



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Ergänzungen zum Gutachten zur Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover

Kurzbericht

Projektleitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M.A. Regionalmanagement und Wirtschaftsförderung Anna Arlinghaus
M. A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Hannover, August 2021

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

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).

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

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. 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 dem Auftraggeber 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.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen ggf. die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	4
2 Änderungen im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
3 Änderungen im Gutachten zum Nahversorgungskonzept .	10
4 Änderungen im Gutachten zum Vergnügungsstättenkonzept	17
5 Redaktionelle Änderungen	29

Abbildungen

Abb. 1: Abgrenzung D-Zentrum Mühlenbergzentrum und Entwicklungsbereich Mühlenbergzentrum.....	9
Abb. 2: Verteilung nach Vergnügungsstättentypen.....	17
Abb. 3: Einwohner pro Spielautomat	17
Abb. 4: Einwohner pro Spielhallenstandort	18
Abb. 5: Ansiedlungsmöglichkeit der kerngebietstypischen spielorientierten Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover	23
Abb. 6: Ansiedlungsmöglichkeit der nicht-kerngebietstypischen spielorientierten Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover	24
Abb. 7: Ansiedlungsmöglichkeit der freizeit- und kulturorientierten Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover	25
Abb. 8: Ansiedlungsmöglichkeit der kerngebietstypischen erotikorientierten Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover	26
Abb. 9: Ansiedlungsmöglichkeit der nicht-kerngebietstypischen erotikorientierten Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover.....	27
Abb. 10: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Stadtbezirk Ricklingen.....	28
Abb. 11: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Südstadt-Bult.....	30

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Sichtung, Bewertung und Beantwortung der im Zuge der öffentlichen Auslegung zur Neuauflistung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover eingegangenen Stellungnahmen und Erstellung eines Kurzkonzeptes mit den Ergänzungen zum Konzept.

Auftraggeber

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover

Zeitraum

März - August 2021

Aufgabenstellung

In der Landeshauptstadt Hannover wird derzeit das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept neu aufgestellt. Zudem wird erstmalig ein Vergnügungsstättenkonzept aufgestellt. Als weiterer Baustein der Gesamtbearbeitung ist ein integriertes Nahversorgungskonzept Teil des Gesamtkonzeptes.

Aus dem Endbericht zum Gutachten und den Ergebnissen der Arbeitskreissitzungen hat die Verwaltung bis März 2020 zwei Beschlussdrucksachen erarbeitet und zur Beratung in die politischen Gremien gegeben.

Zum Abschluss der Beratungen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hannover am 17.12.2020 die öffentliche Auslegung des Einzelhandels-

und Zentrenkonzeptes sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen. Die öffentliche Beteiligung fand nach Bekanntmachung am 13. Januar 2021 vom 21. Januar 2021 bis einschließlich 22. Februar 2021 statt. Insgesamt sind 14 Stellungnahmen und eine Stellungnahme des Fachbereichs 32 eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einzeln in einer Abwägungstabelle beantwortet.

Änderungen/ Ergänzungen des Berichts werden in diesem Kurzkonzept dargestellt.

2 Änderungen im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Kapitel 6.2, S. 46/ 47:

„Folgende Kriterien wurden zur Zentrenhierarchisierung in die Bewertung mit einbezogen:

- Das A-Zentrum stellt das Hauptgeschäftszentrum mit erheblicher gesamtstädtischer, regionaler und überregionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion dar. Insbesondere der aperiodische Bedarf wird hier angeboten. Das Angebot ist auf die Nachfrage aus der Landeshauptstadt Hannover sowie aus dem sonstigen Marktgebiet im Umland ausgerichtet.
- Das B-Zentrum besitzt eine gesamtstädtische bis (teil-)regionale Bedeutung. Es wird ein breites Angebot an Gütern des periodischen wie auch aperiodischen Bedarfs angeboten.
- Die C-Zentren stellen die Zentren dar, die hauptsächlich auf den jeweiligen Stadtbezirk ausgerichtet sind. Es ist ein umfassendes Angebot an Gütern des periodischen und des aperiodischen Bedarfs vorzufinden, welches die Nachfrage des Stadtbezirkes bedient.
- D-Zentren besitzen eine stadtteilbezogene Funktion. Neben der Nahversorgungsfunktion, die auf den zugehörigen Stadtteil ausgerichtet ist, stellen weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote diese Funktion sicher.
- E-Zentren sind deutlich auf die Nahversorgung ausgerichtet und besitzen überwiegend eine teilbereichsbezogene Funktion. Darüber hinaus verfügen die E-Zentren in der Regel nur über ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfs.“

wird wie folgt ergänzt:

- „D- und E-Zentren und Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion: Diese Standorte werden auch als Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes (LROP) definiert.“

Kapitel 6.2, S. 47:

„Ergänzungsbereiche:

Ergänzungsbereiche unterscheiden sich von den Kernbereichen der zentralen Versorgungsbereiche dadurch, dass sie noch nicht oder nicht mehr die Besatzdichte und Qualität des Kernbereichs aufweisen. Sie sind allerdings Teil der zentralen Versorgungsbereiche und somit ebenso schützenswert.

Die Kernbereiche der zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsbereiche stellen zusammen die zentralen Versorgungsbereiche dar.“

Entwicklungsbereiche:

Entwicklungsbereiche stellen Bereiche mit noch keinem oder nur geringem Bestand dar, für die aber planerische Vorstellungen für eine Entwicklung bestehen. Sie stellen lediglich eine informelle Abgrenzung dar. Nach Realisierung der Planungen können sie als neue zentrale Versorgungsbereiche übernommen werden.“

wird wie folgt geändert und ergänzt:

„Ergänzungsbereiche:

Ergänzungsbereiche unterscheiden sich von den Kernbereichen der zentralen Versorgungsbereiche dadurch, dass sie noch nicht oder nicht mehr die Besatzdichte und Qualität des Kernbereichs aufweisen. Sie sind allerdings Teil der zentralen Versorgungsbereiche und somit ebenso schützenswert.

Die Kernbereiche der zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsbereiche stellen zusammen die zentralen Versorgungsbereiche dar.

[...]

Entwicklungsbereiche:

Entwicklungsbereiche stellen Bereiche mit noch keinem oder nur geringem Bestand dar, für die aber planerische Vorstellungen für eine Entwicklung bestehen. ~~Sie stellen lediglich eine informelle Abgrenzung dar.~~ Nach Realisierung der Planungen können sie als neue zentrale Versorgungsbereiche bzw. als Teile bestehender angrenzender zentrale Versorgungsbereiche übernommen werden.

Potenzialflächen

Potenzialflächen stellen Bereiche dar, die aus konzeptioneller Sicht sinnvolle Flächenergänzungen des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs sein können. Die konkrete Inanspruchnahme und Ausgestaltung ist im weiteren Zeitablauf zu klären und bei anderen Planungen in diesen Bereichen entsprechend mit einzubringen. Sie stellen lediglich eine informelle Abgrenzung dar.

Potenzialflächen sind als Teil der zentralen Versorgungsbereiche zu betrachten, sobald sich Planungen konkretisieren. Planerisch gelten damit auch die Regelungen für die zugehörigen zentralen Versorgungsbereiche.“

Kapitel 6.3, S. 49/50:

wird wie folgt geändert und ergänzt:

„Grundsätzlich bestätigte sich die Zentrenstruktur der Landeshauptstadt Hannover. Festgestellte Veränderungen sowohl qualitativer als auch quantitativer Natur führten allerdings an mehreren Standorten zu Neueinstufungen oder Anpassungen in der Abgrenzung, die in den folgenden Kapiteln näher beschrieben werden.

Die wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018
D1-Zentrum Königstraße	Teil des A-Zentrums Mitte (Ergänzungsbereich)
D1-Zentrum Bothfeld Sutelstraße	C-Zentrum Bothfeld Sutelstraße
Sonderstandort Am Südbahnhof	C-Zentrum Südstadt An der Weide
E1-Zentrum Oberricklingen Wallensteinstraße/ Entwicklungsbereich Wallensteinstraße)	D-Zentrum Oberricklingen Wallensteinstraße/ Göttinger Chaussee Nord
E1-Zentrum Fiedeler Platz/ E1-Zentrum Peiner Straße	D-Zentrum Fiedeler Platz/ Peiner Straße
Entwicklungsbereich Südstadt Stephansplatz	D-Zentrum Südstadt Stephanplatz
	Neuabgrenzung D-Zentrum Ahlem Heisterbergallee
D2-Zentrum Misburg-Nord Hannoversche Straße	E-Zentrum Misburg-Nord Hannoversche Straße
Entwicklungsbereich Alt-Vinnhorst	E-Zentrum Alt-Vinnhorst
	Neuausweisung E-Zentrum List Am Listholze
E1-Zentrum List Vier Grenzen	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion List Vier Grenzen
D2-Zentrum Bemerode Hinter dem Dorfe	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Bemerode Hinter dem Dorfe
E2-Zentrum Sallstraße Mitte	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Mitte
E2-Zentrum Sallstraße Süd	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Sallstraße Süd

E2-Zentrum Waldheim	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Waldheim
E2-Zentrum Wunstorfer Landstraße	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Wunstorfer Landstraße
Entwicklungsbereich Goethestraße	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Goethestraße
Entwicklungsbereich Lavesstraße	Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Lavesstraße Ost
	Neuausweisung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Ferdinand-Wallbrecht-Straße/Niedersachsenring
	Neuausweisung Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Am Sauerwinkel
	Neuausweisung Entwicklungsbereich Wülfeler Straße Vitalquartier
	<u>Neuausweisung Entwicklungsbereich Mühlenbergzentrum</u>
E2-Zentrum Ahlem Richard-Lattorf-Straße	Entfällt: sonstiges Stadtgebiet

Sonstige Änderungen:

Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 als D1-Zentrum ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Ledeburg wird aufgrund der Lage im Stadtteil Burg in D-Zentrum Burg umbenannt.

Das Sonderstandort Wunstorfer Landstraße wird aufgrund der Namensdopplung mit dem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion Wunstorfer Landstraße in Sonderstandort Am Bahndamm umbenannt.

Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 als C1-Zentrum Südstadt betitelte zentrale Versorgungsbereich wird zur besseren Unterscheidung zum C-Zentrum Südstadt An der Weide in C-Zentrum Südstadt Hildesheimer Straße umbenannt.

Die neue hannoversche Zentrenstruktur gliedert sich demnach in insgesamt 54 zentrale Versorgungsbereiche, die in die folgenden Zentrenkategorien hierarchisiert werden.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- A-Zentrum Mitte
- B-Zentrum Lister Meile
- 9 C-Zentren
- 21 D-Zentren
- 22 E-Zentren

Zusätzlich werden 8 Entwicklungsbereiche definiert, für die eine Entwicklung zu zentralen Versorgungsbereichen oder zu Teilen bestehender angrenzender zentraler Versorgungsbereiche planerisch vorgesehen ist.

Hinzu kommen folgende Standortkategorien, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, aber dennoch eine wichtige Funktion für die hannoversche Einzelhandelsstruktur besitzen:

- 10 Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion
- ~~7 Entwicklungsbereiche~~
- 11 Sonderstandorte“

[...]

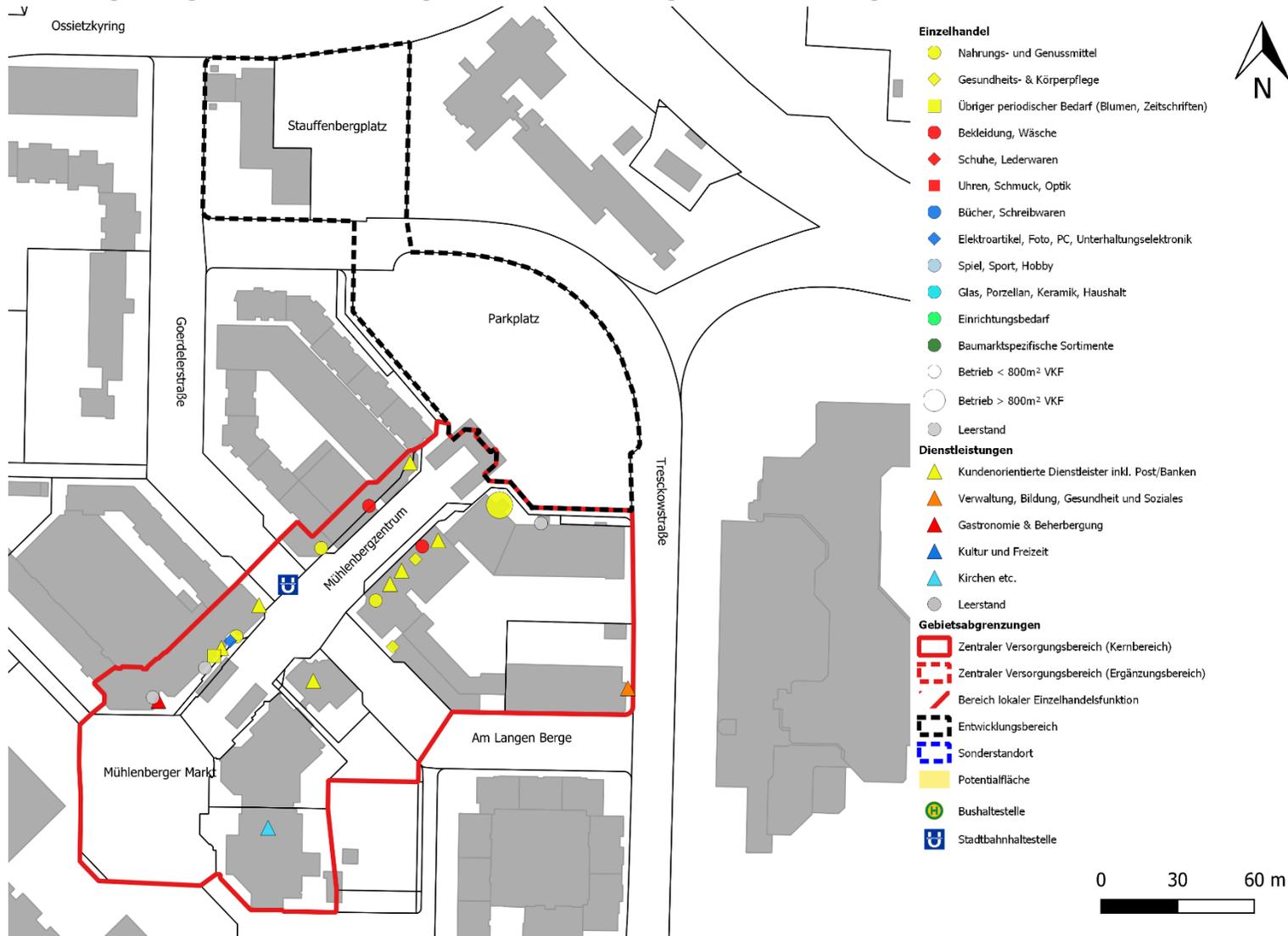
Kapitel 7.9 Stadtbezirk 09 - Ricklingen

Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Mühlenbergzentrum, vgl. S. 235 ff.

Nach Überprüfung der räumlichen Erweiterungsmöglichkeit des D-Zentrums Mühlenbergzentrum werden die nordöstlich angrenzenden Parkplatzflächen sowie die nördlich anschließenden Flächen um den Stauffenbergplatz auf Grundlage der vorliegenden Informationen zu geplanten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben als Entwicklungsbereich ausgewiesen. Die Flächen sind als Teil des zentralen Versorgungsbereiches zu betrachten, sobald sich die Planungen konkretisieren. Planerisch gelten damit auch die Regelungen für den zugehörigen zentralen Versorgungsbereich. Die Funktion eines D-Zentrums soll dabei beibehalten werden.

Bei der Umsetzung der Planungen ist eine sinnvolle Verknüpfung zu den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen herzustellen.

Abb. 1: Abgrenzung D-Zentrum Mühlenbergzentrum und Entwicklungsbereich Mühlenbergzentrum



Kartengrundlage: Landeshauptstadt Hannover 2017
 Bearbeitung: cima 2021

3 Änderungen im Gutachten zum Nahversorgungskonzept

Kapitel 10.1 Einzelhandel und Raumordnung

Grundsätzlich werden nicht raumbedeutsame Vorhaben bis 800 m² Verkaufsfläche über das Städtebaurecht gesteuert und bedürfen keiner raumordnerischen Überprüfung. Großflächige Einzelhandelsvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind grundsätzlich Vorhaben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Als neue Einzelhandelsgroßprojekte i.S.d. LROP Niedersachsen 2017 gelten auch Verkaufsflächenerweiterungen, die die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabenstandortes auf über 800 m² erhöhen. Diese gelten grundsätzlich als raumbedeutsame Planungen, bei denen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind (§ 4 Abs. 1 ROG).

Der § 11 Abs. 3 BauNVO legt fest, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben außer in Kerngebieten ausschließlich in Sondergebieten zulässig sind. Dabei gilt die Regelvermutung, dass bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandel vorliegt, als widerlegbar. Das bedeutet, dass ein Lebensmittelmarkt auch mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche in einem Allgemeinen Wohn- oder Mischgebiet zulässig sein kann, wenn über 50 % seines Umsatzes von der fußläufigen Wohnbevölkerung getragen werden und der Betrieb keine wesentlichen Auswirkungen auf wohnortnahe Versorgungsstrukturen sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten lässt (sog. „städtebauliche Atypik“).

Kapitel 10.2 Änderungen aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

„Bezüglich der Änderungen im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen für das Jahr 2017 sollen in diesem Kapitel einige besondere Aspekte herausgehoben und erläutert werden. Die Darstellung ist nicht als vollständig zu verstehen, sondern liefert erste Hinweise zur Handhabung des Einzelhandelskonzepts. Die cima verweist an dieser Stelle auf die jeweils aktuell rechtsgültige Form des Landesraumordnungsprogramms nebst dazugehöriger Begründung.

Nahversorgung:

Zur Nahversorgung zählen Betriebe, deren Sortiment zu mindestens 90 % aus Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht sowie deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird. Der fußläufige Einzugsbereich ist dabei mit 10-Minuten-Gehzeit definiert, wobei auch Barrieren, wie Bahnschienen, Flussläufe, etc. zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wird nunmehr zwischen drei Typen des Einzelhandels mit periodischen Sortimenten unterschieden:

- klassischer großflächiger Einzelhandel mit überörtlicher Bedeutung
- nicht raumbedeutsame Nahversorgung
- raumbedeutsame Nahversorgung

Integrationsgebot:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist" (LROP 2017 2.3 Ziffer 05 Satz 3).

Ziel der Raumordnung ist es weiterhin Lebensmittel- und Drogeriebetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Hiermit soll die frequenzschaffende Wirkung zur Stärkung der weiteren Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich nutzbar gemacht werden. Mit der oben zitierten Ausnahmeregelung soll jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, im Umfeld ungünstiger Rahmenbedingungen eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereichs zu ermöglichen.

Kongruenzgebot:

Im Grundsatz ist das Kongruenzgebot unverändert, jedoch sind inhaltlich einige Änderungen eingeflossen:

- Neu ist die Begrifflichkeit des Kongruenzraums, der die Begriffe der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und des Verflechtungsbereichs ersetzt.
- Einzugsgebiet und ehemals Verflechtungsbereich sollten sich entsprechen. Neu ist, dass das Einzugsgebiet den Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten soll. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des anzuwendenden Kongruenzraums erzielt wird.

Konzentrationsgebot:

Das Konzentrationsgebot blieb im Vergleich zur vorigen Fassung des Landesraumordnungsprogramms unverändert. Es besagt weiterhin, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind.

Beeinträchtigungsverbot:

Das Beeinträchtigungsverbot blieb ebenfalls unverändert. Es gilt weiterhin, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Abstimmungsgebot:

Das Abstimmungsgebot wurde in der Änderung des LROP Niedersachsen 2017 geringfügig angepasst. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind weiterhin abzustimmen. Der Zusatz, dass dies (nur) auf interkommunaler Ebene stattfinden muss, wurde gestrichen."

Die Kapitel 10.1 und 10.2 werden zusammengefasst und wie folgt ersetzt. Die darauffolgenden Nummerierungen des Kapitels 10 ändern sich entsprechend.

10.1 Einzelhandel und Raumordnung: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017)

„Grundsätzlich werden nicht raumbedeutsame Vorhaben bis 800 m² Verkaufsfläche über das Städtebaurecht gesteuert und bedürfen keiner raumordnerischen Überprüfung.“

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit i. d. R. mehr als 800 m² Verkaufsfläche sind allerdings die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Als neue Einzelhandelsgroßprojekte i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 gelten auch Verkaufsflächenerweiterungen, die die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabenstandortes auf über 800 m² erhöhen sowie auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

§ 11 Abs. 3 BauNVO legt fest, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben außer in Kerngebieten ausschließlich in Sondergebieten zulässig sind. Dabei gilt die Regelvermutung, dass bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandel vorliegt, als widerlegbar. Das bedeutet, dass ein Lebensmittelmarkt auch mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche in einem Allgemeinen Wohn- oder Mischgebiet zulässig sein kann, wenn über 50 % seines Umsatzes von der fußläufigen Wohnbevölkerung getragen werden und der Betrieb keine wesentlichen Auswirkungen auf wohnortnahe Versorgungsstrukturen sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten lässt (sog. „städtebauliche Atypik“).

Bezüglich des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen, das zuletzt im Jahr 2017 neu beschlossen wurde, sollen nachfolgend einige besondere Aspekte herausgehoben und erläutert werden, die für neue Einzelhandelsgroßprojekte relevant sind. Die Darstellung ist nicht als vollständig zu verstehen, sondern liefert erste Hinweise zur Handhabung des Einzelhandelskonzepts. Die cima verweist an dieser Stelle auf die jeweils aktuell rechtsgültige Form des Landesraumordnungsprogramms nebst dazugehöriger Begründung.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen Einrichtungen und Angebote des

Einzelhandels in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen.

Zum Begriff der Nahversorgung

Das LROP unterscheidet grundlegend zwischen zwei Typen des Einzelhandels mit periodischen Sortimenten:

- Nicht-raumbedeutsame Nahversorgung
 - Betriebe mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben bilden.
 - Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung: Hierzu zählen Betriebe, deren Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren) besteht und deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird. Der fußläufige Einzugsbereich ist dabei mit 10-Minuten-Gehzeit definiert, wobei auch städtebauliche oder naturräumliche Barrieren wie Bahnlinien, Flussläufe etc. zu berücksichtigen sind.
 - Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können (Atypische Fallgestaltung - Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO).
- Raumbedeutsame Nahversorgung
 - Dazu zählen Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO, bei denen die obigen Punkte nicht zutreffen. Die Zulässigkeit der Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für derartige Vorhaben bestimmt sich nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer. 02).

Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

Die mit der LROP-Änderung 2017 neu eingeführte Kategorie zielt auf die Ermöglichung von Einzelhandelsgroßprojekten in eher ländlichen Regio-

nen ab, um Versorgungsstrukturen auch außerhalb der Zentralen Orte mit großflächigen Märkten ergänzen zu können.

- Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung werden hierbei grundsätzlich in Abstimmung mit den unteren Landesplanungsbehörden festgelegt, da ihr Einzugsgebiet bestimmt und in den RROPs abschließend geregelt werden muss.
- Des Weiteren sind folgende Aspekte zu beachten: Hierzu zählen neben mind. 90 % periodischem Sortiment die Notwendigkeit eines räumlichen Zusammenhanges des Projektes mit dem Ortskern oder einer Wohnbebauung, die Einhaltung der Anforderungen des Abstimmungsgebots und Beeinträchtigungsverbotes des LROP, eine Nicht-Beeinträchtigung der Funktion und Leistungsfähigkeit des Zentralen Ortes (Erreichbarkeit Zentraler Orte, agglomerierende Wirkungen) sowie eine Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Kongruenzgebot:

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*

- *der Marktgebiete¹ von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 03)

Im Grundsatz blieb das Kongruenzgebot unverändert, jedoch wurden inhaltliche Präzisierungen vorgenommen:

Neu ist der Begriff des Kongruenzraums, der den Begriff des Verflechtungsbereichs konkretisiert. In einem Mittel- oder Oberzentrum soll (aperiodische Sortimente) bzw. darf (periodische Sortimente) das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsgroßprojektes den jeweils maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes von außerhalb des anzuwendenden Kongruenzraums erzielt wird.²

Der Abgrenzung des Kongruenzraumes kommt somit eine maßgebliche Bedeutung für die Steuerung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels zu.

Während der grundzentrale Kongruenzraum in der Regel durch das Stadtgebiet bzw. das Samt-/ Einheitsgemeindegebiet definiert wird, sind

¹ Das Marktgebiet zeigt den Ist-Zustand einer Stadt und bildet ab, welches Einzugsgebiet der Durchschnitt aller Betriebe erreicht. Zu berücksichtigen ist, dass einzelne Betriebe ein ungleich höheres Einzugsgebiet aufweisen können.

² Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP

mittel- bzw. oberzentrale Kongruenzräume durch die untere Landesplanungsbehörde zu bestimmen, hier konkret durch die Region Hannover.

Für die Region Hannover sind bislang allerdings keine mittel- bzw. oberzentralen Kongruenzräume bestimmt worden.

Konzentrationsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“ (LROP 2017 2.3 Ziffer 04)

Das Konzentrationsgebot blieb im Vergleich zur vorigen Fassung des Landesraumordnungsprogramms unverändert.

Integrationsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“ (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 05)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,“

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 06)

Das Integrationsgebot zielt darauf ab, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortszentren zu sichern und zu stärken. Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind daher nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese stehen in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zu zentralen Versorgungsbereichen.

Die neu gefasste Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot für Einzelhandelsgroßprojekte, die zu mindestens 90 Prozent periodische Sortimente anbieten, zielt - unter Erfüllung definierter Kriterien - auf eine Ermöglichung solcher Vorhaben auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen. Ziel der Raumordnung ist es weiterhin, Lebensmittel- und Drogeriebetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Hiermit soll die frequenzschaffende Wirkung zur Stärkung der weiteren Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich nutzbar gemacht werden. Mit der oben zitierten Ausnahmeregelung soll jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, im Umfeld ungünstiger Rahmenbedingungen eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereichs zu ermöglichen.

Großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab 800 m² Verkaufsfläche mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen dagegen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen realisiert werden. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente darf jedoch 10 % der Gesamtverkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzung nicht überschreiten.

Darüber hinaus darf die Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente nicht größer als 800 m² sein.

Beeinträchtungsverbot:

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“ (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 08)

Gemäß Beeinträchtungsverbot dürfen Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne der Raumordnung weder die bestehenden, ausgeglichenen Versorgungsstrukturen bzw. deren Verwirklichung, noch die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden wesentlich beeinträchtigen.

Das Beeinträchtungsverbot blieb unverändert.

Abstimmungsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. (Abstimmungsgebot)“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 07)

Das Abstimmungsgebot wurde in der Änderung des LROP Niedersachsen 2017 geringfügig angepasst. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind weiterhin abzustimmen. Der Zusatz, dass dies (nur) auf interkommunaler Ebene stattfinden muss, wurde gestrichen.“

10.5 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Hannover, S. 374

„Grundsatz 3: Wohnortnahe Grundversorgung innerhalb der Gesamtstadt sichern, großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nur in den Zentren

Die Landeshauptstadt Hannover soll weiterhin über ein engmaschiges Netz von Nahversorgungsbetrieben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie an solitären Standorten verfügen, die die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer wohnungsnahen Nahversorgung ergänzen sollen.

Vor allem die Nahversorgungsbetriebe in den siedlungsstrukturell integrierten Lagen sollen Entwicklungsspielräume im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen erhalten. Um die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, sollte der Nachweis der Verträglichkeit für deren Einzelhandelsstrukturen Voraussetzung für die Zulassung von Erweiterungen an solitären Standorten sein.

Für solitäre Nahversorgungsstandorte in strukturell integrierten Lagen besteht im Einzelfall durch die zusätzliche Ansiedlung von Dienstleistern und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben des ergänzenden Grundbedarfs mittel- bis langfristig die Chance, zu einem Nahversorgungszentrum aufgestuft zu werden. Sofern die Kriterien für ein Nahversorgungszentrum vorliegen, kann eine entsprechende Änderung des Zentrenkonzeptes vorgenommen werden. Dadurch erhalten auch diese Standorte den Status eines geschützten zentralen Versorgungsbereichs.

Die Schaffung weiterer solitärer Standorte ist bei fehlenden Nahversorgungsmöglichkeiten in siedlungsstrukturell integrierter Lage nach Einzelfallprüfung kleinflächig möglich.

In Stadtgebieten, die derzeit über keine Nahversorgungsstrukturen verfügen, sollten auch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten geprüft werden.“

wird wie folgt geändert:

„Vor allem die Nahversorgungsbetriebe in den siedlungsstrukturell integrierten Lagen sollen Entwicklungsspielräume im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen erhalten. Um die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, sollte der Nachweis der Verträglichkeit für deren Einzelhandelsstrukturen Voraussetzung für die Zulassung von Erweiterungen an solitären Standorten sein.

Für solitäre Nahversorgungsstandorte in strukturell integrierten Lagen besteht im Einzelfall durch die zusätzliche Ansiedlung von Dienstleistern und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben des ergänzenden Grundbedarfs mittel- bis langfristig die Chance, zu einem Nahversorgungszentrum aufgestuft zu werden. Sofern die Kriterien für ein Nahversorgungszentrum vorliegen, kann eine entsprechende Änderung des Zentrenkonzeptes vorgenommen werden. Dadurch erhalten auch diese Standorte den Status eines geschützten zentralen Versorgungsbereichs.

Die Schaffung weiterer solitärer Standorte ist bei fehlenden Nahversorgungsmöglichkeiten in siedlungsstrukturell integrierter Lage nach Einzelfallprüfung kleinflächig möglich. Bei Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sind stets die Vorgaben der Landesplanung zu beachten.

In Stadtgebieten, die derzeit über keine Nahversorgungsstrukturen verfügen, sollten auch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten geprüft werden.“

„Grundsatz 4: Großflächige wohnortbezogene Nahversorgungsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich

Eine Ausnahme kann bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ):

- integrierter Standort in einem Wohn- oder Mischgebiet (Nahversorgungsfunktion), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,

- vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach (vgl. Grundsatz 6) und

- bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet.“

wird wie folgt geändert:

„Grundsatz 4: Großflächige wohnortbezogene Nahversorgungsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich

„Eine Ausnahme kann bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ):

- siedlungsstrukturell integrierter Standort in einem Wohn- oder Mischgebiet (Nahversorgungsfunktion), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
- vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach (vgl. Grundsatz 6) ~~und~~
- ~~bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet.~~

Die Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten.“

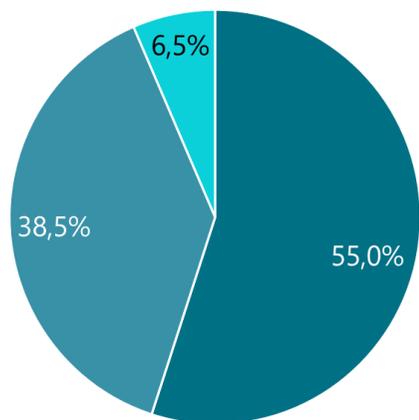
4 Änderungen im Gutachten zum Vergnügungsstättenkonzept

Kapitel 12.3 Bestands- und Standortanalyse

Wird wie folgt ergänzt:

Seit der letzten Erhebung der cima ist in Hannover ein leichter Anstieg von 242 auf 260 Vergnügungsstätten zu verzeichnen. So gibt es aktuell (Stand 02/2021) im Stadtgebiet 143 Anbieter von wett- und glücksspielorientierten Vergnügungsstätten (dies entspricht einem Anteil von 55%). Bei den freizeit-/ kulturorientierten Vergnügungsstätten gibt es 100 Anbieter (38,5%) und auf den Bereich der erotikorientierten Betriebe entfallen nur noch 6,5% (17 Anbieter) (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Verteilung nach Vergnügungsstättentypen



■ Spiel ■ Freizeit und Kultur ■ Erotik

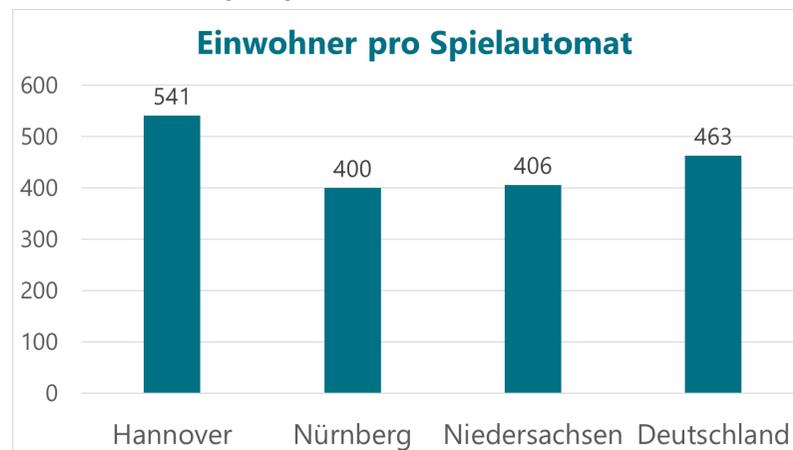
n=260

Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Bearbeitung: cima 2021

Die statistischen Zahlen zu Spielhallenstandorten und Spielautomaten im Verhältnis zu den Einwohnern im Bericht der cima zum Vergnügungsstättenkonzept beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2016. Zum damaligen Zeitpunkt lag die Landeshauptstadt Hannover, die Anzahl der Spielhallen und der Geldspielgeräte betreffend, deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Dies hat sich mittlerweile geändert: Am 30.06.2017 ist die zweite Übergangsfrist des Glücksspielstaatsvertrags für Spielhallen abgelaufen. Aufgrund der konsequenten Verfolgung der Umsetzung des Verbots von Mehrfachkomplexen in Hannover hat sich die Anzahl der Spielhallen und auch der darin befindlichen Geldspielgeräte um etwa je ein Drittel verringert. Auf Grundlage der neuen Zahlen des „Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V.“ zum 01.01.2020 stellt sich das Verhältnis von Geldspielgeräten zu Einwohnern der Landeshauptstadt Hannover im Bundesvergleich mittlerweile wie folgt dar: Landeshauptstadt Hannover 1:541, in ganz Niedersachsen: 1:406, im Bundesdurchschnitt 1:463 und in der Vergleichsstadt Nürnberg 1:400 (vgl. Abb. 3).

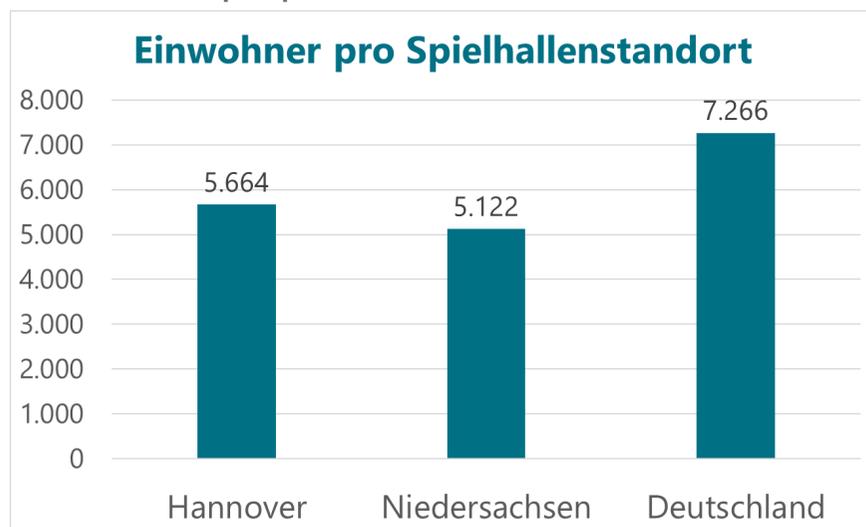
Abb. 3: Einwohner pro Spielautomat



Quelle: AK Spielsucht 2020, cima eigene Berechnungen

Noch deutlicher wird die positive Entwicklung in Hannover, wenn die Einwohner pro Spielhallenstandort betrachtet werden. In Hannover sind es zum 01.01.2020 5.664, in Niedersachsen 5.122 und in Deutschland 7.266 (vgl. Abb. 4). Im Jahr 2016 waren es in Hannover lediglich 3.628.

Abb. 4: Einwohner pro Spielhallenstandort



Quelle: AK Spielsucht 2020,
Bearbeitung: cima 2021

Die angemessene Steuerung von Automaten-Spielhallen im Vergnügungsstättenkonzept soll weiterhin dazu beitragen, einer Zunahme der Spielgerätedichte im Rahmen der gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten zu begegnen und diese positive Entwicklung der letzten Jahre in Hannover weiter fortzuführen.

Der Glücksspielstaatsvertrag 2021, der zum 01.07.2021 in Kraft tritt, beinhaltet eine Härtefallregelung im Bereich der Mehrfachspielhallenkomplexe. In der nächsten Änderung des Niedersächsischen Glücksspielgesetz (NGLüSpG) wird dem Rechnung getragen werden. In der Konsequenz wird

wird dies dazu führen, dass es im hannoverschen Stadtgebiet weiterhin zumindest Doppelspielhallenstandorte geben wird.

Kapitel 12.4.4.11 Stadtbezirk 11 Ahlem-Badenstedt-Davenstedt

S. 495, 2. Spalte, 3. Absatz

„Auch im Gewerbegebiet Fränkische Straße kam es bereits zu mehreren Standortanfragen an der Empelder Straße am Gebietsrand in südöstlicher Richtung. Ferner gibt es innerhalb des Gewerbegebietes eine kultur- und freizeitorientierte Vergnügungsstätte.“

Wird wie folgt ergänzt/ geändert:

„Auch im Gewerbegebiet Fränkische Straße kam es bereits zu mehreren Standortanfragen an der Empelder Straße am Gebietsrand in südöstlicher Richtung. ~~Ferner gibt es innerhalb des Gewerbegebietes eine kultur- und freizeitorientierte Vergnügungsstätte.~~ Im westlichsten Teil des Gewerbegebietes befindet sich historisch gewachsen ein hinduistischer Tempel dessen Schutzbedürfnis zu berücksichtigen ist. Die ausnahmsweise Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten beschränkt sich daher auf den Bereich zwischen Empelder Straße und der östlichen Grundstücksgrenze der Carl-Buderus-Straße 6. Dieser Standort kann die gesteuerte Ansiedlung verkraften, sofern der vorrangige Gewerbegebietscharakter stets erhalten bleibt. Grenzlinie ist der Grabenverlauf zwischen Nibelungenweg und B65. Westlich dieser Linie sind spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten planerisch nicht erwünscht. Kultur- und freizeitorientierte Vergnügungsstätten sind im gesamten Gewerbegebiet ausnahmsweise planerisch vorstellbar, da hier nicht von einer Beeinträchtigung der religiösen Nutzung ausgegangen werden kann.“

S. 496, 1. Spalte, 2. Absatz:

„Im Gewerbegebiet Am Bahndamm ist eine Ansiedlung auf einem Teil der Fläche schon aufgrund der bisherigen bauleitplanerischen Festsetzungen nicht zulässig. In den übrigen Bereichen sind Ansiedlungen von spiel- und freizeit-/ kulturorientierten Vergnügungsstätten ausnahmsweise planerisch vorstellbar. Erotikorientierte Vergnügungsstätten sind allerdings dann planerisch nicht erwünscht, wenn sie von kerngebietstypischer Form sind. Die gleiche Regelung gilt für das Gewerbegebiet Fränkische Straße.“

Wird wie folgt ergänzt:

„Im Gewerbegebiet Am Bahndamm ist eine Ansiedlung auf einem Teil der Fläche schon aufgrund der bisherigen bauleitplanerischen Festsetzungen nicht zulässig. In den übrigen Bereichen sind Ansiedlungen von spiel- und freizeit-/ kulturorientierten Vergnügungsstätten ausnahmsweise planerisch vorstellbar. Erotikorientierte Vergnügungsstätten sind allerdings dann planerisch nicht erwünscht, wenn sie von kerngebietstypischer Form sind. Die gleiche Regelung gilt für das Gewerbegebiet Fränkische Straße. Ausgenommen von dieser Regelung ist der westliche Teilbereich des Gewerbegebietes Fränkische Straße (Flurstücke westlich Grabenverlauf Nibelungenweg / B65). Spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten sind dort planerisch nicht erwünscht.“

12.4.3.8 Steuerungsregelungen für die Gewerbegebiete

S. 453- S. 456

Für das Gewerbegebiet Fränkische Straße ergibt sich im westlichen Teilbereich aufgrund der besonderen Standortsituation samt eines hinduistischen Tempels ein Ausschluss von erotikorientierten und spielorientierten Vergnügungsstätten. Dies wird nun in Abbildung 397 hervorgehoben. Unten abgebildet ist die aktualisierte Empfehlung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Gewerbegebieten. **Abbildung 397 wird wie folgt ersetzt:**

Gewerbe- gebiets- kennung	Name des Gewerbegebiets	Gewerbe- gebiets- typ	VGS Spiel	VGS Freizeit/ Kultur	VGS Erotik
02.1	Lister Damm Am Listholze	Typ 5	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahms- weise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht
02.2	Conti Vahrenwald	Typ 2	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
02.3	Büttnerstraße	Typ 1	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
02.4	Niedersachsenring/ Vahren- walder Straße	Typ 5	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
03.1	Alter Flughafen	Typ 1	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS aus- nahmsweise planerisch vorstellbar
03.2	Gewerbegebiet Lahe	Typ 1	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS aus- nahmsweise planerisch vorstellbar
03.3	Obere Podbielskistraße	Typ 5	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahms- weise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht
04.1	Medical Park	Typ 4	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
05.1	Deurag-Nerag Nord	Typ 6	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
05.2	Misburger Hafen/ Deurag- Nerag Süd	Typ 3	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahms- weise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht
05.3	Misburg Süd	Typ 3	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahms- weise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht

Gewerbe- gebiets- kennung	Name des Gewerbegebiets	Gewerbe- gebiets- typ	VGS Spiel	VGS Freizeit/ Kultur	VGS Erotik
05.4	Anderten Nord	Typ 1	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
05.5	Anderten Ost	Typ 1	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
06.1	Gewerbepark am Kronsberg (Ausnahme: Flurstücke südlich Mailänder Straße; spiel- und erotikorientierte VGS dort planerisch nicht erwünscht)	Typ 1	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahmsweise planerisch vorstellbar
06.3	Bemeroder Straße TiHo	Typ 4	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
06.4	Kronsberg Nord 1	Typ 1	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahmsweise planerisch vorstellbar
07.1	Südbahnhof	Typ 5	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht
07.2	Hans-Böckler-Allee Seligmannstraße	Typ 2	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
08.1	Industriegebiet Wülfel östlich Bahntrasse	Typ 1	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahmsweise planerisch vorstellbar
08.2	Industriegebiet Wülfel westlich Bahntrasse	Typ 5	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht
08.3	Wagenfeldstraße	Typ 5	planerisch nicht erwünscht	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht
08.4	EXPO-Park und EXPO-Plaza	Typ 4	planerisch nicht erwünscht	planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht
09.1	Gewerbegebiet Ricklingen*	Typ 2	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
09.2	Gewerbegebiet Bornum**	Typ 1	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahmsweise planerisch vorstellbar
09.3	Östliche Göttinger Chaussee	Typ 5	planerisch nicht erwünscht	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht

Gewerbe- gebiets- kennung	Name des Gewerbegebiets	Gewerbe- gebiets- typ	VGS Spiel	VGS Freizeit/ Kultur	VGS Erotik
10.1	Industrie- und Gewerbegebiet Linden Mitte	Typ3	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahms- weise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht
10.2	Hanomag	Typ 2	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
11.1	Fränkische Straße (Ausnahme: Flurstücke westlich Grabenverlauf Nibelungenweg - B65; spiel- und erotikorientierte VGS dort planerisch nicht erwünscht)	Typ 1	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS aus- nahmsweise planerisch vorstellbar
11.2	Am Bahndamm	Typ 1	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS aus- nahmsweise planerisch vorstellbar
12.1	Technologie- und Wissenschaftspark Marienwerder	Typ 4	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
12.2	Nordhafen Johnson Controls Conti VWN	Typ 3	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
12.3	Schwarze Heide	Typ 1	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
12.4	Entenfangweg	Typ 2	planerisch nicht erwünscht	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht
12.5	Leinhäuser Weg	Typ 2	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
13.1	Schulenburg Landstraße	Typ 1	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS aus- nahmsweise planerisch vorstellbar
13.2	Businesspark Nord	Typ 1	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
13.3	Brink-Hafen	Typ 3	planerisch nicht erwünscht	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht
13.4	Weidendamm Engelbosteler Damm	Typ 5	kerngebietstypische VGS planerisch nicht erwünscht nicht-kerngebietstypische VGS ausnahms- weise planerisch vorstellbar	ausnahmsweise planerisch vorstellbar	planerisch nicht erwünscht

Anmerkung: Ausnahmen von der Empfehlung für die Zulässigkeiten von Vergnügungstätten bei den jeweiligen Gewerbegebietstypen sind fett markiert und unterstrichen.

* im Gewerbeflächenkonzept (Integriertes Gewerbeflächenkonzept (GFK) für die Landeshauptstadt Hannover, cima 2011) als „Gewerbegebiet Bornum (Ostteil)“ bezeichnet

** im Gewerbeflächenkonzept (Integriertes Gewerbeflächenkonzept (GFK) für die Landeshauptstadt Hannover, cima 2011) als „Gewerbegebiet Bornum (Westteil)“ bezeichnet

12.4.3.10 Verbleibende Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten

S. 464- S. 468

Durch die Ausweisung eines Entwicklungsbereiches beim D-Zentrum Mühlenberg ergeben sich Änderungen in einigen Kartendarstellungen. Der Entwicklungsbereich ist somit in den nachfolgenden Karten mitberücksichtigt worden.

Abb. 5: Ansiedlungsmöglichkeit der kerngebietstypischen spielorientierten Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover

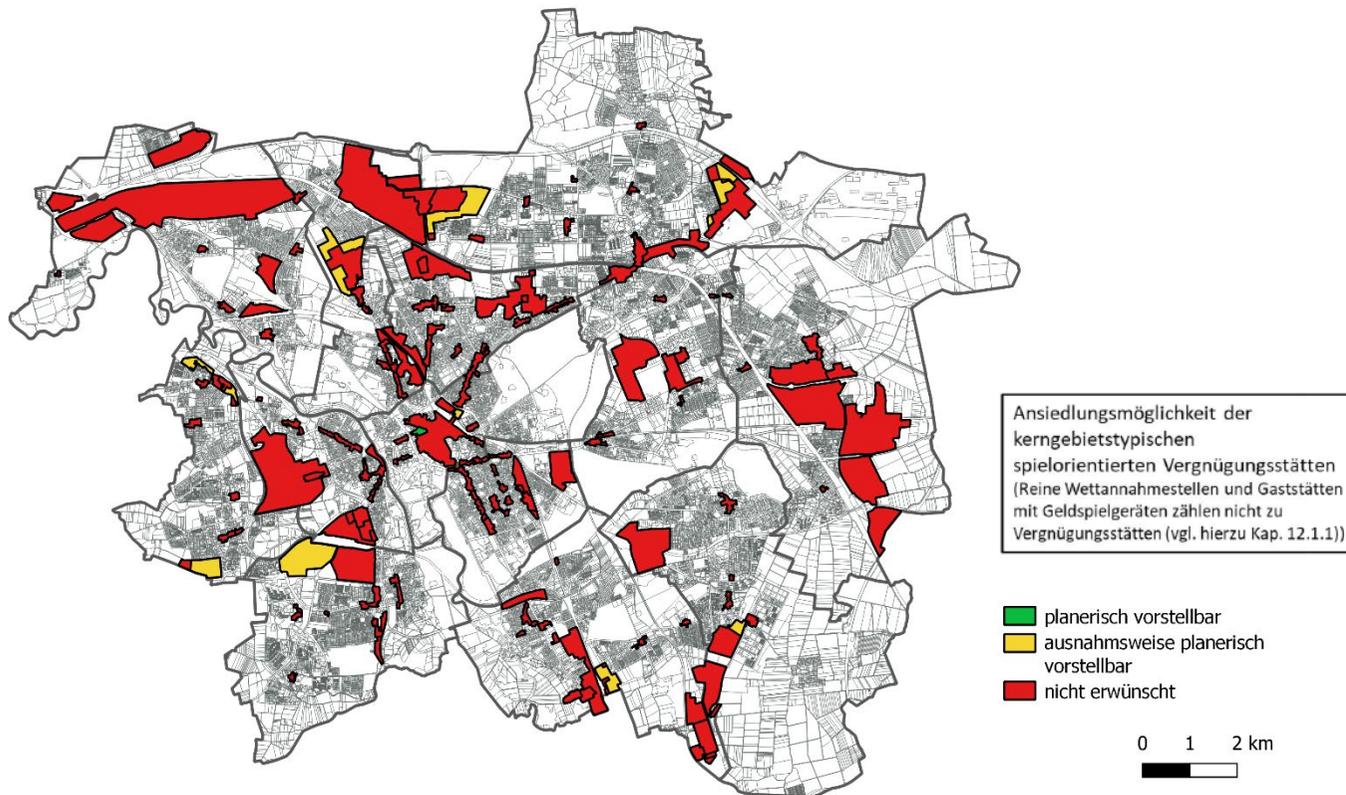
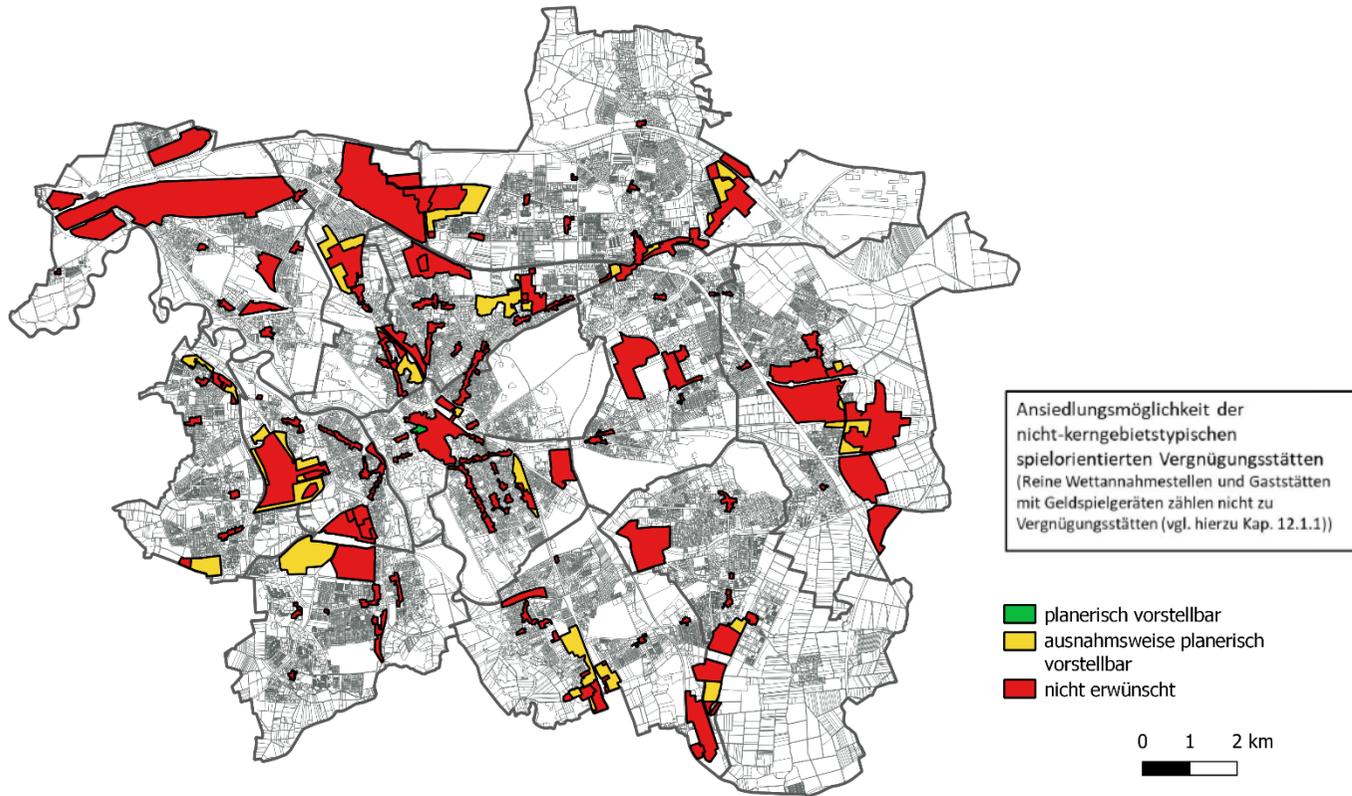
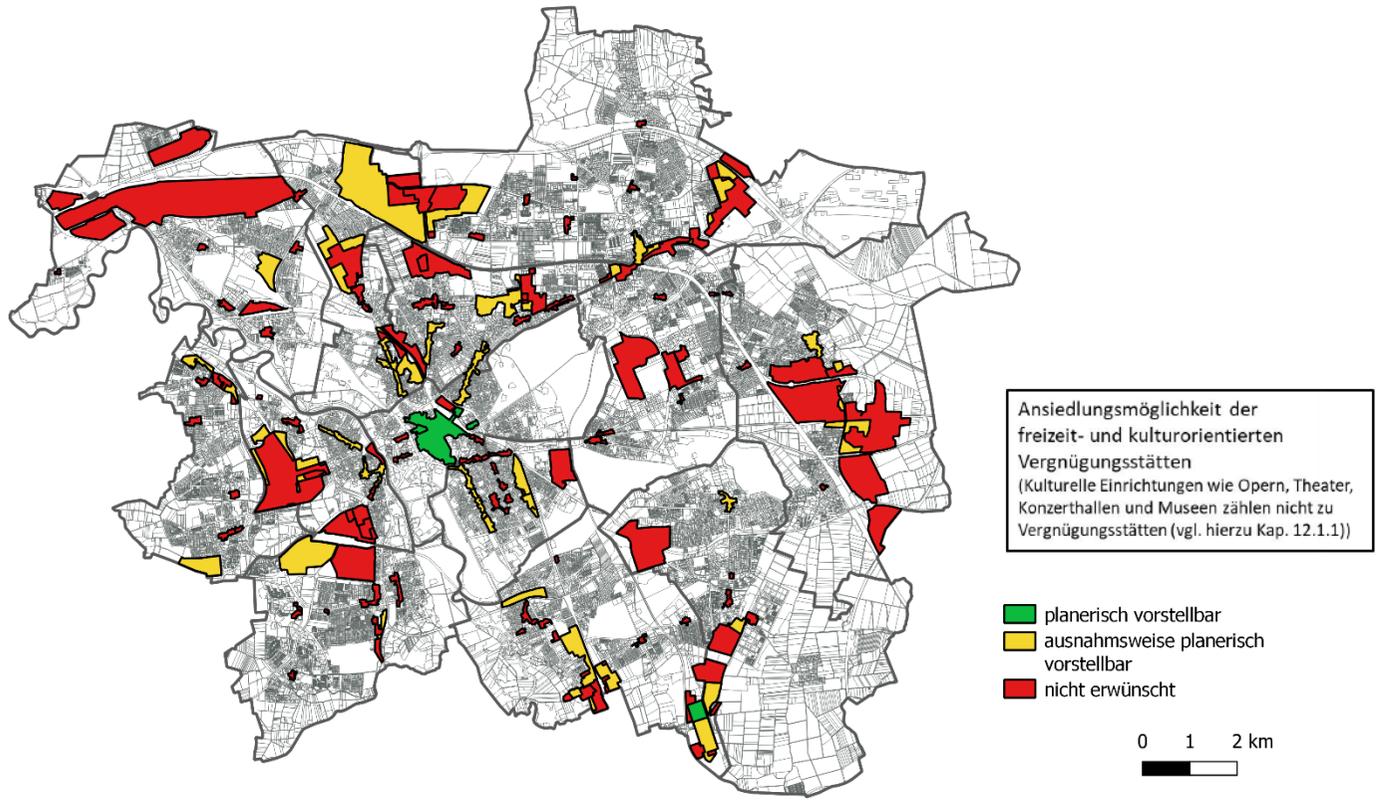


Abb. 6: Ansiedlungsmöglichkeit der nicht-kerngebietstypischen spielorientierten Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover



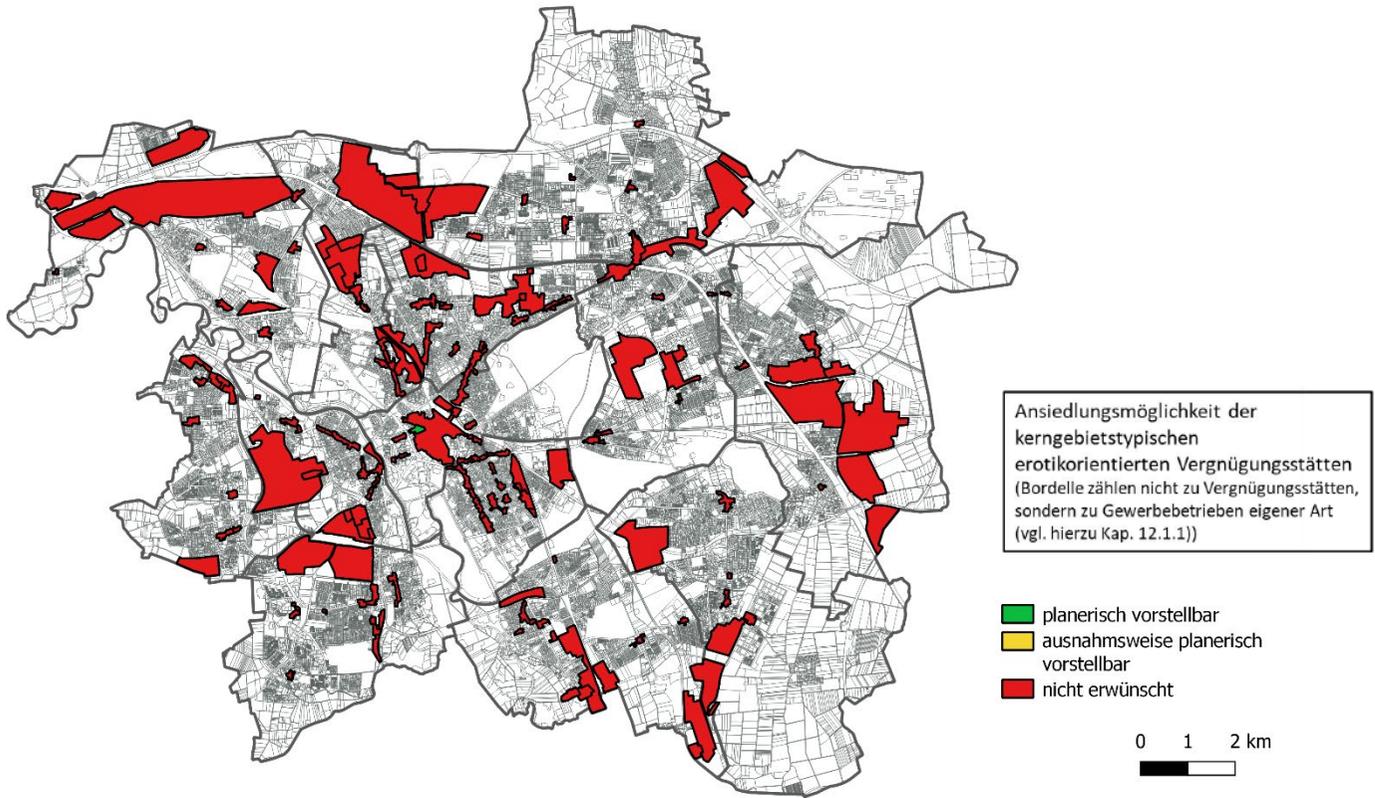
Quelle: cima, 2021

Abb. 7: Ansiedlungsmöglichkeit der freizeit- und kulturorientierten Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover



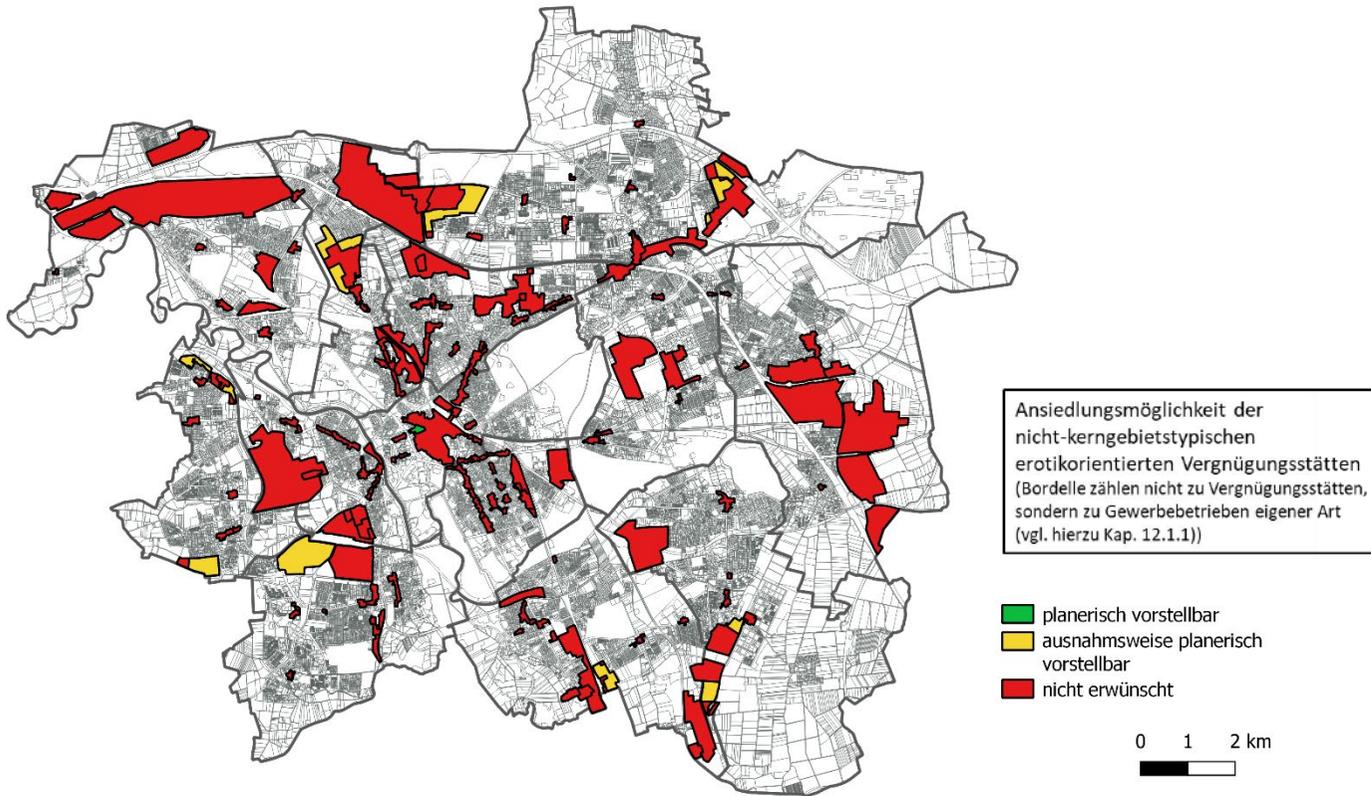
Quelle: cima, 2021

Abb. 8: Ansiedlungsmöglichkeit der kerngebietstypischen erotikorientierten Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover



Quelle: cima, 2021

Abb. 9: Ansiedlungsmöglichkeit der nicht-kerngebietstypischen erotikorientierten Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover



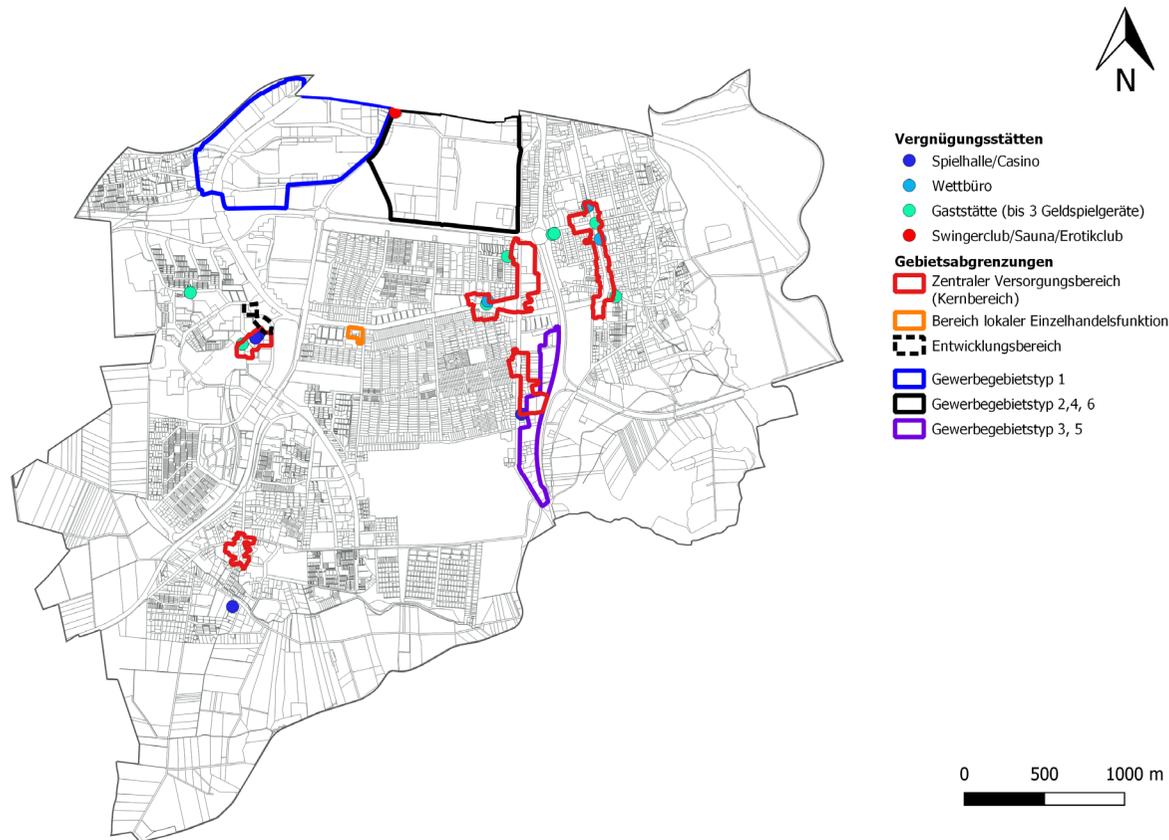
Quelle: cima, 2021

Kapitel 12.4.4.9 Stadtbezirk 9 Ricklingen

S. 491

Durch die Ausweisung eines Entwicklungsbereiches beim D-Zentrum Mühlenberg ergeben sich Änderungen in einer weiteren Kartendarstellung. Der Entwicklungsbereich ist somit in der nachfolgenden Karte mitberücksichtigt worden.

Abb. 10: Räumliche Verteilung der Vergnügungstätten im Stadtbezirk Ricklingen



Quelle: cima, 2021

5 Redaktionelle Änderungen

Kapitel 3.1, 6. Absatz, S. 26:

„Wichtige Verbindungsachsen in die Region stellen insbesondere die [...] durch das Stadtgebiet verlaufende B6, die A37 (im weiteren Verlauf B6 Richtung Burgdorf, Celle), [...] dar.“

wird wie folgt geändert:

„Wichtige Verbindungsachsen in die Region stellen insbesondere die [...] durch das Stadtgebiet verlaufende ~~B6~~ B3, die A37 (im weiteren Verlauf B6 Richtung Burgdorf, Celle), [...] dar.“

Kap. 3.1, 9. Absatz, S. 26:

„In näherer Umgebung zu Hannover sind die Mittelzentren Langenhagen (mit oberzentraler Teilfunktion), Großburgwedel, Burgdorf, Lehrte, Laatzen, Springe, Barsinghausen, Wunstorf und Neustadt am Rübenberge als bedeutende Einzelhandelsstandorte zu nennen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Hildesheim (ca. 35 km Fahrdistanz), Celle (ca. 43 km), Braunschweig (ca. 66 km), Salzgitter (ca. 69 km), Wolfsburg (ca. 88 km), Bielefeld (ca. 108 km), Göttingen (ca. 123 km) sowie Bremen (ca. 127 km).“

wird wie folgt geändert:

„In näherer Umgebung zu Hannover sind die Mittelzentren Langenhagen (mit oberzentraler Teilfunktion), ~~Groß~~Burgwedel, Burgdorf, Lehrte, Laatzen, Springe, Barsinghausen, Wunstorf, ~~und~~ Neustadt am Rübenberge und Garbsen als bedeutende Einzelhandelsstandorte zu nennen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Hildesheim (ca. 35 km Fahrdistanz), Celle (ca. 43 km), Braunschweig (ca. 66 km), Salzgitter (ca. 69 km), Wolfs-

burg (ca. 88 km), Bielefeld (ca. 108 km), Göttingen (ca. 123 km) sowie Bremen (ca. 127 km).“

Kap. 5.2, 2. Absatz, S. 38:

„Für die Landeshauptstadt Hannover lässt sich aus der Gegenüberstellung von Umsatz und Nachfragepotenzial für das Jahr 2017 folgendes ablesen:“

wird wie folgt geändert:

„Für die Landeshauptstadt Hannover lässt sich aus der Gegenüberstellung von Umsatz und Nachfragepotenzial für das Jahr 2018 folgendes ablesen:“

Kap. 5.4, 3. Absatz, S. 42:

„Aus Sicht der cima hat sich in den vergangenen Jahren eine – trotz verminderter Anzahl an Einzelhandelsbetrieben - insgesamt positive Entwicklung vollzogen. Bei zunehmenden Verkaufsflächen nahm die Flächenproduktivität in €/ m² Verkaufsfläche zwar leicht ab, dennoch konnten die Umsätze insgesamt gesteigert werden.“

wird wie folgt geändert:

„Aus Sicht der cima hat sich in den vergangenen Jahren eine – trotz verminderter Anzahl an Einzelhandelsbetrieben - insgesamt positive Entwicklung vollzogen. Bei zunehmenden Verkaufsflächen ~~nahm die~~ und stabilen Flächenproduktivitäten in €/ m² Verkaufsfläche zwar leicht ab, dennoch konnten die Umsätze insgesamt gesteigert werden.“

Kapitel 7.7 Stadtbezirk 07 – Südstadt-Bult

Korrektur der Abbildung 175, S. 183

Abb. 11: Räumliche Verteilung der Gebietsabgrenzungen im Stadtbezirk Südstadt-Bult

