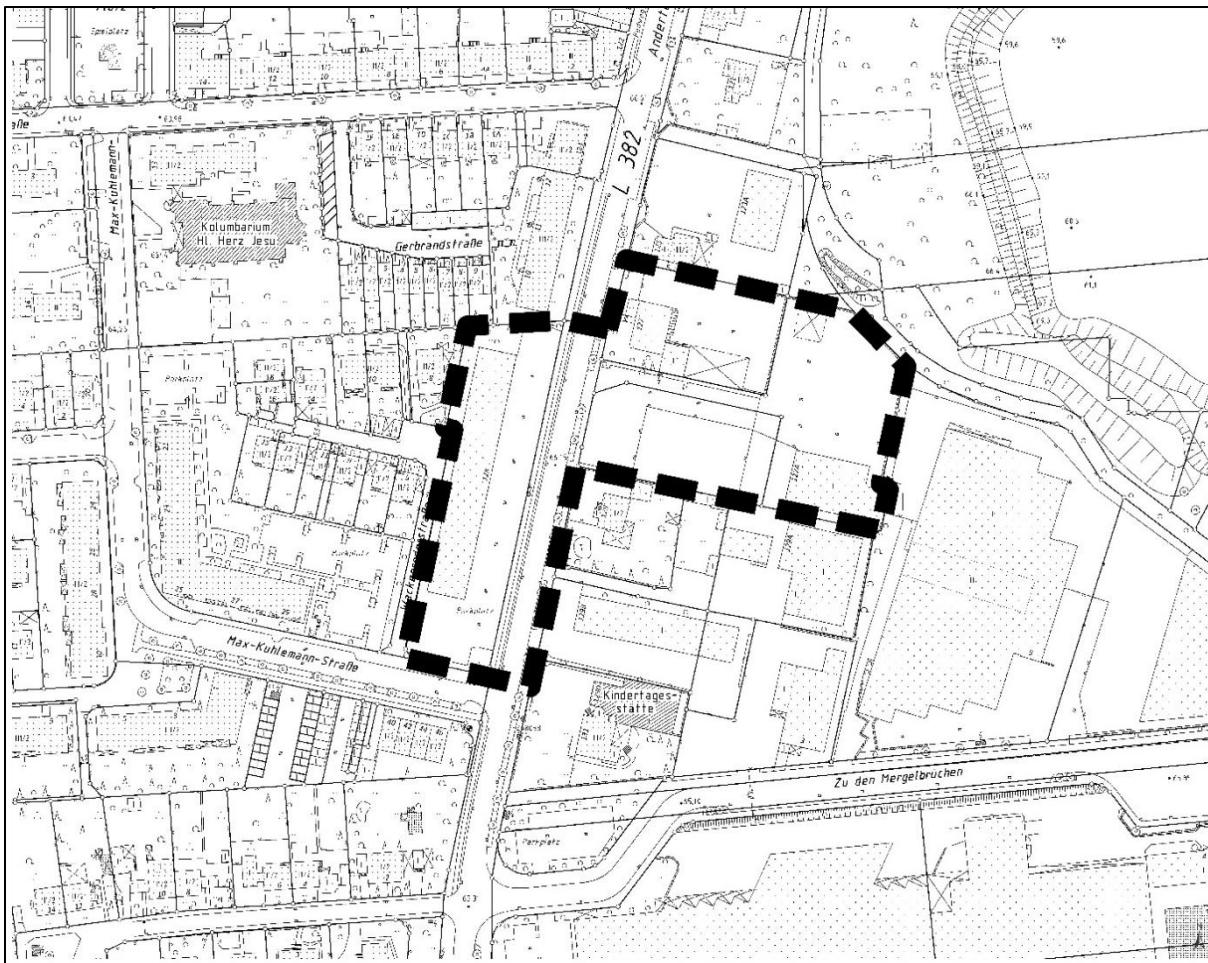


Abbildung 3: Abgrenzung Entwicklungsbereich „Max-Kuhlemann-Straße“

Kartengrundlage: Landes-hauptstadt Hannover 2025, Bearbeitung: Landes-hauptstadt Hannover 2025

4.2 Nahversorgungskonzept

Im Nahversorgungskonzept werden für die Landeshauptstadt das Nachfragepotenzial sowie die Einzelhändler in ihrer Angebots-, Umsatz- und Verkaufsflächenstruktur analysiert. Für den Stadtbezirk Misburg-Anderten wurden 11 Lebensmittelnahversorger erfasst und in Steckbriefen näher erläutert. Sobald das Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben umgesetzt wurde, wird ein weiterer Nahversorgersteckbrief erstellt.

Im Rahmen des Nachfragepotenzials liegt die sogenannte Kaufkraftkennziffer im Stadtbezirk, d.h. das Kaufkraftniveau des Bezirks pro Einwohner*innen, mit einem Wert von 111,3 vergleichsweise hoch. Der Stadtteil Misburg-Süd 2024 verfügt über eine Kaufkraftkennziffer von 116,9 und fällt damit im Vergleich zum Stadtbezirk und zur gesamten Landeshauptstadt (103,9) überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Bereich Misburg-Süd bieten neben einer überdurchschnittlichen Kaufkraft und einer positiven Bevölkerungsentwicklung insgesamt zusätzliche Impulse für eine zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil. Bereits im Nahversorgungskonzept 2021 wird hierzu deutlich, dass sich im Stadtbezirk Misburg-Anderten bei einem Nachfragevolumen von 117 Mio. € und einem Umsatz von 94,9 Mio. € ein Kaufkraftsaldo von -22,2 Mio. € ergibt und eine Handelszentralität von lediglich 81,1 besteht. Der Zentralitätswert steht für die Attraktivität eines Standortes und bildet ab, wieviel Kaufkraft im Stadtbezirk selbst gebunden werden kann. Ein Wert unter 100 signalisiert Kaufkraftabflüsse in benachbarte oder weiter entfernte Einkaufslagen und weist damit auf eine leichte Unterversorgung in der Angebotsstruktur hin.

Diese Lücken in der Nahversorgung gilt es zu füllen. Dabei sind gemäß Nahversorgungskonzept auch Neuansiedlungen zu ermöglichen, vor allem um eine Verbesserung der kleinräumigen Versorgungssituation und der Qualität zu erreichen. Die Lücke im nahversorgungsrelevanten Bereich wird mit der Umsiedlung des Lebensmittel-discounters und der Vergrößerung der Verkaufsfläche geschlossen. Ein Nachweis zur Verträglichkeit sichert die übrigen Versorgungsstrukturen.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsstandorte, die im Nahversorgungskonzept dargestellt wird, kommt es zu einer Verschiebung der bislang dargestellten fußläufigen Einzugsbereiche: Das Wohngebiet Misburg-Süd wird durch die Verlagerung des Lebensmittelbetriebes besser mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten versorgt, während die fußläufige Erreichbarkeit im Bereich der Portlandsiedlung entfällt (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 5). Hier müssen die Bewohner zukünftig etwas weitere Wege zurücklegen. Durch die Verlagerung werden jedoch insgesamt mehr Einwohner*innen auf einer größeren Siedlungsfläche fußläufig versorgt. Zudem werden durch die Ausweisung eines Entwicklungsgebietes klare Entwicklungsperspektiven für Einzelhandel und Nahversorgung geschaffen. Aus diesem Grund ist die Verlagerung mit den Zielen der Landesraumordnung (gleichwertige Lebensverhältnisse) vereinbar und aus Sicht der Stadt erwünscht.

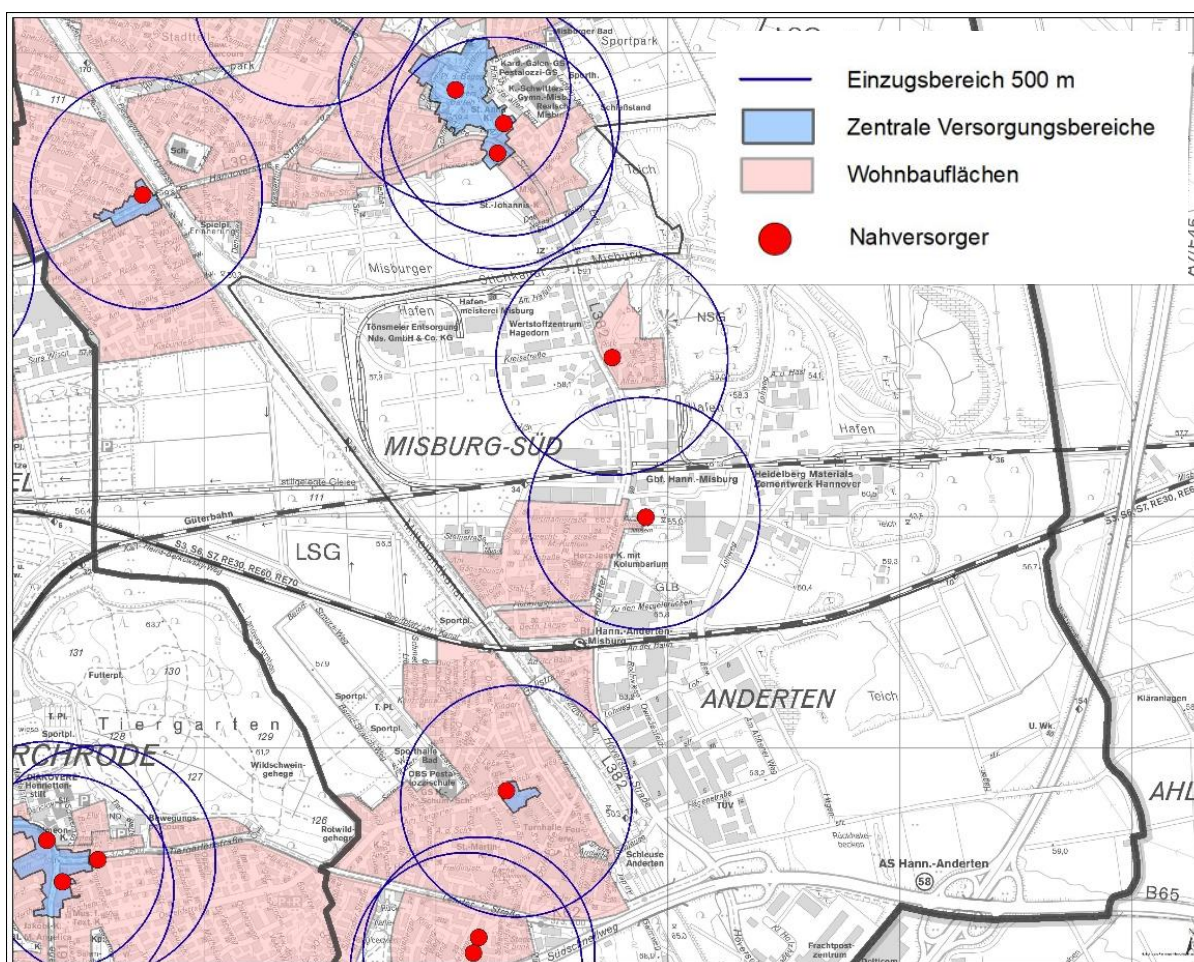


Abbildung 4: Derzeitige Nahversorgungsstruktur im Bereich Misburg-Süd.

Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2025, Bearbeitung: Landeshauptstadt Hannover 2025

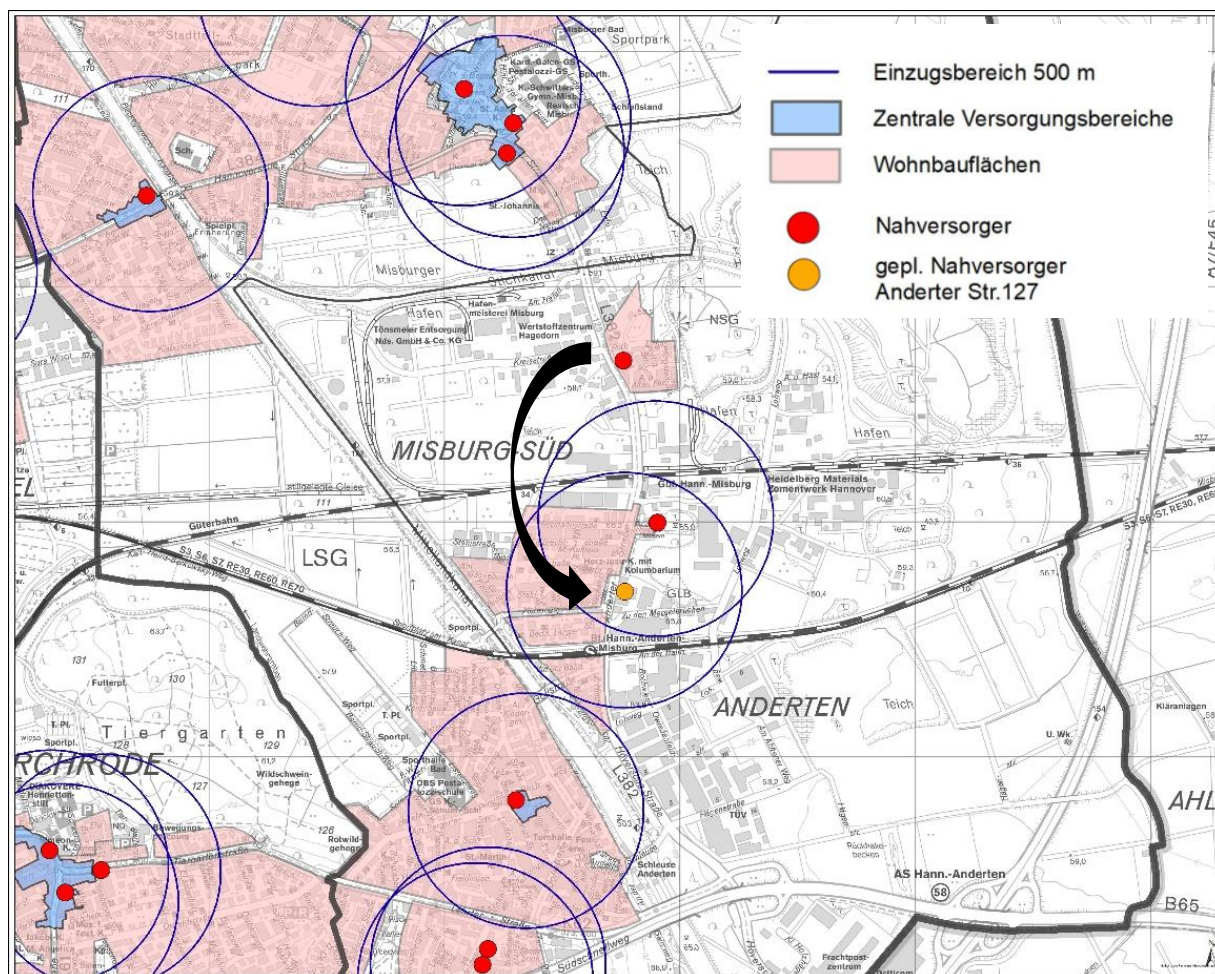


Abbildung 5: Aktualisierte Nahversorgungsstruktur im Bereich Misburg-Süd.

Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2025, Bearbeitung: Landeshauptstadt Hannover 2025

5 Fazit

Die Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie des Nahversorgungskonzeptes der Landeshauptstadt Hannover stellt neben dem ursprünglichen Konzept aus 2021 eine Orientierungs- und Steuerungsgrundlage für Verwaltung und Politik dar.

Die vorliegende Konkretisierung für den Stadtbezirk Misburg-Anderten schafft hierbei eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige und bedarfsorientierte Stadtentwicklung sowie Planungs- und Investitionssicherheit für die im Handel agierenden Investor*innen und Betreibenden. Für viele Einwohner*innen im Stadtteil kann langfristig die Versorgungssicherheit in zumutbarer Entfernung am Wohnort verbessert und gesichert werden. Damit kann auch den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen werden.

Im Einzelhandel ist auch zukünftig mit erheblichen Veränderungen zu rechnen. Diese können sich in unterschiedlicher Form räumlich und funktional auf die Zentren auswirken. Das Einzelhandelskonzept ist daher weiterhin bei entsprechenden Entwicklungen auf möglichen Anpassungsbedarf zu überprüfen.