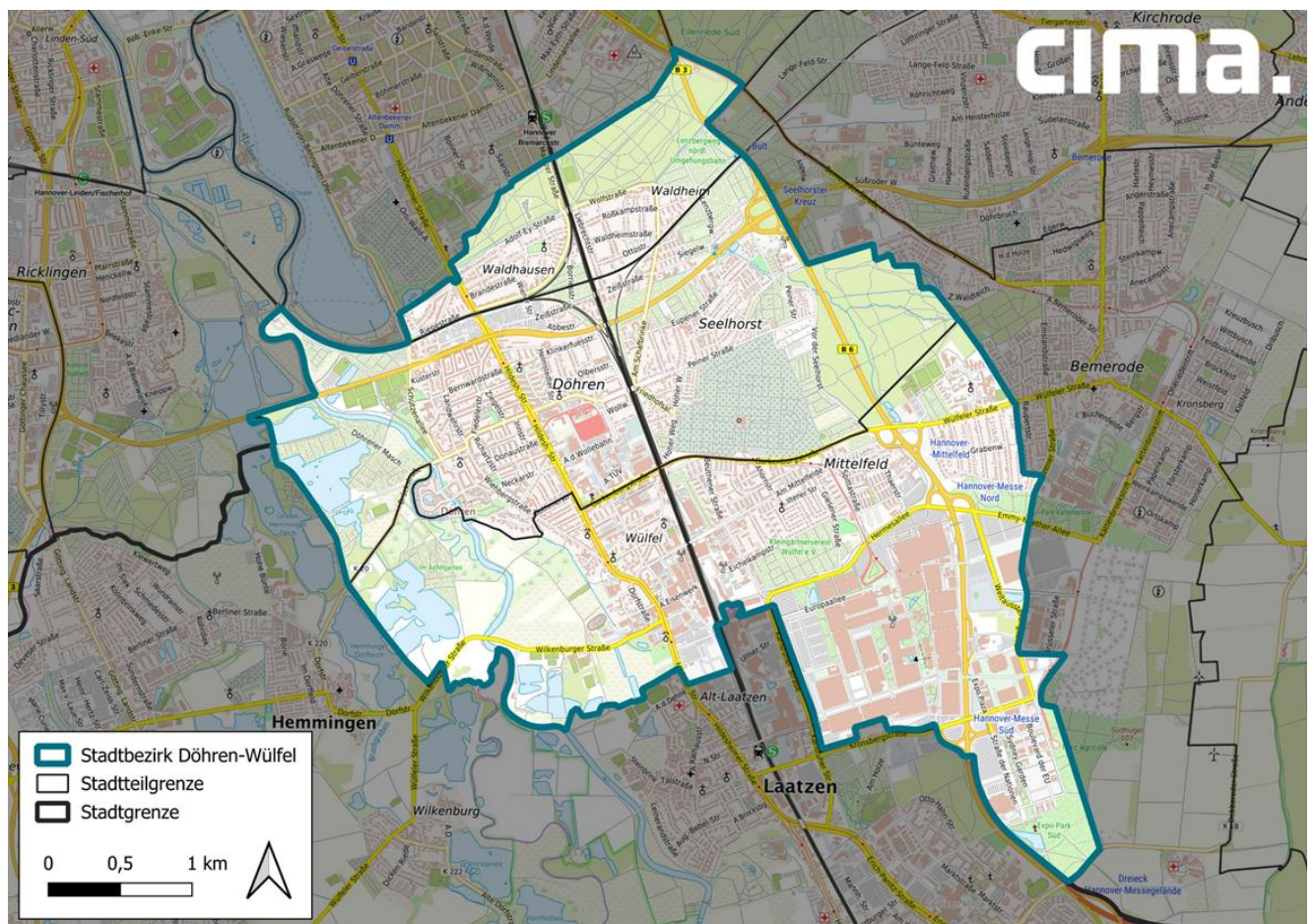


2. Konkretisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit integriertem Nahversorgungskonzept der Landeshauptstadt Hannover | 2026

Aktualisierung der Elemente zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels im Stadtbezirk Döhren-Wülfel

Begründung



Inhalt

1 Anlass und Zielsetzung	3
2 Rechtliche Rahmenbedingungen, Zentren- und Nahversorgungskonzept	3
3 Stadtbezirk Döhren-Wülfel.....	5
4 Konkretisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Nahversorgungskonzeptes	7
5 Fazit und Ausblick	16

1 Anlass und Zielsetzung

Im Jahr 2021 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen. 2026 wurde ergänzend in einer 1. Konkretisierung eine kleinräumige Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen im Stadtbezirk Misburg-Anderten vorgenommen.

Die Konzepte (hier abgekürzt als EZK) 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. Als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) ist es für die Verwaltung verbindlich und dient gegenüber der Landes- und Regionalplanung als Nachweis der fachlich korrekten Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Vorgaben zum Einzelhandel.

Die hier fokussierte 2. Konkretisierung des EZK dient der teilräumlichen Anpassung des Konzeptes an veränderte strukturelle und städtebauliche Rahmenbedingungen im **Stadtbezirk Döhren-Wülfel**. Hintergrund hierfür sind dynamische Entwicklungen in der Einzelhandelsstruktur, laufende und geplante städtebauliche Projekte sowie Veränderungen im Nahversorgungsnetz seit der Beschlussfassung des gesamtstädtischen Konzeptes im Jahr 2021. Ein Fachgutachten der CIMA nimmt anhand der im gesamtstädtischen EZK beschlossenen Ziele und Grundsätze eine Neubewertung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk mit ihren aktuell erfassten Betrieben vor und empfiehlt eine kleinräumige Anpassung der Zentrenstruktur.

Gerade vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel – geprägt durch den Bedeutungszuwachs des Onlinehandels, steigende Flächenanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel sowie veränderte Konsum- und Mobilitätsmuster – kommt der konsequenten Steuerung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen und Entwicklungen in der Nahversorgung eine besondere Bedeutung zu. Die geplante 2. Konkretisierung des Konzeptes soll hierfür eine belastbare Entscheidungsgrundlage schaffen und Perspektiven für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Standortverlagerungen im Stadtbezirk Döhren-Wülfel definieren.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, Zentren- und Nahversorgungskonzept

2.1 Elemente zur räumlichen Steuerung

2.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Ein wesentliches Element zur 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. Mindestvoraussetzung für die Einstufung als ZVB ist das Vorhandensein eines Lebensmittelanbieters und ergänzend mindestens eines weiteren Handelsbetriebs.

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.

Für die Landeshauptstadt Hannover sind im EZK folgende **Zentralen 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 (9x)
- Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion
- Solitäre Nahversorgungsstandorte

Neben den o.g. Steuerungselementen gibt es 10 sogenannte **Sonderstandorte** für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Fachmarktstandorte).

2.1.2 Nahversorgungsstandorte

Ergänzend zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2011 wurde 2021 erstmals ein Nahversorgungskonzept erstellt. 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.

Solitäre Lebensmittelnahversorger ergänzen die ZVB dort, wo diese fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten nicht gewährleistet ist.

2.1.3 Sortimentsliste

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 insbesondere 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. Eine Änderung der Sortimentsliste erfolgt mit dieser Konkretisierung nicht.

2.2 Leitlinien zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben

Die in Abbildung 1 dargestellte Ansiedlungsmatrix verdeutlicht die kombinierte Anwendung der unter 2.1 dargestellten und erläuterten Steuerungsinstrumente.

Ansiedlungsmatrix		zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
zentrale Versorgungs- bereiche	A-Zentrum	zulässig, prioritäre Ansiedlung	zulässig	zulässig
	B- und C-Zentrum	zulässig (orientiert an Versorgungs- funktion)	zulässig	zulässig
	D- und E-Zentrum	kleinflächig zulässig	zulässig, auch großflächig (orientiert an Nahversorgungsfunktion)	ausnahmsweise zulässig
weitere Standort- kategorien ↑ in nicht ausreichend versorgten Gebieten Aufstufung angestrebt	Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion	kleinflächig zulässig	kleinflächig zulässig, ggf. auch großflächig nach Einzelfallprüfung (orientiert an Nahversorgungsfunktion)	ausnahmsweise zulässig
	Siedlungsstrukturell integrierte Lagen in Wohn-, Misch- und Urbanen Gebieten	ausnahmsweise kleinflächig zulässig	kleinflächig zulässig, ggf. auch großflächig nach Einzelfallprüfung (orientiert an Nahversorgungsfunktion)	ausnahmsweise zulässig
	Sonderstandorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	zulässig, prioritäre Ansiedlung
	sonstige, nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	ausnahmsweise zulässig, nach Einzelfallprüfung
	Gewerbegebiete/ Industriegebiete	keine Ansiedlung (Annexhandel zulässig)	keine Ansiedlung (Annexhandel zulässig)	konzeptionell nicht vorgesehen, kleinflächig zulässig

Abbildung 1: Ansiedlungsleitlinien der Landeshauptstadt Hannover nach Zentrenkategorien

In der hier vorliegenden 2. Konkretisierung des EZK werden die Kriterien für die Zuordnung zu den einzelnen Zentrenkategorien ebenso beibehalten wie die Berücksichtigung der hannoverschen Liste. Es erfolgt lediglich auf Basis der aktuellen Bestandssituation eine Aktualisierung in der Zuordnung des jeweiligen Einzelhandelsstandortes zur einzelnen Zentrenkategorie.

3 Stadtbezirk Döhren-Wülfel

Die 2. Konkretisierung des EZK betrifft den Stadtbezirk Döhren-Wülfel im südlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Hannover. Er umfasst die Stadtteile Döhren, Wülfel, Mittelfeld, Waldhausen und Waldheim.

Die Siedlungsstruktur in Döhren-Wülfel ist sehr heterogen und reicht von dicht bebauten, urban geprägten Quartieren bis zu locker bebauten Wohnlagen und großflächigen Sonder- und Freiraumnutzungen.

Die Bevölkerung verteilt sich innerhalb des Bezirks deutlich ungleich auf die sechs Stadtteile. Den Bevölkerungsschwerpunkt des Stadtbezirks bilden die Stadtteile Döhren, Wülfel und Mittelfeld. Deutlich weniger Personen bewohnen die Stadtteile Waldhausen und Waldheim.

Ein Großteil der Einzelhandelsstandorte konzentriert sich im Bereich Döhren/Wülfel. Hier befindet sich eine hohe Dichte vor allem kleinflächiger Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$), wobei der periodische Bedarf quantitativ dominiert und in enger Nachbarschaft auftritt.

Im übrigen Bezirk dünnen sich die Einzelhandelsstandorte deutlich aus und gruppieren sich eher in kleinen, voneinander getrennten Zentren. Der periodische Bedarf bildet dabei weniger zusammenhängende Angebotslagen, sondern mehr punktuelle Nahversorgungsinseln.

Insgesamt zeigt sich im Stadtbezirk Döhren-Wülfel dabei eine Einzelhandelsstruktur, die im periodischen Bedarf eine hinreichende Angebotsbreite aufweist. Ein wesentlicher Teil der Nahversorgung wird jedoch durch Einzelhandelsbetriebe geleistet, die sich außerhalb der ZVB befinden, teilweise in Insellagen, teilweise als Fehlplatzierung in Fachmarktstandorten.

Die Flächen- und damit auch die Frequenz- und Umsatzschwerpunkte im Stadtbezirk liegen jedoch im aperiodischen Bedarf. Prägend ist hier der Einrichtungsbedarf als flächenstärkster Baustein, ergänzt durch weitere großflächige aperiodische Sortimente.

Im südlichen Stadtbezirk sind überproportional viele großflächige aperiodische Betriebe (> 800 m²) angesiedelt, was typisch für fachmarkt- bzw. großbetriebsgeprägte Standorte mit hoher Flächeninanspruchnahme ist, die weitreichende Einzugswirkung entfalten und in der Regel auf gute Kfz-Erreichbarkeit angewiesen sind.

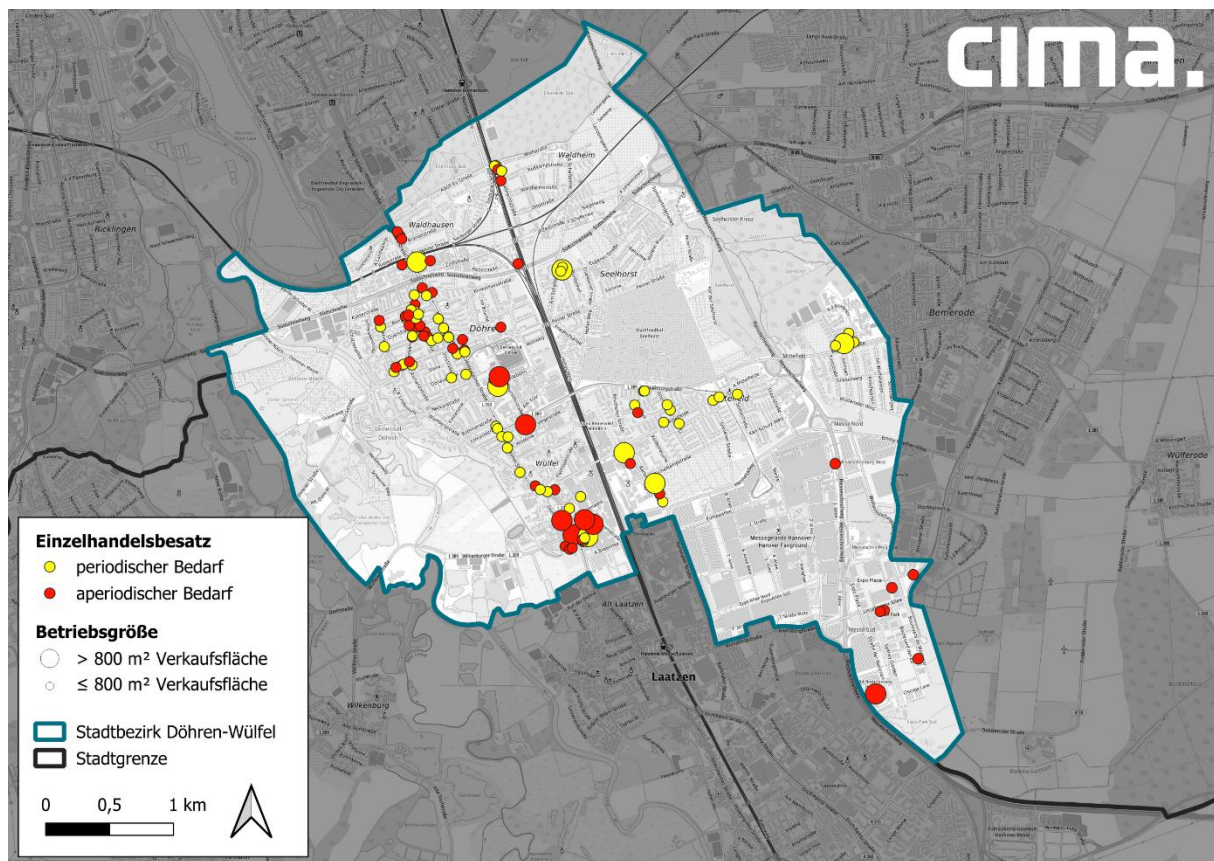


Abbildung 2: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes im Stadtbezirk Döhren-Wülfel.
Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2026, Bearbeitung: cima 2026

4 Konkretisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Nahversorgungskonzeptes

4.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Stadtbezirk Döhren-Wülfel beherbergt im EZK 2021 drei zentrale Versorgungsbereiche, einen Entwicklungsbereich, einen Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion sowie drei Sonderstandorte.

Im Rahmen des Gutachtens hat sich gezeigt, dass die räumlichen Steuerungselemente im Stadtbezirk aktualisiert werden müssen, um auch zukünftig eine fundierte Steuerung und eine am Bedarf der Wohnbevölkerung orientierte Entwicklung des Einzelhandels zu gewährleisten.

Die wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2021 sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2021)	Teilfortschreibung Döhren-Wülfel (2026)
Zentrale Versorgungsbereiche	
D-Zentrum Fiedeler Platz/ Peiner Straße	Neu: Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz
D-Zentrum Fiedeler Platz/ Peiner Straße	Neu: E-Zentrum Peiner Straße
D-Zentrum Fiedeler Platz/ Peiner Straße	Neu: Entwicklungsbereich Borgentrickstraße
Sonstiges Stadtgebiet	Neu: Entwicklungsbereich Willmerstraße
E-Zentrum Abelmannstraße	E-Zentrum Abelmannstraße
E-Zentrum Mittelfeld	E-Zentrum Mittelfeld
Entwicklungsbereich Wülfeler Straße Vitalquartier	Neu: E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier
Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion	
Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim
Sonderstandorte	
Sonderstandort An der Wollebahn	Neu: Entwicklungsbereich An der Wollebahn
Sonderstandort Hildesheimer Straße	Sonderstandort Hildesheimer Straße
Sonderstandort Straße der Nationen	Neu: Entfällt, sonstiges Stadtgebiet

Tabelle 1: Übersicht über die Veränderungen im Zentralsystem Döhren-Wülfel

Demnach beinhaltet der Stadtbezirk Döhren-Wülfel nach erfolgten Änderungen insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche, zwei Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion, einen Sonderstandort und drei Entwicklungsbereiche. Eine räumliche Übersicht hierzu bietet Abb. 2.

Die konkreten Abgrenzungen sowie Handlungs- und Entwicklungsempfehlungen für die jeweiligen Standorte werden in Kapitel 4.3 detailliert dargestellt und bilden die Grundlage der zukünftigen kleinräumigen Einzelhandelsentwicklung.

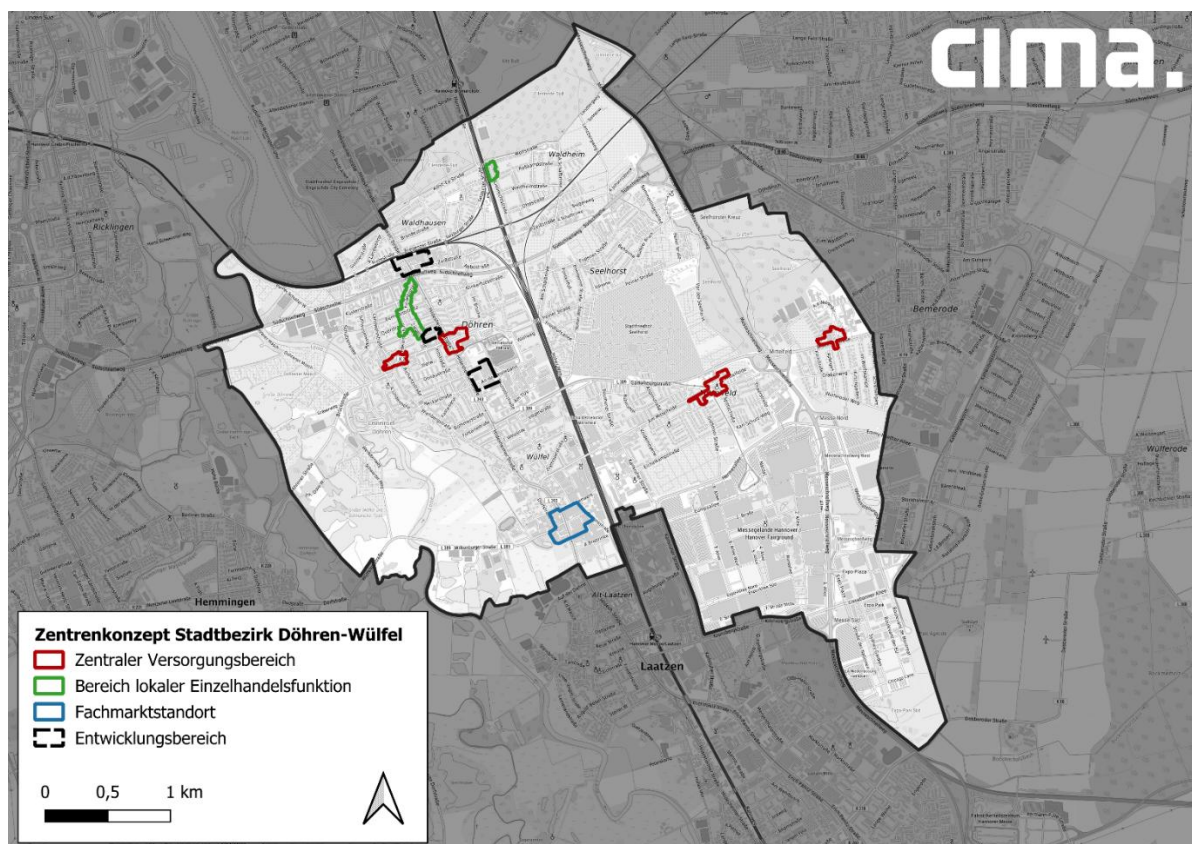
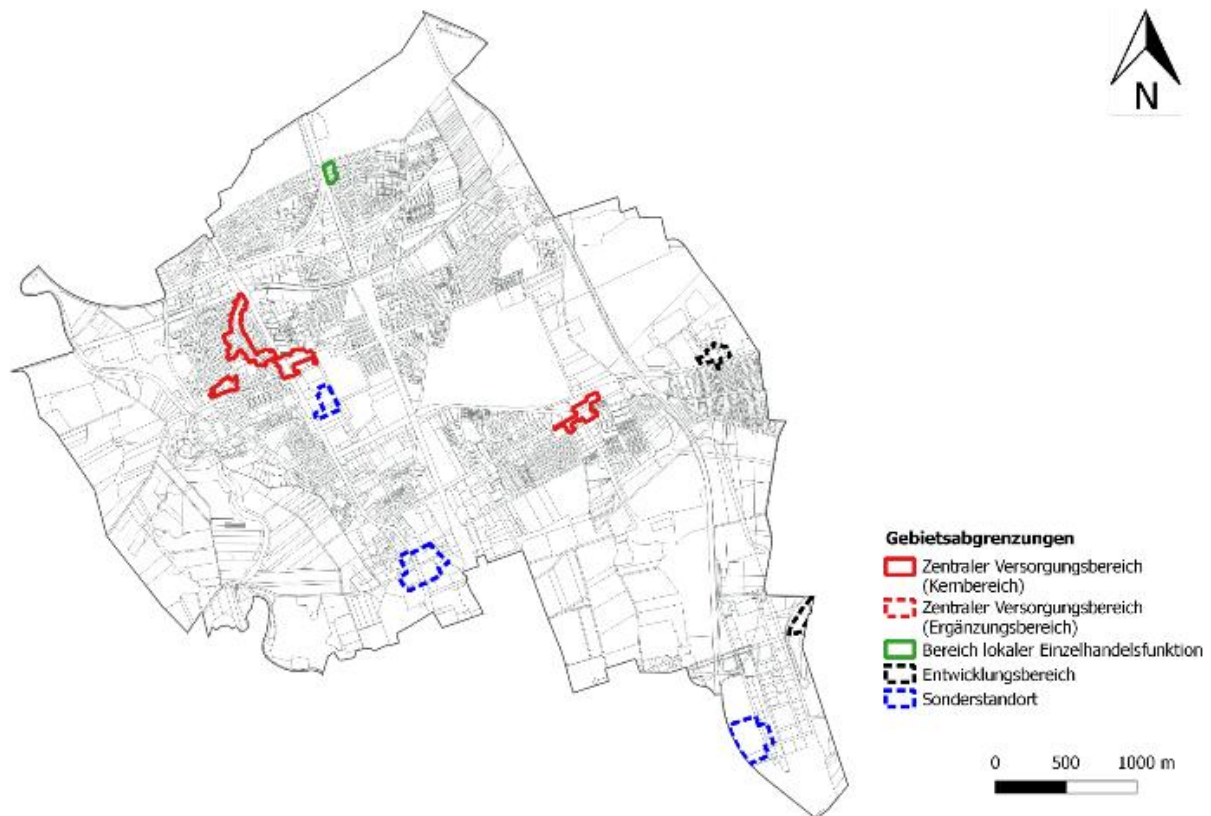


Abbildung 3: Alte Zentrenstruktur (oben) und neue Zentrenstruktur (unten) im Stadtbezirk Döhren-Wülfel im Vergleich. Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2026, Bearbeitung: cima 2026

4.2 Nahversorgungskonzept

Die mit dem Cima-Gutachten erfasste Betriebs- und Branchenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtbezirk Döhren-Wülfel kann wie folgt aktualisiert werden:

74 Betriebe führen Waren des periodischen Bedarfs als Hauptsortiment. Die Gesamtverkaufsfläche für den periodischen Bedarf beläuft sich auf circa 18.200 m². Sieben Lebensmitteldiscounter, vier Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte und Verbrauchermärkte) sowie zwei sonstige Lebensmittelmärkte (Lebensmittelspezialanbieter und Biomarkt) sichern die wohnungsnahе Lebensmittelversorgung, zwei Drogeriemärkte gewährleisten ein Angebot im Drogerie- und Parfümeriewarensegment. Das Angebot wird durch eine Vielzahl kleinteiliger Angebote (z. B. Bäckereien, Kioske und Blumengeschäfte) bereichert. Zwei Wochenmärkte ergänzen zudem das stationäre Nahversorgungsangebot.

Mit Blick auf das qualitative Angebotsniveau liegt damit ein leicht discountorientiertes Verhältnis vor. Die aktuelle Analyse der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsbetriebe zeigt, dass die Lebensmittelmärkte aus den meisten Wohnlagen gut zu Fuß erreichbar sind – insbesondere in den Stadtteilen Waldheim und Waldhausen bestehen vereinzelte Lücken. Damit ist eine nahezu flächendeckende Nahversorgung der im Stadtbezirk lebenden Bevölkerung gewährleistet.

Auffällig ist jedoch, dass diese Nahversorgung zu wesentlichen Anteilen von Bestandsmärkten außerhalb der etablierten ZVB geleistet wird. Bei der Modernisierung einiger Bestandsbetriebe sowie der besseren städtebaulichen Einbindung einzelner Standorte bestehen zudem qualitative Potentiale.

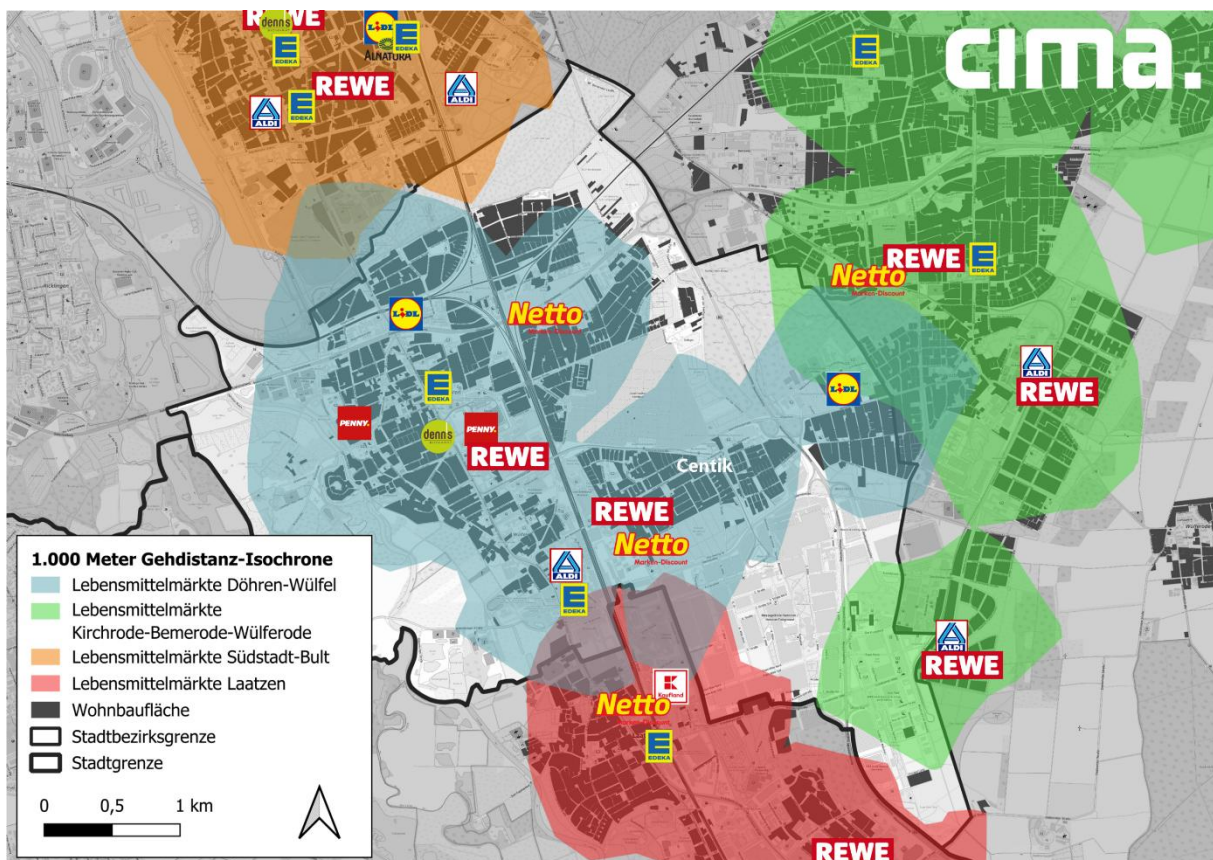


Abbildung 4: Lebensmittelnahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Döhren-Wülfel (1.000 Meter Gehdistanz-Isochrone). Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2026, Bearbeitung: cima 2026

4.3 Die Veränderungen in der Standorteinstufung im Einzelnen

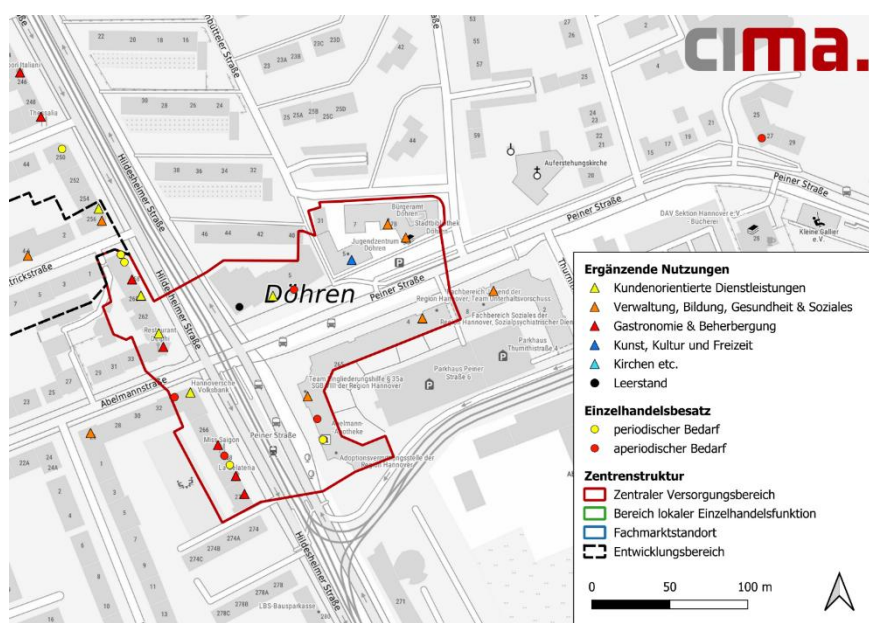
Im Folgenden werden die Abgrenzungen und Zielsetzungen für die in Tabelle 1 aufgeführten sieben Standorte mit neuer/veränderter Einstufung im Einzelnen dargestellt.

4.3.1 Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Peiner Straße

Das E-Zentrum Peiner Straße umfasst den südöstlichen Bereich des vormaligen D-Zentrums Fiedeler Platz/ Peiner Straße. Die Abgrenzung umfasst den westlichen Teil der Peiner Straße bis zur Ecke Helmstedter Straße sowie Teilbereiche der Hildesheimer Straße um die Stadtbahnhaltestelle „Peiner Straße“.

Der Versorgungsbereich ist durch die Bus- und Stadtbahnhaltestelle „Peiner Straße“ auf der Hildesheimer Straße gut erschlossen. Für den Individualverkehr ist das Zentrum über die Hildesheimer Straße, Peiner Straße und Abelmanstraße ebenfalls gut erreichbar. Durch die in Wohngebiete eingefasste Lage besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit.

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich um den Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße/ Peiner Straße. Mit dem Umzug des EDEKA-Marktes vom Standort Borgentrickstraße zum Kreuzungsbereich Peiner Straße/ Hildesheimer Straße erfährt der Standort östlich der Hildesheimer Straße eine funktionale Aufwertung. Ebenso wird durch den Ersatz der in die Jahre gekommenen eingeschossigen Ladenzeile eine städtebauliche Aufwertung erfolgen.



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025. Bearbeitung: cima 2026. Anmerkung: Darstellung des Status-Quo (Stand: November 2025; EDEKA Borgentrickstraße, KIK Peiner Straße)

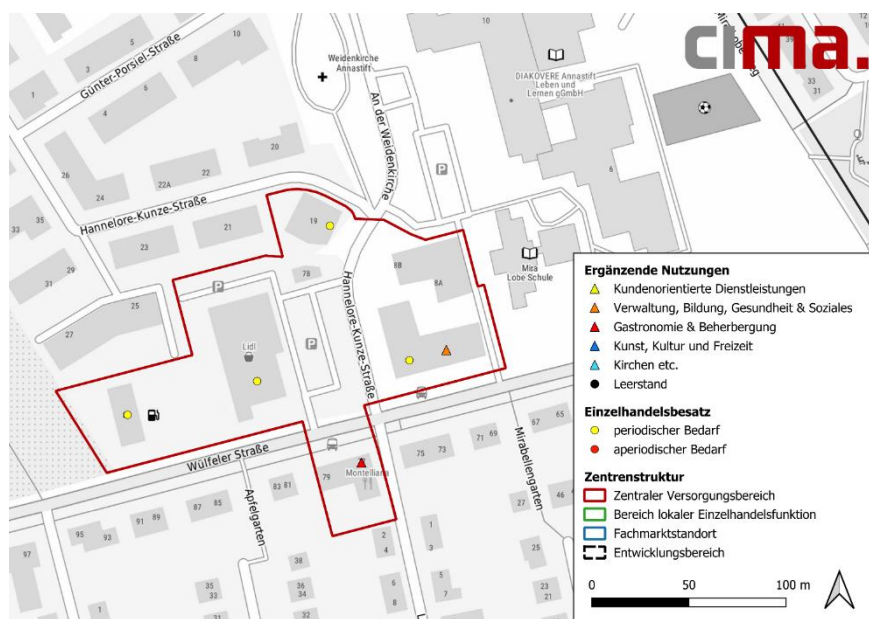
Zielsetzung: Das E-Zentrum Peiner Straße übernimmt eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für den bevölkerungsstarken Stadtteil Döhren. Es gilt, das kompakte Zentrum in seiner Nahversorgungsfunktion weiter zu stärken sowie auf den Erhalt einer attraktiven Funktionsvielfalt und zentrenprägender Nutzungen hinzuwirken. Zudem sind die Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit des Standortes weiterzuentwickeln. Hierzu zählt die Gewährleistung einer sicheren und funktionalen Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr zwischen den Teilbereichen westlich und östlich der Hildesheimer Straße. Insgesamt ist eine stärkere Verknüpfung des Standortes mit dem Lagebereich um den Fiedelerplatz anzustreben.

4.3.2 Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Wülfeler Straße / Vitalquartier

Das E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier erstreckt sich entlang der Wülfeler Straße im Osten des Stadtteils Mittelfeld und wird von der Hannelore-Kunze-Straße durchzogen.

Der bislang als Entwicklungsbereich ausgewiesene Standort wird als E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier neu gefasst. Nach erfolgter Bebauung ist der Standortbereich entwickelt und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete, auch für jene im Stadtteil Bemerode.

Eine ÖPNV-Anbindung erfolgt über die im Zentrum gelegene Bushaltestelle „Lerchenfeldstraße“. Die Erschließung für den Individualverkehr ist über die Wülfeler Straße gegeben, die eine wichtige Verbindungsachse zwischen den Stadtbezirken Döhren-Wülfel und Kirchrode-Bemerode-Wülfenrode darstellt.



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025. Bearbeitung: cima 2026

Zielsetzung: Das E-Zentrum Wülfeler Straße / Vitalquartier ergänzt das bestehende Nahversorgungsnetz in Döhren-Wülfel und Bemerode. Künftig ist eine multifunktional ausgerichtete Zentrumsentwicklung zu forcieren. Hierzu zählt die Ergänzung um weitere nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenergänzende Dienstleistungen und soziale Einrichtungen. Auf der Fläche der Tankstelle besteht ein Potenzial für weitere Entwicklungen. Neben der Stärkung der Nahversorgungsfunktion ist die Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV sowie für den Rad- und Fußverkehr zu sichern.

4.3.3 Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz

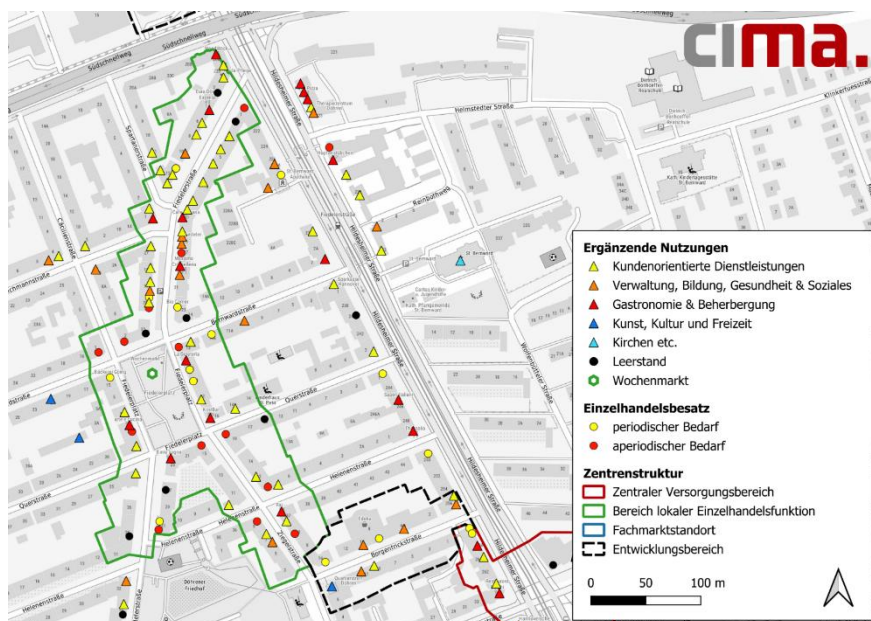
Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion erstreckt sich im Norden entlang der Fiedelerstraße über den Fiedelerplatz und ragt im südöstlichen Teil in die Ziegelstraße hinein.

Das im EZK 2019/2021 zusammengefasste D-Zentrum Fiedeler Platz / Peiner Straße wird vor dem Hintergrund des Umzugs des EDEKA-Marktes aus der Borgentrickstraße an die Peiner Straße wieder in zwei eigenständige Bereiche unterteilt. **Der Bereich um den Fiedelerplatz wird aufgrund des Fehlens eines Nahversorgungsbetriebs (Mindestkriterium für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs) als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion eingestuft.**

Der Standort ist durch seine Lage innerhalb der dicht bebauten Strukturen deutlich auf eine fußläufige Erreichbarkeit ausgerichtet. Für den Pkw-Verkehr wird die Erreichbarkeit durch enge

Straßenprofile im Viertel erschwert. Es besteht zudem hoher Parkdruck. Mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, insbesondere an der Hildesheimer Straße. Allerdings ist innerhalb des Lagebereichs keine ÖPNV-Anbindung vorhanden.

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich weitestgehend um den Fiedelerplatz und in der Fiedelerstraße. In diesem Bereich ist auch die Aufenthaltsqualität, insbesondere am Fiedelerplatz, durch die moderne Stadtmöblierung und Begrünung hoch. Dieser Platz ist auch regelmäßiger Standort für den Wochenmarkt und fördert als Treffpunkt das soziale Miteinander innerhalb des Stadtteils. Weiter südlich nimmt der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ab.



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025. Bearbeitung: cima 2026. Anmerkung: Darstellung des Status-Quo (Stand: November 2025; EDEKA Borgentrickstraße)

Zielsetzung: Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz bietet mit seiner hohen Aufenthaltsqualität Potenziale im kleinflächigen, qualitativ hochwertigeren Einzelhandel. Die integrierten, kleinteiligen Versorgungsstrukturen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Daneben ist der Fokus auf einen attraktiven Nutzungsmix aus Einzelhandel, hochwertigen Dienstleistungen, Gastronomie und sozialen Nutzungen zu legen, um den Fiedelerplatz als multifunktionale Quartiersmitte zu stärken. Die Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr sowie die Aufenthaltsqualität sind als Standortvorteile weiter auszubauen. Ein adäquate Nachbesetzung von Leerständen sollte gefördert werden, um die Qualität als zentralen Begegnungsort zu erhalten.

4.3.4 Entwicklungsbereich Willmerstraße

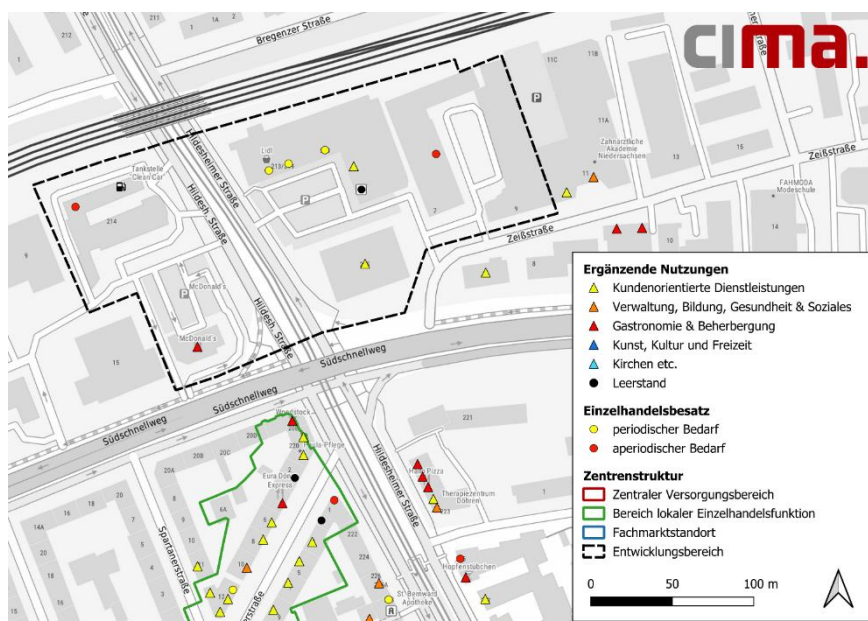
Der Entwicklungsbereich Willmerstraße befindet sich nördlich des Fiedelerplatzes, eingefasst zwischen der Willmerstraße im Süden und der im Norden an den Stadtteil Waldhausen angrenzenden Bahntrasse. In Nord-Süd-Richtung durchläuft die Hildesheimer Straße den Bereich und teilt ihn damit in ein westliches und ein östliches Segment. Die Ost-West-Ausdehnung des Standortes wird von gewerblichen Strukturen im Westen und Büronutzungen im Osten begrenzt.

Der Bereich war trotz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt im periodischen Bedarf bisher nicht als Zentraler Versorgungsbereich eingestuft, da die unmittelbare fußläufige Anbindung an die Wohnlagen nicht ausreichend gegeben war. Er ist bisher gemäß Ansiedlungsmatrix als nicht integrierte, sonstige Lage bewertet.

Mit Blick auf die städtebaulichen Planungen (Untertunnelung des Südschnellweges, Errichtung S-Bahn-Haltestelle, geplante Ansiedlungen) ergeben sich künftig Entwicklungspotenziale im Bereich der Wilmerstraße, die mit der **Neuausweisung eines Entwicklungsbereichs** unterstützt werden sollen.

Die Erreichbarkeit des Standortes ist bisher überwiegend für den Autoverkehr gegeben. Fußläufig ist der Standort bereits aus den Wohngebieten Waldhausens und Waldheims erreichbar. Die Bevölkerung der südlich angrenzenden Wohngebiete Döhrens kann den Bereich erst nach Querung der Kreuzung Wilmerstraße/Südschnellweg/Hildesheimer Straße aufsuchen. Von der Straßensituation geht daher eine starke Barrierewirkung aus, die jedoch durch den Rückbau der Hochstraße und die Untertunnelung des Südschnellweges zukünftig deutlich gemindert wird.

An den ÖPNV ist der Bereich über die nördlich der Bahnunterführung befindliche Stadtbahnhaltestelle „Döhrener Turm“ angebunden. Die Errichtung einer neuen S-Bahn-Haltestelle (inkl. Verbindung mit der bestehenden Stadtbahnstation „Döhrener Turm“) wird zu einer verbesserten Anbindung sowie zu einem Anstieg der fußläufigen Wegebeziehungen zwischen S-Bahn-Station und den Wohnquartieren in Döhren führen. Hiervon kann der Standort zukünftig profitieren.



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025. Bearbeitung: cima 2026. Anmerkung: Darstellung des Status-Quo (Stand: November 2025; FRESSNAPF Zeilstraße)

Zielsetzung: In Zukunft soll sich der Entwicklungsbereich Wilmerstraße zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln. Ziel ist die Ausprägung eines multifunktionalen Nahversorgungszentrums mit Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Dazu sind die städtebaulichen Qualitäten, insbesondere die Aufenthaltsqualität sowie die Wegebeziehungen des Standortes deutlich zu erhöhen und ggf. durch entsprechende Bauleitplanung zu steuern. Neben der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen mit dem inhaltlichen Schwerpunkt Nahversorgung ist zudem auf eine verträgliche und funktionale Nutzungsmischung (z. B. Kleingewerbe, Dienstleistungen, kulturelle und soziale Einrichtungen) abzielen.

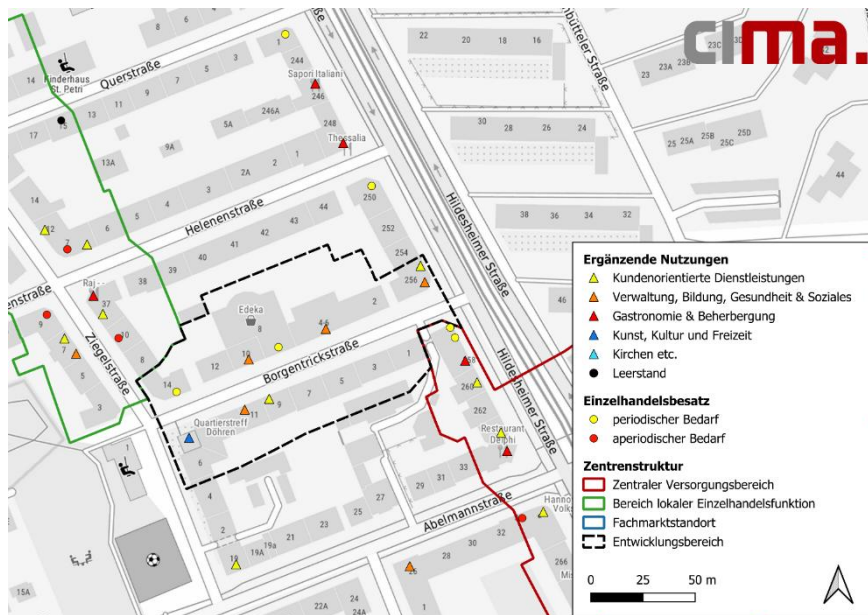
4.3.5 Entwicklungsbereich Borgentrickstraße

Der Entwicklungsbereich Borgentrickstraße ist als Verbindungsstück zwischen den Lagebereichen Fiedelerplatz und Peiner Straße westlich der Hildesheimer Straße situiert.

Der Bereich war bislang Teil des D-Zentrums Fiedeler Platz/ Peiner Straße. Mit dem Umzug des Lebensmittelanbieters an die Peiner Straße verliert der Standort seinen wesentlichen Frequenzbringer. Die Borgentrickstraße besitzt damit nicht mehr die städtebaulichen und funktionalen Qualitäten, um als zentraler Versorgungsbereich zu gelten. Der Besatz an Erdgeschossnutzungen ist zu gering, die Aufenthaltsqualität mäßig. Als einziger Einzelhandelsbetrieb verbleibt eine Bäckerei am westlichen Ende (Ecke Ziegelstraße/ Borgentrickstraße) des Bereiches. **Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wird der Bereich als Entwicklungsbereich neu gefasst.**

Der Entwicklungsbereich ist über die nahegelegene Stadtbahn- und Bushaltestelle „Peiner Straße“ gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die fußläufige Erreichbarkeit ergibt sich durch die integrierte Lage innerhalb der Wohngebiete Döhrens. Die Erreichbarkeit mit dem Pkw ist hingegen aufgrund der Lage in einer Wohnstraße mit straßenbegleitendem Parken und hohem Parkdruck als eingeschränkt zu bewerten.

Aufgrund der integrierten Wohngebietslage sowie als Verbindungsstück zwischen den Lagebereichen Fiedelerplatz und Peiner Straße verfügt der Standort über Entwicklungspotenzial. Eine Schlüsselrolle spielt hierbei die mögliche Nachnutzung der Einzelhandelsfläche des dann umgesiedelten Lebensmittelmarktes.



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025. Bearbeitung: cima 2026. Anmerkung: Darstellung des Status-Quo (Stand: November 2025; EDEKA Borgentrickstraße)

Zielsetzung: Der Entwicklungsbereich Borgentrickstraße soll revitalisiert werden und der Lagebereich insgesamt eine Aufwertung erfahren. Hierzu ist auf eine Nachnutzung der vorhandenen und zukünftigen Leerstände hinzuwirken, die die Frequenzfunktion wiederherstellt. So kann der Entwicklungsbereich künftig wieder eine Versorgungsfunktion übernehmen und das E-Zentrum Peiner Straße und den Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz wieder miteinander verknüpfen.

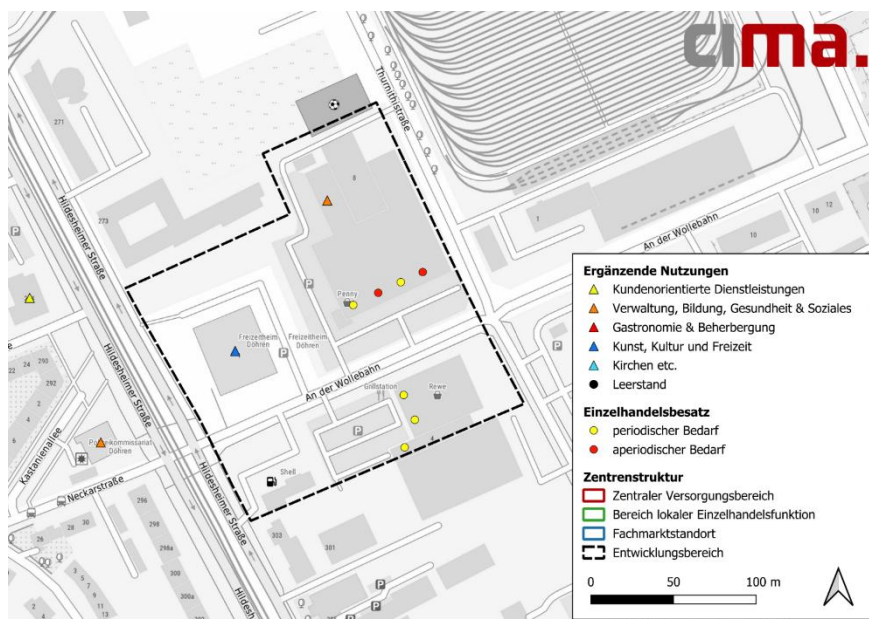
4.3.6 Entwicklungsbereich An der Wollebahn

Der Entwicklungsbereich An der Wollebahn befindet sich im Süden des Stadtteils Döhren zwischen der Hildesheimer Straße und der Thurnitistraße. Während sich westlich des Standortes weitläufige und verdichtete Wohnbebauung befindet, schließen sich gewerbliche Strukturen unmittelbar östlich an den Standort an. Nördlich des Standortes befindet sich etwas abgesetzt das E-Zentrum Peiner Straße.

Das bislang als Sonderstandort ausgewiesene Areal weist kaum noch die typischen Angebote eines Fachmarktstandortes auf und leistet durch seinen Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bereits heute einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Wohnbevölkerung im fußläufigen Nahbereich. **Eine veränderte Lagebewertung führt daher zur Neufassung als Entwicklungsbereich** und fußt auf der Absicht, den Standort stärker auf die Nahversorgung auszurichten.

Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Standortes mit allen Verkehrsmitteln gegeben. Die Stadtbahn- und Bushaltestelle „Bothmerstraße“ befindet sich in fußläufiger Entfernung. Für den Fuß- sowie Radverkehr, insbesondere aus den westlich der Hildesheimer Straße angrenzenden Wohngebieten Döhrens, ist der Standort durch Querung der Hildesheimer Straße erreichbar. In den Entwicklungsbereich wird das Areal des Freizeitheims Döhren einbezogen. Die Flächen südlich und östlich des Entwicklungsbereichs sollen als Gewerbeflächen erhalten bleiben und gesichert werden. Neben seinen starken Wohnbezügen kann der Standort auch eine Versorgungsfunktion für die Belegschaft der umliegenden Gewerbebetriebe übernehmen.

Aufgrund der Lagequalitäten bietet der Standort hinreichend Potenzial, eine integrierte Zentrumsfunktion zu übernehmen, bildet derzeit allerdings noch keinen hinreichenden Zentrumscharakter aus. Die Aufenthaltsqualität und fußläufige Erreichbarkeit sind zudem nicht sonderlich hoch. Im Zuge möglicher Neuplanungen ist auf eine Ausrichtung zu den dicht besiedelten Wohngebieten westlich der Hildesheimer Straße hinzuwirken, beispielsweise durch eine entsprechende Zuwegung und Öffnung der Eingangsbereiche in diese Richtung.



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025. Bearbeitung: cima 2026

Zielsetzung: Für die Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich sind Maßnahmen erforderlich, die zu einer Zentrumsausprägung führen. Hierbei ist auf die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und den Ausbau zentrenergänzender Nutzungen hinzuwirken. Das Areal des jetzigen Freizeitheims stellt eine mögliche Potenzialfläche für die Ansiedlung ergänzender, auch öffentlicher Dienstleistungsnutzungen dar. Die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr sind sicherzustellen und künftig zu verbessern. Ein weiteres Vordringen von Einzelhandelsnutzungen in die umliegenden Gewerbegebiete ist dagegen zu unterbinden.

4.3.7 Entfall des Sonderstandortes Straße der Nationen

Seit der Betriebsaufgabe des ehemals ansässigen Designer-Möbelanbieters verbleibt IKEA als einziger prägender Einzelhandelsbetrieb mit Fachmarktsortiment am Standort. Eine Nachnutzung der leerstehenden Flächen durch Einzelhandel ist vor dem Hintergrund des geltenden B-Plans ausgeschlossen. Die fachliche Grundlage für die Einstufung zum Sonderstandort (mehrere Anbieter) ist somit nicht mehr gegeben. IKEA verbleibt als solitärer Fachmarkt und besitzt Bestandsschutz. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes richten sich nach den Bestimmungen für sonstige, nicht integrierte Standorte.

5 Fazit und Ausblick

Eine teilträumliche Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel dient der Anpassung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Hannover an veränderte strukturelle und städtebauliche Rahmenbedingungen im südlichen Stadtgebiet. Anlass sind insbesondere dynamische Entwicklungen in der Einzelhandelsstruktur, laufende und geplante städtebauliche Projekte sowie Veränderungen im Nahversorgungsnetz seit der Datenerhebung 2019 und der Beschlussfassung des gesamtstädtischen Konzepts im Jahr 2021.

Eine aktuelle Analyse der Cima zur Nahversorgungssituation zeigt, dass der Stadtbezirk Döhren-Wülfel insgesamt über eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs verfügt, die jedoch zu einem wesentlichen Anteil auch von Standorten außerhalb der vorhandenen ZVB geleistet wird. Das entstandene Entwicklungspotential dieser ehemals isolierten oder als Fachmarktstandorte geplanten Einkaufslagen wird daher für die Neuabgrenzung geeigneter Entwicklungsbereiche berücksichtigt.

Mit 13 Nahversorgungsbetrieben ist die Grundversorgung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung fußläufig erreichbar. Gleichwohl bestehen punktuelle Lücken, insbesondere in den dünner besiedelten Stadtteilen Waldheim und Waldhausen, wo die fußläufige Erreichbarkeit einzelner Wohnlagen nicht gegeben ist. Insgesamt sind jedoch keine gravierenden Versorgungslücken festzustellen. Entwicklungspotenziale ergeben sich vor allem im Hinblick auf die Modernisierung einzelner Bestandsbetriebe sowie die städtebauliche Einbindung vorhandener und zu entwickelnder Standorte.

Ein zentrales Element der Fortschreibung ist die Anpassung und Präzisierung der Zentrenstruktur im Stadtbezirk. Mit der Neustrukturierung des Bereichs Fiedelerplatz/ Peiner Straße, der Ausweisung zusätzlicher Entwicklungsbereiche sowie der funktionalen Neuordnung einzelner Standorte wird den genannten Entwicklungen Rechnung getragen. Insbesondere die stärkere Fokussierung der zentralen Versorgungsbereiche auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sowie die klare Zuordnung großflächiger, nicht-zentrenrelevanter Angebote zum Sonderstandort Hildesheimer Straße tragen zu einer funktional ausgewogenen Standortstruktur bei.

Zu den wesentlichen Änderungen in der Zentrenstruktur zählen:

- Neuordnung des Bereichs Fiedelerplatz/ Peiner Straße in E-Zentrum Peiner Straße, Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz, Entwicklungsbereich Borgentrickstraße
- Neuausweisung Entwicklungsbereich Willmerstraße
- Neueinstufung des vormaligen Sonderstandortes An der Wollebahn als Entwicklungsbereich für Nahversorgung
- Ausweisung des vormaligen Entwicklungsbereichs Wülfeler Straße Vitalquartier als E-Zentrum
- Entfall des Sonderstandortes Straße der Nationen

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel und stetigen Entwicklungen im Stadtgebiet kommt der konsequenten Steuerung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen eine besondere Bedeutung zu. Das auf Grundlage des hier vorliegenden Gutachtens fortzuschreibende Konzept schafft eine belastbare Entscheidungsgrundlage und klare Leitlinien für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Standortverlagerungen im Stadtbezirk Döhren-Wülfel, um auch zukünftig die wohnortnahe Nahversorgung im Stadtbezirk zu sichern, zentrale Versorgungsbereiche zu stabilisieren und zugleich eine stadt- und zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.