



Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

GEWERBEFLÄCHENMONITORING 2023

Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

INHALT

MANAGEMENT SUMMARY



GEWERBEFLÄCHENUMSATZ UND GRUNDSTÜCKSNACHFRAGE



Analyse des Flächenumsatzes und der Nachfrage nach Gewerbeflächen

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT



Analyse des Bestandes an Gewerbeflächen in der Region Hannover

BEWERTUNG DES GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS



Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen und Analyse der statistischen Reichweite des bestehenden Angebotes.

LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



Handlungsansätze und Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Hannover



© Olaf Mahlstedt

MANAGEMENT SUMMARY



ZUSAMMENFASSUNG DER ENTWICKLUNG DER GEWERBLICHEN FLÄCHENNACHFRAGE UND DES FLÄCHENANGEBOTS 2023

Ziel des jährlichen Gewerbeflächenmonitorings für den Wirtschaftsstandort Region Hannover ist die Erfassung, Aufbereitung sowie Bewertung der gewerblichen Flächenumsätze und des Angebots an verfügbaren und geplanten Gewerbe- und Industrieflächen.

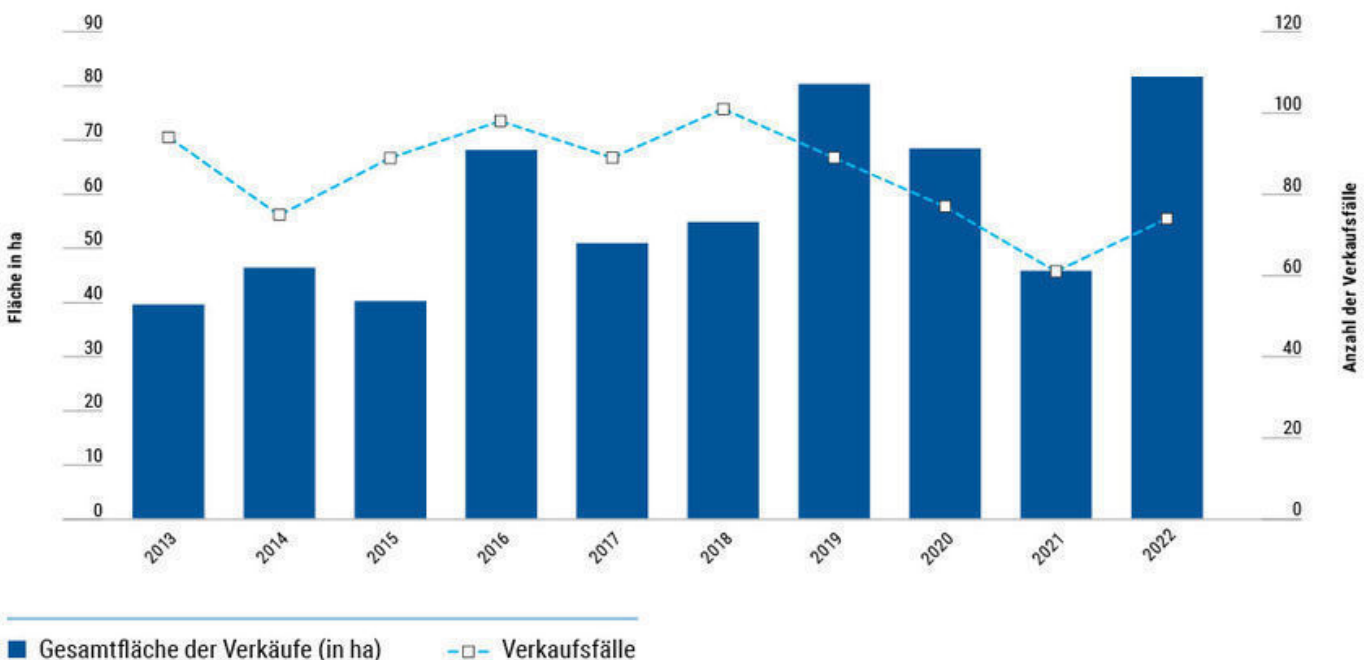
Die Erstellung des Monitorings erfolgt in einer engen Kooperation mit den Städten und Gemeinden der Region Hannover. Neben der kontinuierlichen Zusammenarbeit im Bereich des Ansiedlungsmanagements werden in regelmäßigen Abständen gemeinsam mit der Regionalplanung und den Kommunen auch „Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung“ im Sinne eines Handlungsrahmens für die mittelfristige regionale Flächenentwicklung erarbeitet.

Nur durch eine gemeinsame kommunal abgestimmte Flächenentwicklung kann langfristig ein marktgerechtes Flächenangebot mobilisiert werden. Die sich in den letzten Jahren verschärfenden Flächenengpässe machen deutlich, dass der Nutzung von Brachflächen- und Innenentwicklungspotenzialen noch mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden muss. Die Regionsversammlung hat dazu bereits im Jahr 2019 ein Regionales Gewerbeflächeninvestitionsprogramm (REGIP) verabschiedet. Ziel des REGIP ist nicht nur die Unterstützung der Kommunen

bei Planung und Entwicklung weiterer Gewerbeflächen, sondern vor allem die Förderung nachhaltiger Flächenentwicklung und Brachflächenrevitalisierung.

Der **Gesamtumsatz** baureifer Gewerbegrundstücke beträgt 2022 insgesamt 81,8 ha und ist damit gegenüber 2021 (46,0 ha) stark gestiegen. Er liegt deutlich über dem langjährigen Durchschnittsumsatz, der für den Zeitraum 1992 bis 2022 62 ha beträgt. Der starke Anstieg dürfte im Wesentlichen auf einen Nachholtrend bei zurückgestellten Investitionsentscheidungen aus der Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Zudem ist in diesem Jahr eine Reihe größerer Flächenveräußerungen zu verzeichnen.

Verkaufsfälle baureifer Gewerbegrundstücke 2013 bis 2022

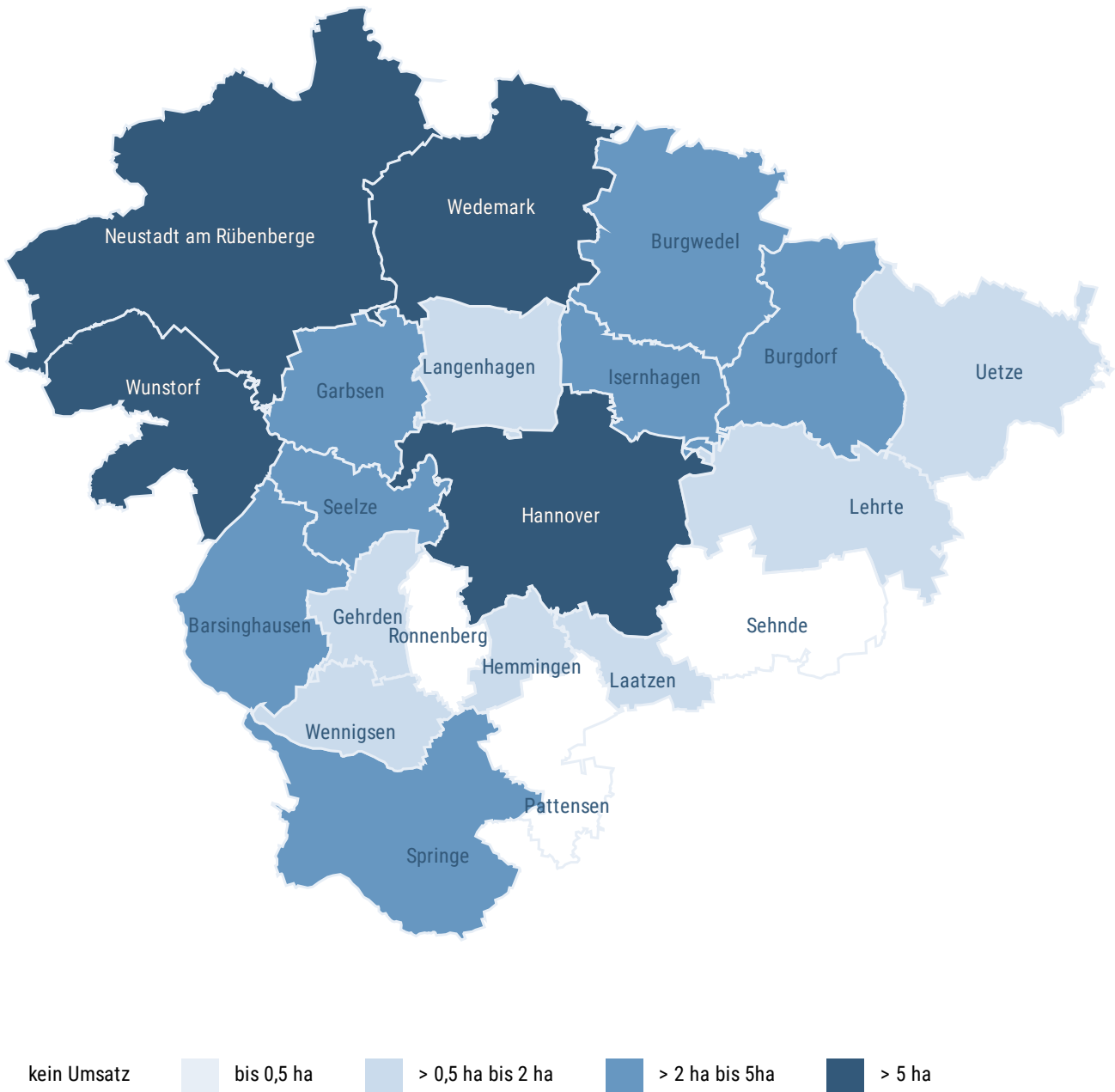


Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Den höchsten **Flächenumsatz** verzeichnet die Landeshauptstadt Hannover mit 26,3 ha, gefolgt von Garbsen (14,6 ha), Burgwedel (12,3 ha) und Neustadt (5,8 ha). **Kommunen mit den meisten**

Verkaufsfällen sind die Landeshauptstadt Hannover und Wunstorf mit je elf Fällen, gefolgt von Neustadt mit zehn Fällen.

Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2022



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

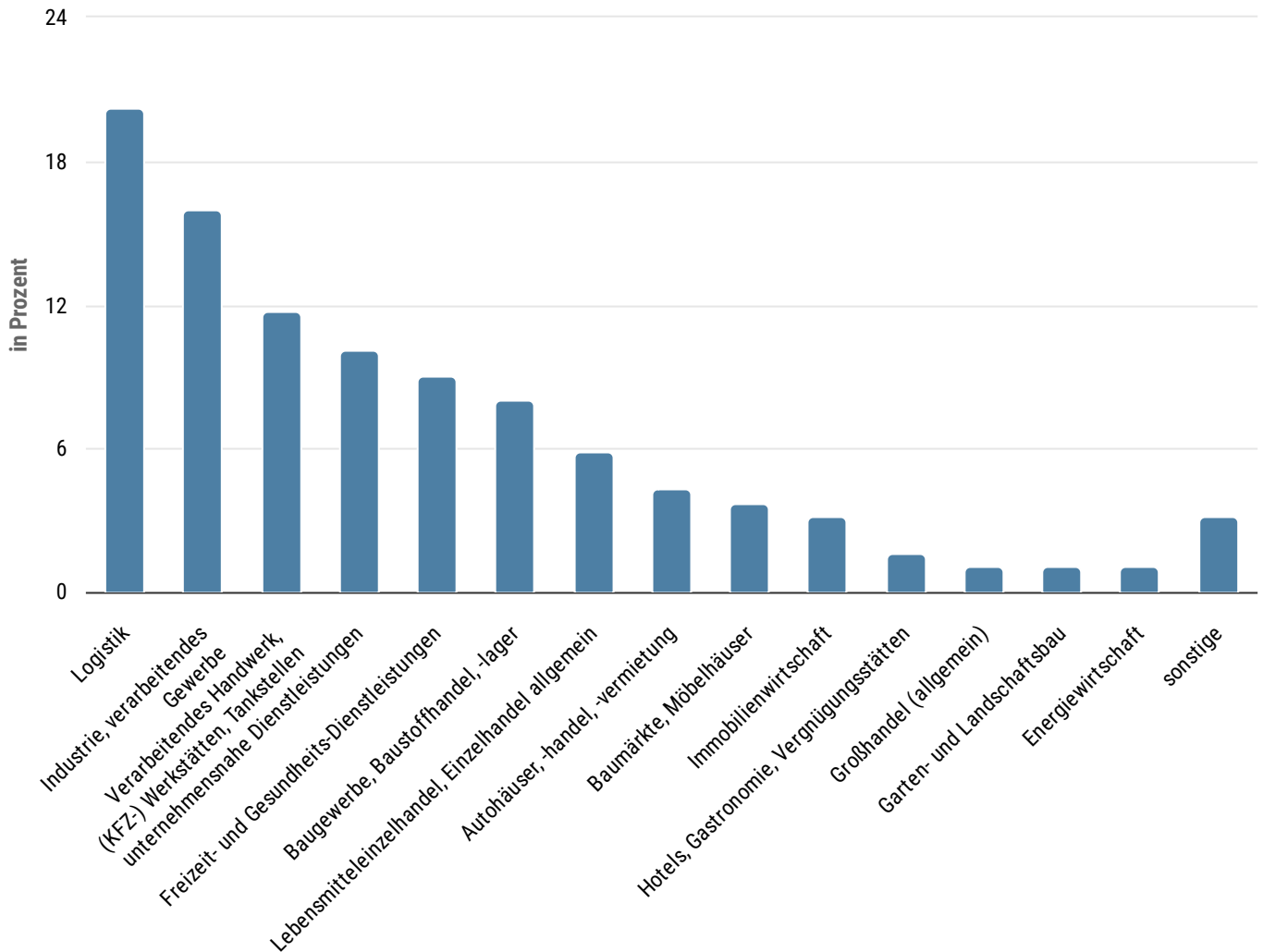
Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes nach **Größenklassen** liegt im Jahr 2022 mit knapp 70 % bei Flächen bis 5.000 qm und damit unter dem langjährigen Mittel von 75 %.

Der **Durchschnittspreis aller veräußerten Grundstücke** betrug im Jahr 2022 ca. 114 €/qm (Vorjahr: 118 €/qm).

Bei den **Anfragen nach Gewerbegrundstücken** ist der überregionale Anteil mit 29 % gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen (45 %). Bezogen auf Nutzungsgruppen belegen die Logistiker, Speditionen und Fuhrunternehmen mit 20 % Platz

eins, gefolgt von Industrie und Verarbeitendem Gewerbe mit 16 %, Handwerk, (KFZ-) Werkstätten und Tankstellen mit 12 % und unternehmensnahen Dienstleistungen mit 10 %.

Flächenanfragen nach Nutzungsgruppen

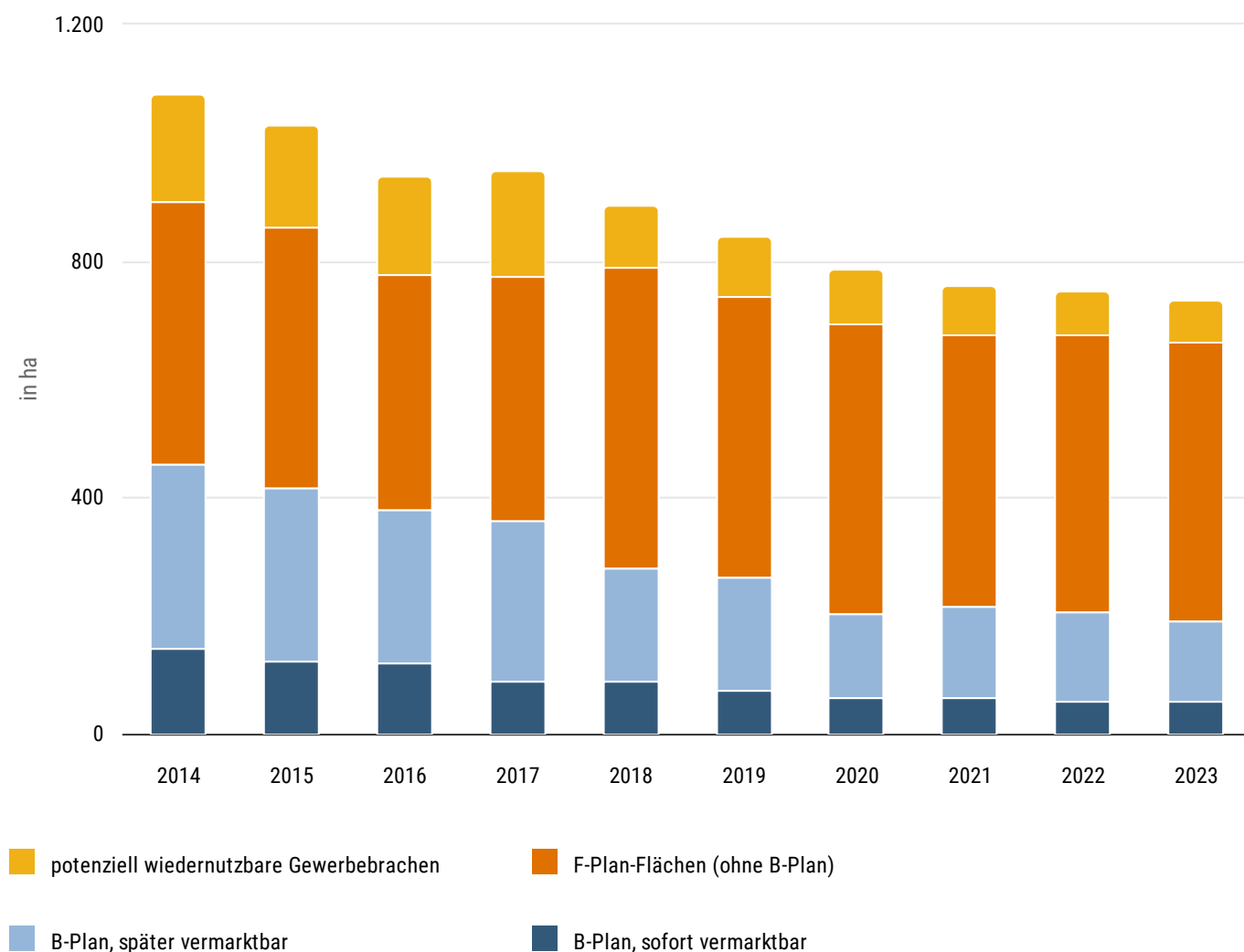


Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Das **Gewerbeflächenangebot** (Stand März 2023) ist mit 663 ha gegenüber dem Vorjahr (677 ha) leicht zurückgegangen. Im Verlauf der letzten fünf Jahre hat sich das Angebot jedoch um ca. 18 % reduziert. Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert sich das Angebot in:

- 55 ha sofort vermarktbar B-Plan-Flächen (erschlossen, kommunales Eigentum)
- 137 ha später vermarktbar B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum)
- 471 ha F-Plan-Flächen (ohne rechtskräftigen B-Plan).

Entwicklung des Gewerbeflächenangebots nach Vermarktungsreife



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten sind für Projektentwicklungs- und auch Logistikunternehmen vor allem Industrie- und auch Logistikunternehmen vor allem Industrie- (GI-Flächen) wegen der Eignung für Drei-Schicht- oder Nachtbetrieb von Interesse. Das Flächenpotenzial der GI-Flächen in F- und B-Plänen beträgt 90 ha (Vorjahr: 99 ha).

In der Region Hannover gibt es aktuell **acht größere Objekte (insgesamt 72 ha)**, die **potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen** zugerechnet werden können. Rund zwei Drittel dieser Brachflächen befinden sich in der Landeshauptstadt Hannover. Gründe für den derzeitigen Leerstand sind u. a. Altlasten und/oder Altbebauung, die eine Nachnutzung erschweren.

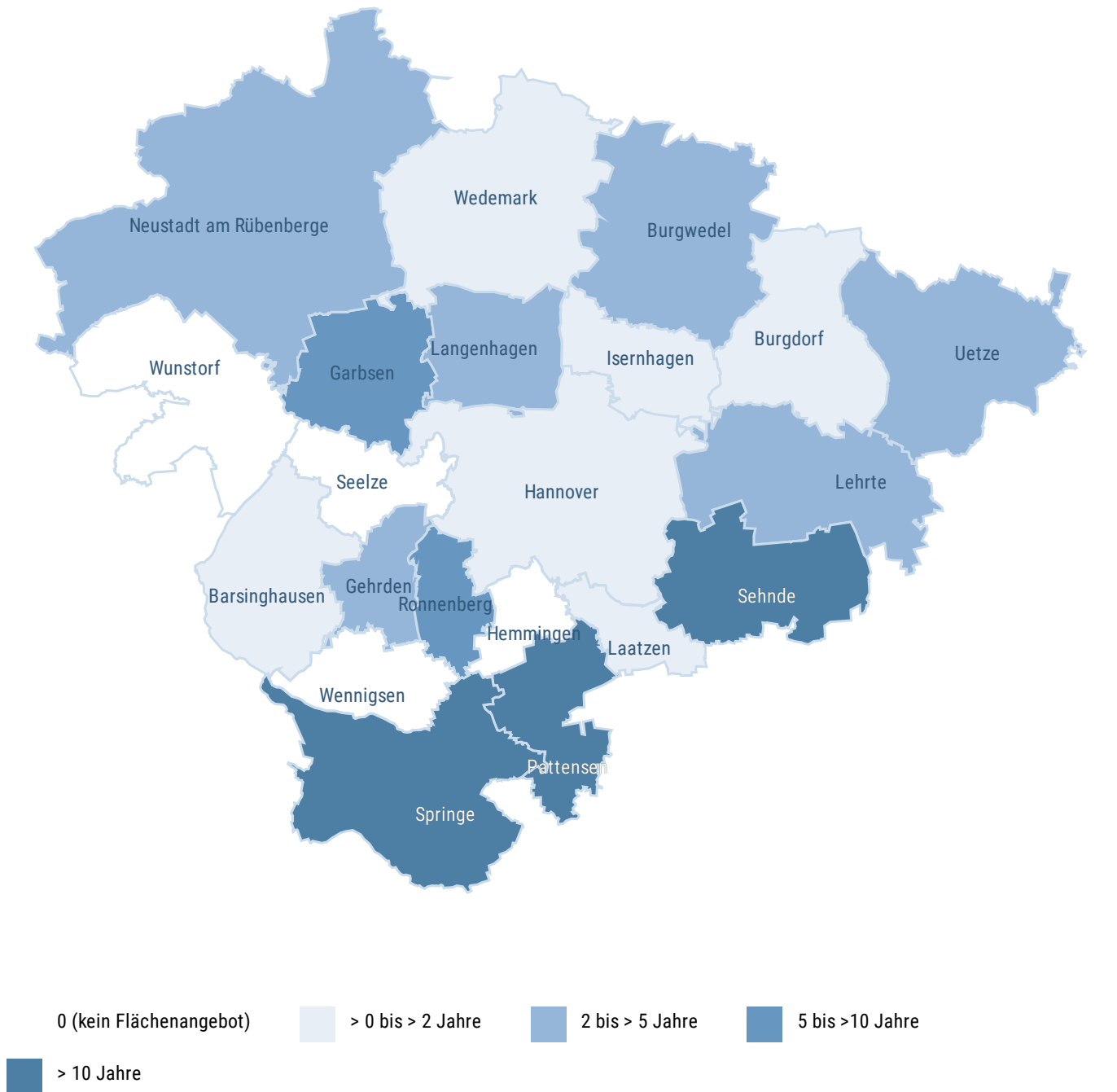
Zurzeit sind in den Kommunen **Vorschauf Flächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen ohne B-Plan- oder F-Plan-Festsetzung) in einer Größenordnung von ca. 514 ha in der Diskussion. Von diesen Vorschauf Flächen könnten nach Abfrage bei den Kommunen derzeit aber nur etwa 10 ha kurz- bis mittelfristig in Baurecht überführt werden.

Auf der Grundlage des Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre wurde die **rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots der B-Plan-Flächen in Jahren bestimmt**. In 16 der 21 Kommunen (im Vorjahr: elf) liegt die Reichweite des Flächenangebots unterhalb der kritischen Fünf-Jahres-Grenze, ein Zeitraum, der im Durchschnitt für die (Über-)Planung und Erschließung neuer F-Plan- oder Vorschauf Flächen benötigt wird.

Hemmingen, Seelze, Wennigsen und Wunstorf verfügen derzeit über kein Gewerbeflächenangebot mit rechtskräftigem B-Plan. Als kritisch ist die rechnerische Reichweite – ebenfalls wie

bereits im Vorjahr – vor allem für die Standorttypen Logistik, Dienstleistungen sowie wissens- und technologieorientiertes Gewerbe einzustufen.

Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots (mit rechtskräftigem B-Plan) in den Kommunen



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Folgende Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung hat die Region Hannover gemeinsam mit den Städten und Gemeinden entwickelt:

- Sicherstellung eines **Gewerbeflächenangebots** für alle Kommunen mit einer rechnerischen Reichweite von **mindestens fünf Jahren als Grundbedarf**,
- Mobilisierung zusätzlicher Gewerbeflächen an den **Arbeitsstättenschwerpunkten des regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP)**,
- Schaffung von **Schwerpunktstandorten für großbetriebliche Ansiedlungen** von Industrie- und Produktions- sowie Logistikbetrieben in ausreichender Dimensionierung für überregionale Vermarktung an autobahnnahe Standorten,
- **Mobilisierung** unzureichend genutzter **Innenentwicklungsareale** in Bestandsgebieten,
- Revitalisierung von Gewerbebrachen, um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen.

Zur Umsetzung der Leitlinien hat die Region Hannover u. a. 2019 das Regionale Gewerbeflächeninvestitionsprogramm (REGIP) verabschiedet, um die Kommunen bei regional bedeutsamen Entwicklungsmaßnahmen finanziell zu unterstützen.

Ziel ist es, insbesondere Maßnahmen zur Brachflächenrevitalisierung oder Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gewerbegebieten umzusetzen. **Fördervoraussetzungen** sind **Nachhaltigkeitskriterien und Mindeststandards der städtebaulichen Planung** wie bspw. Regenwassermanagement und Bodenschutz, Stadtklima und Biodiversität, Energieversorgung aus erneuerbaren Energien und nachhaltige Mobilität.



© Olaf Mahlstedt

GEWERBEFLÄCHENUMSATZ UND GRUNDSTÜCKSNACHFRAGE



ANALYSE DES FLÄCHENUMSATZES UND DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN

Gewerbeflächenumsatz

Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

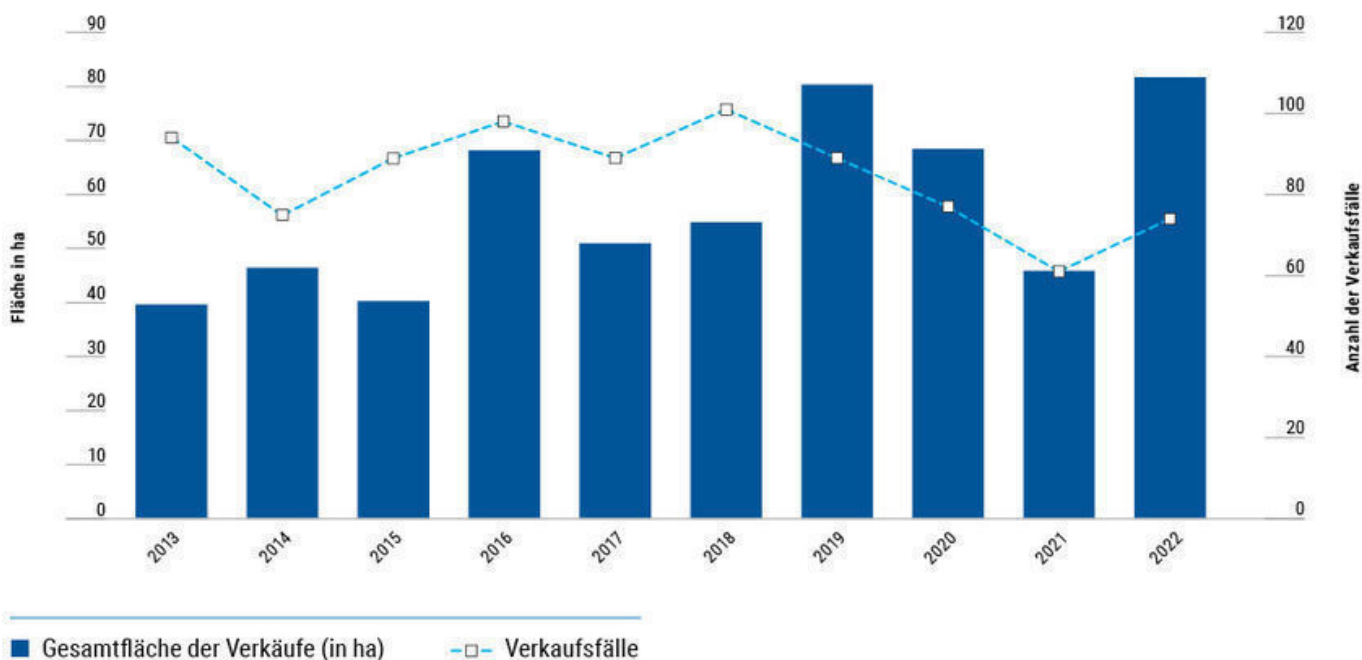
Für das Jahr 2022 verzeichnet die Region Hannover einen Gewerbeflächenumsatz von 82 ha (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hannover/Katasteramt). Hierbei handelt es sich um baureife Flächen, d. h. in der Regel um unbebaute Grundstücke, die nach BauNVO als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan (F-Plan) ausgewiesen sind (Abb. 1).

Der Flächenumsatz liegt damit deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (1992 bis 2022) von 62,1 ha. 2021 lag der Gesamtumsatz bei nur 46 ha. Der starke Anstieg dürfte im

Wesentlichen auf einen Nachholtrend bei zurückgestellten Investitionsentscheidungen im Zuge der Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Darüber hinaus gibt es im Jahr 2022 zwei Verkaufsfälle mit zusammen fast 30 ha.

Nach dem Rückgang der Verkaufsfälle seit 2019 ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen (Abb. 1). Die Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen. Dieser Trend setzt sich auch im Jahr 2022 fort und die Durchschnittsgröße liegt nun bei rund 11.000 qm.

Abb. 1: Verkaufsfälle baureifer Gewerbegrundstücke 2013 bis 2022



Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Tab. 1 zeigt den Flächenumsatz und die Anzahl der Verkaufsfälle, jeweils aufgeschlüsselt nach Kommunen.

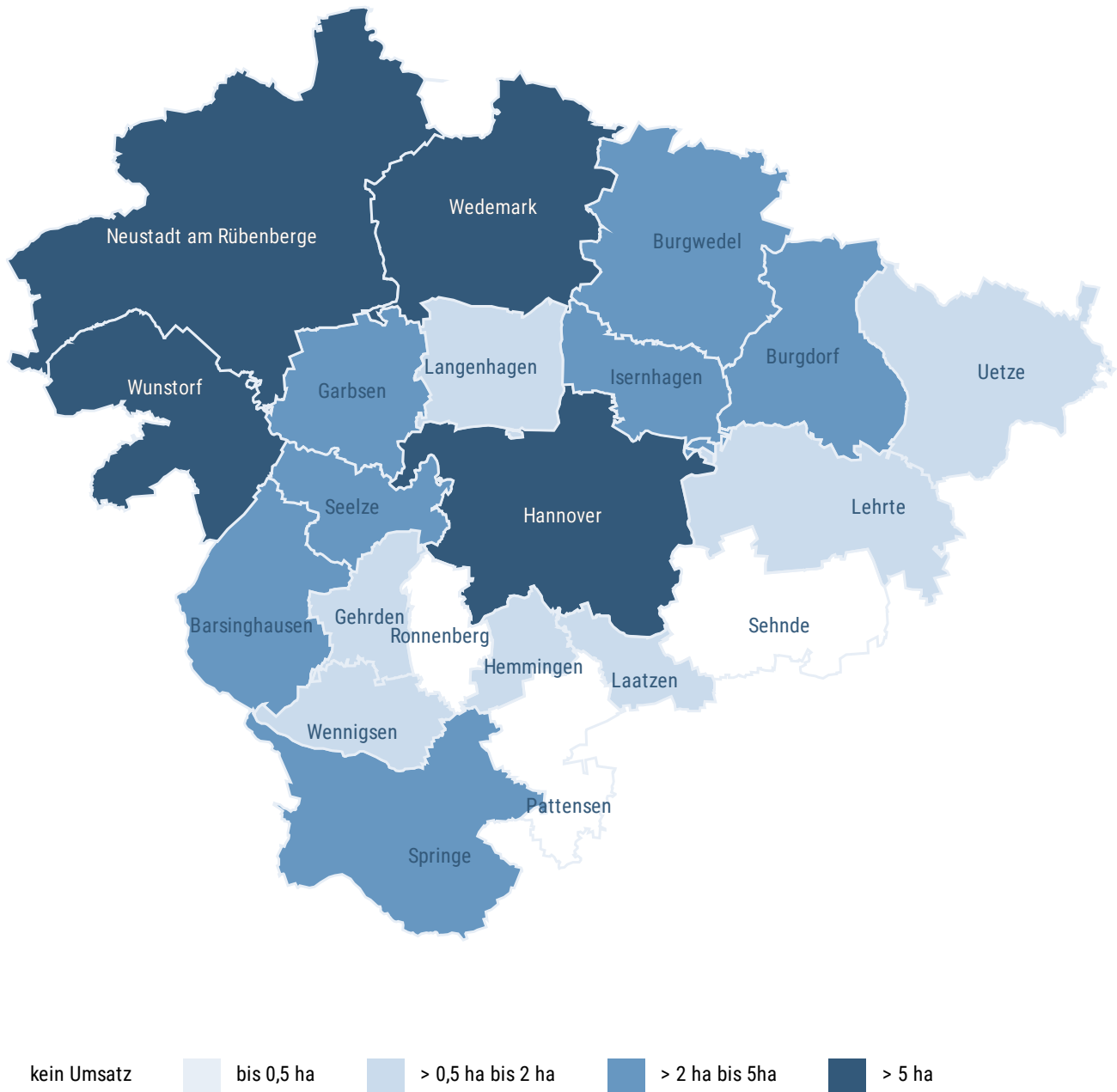
- Beim **Flächenumsatz für das Jahr 2022** (vgl. auch Abb. 2) steht die Landeshauptstadt Hannover mit 26,3 ha an der Spitze. Auf den nächsten Plätzen folgen Garbsen mit 14,6 ha, Burgwedel mit 12,3 ha und Neustadt mit 5,8 ha Umsatz. Im Vergleich zum jeweiligen langjährigen Mittel seit 1992 erreichen 2022 Burgwedel, Garbsen, die Landeshauptstadt Hannover, Neustadt, Seelze und Springe einen überdurchschnittlichen Jahresumsatz.

- Den höchsten **Flächenumsatz über den Gesamtzeitraum seit 1992** haben die Landeshauptstadt Hannover (381,1 ha), Lehrte (200,9 ha), Langenhagen (198,0 ha) und Barsinghausen (138,6 ha).
- Die meisten **Verkaufsfälle** haben im Jahr 2022 die Landeshauptstadt Hannover und Wunstorf mit je elf Fällen, gefolgt von Neustadt mit zehn Fällen.
- Die meisten **Verkäufe im langjährigen Vergleich** seit 1992 entfallen auf Hannover mit 541 Fällen, gefolgt von Neustadt (224), Wunstorf (222) und Isernhagen (210).

Tab. 1 Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen seit 1992

Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2022 (in ha)	Durchschnittl. Flächenumsatz p. a. 1992 bis 2022 (in ha)	davon 2022 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2022	davon 2022
Barsinghausen	138,6	4,6	3,1	124	3
Burgdorf	50,7	1,7	0,5	128	4
Burgwedel	53,2	1,8	12,3	101	4
Garbsen	109,0	3,6	14,6	172	4
Gehrden	27,4	0,9		103	2
Hemmingen	23,7	0,8	0,2	100	1
Isernhagen	72,9	2,4	0,7	210	3
Laatzten	85,2	2,8	0,6	157	2
Langenhagen	198,0	6,6	5,6	173	2
Lehrte	200,9	6,7	1,7	197	2
LHH	381,1	12,7	26,3	541	11
Neustadt	82,1	2,7	5,8	224	10
Pattensen	39,8	1,3		63	0
Ronnenberg	25,6	0,9		68	0
Seelze	47,3	1,6	3,0	142	3
Sehnde	76,5	2,6		105	0
Springe	49,8	1,7	2,0	107	4
Uetze	60,6	2,0	1,0	108	1
Wedemark	103,4	3,4	1,9	185	7
Wennigsen	14,9	0,5	0,4	63	2
Wunstorf	115,7	3,9	2,2	222	11
Summe	1956,4	65,2	81,9	3.293	76
Mittelwert	78,8		3,9	137,6	3,3

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

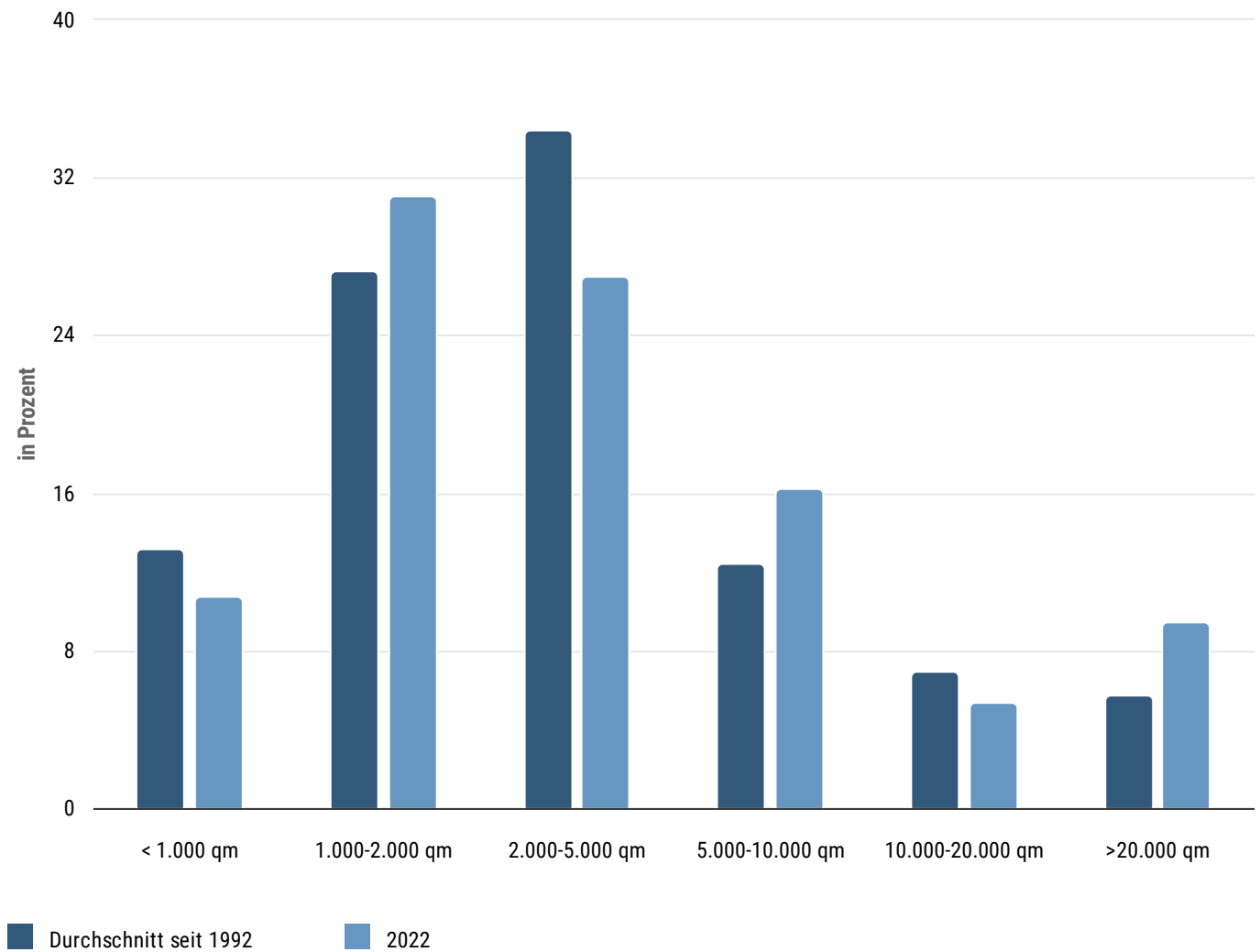
Abb. 2 Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2022

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

Abb. 3 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2022 im Vergleich zum Gesamtzeitraum seit 1992 dar. 69 % des Umsatzes entfallen demnach auf kleine und mittlere Flächen bis 5.000 qm

– das ist etwas weniger als im langjährigen Durchschnitt (75 %). Dementsprechend liegt das Volumen großer Flächen (> 10.000 qm) mit etwa 15 % leicht über dem langjährigen Durchschnitt (13 %).

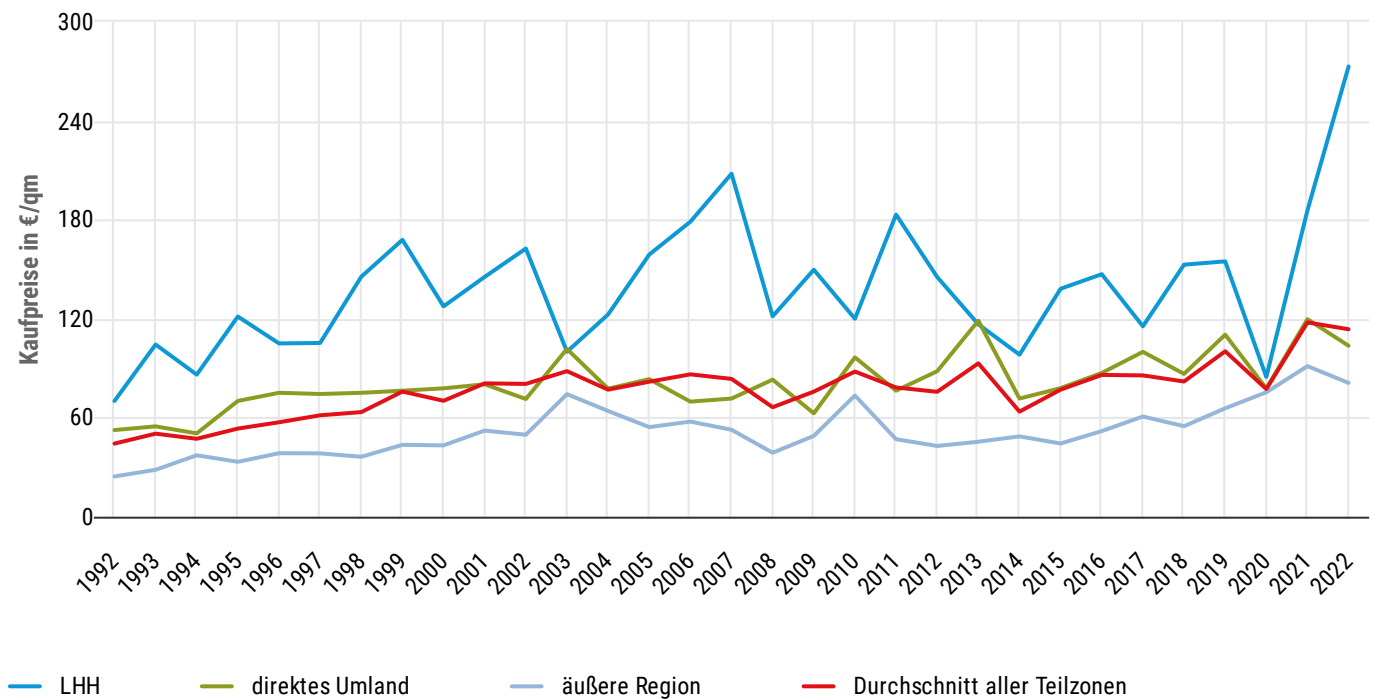
Abb. 3 Größenklassen des Gewerbeflächenumsatzes

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise

Die Durchschnittspreise für Flächen sind in hohem Maße abhängig von der verkehrlichen Anbindungsqualität, der Nutzung und der Grundstücksgröße. Vor allem Flächen in der

Landeshauptstadt Hannover verfügen je nach Nutzungseignung (Büro, Einzelhandel, Industriegebiet, Logistik) über ein sehr differenziertes Preisgefüge.

Abb. 4 Entwicklung der Durchschnittspreise des Flächenumsatzes nach regionalen Teilzonen (Kaufpreis in €/qm)

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Die **Durchschnittspreise der veräußerten Flächen, differenziert nach regionalen Teilzonen**, sind von 2021 auf 2022 über alle Standorte leicht zurückgegangen. Allerdings gibt es auch eine deutliche Divergenz der Preisentwicklung zwischen der Landeshauptstadt Hannover und ihrem Umland.

Während die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Landeshauptstadt Hannover von 186 €/qm im Jahr 2021 auf 273 €/qm (2022) weiter deutlich gestiegen sind, haben sie im direkten Umland und in den Regionskommunen im äußeren Ring nachgegeben. Im direkten Umland sanken die Preise für Gewerbeflächen von 120 €/qm auf 104 €/qm und in der äußeren Region von 91 €/qm auf 81 €/qm.

Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Grundstückskäufer*innen und Nutzungsgruppen

Wie in den Vorjahren wurden die Kommunen zum Gewerbeflächenumsatz befragt, da Angaben zur Herkunft der Käufer*innen und zur Art der Nutzung aus den Daten des Katasteramtes Hannover nicht ersichtlich sind. Für den Zeitraum 1995 bis 2022 liegen von den Kommunen 1.440 verwertbare Kauffälle vor, darunter 40 für das Jahr 2022.

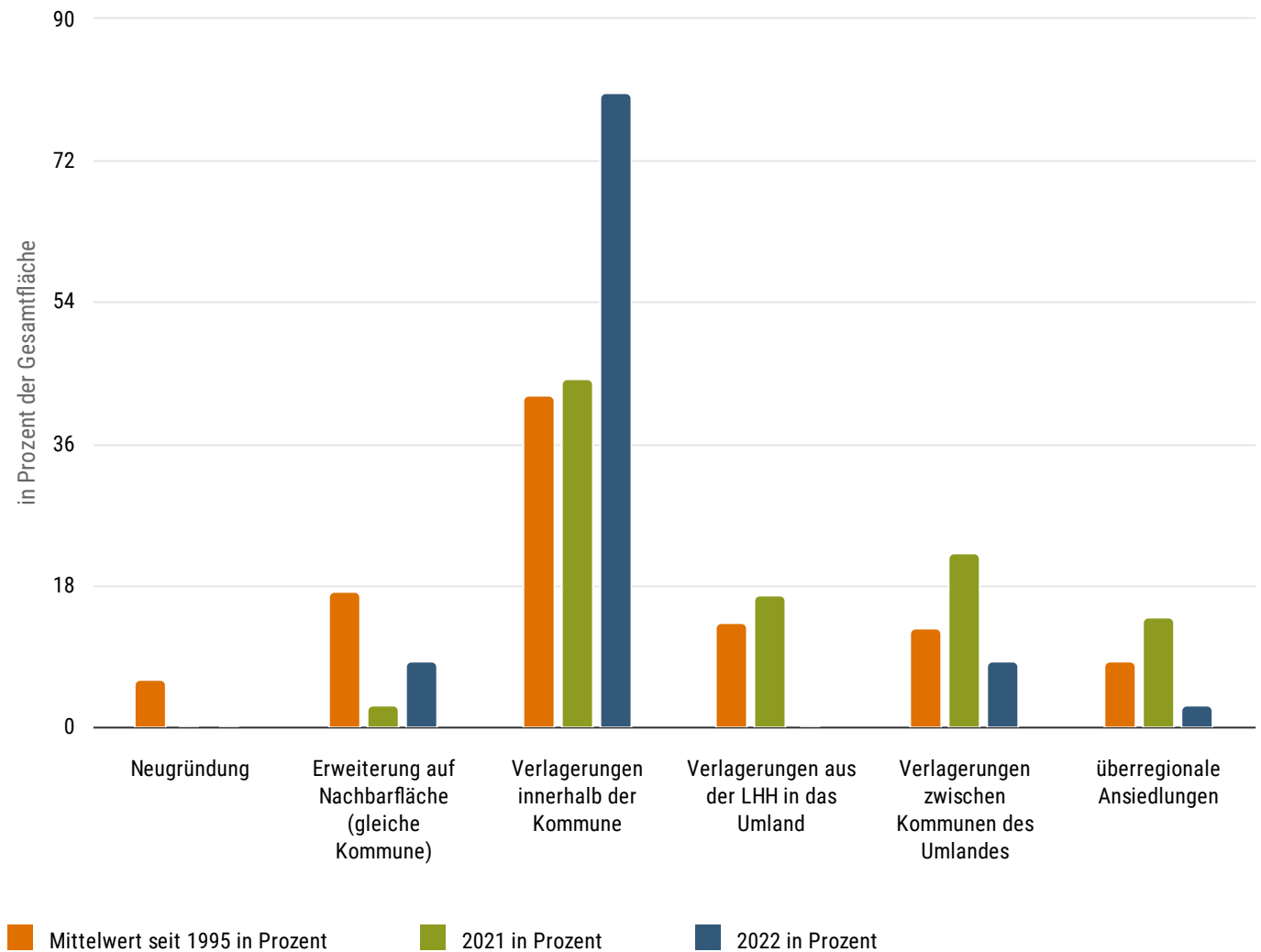
Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Grundstückskäufer*innen** für das Jahr 2022 zeigt, dass der überwiegende Anteil der Verkäufe mit großem Abstand auf Verlagerungen innerhalb der Kommune entfiel (Abb. 5). Auch die Bedeutung von Erweiterungskäufen auf Nachbargrundstücken ist gegenüber 2021 wieder gestiegen (von 3 % auf 8 %).

Der mit großem Abstand überwiegende Anteil der Verkäufe entfiel auf Verlagerungen innerhalb der Kommune. War dieses Segment schon im Jahr 2021 mit knapp 45 % das am stärksten vertretene, so ist der Anteil 2022 auf 80 % gestiegen. Vor dem Hintergrund geringer werdender Flächenverfügbarkeit sichern sich ansässige Firmen zunehmend häufiger Erweiterungsreserveflächen.

Vermerkt ist zu beobachten, dass Kommunen Flächen ausschließlich oder bevorzugt an bereits ansässige Unternehmen vergeben.

Verlagerungen zwischen Kommunen des Umlandes bilden im betrachteten Jahr 8 % der Fälle ab, auf Ansiedlungen von außerhalb der Region entfallen 3 %.

Abb. 5 Flächenverkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer*innen (in Prozent)



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Bei den Fallzahlen der **Grundstücksverkäufe nach Nutzungen** sind das Baugewerbe und das verarbeitende Handwerk/Werkstätten mit jeweils sechs Verkäufen, unternehmensnahe sonstige Dienstleistungen mit fünf Fällen sowie Gartenbaubetriebe mit vier Verkäufen die wichtigsten

Branchen. Bezogen auf das Flächenvolumen der Verkäufe liegen Logistik, Speditionen, Fuhrunternehmen mit fast der Hälfte deutlich an der Spitze, gefolgt von Maschinen- und Anlagenbau/Elektrotechnik (10 %) sowie Forschung und Entwicklung (9 %).

Grundstücksanfragen nach Nutzungsgruppen und Grundstücksgrößen

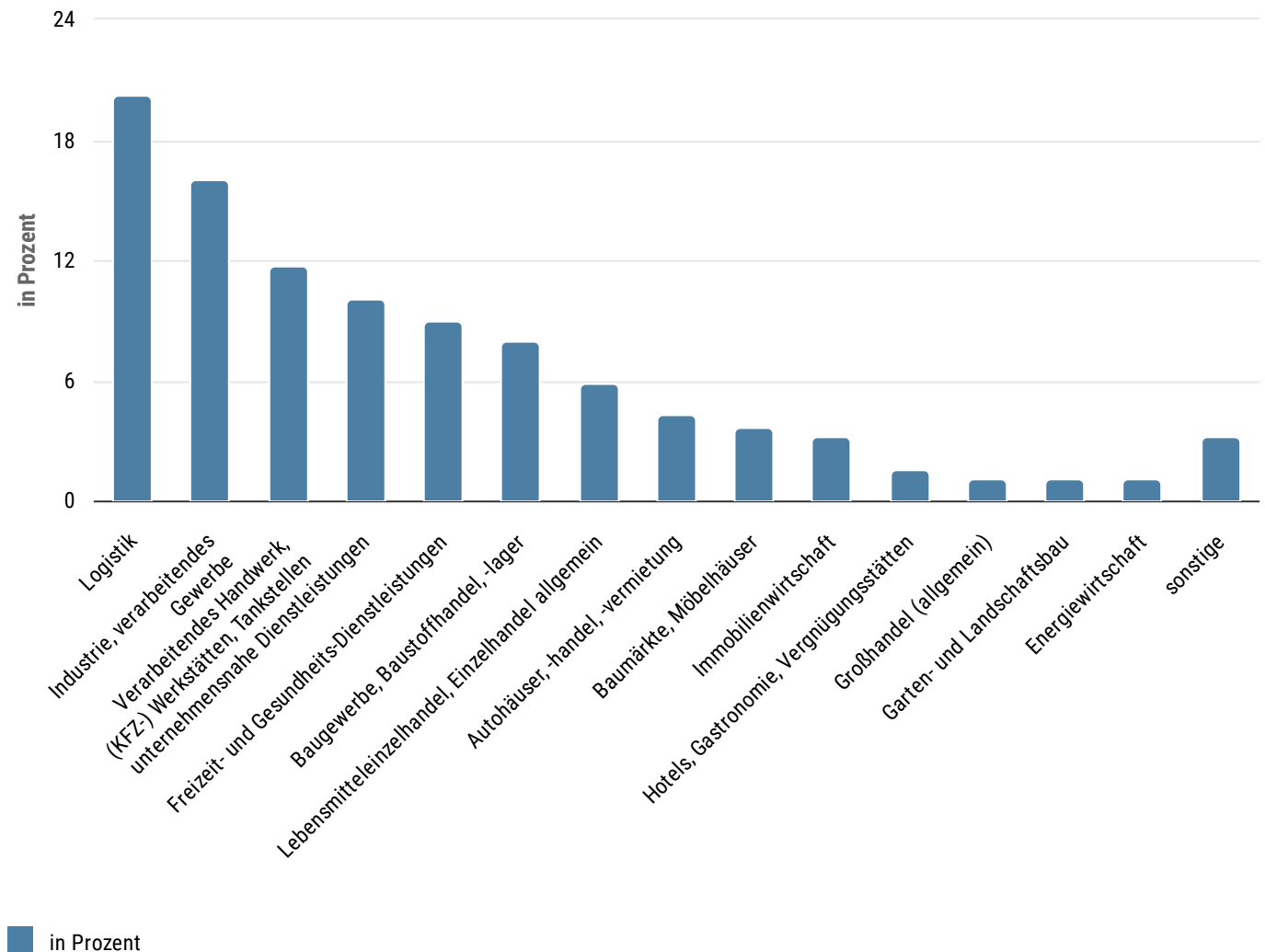
Weitere Aussagen zu den Nutzungsgruppen und den gewünschten Grundstücksgrößen lassen sich aus Standortanfragen, die vom Unternehmensservice der Region Hannover sowie den Kommunen erfasst werden, ableiten. Hierzu liegen für 2022 insgesamt 226 verwertbare Fälle vor.

Logistikaffine Nutzungen machen ein Fünftel aller Anfragen aus (Abb. 6). In dieser Gruppe streut die Nachfrage je nach Spezifikation über die Flächengröße, überwiegend werden aber Flächen ab 10.000 qm gesucht. Auf Platz zwei mit 16 % folgt die Gruppe Industrie/verarbeitendes Gewerbe,

die überwiegend größere Grundstücke ab 1 ha nachfragt. Weitere Segmente sind das verarbeitende Handwerk, (Kfz-)Werkstätten, Tankstellen (12 %), zumeist mit Anfragen bis 2.000 qm, unternehmensnahe Dienstleistungen (10 %) sowie Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen (9 %).

Beide fragen üblicherweise kleine bis mittelgroße Flächen zwischen 2.000 und 10.000 qm nach. Baugewerbe, Baustoffhandel und -lager liegen mit 8 % auf Rang sechs der Nachfragehäufigkeit. In dieser Nutzungsgruppe richtet sich die Nachfrage zumeist nach Flächen ab 1 ha.

Abb.6 Flächenanfragen nach Nutzungsgruppen



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover



© Olaf Mahlstedt

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

» ANALYSE DES BESTANDES AN GEWERBEFLÄCHEN
IN DER REGION HANNOVER

Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick

Das Gewerbeflächenangebot bezieht sich auf unbebaute, gewerblich nutzbare Flächen, die rechtswirksam in Flächennutzungs- (F-Plan) oder Bebauungsplänen (B-Plan) dargestellt sind. Hierzu zählen:

- › gewerbliche (G) und gemischte Bauflächen (M) im Flächennutzungsplan (F-Plan) sowie Gewerbegebiet (GE),
- › eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-e),
- › Industriegebiet (GI),
- › eingeschränktes Industriegebiet (GI-e),
- › Mischgebiet (MI),
- › Kerngebiet (MK) oder
- › Sondergebiet (SO verschiedener Zweckbindungen: großflächiger Einzelhandel, Hotel/Sport/Freizeit, Wissenschaft/Forschung, Medizinische Hochschule oder Flughafenerweiterung) nach BauNVO.

Für ein Baurecht werden ein rechtswirksamer B-Plan (im Regelfall aus dem F-Plan entwickelt) sowie eine vorhandene Erschließung benötigt. Bei bereits konkret feststehendem Nutzungsinteresse erfolgen häufig F-Plan-Änderung und B-Plan-Aufstellung im Parallelverfahren.

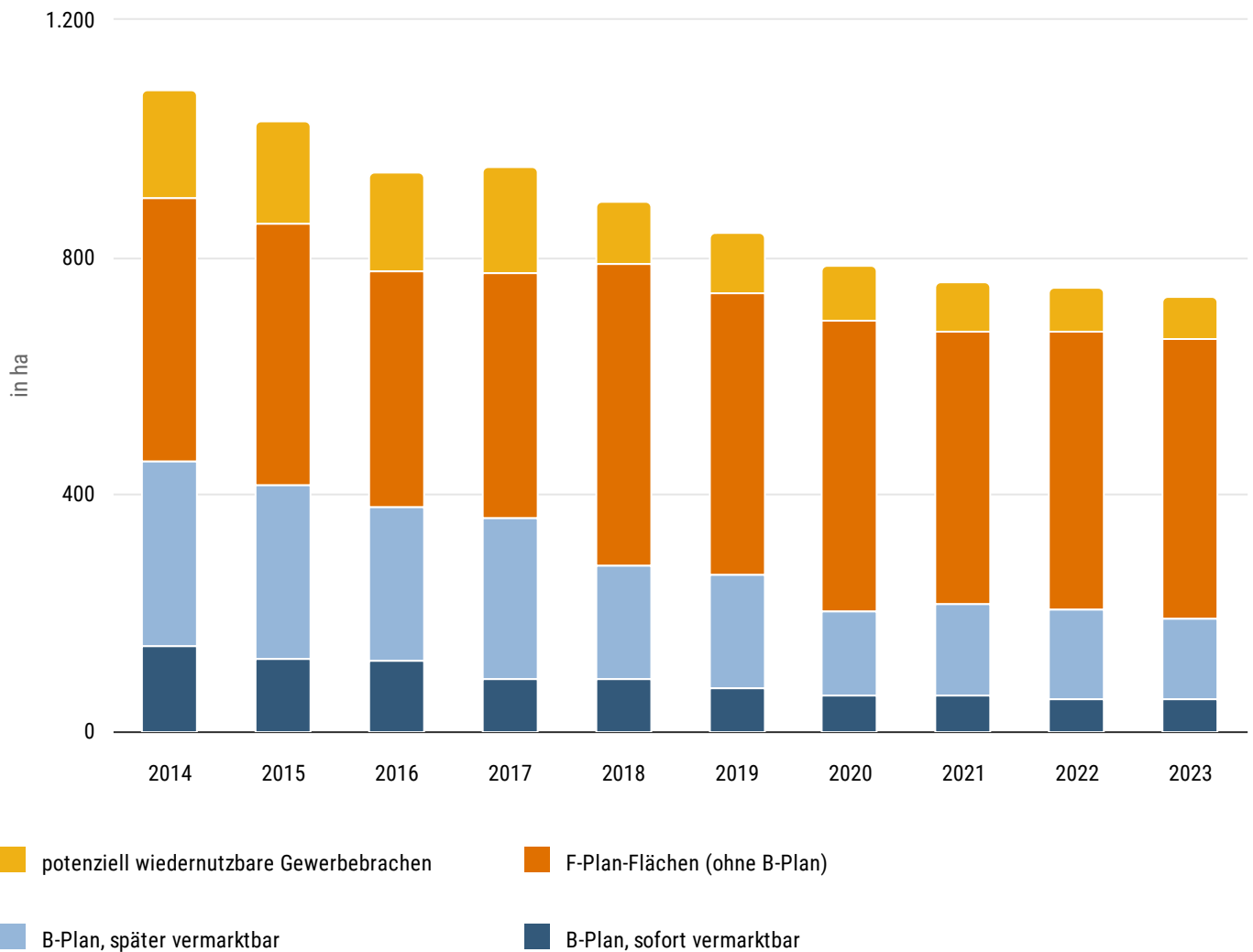
Andererseits werden in manchen Fällen zwar B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse gefasst, das Verfahren wird dann aber – oft über Jahre – nicht weiterverfolgt, weil z. B. ein*e Nutzungsinteressent*in sein oder ihr Vorhaben zurückgestellt hat. Die zeitliche Mobilisierbarkeit von B-Plan- und F-Plan-Flächen kann daher je nach Einzelfall teilweise stark variieren.

Maßgeblich für die Vermarktungsreife bzw. Verfügbarkeit der Flächen sind neben der Rechtskraft des B-Plans bspw. auch der Status der Erschließung und die Zugriffsmöglichkeit der Kommune über kommunales Eigentum bzw. eine kommunale Projektentwicklung.

Im Folgenden wird das **Flächenangebot hinsichtlich seiner Verfügbarkeit in vier Kategorien aufgeteilt** (Abb. 7; Tab. 2):

- **B-Plan, sofort vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, vorhandener Erschließung und in öffentlichem Eigentum. Insgesamt sind in der Region Hannover im Jahr 2022 55 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen. Der Wert ist gegenüber 2022 (54 ha) nahezu unverändert geblieben.
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Dieses Flächenvolumen ist mit 137 ha gegenüber dem Vorjahr (154 ha) gesunken.
- **F-Plan:** Flächen, für die eine F-Plan-Festsetzung, aber noch kein rechtskräftiger B-Plan besteht und für die im Regelfall keine Erschließung vorhanden ist. Hier dokumentiert die Kommune zwar ihr grundsätzliches Planungsziel im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Ob und wann diese Flächen aber tatsächlich durch verbindliche Bauleitplanung Baurecht erhalten (rechtskräftiger B-Plan, Erschließung), ist offen. Die Mehrzahl dieser Flächen befindet sich in Privateigentum. Der Umfang der F-Plan-Flächen hat sich mit 471 ha gegenüber dem Vorjahr (469 ha) nicht wesentlich erhöht.
- **Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund in der Regel erheblicher Nutzungsrestriktionen (z. B. nicht mehr nutzbare Altbebauung, Altlasten, nicht mehr adäquate Bauleitplanung) verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Das Volumen der Brachen entspricht mit 72 ha dem des Vorjahres.
- Zurzeit sind in den Kommunen **Vorschauflächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen ohne B-Plan- oder F-Plan-Festsetzung) in einer Größenordnung von ca. 514 ha in der Diskussion. Von diesen Vorschauflächen könnten nach Abfrage bei den Kommunen derzeit aber nur etwa 10 ha kurz- bis mittelfristig in Baurecht überführt werden.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des gesamten Gewerbeflächenangebots – einschließlich potenziell wiedernutzbarer Gewerbebrachen ab 2014. Innerhalb der letzten zehn Jahre ist das Angebot um 34 % zurückgegangen (Abb. 7). Bei der Betrachtung des Gesamtangebots ist zu berücksichtigen, dass sich Flächenpotenziale ohne rechtskräftigen B-Plan im Zuge der planerischen Konkretisierung u. a. durch Flächen für die Erschließung und öffentliche Grünflächen noch erheblich reduzieren.

Abb. 7 Entwicklung des Gewerbeflächenangebots nach Vermarktungsreife


Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Tab. 2 zeigt die **Verteilung des aktuellen Gewerbeflächenangebots** auf die jeweiligen Kommunen:

- **Größere Flächenpotenziale sofort vermarktbare B-Plan-Flächen (> 5 ha)** befinden sich lediglich in Garbsen (20 ha), der Landeshauptstadt Hannover (11 ha), Langenhagen (6 ha) und in Sehnde (6 ha).
- **Flächenreserven mit rechtskräftigem B-Plan (entweder sofort oder später verfügbar) von über 10 ha** liegen in der Landeshauptstadt Hannover (35 ha), Garbsen (24 ha), Pattensen (24

- ha), Springe (21 ha), Sehnde (13 ha), Lehrte, Burgwedel (jeweils 12 ha) sowie Langenhagen und Uetze (jeweils 11 ha).
- **F-Plan-Reserven (ohne rechtskräftigen B-Plan) von über 20 ha** befinden sich in Lehrte (115 ha), Barsinghausen (71 ha), Uetze (59 ha), Springe (40 ha), Sehnde (37 ha), Neustadt (36 ha) und Garbsen (29 ha).

Tab. 2 Gewerbeflächenpotenziale der Kommunen (in ha) nach Vermarktungsreife

Kommunen	B-Plan-Flächen sofort vermarktbar	B-Plan-Flächen später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Flächen-angebot in F- oder B-Plänen	potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen
Barsinghausen	1,5		71,1	72,6	
Burgdorf	2,4		16,5	18,9	
Burgwedel		12,4		12,4	
Garbsen	20,4	3,6	29,2	53,2	
Gehrden		1,6	14,4	16,0	
Hemmingen					
Isernhagen	2,1	0,8	7,7	10,6	
Laatzten		1,9	10,2	12,1	
Langenhagen	6,3	4,7		11,0	
Lehrte		12,1	114,6	126,7	
LHH	11,5	23,5		35,0	51,2
Neustadt	0,3	5,9	35,6	41,8	0,9
Pattensen		23,5		23,5	
Ronnenberg		8,4	5,5	13,9	
Seelze			9,5	9,5	1,6
Sehnde	6,0	6,7	36,7	49,4	
Springe	1,5	19,2	40,1	60,8	
Uetze		10,9	58,5	69,4	17,9
Wedemark	2,8	2,0	1,9	6,7	
Wennigsen			15,3	15,3	
Wunstorf			4,5	4,5	
Summe	54,8	137,2	471,3	663,3	71,6

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Betrachtet man die Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale im Vergleich zum Vorjahr, so zeigt sich, dass zwei Kommunen eine signifikante Steigerung ($> + 2$ ha) des potenziellen Flächenangebotes verzeichnen konnten.

- **Gehrden:** Gehrden kann die deutlichste Steigerung verzeichnen. In der Bilanz ergibt sich eine Zunahme um 3,4 ha. Der Grund für diese Steigerung liegt in angestrebten und in den Daten bereits berücksichtigten Flächenzukaufen im Gewerbegebiet Ost/Ronnenberger Straße, das so seine Fläche von 3,6 ha auf 7,0 ha annähernd verdoppeln konnte. Die konkrete Umsetzung dieser Zukäufe ist gegenwärtig jedoch noch offen.
- **Burgdorf:** Der mit 2,4 ha zweitgrößte Flächenzuwachs besteht in Burgdorf. Ursächlich ist das neu entstehende und voraussichtlich 2026 bezugsfertige Gewerbegebiet Neuer Bauhof, das bereits über einen rechtskräftigen B-Plan verfügt.

In 14 Kommunen hat sich das Flächenangebot nur geringfügig geändert ($< +/- 2$ ha), wohingegen sich das Angebot in den folgenden fünf Städten und Gemeinden um mehr als 2 ha verringert hat.

Wedemark: Im Gewerbegebiet Gailhof/Bremer Weg sind vier Verkäufe mit insgesamt 1,5 ha zu verzeichnen. Die Fläche Berkhof/Wieckenberger Straße wird in ihrer Gesamtheit genutzt, wodurch sie mit $- 5$ ha in die Bilanz eingeht. Dem gegenüber steht die neue Fläche Brelingen/Windmühlenberg, die mit $+ 1$ ha in die Bilanz eingeht.

Neustadt: Die Verringerung um $- 4$ ha ist auf Verkäufe im Gewerbegebiet Ost, Die langen Äcker, zurückzuführen. Das Gewerbegebiet ist zu ca. 70 % veräußert und geht mit aktuell 3,2 ha in die Bilanz ein.

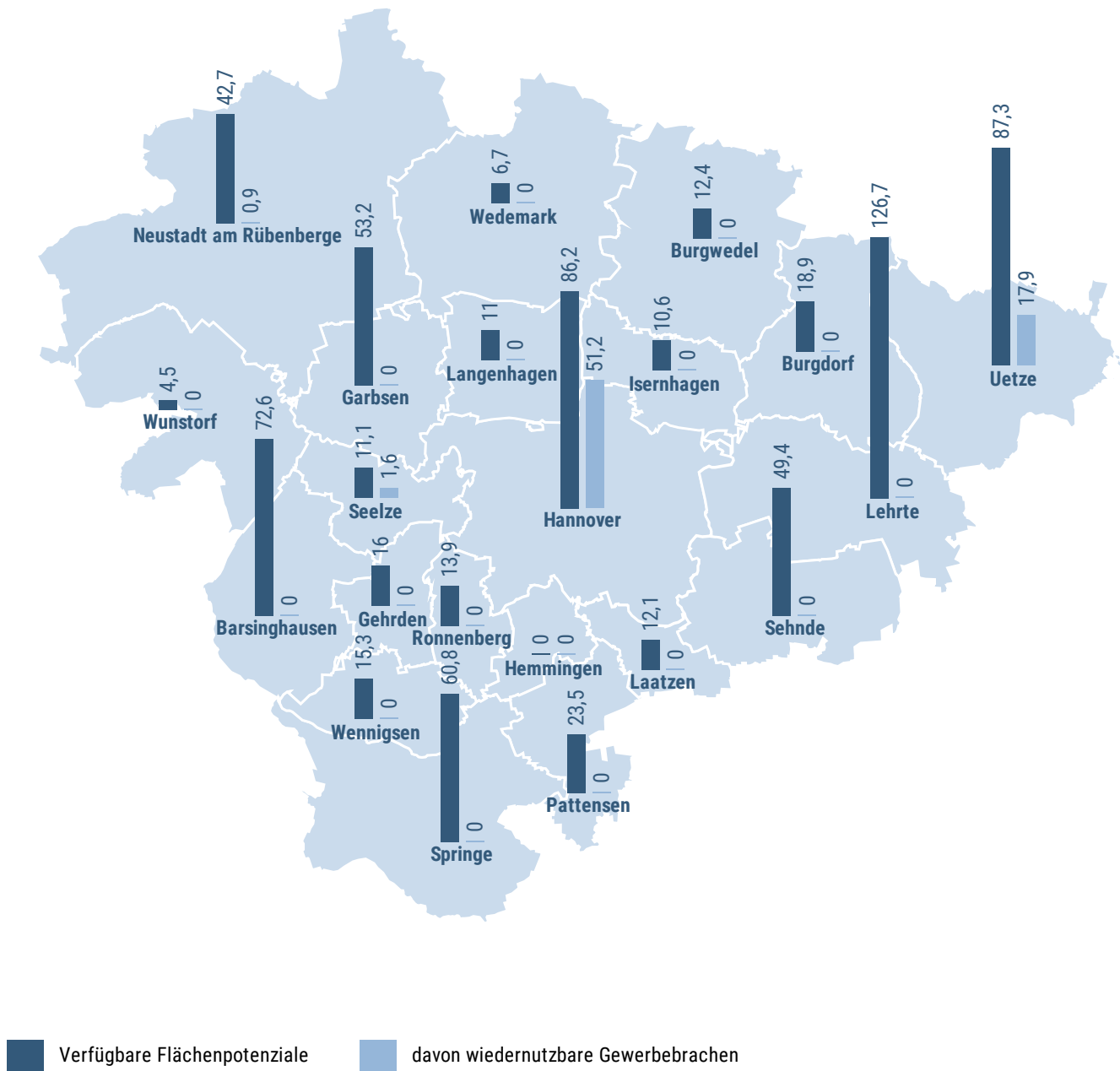
Springe: Hier ist das Flächenpotenzial um 3,8 ha gesunken. Die Gründe liegen in der vollständigen Vermarktung des Gewerbegebietes Bennigsen/Schildbruch, des Gebietes Rathenaustraße GI und im Verkauf der Fläche Völksen/An den Pappeln.

Barsinghausen: Die Reduktion des Flächenpotenzials ($- 2,7$ ha) ergibt sich in Barsinghausen aus dem Verkauf der Fläche Groß Munzel/Spielburg.

Lehrte: Der Rückgang um 2,1 ha ist auf Flächenreduktionen in den Gewerbegebieten Ahlten/Südost und Ost I zurückzuführen.

© Olaf Mahlstädt

Abb. 8 Gewerbeflächenpotenziale in den Kommunen



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen

Nicht nur in Ballungsräumen wie der Region Hannover stoßen die Entwicklungsmöglichkeiten neuer Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ aufgrund von Flächenkonkurrenzen und Anforderungen an den Freiraumschutz zunehmend an ihre Grenzen.

Daher zählen die Brachflächenvitalisierung, der schonende Umgang mit Flächenressourcen und auch eine Nachverdichtung der Nutzung in bestehenden Gewerbegebieten zu den zentralen Zielen der kommunalen Gewerbeflächen-politik.

Gewerbebrachen werden in diesem Kontext definiert als ehemals gewerblich genutzte Flächen, die grundsätzlich für eine gewerbliche Wiedernutzung geeignet sind, aber aufgrund erheblicher Nutzungshemmnisse wie Altlasten, Altbebauung oder planerischer Restriktionen über Marktmechanismen nicht mobilisiert werden können und insofern einen öffentlichen Handlungsbedarf auslösen. Ein Indiz für erhebliche Nutzungsrestriktionen ist ein längerer Leerstand als markt-

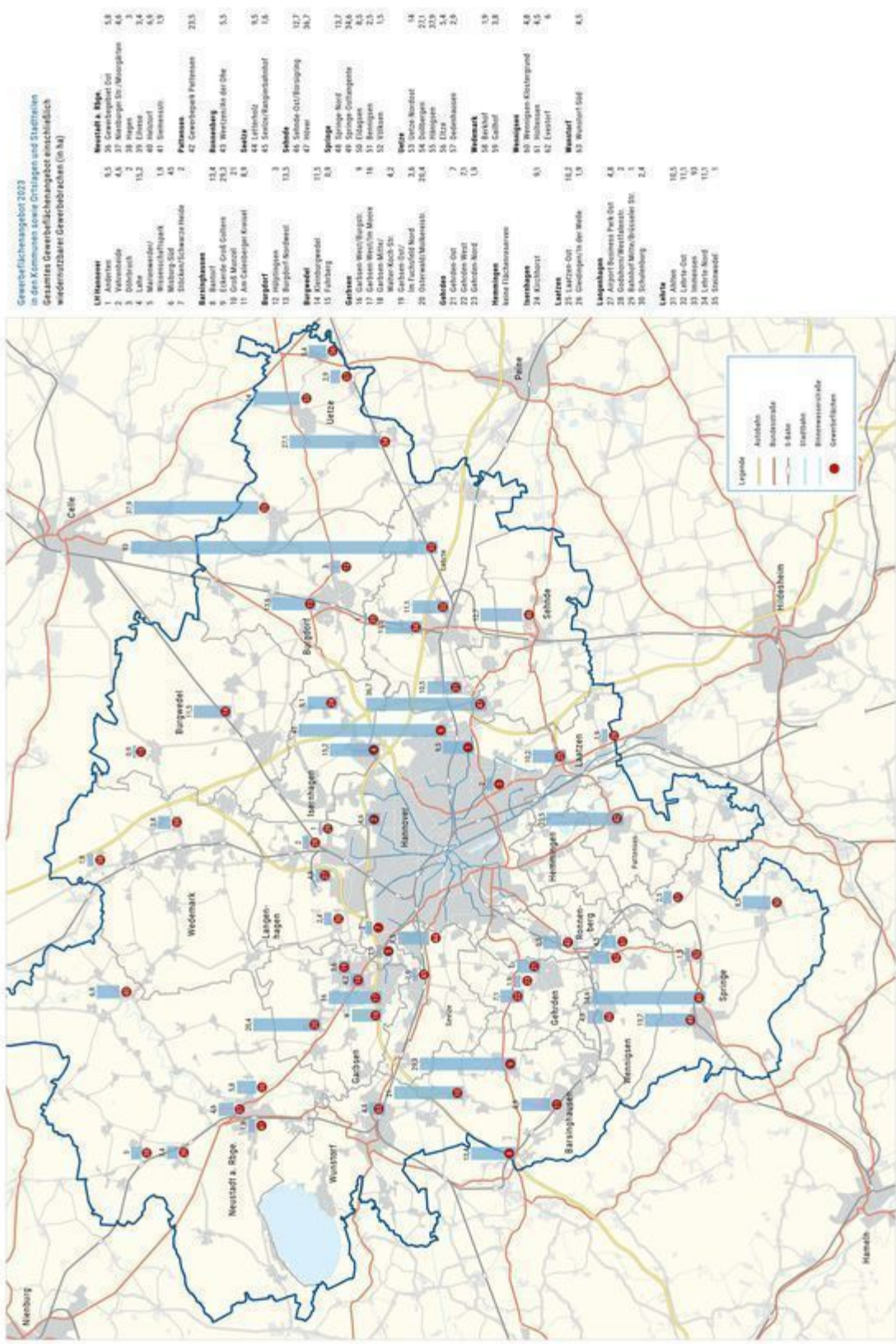
üblich. Voraussetzung für den öffentlichen Handlungsbedarf ist zudem eine signifikante Größe des Objektes.

Im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings werden gemäß dieser Definition acht Objekte mit 71,7 ha erfasst, die in nachfolgender Tabelle nach alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der Landeshauptstadt Hannover aufgeführt sind (Tab. 3).

Tab. 3 Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover

Kommune	Stadt-/ Ortsteil, Objekt	Fläche in ha	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand
Neustadt	Eilvese/ Aschenkrug	0,9	Autohof	ehemaliger Autohof mit Tankstelle und Kfz-Werkstatt	< 5 J
Seelze	Seelze, Am Rangierbahnhof Ost	1,6	Gewerbe (Schlackeverarbeitung)	unbebaut, Altlastenverdacht, Erschließung ungesichert, ungünstiger Zuschnitt; nur als Abstellfläche nutzbar Durch höhenungleiche Lage der Bahnlinie kein Gleisanschluss möglich	> 5 J
Uetze	Eltze/Eurokeram (Fa Malik)	3	ehemalige Nutzung: Fliesenproduktion (Fa Malik)	leerstehende Produktions- und Lagerhallen	< 5 J
Uetze	Hänigsen, Kaliwerk Riedel	15,0	K + S Kaliwerk	Altbebauung Kaliwerk, tlw schützenswerte Halophyten-Vegetation, Altlastenuntersuchung liegt vor (punktuelle Verunreinigungen), Entlassung aus Bergrecht erforderlich; Nutzungsziel Kommune: Gewerbe	> 10 J
LHH	Ahlem, Wunstorfer Straße	0,7	gewerblich	Altbebauung, Zwischennutzung	seit 2001
LHH	Hainholz, Schulenburg Landstraße 146	0,9	gewerblich	Leerstand/ Altbebauung, Altlastenverdacht	seit 2005
LHH	Vahrenheide, Kugelfangtrift, Chatham Barracks	4,6	Konversionsfläche	leerstehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht; städtebauliche Planung für Gewerbenutzung ist angelaufen	seit 2001
LHH	Misburg-Nord, Nienhagener Straße (Deurag Nerag Nord)	45,0	Raffinerie Deurag- Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	seit 1986

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover



© Olaf Mahlstedt

BEWERTUNG DES GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS



BEWERTUNG DER GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE UND BETRACHTUNG IHRER RECHNERISCHEN REICHWEITE

Auf Basis der Analyse der gewerblichen Flächennachfrage und des regionalen Gewerbeflächenangebotes werden Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen bewertet. Abschließend werden Aussagen zur statistischen Reichweite des bestehenden Gewerbeflächenangebotes und exemplarisch Leitlinien für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik aufgezeigt.

Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen

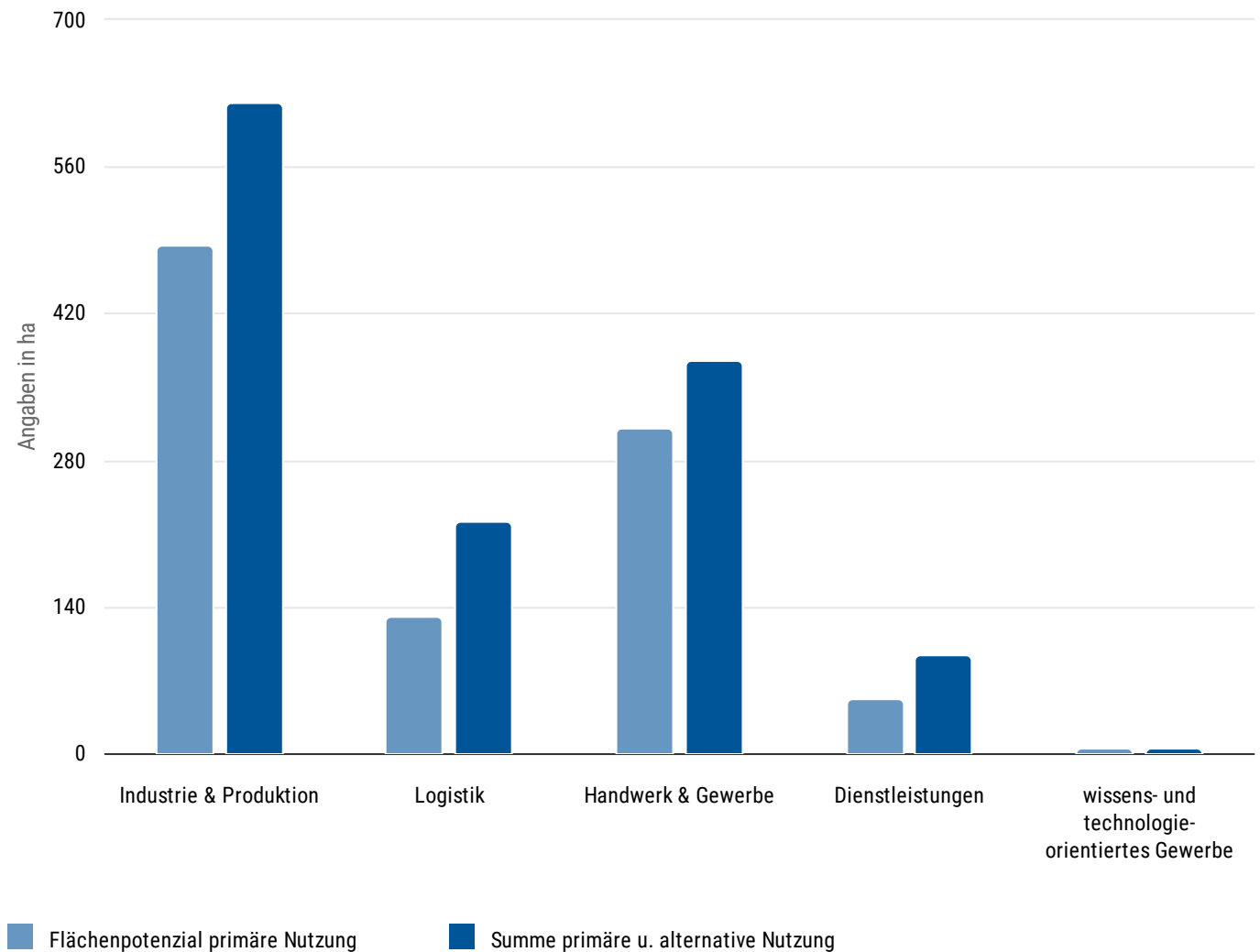
Die Bewertung des Gesamtflächenpotenzials orientiert sich an **fünf Standorttypen**, die sich im Wesentlichen im Hinblick auf die Standortkriterien Flächengröße, Emissionsmöglichkeiten bzw.

Baurecht nach der BauNVO sowie Qualität der Verkehrsanbindung und Gebietsgestaltung unterscheiden (Tab. 4).

Tab. 4 Standorttypen für Gewerbeflächen und Standortkriterien (Georg Consulting)

Standorttypen (in Anlehnung an Georg Consulting)	Flächen- potenzial insgesamt	Grundstücks- größen	Baurecht	Emissions- möglichkeiten	Verkehrs-anbindung	sonstiges
Industrie & Produktion	> 5 ha	flexible Größen	GI, GE, GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, möglichst 24h-Betrieb	< 5 km zur BAB, möglichst ortsdurchgangsfrei, ÖPNV-Anschluss	
Logistik	> 10 ha	5 ha und größer	möglichst GI, GE; GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, 24h-Betrieb	< 2 km zur BAB, ortsdurchgangsfrei	
Handwerk & Gewerbe	> 3 ha	im Regelfall 0,2 bis 0,6 ha	GE	Möglichkeiten für (Lärm-) Emissionen)	gute Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV)	
Dienstleistungen	> 3 ha	meist 0,3 bis >1 ha	GE, GE-e, MK		gute Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV/S-Bahn), möglichst Nähe ICE/IC und Flughafen	attraktive (urbanes) Umfeld/Gestaltung, hoher Grünflächenanteil
wissens- und technologieorientiertes Gewerbe	> 5 ha	im Regelfall 0,3 bis 1 ha	SO, GE		< 5 km zur BAB, gute ÖPNV-Anbindung/S-Bahn, möglichst Nähe ICE/IC und Flughafen	attraktive Gebietsgestaltung, hoher Grünflächenanteil, ergänzende Nutzungen (Hotel, Freizeit)

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Abb. 9 Netto-Gewerbeflächenpotenzial nach Standorttypen

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Für die **Standorttypen** ergeben sich folgende **maximale Gewerbeflächenpotenziale**. Aufgrund der sich überlagernden Standortanforderungen ergeben sich bei vielen Potenzialen Mehrfachzuordnungen. Von daher handelt es sich um maximale Potenziale je Flächentyp, die nicht aufaddiert werden können (Abb. 9, mehrfache Zuordnung möglich):

Industrie und Produktion (bis zu 620 ha): Flächenpotenziale von jeweils **mindestens 15 ha** befinden sich in Barsinghausen/Eckerde, Barsinghausen/Groß Munzel, Garbsen Osterwald-Untereinde, Lehrte/Immensen, Hannover/Anderten, Hannover Kronsberg Nord, Hannover-Misburg/Deurag-Nerag, Sehnde/Höver-Nord, Springe/Osttangente, Uetze/Dollbergen-West, Wedemark/Gailhof-Erweiterung Nord sowie

Wunstorf/Trimodalstandort. Das Potenzial hat sich gegenüber dem Vorjahr um knapp 9 % deutlich verringert (680 ha).

Handwerk und Gewerbe (bis zu 375 ha): Das Flächenpotenzial umfasst viele, zum Teil auch sehr kleine Gebiete. Areale mit **mindestens 10 ha** liegen in Burgdorf/Nordwest 3. BA, Garbsen-Berenbostel/Farrel, Garbsen-Untereinde/nördlich Koppelknechtsdamm, Laatzen/Erweiterung Gleidingen, Neustadt/Leinstraße, Neustadt/südlich Wacker, Pattensen/Gewerbepark Süd, Uetze/Hänigsen-Kaliwerk und Wunstorf/Niedere Wanne 3. BA. Hier hat sich das **Flächenangebot im Vergleich zu 2021 (370 ha) nur geringfügig verändert**.

Logistik (bis zu 220 ha): Als Logistikflächenpotenziale von **mindestens 10 ha** zu nennen sind Barsinghausen/Groß Munzel, Hannover/Anderten, Sehnde/Höver-Nord, Wedemark-Gailhof/Bremer Weg, Wedemark-Gailhof/nördlich L 310 und Wunstorf-Süd/Trimodalstandort. **Das Logistikflächenpotenzial hat sich um gut 10 % deutlich reduziert (2021: 250 ha).**

Dienstleistungen (bis zu 95 ha): Diese Flächen besitzen eine gute ÖPNV-Anbindung und liegen fast ausschließlich in Hannover und den Mittelzentren, wobei es sich in stärkerem Maße als bei Handwerk- und Gewerbestandorten um sehr kleine Areale handelt. Standorte mit **mindestens 3 ha** Flächenpotenzial befinden sich in Burgdorf/Nordwest, Burgwedel/Kleinburgwedel, Garbsen/Im Fuchsfeld Nord,

Hannover/Lahe, Isernhagen/Kirchhorst-Trennemoor, Isernhagen/Altwarmbüchen-westl. A7, Langenhagen/Airport Business Park Ost, Langenhagen/Krähenwinkel, Neustadt/Moorgärten, Neustadt/Gewerbegebiet Ost und Wedemark/Mellendorf. **Das Flächenpotenzial ist nahezu unverändert geblieben (2020: 96 ha).**

Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe (6 ha): Hier handelt es sich um fünf Standorte in Garbsen/Forschungscampus, Hannover-Bemerode/Brüsseler Straße und Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark Science Area 30X und Erweiterung Pascalstraße.

Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator

In den letzten zehn Jahren wurden insgesamt rund 400 ha Gewerbeflächen veräußert und entwickelt. Dabei entfielen etwa 38 % des Flächenumsatzes auf Logistik und Großhandel, 20 % auf unternehmensnahe Dienstleistungen, 15 % auf Industrie und Gewerbe, 11 % auf Handwerksbetriebe und etwa 4 % auf wissenschaftsnahe und technologieaffine Nutzungen. Diese Nutzungsgruppen umfassen zusammen etwa 88 % des Gesamtumsatzes.

Der hohe Anteil der Logistik am Gesamtumsatz 2022 korrespondiert mit dem hohen durchschnittlichen Gesamtflächenumsatz von über 3 ha pro Jahr in den autobahn-nah gelegenen Kommunen Barsinghausen, Langenhagen, Lehrte, Laatzen, Wunstorf und Wedemark für den Zeitraum der letzten zehn Jahre.

Den größten Flächenumsatz verzeichnete dabei die Landeshauptstadt Hannover als zentraler Wirtschaftsstandort mit über 14 ha p. a., während die meisten autobahnfernen Grundzentren (Gehrden, Hemmingen, Ronnenberg und Wennigsen), aber auch Springe als Mittelzentrum, Umsatzzahlen von unter 1 ha p. a. verbuchten.

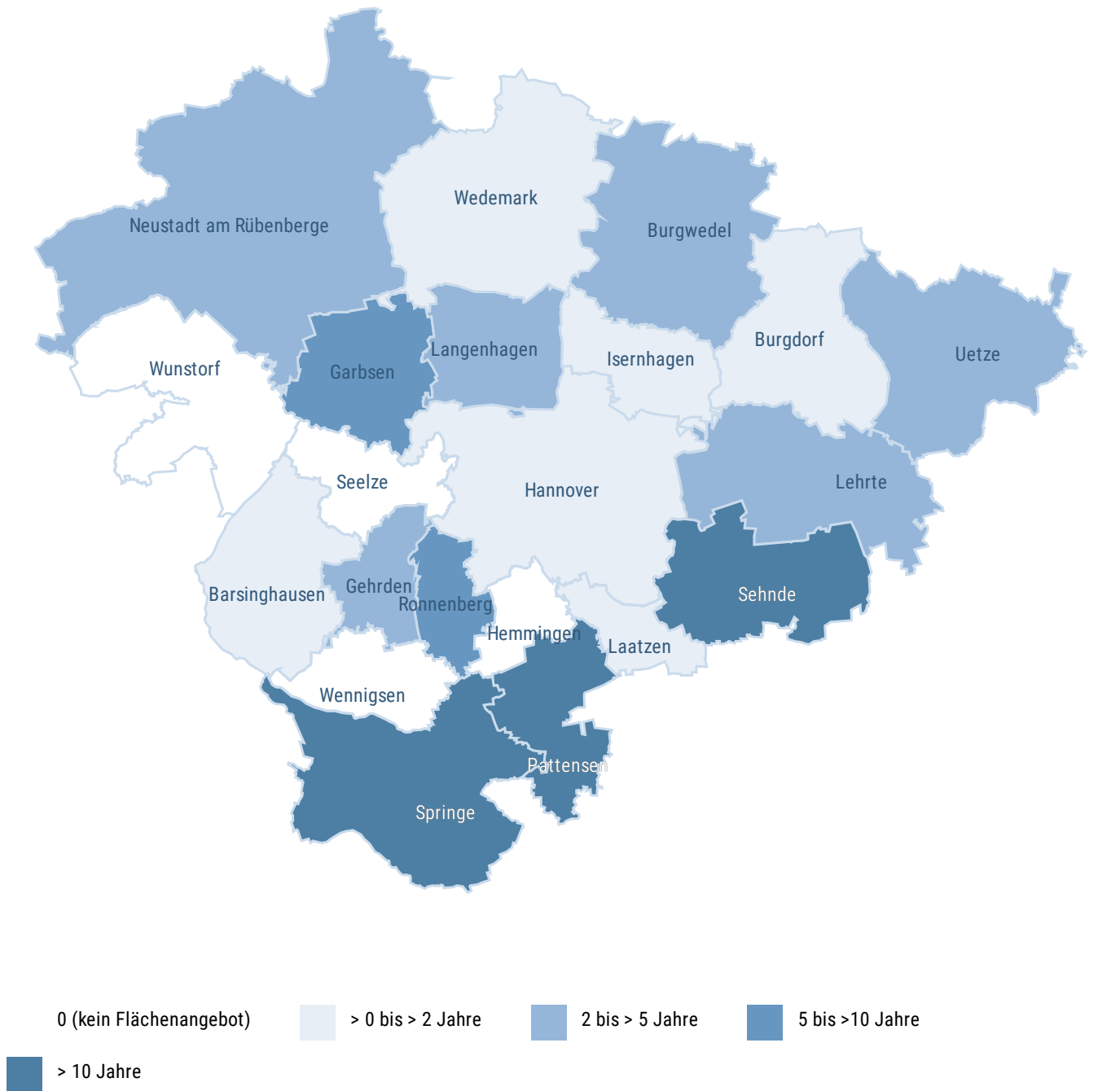
Für die Mobilisierung von F-Plan-Flächen oder Vorschauflächen ist eine durchschnittliche Zeitspanne von bis zu fünf Jahren bis zur Baureife (Bauleitplanung, Erschließung, ggf. auch Grund-

erwerb) als realistisch anzusehen. Anhand des durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre und des Gewerbeflächenangebotes (mit rechtskräftigem B-Plan) lässt sich – als rein statistische Größe – die Reichweite des Flächenangebots für die einzelnen Kommunen in Jahren abschätzen.

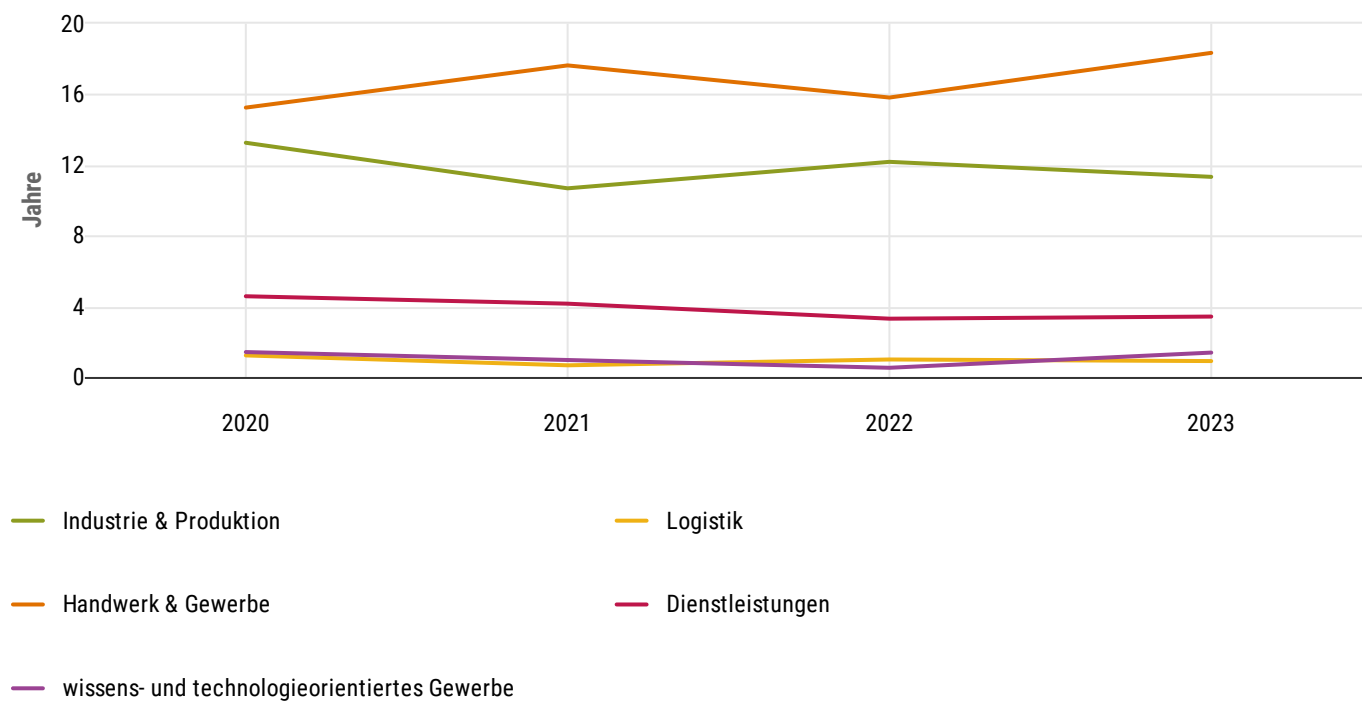
Diese kann als Frühwarnindikator für sich abzeichnende Flächenengpässe dienen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser rechnerische Wert aufgrund stark schwankender Flächenumsätze in den Kommunen über die einzelnen Jahre nur begrenzte Aussagekraft besitzt.

Für 16 der 21 Mitgliedskommunen liegt die **rechnerische Reichweite der sofort oder später verfügbaren Flächen mit rechtskräftigem B-Plan unter dem kritischen Schwellenwert von fünf Jahren (Abb. 10)**. Im Berichtsjahr 2021 galt dies nur für elf Kommunen.

In sechs Kommunen könnten die Flächenreserven sehr zeitnah erschöpft sein – hier liegt der Wert unter einem Jahr. Für die Mehrzahl der Kommunen besteht weiterhin die Notwendigkeit, kurzfristig vermarktungsreife Gewerbeflächen zu (re-)mobilisieren. Dies gilt insbesondere für die Kommunen Barsinghausen, Hemmingen, Laatzen, Seelze, Wennigsen und Wunstorf.

Abb. 10 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots (mit rechtskräftigem B-Plan) in den Kommunen


Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Abb. 11 Entwicklung der rechnerischen Reichweite des Netto-Gewerbeflächenangebots nach Standorttypen (in Jahren)

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover



© Olaf Mahstedt

LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



HANDLUNGSANSÄTZE UND PERSPEKTIVEN FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG DER
REGION HANNOVER

Abschließend werden Handlungsansätze und Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Hannover im Sinne von Leitlinien aufgezeigt.

Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Grundbedarf für die Eigenentwicklung in allen Kommunen

Um den örtlichen Bedarf für Erweiterungen und Umsiedlungen flexibel bedienen zu können, sollte in allen Kommunen ein Grundstock verfügbarer Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan vorhanden sein, der für mindestens fünf Jahre ausreicht. Als wesentliche Zielgruppen bzw. Standorttypen sind hier Handwerk und (nicht störendes) Gewerbe sowie Industrie und Produktion zu sehen.

Regional bedeutsame Flächenangebote für die Arbeitsstättenschwerpunkte

Ein erhöhter Flächenbedarf besteht für die Kommunen mit Arbeitsstättenschwerpunkten des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP), weil diese nicht nur den kommunalen Eigenbedarf bedienen müssen, sondern auch für Verlagerungen innerhalb der Region sowie überregionale Ansiedlungen attraktiv sind. Arbeitsstättenschwerpunkte befinden sich in den Mittelzentren Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Garbsen, Laatzen, Langenhagen, Lehrte, Neustadt, Springe und Wunstorf, außerdem in Isernhagen/Kirchhorst, Wedemark/Berkhof, Wedemark/Gailhof sowie im Oberzentrum Landeshauptstadt Hannover.

Schwerpunktstandorte für die überregionale Vermarktung

Für größere überregionale Ansiedlungen werden – zusätzlich zu Flächen für den kommunalen Eigenbedarf und Erweiterungs- sowie Umsiedlungsbedarf an den Arbeitsstättenschwerpunkten – insbesondere autobahnnahe gelegene Standorte benötigt, die bspw. einen Drei-Schicht-Betrieb bzw. nächtlichen LKW-Umschlag zulassen. Dies betrifft in erster Linie die **Standorttypen Industrie/Produktion sowie Logistik**.

Im Logistikflächenkonzept der Region hat die Region Hannover bereits im Jahr 2012 Standards für sogenannte Schwerpunktstandorte und Ergänzungsstandorte für große Logistikan-

siedlungen definiert. Von den im Logistikflächenkonzept genannten Schwerpunktstandorten sind am Standort Barsinghausen/Groß Munzel bereits alle Flächen veräußert worden (u. a. Komponentenwerk E-Mobilität für VW), am Standort Wunstorf-Süd/Trimodalstandort sind große Areale inzwischen ebenfalls vermarktet (u. a. HAVI und Rudolph Logistik).

Dies betrifft auch die meisten Ergänzungsstandorte wie Burgwedel/Großburgwedel (Ansiedlung Fiege, Erweiterung Rossmann), Garbsen-West (Amazon), Laatzen (Krauss Maffei), Lehrte/Aligse (Lebensmittel-Logistikzentrum ALDI) und Wedemark/Berkhof (REWE-Logistik). **Deshalb können Ansiedlungen für großbetriebliches Gewerbe und Logistik derzeit nicht adäquat bedient werden.**

Zukunftsstandorte für wissensorientiertes Gewerbe, urbane Produktion und Dienstleistungen

Die Transformation der Wirtschaft in Richtung Digitalisierung, der Wandel der Arbeitswelt sowie Klima- und Ressourcenschutz stellen neue Herausforderungen an die Gewerbeflächenentwicklung und die städtebauliche Gestaltung der Standorte:

- Büroflächen und Dienstleistungen verdrängen bzw. ergänzen vor allem innerstädtische Produktionsflächen. Bestandsobjekte werden zunehmend häufiger auch an Gründungsunternehmen und Co-Working-Spaces vermietet.
- Chancen ergeben sich für emissionsärmere Produktionsbetriebe in integrierten urbanen Lagen mit benachbarten Büro- und Wohnlagen.
- ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung gewinnen als Standortfaktoren an Bedeutung.

Geeignete Standorte für emissionsarme Gewerbe neuen Typs befinden sich an den Schnittstellen zwischen Forschungseinrichtungen und Bürostandorten (bspw. Technologiepark am Campus Maschinenbau Garbsen, Hannover/Wissenschaftspark Marienwerder Science Area 30X, Roderbruch/Medical Park, Hannover/Tierärztliche Hochschule)

sowie an Büro- und Dienstleistungsstandorten (Bemerode/Stockholmer Straße, Expo-Park) oder in Mischgebieten (z. B. Hannover-Nordstadt/Hafven, Hannover/Hanomag-Gelände).

Das gegenwärtige **Flächenangebot von 6 ha an den vier Standorten in Garbsen und Hannover** (Technologiepark am Campus Maschinenbau Garbsen, Hannover/Wissenschaftspark Marienwerder Science Area 30X, Pascalstraße und Bemerode/Stockholmer Straße) ist **nicht ausreichend**.

Einerseits ist es unerlässlich, im überregionalen Standortwettbewerb um große Neuansiedlungen von Forschungseinrichtungen entsprechende Standorte anbieten zu können, andererseits werden **auch kleinteiligere Flächenangebote für Mietimmobilien etwa für Kreativwirtschaft, Start-ups, Laborflächen oder Co-Working benötigt** (Bsp. Hafven, Hanomag-Gelände). Zusätzliche Standorte sollten über eine städtebaulich integrierte Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung verfügen.

Innenentwicklungsareale (z. B. Brachen, Bestandsgewerbegebiete) eignen sich hierfür möglicherweise eher als „greenfield“-Areale. Neben der Stadt Hannover kommen als Standorte etwa Laatzen, Langenhagen und Garbsen, ggf. auch Isernhagen/Altwarmbüchen und Hemmingen-Westerfeld/Devese in Betracht.

Innenentwicklung und Transformation im Gewerbebestand

Nicht nur die Landeshauptstadt Hannover, sondern auch eine Reihe von Umlandkommunen verfügen über ältere Industrie- und Gewerbegebiete, in denen sich die Standort- und Erschließungsansprüche gewandelt haben: Büronutzungen und Dienstleistungen verdrängen Produktion und Industrie, kleine Parzellierungen von KMU ersetzen große Industrieareale, Güter werden mit LKW und PKW statt mit Binnenschiff und Güterzug transportiert.

Diese Bestandsgewerbegebiete sind häufig durch Leerstände, Brachen, nicht adäquate Nutzungen (z. B. Schrotthandel, Autovermietungen, Vergnügungsstätten) sowie einsickernden Einzelhandel geprägt. Sie eröffnen die Möglichkeit, nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen bzw. Mischnutzungen im Innenbereich anzusiedeln und so den Freiflächenverbrauch durch Neuausweisungen teilweise zu kompensieren. Dies eröffnet einerseits ansässigen **Produktionsbetrieben die Möglichkeit der Arrondierung** am vorhandenen Standort, andererseits die

Chance der **Transformation kompletter Quartiere in traditionellen Industrie- und Gewerbegebieten** durch Maßnahmen des Immissionsschutzes, der Neuerschließung und Überplanung.

Zugleich besteht vor dem Hintergrund der Klimawende die Notwendigkeit, die Biodiversität auf den öffentlichen wie privaten Flächen in den Bestandsquartieren stärker in den Fokus zu rücken bzw. die dort ansässigen Betriebe bei der Transformation zu nachhaltigem und klimaneutralem Wirtschaften (Green Economy) zu unterstützen. Dies betrifft sowohl Maßnahmen auf Frei- bzw. Verkehrsflächen (wie insektenfreundliche Begrünung, Entsiegelung, Regenwasserversickerung) als auch auf oder an Betriebsimmobilien (z. B. Dämmung, Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung oder in der Produktion vor allem Energie-, Material- und Ressourceneffizienz, Kreislaufwirtschaft).

Exemplarische **Innenentwicklungsareale** liegen in der Landeshauptstadt Hannover in Leinhausen/Entenfangweg, Lister Damm/Am Listholze sowie im Lindener Hafen, im Umland in Hemmingen/Westerfeld, Isernhagen/Altwarmbüchen, Isernhagen/HB, Lehrte/Burchardt-Retschy-Ring und Wennigsen.

Revitalisierung von Brachen für Erfolg versprechende Nutzungskonzepte

Die Revitalisierung potenziell gewerblich wiedernutzbarer Gewerbebrachen ist eine Sonderform der Innenentwicklung. Es ist sinnvoll, **bei der Revitalisierung künftig stärker das gesamte Quartier in den Fokus zu nehmen und einen integrierten Ansatz zu verfolgen**, der zunächst konzeptionell die Risiken und Chancen einer Wiedernutzung auslotet und daran anschließend maßgeschneiderte investive Maßnahmen der Umsetzung (z. B. Zwischenerwerb, Abbruch, Sanierung) fördert (vgl. REGIP-Förderprogramm der Region Hannover).

Entsprechende Konzept- und Planungsstudien für städtebauliche Konzepte wurden von der Region Hannover für die Zuckerfabrik Ronnenberg/Weetzen, das ehemalige Hütten-gelände in Neustadt sowie das VION-Gelände in Wunstorf gefördert und befinden sich in der Umsetzung. Allerdings hat sich aufgrund der zunehmenden Verknappung des Gewerbeflächenangebots auch die Anzahl bzw. das Flächenpotenzial der Brachen stark verringert, weil weniger problematische Objekte durch Überplanung bzw. steigende Bodenpreise über den freien Immobilienmarkt neuen (gewerblichen) Nutzungen zugeführt werden. Verbleibende Brachen wie bspw. Deurag-Nerag in Hannover-Misburg zeichnen sich durch besonders hohe Nutzungsrestriktionen aus.



Region Hannover

Impressum

Fachbereich Wirtschafts- und
Beschäftigungsförderung

Text und Redaktion: Fachbereich Wirtschafts- und
Beschäftigungsförderung

Fotos: Region Hannover sowie Olaf Mahlstedt

Karten: Region Hannover

Ansprechpartner

Martin Bostelmann
Wirtschaftsförderung Region Hannover
martin.bostelmann@region-hannover.de



Region Hannover

REGION HANNOVER

Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 61623-236

Telefax: +49 (0) 511 61623-453

wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de