



HANNOVER

Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Gewerbeflächenmonitoring 2026

Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots

Wirtschaftsförderung



Region Hannover

Inhalt

Management-Summary



Zusammenfassung der Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots 2024

Gewerbeflächenumsatz und Grundstücksnachfragen



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



Management-Summary

» Zusammenfassung der Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots 2026

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.

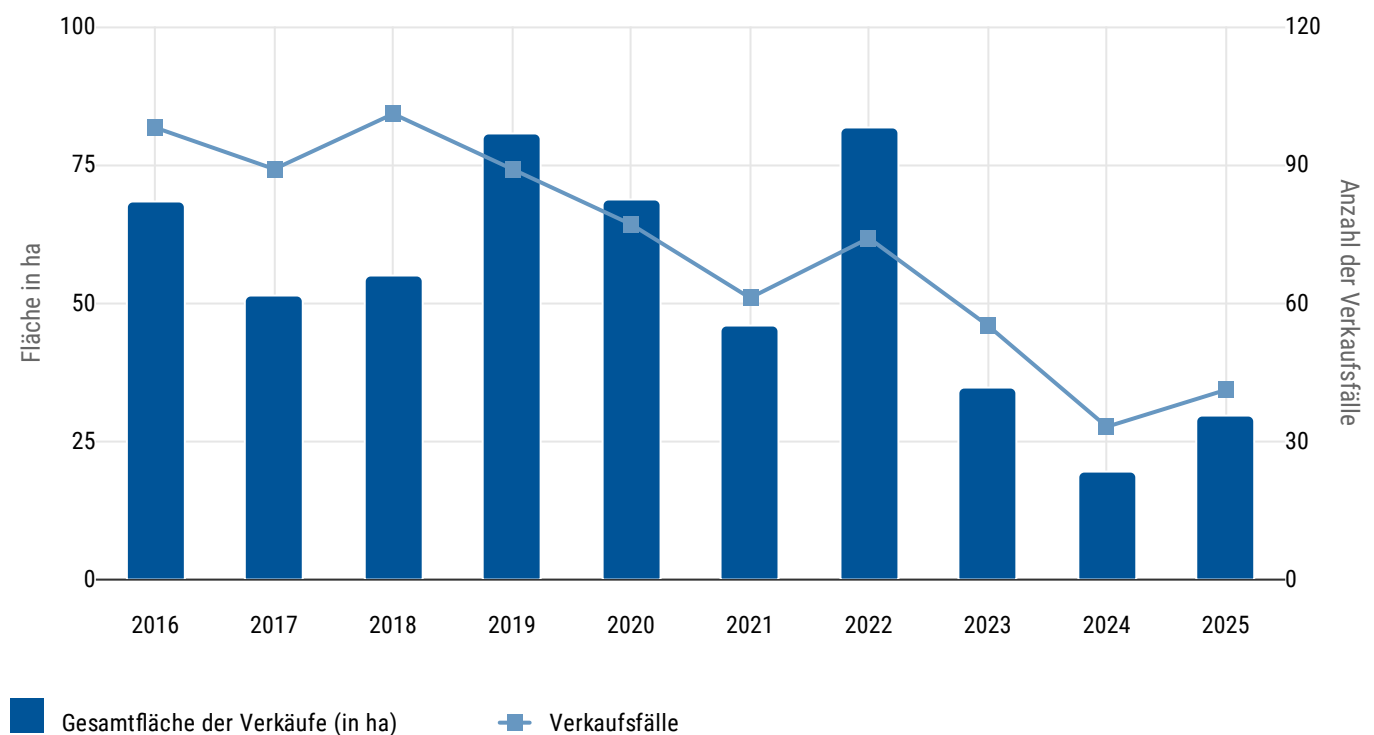
Neben der kontinuierlichen Zusammenarbeit im Bereich des Ansiedlungsmanagements werden in regelmäßigen Abständen gemeinsam mit der Regionalplanung und den Kommunen auch „Leitlinien für die Gewerbeflächen-entwicklung“ im Sinne eines Handlungsrahmens für die mittelfristige regionale Flächen-entwicklung erarbeitet.

Nur durch eine gemeinsame, kommunal abgestimmte Flächen-entwicklung kann langfristig ein marktgerechtes Flächen-

angebot 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 Gewerbeflächen-investitionsprogramm (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.

Verkaufsfälle baureifer Gewerbegrundstücke 2016 bis 2025



Quelle: LGLN/Berechnung Region Hannover

Der **Gesamtumsatz** baureifer Gewerbegrundstücke beträgt 2025 insgesamt 29,6 ha und ist damit gegenüber 2024 (19,4 ha) wieder angestiegen. Der Wert liegt jedoch unter dem langjährigen Mittel von 59 ha. In der bis 1992 zurückgehenden Datenreihe weist das Jahr 2025 den zweitniedrigsten Flächenumsatz auf, der niedrigste entfällt auf das Vorjahr 2024.

Mit dem trotz des Anstiegs im langjährigen Vergleich niedrigen Flächenumsatz geht auch eine unterdurchschnittliche Anzahl der Verkaufsfälle einher. Das Jahr 2025 verzeichnet mit 41 Fällen auch hier den zweitniedrigsten Wert der Datenreihe.

Der, wenn auch verhaltene, Wiederanstieg des Flächenumsatzes und der Verkaufsfälle deutet eine gewisse Erholung der Aktivitäten gegenüber dem Rekordtief des Vorjahres an. Durch das weiterhin stark unterdurchschnittliche Niveau kann hier jedoch allenfalls vom Beginn eines Erholungstrends gesprochen werden. Die in den letzten Jahren rückläufigen Umsatz-zahlen sind allerdings auch im Kontext des Gebots der Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu sehen.

Den höchsten **Flächenumsatz** verzeichnet Laatzen mit 9,1 ha, gefolgt von Uetze (5,7 ha), der Landeshauptstadt Hannover (4,3 ha) und Garbsen (3,0 ha). **Kommunen mit den meisten Verkaufsfällen** sind die Landeshauptstadt Hannover mit zehn Fällen, gefolgt von der Wedemark mit vier Fällen sowie Laatzen, Neustadt, Springe und Uetze mit je drei Fällen. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes nach **Größenklassen** liegt im Jahr 2025 mit knapp 71 % bei Flächen bis 5.000 qm und damit leicht unter dem langjährigen Mittel von 75 %.

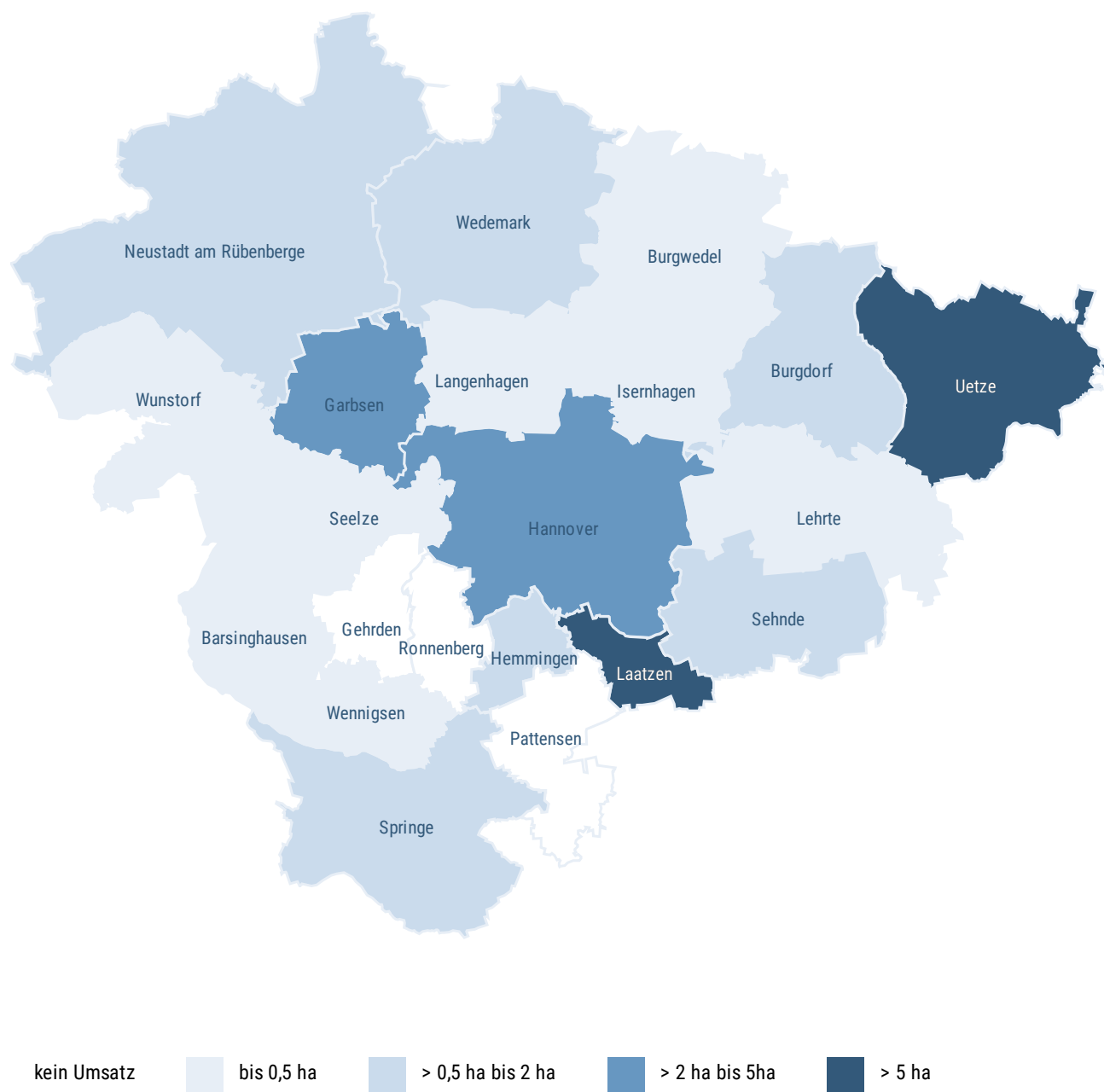
Der **Durchschnittspreis aller veräußerten Grundstücke** betrug im Jahr 2025 111 €/qm (Vorjahr: 171 €/qm). Während die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Landeshauptstadt Hannover um 44 % und im direkten Umland im Vergleich zum Vorjahr um 50 % sanken, blieben die Preise für Gewerbeflächen in der äußeren Region unverändert.

Bei der Betrachtung der Flächenanfragen, aufgeschlüsselt nach Nutzungsgruppen, belegen die Logistik, Speditionen und Fuhrunternehmen mit knapp 11% aller Anfragen Platz eins, gefolgt von Industrie und Verarbeitendem Gewerbe mit 10 %. Hotels, Gastronomie und Vergnügungsstätten sowie unternehmensnahe Dienstleistungen kommen auf jeweils 9,0 % und Handwerk, (Kfz-)Werkstätten und Tankstellen, das Baugewerbe und die Immobilienwirtschaft stellen jeweils rund 8,0 % der Nachfrage.



© Olaf Mahlstedt

Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2025

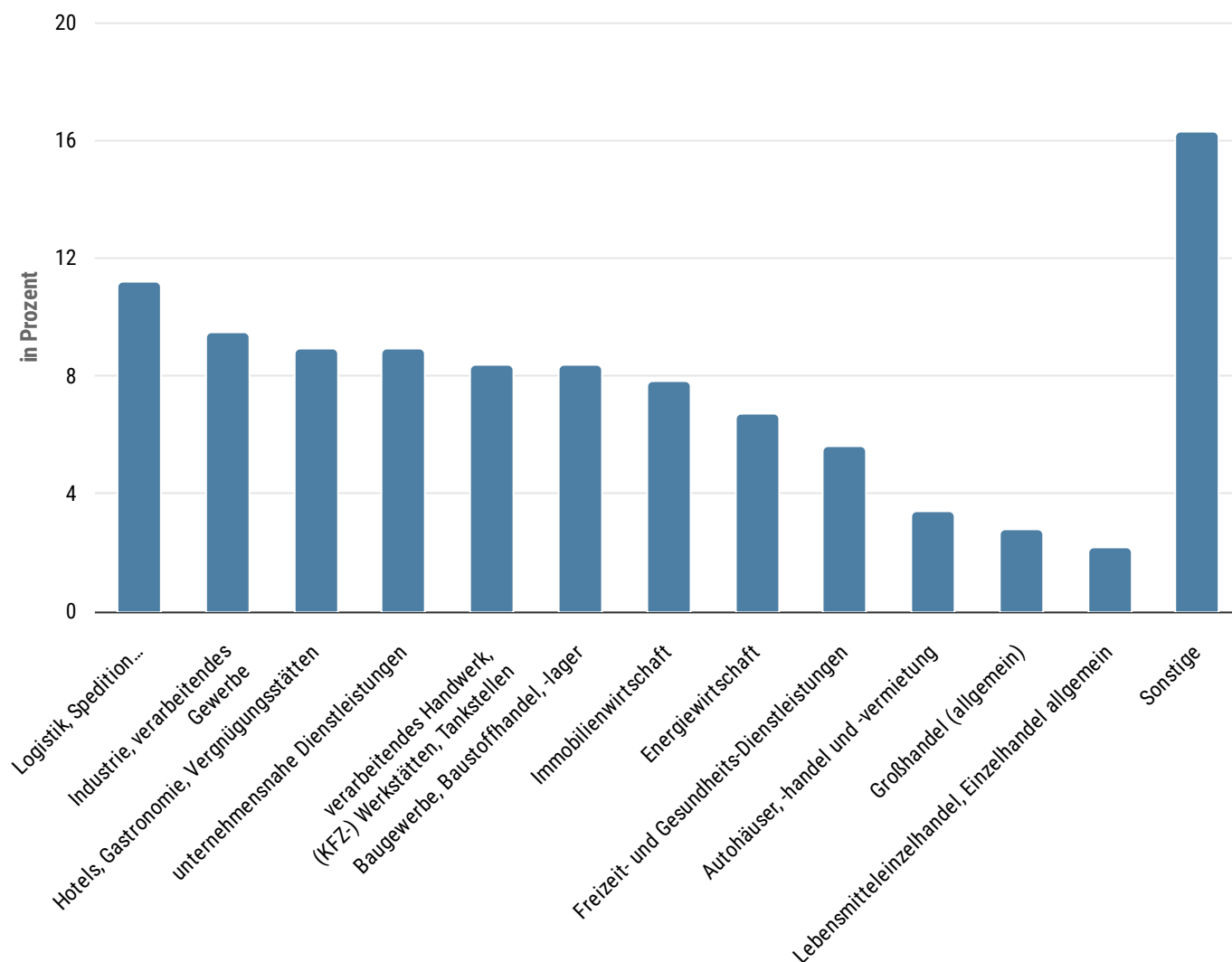


Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Das **Gewerbeflächenangebot** an B- und F-Plan-Flächen (Stand April 2025) ist mit 682 ha gegenüber dem Vorjahr (651 ha) gestiegen. Allerdings hat sich das Angebot im Verlauf der letzten zehn Jahre um 12 % reduziert. Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert sich das Angebot in:

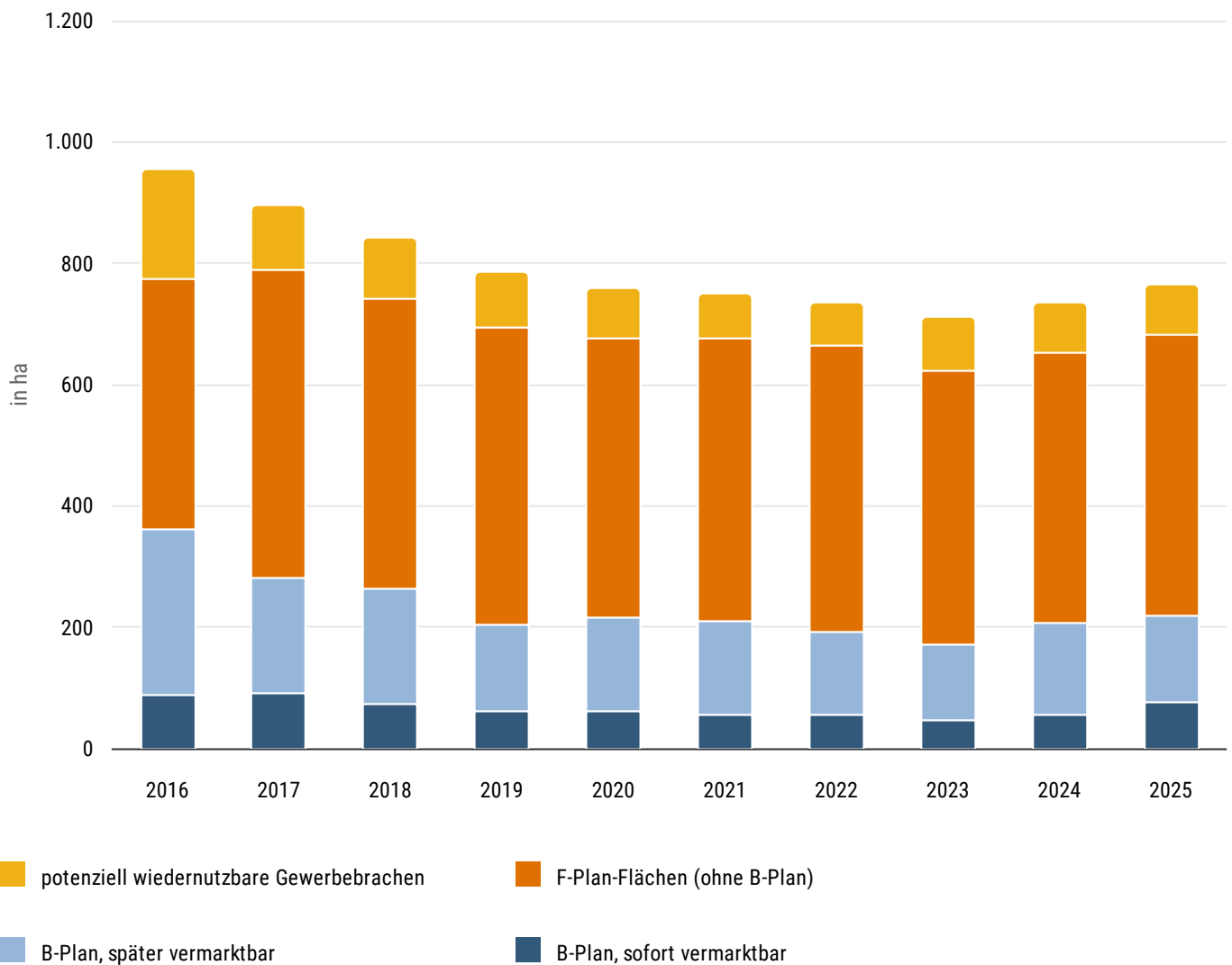
- 75 ha sofort vermarktbar B-Plan-Flächen (erschlossen, meist kommunales Eigentum),
- 143 ha später vermarktbar B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum),
- 463 ha F-Plan-Flächen (ohne rechtskräftigen B-Plan).

Flächenanfragen nach Nutzungsgruppen



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Entwicklung des Gewerbeflächenangebots nach Vermarktungsreife



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten sind für Projektentwicklungs- und auch Logistikunternehmen vor allem Industrieflächen (**GI-Flächen**) wegen der Eignung für Dreischicht- oder Nachtbetrieb von Interesse. Das Flächenpotenzial der GI-Flächen in F- und B-Plänen ohne Brachflächen beträgt 42 ha (Vorjahr: 43 ha).

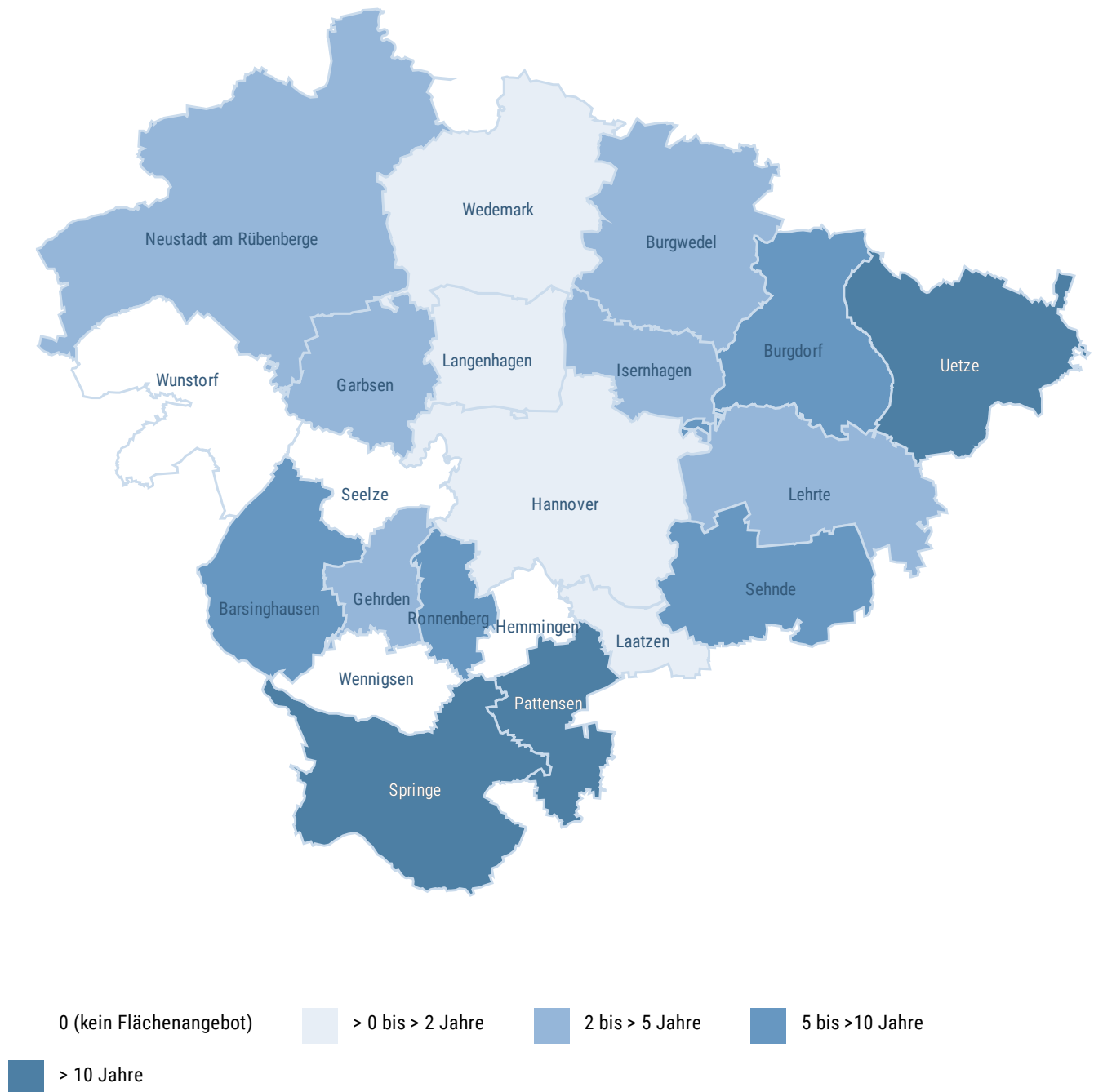
In der Region Hannover gibt es aktuell **13 größere Objekte (insgesamt 82 ha)**, die **potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen** zugerechnet werden können. Gut die Hälfte dieser Brachflächen befinden sich in der Landeshauptstadt Hannover. Gründe für den derzeitigen Leerstand sind u. a. Altlasten und/oder Altbebauung, die eine Nachnutzung erschweren.

Zusätzlich zu den derzeit beabsichtigten Neuausweisungen von Gewerbeflächen mit B-Plan- oder F-Plan-Festsetzung sind in den Kommunen **Vorschauf Flächen** in einer Größenordnung von ca. 483 ha in der Diskussion.

Auf der Grundlage des Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre wurde die **rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots der B-Plan-Flächen in Jahren** in 13 (im Vorjahr: 14) der 21 Kommunen 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.

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 Raumordnungsprogramms (RROP)**,
- Schaffung von **Schwerpunktstandorten für großbetriebliche Ansiedlungen** von Industrie- und Produktions- sowie Logistikbetrieben in ausreichender Dimensionierung für die überregionale Vermarktung an autobahnnahen Standorten,
- **Mobilisierung** unzureichend genutzter **Innenentwicklungsareale** in Bestandsgewerbegebieten,
- Revitalisierung von **Gewerbebrachen**, um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen,
- höherer ökologischer Standard beim Bauen von Gewerbeparks im kommunalen Einflussbereich.

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



© Olaf Mahlstedt

Gewerbeflächenumsatz und Grundstücksnachfragen

» Analyse des Flächenumsatzes und der Nachfrage nach Gewerbeflächen

Gewerbeflächenumsatz

Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

Für das Jahr 2025 verzeichnet die Region Hannover einen Gewerbeflächenumsatz von 29,6 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan (F-Plan) ausgewiesen sind (Abb. 1).

Der Flächenumsatz liegt damit deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (1992–2025) von 59,1 ha. 2024 lag der Gesamtumsatz bei 19,4 ha, 2023 bei 34,6 ha.

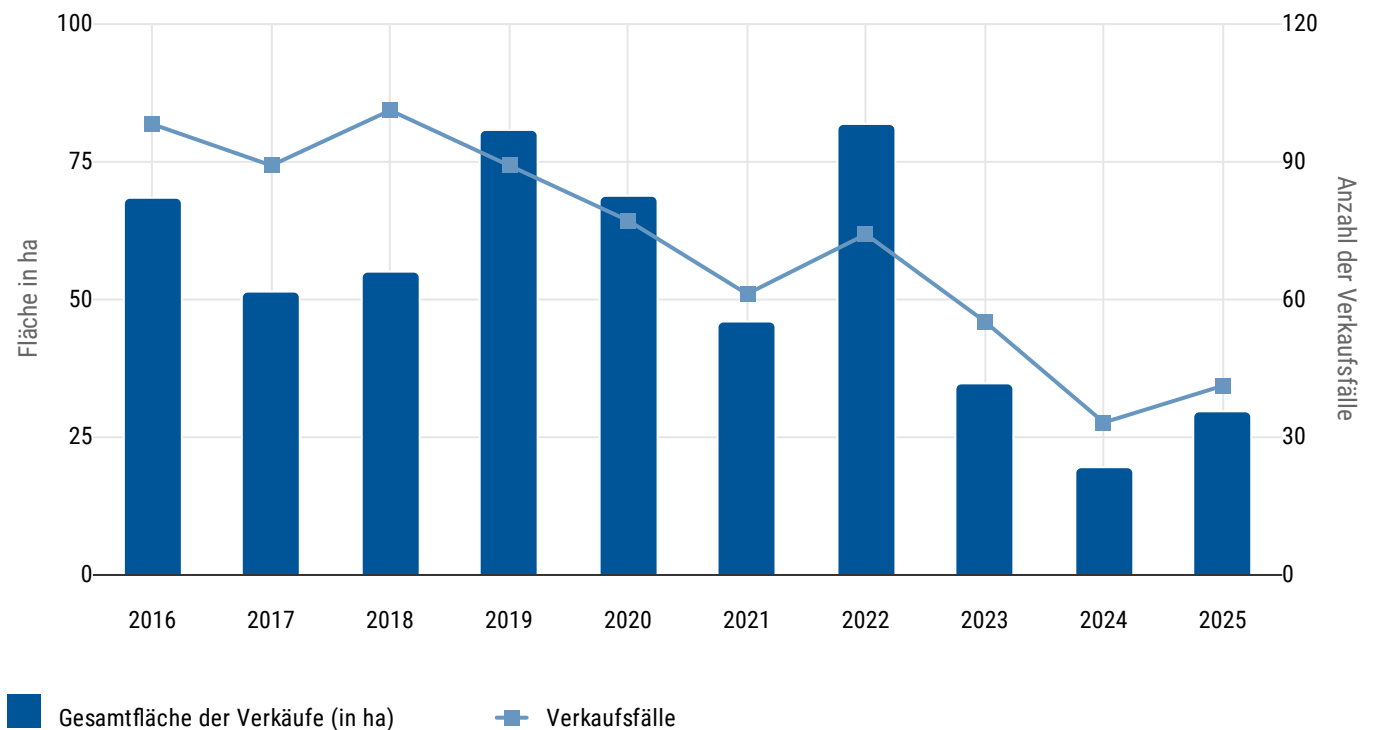
Der, wenn auch verhaltene, Wiederanstieg des Flächenumsatzes und der Verkaufsfälle deutet eine gewisse Erholung der Aktivitäten gegenüber dem Rekordtief des Vorjahres an. Durch das weiterhin stark unterdurchschnittliche Niveau kann hier jedoch allenfalls vom Beginn eines Erholungstrends gesprochen

werden. Die in den letzten Jahren rückläufigen Umsatzzahlen sind allerdings auch im Kontext des Gebots der Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu sehen.

Darüber hinaus ist eine gewisse Schwankungsbreite beim Flächenumsatz nicht untypisch, so hat es bspw. in den Jahren 2001 bis 2025 und 2009 bis 2015 immer wieder Jahre gegeben, in denen sich der Flächenumsatz zwischen 30 und 45 ha bewegt hat.

Zusammen mit dem Flächenvolumen ist auch die Anzahl der Verkaufsfälle leicht gestiegen (Abb. 1). Die in den letzten Jahren spürbar gestiegene Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf steigt nach zwei Rückgängen in den Vorjahren von 0,59 ha im Vorjahr auf 0,72 ha im Jahr 2025 und liegt somit über dem langjährigen Mittelwert von 0,6 ha.

Abb. 1: Verkaufsfälle baureifer Gewerbegrundstücke 2016 bis 2025



Quelle: LGLN/Berechnung Region Hannover

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

Tab. 1 Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen seit 1992

Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2025 (in ha)	Durchschnittl. Flächenumsatz p. a.
 1992 bis 2025 (in ha)	davon 2025
(in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2025	davon 2025
Barsinghausen	138,8	4,2	0,1	127	1
Burgdorf	52,6	1,6	0,6	130	1
Burgwedel	55,0	1,7	0,4	106	1
Garbsen	112,1	3,4	3,0	174	1
Gehrden	27,9	0,8	0,0	105	0
Hemmingen	24,4	0,7	0,6	102	1
Isernhagen	76,4	2,3	0,5	222	2
Laatzen	94,3	2,9	9,1	160	3
Langenhagen	199,5	6,0	0,5	176	1
Lehrte	204,5	6,2	0,4	204	1
LHH	408,2	12,4	4,3	574	10
Neustadt	85,9	2,6	1,1	236	3
Pattensen	39,8	1,2	0	63	0
Ronnenberg	26,2	0,8	0	70	0
Seelze	48,5	1,5	0,3	147	2
Sehnde	79,3	2,4	0,6	110	2
Springe	54,9	1,7	1,1	113	3
Uetze	68,9	2,1	5,7	117	3
Wedemark	108,6	3,3	0,7	193	4
Wennigsen	15,0	0,5	0,1	64	1
Wunstorf	118,8	3,6	0,3	231	1
Summe	2.039,6	61,8	29,4	3.424	41
Mittelwert	81,6		1,4	142,5	1,6

Quelle: LGLN/Berechnung Region Hannover

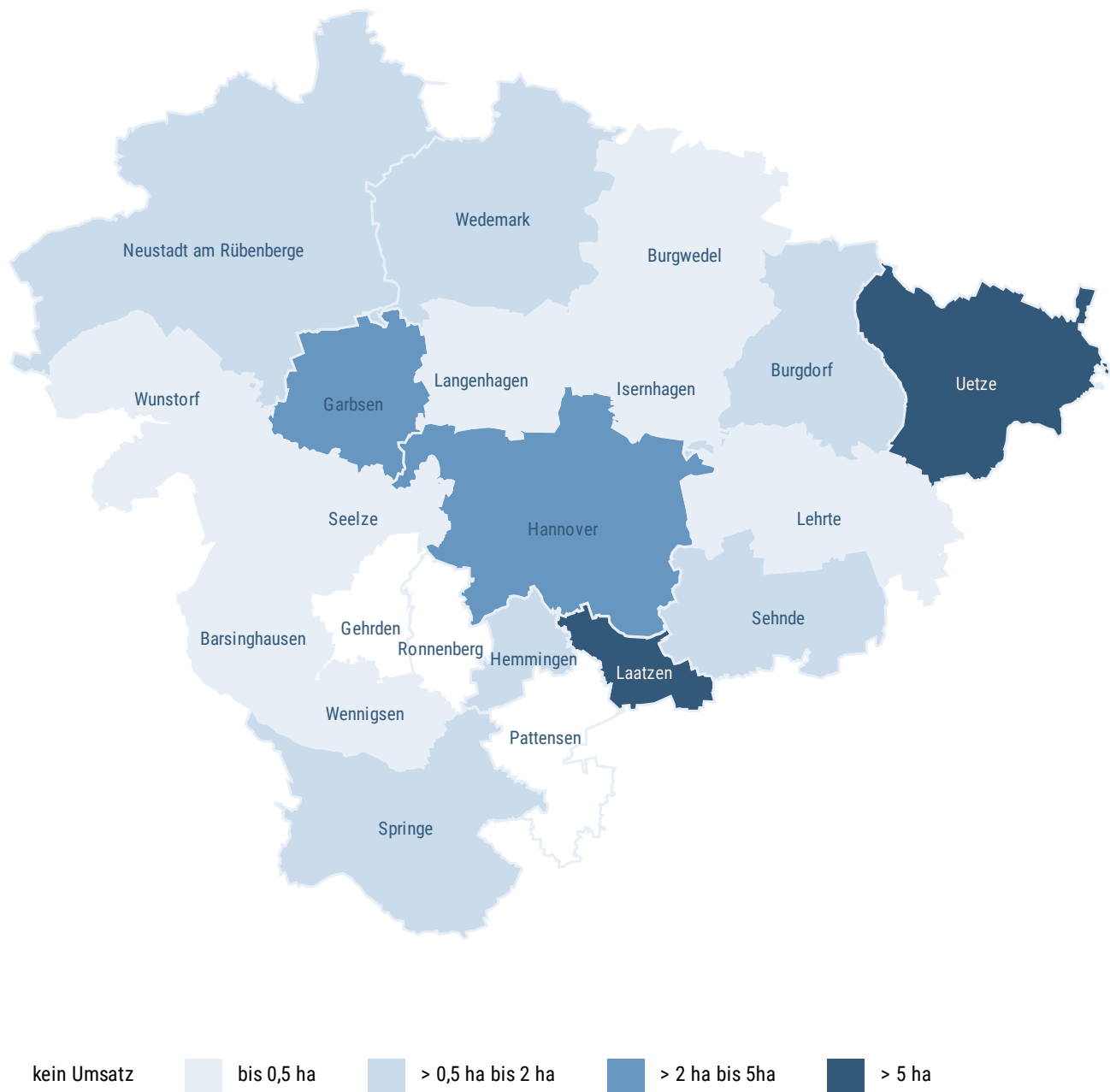
Beim **Flächenumsatz für das Jahr 2025** (vgl. auch Abb. 2) steht Laatzen mit 9,1 ha an der Spitze. Auf den nächsten Plätzen folgen Uetze mit 5,7 ha, die Landeshauptstadt Hannover mit 4,3 ha und Garbsen mit 3,0 ha. Im Vergleich zum jeweiligen langjährigen Mittel seit 1992 erreichen 2025 nur Laatzen und Uetze einen überdurchschnittlichen Jahresumsatz.

Den höchsten **Flächenumsatz über den Gesamtzeitraum seit**

1992 haben die Landeshauptstadt Hannover (408,2 ha), Lehrte (204,5 ha), Langenhagen (199,5 ha) und Barsinghausen (138,8 ha).

Die meisten **Verkaufsfälle** hat im Jahr 2025 die Landeshauptstadt Hannover mit zehn Fällen, gefolgt von der Wedemark mit vier Fällen sowie Laatzen, Neustadt, Springe und Uetze mit je drei Fällen.

Abb. 2 Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2025



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

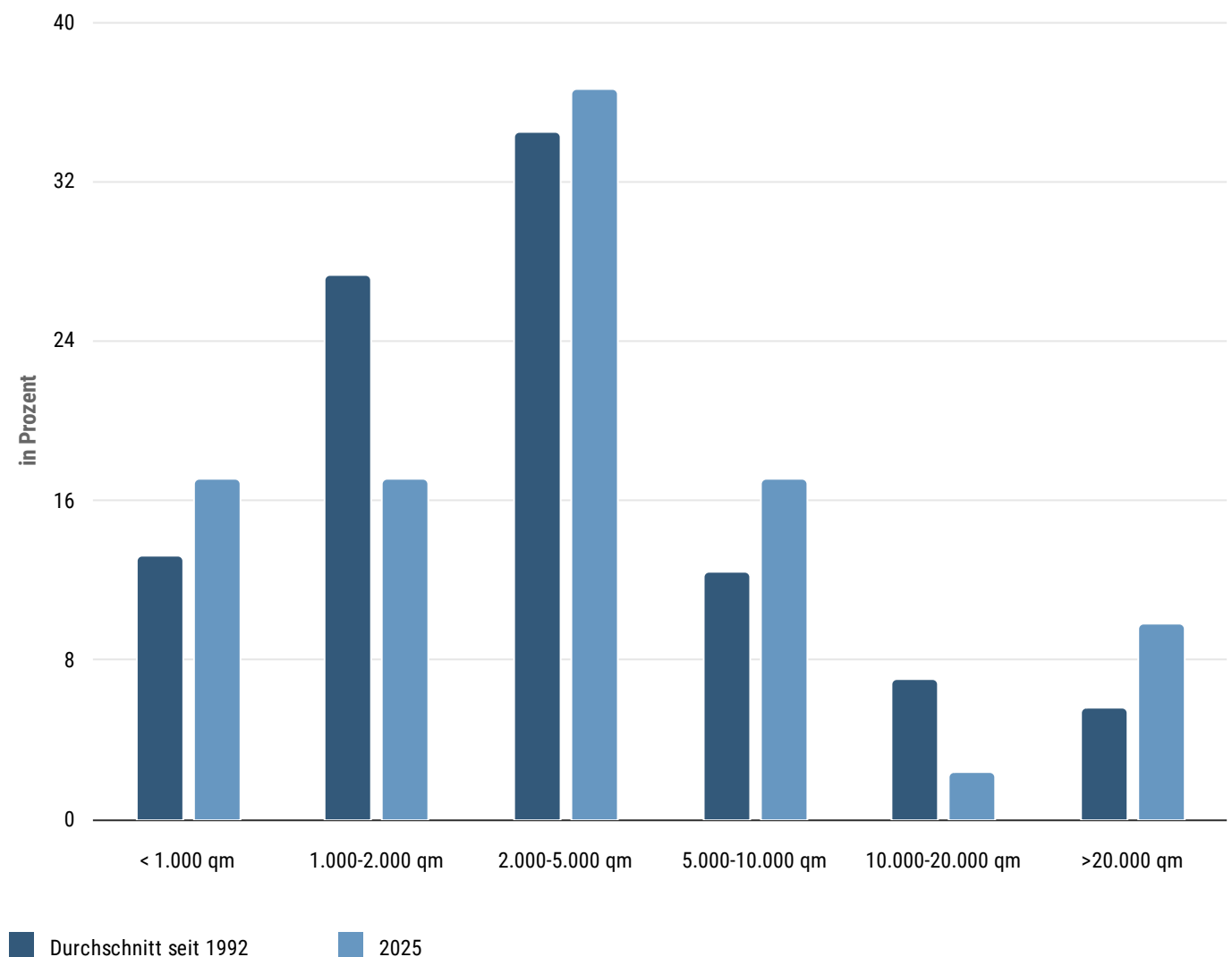
Die meisten **Verkäufe im langjährigen Vergleich** seit 1992 entfallen auf Hannover mit 574 Fällen, gefolgt von Neustadt (236), Wunstorf (231) und Isernhagen (222).

Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

Abb. 3 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2025 im Vergleich zum Gesamtzeitraum seit 1992 dar. 71 % des Umsatzes entfallen demnach auf kleine und mittlere Flächen bis 5.000 qm – damit liegt der Wert leicht unter dem langjährigen

Durchschnitt (75 %). Größere Flächen zwischen 5.000 und 10.000 qm verzeichnen 17 % des Umsatzes und liegen damit über dem langjährigen Durchschnitt von 12 %. Das Handelsvolumen großer Flächen (> 10.000 qm) liegt mit etwa 12 % nahezu im langjährigen Durchschnitt (13 %).

Abb. 3 Größenklassen des Gewerbeflächenumsatzes



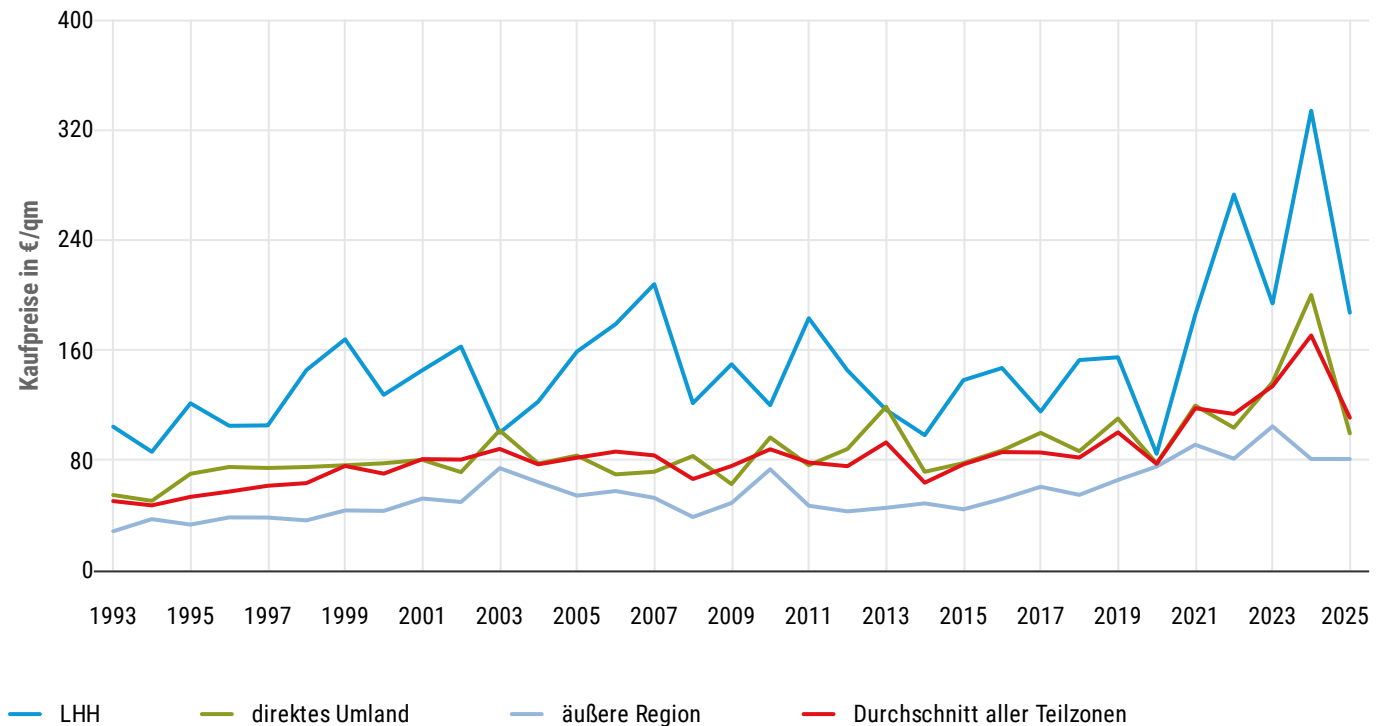
Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

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: LGLN/Berechnung Region Hannover

Die **Durchschnittspreise der veräußerten Flächen, differenziert nach regionalen Teilzonen**, sind von 2024 auf 2025 über alle Standorte um 35 % gesunken.

Nachdem die Kaufpreise im Jahr 2024 sowohl in der Landeshauptstadt Hannover als auch im direkten Umland neue Höchstwerte erreicht hatten, gibt das Preisniveau im Jahr 2025 in diesen beiden Teilzonen deutlich nach. So sanken die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der

Landeshauptstadt Hannover, ausgehend vom Rekord-Preisniveau von 333,80 €/qm im Jahr 2024, auf 187,15 €/qm (2025).

Damit entspricht der letztjährige Durchschnittskaufpreis nahezu dem zehnjährigen Mittel von 182,80 €/qm. Die deutlichste Preisveränderung ist in den Kommunen des direkten Umlands zu verzeichnen. Hier sanken die Preise von 200,00 €/qm (2024) auf 99,56 €/qm. In der äußeren Region blieben die Preise praktisch unverändert bei 80,88 €/qm (2025) gegenüber 80,90 €/qm (2024).

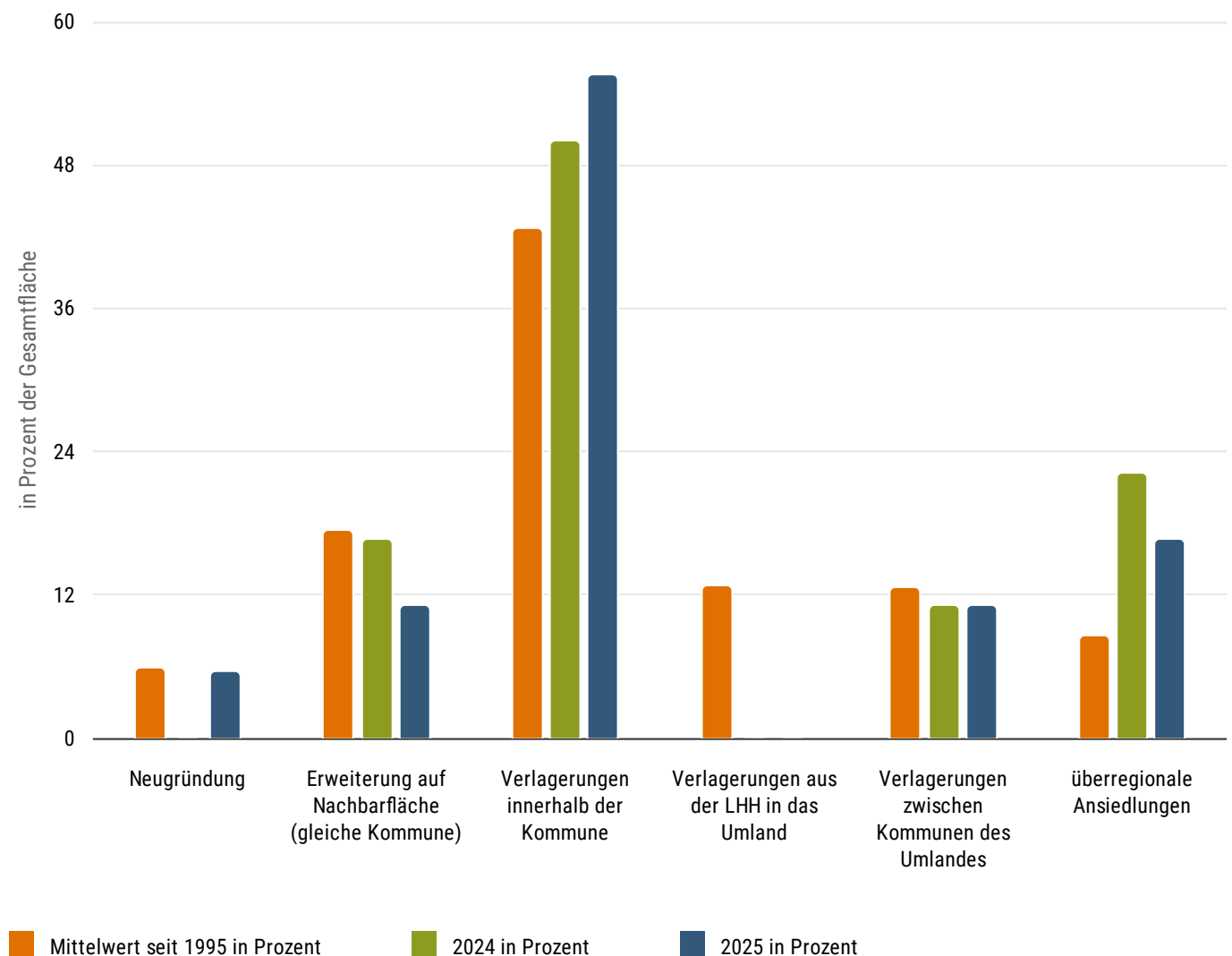
Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Unternehmen und Nutzungsgruppen

Wie in den Vorjahren, wurden die Kommunen zum Gewerbeflächenumsatz befragt, da Angaben zur Herkunft der Betriebe und zur Art der Nutzung aus den Daten des Katasteramts Hannover nicht ersichtlich sind. Für den Zeitraum 1995 bis 2025 liegen von den Kommunen 1.541 verwertbare Kauffälle vor, darunter 21 für das Jahr 2025.

Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Unternehmen** für das Jahr 2025 zeigt, dass der überwiegende Anteil der Verkäufe mit großem Abstand auf Verlagerungen innerhalb der

Kommune entfiel (Abb. 5). In diese Kategorie fallen 56 % der Verkaufsfälle. Die Bedeutung von Erweiterungskäufen auf Nachbargrundstücken ist gegenüber 2024 gesunken (von 17 auf 11 %). Vor dem Hintergrund geringer werdender Flächenverfügbarkeit sichern sich ansässige Firmen zunehmend häufiger Erweiterungsreserveflächen. Vermehrt ist zu beobachten, dass Kommunen Flächen ausschließlich oder bevorzugt an bereits ansässige Unternehmen vergeben. Verlagerungen zwischen Kommunen des Umlands bilden im betrachteten Jahr 11 % der Fälle ab, wohingegen die überregionalen Ansiedlungen 17 % der Fälle ausmachen.

Abb. 5 Flächenverkäufe nach Herkunft der Unternehmen (in Prozent)



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 2025 insgesamt 179 auswertbare Fälle vor.

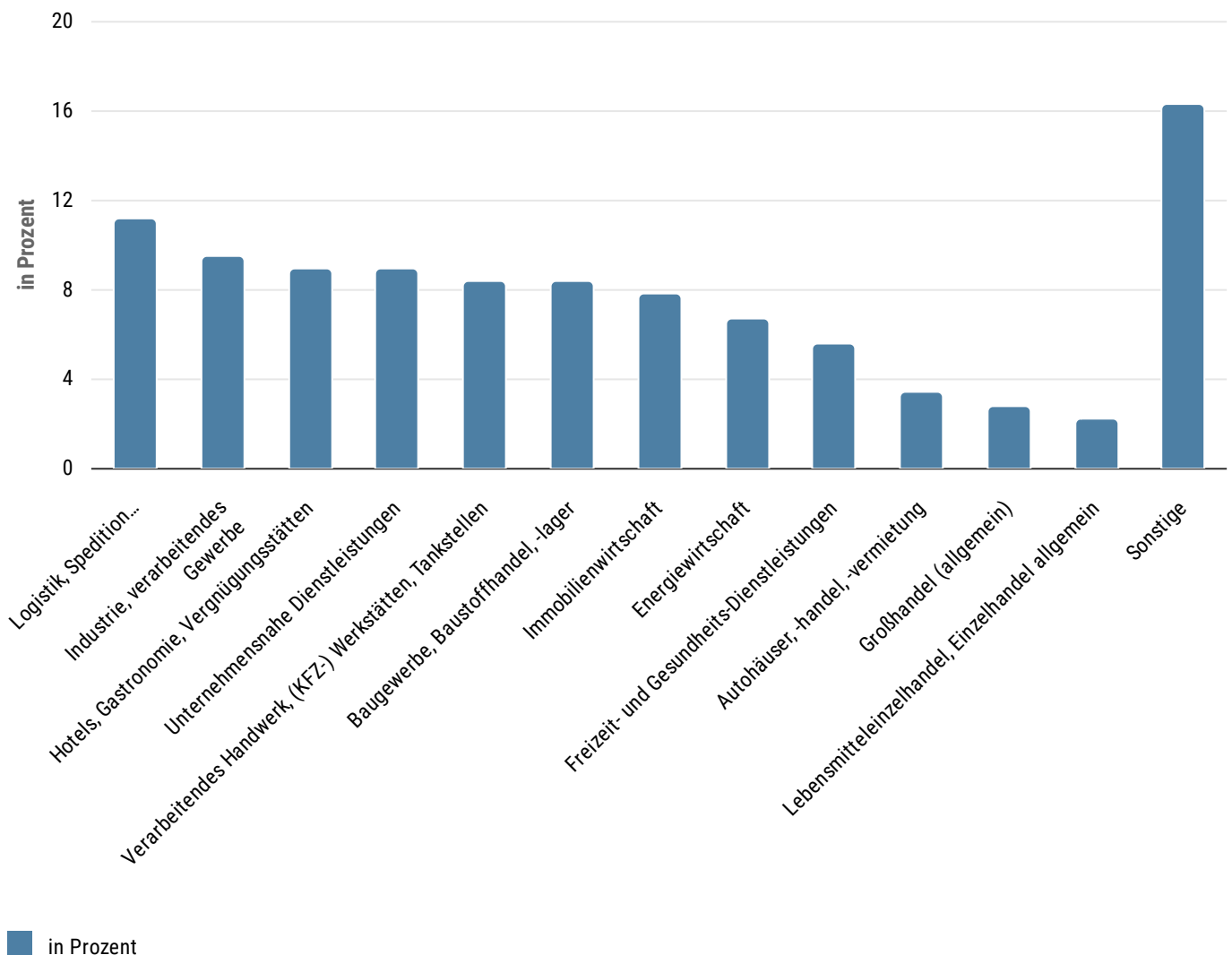
Logistikaffine Nutzungen machen 11 % aller Anfragen aus (Abb. 6). In dieser Gruppe streut die Nachfrage je nach Spezifikation über die Flächengröße, überwiegend werden aber Flächen ab 10.000 qm gesucht. **Auf Platz zwei** mit 10 % folgt die Gruppe **Industrie/Verarbeitendes Gewerbe**, die überwiegend größere Grundstücke ab 1,0 ha nachfragt.

Auf dem **dritten Platz** liegen die Nutzungsgruppen **Hotels**,

Gastronomie und Vergnügungsstätten (9,0 %), deren Nachfrageschwerpunkt sich zwischen 1.000 und 6.000 qm bewegt, sowie **unternehmensnahe Dienstleistungen** (9,0 %) mit Flächenanfragen zwischen 1.000 und 5.000 qm. Es folgt die Gruppe des verarbeitenden Handwerks, (Kfz-)Werkstätten und Tankstellen (8,0 %), zumeist mit Anfragen bis 2.000 qm, gefolgt von Baugewerbe, Baustoffhandel und -lager (8,0 %), die zumeist Flächen ab 1,0 ha nachfragen.

Die **Immobilienwirtschaft** fragt mit einem Anteil von 8,0 % größere Flächen an, im Schnitt zwischen 5.000 qm und 2 ha, teils auch bedeutend größer, und die **Energiewirtschaft** (7,0 %), die zum einen kleinere Flächen zwischen 500 und 5.000 qm nachfragt und zum anderen größere Flächen ab 1,0 ha.

Abb.6 Flächenanfragen nach Nutzungsgruppen



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover



© Dirk Laubner

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.

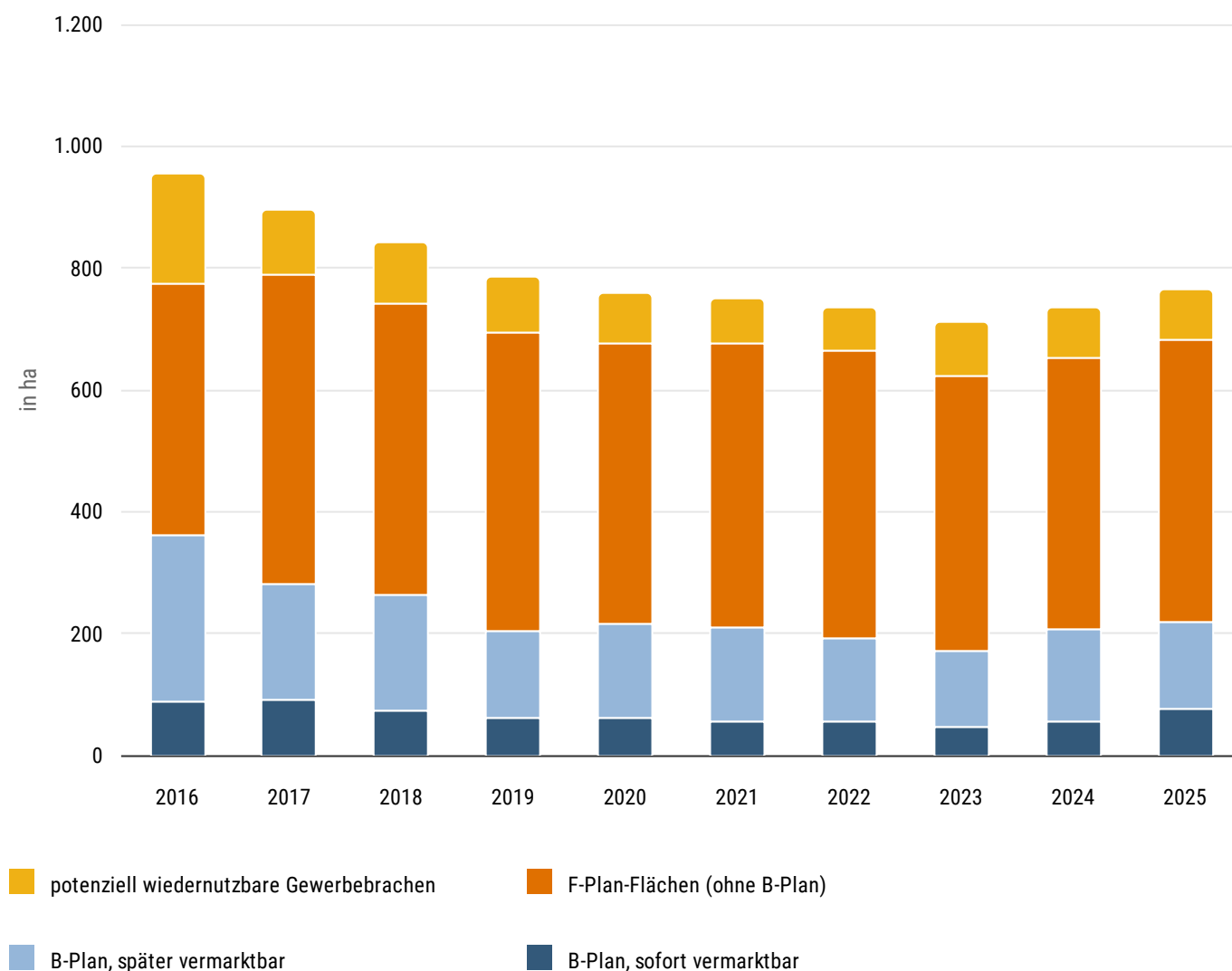
Maßgeblich für die Vermarktungsreife bzw. Verfügbarkeit der Flächen sind neben der Rechtskraft des B-Plans bspw. auch der Status der Erschließung und die Zugriffsmöglichkeit der Kommune über kommunales Eigentum bzw. eine kommunale Projektentwicklung.

- **B-Plan, sofort vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, vorhandener Erschließung und in öffentlichem Eigentum. Insgesamt sind in der Region Hannover im Jahr 2025 75 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen. Der Wert ist gegenüber 2024 (55 ha) somit deutlich angestiegen.
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Dieses Flächenvolumen ist mit 143 ha gegenüber dem Vorjahr (150 ha) leicht zurückgegangen.
- **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 463 ha gegenüber dem Vorjahr (446 ha) leicht gesteigert.
- **Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund in der Regel erheblicher Nutzungsrestriktionen (z. B. nicht mehr nutzbare Altbauung, Altlasten, nicht mehr adäquate Bauleitplanung) verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Mit 82 ha liegt das Volumen der Brachen leicht unter dem des Vorjahres (86 ha).
- Zurzeit sind in den Kommunen **Vorschauf Flächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen ohne B-Plan- oder F-Plan-Festsetzung) in einer Größenordnung von ca. 483 ha in der Diskussion. Von diesen Vorschauf Flächen könnten nach Abfrage bei den Kommunen derzeit etwa 10 ha kurzfristig und 119 ha mittelfristig in Baurecht überführt werden.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des gesamten Gewerbeflächenangebots – einschließlich potenziell wiedernutzbarer Gewerbebrachen ab 2016. Innerhalb der letzten zehn Jahre ist das Angebot um 20 % 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.

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

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 (> 5,0 ha)** stehen gegenwärtig in Barsinghausen (20 ha), der Landeshauptstadt Hannover (19 ha), Garbsen (11 ha) und Uetze (11 %) zur Verfügung.
- **Flächenreserven mit rechtskräftigem B-Plan (entweder sofort oder später verfügbar) von über 10 ha** liegen in Uetze (39 ha),

der Landeshauptstadt Hannover (26 ha), Pattensen (24 ha), Springe (21 ha), Barsinghausen (20 ha), Burgwedel (16 ha), Garbsen (15 ha), Lehrte (12 ha), Burgdorf (12 %) und Sehnde (11 ha).

- **F-Plan-Reserven (ohne rechtskräftigen B-Plan) von über 20 ha** befinden sich in Lehrte (115 ha), Barsinghausen (71 ha), Uetze (53 ha), Springe (45 ha), Neustadt (41 ha), Sehnde (37 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	20,4	0	71,3	91,7	0
Burgdorf	0	11,8	3,0	14,8	0
Burgwedel	0	15,5	0	15,5	0
Garbsen	11,3	3,6	29,2	44,1	0
Gehrden	0	1,6	12,5	14,1	0
Hemmingen	0	0	0	0	0
Isernhagen	4,0	0	7,7	11,7	0
Laatzen	0	1,9	10,2	12,1	0
Langenhagen	1,0	1,9	0	2,9	2,0
Lehrte	0	12,4	114,6	127,0	0
LHH	18,6	7,3	4,9	30,8	51,4
Neustadt	0,3	4,2	41,1	45,6	9,4
Pattensen	0	23,5	0	23,5	0
Ronnenberg	0	5,1	5,5	10,6	0
Seelze	0	0	9,5	9,5	1,6
Sehnde	4,1	7,3	36,7	48,1	0
Springe	2,1	19,2	44,5	65,8	0
Uetze	11,2	27,7	52,9	91,8	17,9
Wedemark	2,3	0	0	2,3	0
Wennigsen	0	0	15,3	15,3	0
Wunstorf	0	0	4,5	4,5	0
Summe	75,3	143,0	463,4	681,7	82,3

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Betrachtet man die Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale im Vergleich zum Vorjahr, so zeigt sich, dass zwei Kommunen

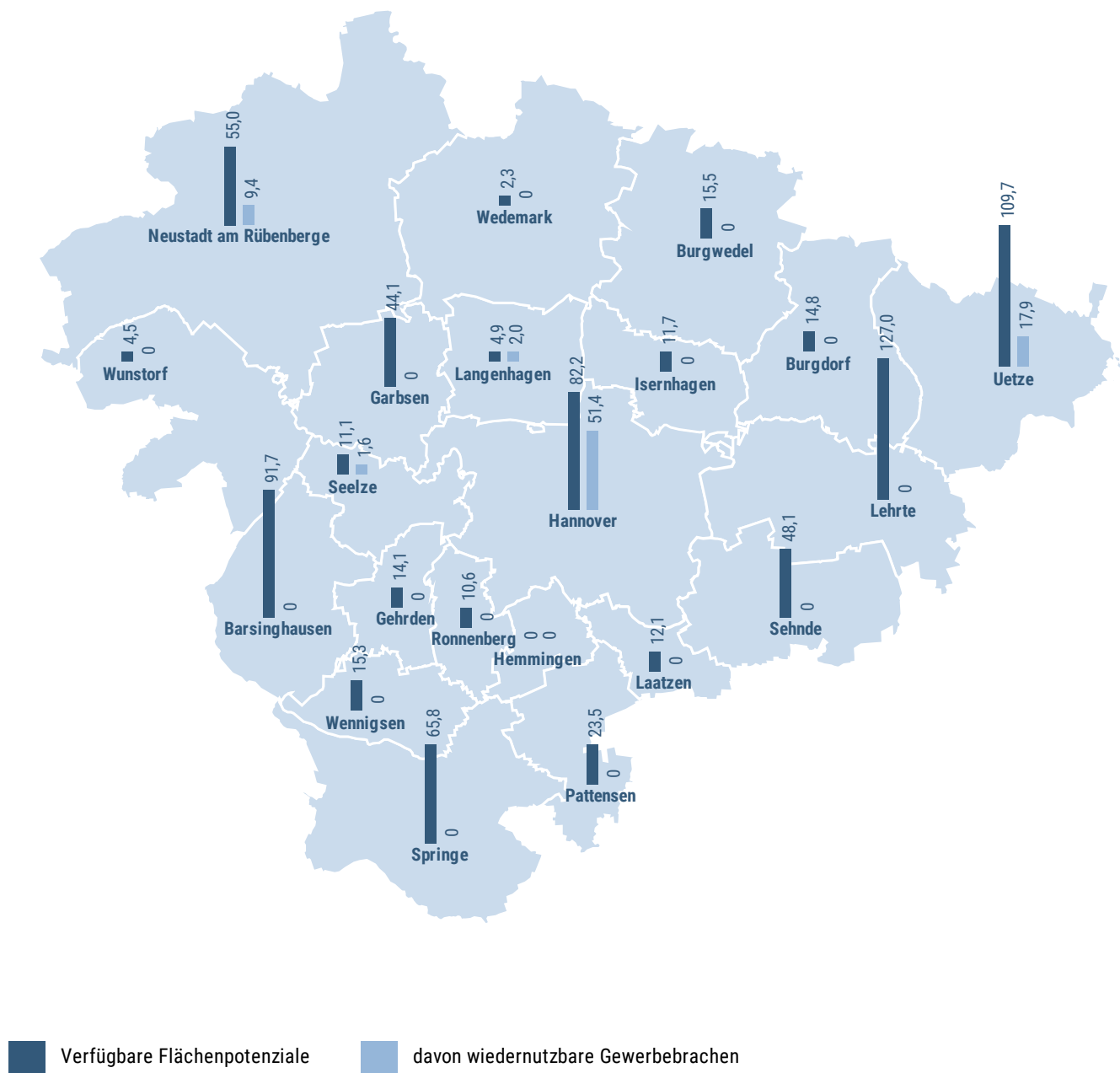
eine signifikante Steigerung (> + 2 ha) des potenziellen Flächenangebots verzeichnen konnten.

- **Barsinghausen:** Mit einer Steigerung des Flächenpotenzials um 32,2 ha kann Barsinghausen die mit Abstand deutlichsten Flächenzugewinne in dieser Kategorie verzeichnen.
- **Landeshauptstadt Hannover:** Das Flächenangebot in der Landeshauptstadt ist um 7,0 ha gestiegen. Dies wurde durch

verschiedene Neumeldungen zumeist kleinerer Einzelflächen erreicht.

- **Neustadt:** Mit einer Steigerung im 5,5 ha ist Neustadt die dritte Kommune in dieser Gruppe. Grund hierfür ist die Erweiterung der F-Plan Fläche.

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 Brachflächenrevitalisierung, der schonende Umgang mit Flächenressourcen und auch eine Nachverdichtung der Nutzung in bestehenden Gewerbegebieten zu den zentralen Zielen der kommunalen Gewerbeflächenpolitik.

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 marktüblich. Voraussetzung für den öffentlichen Handlungsbedarf ist zudem eine signifikante Größe des Objekts.

Im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings werden gemäß dieser Definition 13 Objekte mit 82 ha erfasst, die in nachfolgender Tabelle nach alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der Landeshauptstadt Hannover aufgeführt sind (Tab. 3).

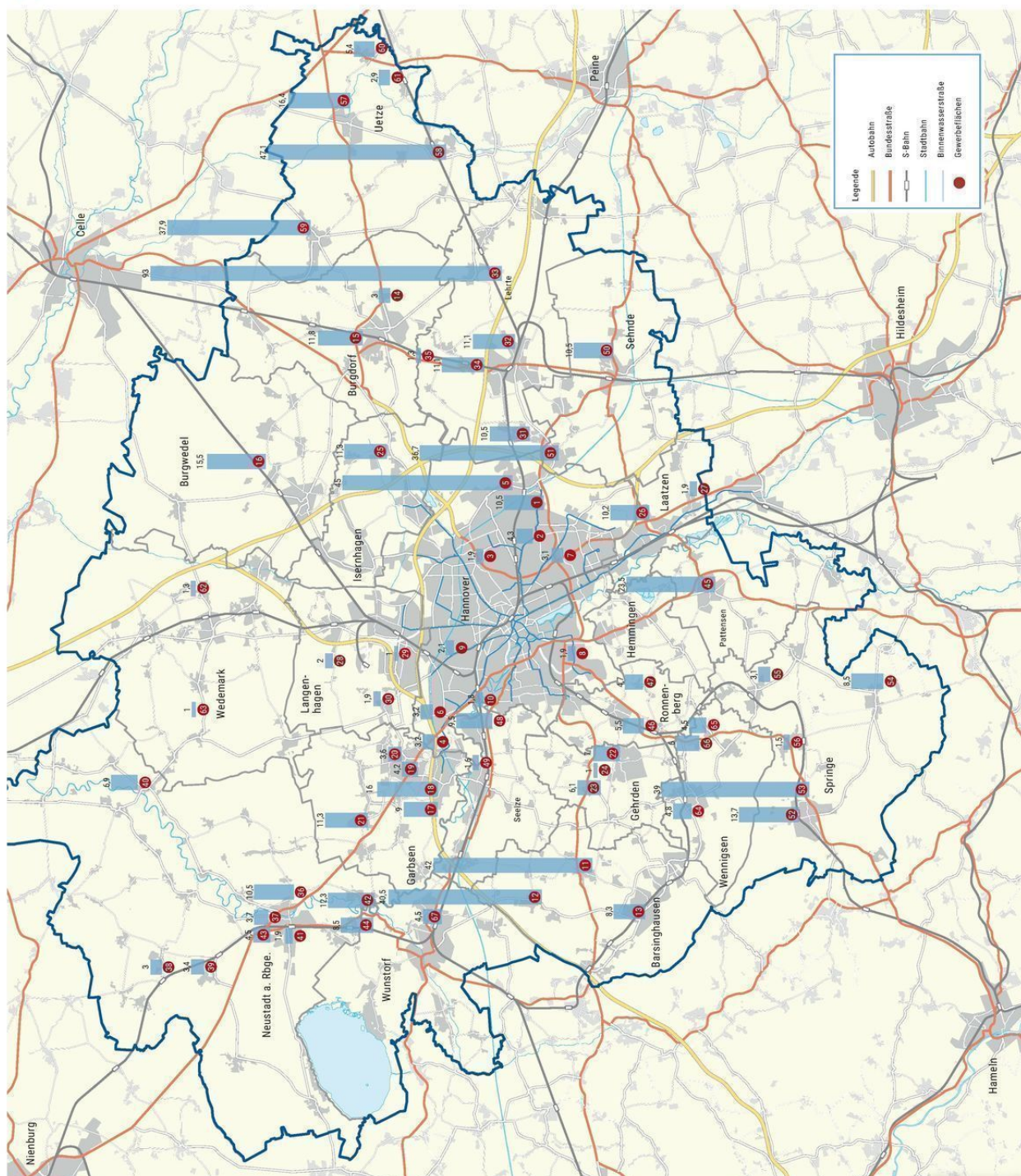


Tab. 3 Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover

Kommune	Stadt-/ Ortsteil, Objekt	Fläche in ha	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand
Hannover	Hainholz, Schulenburger Landstraße I bis II	2,1	gewerblich	Leerstand/ Altbebauung, Altlastenverdacht	2005
Hannover	Döhren-Wülfel / Karlsruher Straße	1,1	gewerblich		
Hannover	Misburg-Nord, Nienhagener Straße (Deurag-Nerag Nord)	45,0	Raffinerie Deurag-Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1986
Hannover	List/ Carl-Hornemann Straße	0,5	Kleingewerbe, Parkplatz, Lagerplatz	sanierungsbedürftig, Altlasten vorhanden	~ 2015
Hannover	Linden-Mitte/ Bartweg	0,8	Produktionshalle	sanierungsbedürftig, kontaminierte Fläche	1997
Hannover	Oberricklingen/ Friedländer Weg	1,1	Autozulieferer	teilweise bebaut, sanierungsbedürftiger Leerstand und Freifläche	2021
Hannover	Ricklingen/ Bückeburger Allee	0,8	unklar (ggf Parkplatz)	unbebaut, sanierungsbedürftige Freifläche	2001
Langenhagen	Godshorn/ Ziegeleistr; P-Plan 422	2,0	gewerblich	Altlastenverdacht, sehr vorsichtig zu entwickeln	
Neustadt	Eilvese/ Aschenkrug	0,9	Autohof	ehem Autohof mit Tankstelle und Kfz-Werkstatt	~ 2015
Neustadt	Poggenhagen/Dämmstoffwerk (Fa Rigips)	8,5	Produktion Dämm- und Schaumstoffe	Altbebauung Dämmstoffwerk, verschiedene Produktions- und Lagerhallen, ungünstiger Zuschnitt und schlechte Verkehrsanbindung	seit 2014
Seelze	Seelze, Am Rangierbahnhof Ost	1,6	Gewerbe (Schlacke- verarbeitung)	Waldbewuchs könnte Nachnutzung erschweren Gewerbebrache mit Altlastenverdacht (ehemals Schlackeverarbeitung); ungünstiger Zuschnitt, Erschließung nur über Nachbargrundstücke; eventuell Gleisnutzung möglich	~ 2015
Uetze	Eltze/Eurokeram (Fa Malik)	2,9	ehem Nutzung: Fliesen- produktion	leer stehende Produktions- und Lagerhallen	~ 2015
Uetze	Hänigsen, Kaliwerk Riedel	15	K + S Kaliwerk	Altbebauung Kaliwerk, tlw schützenswerte Halophyten-Vegetation, Altlastenuntersuchung liegt vor (punktuelle Verunreinigungen), Entlassung aus Bergrecht erforderlich; Nutzungsziel Kommune: Gewerbe	~ 2010

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Gewerbeflächen ab einem Hektar 2026
in den Kommunen sowie Ortslagen und Stadtteilen
Gesamtes Gewerbeflächenangebot einschließlich
wiedernutzbarer Gewerbeflächen (in ha)



LH Hannover	10,5	Neustadt a. Rhge.	10,5
1 Anderten	4,3	36 Gewerbegebiet Ost	3,7
2 Kirchrode	1,9	37 Niebinger Str./Moringen	3
3 Buchholz-Kleefeld	3,2	38 Hagen	9,4
4 Marienwerder	4,5	39 Eltesse	9,6
5 Wissenschaftspark	4,5	40 Hestorf	12,3
6 Wilsburg Süd	3,1	41 Borsdorf	4,5
7 Borsdorf	1,9	42 Borsdorf	8,5
8 Borsdorf	2,1	43 Leinstra	1,8
9 Hainholz	4,5	44 Poggenhagen	23,5
10 Ahlem	1,8	Pattensen	45 GewerbePark Pattensen
Barsinghausen	42	45 GewerbePark Pattensen	23,5
11 Eckerde-Groß Göttern	40,5	Ronneberg	5,5
12 Groß Muzel	8,3	46 Weetzen/An der Ohe	4,7
13 Am Calenberger Keisel	8,3	47 Ronneberg Nordost	4,7
Burgdorf	3	Seelze	9,5
14 Burgdorf	11,8	48 Leinstra	1,6
15 Burgdorf-Nordwest	11,8	49 Seelze/Bangorbahnhof	1,6
Burgwedel	15,5	Schinde	10,5
16 Kleinburgwedel	15,5	50 Schinde-Ost/Borsding	36,7
Garbsen	9	51 Höver	13,7
17 Garbsen-West/Burgstr.	16	Springe	39
18 Garbsen-West/Im Moore	4,2	52 Springe-Nord	8,5
19 Garbsen-Mitte/	3,6	53 Springe-Ost/Engente	3,1
20 Waser-Koch-Str.	11,3	54 Eddingen	1,3
21 Osterwald Norderstr.	11,3	Uetze	16,4
Gehrden	7	57 Uetze-Nordost	47,1
22 Gehrden-Ost	6,1	58 Dolbergen	37,9
23 Gehrden-West	1	59 Hängen	5,4
24 Gehrden-Nord	1	60 Eltze	2,9
Hemmingen	keine Flächenreserven	61 Deddenhausen	1,3
Isernhagen	11,3	Wedermark	1,3
25 Kirchhorst	11,3	62 Gahhof	1
Laaten	10,2	63 Brellingen	4,8
26 Laaten-Ost	1,9	Wenigsen	4,5
27 Gleidingen/In der Welle	1,9	64 Winnigsen-Klostergrund	4,5
Langenhagen	2	65 Hollensen	6
28 Godshorn	2	66 Evestorf	4,5
29 Bahnhof Mitte/Brüsseler Str.	1,9	Wunstorf	4,5
30 Schulenburg	1,9	67 Wunstorf Süd	4,5
Lehrte	10,5		
31 Ahlen	10,5		
32 Lehrte-Ost	1,3		
33 Lehrte-Nord	1,3		
34 Lehrte-Nord	1,3		
35 Steinwedel	1,3		



© Olaf Mahlstedt

Bewertung des Gewerbeflächenpotenzials

» Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale und Betrachtung ihrer rechnerischen Reichweite

Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen

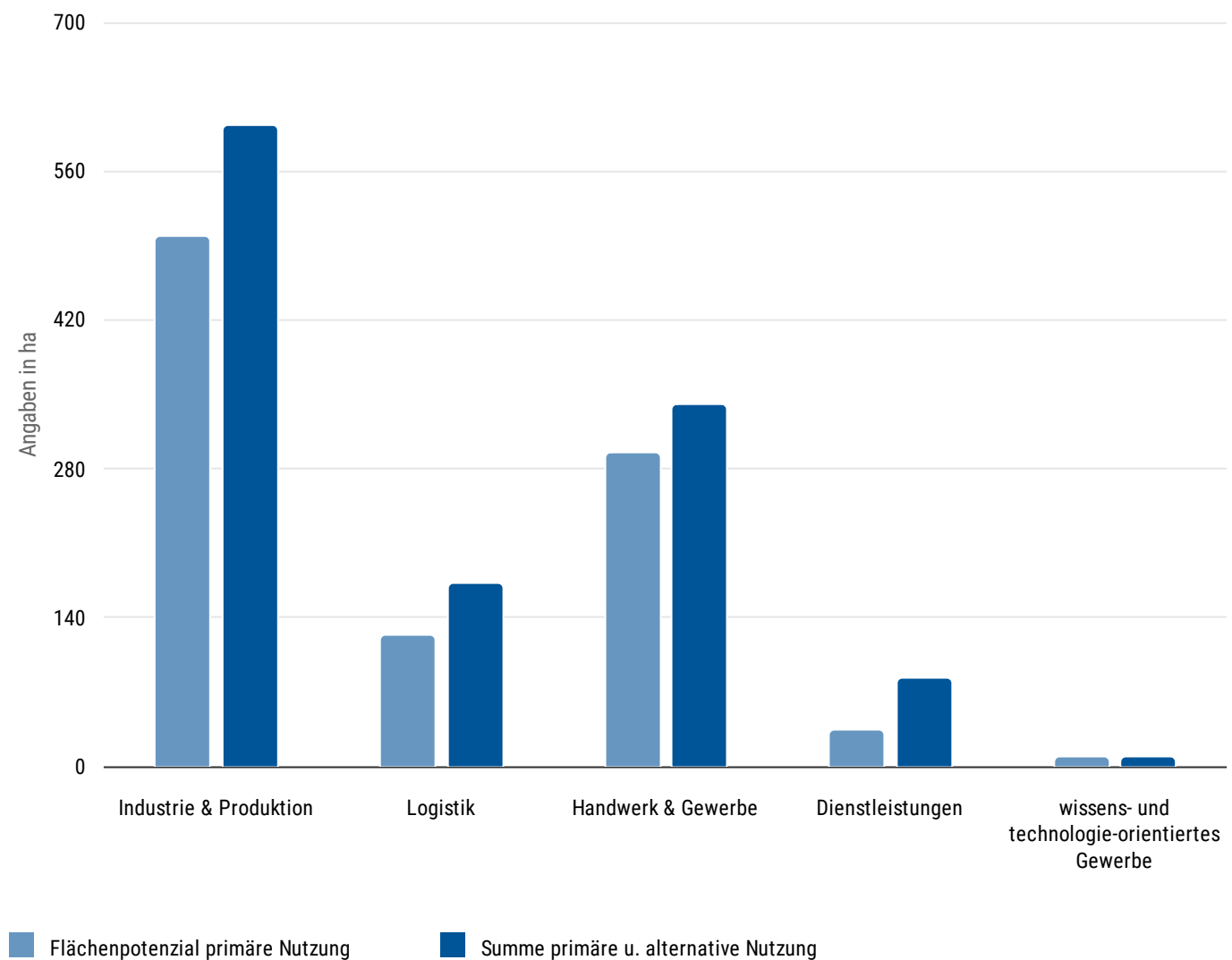
Auf Basis der Analyse der gewerblichen Flächennachfrage und des regionalen Gewerbeflächenangebots werden **Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen** bewertet. Abschließend werden Aussagen zur **statistischen Reichweite des bestehenden Gewerbeflächenangebots** und **exemplarisch Leitlinien für die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

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	Grundstücksgrößen	Baurecht	Emissionsmöglichkeiten	Verkehrsanbindung	Sonstiges
Industrie & Produktion	flexible Größen	GI, GE, GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, möglichst 24-h-Betrieb	< 5 km zur BAB, möglichst ortsdurchgangsfrei, ÖPNV-Anschluss	
Logistik	5 ha und größer	möglichst GI, GE; GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, 24-h-Betrieb	< 2 km zur BAB, ortsdurchgangsfrei	
Handwerk & Gewerbe	im Regelfall 0,2 bis 0,6 ha	GE	Möglichkeiten für (Lärm-) Emissionen	gute Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV)	
Dienstleistungen	meist 0,3 bis > 1 ha	GE, GE-e, MK		gute Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV/S-Bahn), möglichst Nähe ICE/IC und Flughafen	urbanes Umfeld/ attraktive Gestaltung, hoher Grünflächenanteil
wissens- und technologieorientiertes Gewerbe	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 die in Abb. 9 dargestellten, **maximalen 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. Die Kategorie „primäre Nutzung“ bildet dabei die von der jeweiligen Kommune bevorzugte Standorttypisierung ab, „alternative Nutzung“ enthält weitere mögliche Nutzungsgruppen.

Industrie & Produktion (bis zu 604 ha): Flächenpotenziale von jeweils **mindestens 15 ha** befinden sich in Barsinghausen/Eckerde, Barsinghausen/Groß Munzel, 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 ist gegenüber dem Vorjahr mit einem Rückgang um 1,0 % nahezu unverändert geblieben (611 ha).

Handwerk & Gewerbe (bis zu 341 ha): Das Flächenpotenzial umfasst viele, zum Teil auch sehr kleine Gebiete. Areale mit **mindestens 10 ha** liegen in Burgdorf/Nordwest 3. BA, Garbsen-Osterwald/nördlich Koppelknechtsdamm, Laatzen/Erweiterung Gleidingen, Neustadt/Leinstraße, Pattensen/Gewerbepark Süd, Uetze/Hänigsen-Kaliwerk und Wunstorf/Niedere Wanne 3. BA. Auch hier ist das **Flächenangebot im Vergleich zum Vorjahr (343 ha) mit einer Reduktion um 0,6 % nahezu konstant geblieben**.

Logistik (bis zu 173 ha): Als Logistikflächenpotenziale von **mindestens 10 ha** zu nennen sind Barsinghausen/Groß Munzel, Hannover/Anderten, Wedemark-Gailhof/nördlich L 310 und Wunstorf-Süd/Trimodalstandort. **Das Logistikflächenpotenzial ist mit einem Rückgang um 7,0 % leicht gesunken (2024: 186 ha).**

Dienstleistungen (bis zu 84 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 3,0 ha** Flächenpotenzial befinden sich in Burgdorf/Nordwest, Burgwedel/Kleinburgwedel, Garbsen/Im Fuchsfeld,

Isernhagen/Kirchhorst-Trennemoor, Isernhagen/Altwarmbüchen-westl. A7, Langenhagen/Krähenwinkel, Neustadt/Ost und Wedemark/Mellendorf. **Das Flächenpotenzial hat sich leicht um 6,0 % erhöht (2024: 79 ha).**

Wissens- & technologieorientiertes Gewerbe (8,7 ha): Hier handelt es sich um fünf Standorte in Garbsen/Forschungscampus, Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark Science Area 30X (drei Teilflächen) und Hannover-Kirchrode. **Das Flächenpotenzial war mit einer Veränderung um 6,0 % gegenüber dem Vorjahr (9,3 ha) leicht rückläufig.**

Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator

In den letzten zehn Jahren wurden insgesamt rund 370 ha Gewerbeflächen entwickelt und veräußert. Dabei entfielen etwa 42 % des Flächenumsatzes auf Logistik und Großhandel, 17 % auf unternehmensnahe Dienstleistungen, 16 % auf Industrie und Produktion, 7,0 % auf Handwerk und Gewerbe und etwa 5,0 % auf wissenschaftsnahe und technologieaffine Nutzungen. Diese Nutzungsgruppen umfassen zusammen etwa 87 % des Gesamtumsatzes.

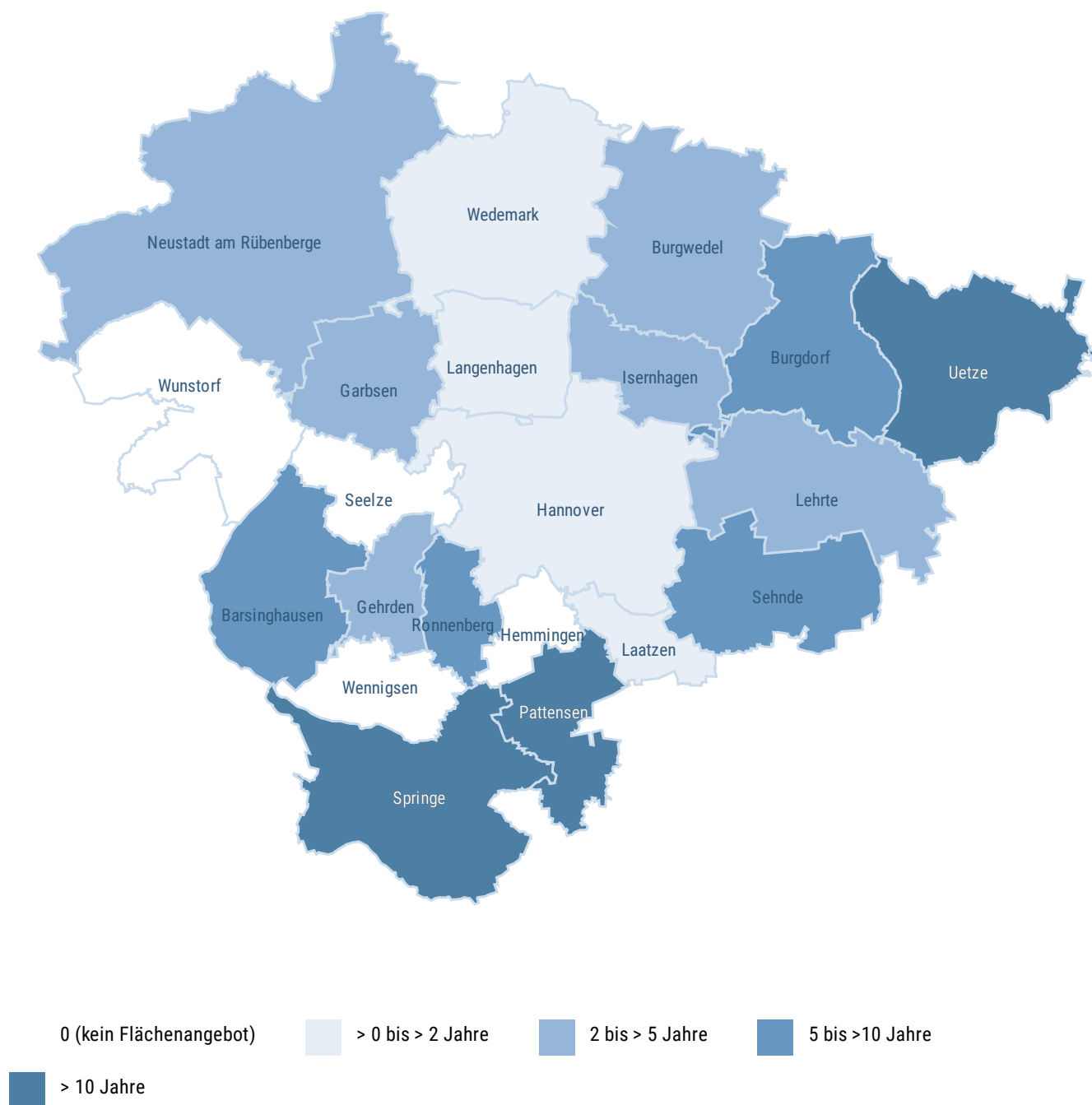
Betrachtet man den Gewerbeflächenumsatz der jeweiligen Kommune im Jahr 2025 in Relation zum Durchschnittsumsatz seit 1992 zeigt sich, dass nur Laatzen und Uetze einen Flächenumsatz über ihrem langjährigen Mittelwert verzeichnen konnten. Mit 9,1 ha in Laatzen und 5,7 ha in Uetze verzeichnen diese beiden Kommunen auch den größten Flächenumsatz in absoluten Zahlen.

Für die Mobilisierung von F-Plan-Flächen oder Vorscheuflächen ist eine durchschnittliche Zeitspanne von bis zu fünf Jahren bis zur Baureife (Bauleitplanung, Erschließung, ggf. auch Grunderwerb) als realistisch anzusehen. Anhand des durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre

und des Gewerbeflächenangebots (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 13 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 2024 galt dies für 14 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 Hemmingen, Laatzen, Langenhagen, Seelze, Wennigsen und Wunstorf.

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

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover



© Olaf Mahlstedt

Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

» Handlungsansätze und Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Hannover

Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Abschließend werden Handlungsansätze und Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung in der Region Hannover im Sinne von Leitlinien aufgezeigt. Diese Leitlinien einer nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik müssen sich an den aktuellen Herausforderungen ausrichten.

Das zunehmend knapper werdende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen ist eine bundesweit zu beobachtende Entwicklung, die insbesondere auch in Niedersachsen spürbare Auswirkungen zeigt. Neben einer restriktiveren Flächenpolitik, die auf eine Senkung des Flächenverbrauchs abzielt, zeichnet sich auch die steigende Flächennachfrage durch die Energiewende bereits messbar in der Praxis ab. Es steht zu erwarten, dass sich diese Flächennutzungskonkurrenz in Zukunft noch verschärfen wird.

Zur Einordnung dieses Spannungsfeldes aus Sicht der Gewerbeflächenentwicklung und zum Aufzeigen möglicher Perspektiven sei an dieser Stelle auf die Stellungnahme des Netzwerks der Wirtschaftsförderungseinrichtungen in Niedersachsen e.V. (NEWIN) zur aktuellen LROP-Fortschreibung verwiesen.

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 (RROP), 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 autobahnnah 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 Logistikansiedlungen 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 inzwischen ebenfalls alle Areale 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.
- Die Nähe zu Forschungs- und Technologietransfereinrichtungen wird gerade für forschende und entwickelnde Unternehmen noch wichtiger.

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 knapp 9,0 ha an den fünf Standorten **in Garbsen und Hannover** (Technologiepark am Campus Maschinenbau Garbsen, Hannover/Wissenschaftspark Marienwerder Science Area 30X [drei Teilflächen] und Kirchrode) muss trotz leichter Steigerungen in den zurückliegenden Jahren weiterhin als nicht ausreichend bewertet werden.

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 (bspw. 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 am 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 Hüttengelände in Neustadt sowie das VION-Gelände in Wunstorf gefördert und befinden sich in der Umsetzung.

Beim Flächenpotenzial der Brachen ist in den zurückliegenden Jahren eine zunehmende Fluktuation der erfassten Flächen augenfällig. So hat sich die Anzahl der in dieser Kategorie betrachteten Flächen von 2019 bis 2022 von 16 auf acht Flächen halbiert, konnte jedoch 2023 einen Zuwachs um zwei Flächen und 2024 um vier Flächen verzeichnen. Im zurückliegenden Jahr sank die Anzahl der erfassten Brachen um eine Fläche. Hierbei werden bereits gelistete Flächen neuen Nutzungen zugeführt und aus der Liste entfernt, während andere Flächen der Liste über die Einstufung als Brache hinzugefügt werden.

Ursächlich für die Reduktion des Brachenbestands ist der Umstand, dass geringer belastete 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. Daher sind die Entwicklungen um eine mögliche Zukunft des Deurag-Nerag-Geländes besonders zu begrüßen.



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

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