



**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten, Gemeinden
und Regionen.**

Gutachten zur teilräumlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit integriertem Nahversorgungskonzept für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorffstraße 1 30163 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

Projektleitung: M. Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
Bearbeitung: M. A. Wirtschaftsgeographie Frederik Rischer

Hannover, 22.05.2026

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)
Wien (AT)

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
2 Rahmenbedingungen für die Fortschreibung	6
2.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
2.2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen....	9
3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	12
3.1 Lage im Raum, sozioökonomische Rahmenbedingungen ..	12
3.2 Nachfragepotenzial im Stadtbezirk Döhren-Wülfel	15
4 Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Döhren-Wülfel	16
4.1 Analyse der Einzelhandelsstruktur	16
4.2 Analyse & Bewertung der Nahversorgungssituation	20
4.3 Zusammenfassung und zeitlicher Vergleich.....	26
5 Zentrenstruktur im Stadtbezirk Döhren-Wülfel	27
5.1 Zentrenkonzept Stadtbezirk Döhren-Wülfel.....	27
5.1.1 Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Peiner Straße	32
5.1.2 Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Abelmannstraße	34
5.1.3 Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Mittelfeld.....	36
5.1.4 Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier	38
5.1.5 Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz	40
5.1.6 Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim	42
5.1.7 Entwicklungsbereich Willmerstraße	44
5.1.8 Entwicklungsbereich Borgentrickstraße	46
5.1.9 Entwicklungsbereich An der Wollebahn	47
5.1.10 Sonderstandort Hildesheimer Straße	49
6 Zusammenfassung	51

Abbildungen

Abbildung 1: Ansiedlungsleitlinien der Landeshauptstadt Hannover nach Zentrenkategorien	8	Abbildung 21: Abgrenzung E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier	38
Abbildung 2: Bevölkerung im Stadtbezirk Döhren-Wülfel nach Stadtteilen	12	Abbildung 22: Zentrensteckbrief E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier	39
Abbildung 3: Lage des Stadtbezirks Döhren-Wülfel in der Landeshauptstadt Hannover	13	Abbildung 23: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz	40
Abbildung 4: Übersicht der Stadtteile im Stadtbezirk Döhren-Wülfel	14	Abbildung 24: Steckbrief Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz	41
Abbildung 5: Nachfragepotenzial im Stadtbezirk Döhren-Wülfel nach Warengruppen	15	Abbildung 25: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim	42
Abbildung 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Anteile nach Warengruppen	17	Abbildung 26: Steckbrief Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim	43
Abbildung 7: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes im Stadtbezirk Döhren-Wülfel	19	Abbildung 27: Abgrenzung Entwicklungsbereich Willmerstraße	44
Abbildung 8: Nahversorgungsrelevante Kenndaten im Stadtbezirk Döhren-Wülfel	22	Abbildung 28: Abgrenzung Entwicklungsbereich Borgentrickstraße	46
Abbildung 9: Nahversorgungssituation im Bereich Lebensmittel im Stadtbezirk Döhren-Wülfel (1.000 Meter Gehdistanz-Isochrone)	23	Abbildung 29: Abgrenzung Entwicklungsbereich An der Wollebahn	47
Abbildung 10: Nahversorgungssituation im Bereich Lebensmittel im Stadtbezirk Döhren-Wülfel (800 Meter Gehdistanz-Isochrone)	24	Abbildung 30: Abgrenzung Sonderstandort Hildesheimer Straße	49
Abbildung 11: Übersicht Lebensmittelnahversorgung im Stadtbezirk Döhren-Wülfel	25	Abbildung 31: Steckbrief Sonderstandort Hildesheimer Straße	50
Abbildung 12: Zusammenfassendes Datenblatt Stadtbezirk Döhren-Wülfel	26		
Abbildung 13: Alte Zentrenstruktur im Stadtbezirk Döhren-Wülfel (2019/2021)	31		
Abbildung 14: Neue Zentrenstruktur im Stadtbezirk Döhren-Wülfel (2026)	31		
Abbildung 15: Abgrenzung E-Zentrum Peiner Straße	32		
Abbildung 16: Zentrensteckbrief E-Zentrum Peiner Straße	33		
Abbildung 17: Abgrenzung E-Zentrum Abelmannstraße	34		
Abbildung 18: Zentrensteckbrief E-Zentrum Abelmannstraße	35		
Abbildung 19: Abgrenzung E-Zentrum Mittelfeld	36		
Abbildung 20: Zentrensteckbrief E-Zentrum Mittelfeld	37		

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Teilräumliche Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit integriertem Nahversorgungskonzept für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel

Analysezeitraum

November 2025 – April 2026

Anlass und Zielsetzung

Seit der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit integriertem Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt 2019/2021 (Ratsbeschluss im Dezember 2021) haben sich im Stadtbezirk Döhren-Wülfel erhebliche Veränderungen in der Angebotsstruktur ergeben. Zudem bestehen mit dem Rückbau der Hochstraße des Südschnellweges konkrete städtebauliche Planungen zur Umstrukturierung des Stadtraums. Mit dem Ziel der teilräumlichen Aktualisierung des Konzepts sollen weiterhin eine sachgerechte Einzelhandelshandelssteuerung im Stadtbezirk Döhren-Wülfel ermöglicht und Einzelhandelsvorhaben beurteilt werden können.

Das vorliegende Gutachten dient als Grundlage zur teilräumlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit integriertem Nahversorgungskonzept.

Als Basis dienen die im Konzept bereits eingeführten Zentrenkategorien und Ansiedlungsleitsätze sowie die Hannoversche Sortimentsliste.

Untersuchungsdesign

- Darstellung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels und der zentrenergänzenden Nutzungen im Stadtbezirk Döhren-Wülfel auf Basis aktualisierter Bestandserhebungen
- Darstellung der Nahversorgungsstrukturen sowie Darstellung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage
- Überprüfung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der gefassten Festsetzungen und Entwicklungsperspektiven
- Erarbeitung von Handlungsvorschlägen zur Entwicklung und Sicherung von Einzelhandel und Nahversorgung im Stadtbezirk

Vorbemerkung zur Methodik

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels im Stadtbezirk Döhren-Wülfel basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels im Zeitraum Juli bis September 2025 im Zuge des Konsensprojekts Großflächiger Einzelhandel des Netzwerks Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover, bereitgestellt durch die Landeshauptstadt Hannover.

Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe erfolgt weiterhin über veröffentlichte regionale Kennzahlen und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

Darüber hinaus wurden zentrenergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe, Verwaltung, Kultur etc.) in den abgegrenzten Lagebereichen im Zuge einer Vor-Ort-Erhebung aufgenommen und hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Lagebereiche beurteilt.

Die kaufkraftrelevanten sowie soziodemographischen Daten beziehen sich je nach Datenverfügbarkeit auf die Jahre 2024 bzw. 2025.

2 Rahmenbedingungen für die Fortschreibung

2.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die Landeshauptstadt Hannover besteht ein gültiges Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ratsbeschluss: Dezember 2021).

Mit der teilsäumlichen Fortschreibung für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel soll das Konzept teilsäumlich basierend auf den aktuellen Entwicklungen und Planungen im Stadtbezirk aktualisiert werden.

Als wesentliche Eckpfeiler des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bleiben die Sortimentsliste, die Zentrenhierarchie sowie die Ansiedlungsleitlinien für die Zentrenstufen unverändert.

Zentrale Versorgungsbereiche

A-Zentrum: Das A-Zentrum ist das Hauptgeschäftszentrum mit erheblicher gesamtstädtischer, regionaler und überregionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion. Hier wird besonders der aperiodische Bedarf angeboten. Das Angebot ist auf die Nachfrage aus der Landeshauptstadt Hannover und aus dem Marktgebiet im Umland ausgerichtet.

B-Zentrum: Das B-Zentrum hat gesamtstädtische bis (teil-)regionale Bedeutung. Es hält ein breites Angebot an Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs bereit.

C-Zentren: Die C-Zentren sind hauptsächlich auf den jeweiligen Stadtbezirk ausgerichtet. Hier finden Kund*innen ein umfassendes Angebot an Gütern des periodischen und des aperiodischen Bedarfs, das die Nachfrage des Bezirks bedient.

D-Zentren: D-Zentren haben eine stadtteilbezogene Funktion. Neben der Nahversorgung stellen weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote diese Funktion sicher.

E-Zentren: E-Zentren sind deutlich auf die Nahversorgung ausgerichtet und haben überwiegend eine teilbereichsbezogene Funktion. E-Zentren bieten in der Regel nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfs. Kriterium für die Ausweisung als E-Zentrum: mindestens ein Nahversorgungsbetrieb (Lebensmittelvollsortimenter, -discounter, sonstiger Lebensmittelmarkt) und ein ergänzendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot müssen vorhanden sein.

Ergänzungsbereiche

Ergänzungsbereiche weisen noch nicht oder nicht mehr die Besatzdichte und Qualität des Kernbereichs auf. Als Teil der zentralen Versorgungsbereiche sind sie aber ebenso schützenswert. Kern- und Ergänzungsbereiche stellen zusammen die zentralen Versorgungsbereiche dar.

Entwicklungsbereiche

Entwicklungsbereiche haben noch keinen oder nur geringen Bestand, aber für die Entwicklung bestehen bereits planerische Vorstellungen.

Es handelt sich lediglich um eine informelle Abgrenzung. Sobald die Planung umgesetzt ist, können Entwicklungsbereiche als neue zentrale Versorgungsbereiche oder als Teile bestehender angrenzender zentraler Versorgungsbereiche übernommen werden.

Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion

Im hannoverschen Stadtgebiet gibt es weitere Bereiche, die zwar eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete oder Stadtteile haben, deren Ausstattung mit zentrenprägenden Funktionen allerdings nicht den Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche genügt.

Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion sind Agglomerationen mehrerer kleinflächiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, denen jedoch ein klassischer Nahversorger als Nukleus fehlt. Die informelle Darstellung dieser Bereiche bedeutet: eine zukünftige Entwicklung oder Reaktivierung als zentrale Versorgungsbereiche ist besonders wünschenswert.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Im sonstigen Stadtgebiet, also außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aber im durch das RROP 2017 festgelegtem Zentralen Siedlungsgebiet, sind zusätzlich **solitäre Nahversorgungsstandorte** mit einem oder zwei klassischen Lebensmittelnahversorgern anzutreffen. Sie erfüllen zum Teil wichtige Funktionen für die umliegenden Wohngebiete. Andere Kriterien für die Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche erfüllen sie nicht oder nur zum Teil. Diese Standorte genießen Bestandsschutz. Modernisierungen und maßvolle Erweiterungen sollen im Einzelfall möglich bleiben. Neuansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten die Ausnahme sein. Im Einzelfall sollen Gutachten ermitteln, ob die Versorgung der umgebenden Wohngebiete in Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit verbessert werden kann, ob Defizite im Versorgungsnetz geschlossen werden können und ob keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten entstehen können.

Wenn einzelne Betriebe erweitern oder modernisieren möchten, ist zu prüfen, ob sie eventuell in bestehende zentrale Versorgungsbereiche verlagert werden können. Erweiterungen sind nur möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die raumordnerischen Belange berücksichtigt werden. Die Vermutungsgrenze des § 11 (3) BauNVO darf nicht zutreffen, und die Funktion des Angebots muss auf die Versorgung

der Bevölkerung in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten begrenzt bleiben. Grundlage ist ein Radius von 500 Meter Luftlinie oder circa 10 Minuten Fußweg.

Sonderstandorte für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden – wo es planungsrechtlich zulässig ist. Im Sinne einer geordneten Einzelhandelsentwicklung soll auch der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel planerisch gesteuert werden. Neben den Zentren der Landeshauptstadt Hannover gibt es einige Fachmarktstandorte mit Einzelhandel in größerem Umfang, in denen ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen den angesiedelten Betrieben besteht. Diese als **Sonderstandorte** bezeichneten Agglomerationen nehmen oft eine überörtliche Versorgungsfunktion wahr und ergänzen so die Zentren. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll grundsätzlich nur in den Sonderstandorten zulässig sein.

Die Sonderstandorte sind nicht als zentrale Versorgungsbereiche aufzufassen. Sie sollen vor allem für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, wie zum Beispiel Bau-, Möbel- oder Einrichtungs- und Gartenmärkte, zur Verfügung stehen. Deren Flächenbedarf kann häufig in den Zentren nicht gedeckt werden. Außerdem sind Sonderstandorte in der Regel in das Stadtbahn- oder Busnetz eingebunden und auch für Pkw-Kundschaft gut erreichbar.

Jede Zentrenstufe und die sonstigen Standortkategorien besitzen eine definierte Versorgungsfunktion. Daraus leiten sich Ansiedlungsleitlinien ab, damit Zentrenhierarchie und Nahversorgung stabil bleiben. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover definiert nachfolgend dargestellte Ansiedlungsleitlinien je Lagekategorie.

Abbildung 1: Ansiedlungsleitlinien der Landeshauptstadt Hannover nach Zentrenkategorien

Ansiedlungs- matrix		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 Nahversorgungs- funktion)	ausnahmsweise zulässig
 weltere 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

Quelle: Landeshauptstadt Hannover 2022 (Basis: cima 2020)

2.2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen

Bei der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die als raumbedeutsam zu werten sind, sind die Vorgaben der Landesraumordnung¹ zu beachten.

Hierzu zählen insbesondere das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Abstimmungsgebot in der jeweils derzeit gültigen Form.

Aktuelle Entwurfsfassung zur Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms

Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 08.04.2025 den ersten Entwurf für die Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zur Beteiligung freigegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen werden nun ausgewertet und abgewogen. Auf dieser Basis ist vorgesehen, den Entwurf des LROP zu überarbeiten und erneut zur Beteiligung freizugeben.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung sind die derzeit gültigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Gleichwohl wird bereits Bezug auf die vorliegenden Entwürfe des LROP genommen sowie ein Ausblick auf etwaige Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hannover gegeben.

¹ Die derzeit gültige Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen ist die „Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 07.09.2022.

Relevante Änderungen zur derzeit gültigen Fassung des LROP werden insbesondere hinsichtlich der Möglichkeiten zur Ansiedlung von großflächigen Nahversorgungsbetrieben formuliert.

Neue Möglichkeiten zur Ansiedlung/Erweiterung von Nahversorgungsbetrieben

Mit dem Entwurf wird für Einzelhandelsgroßprojekte mit überwiegend periodischem Sortiment ein eigenständiger Ausnahmetatbestand gefasst. Danach können Vorhaben, deren Sortimente auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche dem periodischen Bedarf zuzuordnen sind, auch dann zulässig sein, wenn sie innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Standortgemeinde oder an unmittelbar an dieses Siedlungsgebiet anschließenden Standorten realisiert werden und die Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreiten².

Der Regelungsanlass ist vor dem Hintergrund der bisherigen Systematik zu sehen, wonach vergleichbare Vorhaben zwar grundsätzlich privilegiert werden konnten, die Zulässigkeit jedoch an zusätzliche, im Einzelfall darzulegende Voraussetzungen geknüpft war. In der bisherigen Fassung war eine Ausnahme für Vorhaben mit mindestens 90 % periodischen Sortimenten nur unter engeren räumlichen und sachlichen Bedingungen vorgesehen. Insbesondere gefordert wird die Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes, im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung sowie unter der Voraussetzung, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder verkehrlichen Gründen nicht möglich ist³.

Der Entwurf ersetzt diese einzelfallbezogene Begründungslogik durch eine typisierende Schwellenwertregelung (90 %-Kriterium, Flächenobergrenze 1.200 m² und Lagekriterium „Siedlungsgebiet/angrenzend“),

² Entwurf zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), Stand März 2025, S. 7, Abschn. 2.3, Ziff. 10.

³ LROP Niedersachsen, 2017/2022, S. 105ff., Abschn. 2.3, Ziff. 02, Satz 1 & Ziff. 03-06.

wodurch Planungs- und Genehmigungsprozesse für Nahversorgungsformate mit periodischem Schwerpunkt erleichtert werden sollen.

In der Wirkung eröffnet die Neuregelung einen erweiterten Standortkorridor für großflächige Nahversorgungsvorhaben bis 1.200 m² Verkaufsfläche. Insbesondere werden Standorte am Siedlungsrand bzw. unmittelbar angrenzend an das zusammenhängende Siedlungsgebiet ausdrücklich erfasst, sodass die raumordnerische Zulässigkeit nicht mehr davon abhängt, dass das Fehlen geeigneter integrierter Standorte im Einzelfall nachgewiesen wird. Zugleich ist festzuhalten, dass die Abweichung ausdrücklich auf einzelne Vorgaben beschränkt ist. Eine generelle Privilegierung gegenüber sämtlichen übrigen Anforderungen des LROP ist damit nicht verbunden.

Es gilt weiterhin, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Beeinträchtungsverbot).

Durch die Neuregelung im LROP würden sich Erweiterungs-/Ansiedlungsmöglichkeiten für Lebensmittelmärkte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergeben. Nach den Vorgaben des LROP und des städtischen Einzelhandelskonzeptes dürften allerdings auch weiterhin zentrale Versorgungsbereiche durch diese Vorhaben nicht geschädigt werden. Dies wäre im Einzelfall nachzuweisen.

Neue planungsrechtliche Änderungsmöglichkeiten bei Bestandsstandorten

Mit dem neuen Entwurf werden Möglichkeiten zur Überplanung bestehender Einzelhandelsstandorte („Altstandorte“) geschaffen, die in einer Zeit vor den heutigen planerischen Rahmenbedingungen entstanden sind.

Diese Standorte mit oftmals alten, wenig restriktiven Bebauungsplänen sind häufig mit den heutigen raumordnerischen Vorgaben (insbesondere im Hinblick auf das Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot⁴) in der derzeit gültigen Form nicht mehr vereinbar. Handlungsbedarf besteht andererseits auch für Einzelhandelsstandorte, bei denen die Bauleitplanung gerichtlich für unwirksam erklärt wurde. In solchen Fällen entsteht ein unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. In der Folge sind in diesem Bereich Entwicklungen möglich, ohne dass die Vorgaben der Raumordnung berücksichtigt werden müssen.

Da in beiden Fällen neue Bebauungspläne auf Basis der landesplanerischen Vorgaben aufzustellen wären, bestehen für die kommunalen Planungsträger oftmals keine planungsrechtlichen Möglichkeiten Fehlentwicklungen bei der Einzelhandelsversorgung entgegenzuwirken. Die Neuregelung würde es Kommunen ermöglichen, den bereits an einem Standort vorhandenen Bestand baurechtlich festzusetzen und gleichzeitig weitere strukturelle Fehlentwicklung zu vermeiden. Demnach könnte künftig die Verkaufsfläche insgesamt auf den bauplanungsrechtlich zulässigen, genehmigten und tatsächlich realisierten Bestand begrenzt werden. Ergänzend wird festgelegt, dass ein Austausch bestehender Sortimente zulässig ist, sofern diese durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ersetzt werden⁵.

⁴ LROP Niedersachsen, 2017/2022, S. 105ff., Abschn. 2.3, Ziff. 02, Satz 1 & Ziff. 03-06.

⁵ Entwurf zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), Stand März 2025, S. 7, Abschn. 2.3, Ziff. 12.

Nicht gewünschten, ungesteuerten Entwicklungen, die auf Grundlage von § 34 BauGB oder älteren Bebauungsplänen möglich sind, könnte im Zuge von Überplanungen gemäß der neuen Regelungen planungsrechtlich entgegengewirkt werden. Die Neuregelung bietet somit die Möglichkeit, eine weitere Ausdehnung zentrenrelevanter Sortimente an nicht-integrierten Standorten zu vermeiden.

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

3.1 Lage im Raum, sozioökonomische Rahmenbedingungen

Der Stadtbezirk Döhren-Wülfel befindet sich 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, urbanen Quartieren bis zu locker bebauten Wohnlagen und großflächigen Sonder- und Freiraumnutzungen.

Im Stadtteil Döhren finden sich dicht bebaute, gemischte städtische Strukturen um den Fiedelerplatz mit historischer Wohnbebauung, ergänzt durch Bereiche des Geschosswohnungsbaus. Der Stadtteil Mittelfeld ist stärker durch Nachkriegs- und 1950er-Jahre-Siedlungen geprägt. Daneben gibt es Einfamilienhausbereiche. Die Nähe zum Messegelände bringt zudem großräumige Funktionsflächen und verkehrsbezogene Infrastruktur ins Gebiet. Seelhorst wirkt in Teilräumen durch Schnellwege und Bahnlinien gegliedert bzw. zerschnitten und kombiniert Einfamilienhausgebiete, Neubauflächen sowie größere Gewerbe- und Sondernutzungen.

Waldhausen und Waldheim bilden eher ruhige, teils gehobene Wohnlagen mit viel Altbausubstanz und Einfamilienhausbebauung in der Nähe zu großen Grün- und Erholungsräumen.

Der Stadtteil Wülfel wird stark durch die südliche Leineaue mit ihren Freizeit-, Sport- und Kleingartenstrukturen geprägt. Daneben stehen kompaktere Wohnbereiche sowie Gewerbeflächen, insbesondere in den südlichen und östlichen Bereichen des Stadtbezirks.

Der Stadtbezirk Döhren-Wülfel weist insgesamt eine sehr gute verkehrliche Erschließung auf. Diese resultiert aus der Kombination leistungsfähiger Hauptverkehrsstraßen mit einer engmaschigen ÖPNV-Anbindung, die

eine gute Erreichbarkeit sowohl Richtung Innenstadt als auch in die südlichen Stadt- und Umlandbereiche gewährleistet.

Straßenseitig ist insbesondere der Messeschnellweg als übergeordnete Verkehrsachse prägend. In Verbindung mit den Bundesstraßen B3, B6 und B65 werden leistungsfähige Verbindungen in Richtung Innenstadt, Umland sowie in das überregionale Autobahnnetz hergestellt. Der öffentliche Verkehr stützt sich auf Stadtbahn- und Buslinien entlang der zentralen Korridore des Bezirks. Hier ist die Hildesheimer Straße prägend.

Die unweit des Stadtbezirks gelegenen S-Bahn-Haltepunkte „Hannover Messe/Laatzen“ sowie „Hannover Bismarckstraße“ gewährleisten die Anbindung an das regionale Schienennetz. Die Errichtung des S-Bahn-Haltespunktes „Hannover-Waldhausen“ an der Grenze der Stadtteile Döhren und Waldhausen befindet sich derzeit in Planung.

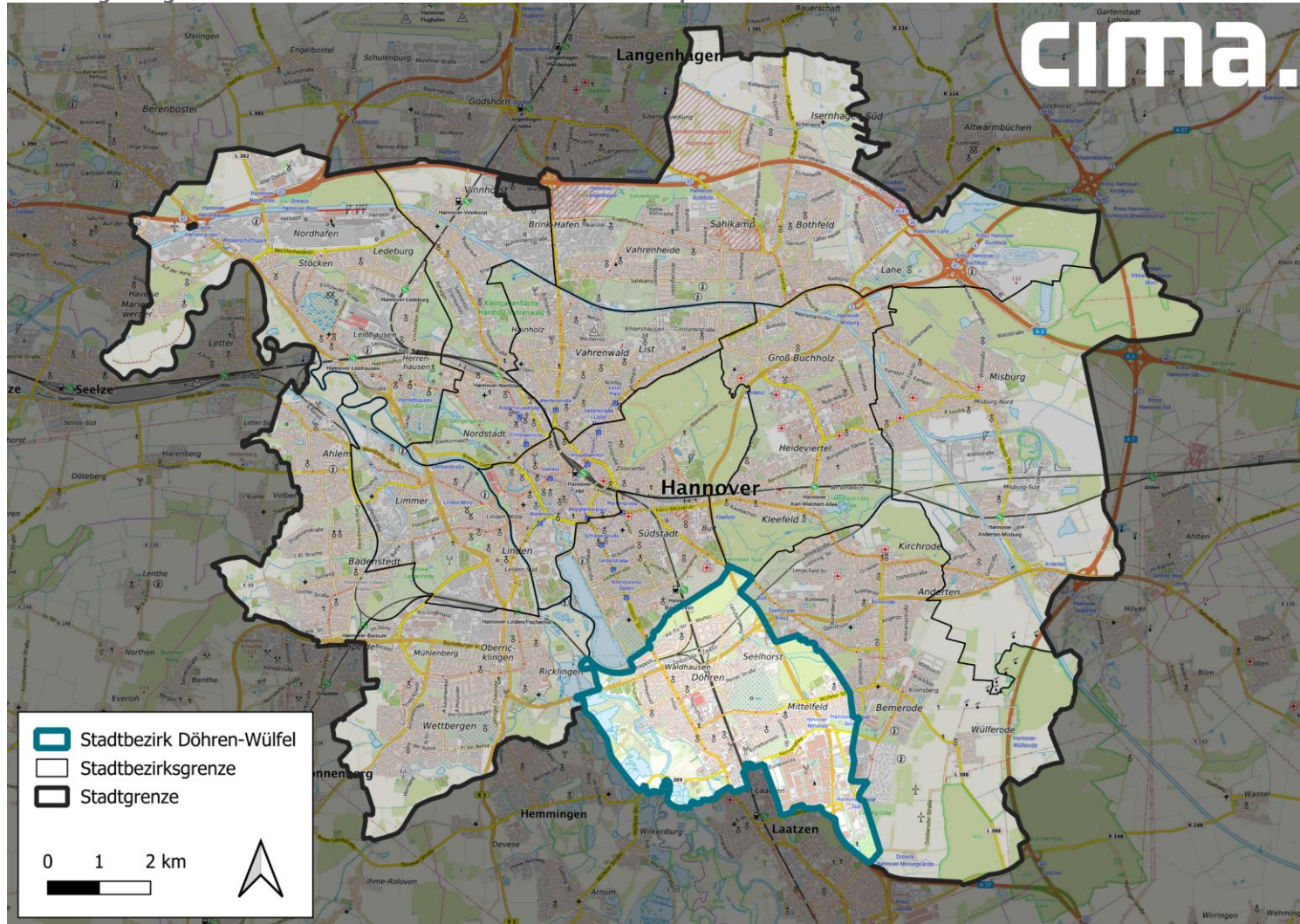
Die Bevölkerung verteilt sich innerhalb des Bezirks deutlich ungleich auf die sechs Stadtteile. Den Bevölkerungsschwerpunkt des Stadtbezirks bildet der Stadtteil Döhren mit 13.563 gemeldeten Personen. Es folgen der Stadtteil Mittelfeld mit 9.679 Personen, Wülfel mit 4.636 Personen und Seelhorst mit 3.599 Einwohner*innen. Deutlich weniger Einwohner*innen besitzen die Stadtteile Waldhausen (2.248 EW) und Waldheim (1.782 EW).

Abbildung 2: Bevölkerung im Stadtbezirk Döhren-Wülfel nach Stadtteilen

Stadtteil	Bevölkerungsstand
Döhren	13.563 EW
Mittelfeld	9.679 EW
Seelhorst	3.599 EW
Waldhausen	2.248 EW
Waldheim	1.782 EW
Wülfel	4.436 EW
Stadtbezirk Döhren-Wülfel	35.307 EW

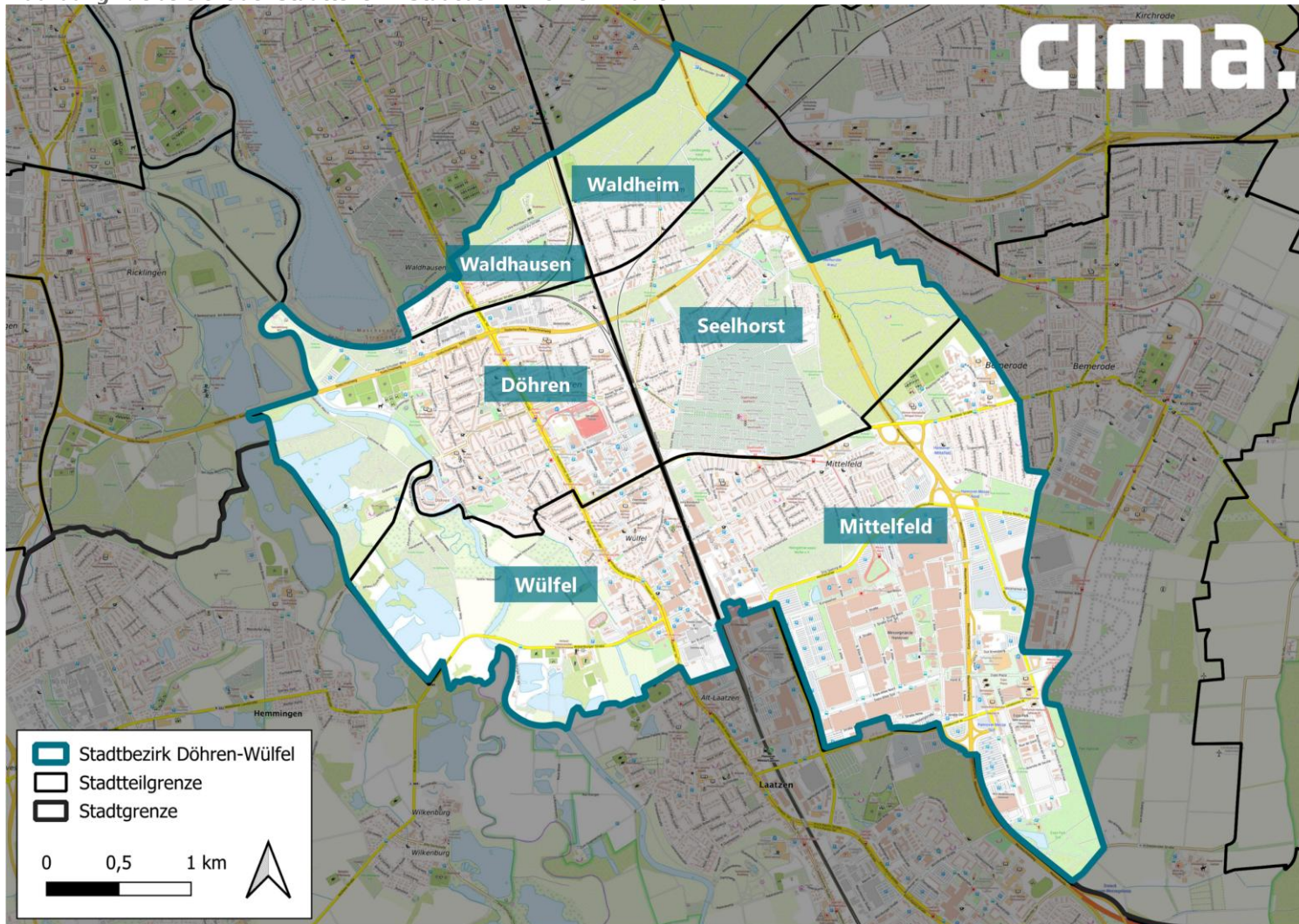
Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2025
Bearbeitung: cima 2026

Abbildung 3: Lage des Stadtbezirks Döhren-Wülfel in der Landeshauptstadt Hannover



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

Abbildung 4: Übersicht der Stadtteile im Stadtbezirk Döhren-Wülfel



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

3.2 Nachfragepotenzial im Stadtbezirk Döhren-Wülfel

Die Berechnung des stationären Nachfragepotenzials⁶ im Einzelhandel erfolgt auf Basis der Bevölkerungszahl (35.307 Personen)⁷ und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel (101,7).⁸ Damit liegt das Kaufkraftniveau leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0) und dem der Stadt Hannover (100,0).

Es wird ein Pro-Kopf-Ausgabesatz im stationären Einzelhandel über alle Warengruppen hinweg von 6.656 € für das Jahr 2025 zugrunde gelegt⁹. Dieser wird an das lokale Kaufkraftniveau des Stadtbezirks Döhren-Wülfel mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst.

Der Ausgabesatz einer jeden Person im Stadtbezirk Döhren-Wülfel entspricht demnach im Durchschnitt rd. 6.773 € im Jahr 2025.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial im Stadtbezirk Döhren-Wülfel auf circa 239,1 Mio. €. Davon entfallen circa 127,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf circa 111,7 Mio. €. Das größte rechnerische Nachfragepotenzial liegt mit rd. 101,6 Mio. € in der Warengruppe *Nahrungs- und Genussmittel*, dem Kern des täglichen Bedarfs.

Abbildung 5: Nachfragepotenzial im Stadtbezirk Döhren-Wülfel nach Warengruppen

CIMA Warengruppe	Stadtbezirk Döhren-Wülfel
Periodischer Bedarf insgesamt	127,4
Nahrungs- und Genussmittel	101,6
Gesundheit, Körperpflege	22,4
Schnittblumen, Zeitschriften	3,4
Aperiodischer Bedarf insgesamt	111,7
Bekleidung, Wäsche	18,2
Schuhe, Lederwaren	6,7
Bücher, Schreibwaren	3,4
Spielwaren, Hobbybedarf	2,9
Sportartikel, Fahrräder	10,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	19,2
Uhren, Schmuck	3,6
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	7,7
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3,9
Einrichtungsbedarf	15,6
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	20,3
Einzelhandel insgesamt	239,1

Quelle: cima 2026 (Rundungsdifferenzen möglich)

⁶ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung im Stadtbezirk Döhren-Wülfel, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁷ Quelle: Landeshauptstadt Hannover (Stand: 31.12.2024)

⁸ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2025) auf PLZ-Ebene, auf Stadtbezirksebene anteilig berechnet

⁹ Die cima ermittelt jährlich Pro-Kopf-Kaufkraftwerte und wertet dazu unter anderem die Umsatz- und Einkommenssteuerstatistik, aber auch Grundlagendaten der Handels- und Absatzwirtschaft aus.

4 Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Döhren-Wülfel

4.1 Analyse der Einzelhandelsstruktur

Die Ermittlung der Kenndaten des Einzelhandels im Stadtbezirk Döhren-Wülfel basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels im Zeitraum Juli bis September 2025 im Zuge des Konsensprojekts Großflächiger Einzelhandel des Netzwerks Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover, bereitgestellt durch die Landeshauptstadt Hannover.

Neben dem Facheinzelhandel und filialisiertem Einzelhandel werden gewerbliche Betriebe mit für die Kundschaft zugänglichen Verkaufsflächen (z. B. Sanitärfachhandel), Gärtnereien (Verkaufsfläche) und Autohäuser (hier nur Zubehör) zum Einzelhandel hinzugerechnet. Großhandelsnutzungen, Baustoffhandel sowie Kfz-Handel zählen dagegen nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels im Stadtbezirk Döhren-Wülfel wurden insgesamt 125 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 63.400 m² erhoben.

Auffällig ist dabei die deutliche strukturelle Zweiteilung zwischen dem periodischen und aperiodischen Bedarf. Während der periodische Bedarf mit 74 Betrieben einen hohen Betriebsanteil von rd. 60 % erreicht, entfallen auf ihn lediglich 16.976 m² bzw. rd. 27 % der gesamten Verkaufsfläche. Dies weist auf überwiegend kleinflächige Angebotsstrukturen in diesem Segment hin. Demgegenüber bündelt der aperiodische Bedarf bei lediglich 51 Betrieben mit insgesamt 46.394 m² rd. 73 % der Verkaufsfläche. Daraus lässt sich eine klare Dominanz großflächiger Betriebsformen im aperiodischen Segment ableiten.

Innerhalb des periodischen Bedarfs nimmt im Stadtbezirk Döhren-Wülfel die Warengruppe *Nahrungs- und Genussmittel* eine herausragende Stellung ein. Mit 59 Betrieben (rd. 47 % aller Betriebe) stellt sie nahezu die Hälfte des Gesamtbetriebsbestandes und ist zugleich flächenrelevant:

14.411 m² entsprechen rd. 23 % der gesamten Verkaufsfläche. Die übrigen Warengruppen des periodischen Bedarfs (u. a. *Gesundheit, Körperpflege* sowie *Schnittblumen, Zeitschriften*) sind demgegenüber sowohl hinsichtlich der Betriebszahlen als auch der Flächenanteile deutlich nachgeordnet.

Im aperiodischen Bedarf tritt insbesondere der *Einrichtungsbedarf* als dominierender Flächenschwerpunkt hervor. Trotz lediglich vier Betrieben (rd. 3 %) vereint diese Warengruppe 23.781 m² bzw. rd. 38 % der gesamten Verkaufsfläche auf sich. Damit ist eine ausgeprägte Flächenkonzentration auf wenige, sehr großflächige Einheiten erkennbar. Weitere flächenrelevante Sortimente finden sich im Bereich *Elektroartikel, Unterhaltungselektronik* (6.531 m²; rd. 10 %), *Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat* (4.331 m²; rd. 7 %) sowie *Sportartikel, Fahrräder* (3.877 m²; rd. 6 %). Auch der Bereich *Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel* trägt mit 3.417 m² (rd. 5 %) spürbar zur Flächenstruktur bei, wenngleich bei moderater Betriebszahl. Gleichzeitig verdeutlichen einzelne Warengruppen die Kleinflächigkeit bestimmter Angebotsformen, etwa *Uhren, Schmuck* mit drei Betrieben (rd. 2 %), jedoch lediglich 113 m² und damit mit einem vernachlässigbaren Flächenanteil.

Insgesamt zeigt sich im Stadtbezirk Döhren-Wülfel eine Standortstruktur, die im periodischen Bedarfsbereich zwar eine hinreichende Breite des Angebotes aufweist, bei der jedoch die Flächen- und damit regelmäßig auch die Frequenz- und Umsatzschwerpunkte in hohem Maße im aperiodischen Bedarf liegen. Besonders prägend ist dabei der Einrichtungsbedarf als flächenstärkster Baustein, ergänzt durch mehrere weitere aperiodische Sortimente in erheblicher Größenordnung, während die kleinteiligen Anbieter vor allem im periodischen Segment konzentriert sind.

Abbildung 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Anteile nach Warengruppen

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil der Verkaufsfläche
Periodischer Bedarf insgesamt	74	59%	16.976	27%
Nahrungs- und Genussmittel	59	47%	14.411	23%
Gesundheit, Körperpflege	7	6%	2.144	3%
Schnittblumen, Zeitschriften	8	6%	420	1%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	51	41%	46.394	73%
Bekleidung, Wäsche	7	6%	1.177	2%
Schuhe, Lederwaren	1	1%	1.263	2%
Bücher, Schreibwaren	5	4%	518	1%
Spielwaren, Hobbybedarf	2	2%	908	1%
Sportartikel, Fahrräder	4	3%	3.877	6%
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	8	6%	6.531	10%
Uhren, Schmuck	3	2%	113	0%
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	7	6%	477	1%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	5	4%	4.331	7%
Einrichtungsbedarf	4	3%	23.781	38%
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	5	4%	3.417	5%
Einzelhandel insgesamt	125	100%	63.370	100%

Quelle: cima 2026 (Rundungsdifferenzen möglich)

Räumliche Versorgungsverteilung im Stadtbezirk Döhren-Wülfel

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtbezirk Döhren-Wülfel zeigt ein deutlich ausgeprägtes Zentren- und Achsenmuster mit funktionaler Differenzierung nach Bedarfsarten und Betriebsgrößen. Der überwiegende Teil der Standorte konzentriert sich in einem westlich zentralen Schwerpunkt, der sich im Bereich Döhren/Wülfel als zusammenhängender Agglomerationsraum abzeichnet. Hier liegt eine hohe Dichte vor allem kleinflächiger Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$) vor, wobei der periodische Bedarf quantitativ dominiert und in enger Nachbarschaft auftritt. Dieses Bild entspricht einer integrierten Versorgungsstruktur: kurze Distanzen zwischen den An-

biotern, kleinteilige Parzellierung und eine klare Bündelung in einem fußläufig erschließbaren Umfeld. Innerhalb dieses Schwerpunkts treten einzelne größere Betriebe sowie mehrere aperiodische Angebote hinzu, die jedoch überwiegend in die bestehende Verdichtung eingebettet sind und damit eher ergänzend als strukturprägend wirken. Insbesondere der dicht besiedelte Bereich um den Fiedelerplatz ist hier zu nennen.

Neben dem Cluster um den Fiedelerplatz ist eine bandartige Anordnung entlang der prägenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hildesheimer Straße erkennbar. Entlang dieser Achse reihen sich sowohl periodische als auch aperiodische Standorte aneinander, zumeist in Form kleinerer Betriebe. Das spricht für eine standortprägende Wirkung der Hauptverkehrs- bzw. Erschließungsstruktur: Die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit begünstigen lineare Lagen, ohne dass sich außerhalb des zentralen Schwerpunktes eine vergleichbare Flächendichte ausbildet.

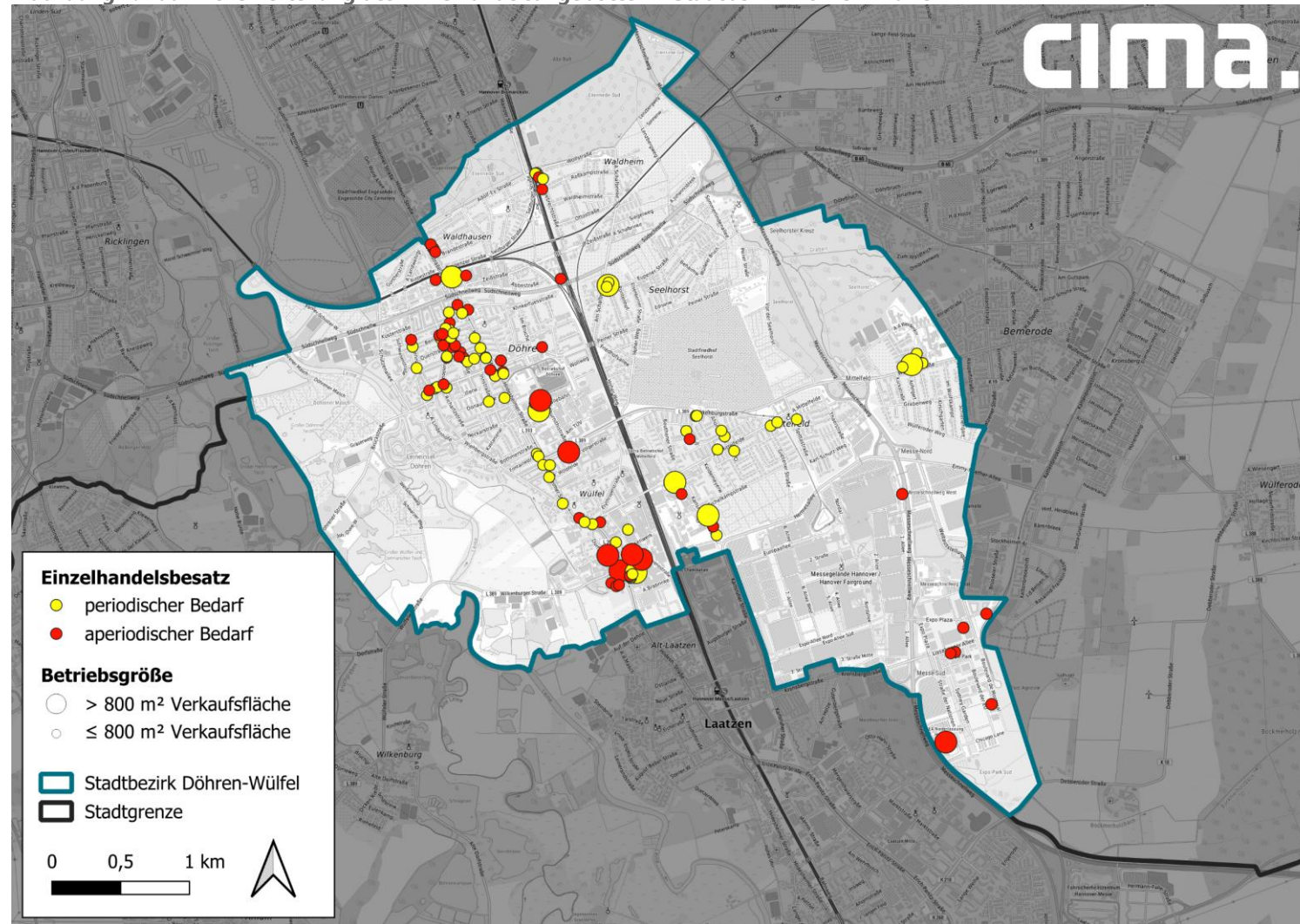
Auffällig ist zudem, dass die Standorte in den östlichen Bereichen des Bezirks deutlich ausdünnen und sich dort eher in kleinen, voneinander getrennten Zentren gruppieren. Der periodische Bedarf tritt hier zwar weiterhin auf, jedoch weniger als zusammenhängende Angebotslage, sondern als punktuelle Nahversorgunginseln, die räumlich größere Zwischenräume lassen. Die Versorgungsdichte ist hier geringer ausgeprägt. Umso bedeutender sind die wenigen Ankerstandorte für die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung.

Eine zweite, funktional anders gelagerte Konzentration zeigt sich im südlichen Teil des Stadtbezirks (Wülfel und südöstlicher Ausläufer, Übergangsbereich nach Laatzen). Dort treten überproportional häufig großflächige aperiodische Betriebe ($> 800 \text{ m}^2$) hervor. Ihre Lage wirkt weniger integriert in kleinteilige Siedlungsstrukturen, sondern eher rand- bzw. verkehrsorientiert. Dieses Muster ist typisch für fachmarkt- bzw. großbetriebsgeprägte Standorte mit hoher Flächeninanspruchnahme, die eine überörtliche oder zumindest teilräumlich weitreichende Einzugswirkung entfalten können und in der Regel auf gute Kfz-Erreichbarkeit angewiesen sind. Im Kontrast dazu bleiben periodische Angebote in diesen südlichen

Bereichen zwar vorhanden, aber in Anzahl und räumlicher Bündelung gegenüber dem westlich zentralen Schwerpunkt deutlich untergeordnet.

In der Gesamtschau ist der Stadtbezirk Döhren-Wülfel zum einen von integrierten, kleinteiligen Versorgungsstrukturen mit hoher Dichte insbesondere des periodischen Bedarfs und ergänzenden aperiodischen Nutzungen geprägt. Zum anderen besteht mit dem Sonderstandort Hildesheimer Straße ein südlicher, stärker großflächig und aperiodisch geprägter Standortkomplex mit eher funktionaler (verkehrs- und flächenbezogener) Lagegunst. Die übrigen Teilräume sind durch eine geringere Dichte, punktuelle Nahversorgungsstandorte und größere Abstände zwischen den Betrieben gekennzeichnet. Dies betrifft insbesondere die Stadtteile Mittelfeld, Seelhorst, Waldhausen und Waldheim.

Abbildung 7: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes im Stadtbezirk Döhren-Wülfel



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2026

Bearbeitung: cima 2026

4.2 Analyse & Bewertung der Nahversorgungssituation

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtbezirk Döhren-Wülfel getroffen werden:

- Der Stadtbezirk verfügt im periodischen Bedarf über eine Gesamtverkaufsfläche von circa 18.200 m².
- 74 Betriebe bieten Waren des periodischen Bedarfs als Hauptsortiment an.
- Es bestehen 13 Nahversorgungsbetriebe (Definition nach Einzelhandels und Zentrenkonzept LHH)¹⁰.
- 2 Drogeriemärkte gewährleisten ein Angebot im Drogerie- und Parfümeriewarensegment.
- Das periodische Angebot wird ergänzt durch eine Vielzahl an kleinteiligen Angeboten (z. B. Bäckereien, Kioske und Blumengeschäfte).

Entwicklung der Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 08 – Döhren-Wülfel

Auf Grundlage der vorliegenden Kennzahlen zu den nahversorgungsrelevanten Betrieben im Stadtbezirk Döhren-Wülfel ist festzustellen, dass sich zwischen 2019 und 2025 eine quantitative Reduktion der Gesamtbetriebszahl bei zugleich moderater Flächenabnahme ergibt. Die Zahl der Betriebe des periodischen Bedarfs sinkt von 87 (2019) auf 74 (2025), entsprechend einer Abnahme um rund 15 %. Die zugehörige Verkaufsfläche reduziert sich im selben Zeitraum von 19.367 m² auf 18.218 m² (ca. –6 %).

Demgegenüber zeigt der Bereich der Nahversorgungsbetriebe eine leichte Positivtendenz: Die Betriebszahl liegt gleichbleibend bei 13, die

Verkaufsfläche steigt von 13.626 m² auf 14.176 m² (ca. +4 %). Damit erhöht sich zugleich der Flächenanteil der Nahversorgungsbetriebe an der gesamten Verkaufsfläche des periodischen Bedarfs (von rund 70 % auf rund 78 %). Dies indiziert eine Konzentration der Verkaufsfläche in Richtung der Lebensmittelbetriebe. Kleinteilige Angebotsformen des periodischen Bedarfs nehmen dagegen ab.

In der Differenzierung nach Betriebstypen ist festzustellen:

- **Lebensmitteldiscounter:** Die Betriebszahl sinkt von acht auf sieben, bei konstanter Verkaufsfläche (6.092 m² auf 6.133 m²), resultierend aus Verkaufsflächenerweiterungen von Bestandsbetrieben.
- **Lebensmittelsupermärkte/Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser:** Die Betriebszahl liegt konstant bei vier, Verkaufsfläche geringfügig steigend von 7.073 m² auf 7.200 m² (ca. +2 %).
- **Sonstige Lebensmittelmärkte (u. a. Bio-/Feinkost-/Spezialgeschäfte):** Betriebszahl von eins auf zwei, Verkaufsfläche von 461 m² auf 843 m² (ca. +83 %).

Insgesamt ist die Entwicklung damit als Strukturverschiebung zu bewerten mit weniger Betrieben insgesamt, aber einer Stärkung bzw. Flächenbündelung innerhalb der nahversorgungsorientierten Angebotssegmente, insbesondere im Discountsegment.

Nahversorgungsbetriebe (Lebensmittel)

Insgesamt befinden sich 13 Betriebe der Lebensmittelnahversorgung im Stadtbezirk Döhren-Wülfel. Diese unterteilen sich in sieben Lebensmitteldiscounter, vier Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte und Verbrauchermärkte) und zwei sonstige Lebensmittelmärkte (Lebensmittelspezialanbieter, Biomarkt).

Mit Blick auf das qualitative Angebotsniveau liegt damit ein leicht discountorientiertes Verhältnis vor.

¹⁰ Kriterium für die Einordnung als Nahversorgungsbetrieb ist, dass die Lebensmittelmärkte über eine Verkaufsfläche von mindestens 250 m² mit ausreichenden Anteilen an weiteren

Sortimenten im periodischen Bedarf (insb. Drogeriewaren) verfügen, um eine Nahversorgungsaufgabe (über das Lebensmittelangebot hinaus) zu erfüllen.

Die Nahversorgungsbetriebe sind mit unterschiedlichen Lagequalitäten und Versorgungsfunktionen vorzufinden:

Vier Nahversorgungsbetriebe (EDEKA und PENNY im Stadtteil Döhren sowie LIDL und CENTIK im Stadtteil Mittelfeld) befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen, die mit einem ergänzenden Angebot eine besondere Versorgungsfunktion erfüllen. Neben der reinen Nahversorgungsfunktion sind die Betriebe wichtig für kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die oftmals auf die Frequenz der Nahversorgungsbetriebe angewiesen sind oder durch sie gestärkt werden.

Weitere drei Betriebe (REWE, PENNY und LIDL im Stadtteil Döhren) befinden sich in Entwicklungsbereichen, für die durch städtebauliche Qualifizierungsmaßnahmen eine Entwicklung zu zentralen Versorgungsbereichen in Zukunft möglich ist.

Neben diesen Anbietern gibt es vier Anbieter, die als solitäre Nahversorgungsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in integrierter Wohngebietslage bzw. unmittelbar anschließend an Wohngebiete eine wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen

Der REWE-Markt und der NETTO-Markt (beide an der Karlsruher Straße) befinden sich ebenso wie der NETTO-Markt an der Eupener Straße sowie DENN'S BIOMARKT an der Hildesheimer Straße in voll- bzw. teil-integrierter Wohngebietslage.

Die Nahversorgungsbetriebe ALDI in rückwärtiger Lage an der Hildesheimer Straße sowie E-CENTER an der Hildesheimer Straße befinden sich dagegen in nicht-integrierten Lagen ohne nennenswerten Wohngebietsbezug. Diese erfüllen nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion.

Drogeriemärkte

Im Stadtbezirk Döhren-Wülfel sind derzeit zwei Drogeriemärkte ansässig, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200 m² das nahversorgungsrelevante Angebot ergänzen. Im Vergleich zur letzten Erhebung ist damit ein Rückgang der Betriebszahl von vier auf zwei Betriebe festzustellen, der mit einer deutlichen Reduzierung der Verkaufsfläche einhergeht. Die verbliebenen Drogeriemärkte erfüllen weiterhin eine wichtige Versorgungsfunktion, insbesondere in Kombination mit Lebensmittelnahversorgern in integrierten Lagen. Sie tragen wesentlich zur Angebotsbreite im periodischen Bedarf bei und stärken die jeweiligen Standorte durch frequenzbringende Kopplungseffekte.

Die beiden Drogeriemärkte sind dabei in unmittelbarer Nähe der Hildesheimer Straße gelegen und profitieren von der guten Erreichbarkeit. Sie befinden sich jeweils in Entwicklungsbereichen, für die durch städtebauliche Qualifizierungsmaßnahmen eine Entwicklung zu zentralen Versorgungsbereichen in Zukunft möglich ist.

Wochenmärkte

Zwei Wochenmärkte ergänzen im Stadtteil Döhren am Fiedelerplatz sowie im Stadtteil Mittelfeld am Rübezahlplatz das stationäre Nahversorgungsangebot des Stadtbezirks Döhren-Wülfel. Sie ermöglichen den Kauf frischer Lebensmittel, bieten ein besonderes Einkaufserlebnis und erfüllen als Treffpunkt eine wichtige soziale Funktion in den Stadtteilen.

Abbildung 8: Nahversorgungsrelevante Kenndaten im Stadtbezirk Döhren-Wülfel

Nahversorgungsrelevante Kenndaten im Stadtbezirk Döhren-Wülfel	Betriebszahl (2019)	Betriebszahl (2025)	Verkaufsfläche (2019)	Verkaufsfläche (2025)
Betriebe (periodischer Bedarf)	87	74	19.367	18.218
davon Drogeriemärkte*	4	2	2.069	1.226
davon Nahversorgungsbetriebe*	13	13	13.626	14.176
davon Lebensmitteldiscounter	8	7	6.092	6.133
davon Lebensmittelsupermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser	4	4	7.073	7.200
davon sonstige Lebensmittelmärkte (Bioläden, Feinkostanbieter, Lebensmittelspezialgeschäft etc.)	1	2	461	843

*Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe > 250 m² Verkaufsfläche

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2026

Allerdings ist auf das kleinteilige Angebot im Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim hinzuweisen. Der WALDHEIMER EINKAUFSMARKT gewährleistet für die umliegenden Wohnlagen eine wichtige Grundversorgungsfunktion.

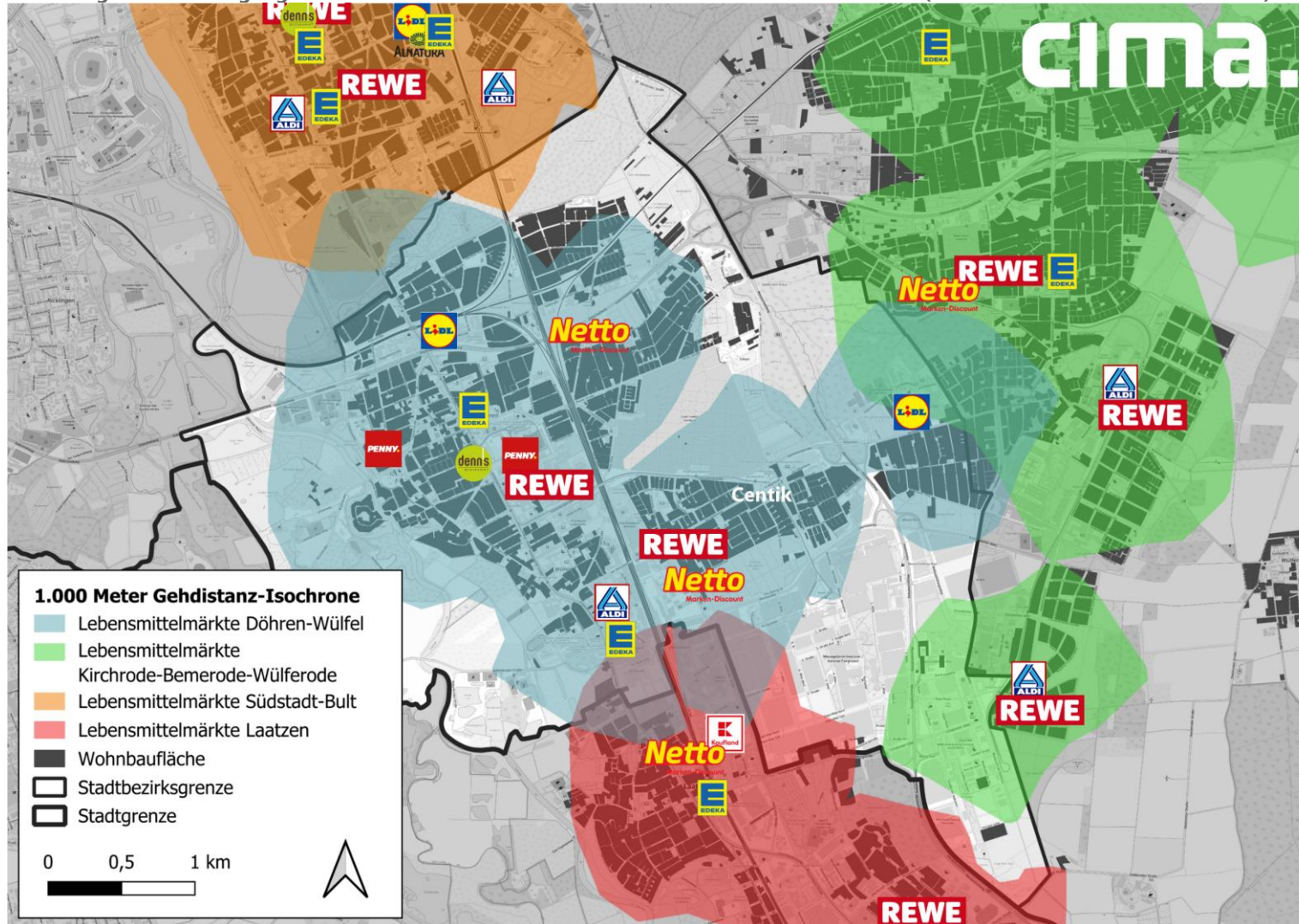
Insgesamt liegt eine nahezu flächendeckende Nahversorgungssituation für die im Stadtbezirk lebende Bevölkerung vor. Qualitativ bestehen Entwicklungspotenziale bei der Modernisierung einiger Bestandsbetriebe. Ein Erhalt der wohnortnahen Nahversorgungsmöglichkeiten ist anzustreben.

Räumliche Nahversorgungssituation - Abdeckung fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelbetriebe:

Die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtbezirk Döhren-Wülfel zeigt, dass diese aus dem überwiegenden Teil der Wohnlagen gut in fußläufiger Entfernung (ca. 1.000 m Fußweg) zu erreichen sind. Nur für wenige Wohnlagen trifft dies nicht zu (siehe Abb. 9).

Insbesondere im Stadtteil Waldheim sind die Betriebe nicht für alle Siedlungsbereiche fußläufig erreichbar. Ein Grund hierfür sind unter anderem die fehlenden Nahversorgungsmöglichkeiten in den Stadtteilen Waldheim und Waldhausen, welche lediglich – als nächstgelegene Nahversorgungsbetriebe in erreichbarer Nähe – durch die Lebensmitteldiscounter LIDL an der Hildesheimer Straße sowie NETTO an der Eupener Straße bereitgestellt werden.

Abbildung 9: Nahversorgungssituation im Bereich Lebensmittel im Stadtbezirk Döhren-Wülfel (1.000 Meter Gehdistanz-Isochrone)

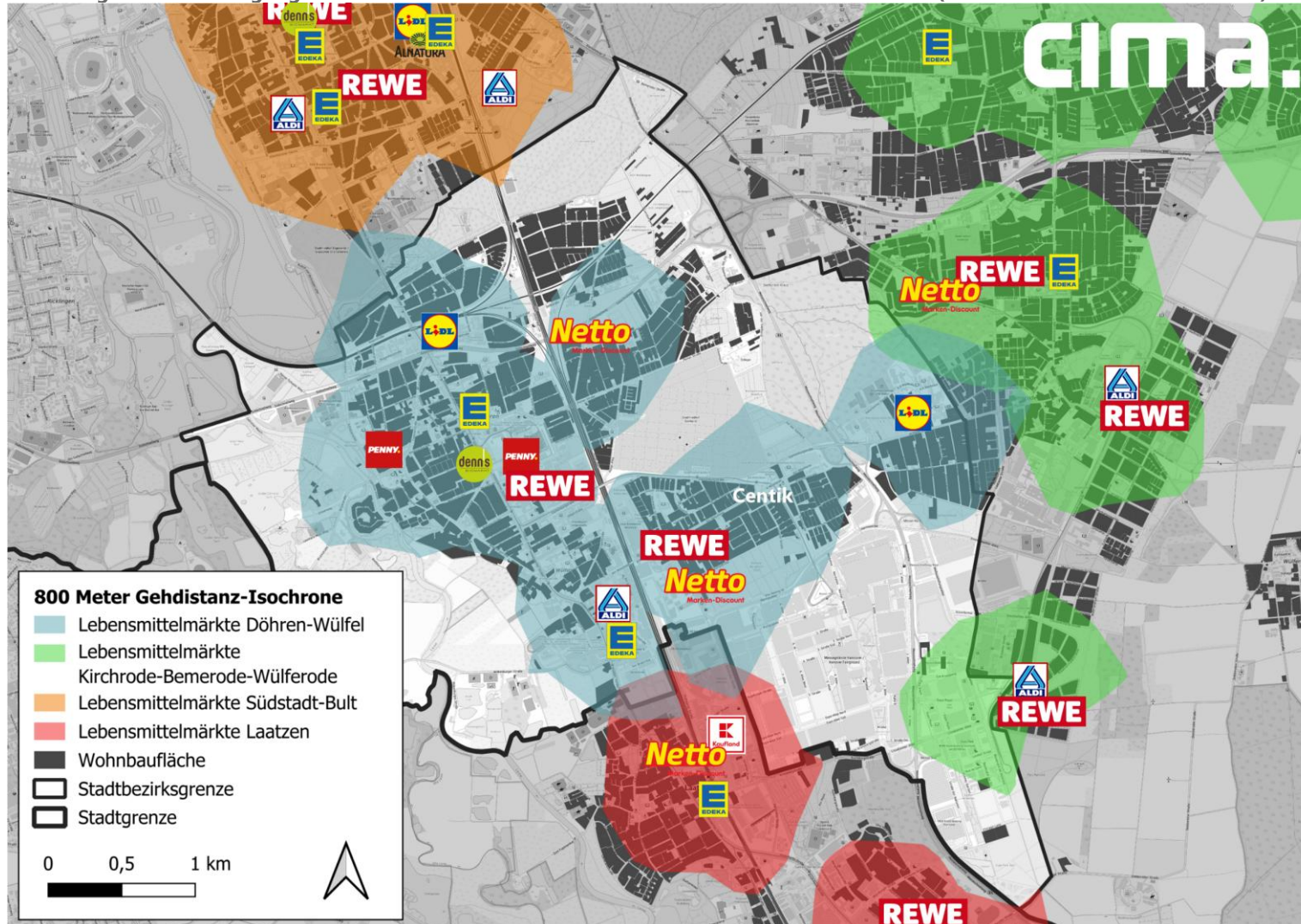


Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2026

Bearbeitung: cima 2026

Anmerkung: Darstellung von Lebensmittelmärkten > 250 m² und einem ausreichenden Anteil weiterer periodischer Sortimente (z. B. Drogeriewaren)

Abbildung 10: Nahversorgungssituation im Bereich Lebensmittel im Stadtbezirk Döhren-Wülfel (800 Meter Gehdistanz-Isochrone)



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2026

Bearbeitung: cima 2026

Anmerkung: Darstellung von Lebensmittelmärkten > 250 m² und einem ausreichenden Anteil weiterer periodischer Sortimente (z. B. Drogeriewaren)

Abbildung 11: Übersicht Lebensmittelnahversorgung im Stadtbezirk Döhren-Wülfel

Betrieb	Adresse	Stadtteil	Betriebstyp	Lagezuordnung nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019/2021	Lagezuordnung nach Zentrenkonzept Stadtbezirk Döhren-Wülfel 2026	Städtebauliche Einordnung
PENNY	Landwehrstraße 91	Döhren	Lebensmitteldiscounter	E-Zentrum Abelmannstraße	E-Zentrum Abelmannstraße	Teil des E-Zentrums, integrierte Lage
EDEKA	Peiner Straße 1	Döhren	Supermarkt	D-Zentrum Fiedeler Platz / Peiner Straße	E-Zentrum Peiner Straße	Teil des E-Zentrums, integrierte Lage
PENNY	An der Wollebahn 3	Döhren	Lebensmitteldiscounter	Sonderstandort An der Wollebahn	Entwicklungsbereich An der Wollebahn	Entwicklungsbereich, Zentrumsentwicklung angestrebt, Wohngebietsbezug vorhanden, Qualifizierung notwendig
REWE	An der Wollebahn 4	Döhren	Supermarkt	Sonderstandort An der Wollebahn	Entwicklungsbereich An der Wollebahn	Entwicklungsbereich, Zentrumsentwicklung angestrebt, Wohngebietsbezug vorhanden, Qualifizierung notwendig
LIDL	Hildesheimer Straße 213-219	Döhren	Lebensmitteldiscounter	Sonstiges Stadtgebiet	Entwicklungsbereich Willmerstraße	Entwicklungsbereich, Zentrumsentwicklung angestrebt, Wohngebietsbezug noch nicht vorhanden
DENN'S BIOMARKT	Hildesheimer Straße 282	Döhren	Lebensmittelspezialanbieter	Siedlungsstrukturell integrierte Lage	Siedlungsstrukturell integrierte Lage	Integrierte Wohngebietslage
CENTIK	Am Mittelfelde 117	Mittelfeld	Lebensmittelspezialanbieter	E-Zentrum Mittelfeld	E-Zentrum Mittelfeld	Teil des E-Zentrums, integrierte Lage
LIDL	Hannelore-Kunze-Straße 5	Mittelfeld	Lebensmitteldiscounter	Entwicklungsbereich Wülfeler Straße Vitalquartier	E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier	Teil des E-Zentrums, integrierte Lage
NETTO	Karlsruher Straße 31	Mittelfeld	Lebensmitteldiscounter	Siedlungsstrukturell integrierte Lage	Siedlungsstrukturell integrierte Lage	Teil-integrierte Lage
REWE	Karlsruher Straße 2	Mittelfeld	Supermarkt	Siedlungsstrukturell integrierte Lage	Siedlungsstrukturell integrierte Lage	Teil-integrierte Lage
NETTO	Eupener Straße 1	Seelhorst	Lebensmitteldiscounter	Siedlungsstrukturell integrierte Lage	Siedlungsstrukturell integrierte Lage	Integrierte Wohngebietslage
E-CENTER	Hildesheimer Straße 413	Wülfel	Lebensmittelverbrauchermarkt	Sonderstandort Hildesheimer Straße	Sonderstandort Hildesheimer Straße	Ohne nennenswerten Wohnbezug, Pkw-orientiert
ALDI	Hildesheimer Straße 401	Wülfel	Lebensmitteldiscounter	Nicht integrierte Lage	Nicht integrierte Lage	Ohne nennenswerten Wohnbezug, Pkw-orientiert

Quelle: cima 2026

4.3 Zusammenfassung und zeitlicher Vergleich

Die nachfolgende Abbildung fasst die in Kapitel 4 vorgestellten maßgeblichen Strukturdaten des Einzelhandels im Stadtbezirk Döhren-Wülfel zusammen und stellt diese den einzelhandelsrelevanten Kenndaten aus dem Jahr 2019 gegenüber.

Im Stadtbezirk Döhren-Wülfel ist im Zeitraum von 2019 bis 2025 insgesamt eine rückläufige Entwicklung der Einzelhandelsstruktur festzustellen. Die Zahl der Betriebe reduziert sich von 145 im Jahr 2019 auf 125 im Jahr 2025 um 20 Betriebe. Der Rückgang betrifft sowohl den periodischen Bedarf (von 87 auf 74 Betriebe) als auch den aperiodischen Bedarf (von 58 auf 51 Betriebe), wobei die Abnahme im periodischen Segment absolut stärker ausfällt.

Demgegenüber zeigt sich bei der Verkaufsfläche ein deutlich geringerer Anpassungsprozess: Die Gesamtverkaufsfläche sinkt von 65.170 m² (2019) auf 63.370 m² (2025). Innerhalb der Segmente ist jedoch eine Verschiebung erkennbar: Die Verkaufsfläche im periodischen Bedarf verringert sich von 18.316 m² auf 16.976 m², während die aperiodische Verkaufsfläche mit 46.854 m² (2019) bzw. 46.394 m² (2025) nahezu stabil bleibt. Damit nimmt die flächenbezogene Bedeutung des aperiodischen Bedarfs relativ weiter zu, während der periodische Bedarf an Flächenanteil verliert.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Pro-Kopf-Verkaufsfläche wider. Insgesamt reduziert sich diese von 1,88 m² je Einwohner (2019) auf 1,79 m² (2025). Der Rückgang im periodischen Segment (0,53 m² auf 0,48 m²) ist dabei im Vergleich zum aperiodischen Segment (1,35 m² auf 1,31 m²) stärker ausgeprägt. Parallel dazu steigt die Einwohnerzahl leicht von 34.742 auf 35.307, was den Pro-Kopf-Rückgang zusätzlich verstärkt.

Auf der Nachfrageseite zeigt sich eine gemischte Entwicklung. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer sinkt von 103,9 auf 101,7 und nähert sich damit dem Bundesdurchschnitt (100,0) an.

Gleichwohl erhöht sich das Nachfragepotenzial aufgrund der höheren Bevölkerungszahl und allgemein gestiegenen Verbrauchsausgaben von 221,2 Mio. € im Jahr 2019 auf 239,1 Mio. € im Jahr 2025.

Insgesamt zeigt sich eine strukturelle Konzentration bzw. Ausdünnung im Betriebsbestand bei vergleichsweise stabiler Flächenausstattung.

Abbildung 12: Zusammenfassendes Datenblatt Stadtbezirk Döhren-Wülfel

Stadtbezirk Döhren-Wülfel	2019	2025
Anzahl Betriebe	145	125
Anzahl Betriebe periodisch	87	74
Anzahl Betriebe aperiodisch	58	51
Verkaufsfläche gesamt in m²	65.170	63.370
Verkaufsfläche periodisch in m ²	18.316	16.976
Verkaufsfläche aperiodisch in m ²	46.854	46.394
Pro-Kopf-Verkaufsfläche in m²	1,88	1,79
im periodischen Bedarf	0,53	0,48
im aperiodischen Bedarf	1,35	1,31
Bevölkerung	34.742	35.307
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %	103,9	101,7
Nachfragepotenzial in Mio. €	221,2	239,1
im periodischen Bedarf	119,5	127,4
im aperiodischen Bedarf	101,7	111,7

Bearbeitung: cima 2026

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer: Michael Bauer Research GmbH 2025

5 Zentrenstruktur im Stadtbezirk Döhren-Wülfel

5.1 Zentrenkonzept Stadtbezirk Döhren-Wülfel

In den folgenden Kapiteln wird die Zentrenstruktur des Stadtbezirks Döhren-Wülfel dargestellt und unterschiedliche Standortkategorien und deren Versorgungsaufgaben beschrieben.

Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (v. a. Verkaufsfläche in m², Anzahl der Betriebe, siehe Zentrensteckbriefe) innerhalb der Lagebereiche wird deren Bedeutung dargestellt. In den Abgrenzungen der relevanten Standorte sind vorhandene und zum Teil geplante Einzelhandelsbetriebe sowie bedeutende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Kultur etc.) eingegliedert, wenn sich diese funktional in die Gebiete einfügen.

Auf Grundlage der Siedlungsstruktur, des Besatzes an Einzelhandelsbetrieben und Komplementäreinrichtungen sowie der Versorgungsaufgaben hat die cima für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel folgende aktualisierte Zentrenstruktur herausgearbeitet.

Die wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019/2021 sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019/2021	Teilfortschreibung Döhren-Wülfel 2026
D-Zentrum Fiedeler Platz/ Peiner Straße	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz
D-Zentrum Fiedeler Platz/ Peiner Straße	E-Zentrum Peiner Straße
D-Zentrum Fiedeler Platz/ Peiner Straße	Entwicklungsbereich Borgentrickstraße
Sonstiges Stadtgebiet	Entwicklungsbereich Willmerstraße
E-Zentrum Abelmannstraße	E-Zentrum Abelmannstraße
E-Zentrum Mittelfeld	E-Zentrum Mittelfeld

Entwicklungsbereich Wülfeler Straße Vitalquartier	E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier
Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim
Sonderstandort An der Wollebahn	Entwicklungsbereich An der Wollebahn
Sonderstandort Hildesheimer Straße	Sonderstandort Hildesheimer Straße
Sonderstandort Straße der Nationen	Entfällt: sonstiges Stadtgebiet

Anstatt des tradierten Begriffes „Sonderstandort“ aus dem EZK 2019/2021 wird zum besseren Verständnis stellenweise der Begriff „Fachmarktstandort“ gewählt. Beide Begriffe sind synonym zu verstehen.

Neuordnung des Lagebereichs Fiedelerplatz – Peiner Straße: Einstufung in den Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedeler Platz / Entwicklungsbereich Borgentrickstraße/ E-Zentrum Peiner Straße

Mit dem geplanten Umzug des EDEKA-Marktes vom Standort Borgentrickstraße an den Standort Peiner Straße entfällt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019/2021 gefassten D-Zentrums Fiedeler Platz/ Peiner Straße zwischen den Bereichen Fiedelerplatz und Peiner Straße eine wichtige Brückenfunktion. Der EDEKA-Markt übernimmt derzeit noch (Stand: März 2026) als wichtiger und regelmäßig frequentierter Anlaufpunkt eine besondere Funktion. Mit dem künftigen Wegfall in der Borgentrickstraße bilden sich zwei getrennte Bereiche aus, die unterschiedliche Funktionsausprägungen besitzen:

Der Bereich um den Fiedelerplatz ist kleinteilig strukturiert und weist einen dichten Besatz an kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf. Zudem findet auf dem Fiedelerplatz freitags ein Wochenmarkt statt, der neben der ergänzenden Versorgungsfunktion die soziale Funktion des Platzes als niedrigschwelligen Treffpunkt unterstützt. Aufgrund der dich-

ten Baustruktur sind keine großflächigen Betriebe ansässig. Künftige Entwicklungen in dieser Form sind aufgrund der schützenswerten Gebäudestrukturen (Gründerzeitbauten) nicht zu erwarten.

Die eingeschossige Ladenzeile an der Ecke Peiner Straße/ Hildesheimer Straße wird künftig durch einen EDEKA-Markt ersetzt. Damit erfährt der Bereich eine deutliche Funktionsaufwertung. Auch in städtebaulicher Sicht wird der Standort durch die geplante Neubebauung aufgewertet. Der EDEKA-Markt stellt künftig den Versorgungsschwerpunkt des ZVB Peiner Straße dar, dessen Nahversorgungsfunktion u. a. durch öffentliche Einrichtungen (Bürgeramt, Stadtbibliothek u.a.) sowie durch kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz an der westlichen Seite der Hildesheimer Straße ergänzt wird.

Somit wird das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019/2021 zusammengefasste D-Zentrum Fiedeler Platz/ Peiner Straße in eigenständige Bereiche unterteilt.

Der ZVB Peiner Straße wird als E-Zentrum gefasst, da dieser künftig mit dem EDEKA-Markt sowie ergänzenden Funktionen einen klaren Fokus auf die Nahversorgung legt.

Der Bereich um den Fiedelerplatz wird künftig aufgrund eines fehlenden Nahversorgungsbetriebs (Mindestkriterium zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs) als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion eingestuft.

Die zwischen dem E-Zentrum Peiner Straße und dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz liegende Borgentrickstraße wird als Entwicklungsbereich gefasst. Dieser besitzt künftig nicht mehr die notwendigen Funktionen zur Ausweisung als Kern eines ZVB. Mit der Ausweisung als Entwicklungsbereich gehen allerdings planerische Bestrebungen einher, den Verbindungsbereich in seiner Funktion zu reaktivieren.

Neuausweisung Entwicklungsbereich Willmerstraße

Die geplante Neuordnung der Verkehrssituation i. V. m. der Untertunnelung des Südschnellweges, der Einrichtung einer S-Bahn-Haltestelle an der Bahnüberführung Hildesheimer Straße sowie mit künftig potenziellem Wohnungsbau westlich der Hildesheimer Straße bietet weitergehende Möglichkeiten, die städtebauliche Qualität der Lage zu erhöhen.

Der im Entwicklungsbereich vorhandene Einzelhandelsbesatz weist mit den Ankerbetrieben LIDL und DM einen Schwerpunkt im periodischen Bedarf auf.

Derzeit fehlen die städtebaulichen Qualitäten, um als zusammengehöriger Standortbereich mit einer Funktionsdichte ausgestattet zu sein. Weiterhin ist die Umgebung gewerblich geprägt. Des Weiteren besteht durch städtebauliche Trennungen (Bahnlinie im Norden, noch ohne Haltepunkt, Hochstraße Südschnellweg im Süden) eine Art Insellage mit derzeit nur gering ausgeprägten fußläufigen Wegebeziehungen in die Wohngebiete.

Mit städtebaulichen Qualifizierungsmaßnahmen kann der Lagebereich eine städtebauliche Aufwertung erfahren, die eine Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich ermöglicht.

Neueinstufung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgewiesenen Sonderstandortes An der Wollebahn zu einem Entwicklungsbereich

Der Standort An der Wollebahn besitzt das Potenzial, zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt zu werden. Mit zwei Lebensmittelmärkten sowie einem Drogeriefachmarkt stellt der Standort bereits heute einen Nahversorgungsschwerpunkt für die angrenzenden Wohnlagen westlich der Hildesheimer Straße dar.

Die Neueinstufung stellt einen Paradigmenwechsel dar: Der bislang als Sonderstandort ausgewiesene Bereich weist nahezu keinen Fachmarktbesatz auf und soll sich künftig zu einem Nahversorgungszentrum entwickeln. Hierfür soll ein attraktiver Versorgungsstandort für die Wohnbevölkerung westlich der Hildesheimer Straße geschaffen werden, der neben

der reinen Einzelhandelsfunktion einen integrierten Zentrumscharakter ausbildet.

Die Einstufung als Entwicklungsbereich inkl. Einfassung der Flächen des Freizeitheims Döhren im nordwestlichen Teil soll am Standort zukünftig entsprechende Entwicklungen ermöglichen. Voraussetzung ist eine möglichst attraktive Anbindung der Wohnlagen über Fuß- und Radverkehr. Weiterhin ist eine Beeinträchtigung der südlich und östlich angrenzenden Gewerbelagen in ihrer Funktion zu vermeiden.

Ausweisung des vormaligen Entwicklungsbereichs Wülfeler Straße Vitalquartier als E-Zentrum

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanungen im Umfeld des LIDL-Marktes an der Wülfeler Straße wird der bislang als Entwicklungsbereich Wülfeler Straße Vitalquartier ausgewiesene Bereich als E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier eingestuft.

Das Nahversorgungsangebot ist geprägt durch den LIDL-Markt, einen Bäckereibetrieb, eine Tankstelle und ein Blumengeschäft. Damit besitzt der Standort einen starken Sortimentsfokus auf Nahrungs- und Genussmittel. Der Einzelhandelsbesatz wird ergänzt durch ein Restaurant und eine Tagespflegeeinrichtung. Im unmittelbaren Umfeld des Standortes befinden sich mehrere Schulen, soziale Einrichtungen wie Pflegeheime sowie weitläufige Wohngebiete entlang der Wülfeler Straße.

Einschließlich weiterer geplanter 80 Wohneinheiten (Wülfeler Straße/ Ecke Mira-Lobe-Weg) leben insgesamt rd. 4.615 Personen im Nahbereich (1.000 Meter Gehdistanz) des Zentrums¹¹. Damit ist eine hinreichende Mantelbevölkerung in fußläufiger Entfernung gegeben.

Der Standort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete, die östlich der B 6 (Messeschnellweg) städtebaulich vom übrigen Stadtteil Mittelfeld getrennt sind. Zu den Wohngebieten

des angrenzenden Stadtteils Bemerode besteht hingegen ein fließender Übergang, sodass der Versorgungsstandort auch für diese eine wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion erfüllt. Das E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier ergänzt somit das bestehende Nahversorgungsnetz in Döhren-Wülfel und Bemerode.

Entfall des Sonderstandorts Straße der Nationen

Seit der Betriebsaufgabe des Designer-Möbelanbieters Klingenberg verbleibt IKEA als einziger prägender Einzelhandelsbetrieb am Standort. Eine Nachnutzung der leerstehenden Flächen durch Einzelhandel ist vor dem Hintergrund des geltenden B-Plans ausgeschlossen.

IKEA verbleibt als solitärer Fachmarkt und besitzt Bestandsschutz. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes richten sich nach den Bestimmungen für sonstige, nicht integrierte Standorte (Entwicklungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig). Eine Einzelhandelsagglomeration soll sich nicht ausbilden.

Die übrigen Standortbereiche bleiben unverändert.

¹¹ Bevölkerungsschlüssel projektierte Wohneinheiten: 2,5 Personen je Einheit; Bevölkerungszahlen nach Zensus 2022

Überblick neues Zentrenkonzept für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel

Der Stadtbezirk Döhren-Wülfel beherbergt nach dem neuen Zentrenkonzept insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche, zwei Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion, einen Sonderstandort und drei Entwicklungsbereiche.

Zu den zentralen Versorgungsbereichen gehören nunmehr die E-Zentren Peiner Straße, Abelmannstraße, Mittelfeld und Wülfeler Straße Vitalquartier. Als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion sind die Bereiche Fiedelerplatz und Waldheim klassifiziert. Die Bereiche Willmerstraße, Borgentrickstraße und An der Wollebahn sind als Entwicklungsbereiche gefasst. Als ausgewiesener Sonderstandort befindet sich im Stadtbezirk der Sonderstandort Hildesheimer Straße.

Zentrale Versorgungsbereiche

- E-Zentrum Peiner Straße (Döhren)
- E-Zentrum Abelmannstraße (Döhren)
- E-Zentrum Mittelfeld (Mittelfeld)
- E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier (Mittelfeld)

Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion

- Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz (Döhren)
- Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim (Waldheim)

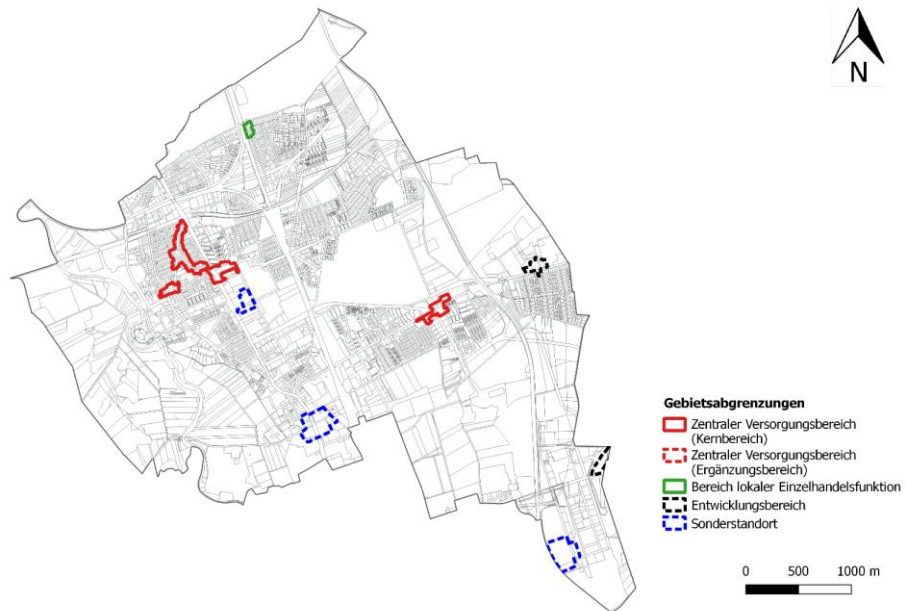
Entwicklungsbereiche

- Entwicklungsbereich An der Wollebahn (Döhren)
- Entwicklungsbereich Willmerstraße (Döhren)
- Entwicklungsbereich Borgentrickstraße (Döhren)

Sonderstandorte

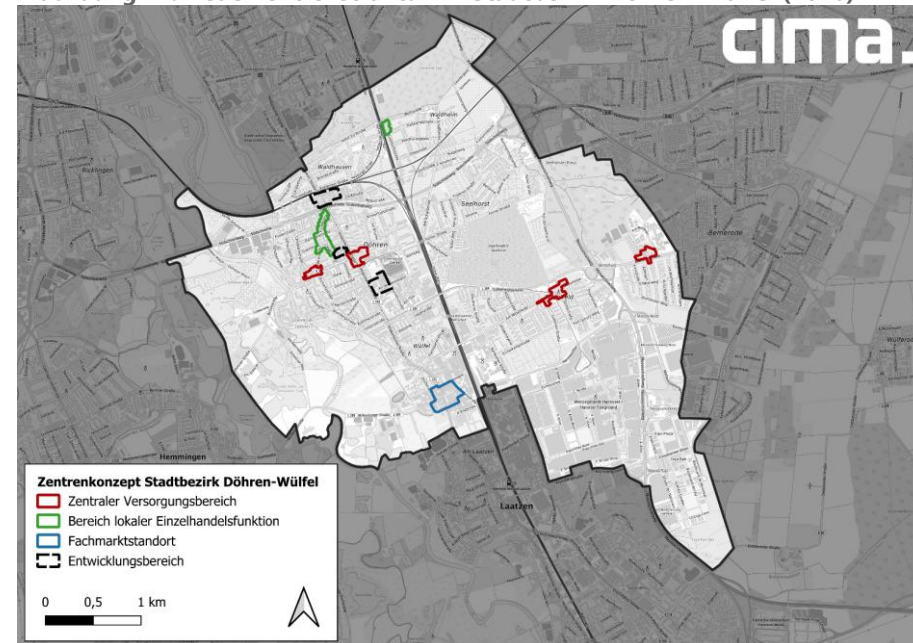
- Sonderstandort Hildesheimer Straße (Wülfel)

**Abbildung 13: Alte Zentrenstruktur im Stadtbezirk Döhren-Wülfel
(2019/2021)**



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
Bearbeitung: cima 2019

Abbildung 14: Neue Zentrenstruktur im Stadtbezirk Döhren-Wülfel (2026)



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

5.1.1 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“.

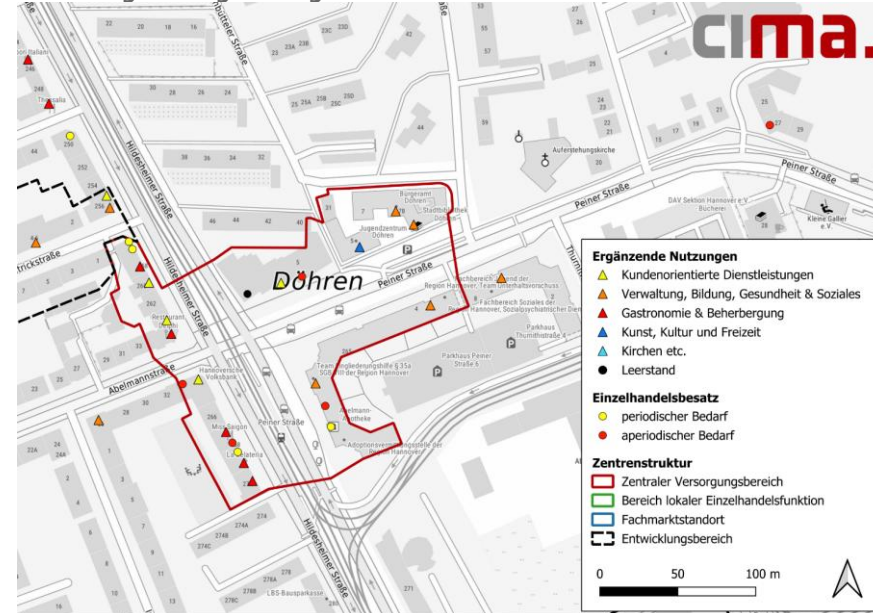
Der Versorgungsbereich ist durch die Bus- und Stadtbahnhaltestelle „Peiner Straße“ auf der Hildesheimer Straße gut erschlossen. Für den Individualverkehr ist das Zentrum über die Hildesheimer Straße, Peiner Straße und Abelmannstraße ebenfalls gut erreichbar. Durch die in Wohngebiete eingefasste Lage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

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich um den Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße/ Peiner Straße. Mit dem künftig ansässigen EDEKA-Markt weist das Zentrum einen Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarf auf. Der EDEKA-Markt wird der einzige großflächige Anbieter am Standort sein.

Das Timon-Carrée an der südlichen Ecke der Hildesheimer Straße und der Peiner Straße beherbergt mehrere ärztliche Praxen und Büroflächen. Mit dem Bürgeramt, der Stadtteilbibliothek und dem Jugendzentrum befinden zudem mehrere öffentliche Einrichtungen an der Peiner Straße.

Daneben wird die Nahversorgung im Zentrum u. a. durch eine Bäckerei, eine Apotheke und Kioske gewährleistet. Angebote im aperiodischen Bedarfsbereich bieten zwei Hörgeräteakustikbetriebe. Einige Dienstleistungsangebote wie eine Bankfiliale und Gastronomieangebote befinden sich entlang der Hildesheimer Straße.

Abbildung 15: Abgrenzung E-Zentrum Peiner Straße



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025

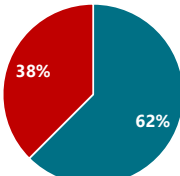
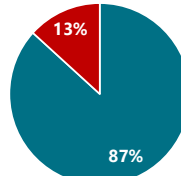
Bearbeitung: cima 2026

Anmerkung: Darstellung des Status-Quo (Stand: November 2025; EDEKA Borgentrickstraße, KIK 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 durch den EDEKA-Neubau eine städtebauliche Aufwertung erfolgen. Der derzeit ansässige KIK-Bekleidungsmarkt entfällt mit der Neubebauung.

Das E-Zentrum Peiner Straße übernimmt eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für den bevölkerungsstarken Stadtteil Döhren. Es gilt, das kompakte Zentrum in seiner (Nah-)Versorgungsfunktion 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 Wegführung 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.

Abbildung 16: Zentrensteckbrief E-Zentrum Peiner Straße

ZVB Döhren Peiner Straße (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	8
Gesamtverkaufsfläche	1.169 m²
Sortimentsstruktur	Betriebe  38% 62% ■ periodisch ■ aperiodisch Verkaufsfläche  13% 87%
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	EDEKA (geplant)
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Bürgeramt, Jugendzentrum, Stadtbibliothek
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	ÖPNV-Haltestelle "Peiner Straße" (Stadtbahn und Bus) in unmittelbarer Nähe
Parksituation	teils straßenbegleitend in Parkbuchten mit Parkscheibe, teils zeitlich begrenzt in Parktaschen sowie in Parkzonen mit Parkschein; Hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	teilweise Blockrandbebauung mit Gründerzeitgebäuden, große Büro- und Geschäftshäuser, eingeschossige Ladenzeilen; Geringe Aufenthaltsqualität

Quelle: cima 2026

Anmerkung: Bevorstehende EDEKA-Verlagerung sowie Schließung KIK-Markt in Daten berücksichtigt

5.1.2 Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Abelmannstraße

Der zentrale Versorgungsbereich Abelmannstraße erstreckt sich entlang der Abelmannstraße und umfasst die beiden Kreuzungsbereiche Abelmannstraße/ Fiedelerstraße und Abelmannstraße/ Landwehrstraße.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2019/2021 erfolgte Einstufung als E-Zentrum wird durch das vorliegende Gutachten bestätigt.

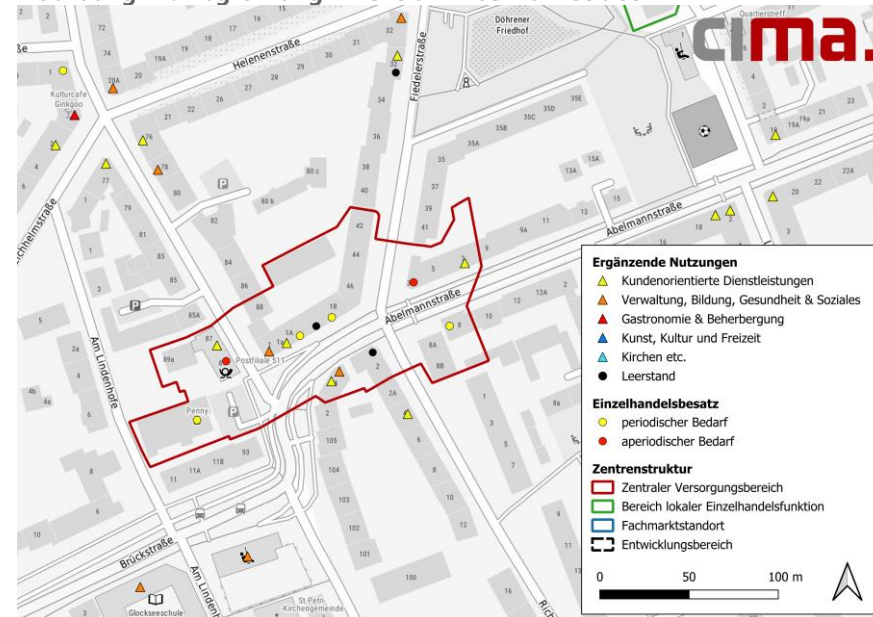
Das Zentrum ist über die nahegelegene Bushaltestelle „Landwehrstraße“ an das ÖPNV-Netz angebunden. Eine gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr ist durch die integrierte Lage des Standortes gegeben. Die Erschließung für den Pkw-Verkehr erfolgt über die Abelmannstraße, wobei Parkmöglichkeiten im Zentrum begrenzt vorhanden sind.

Das Einzelhandelsangebot ist nach wie vor überwiegend dem nahversorgungsrelevanten Bereich zugeordnet. An der Abelmannstraße befindet sich mit dem Lebensmitteldiscounter PENNY der Magnetbetrieb des E-Zentrums. Das nahversorgungsrelevante Angebot des Lebensmitteldiscounters wird um eine Fleischerei und einen Kiosk ergänzt.

Mit sechs Betrieben besteht ein geringer funktionaler Besatz. Durch die Kompaktheit des Zentrums besteht dennoch eine ausreichende Funktionsdichte. Den aperiodischen Bedarfsbereich bedienen ein Schreibwarengeschäft inkl. Post-Filiale sowie ein Bettenfachgeschäft. Daneben ergänzen kundschaftsorientierte Dienstleistungen sowie Arztpraxen das Angebot.

Der Versorgungsbereich ist geprägt durch ein kleinstrukturiertes Angebot. Da der Bereich keine nennenswerten städtebaulichen Qualitäten aufweist, wird das Zentrum eher zielgerichtet aufgesucht.

Abbildung 17: Abgrenzung E-Zentrum Abelmannstraße

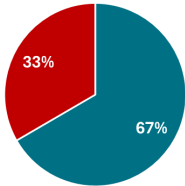
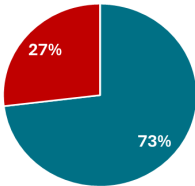


Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025

Bearbeitung: cima 2026

Um die Aufenthaltsqualität und Verweildauer im Zentrum zu steigern, bedarf es weiterhin einer städtebaulichen Aufwertung. Eine sichere und funktionale Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr ist zu gewährleisten. Eine Modernisierung des Magnetbetriebs PENNY in Verbindung mit einer städtebaulichen Aufwertung des Nahbereichs ist anzustreben.

Abbildung 18: Zentrensteckbrief E-Zentrum Abelmannstraße

ZVB Döhren Abelmannstraße (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	6
Gesamtverkaufsfläche	847 m ²
Sortimentsstruktur	Betriebe  33% 67% Verkaufsfläche  27% 73% ■ periodisch ■ aperiodisch
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	PENNY
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	ÖPNV-Haltestelle „Landwehrstraße“ (Bus) in unmittelbarer Nähe
Parksituation	wenig Parkflächen, kleiner Parkplatz beim Nahversorgungsbetrieb, straßenbegleitend zeitlich begrenzt
Städtebauliche Einordnung	überwiegend Blockrandbebauung und einfache Fassadengestaltung; Geringe Aufenthaltsqualität

Quelle: cima 2026

5.1.3 Zentraler Versorgungsbereich E-Zentrum Mittelfeld

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

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019/2021 erfolgte Einstufung als E-Zentrum wird durch das vorliegende Gutachten bestätigt.

Die Erreichbarkeit des Lagebereiches ist dabei sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV sowie zu Fuß gegeben. Die Bus- und Stadtbahnhaltestelle „Am Mittelfelde“ befindet sich unmittelbar am Standort.

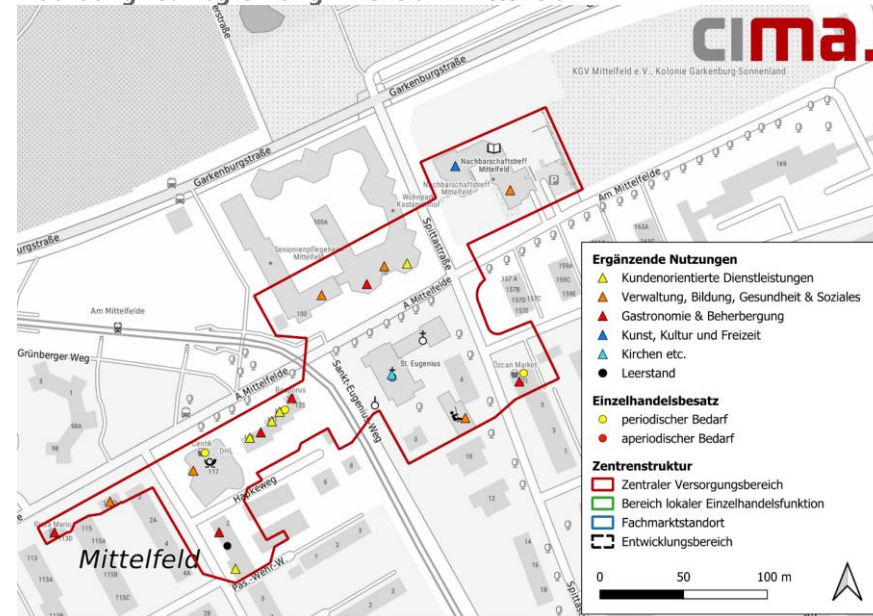
Der Einzelhandelsbesatz im Zentrum ist bereits seit mehreren Jahren rückläufig. Innerhalb des Zentrums sind noch drei Einzelhandelsbetriebe ansässig, die dem periodischen Bedarf zuzuordnen sind. Dazu zählen der Lebensmittelmarkt CENTIK sowie zwei Kioske.

Eine wichtige Funktion für die Grundversorgung übernimmt hierbei der CENTIK-Supermarkt. Mehrere zentrentypische Dienstleistungsbetriebe (z. B. Friseursalon, Physiotherapie) und Gastronomieangebote (z. B. Imbiss, Eiscafé) sind der Grundversorgung ebenfalls dienlich. Zudem befinden sich im Kreuzungsbereich Am Mittelfelde/ Spittastraße eine Seniorenresidenz, ein Jugendzentrum sowie ein Nachbarschaftstreff.

Die städtebauliche Struktur sowie die durch das Zentrum verlaufende Stadtbahntrasse beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität.

Das E-Zentrum Mittelfeld stellt für die umliegenden Wohngebiete ein Grundversorgungsangebot bereit. Dieses gilt es zu sichern. Städtebaulich sind deutliche Potenziale zur Zentrumsentwicklung gegeben. Eine sichere und funktionale Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr ist zu gewährleisten.

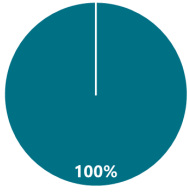
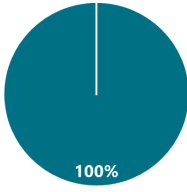
Abbildung 19: Abgrenzung E-Zentrum Mittelfeld



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025

Bearbeitung: cima 2026

Abbildung 20: Zentrensteckbrief E-Zentrum Mittelfeld

ZVB Mittelfeld (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung
Anzahl der Betriebe	3
Gesamtverkaufsfläche	485 m ²
Sortimentsstruktur	Betriebe  100% Verkaufsfläche  100% ■ periodisch
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Centik
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Sankt-Eugenius-Kirche, Seniorenheim, Jugendzentrum
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	ÖPNV-Haltestelle "Am Mittelfelde" (Stadtbahn und Bus) in unmittelbarer Nähe
Parksituation	straßenbegleitend am Fahrbahnrand; Kein hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	überwiegend Mehrfamilienhäuser, teils Doppelhäuser; Mittlere Aufenthaltsqualität

Quelle: cima 2026

5.1.4 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.

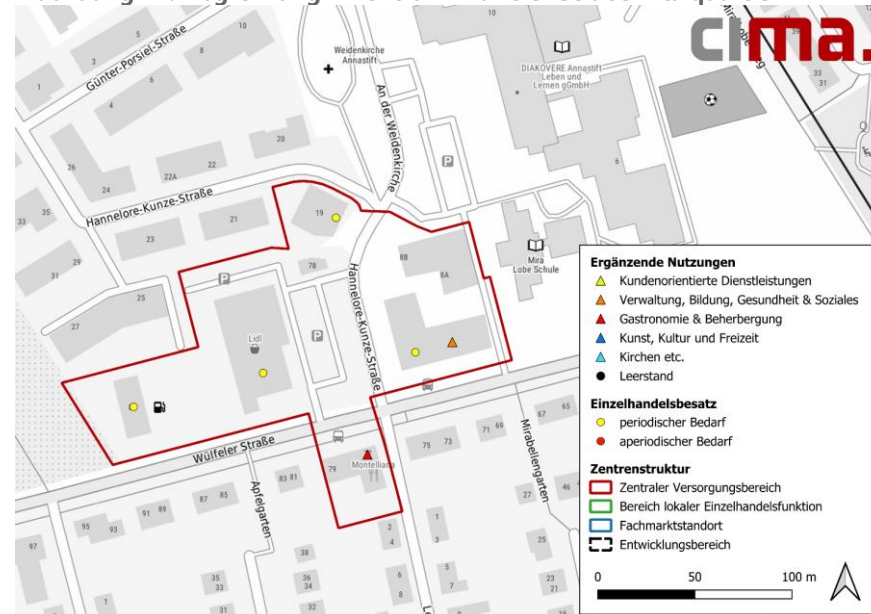
Der bislang als Entwicklungsbereich ausgewiesene Standort wird als E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier neu gefasst. Nach erfolgter Bebauung ist der Standortbereich entwickelt und in umliegende Wohngebiete eingebettet.

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

Zu den ansässigen Einzelhandelsbetrieben zählen der großflächige Lebensmitteldiscounter LIDL, ein Bäckerei-Café, ein Blumengeschäft sowie ein Tankstellen-Shop. Der LIDL-Markt übernimmt eine frequenzbringende Versorgungsfunktion. Weiterhin ist südlich der Wülfeler Straße ein Restaurant angesiedelt. Im unmittelbaren Umfeld des Standortes befinden sich mehrere Schulen, soziale Einrichtungen wie Pflegeheime sowie weitläufige Wohngebiete entlang der Wülfeler Straße.

Das Zentrum übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete, auch für jene im Stadtteil Bemerode. Hier ist bislang kein originärer Nahversorgungsbetrieb ansässig. Der nächstgelegene Nahversorgungsbetrieb ist ein REWE-Markt an der Bemeroder Straße, welcher sich in rd. 1,4 km Entfernung zum E-Zentrum befindet.

Abbildung 21: Abgrenzung E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025

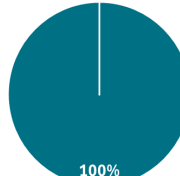
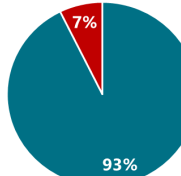
Bearbeitung: cima 2026

Einschließlich von geplanten 80 Wohneinheiten (Wülfeler Straße/ Ecke Mira-Lobe-Weg) befinden sich insgesamt 4.615 Personen im fußläufigen Nahbereich (1.000 Meter Gehdistanz) des Zentrums¹². Damit ist eine hinreichende Mantelbevölkerung in fußläufiger Entfernung gegeben.

¹² Bevölkerungsschlüssel projizierte Wohneinheiten: 2,5 Personen je Einheit; Bevölkerungszahlen nach Zensus 2022

Das E-Zentrum Wülfeler Straße 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 hierbei 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.

Abbildung 22: Zentrensteckbrief E-Zentrum Wülfeler Straße Vitalquartier

ZVB Wülfeler Straße Vitalquartier (E-Zentrum)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	periodischer Bedarfsbereich
Anzahl der Betriebe	4
Gesamtverkaufsfläche	1.711 m²
Sortimentsstruktur	Betriebe  100% Verkaufsfläche  93% ■ periodisch ■ aperiodisch
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	LIDL
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	Pflegeeinrichtung im Zentrum, verschiedene weiterführende Schulen
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	ÖPNV-Haltestelle "Lerchenfeldstraße" (Bus) in unmittelbarer Nähe
Parksituation	straßenbegleitend, teils in Parkbuchten
Städtebauliche Einordnung	umgeben von Einfamilienhäusern, Wohnheimen und Mehrfamilienhäusern, eingeschossige Ladenzeile; Moderate Aufenthaltsqualität

Quelle: cima 2026

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 als frühzeitige Maßnahme erfolgen, um die Qualität als zentralen Begegnungsort zu erhalten.

Abbildung 24: Steckbrief Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz

Döhren Fiedelerplatz (Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung und aperiodischer Bedarf
Anzahl der Betriebe	19
Gesamtverkaufsfläche	1.051 m²
Sortimentsstruktur	Betriebe 58% 42% ■ periodisch ■ aperiodisch Verkaufsfläche 70% 30%
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Bioläden
Wochenmarkt	Wochenmarkt Döhren (Freitag, 8 - 13 Uhr)
Ergänzende Einrichtungen	Vielzahl an Gastronomiebetrieben und weiteren kundschaftsorientierten Dienstleistern
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	ÖPNV-Haltestelle "Fiedelerstraße" (Stadtbahn) in fußläufiger Entfernung
Parksituation	Wohnstraßen, überwiegend am Fahrbahnrand, teils Parkbuchten und Parktaschen, teilweise zeitlich beschränkt; Hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	Blockrandbebauung mit Gründerzeitgebäuden, Platzsituation mit hoher Aufenthaltsqualität und moderner Stadtmöblierung

Quelle: cima 2026

5.1.6 Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim

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

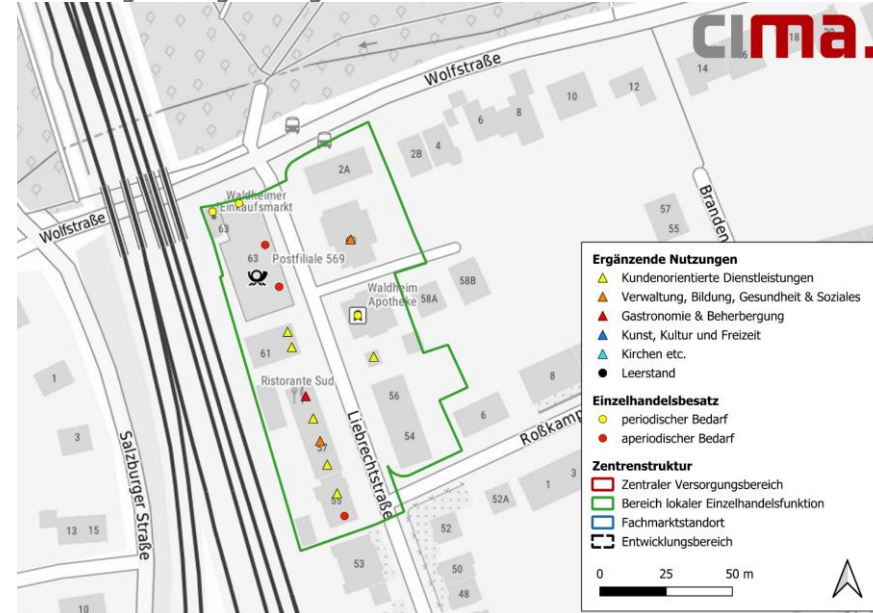
Der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim wurde bereits im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019/2021 aufgrund seiner geringen Einzelhandelsbesatzdichte von einem E-Zentrum herabgestuft und als Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion gefasst. Die Einstufung wird mit dem vorliegenden Gutachten bestätigt.

Durch seine integrierte Wohngebietslage ist der Bereich deutlich auf die fußläufige Erreichbarkeit ausgerichtet. Die Bushaltestelle „Liebrechtstraße“ befindet sich unmittelbar nördlich und gewährleistet die ÖPNV-Anbindung des Standortes. Die Pkw-Erreichbarkeit wird durch die engen Straßenprofile und begrenzten Parkmöglichkeiten erschwert.

Das Angebot im Zentrum ist sehr kleinteilig strukturiert. Ein vollwertiger Nahversorgungsbetrieb fehlt. Der weit überwiegende Teil der Betriebe gehört dem periodischen Bedarfsbereich an. Unter ihnen ist das Lebensmittel-SB-Geschäft WALDHEIMER EINKAUFSMARKT, das trotz seiner geringen Größe eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Ein Bäckerei-Café, eine Apotheke, ein Blumengeschäft und eine Postfiliale mit Schreibwarenverkauf ergänzen das kleinteilige Nahversorgungsangebot. Ein Second-Hand-Bekleidungsgeschäft, mehrere kundschaftsorientierte Dienstleistungen und ein Restaurant komplettieren das kompakte Angebot.

Im nördlichen Teil der Liebrechtstraße wurde ein mehrgeschossiger Neubau mit Wohnungen umgesetzt. Dieser beherbergt im Erdgeschoss die neuen Ladenlokale der vormals bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei-Café sowie Blumengeschäft).

Abbildung 25: Abgrenzung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim

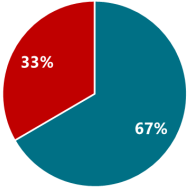
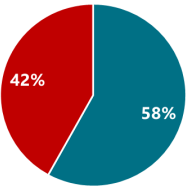


Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025

Bearbeitung: cima 2026

Das Grundversorgungsangebot in diesem Bereich sollte gesichert und gestärkt werden. Neben der Stärkung der Nahversorgung ist die Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV sowie für den Rad- und Fußverkehr zu sichern.

Abbildung 26: Steckbrief Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim

Waldheim (Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion)	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	Nahversorgung und aperiodischer Bedarf
Anzahl der Betriebe	6
Gesamtverkaufsfläche	317 m ²
Sortimentsstruktur	Betriebe  67% 33% Verkaufsfläche  58% 42% ■ periodisch ■ aperiodisch
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	Waldheimer Einkaufsmarkt
Wochenmarkt	-
Ergänzende Einrichtungen	-
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	ÖPNV-Haltestelle "Liebrechtstraße" (Bus) in unmittelbarer Nähe
Parksituation	straßenbegleitend und zeitlich begrenzt in Parkbuchten; Hoher Parkdruck
Städtebauliche Einordnung	überwiegend Einfamilienhäuser, teils Mehrfamilienhäuser; Eingeschossige Ladenzeile; Geringe Aufenthaltsqualität

Quelle: cima 2026

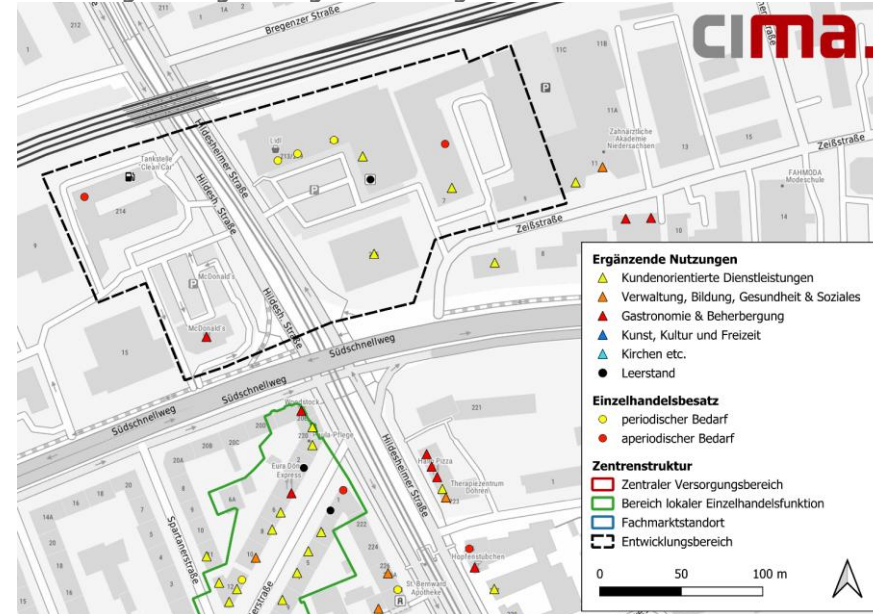
5.1.7 Entwicklungsbereich Willmerstraße

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 nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft, da insbesondere eine unmittelbare fußläufige Anbindung an die Wohnlagen nicht ausreichend gegeben war. Der Standort ist bislang gemäß Ansiedlungsmatrix als nicht integrierte, sonstige Lage zu bewerten.

Die Erreichbarkeit des Standortes ist vor allen Dingen für den Autoverkehr gegeben. Fußläufig ist der Standort aus den Wohngebieten Waldhausens und Waldheims erreichbar. Die Bevölkerung der südlich angrenzenden Wohngebiete Döhrens kann den Bereich erst nach Querung der Kreuzung Willmerstraße/ Südschnellweg/ Hildesheimer Straße aufsuchen. Von der Straßensituation geht daher eine starke Barrierewirkung aus, die allerdings durch den Rückbau der Hochstraße sowie durch 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 einem Anstieg der fußläufigen Wegebeziehungen zwischen S-Bahn-Station und den Wohnquartieren in Döhren führen. Hiervon kann der Standort zukünftig profitieren.

Abbildung 27: Abgrenzung Entwicklungsbereich Willmerstraße



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025

Bearbeitung: cima 2026

Anmerkung: Darstellung des Status-Quo (Stand: November 2025; FRESSNAPF Zeißstraße)

Der im Entwicklungsbereich vorhandene Einzelhandelsbesatz weist mit den Ankerbetrieben LIDL und DM einen Schwerpunkt im periodischen Bedarf auf. Die genannten Märkte können ihre Nahversorgungsfunktion im fußläufigen Bereich aufgrund der derzeit städtebaulich isolierten Lage und den eingeschränkten Wegebeziehungen in die Wohngebiete Döhrens allerdings nicht vollumfänglich ausspielen.

Mit Blick auf die städtebaulichen Planungen (Untertunnelung des Südschnellweges, Errichtung der S-Bahn-Haltestelle, geplante Ansiedlungen) ergeben sich künftig Entwicklungspotenziale im Bereich der Willmerstraße, die mit der Ausweisung der Lage als Entwicklungsbereich unterstützt werden sollen.

In Zukunft soll sich der Entwicklungsbereich Willmerstraße 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 und die Wegebeziehungen am Standort, deutlich zu erhöhen und ggf. durch eine entsprechende Bauleitplanung zu steuern. Neben der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen mit dem Schwerpunkt Nahversorgung ist zudem auf eine verträgliche und funktionale Nutzungsmischung (z. B. Kleingewerbe, Dienstleistungen, kulturelle und soziale Einrichtungen) abzu zielen.

5.1.8 Entwicklungsbereich Borgentrickstraße

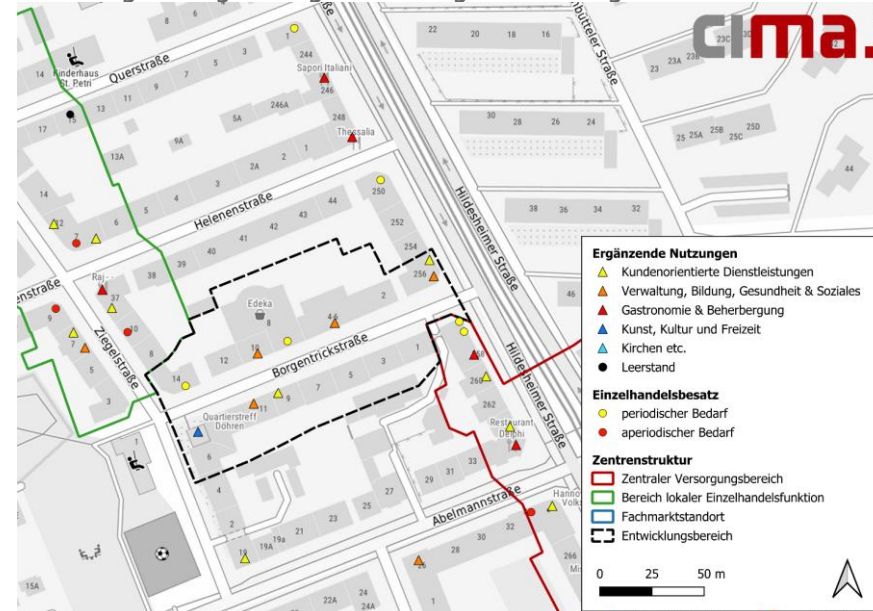
Der Entwicklungsbereich Borgentrickstraße ist als Verbindungsstück zwischen den Lagebereichen Fiedelerplatz und Peiner Straße westlich der Hil-desheimer Straße situiert.

Der Bereich war bislang Teil des D-Zentrums Fiedeler Platz/ Peiner Straße. Mit dem Umzug des EDEKA-Marktes 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 Einzelhandelsfläche des dann umgesiedelten EDEKA-Marktes.

Abbildung 28: Abgrenzung Entwicklungsbereich Borgentrickstraße



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025

Bearbeitung: cima 2026

Anmerkung: Darstellung des Status-Quo (Stand: November 2025; EDEKA Borgentrickstraße)

Der Entwicklungsbereich Borgentrickstraße soll nach Wegzug des EDEKA-Marktes revitalisiert werden und der Lagebereich insgesamt eine Aufwertung erfahren. Hierzu ist auf eine Nachnutzung hinzuwirken, die die Frequenzfunktion wiederherstellt. Dadurch kann der Entwicklungsbereich künftig wieder eine Versorgungsfunktion übernehmen und als Teil eines zentralen Versorgungsbereichs fungieren. Ebenso werden das E-Zentrum Peiner Straße und der Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Fiedelerplatz wieder miteinander verknüpft.

5.1.9 Entwicklungsbereich An der Wollebahn

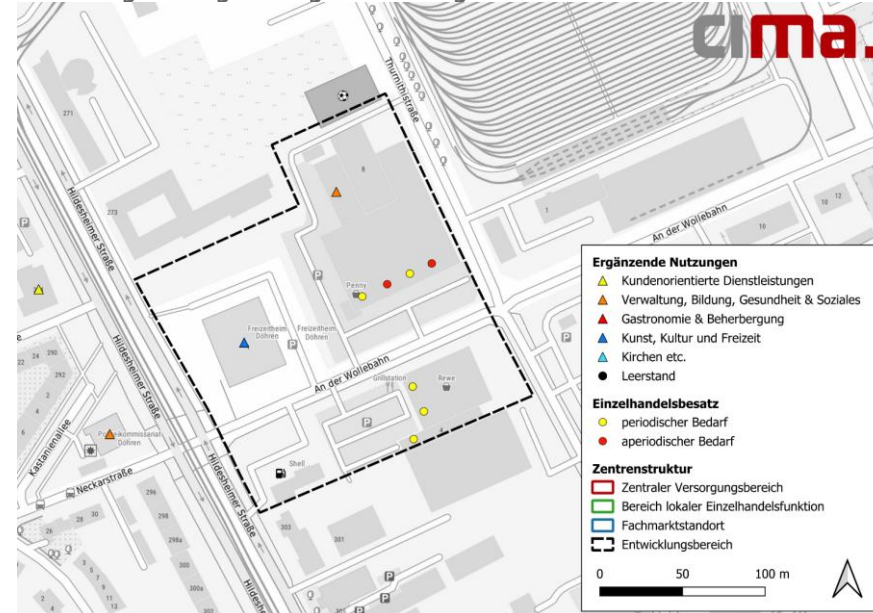
Der Entwicklungsbereich An der Wollebahn befindet sich zwischen der Hildesheimer Straße und der Thurnitistraße im Süden des Stadtteils Döhren. Während sich westlich des Standortes weitläufige Wohnbebauung befindet, schließen sich gewerbliche Strukturen unmittelbar östlich an den Standort an. Nördlich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

Der Lagebereich war bislang als Sonderstandort ausgewiesen. Mit der Neu-fassung als Entwicklungsbereich geht eine veränderte Lagebewertung einher und fußt auf der Absicht, den Standort stärker auf die Nahversorgung auszurichten.

Insgesamt ist eine gute 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.

Der Entwicklungsbereich weist einen Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf. Der Bereich umfasst einen REWE-Markt (inkl. Getränkemarkt und Bäckereifiliale in der Vorkassenzone), einen PENNY-Markt, einen ROSSMANN-Drogeriemarkt, einen TEDI-Non-Food-Discounter und den Fahrradfachmarkt CUBE. Vormalig war mit dem Anbieter MEDIMAX ein Elektronikfachmarkt ansässig, dessen Verkaufsflächen durch den Anbieter CUBE nachbesetzt wurden.

Abbildung 29: Abgrenzung Entwicklungsbereich An der Wollebahn



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025

Bearbeitung: cima 2026

In den Entwicklungsbereich wird das Areal des Freizeitheims Döhren einbezogen. Dieses gilt als künftige Potenzialfläche, da Pläne bestehen, das Freizeitheim an den Standort Peiner Straße in Kombination mit Bürgeramt, Bibliothek und Jugendzentrum zu verlagern. Die Flächen südlich und östlich des Entwicklungsbereichs sollen als Gewerbeflächen erhalten bleiben und gesichert werden. Ein weiteres Vordringen von Einzelhandelsnutzungen in die umliegenden Gewerbegebiete ist zu unterbinden.

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. So leben insgesamt 13.828 Personen im fußläufigen Nahbereich (1.000 Meter Gehdistanz). Derzeit bildet der Standort allerdings noch keinen hinreichenden Zentrumscharakter aus. Die Aufenthaltsqualität und fußläufige Erreichbarkeit sind zudem nicht sonderlich hoch. Im Zuge von Neuplanungen ist darauf hinzuwirken, dass diese zu den Wohngebieten ausgerichtet sind, beispielsweise durch Öffnung der Eingangsbereiche in Richtung der Wohngebiete westlich der Hildesheimer Straße.

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 weiterer Dienstleistungsnutzungen dar. Die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr sind sicherzustellen und künftig zu verbessern.

5.1.10 Sonderstandort Hildesheimer Straße

Der im südlichen Teil des Stadtbezirks gelegene Sonderstandort Hildesheimer Straße umfasst den Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße/ Behnstraße/ Wilkenburger Straße im Übergangsbereich zur Stadt Laatzen.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019/2021 erfolgte Einstufung als Sonderstandort wird durch das vorliegende Gutachten bestätigt.

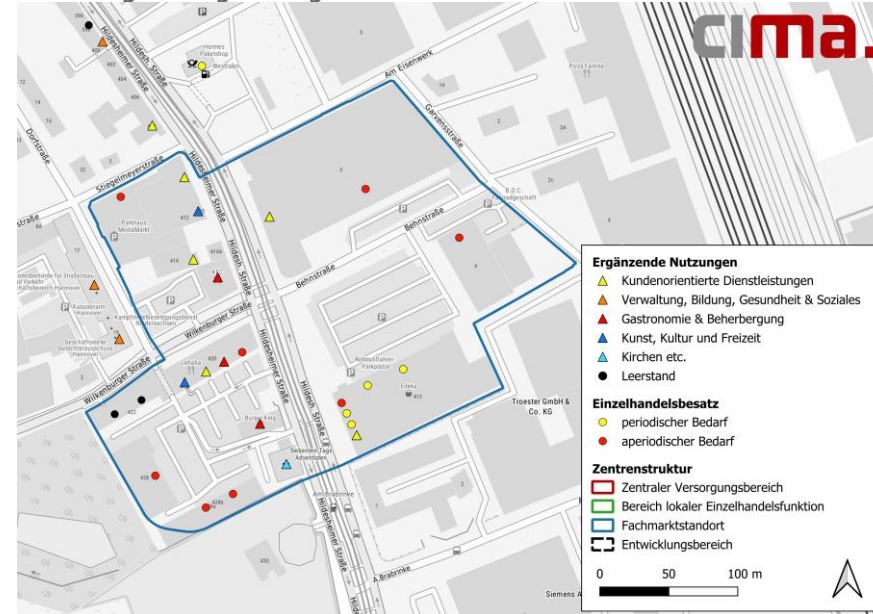
Mit der direkt am Standort befindlichen Haltestelle „Am Brabrinke“ ist der Standort äußerst günstig an das öffentliche Stadtbahn- und Busnetz angebunden. Allerdings richtet sich der Standort mit Blick auf die großzügigen Parkmöglichkeiten und seine verkehrsexponierte Lage verstärkt an Pkw-Kundschaft.

In den vergangenen Jahren ist die Verkaufsfläche am Standort zurückgegangen. Dies resultiert aus Betriebsaufgaben und durch sonstige Umstrukturierungen (Einzelhandel zu Dienstleistungen bzw. Gastronomie), insbesondere im Gebäudekomplex westlich der Hildesheimer Straße. Dennoch sind fast 30 % der Gesamtverkaufsfläche des gesamten Stadtbezirks Döhren-Wülfel (rd. 63.000 m²) am Sonderstandort Hildesheimer Straße vorzufinden.

Nicht funktionsadäquat für den nicht-integrierten Standort sind u. a. ein Lebensmittelverbrauchermarkt, ein Schuhfachmarkt und ein Elektronikfachmarkt. Der größte Betrieb am Standort ist das Möbelhaus MÖMAX mit einem nicht-zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkt.

Der Sonderstandort soll für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel langfristig gesichert und erhalten werden. Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind entsprechend an diesem Standort anzustreben und Entwicklungen mit zusätzlichem zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

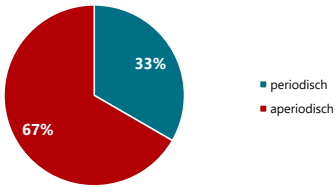
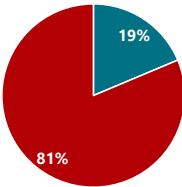
Abbildung 30: Abgrenzung Sonderstandort Hildesheimer Straße



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG 2025

Bearbeitung: cima 2026

Abbildung 31: Steckbrief Sonderstandort Hildesheimer Straße

Sonderstandort Hildesheimer Straße	
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	aperiodischer Bedarfsbereich
Anzahl der Betriebe	12
Gesamtverkaufsfläche	18.430 m ²
Sortimentsstruktur	Betriebe  33% 67% Verkaufsfläche  19% 81% ■ periodisch ■ aperiodisch
Magnetbetriebe/ Besonderheiten	E-CENTER, MÖMAX, MEDIAMARKT, BOC
Verkehrliche Rahmenbedingungen und Städtebau	
ÖPNV	ÖPNV-Haltestelle "Am Brabrinke" (Stadtbahn und Bus) in unmittelbarer Nähe
Parksituation	großzügige Stellplatzanlagen vor Fachmärkten
Städtebauliche Einordnung	in gewerbegeprägter Lage, geringe Aufenthaltsqualität, erst abgesetzt nördlich und südlich (Laatzen) Wohngebietsanteile

Quelle: cima 2026

6 Zusammenfassung

Die teilsräumliche Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel dient der Anpassung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Hannover an veränderte strukturelle und städtebauliche Rahmenbedingungen. Anlass der Fortschreibung sind insbesondere dynamische Entwicklungen in der Einzelhandelsstruktur, laufende und geplante städtebauliche Projekte sowie Veränderungen im Nahversorgungsnetz seit der Beschlussfassung des gesamtstädtischen Konzeptes im Jahr 2021.

Der Stadtbezirk Döhren-Wülfel weist mit rund 35.300 Einwohner*innen ein relevantes Nachfragepotenzial auf. Auf Basis der aktuellen Kaufkraftkennziffer von 101,7 ergibt sich ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von insgesamt rund 239 Mio. €, davon etwa 127 Mio. € im periodischen und 112 Mio. € im aperiodischen Bedarf. Das Kaufkraftniveau liegt damit leicht über dem Bundesdurchschnitt und unterstreicht die grundsätzliche Tragfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen.

Dem Nachfragepotenzial steht ein Einzelhandelsangebot von 125 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 63.000 m² gegenüber. Im Vergleich zur letzten Erhebung ist eine rückläufige Entwicklung der Betriebszahlen zu verzeichnen, während die Verkaufsfläche nur moderat abgenommen hat. Diese Entwicklung verweist auf einen fortschreitenden Konzentrationsprozess im Einzelhandel, insbesondere im periodischen Bedarf, bei dem weniger, dafür größere und leistungsfähigere Betriebe die Versorgungsfunktion übernehmen. Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche sinkt somit ebenfalls von 1,88 m² im Jahr 2019 auf nunmehr 1,79 m².

Die Analyse der Nahversorgungssituation zeigt, dass der Stadtbezirk Döhren-Wülfel insgesamt über eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs verfügt. Mit 13 Nahversorgungsbetrieben im Bereich Lebensmittel, darunter sieben Lebensmitteldiscounter und vier Lebensmittelvollsortimenter, ist die Grundversorgung für den überwiegen-

den Teil der Bevölkerung fußläufig erreichbar. Gleichwohl bestehen punktuelle Lücken, insbesondere in den Stadtteilen Waldheim und Waldhausen, wo die fußläufige Erreichbarkeit einzelner Wohnlagen nicht gegeben ist. Insgesamt sind jedoch keine gravierenden räumlichen Versorgungslücken festzustellen. Qualitative Entwicklungspotenziale ergeben sich vor allem im Hinblick auf die Modernisierung einzelner Bestandsbetriebe sowie die städtebauliche Einbindung einzelner 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 Sonderstandorts Straße der Nationen

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 eine besondere Bedeutung zu. Das auf Grundlage des hier vorliegenden Gutachtens fortzuschreibende Konzept schafft hierfür eine belastbare Entscheidungsgrundlage und definiert klare Leitlinien für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Standortverlagerungen im Stadtbezirk Döhren-Wülfel.

Insgesamt wird mit der teilräumlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine fundierte Grundlage vorliegen, um auch zukünftig die wohnortnahe Nahversorgung im Stadtbezirk zu sichern, zentrale Versorgungsbereiche zu stabilisieren und zugleich eine stadt- und zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.