

HANNOVER



Standortinformationen

GEWERBEFLÄCHENMONITORING 2022

LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

VORWORT

Das Gewerbeflächenmonitoring der Region Hannover gilt als bundesweit herausragendes Beispiel für die Wirtschaftsförderungskooperation zwischen Städten und Gemeinden innerhalb eines Wirtschaftsraums. Seit dem Jahr 2005 werden jährlich die Umsätze und das Angebot an verfügbaren und geplanten Gewerbeflächen gegenübergestellt und bewertet.

Im Monitoringbericht 2018 wurde im Rahmen eines Gemeinschaftsprojektes mit allen 21 regionsangehörigen Kommunen und der Regionalplanung mit den „Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung 2025“ ein Handlungsrahmen für die mittelfristige regionale Flächenentwicklung erarbeitet. Die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen (veröffentlicht im Gewerbeflächenmonitoring 2019) verdeutlichen, dass in einigen Kommunen erhebliche Flächenengpässe bestehen und der Nutzung von Brachflächen sowie Innenentwicklungspotenzialen noch mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden muss.

Nur durch eine gemeinsame kommunal abgestimmte Flächenentwicklung kann langfristig ein marktgerechtes Flächenangebot mobilisiert werden. Um konkrete Entwicklungsprojekte mit den Kommunen umsetzen zu können, hat die Regionsversammlung am 26. Februar 2019 eine entsprechende Förderrichtlinie (REGIP Regionales Gewerbeflächeninvestitionsprogramm) verabschiedet. Diese Richtlinie ist das Ergebnis des Gemeinschaftsprojektes zu den „Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung 2025“ und mit den Kommunen abgestimmt. Mit Beschluss der Regionsversammlung vom 23. Februar 2021 wurde die REGIP-Richtlinie dahingehend geändert, dass als Voraussetzung für die Förderung Kriterien der Nachhaltigkeit der Gewerbeflächenentwicklung (Mindeststandards) im Maßnahmenkonzept Berücksichtigung finden. Für besonders nachhaltige Plankonzepte gelten dabei bevorzugte Förderkonditionen.

Kontakt:

Region Hannover
Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
Rainer Meyer
Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7 | 30165 Hannover
rainer.meyer@region-hannover.de
www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de

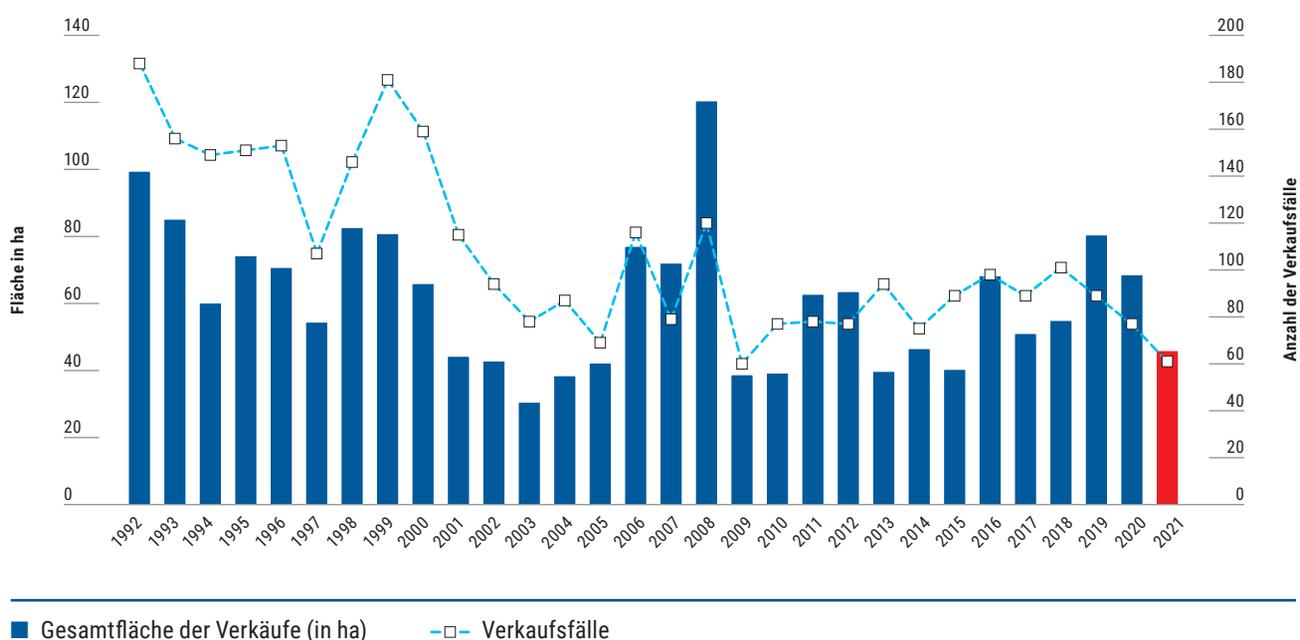
INHALT

1	ZUSAMMENFASSUNG	4
2	GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE	10
	2.1 Gewerbeflächenumsatz	10
	2.1.1 Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle	11
	2.1.2 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen	14
	2.1.3 Regionale Verteilung des Flächenumsatzes	14
	2.1.4 Flächenumsatz nach Verkehrsanbindung	15
	2.1.5 Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise	16
	2.1.6 Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Grundstückskäufer und Nutzergruppen	18
	2.2 Grundstücksanfragen	19
	2.2.1 Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen	19
	2.2.2 Anfragen nach Nutzergruppen	20
	2.2.3 Anfragen nach Standortanforderungen	20
	2.2.4 Herkunft der Anfragen	21
3	GEWERBEFLÄCHENANGEBOT	22
	3.1 Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick	22
	3.2 Gewerbeflächenangebot nach Anbindungsqualität	26
	3.2.1 Autobahnanbindung	26
	3.2.2 ÖPNV-Anbindung	27
	3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente	28
	3.4 Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen	29
4	VORSCHAUFLÄCHEN: PLANUNGSABSICHTEN FÜR FLÄCHENNEUAUSWEISUNGEN	36
5	BEWERTUNG DES GESAMTEN GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS	40
	5.1 Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen	41
	5.2 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator	43
6	DAS REGIONALE GEWERBEFLÄCHENINVESTITIONSPROGRAMM (REGIP)	45
	6.1 Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung	45
	6.2 Förderrichtlinie REGIP für regional bedeutsame und nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungsmaßnahmen	48

1. ZUSAMMENFASSUNG

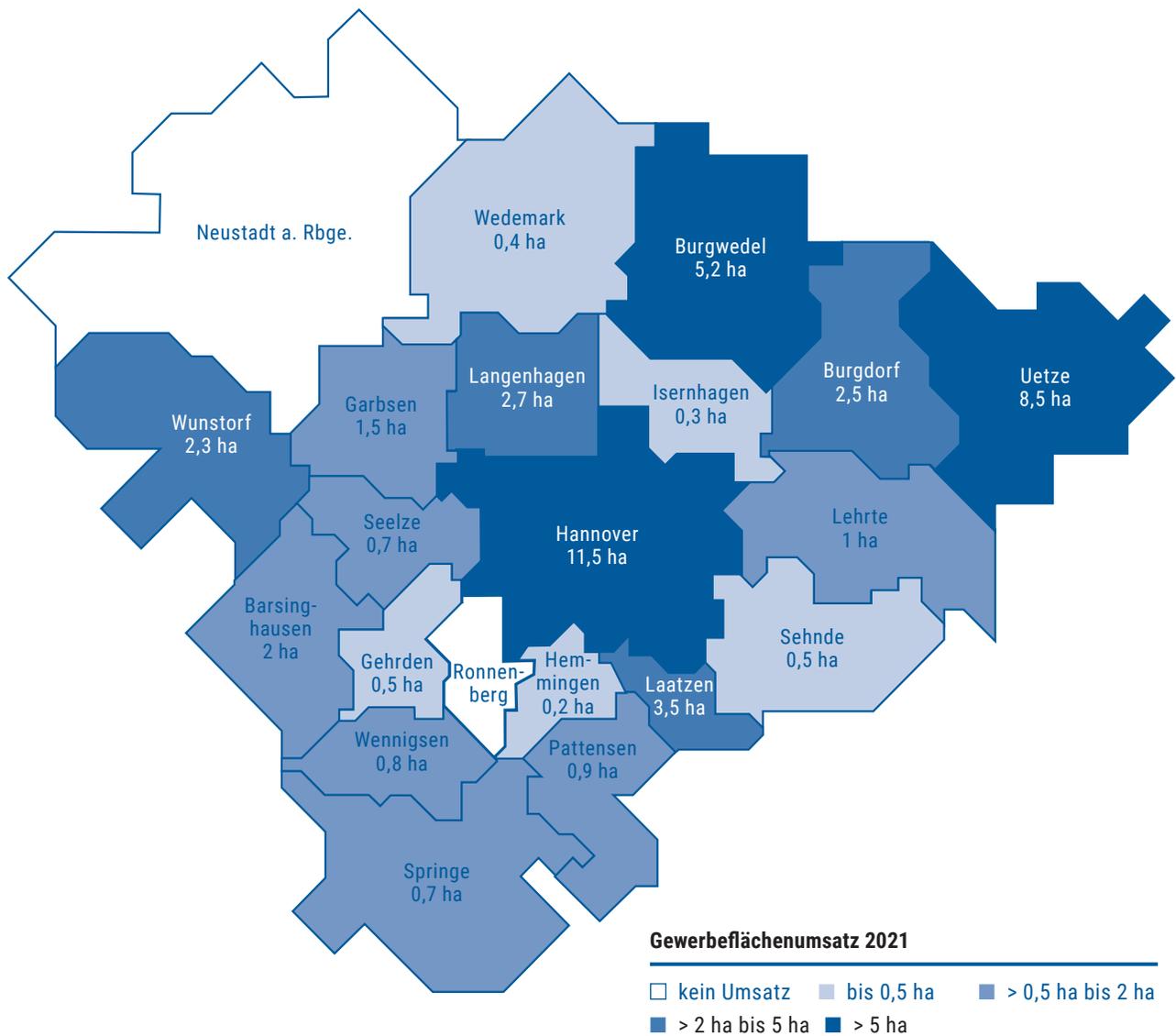
Der **Gesamtumsatz** baureifer Gewerbegrundstücke beträgt 2021 insgesamt 46 ha und ist damit gegenüber 2020 (68,3 ha) stark rückläufig. Er liegt zugleich deutlich unter dem langjährigen Durchschnittsumsatz seit 1992 von 63 ha. Der starke Rückgang dürfte im Wesentlichen auf die geringe Verfügbarkeit baureifer Gewerbeflächen, aber auch auf die Rückstellung von Investitionsentscheidungen der Unternehmen aufgrund der Corona-Pandemie zurückzuführen sein.

Verkäufe baureifer Gewerbegrundstücke 1992 bis 2021 (siehe auch Abb. 1, S. 11)



- › Den höchsten **Flächenumsatz** verzeichnet die Landeshauptstadt Hannover mit 11,5 ha, gefolgt Uetze (8,5 ha), Burgwedel (5,2 ha) und Laatzen (3,5 ha). **Kommunen mit den meisten Verkaufsfällen** 2021 sind die Landeshauptstadt Hannover, gefolgt von Barsinghausen.

Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2021 (siehe auch Abb. 2, S. 13)

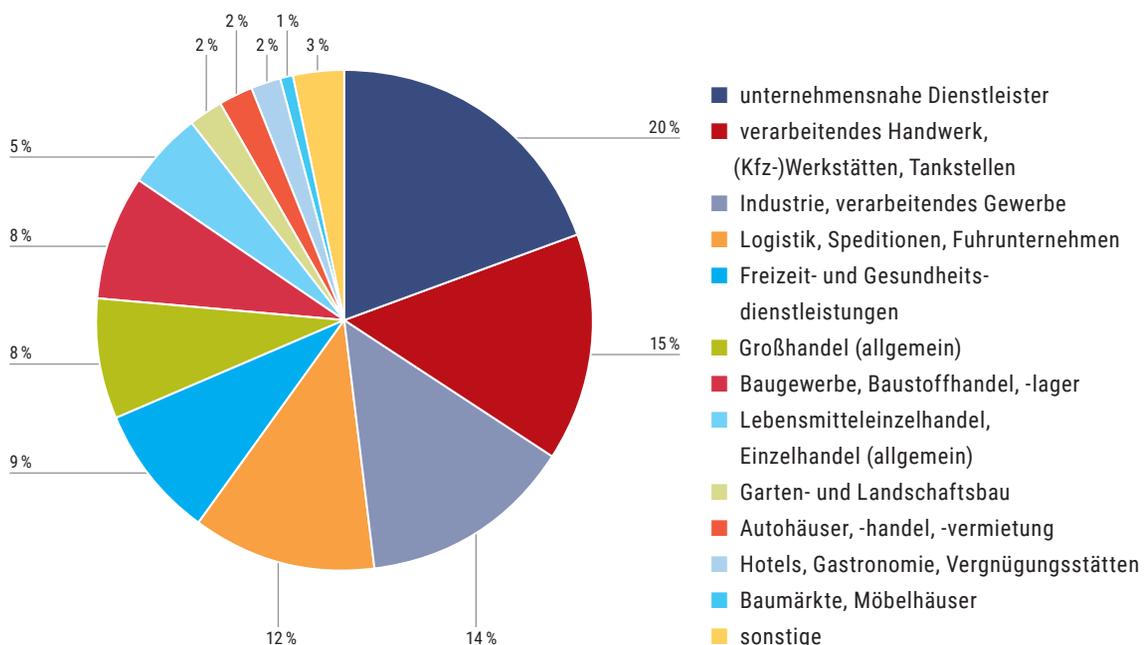


- › Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes 2021 hinsichtlich der **Größenklassen** liegt zu 70 % bei Flächen bis 5.000 qm und damit etwas unter dem langjährigen Mittel von 75 %.
- › Der **Umsatz von Gewerbeflächen mit sehr guter überregionaler Verkehrsanbindung** (maximal 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) ist mit 21 % (Vorjahr 36 %) auf einen den niedrigsten Werte in der Gesamtberichtsperiode gefallen (Mittel seit 1992: 38 %).
- › Der **Durchschnittspreis aller verkauften Grundstücke** 2021 beträgt ca. 177 €/qm und ist damit zum Vorjahr (77 €/qm) sehr stark gestiegen. Lediglich Lagen mit sehr ungünstiger Anbindung (> 10 km zur Autobahn) verzeichnen einen leichten Preisrückgang.
- › **Herkunft der Grundstückskäufer:** 47 % der Fälle kommen aus der jeweiligen Kommune, das ist deutlich weniger als im Vorjahr (67 %), auch im langjährigen Schnitt (59 %). Überregionale Ansiedlungen liegen mit

14 % leicht über dem Niveau des Vorjahres (12 %) und geringfügig über dem Gesamtdurchschnitt (8,5 %).

- › Bei den **Anfragen nach Gewerbegrundstücken** ist der überregionale Anteil mit 45 % gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (39 %). Rückläufig ist der Anteil der Anfragen nach kleinen Grundstücken bis 2.000 qm (von 42 auf 36 %), während große Flächen mit über 10.000 qm etwas stärker nachgefragt werden (Anstieg von 19 auf 23 %). Bezogen auf Nutzergruppen belegen die unternehmensnahen Dienstleister mit 20 % Platz eins, gefolgt von verarbeitendem Handwerk/(Kfz-)Werkstätten/Tankstellen mit 15 %, Industrie/verarbeitendem Gewerbe mit 14 % und Logistik/Speditionen/Fuhrunternehmen mit 12 %.

Flächenanfragen nach Nutzergruppen (siehe auch Abb. 11, S. 20)



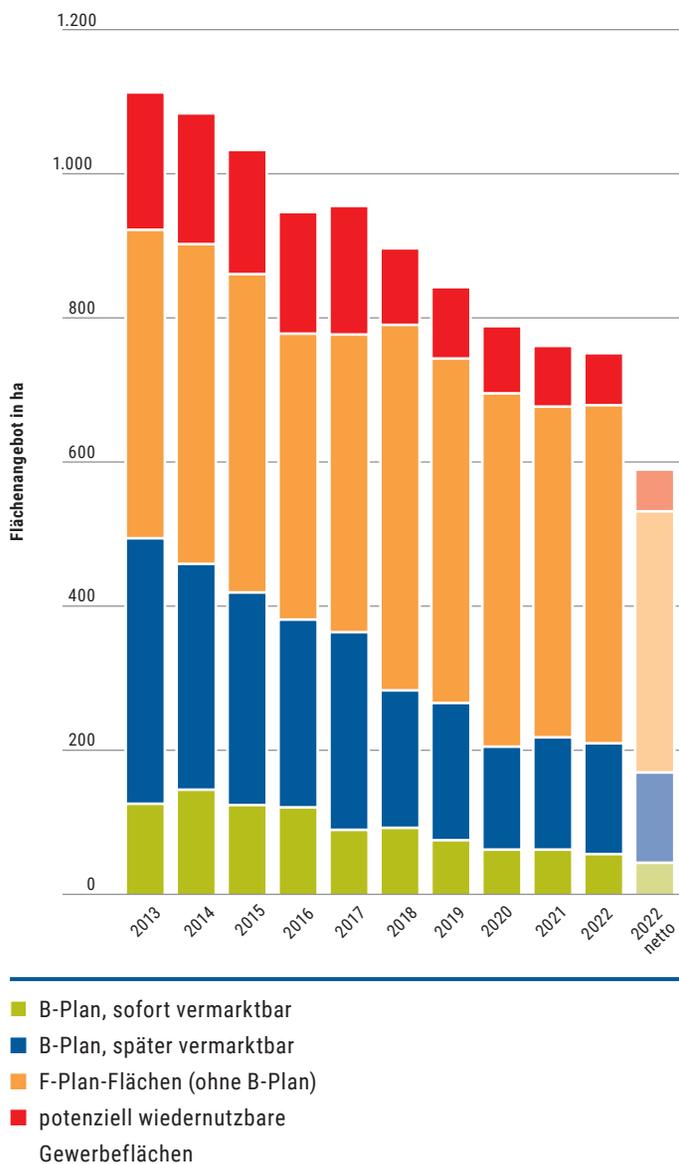
- Das **Gewerbeflächenangebot** (Stand März 2021) ist mit 677,1 ha gegenüber dem Vorjahr (675,1 ha) fast unverändert geblieben. Im Verlauf der letzten fünf Jahre hat sich das Angebot jedoch um ca. 21 % reduziert. Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert sich das Angebot in

 - 54,4 ha sofort vermarktbar B-Plan-Flächen (erschlossen, kommunales Eigentum),
 - 153,7 ha später vermarktbar B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum),
 - 469 ha F-Plan-Flächen (ohne rechtskräftigen B-Plan).

- Nur rund **2 % aller Gewerbeflächen** i. S. des o. g. Gewerbeflächenangebotes (16,5 ha) sind sowohl **sehr verkehrsgünstig gelegen** (< 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) als auch als **sofort vermarktbar** (erschlossen mit Bebauungsplan und in öffentlichem Eigentum) einzustufen.

- Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten sind vor allem **GI-Flächen** wegen der Eignung für Drei-Schicht- oder Nachtbetrieb für Logistikunternehmen und Projektentwickler von Interesse. Das Flächenpotenzial der GI-Flächen in F- und B-Plänen beträgt 99 ha (Vorjahr 103 ha). Von den GI-Flächen besitzt derzeit lediglich der Standort Wedemark-Berkhof die Eignung für größere Logistikansiedlungen, weil er über ein zusammenhängendes Flächenpotenzial von 5 ha verfügt und direkt an der Autobahn liegt.

Gewerbeflächenangebot nach Vermarktungsreife 2013 bis 2022 (siehe auch Abb. 14, S. 23)

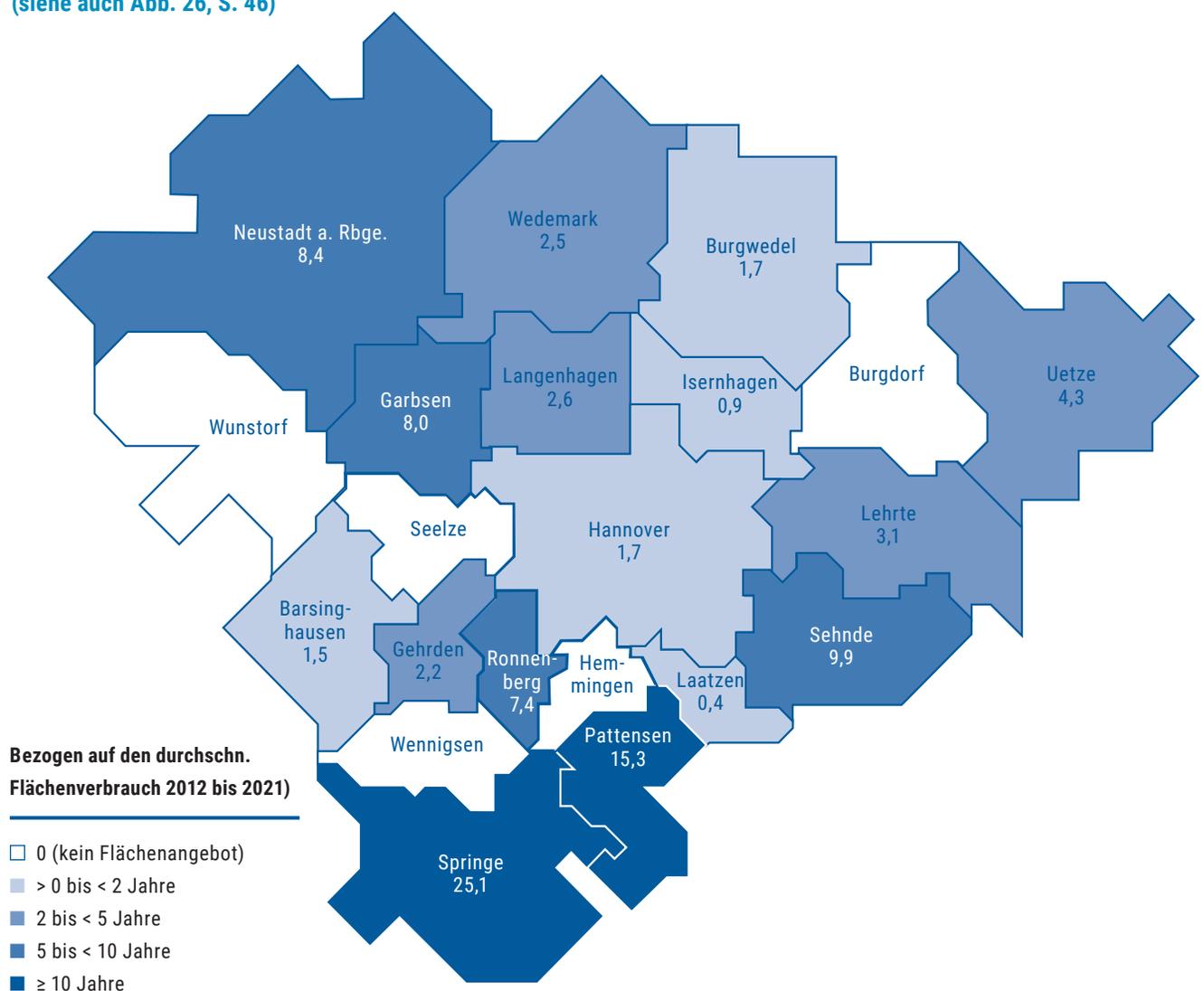


› Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, werden seit 2013 zusätzlich zum Flächenangebot **potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen** erfasst. Altlasten und/oder Altbebauung verhindern bei diesen Flächen derzeit eine Nachnutzung und begründen einen in der Regel jahrelangen Leerstand. Es handelt sich um **neun Objekte mit insgesamt 72 ha** (Vorjahr zwölf Flächen mit 84 ha), davon befinden sich über 70 % der Gesamtbrachflächen in der Landeshauptstadt Hannover. Städtebauliche Planungskonzepte, Fachgutachten und Machbarkeitsstudien können einen Beitrag dazu leisten, Brachen wieder gewerblich zu mobilisieren oder für andere Nutzungsarten (z. B. Wohnen) umzunutzen. Drei Pilotprojekte wurden von der Region Hannover

mit Zuschüssen gefördert und sollen überwiegend für Wohnbauprojekte wiedergenutzt werden (Zuckerfabrik Ronnenberg-Weetzen, Hüttengelände in Neustadt, VION-Gelände in Wunstorf).

› Zurzeit sind in den Kommunen Vorschauflächen (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen ohne B-Plan- oder F-Plan-Festsetzung) in einer Größenordnung von ca. 553 ha in der Diskussion. Der Anteil besonders autobahnnaher Vorschauflächen (< 2 km, ohne Ortsdurchfahrt) liegt bei 46 %. Lediglich zwei Flächen – Ronnenberg-Nordost und Garbsen-Meyenfeld/Ostfeld – mit 2 % des Gesamtflächenpotenzials könnten nach Abfrage der Kommunen kurz- bis mittelfristig in Bau-recht überführt werden.

Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots (mit rechtskräftigem B-Plan) in den Kommunen (siehe auch Abb. 26, S. 46)



- › Auf der Grundlage des Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre wurde die **rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots der B-Plan-Flächen in Jahren** ermittelt. In 15 der 11 Kommunen (wie im Vorjahr) liegt die Reichweite des Flächenangebots unterhalb der kritischen Fünf-Jahres-Grenze, ein Zeitraum, der im Durchschnitt für die Überplanung und Erschließung neuer F-Plan- oder Vorschauflächen benötigt wird. Burgdorf, Hemmingen, Seelze, Wennigsen und Wunstorf verfügen aktuell sogar gar nicht über ein Gewerbeflächenangebot mit rechtskräftigem B-Plan. Als kritisch ist die rechnerische Reichweite – wie bereits im Vorjahr – vor allem für die Standorttypen Logistik, Dienstleistungen sowie wissens- und technologieorientiertes Gewerbe einzustufen.
- › Die Region Hannover hat sich mit den Kommunen auf **Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung** mit einem Zeithorizont bis 2025 verständigt. Diese beinhalten

 - die Sicherstellung eines Gewerbeflächenangebots für alle Kommunen mit einer rechnerischen Reichweite von mindestens fünf Jahren als Grundbedarf,
 - die Mobilisierung zusätzlicher Gewerbeflächen an den Arbeitsstättenschwerpunkten des RROP, insbesondere für Industrie und Produktion, Dienstleistungen und Logistik,
 - die Schaffung von Schwerpunktstandorten für großbetriebliche Ansiedlungen von Industrie- und Produktions- sowie Logistikbetrieben in ausreichender Dimensionierung für die überregionale Vermarktung an autobahnnahe Standorten (Grundlage: Logistikflächenkonzept der Region Hannover),
 - die Mobilisierung unzureichend genutzter Innenentwicklungsareale in Bestandsgewerbegebieten bzw. von Gewerbebrachen an geeigneten Standorten, um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen.
- › Zur Umsetzung der Leitlinien hat die Region Hannover 2019 die **Förderrichtlinie für ein „Regionales Gewerbeflächeninvestitionsprogramm“ (REGIP)** verabschiedet, um die Kommunen bei regional bedeutsamen Gewerbeflächenentwicklungsmaßnahmen finanziell zu unterstützen. Dabei kann es sich um neue Gewerbegebiete wie auch Maßnahmen der Brachflächenrevitalisierung oder Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gewerbegebieten handeln. Seit dem 23. Februar 2021 ist eine weitere **Fördervoraussetzung**, dass **Nachhaltigkeitskriterien** – Mindeststandards zur städtebaulichen Planung, zu Regenwassermanagement und Bodenschutz, Stadtklima und Biodiversität, Energieversorgung und nachhaltiger Mobilität – **der Gewerbeentwicklung** als Grundlage des Planungskonzeptes zugrunde gelegt werden. Antragsberechtigt sind die Städte und Gemeinden in der Region Hannover. Die Förderung ist zweistufig angelegt: In der Initialphase werden nichtrückzahlbare Zuschüsse für die gutachterliche Bestandsaufnahme des Maßnahmegebiets und eine Einschätzung von Chancen und Risiken der Realisierung gewährt. In der Umsetzungsphase werden investive Maßnahmen wie Grunderwerb, Erschließung, Abbruch, Sanierung und Grünordnungsmaßnahmen mit Darlehen gefördert. Im Rahmen der Initialphase wurden im Jahr 2019 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept Burgdorf, die Erweiterung des Gewerbebereichs Pattensen sowie die Erweiterung und Revitalisierung des Gewerbegebietes Ronnenberg-Nordost mit Zuschüssen gefördert. Als **erstes Projekt** entsprechend der geänderten Richtlinie für **nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung** hat die **Stadt Barsinghausen** Anfang 2022 einen Förderzuschuss für die **Erweiterung des Gewerbegebietes Calenberger Kreisel** mit südlich angrenzendem Gewerbequartier erhalten.

2. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die Nachfrageseite umfasst den tatsächlichen Flächenumsatz im Jahr 2021 auf Grundlage dokumentierter Flächenverkäufe (Kapitel 2.1). Darüber hinaus werden auch Flächenanfragen ausgewertet (Kapitel 2.2), um Hinweise auf möglicherweise nicht zu bedienende Flächenqualitäten zu erhalten.

2.1 Gewerbeflächenumsatz

Zur Erfassung des Gewerbeflächenumsatzes kann auf zwei Datenquellen zurückgegriffen werden:

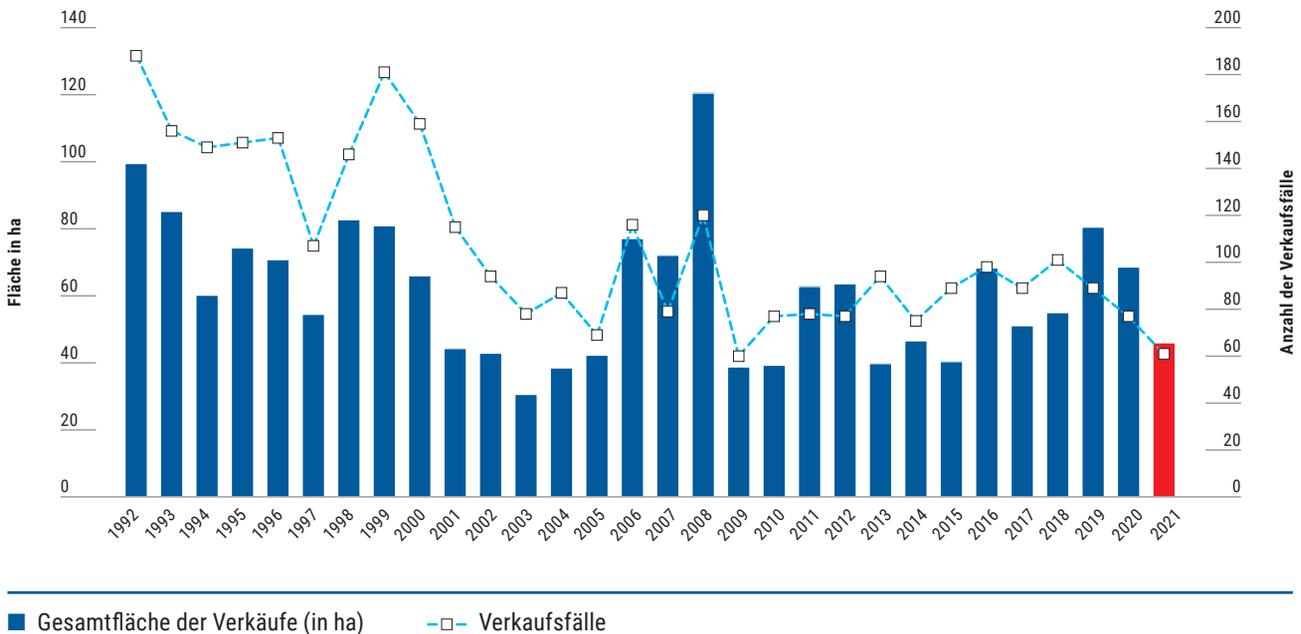
- › Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hannover, Katasteramt (im Folgenden: Katasteramt), liefert anonymisierte Daten über baureife Gewerbeflächen (siehe Auswertungen zu 2.1.1 bis 2.1.5). Es handelt sich in der Regel um unbebaute Grundstücke,¹ die nach BauNVO als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan (F-Plan) ausgewiesen sind. Um die Anonymität sicherzustellen, sind die einzelnen Kauffälle lediglich nach Kommunen und Gewerbegebieten bzw. Ortsteilen mit vorhandenem Gewerbebestand aufgeschlüsselt.² Angaben zur Flächengröße und zum Kaufpreis liegen für alle Kauffälle vor, jedoch über die Art der Nutzung nur sehr pauschalierte Angaben (z. B. Gewerbe, Industrie, Handel, Parkplatz).

- › Ergänzend wird jährlich eine Abfrage zu Flächenverkäufen bei den Kommunen (über die kommunalen Wirtschaftsförderungen) durchgeführt, um zusätzliche Informationen zu erhalten, die die anonymisierten Daten des Katasteramts nicht liefern. Dies betrifft neben konkreten Angaben zur Lage (auch Einzellagen) vor allem Angaben zur Branche bzw. Nutzergruppe und zur Herkunft der Käufer (siehe Auswertungen zu 2.1.6).
- › Die beiden Datenquellen sind nicht deckungsgleich. Die von den Kommunen gemeldeten Verkäufe enthalten zum Teil auch Grundstücke in Misch- (MI) oder Sondergebieten (SO) für großflächigen Einzelhandel. Weiterhin verfügen einige Kommunen nicht über eine vollständige Übersicht über alle veräußerten Gewerbegrundstücke, insbesondere wenn sie von privater Seite verkauft wurden. Das Volumen der von den Kommunen für 2021 gemeldeten Flächenumsätze entspricht von daher nicht dem Umfang der vom Katasteramt gemeldeten Flächenverkäufe. Auswertungen zu Nutzergruppen und Herkunft der Käufer, die sich auf die Kommunen als Datenquelle beziehen, können insofern nur Tendenzaussagen liefern.

¹ Sogenannte „Abbruchobjekte“, die bereits vorher baulich genutzt waren, betreffen nur knapp 3 % der Fälle über die gesamte Berichtsperiode.

² Kauffälle gewerblicher Grundstücke außerhalb ausgewiesener Gewerbegebiete sind lediglich der jeweiligen Kommune (ohne nähere Ortsbestimmung) zugeordnet.

Abb. 1: Verkäufe baureifer Gewerbegrundstücke 1992 bis 2021



2.1.1

Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

Die Daten des Katasteramtes Hannover weisen für das Jahr 2021 einen Gesamtumsatz von 46 ha aus. Der Wert liegt weit unter dem Niveau des langjährigen Durchschnittsumsatzes (1992 bis 2021) von p. a. 64,6 ha. 2020 lag er noch bei 68,3 ha,³ 2019 sogar bei 80,5 ha. Der starke Umsatzrückgang dürfte im Wesentlichen auf die Rückstellung von Investitionsentscheidungen der Unternehmen aufgrund der im Frühjahr 2020 einsetzenden Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Abb. 1 zeigt – bei großen unterjährigen Schwankungen über den Gesamtzeitraum – bis zum Jahr 2005 einen deutlichen Trend zur Abnahme der Verkaufsfälle. Nach zwischenzeitlicher Zunahme bis 2008 hat sich das Niveau der Verkäufe bei etwa 85 Fällen stabilisiert. Im Jahr 2021 fällt die Zahl der Verkäufe allerdings mit 61 auf den niedrigsten Wert seit 2010. Die Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen. Im Jahr 2021 liegt der Durchschnitt bei 7.500 qm je Flächenverkauf.⁴

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

➤ Beim **Flächenumsatz für das Jahr 2021** (vgl. auch Abb. 2) steht die Landeshauptstadt Hannover mit

11,5 ha an der Spitze. Auf den nächsten Plätzen folgen Uetze mit 8,5 ha, Burgwedel mit 5,2 ha und Laatzen mit 3,5 ha Umsatz. Im Vergleich zum jeweiligen langjährigen Mittel seit 1992 erreichen 2021 nur Uetze, Burgwedel und Burgdorf einen überdurchschnittlichen Jahresumsatz.

- Beim **Umsatz über den Gesamtzeitraum** seit 1992 nehmen die Landeshauptstadt Hannover (353,5 ha), Lehrte (199,2 ha), Langenhagen (192,4 ha) und Barsinghausen (135,4 ha) Spitzenpositionen ein.
- In Bezug auf die **Flächenverkäufe im Jahr 2021** liegt die Landeshauptstadt Hannover mit zwölf Fällen vorn, gefolgt von Barsinghausen (acht Fälle).
- Die meisten **Verkäufe im langjährigen Vergleich** seit 1992 entfallen auf Hannover mit 530 Fällen, gefolgt von Neustadt (214), Wunstorf (211) und Isernhagen (207).

³ Im Gewerbeflächenmonitoring 2021 war für 2020 ein Umsatz von lediglich 38,4 ha ausgewiesen. Es wurden insgesamt zehn Verkaufsfälle nach Redaktionsschluss nachgemeldet (insgesamt 77 Fälle).

⁴ In den Jahren 1992 bis 2003 lag die Durchschnittsgröße je Flächenverkauf bei 4.800 qm, im Zeitraum 2004 bis 2021 ist sie auf 6.800 qm gestiegen.

Tab. 1: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen seit 1992

Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2021 (in ha)	Durchschnittl. Flächenumsatz p. a. 1992 bis 2021 (in ha)	davon 2021 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2021	davon 2021
Barsinghausen	135,4	4,7	2	121	8
Burgdorf	50,2	1,7	2,5	124	3
Burgwedel	40,9	1,4	5,2	97	4
Garbsen	94,4	3,3	1,5	168	4
Gehrden	27,4	0,9	0,5	103	2
Hemmingen	23,5	0,8	0,2	99	2
Isernhagen	72,3	2,5	0,3	207	3
Laatzen	84,6	2,9	3,5	155	3
Langenhagen	192,4	6,6	2,7	171	1
Lehrte	199,2	6,9	1	195	2
LHH	353,5	12,2	11,5	530	12
Neustadt	76,2	2,6		214	
Pattensen	39,8	1,4	0,9	63	1
Ronnenberg	25,6	0,9		68	
Seelze	44,3	1,5	0,7	139	3
Sehnde	76,5	2,6	0,5	105	2
Springe	47,8	1,6	0,7	103	2
Uetze	59,7	2,1	8,5	107	2
Wedemark	101,5	3,5	0,4	178	1
Wennigsen	14,5	0,5	0,8	61	3
Wunstorf	113,5	3,9	2,3	211	3
Summe	1.873,2	64,6	45,7	3.219	61

Abb. 2: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2021

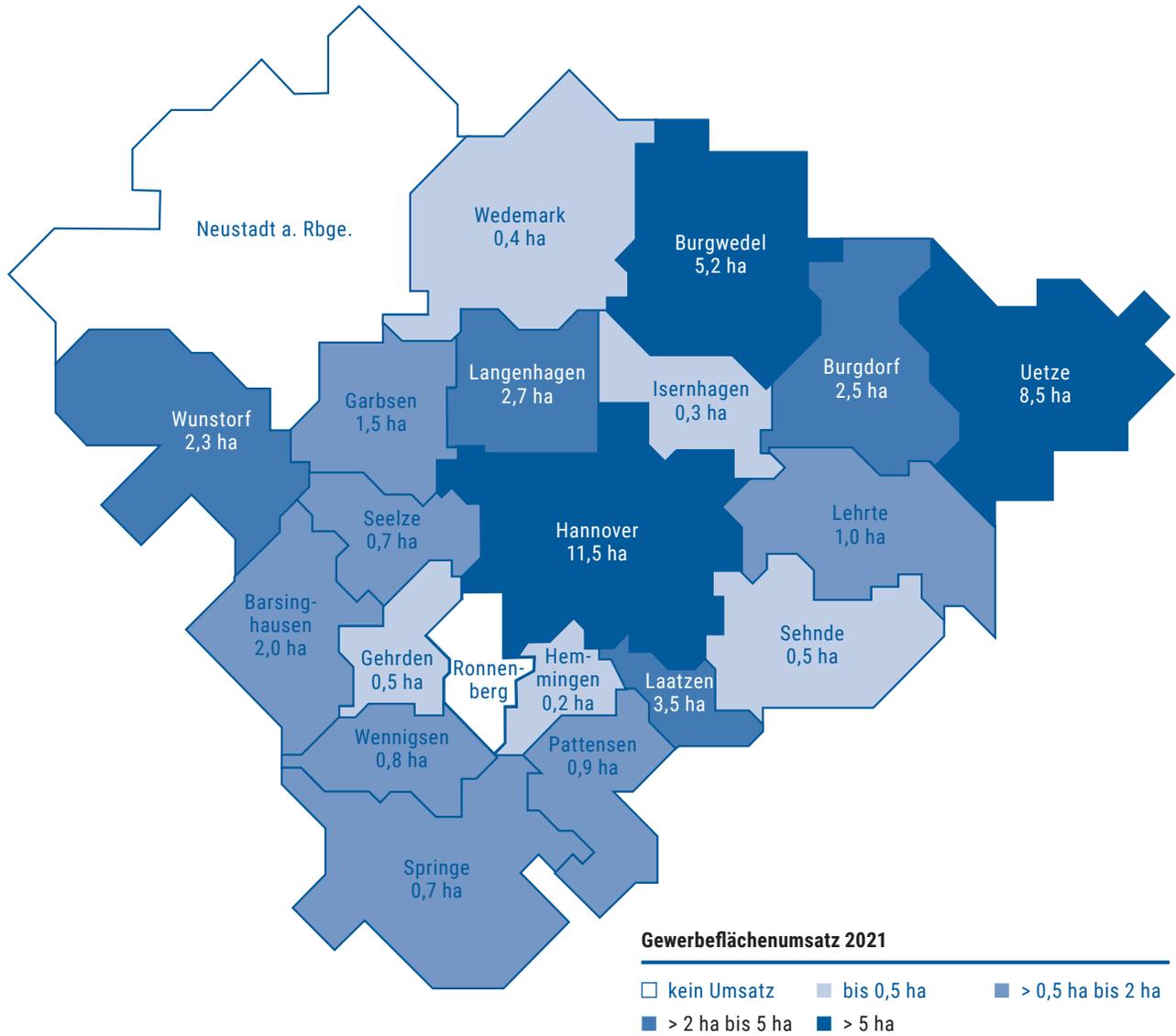
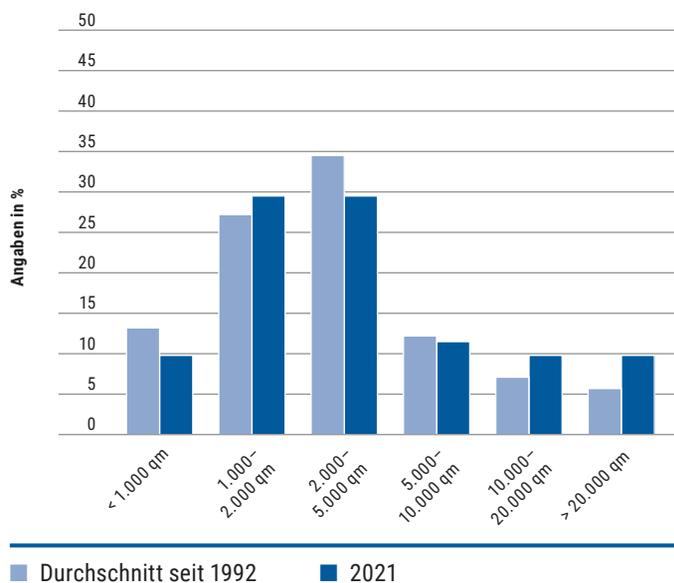


Abb. 3: Größenklassen des Gewerbeflächenumsatzes



2.1.2 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

Abb. 3 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2021 im Vergleich zum Gesamtzeitraum seit 1992 dar. 70 % des Umsatzes umfassen danach 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 20 % über dem langjährigen Durchschnitt (13 %).

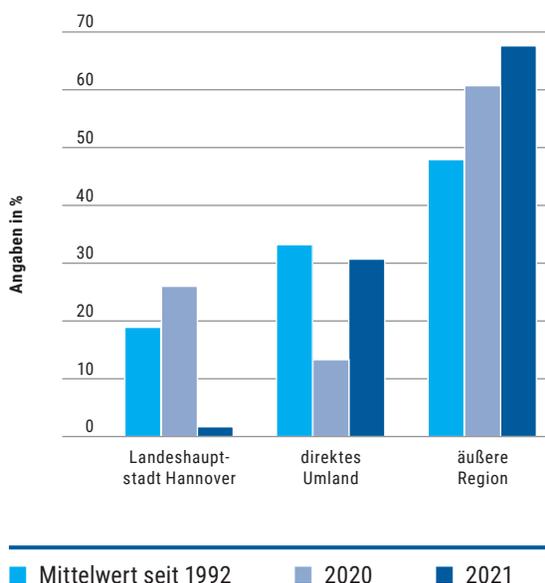
2.1.3 Regionale Verteilung des Flächenumsatzes

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen Teilzonen (Landeshauptstadt Hannover, direktes Umland, äußere Region)⁵ ist zu erkennen (Abb. 4), dass sowohl der Anteil des Umlandes mit 31 % wie auch der äußeren Region mit 68 % 2021 gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist (13 bzw. 61 %).⁶ Dementsprechend erreicht die Landeshauptstadt mit unter 2 % einen extrem niedrigen Wert (Vorjahr 26 %, Durchschnitt seit 1992: 19 %). Der Umsatz in der äußeren Region liegt zugleich weit über dem langjährigen Mittel seit 1992 (48 %).

⁵ Dem direkten Umland (angrenzend an die Landeshauptstadt Hannover) werden die Kommunen Garbsen, Gehrden, Hemmingen, Isernhagen, Laatzen (mit Ausnahme der Ortschaft Gleidingen), Langenhagen, Ronnenberg und Seelze sowie die Ortschaften Ahlten (Lehrte) und Höver (Sehnde) zugerechnet. Zur äußeren Region zählen die Kommunen Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Lehrte (mit Ausnahme der Ortschaft Ahlten), Neustadt, Pattensen, Sehnde (mit Ausnahme der Ortschaft Höver), Springe, Uetze, Wedemark, Wennigsen und Wunstorf sowie die Ortschaft Gleidingen (Laatzen).

⁶ Der hohe Umsatz in der äußeren Region beinhaltet nur sechs große Flächenverkäufe von jeweils über 10.000 qm mit einem Gesamtvolumen von über 16 ha (Burgwedel, Burgdorf, Uetze und Wunstorf; ein Verkauf in Uetze-Hänigsen umfasst allein 7,7 ha). Der Flächenumsatz im direkten Umland beruht vor allem auf zwei großen Flächenverkäufen in Laatzen (3 ha) und Langenhagen (2,7 ha).

Abb. 4: Flächenumsatz baureifer Gewerbegrundstücke nach regionalen Teilzonen



2.1.4

Flächenumsatz nach Verkehrsanbindung

Der Flächenumsatz in Abhängigkeit von der **Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung** (Entfernung zur nächsten BAB-Anschlussstelle) unterlag in der Gesamtperiode starken jährlichen Schwankungen (Abb. 5):

- Der Hektar-Umsatz von **Flächen mit sehr guter Autobahnanbindung**⁷ (maximal 2 km zur nächsten Anschlussstelle, ohne Ortsdurchfahrt) ist mit 21 % auf einen der niedrigsten Werte im langjährigen Vergleich⁸ zurückgegangen, 2021 lag er noch bei 36 %, vor der Corona-Pandemie 2019 bei 49 %. Auch der langjährige Durchschnitt seit 1992 liegt weit höher (38 %). Es handelt sich um zwölf Kauffälle, davon vier aus der Landeshauptstadt Hannover⁹. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt etwa 8.100 qm.
- Auch der **Flächenumsatz mit guter Anbindung an die Autobahn** (bis 5 km, überwiegend mit Ortsdurchfahrt) ist mit 28 % gegenüber dem Vorjahr (42 %) deutlich rückläufig und liegt leicht unter dem Durchschnitt seit 1992 (32 %). Von insgesamt 21 Käufen dieser Kategorie kommen vier aus Burgwedel, jeweils drei aus Garbsen, der Landeshauptstadt Hannover, Seelze und Wunstorf sowie zwei aus Hemmingen und Laatzen, einer aus Isernhagen. Die durchschnittliche Größe dieser 21 Flächen liegt bei ca. 5.700 qm.

- Leicht erhöht hat sich das Umsatzvolumen von Grundstücken mit **befriedigender überörtlicher Verkehrsanbindung** (5 bis 10 km zur nächsten BAB-Anschlussstelle) – und zwar von 14 % auf 20 % gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt es doppelt so hoch wie im langjährigen Mittel (10 %). Es handelt sich um insgesamt zwölf Fälle, sieben davon allein aus Barsinghausen, drei aus Burgdorf und zwei aus der Landeshauptstadt. Die Durchschnittsgröße beträgt 7.500 qm.
- Besonders stark, nämlich von 13 % auf 31 %, gestiegen ist der Umsatz von Flächen an **besonders autobahnfernen Standorten** (> 5 km), der höchste Wert seit 2014. Auch der Langjahresdurchschnitt (20 %) wird weit überschritten. Von insgesamt 14 Kauffällen stammen je drei Fälle aus Wennigsen und der Landeshauptstadt. Jeweils zwei aus Gehrden, Springe und Uetze und je einer aus Pattensen und der Wedemark. Die Durchschnittsgröße beträgt 10.000 qm¹⁰.

⁷ Sehr gut = maximal 2 km zur Autobahnanschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt, gut = maximal 5 km bzw. < 2 km mit Ortsdurchfahrt, befriedigend = > 5 bis 10 km, ungünstig = > 10 km bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle

⁸ Lediglich im Jahr 2003 (15 %) lag der Anteil sehr verkehrsgünstiger Flächen am Gesamtumsatz niedriger.

⁹ Drei Fälle aus Hannover/Anderten-Misburg sowie einer aus Lahe, je zwei Fälle aus Isernhagen und Lehrte, die übrigen aus Barsinghausen, Garbsen, Laatzen und Langenhagen

¹⁰ Die Durchschnittsgröße hat sich gegenüber dem Vorjahr (4.100 qm) stark erhöht, jedoch nur aufgrund eines einzelnen Verkaufsfalles von 7,7 ha in Uetze-Hänigsen.

Abb. 5: Flächenumsatz nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung

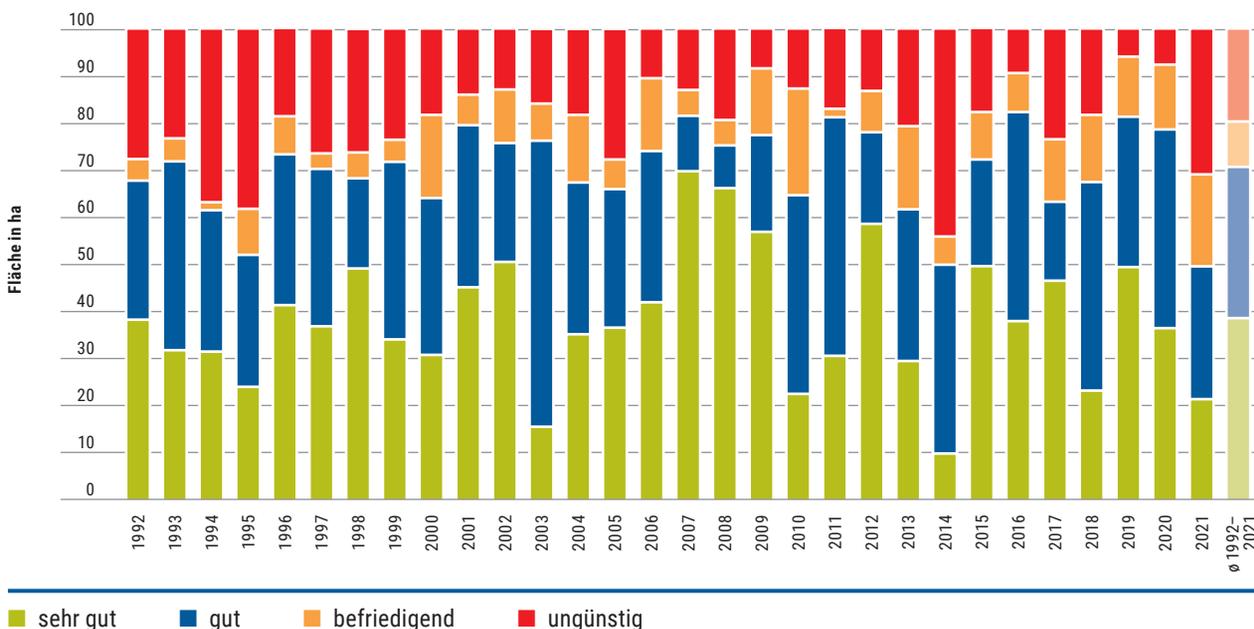
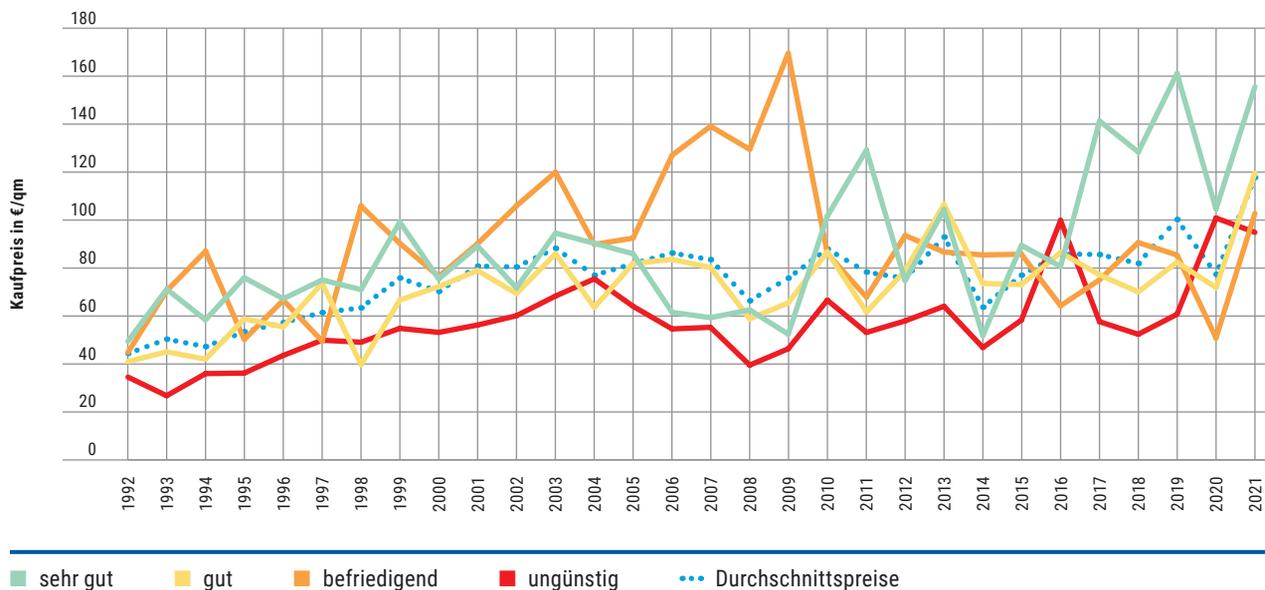


Abb. 6: Entwicklung der Durchschnittspreise des Gewerbeflächenumsatzes nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung 1992 bis 2021



2.1.5 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.

Der Durchschnittspreis der Flächenumsätze liegt 2021 mit ca. 177 €/qm (Abb. 6) weit über dem Vorjahreswert von 77 €/qm und auch über dem langjährigen Mittel von ca. 72 €/qm. Zwischen 2014 und 2019 war der Durchschnittspreis noch u. a. aufgrund erhöhter Entwicklungskosten (u. a. Naturschutz, Archäologie) gestiegen. Vom Preisanstieg im Jahr 2021 waren alle Lagen, mit Ausnahme der ungünstig angebundenen Standorte (> 10 km bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle), gleichermaßen betroffen.¹¹

Die Entwicklung der **Durchschnittspreise der veräußerten Flächen, differenziert nach regionalen Teilzonen**, zeigt im Zeitvergleich (Abb. 7), dass der Durchschnittspreis über alle regionalen Teilzonen von 2020 auf 2021 über alle Standorte deutlich zugenommen hat. Am auffälligsten ist der Anstieg in der Landeshauptstadt Hannover von 85 auf 186 €/qm. Die Preisentwicklung von 2020 auf 2021 verläuft im direkten Umland (Rückgang von 110 auf 78 €/qm) nahezu parallel zum Durchschnittspreis über alle Teilregionen.

¹¹ Der deutliche Preisrückgang der verkehrsunünstigen Standorte beruht im Wesentlichen auf einem einzigen Kauffall in Uetze-Hänigsen mit 1,96 €/qm (bei nur elf Fällen insgesamt).

Abb. 7: Entwicklung der Durchschnittspreise des Flächenumsatzes nach regionalen Teilzonen 1992 bis 2021

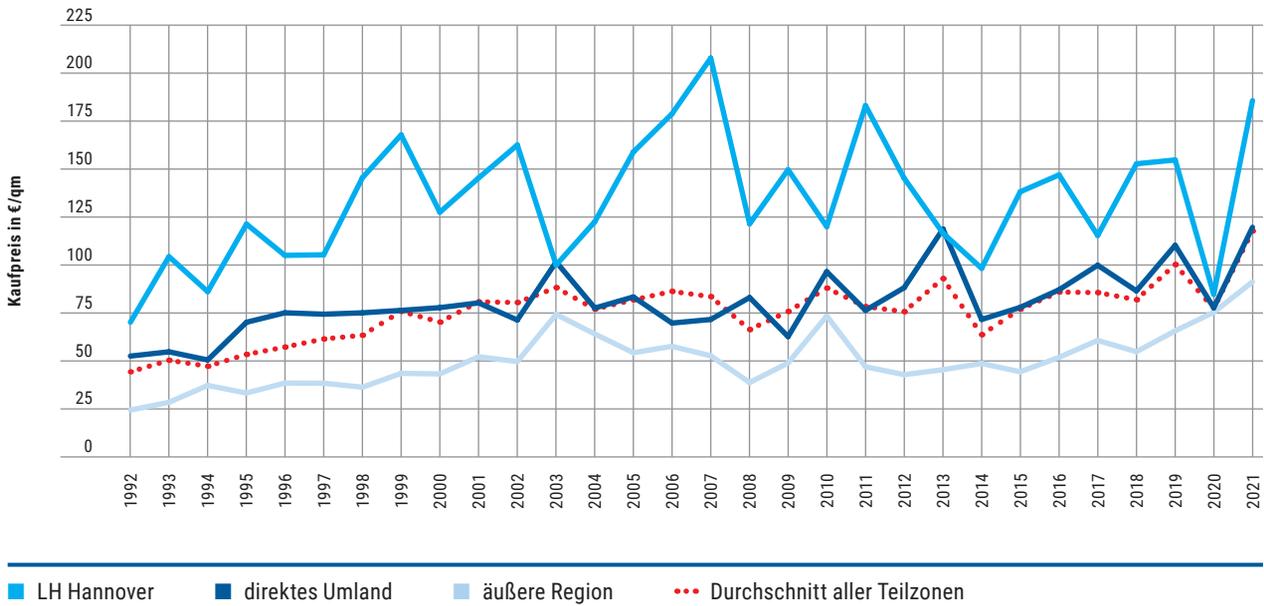
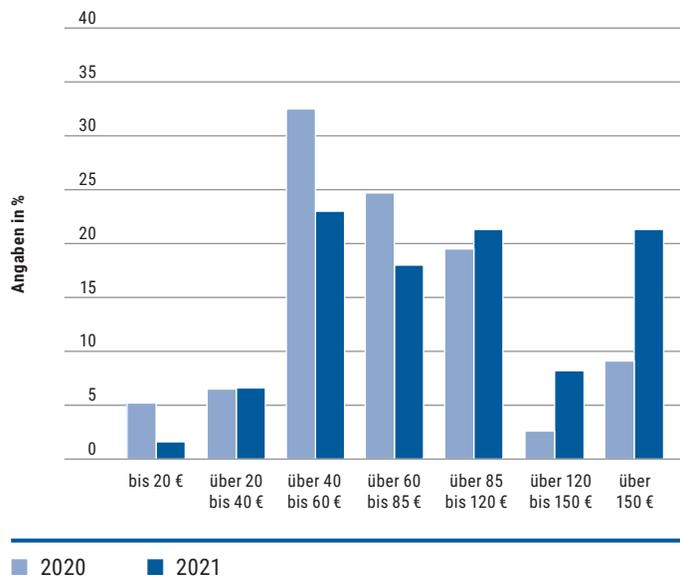


Abb. 8: Kauffälle nach Preisgruppen

Beim Vergleich des **Flächenumsatzes nach Preisgruppen** für die Jahre 2020 und 2021 fällt auf (Abb. 8), dass der Anteil der Verkäufe in den Preissegmenten von 40 bis 85 €/qm stark abgenommen hat (von 57 auf 41 %); im niedrigsten Preissegment bis 20 €/qm ist der Rückgang weniger stark. Entsprechend legt der Anteil der oberen Preisklassen ab 85 €/qm stark zu (von 31 auf 51 %), wobei der Zuwachs bei den teuersten Flächen über 150 €/qm am stärksten ausfällt (von 9 auf 21 %).



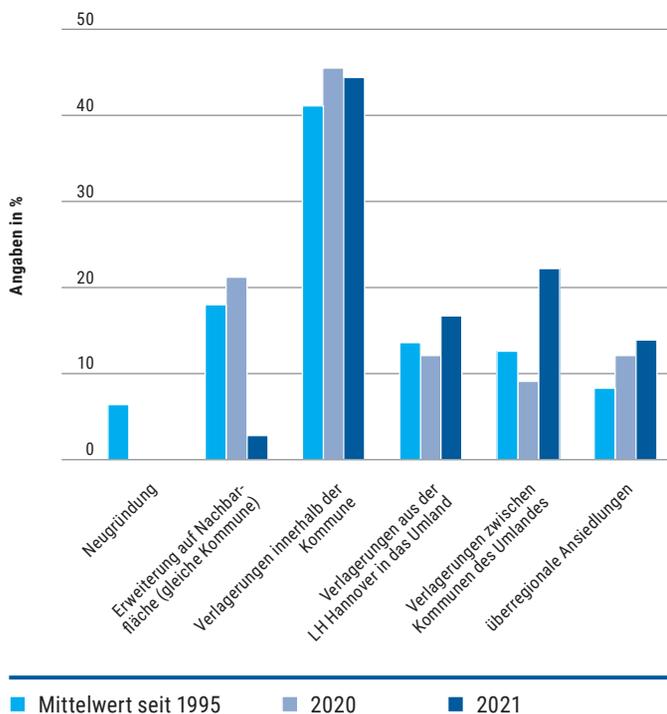
2.1.6 Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Grundstückskäufer und Nutzergruppen

Wie in den Vorjahren wurden die Kommunen zum Gewerbeflächenumsatz befragt, da Angaben zur Herkunft der Käufer und zur Art der Nutzung aus den Daten des Katasteramtes Hannover nicht ersichtlich sind. Für den Zeitraum 1995 bis 2020 liegen von den Kommunen knapp 1.392 verwertbare Kauffälle vor, darunter 35 für das Jahr 2020.¹² Eine systematische Erfassung der Verkaufsfälle nach Kommunen ist insofern eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen.

Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Grundstückskäufer** (Abb. 9) für das Jahr 2021 zeigt, dass die Bedeutung von Erweiterungskäufen auf Nachbargrundstücken gegenüber 2019 am stärksten rückläufig ist (von 21 auf 3 %). Häufiger als im Vorjahr vertreten sind dagegen Verlagerungen zwischen Kommunen, entweder von der Landeshauptstadt Hannover ins Umland oder zwischen zwei Umlandkommunen. Dabei liegt der Zuwachs bei Verlagerungen zwischen zwei Umlandkommunen etwas höher (von 9 auf 22 %). Der Anteil überregionaler Flächenumsätze liegt bei 14 % geringfügig über dem Vorjahrwert (12 %) bzw. deutlich über dem langjährigen Mittel von 8,5 %.

Bei den Fallzahlen der **Grundstücksverkäufe nach Nutzungen** bilden die Gruppen „unternehmensnahe Dienstleister“ mit 14 Verkäufen, „verarbeitendes Handwerk/Werkstätten“ mit sieben Fällen sowie „Logistik/Speditionen/Fuhrunternehmen“ die Spitzengruppen. Bezogen auf das Flächenvolumen liegen die drei Gruppen „sonstige unternehmensnahe Dienstleister“ (41 %), „Logistik/Speditionen/Fuhrunternehmen“ (36 %)¹³ und „Großhandel“ (4 %) auf den oberen Plätzen.

Abb. 9: Flächenverkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer



¹² Die Daten der Kommunen und des Katasteramtes sind aufgrund der unterschiedlichen Erfassungsmethodik nicht direkt vergleichbar (vgl. Abschnitt 2.1). Weiterhin reichen in einigen Kommunen die Datenreihen nicht bis zum Jahr 1995 zurück.

¹³ Im Segment Logistik wurden nur vier Fälle (darunter ein Verkauf in Barsinghausen-Groß Munzel von allein 13,6 ha), im Großhandel lediglich zwei Fälle gemeldet.

2.2 Grundstücksanfragen

Weitere qualitative Aussagen zur Gewerbeflächen-nachfrage bietet die Auswertung der Standortanfragen im Hinblick auf Herkunft, die gewünschte Grundstücksgröße und Anforderungen an den Standort. Hierzu liegen für 2021 insgesamt 268 verwertbare Fälle¹⁴ vor. Davon hatten sich 153 Anfragen zwischenzeitlich erledigt, in den meisten Fällen, weil nach näherer Prüfung die Flächenangebote nicht den Vorstellungen der Interessenten entsprachen. Bei weiteren 105 Fällen war die Bearbeitung noch nicht abgeschlossen, in sechs Fällen sind konkrete Ansiedlungsverhandlungen noch in Bearbeitung, vier Fälle mündeten in einen Flächenverkauf.

2.2.1

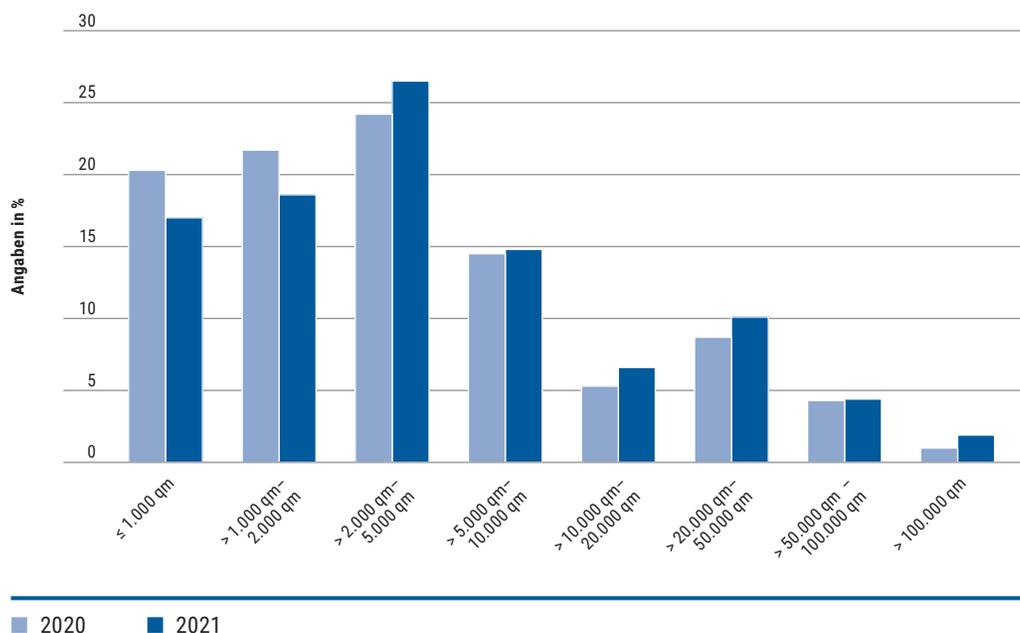
Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen

Bei den Flächenanfragen nach Flächengröße fällt auf, dass der Anteil für kleine Grundstücke bis 2.000 qm gegenüber dem Vorjahr rückläufig ist (von 42 auf 36 %), während er in der nächstfolgenden Gruppe mittelgroßer Flächen bis 5.000 qm von 24 auf 26,5 % leicht zugenommen hat. Zusammengefasst hat auch die Nachfrage nach großen bis sehr großen Flächen ab 10.000 qm zugenommen, zusammengefasst von 19 auf 23 % (Abb. 10).¹⁵

¹⁴ Ausgewertet wurden Anfragen, die vom Unternehmensservice der Region Hannover sowie den Kommunen erfasst wurden, soweit diese Grundstücke mit konkreten Flächenangaben betrafen. Nicht ausgewertet wurden Gesuche nach Bestandsimmobilien bzw. Hallenflächen.

¹⁵ Umsatz durch verkaufte Flächen: Auch hier ist ein Zuwachs bei großen Flächen ab 10.000 qm zu verbuchen (vgl. Abschnitt 2.1.2). Dies deckt sich auch mit dem Umsatz.

Abb. 10: Anfragen nach Größe der Grundstücke 2020 und 2021 im Vergleich

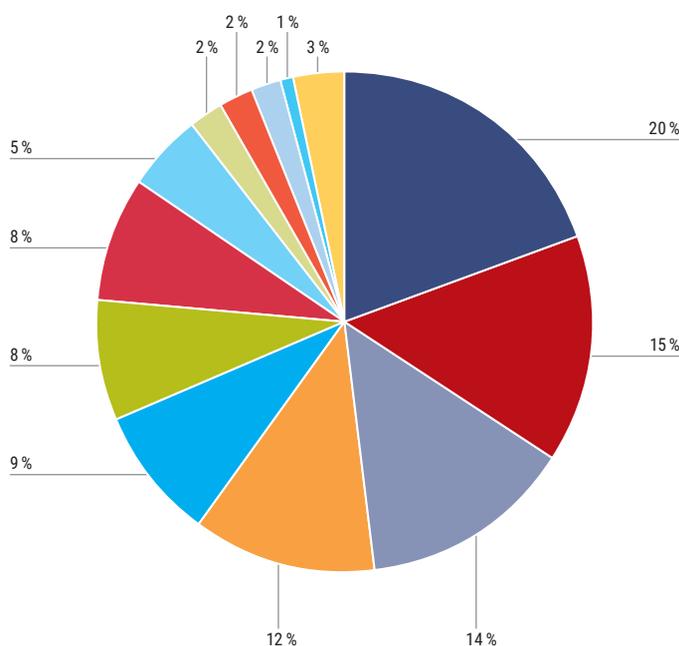


2.2.2

Anfragen nach Nutzergruppen

Eine Aufschlüsselung nach Nutzergruppen zeigt, dass die Gruppe der unternehmensnahen Dienstleistungen, die meist Grundstücke bis 5.000 qm benötigt, mit 20 % mit Abstand an der Spitze steht. Auf Platz zwei mit 15 % folgt die Gruppe verarbeitendes Handwerk/(Kfz-)Werkstätten/Tankstellen,¹⁶ die überwiegend kleinere Flächen bis 2.000 qm sucht (Abb. 11). Den dritten Rang nimmt das Segment Industrie/verarbeitendes Gewerbe ein (14 %); hier werden überwiegend größere Grundstücke ab 1 ha benötigt.

Abb. 11: Flächenanfragen nach Nutzergruppen



■ unternehmensnahe Dienstleister	■ Baugewerbe, Baustoffhandel, -lager
■ verarbeitendes Handwerk, (Kfz-)Werkstätten, Tankstellen	■ Lebensmitteleinzelhandel, Einzelhandel (allgemein)
■ Industrie, verarbeitendes Gewerbe	■ Garten- und Landschaftsbau
■ Logistik, Speditionen, Fuhrunternehmen	■ Autohäuser, -handel, -vermietung
■ Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen	■ Hotels, Gastronomie, Vergnügungsstätten
■ Großhandel (allgemein)	■ Baumärkte, Möbelhäuser
	■ sonstige

Bei der vierthäufigsten Nachfragegruppe Logistik (12 %) streut die Nachfrage je nach Spezifikation über die Flächengröße, überwiegend werden aber Flächen ab 10.000 qm gesucht.¹⁷ Die fünftgrößte Gruppe der Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen (9 %) fragt üblicherweise kleine bis mittelgroße Flächen zwischen 2.000 und 10.000 qm nach. Für Großhandelsunternehmen – mit 8 % auf Rang sechs – sind meist Grundstücke bis 5.000 qm ausreichend. Die genannten sechs Nachfragegruppen umfassen allein 77 %¹⁸ der Gesamtnachfrage.

2.2.3

Anfragen nach Standortanforderungen

Bei den Anforderungen an das gesuchte Grundstück¹⁹ liegt das Kriterium „gute Verkehrsanbindung“²⁰ mit 20 % an der Spitze der Nennungen, im Vorjahr noch Rang drei mit 16 % (Abb. 12). Auf Position zwei folgt „Autobahnanbindung“ mit 18 % (24 %), 2020 war es noch der Spitzenplatz. Den dritten Rang nimmt eine „gute ÖPNV-Anbindung“ mit 15 % (14 %) ein. Erst mit deutlichem Abstand – mit Anteilen von jeweils etwa 8 % – folgen Anforderungen wie zentrale Lage/LHH, (sonstige) explizit genannte Teilregionen sowie eine gute Breitband-Internetanbindung. Der Wunsch nach einem Standort in der entsprechenden Herkunftskommune wird nur von 6 % geäußert, im Vorjahr war dies mit 16,5 % noch die zweithäufigste Nennung. Alle übrigen Nennungen sind von untergeordneter Bedeutung (jeweils < 5 %).

¹⁶ Es handelt sich sowohl um eher büroähnliche Nutzungen wie bspw. Unternehmensberater oder IT-Dienstleister wie auch um gewerblich orientierte Dienstleister wie Messebau oder Gebäudereinigung. Die Verteilung über die Grundstücksgrößen ist entsprechend indifferent.

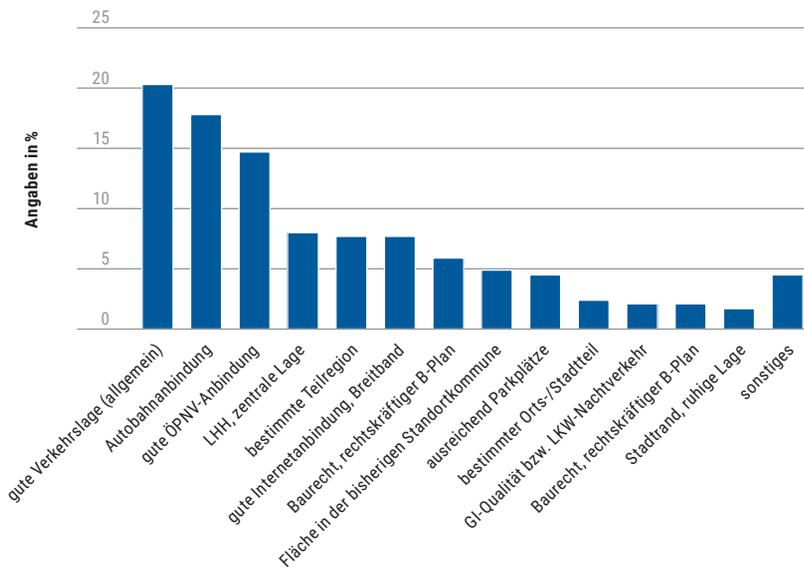
¹⁷ Klassischen Speditionen reichen im Regelfall Flächen bis 5.000 qm, während bedeutende Kontraktlogistiker und KEP-Dienstleister meist große bis sehr große Grundstücke (> 2 ha) benötigen.

¹⁸ Die genannten sechs Nutzergruppen nahmen – mit leicht anderer Sortierung – auch die Spitzenpositionen 2020 ein, umfassten jedoch insgesamt einen Gesamtanteil von 82 % aller Anfragen.

¹⁹ Die Standortanfragen wurden vom Unternehmensservice der Region Hannover bzw. von den Kommunen individuell dokumentiert (ohne Vorgabe von Kategorien) und im Zuge dieser Auswertung zu sinnlichen Kriteriengruppen zusammengefasst.

²⁰ „Gute Verkehrsanbindung (allgemein)“ umfasst Fälle, in denen eine gute Verkehrsanbindung, aber nicht explizit die Nähe zur Autobahn genannt wurde. Es ist jedoch zu vermuten, dass dies häufig eine gute Autobahnanbindung impliziert.

Abb. 12: Flächenanfragen nach Standortanforderungen



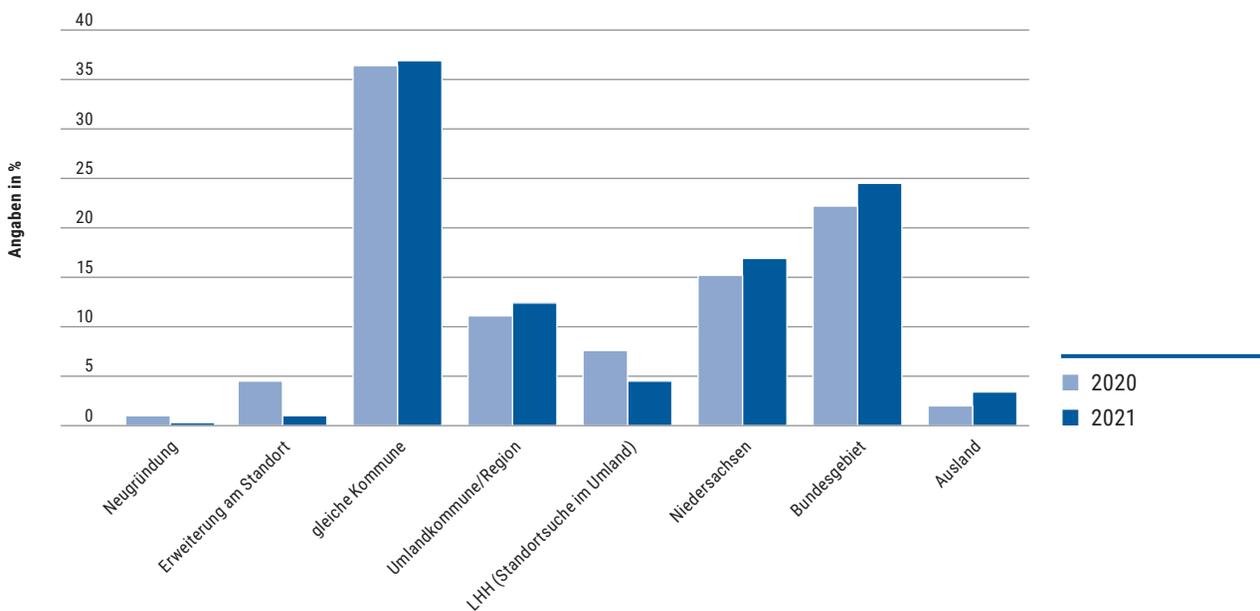
2.2.4

Herkunft der Anfragen

Bei Auswertung der Anfragen nach Herkunft (Abb. 13) ist am auffälligsten, dass der Anteil aller überregionalen Anfragen (Niedersachsen, Bundesgebiet, Ausland) zusammen von 39 auf 45 % zugenommen hat.²¹ Rückläufig sind Flächenwünsche von verlagerungswilligen Käufern aus der Landeshauptstadt Hannover (von 8 auf 4,5 %). Dies gilt ebenso für Anfragen zu einer Erweiterungsfläche am Betriebsstandort (von 4,5 auf 1 %).

²¹ Dies entspricht auch der Herkunft der tatsächlichen Käufe, wo der Anteil des überregionalen Umsatzes ebenfalls leicht zugenommen hat (Abschnitt 2.1.6).

Abb. 13: Flächenanfragen nach Herkunft 2020 und 2021 im Vergleich



3. GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

3.1 Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick

Das Gewerbeflächenangebot bezieht sich auf unbebaute²², gewerblich nutzbare Flächen²³, die rechtswirksam in Flächennutzungs- (F-Plan) oder Bebauungsplänen (B-Plan) dargestellt sind. 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 Nutzungsinteressent sein Vorhaben zurückgestellt hat. Daher sagt allein die Tatsache, ob ein B-Plan-Verfahren eingeleitet wurde oder eine Fläche nur im F-Plan dargestellt ist, wenig über die zeitliche Mobilisierbarkeit aus.

Das Flächenangebot (Umfang, Planungsstand und Baurecht in F- oder B-Plan, Eigentumsverhältnisse, Grundstückspreise und ggf. Zielgruppen für die Vermarktung) wird jährlich bei den Ansprechpersonen für Wirtschaftsförderung der Kommunen abgefragt.

Das Gewerbeflächenangebot in F- und B-Plänen beträgt insgesamt 677,1 ha und ist damit im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert geblieben (675,1 ha). Davon stehen aktuell nur 60,6 ha bzw. ca. 9 % des Flächenangebots zur Vermarktung zur Verfügung (sofort vermarktbar, siehe unten). Zusätzlich entfallen 72,2 ha auf potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen. F- und B-Plan-Flächen einschließlich Gewerbebrachen umfassen zusammen somit 649,3 ha.

Maßgeblich für die Vermarktungsreife bzw. Verfügbarkeit der Flächen sind die Rechtskraft des B-Plans, der Status der Erschließung und die Zugriffsmöglichkeit der Kommune über kommunales Eigentum.²⁴ Die **Verfügbarkeit des allgemeinen Flächenangebots** wird nach drei **Gruppen** klassifiziert, die wiedernutzbaren Gewerbebrachen werden als vierte Gruppe gesondert ausgewiesen (**Abb. 14; Tab. 2**):

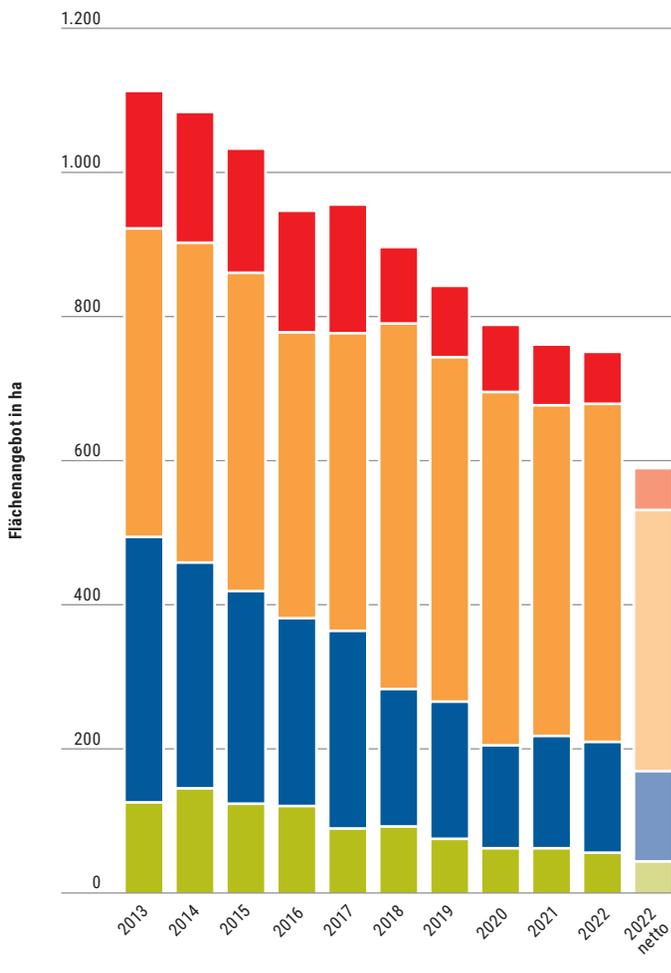
- **B-Plan, sofort vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, vorhandener Erschließung und in öffentlichem Eigentum. Insgesamt sind 54,4 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen. Der Wert hat sich gegenüber 2021 erneut reduziert (60,6 ha).
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Dieses Flächenvolumen ist mit 153,7 ha fast unverändert geblieben (155,8 ha).

²² Für Unternehmen spielt zwar auch die Anmietung von Hallenflächen, also von Bestandsobjekten, eine wichtige Rolle. Diese Objekte werden im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings jedoch nicht erfasst.

²³ 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

²⁴ Dies kann auch durch eine kommunale Grundstücksgesellschaft bzw. einen kommunalen Projektentwickler erfolgen, sofern die Kommune sich den Vermarktungszugriff gesichert hat (z. B. HRG Grundstücksgesellschaft).

Abb. 14: Gewerbeflächenangebot nach Vermarktungsreife 2013 bis 2021



- B-Plan, sofort vermarktbar
- B-Plan, später vermarktbar
- F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)
- potenziell wiedernutzbare Gewerbeflächen

➤ **F-Plan:** Flächen, für die eine F-Plan-Festsetzung, aber noch kein rechtskräftiger B-Plan besteht und 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.²⁵ Die Mehrzahl dieser Flächen befindet sich in Privateigentum. Der Umfang der F-Plan-Flächen hat sich mit 469 ha gegenüber dem Vorjahr (458,7 ha) leicht erhöht.

➤ **Wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund der erheblichen Nutzungsrestriktionen²⁶ verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Das Volumen der Brachen hat sich mit 72,2 ha gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich verringert (84,3 ha).

Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des gesamten Gewerbeflächenangebots – einschließlich potenziell wiedernutzbarer Gewerbebrachen ab 2013.²⁷ Innerhalb der letzten fünf Jahre (seit 2017) ist das Angebot um 21 % zurückgegangen. Hierbei 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. Das rechnerische Nettoflächenangebot (einschließlich wiedernutzbarer Brachen) liegt bei ca. 588 ha, das entspricht 80 % der Bruttoflächen (2021: 610 ha).²⁸

²⁵ Viele F-Plan-Flächen werden zum Teil seit Jahrzehnten unverändert im Bestand geführt und wurden bisher (offenbar mangels Nachfrage) nicht in B-Pläne überführt.

²⁶ Diese Restriktionen ergeben sich vor allem aus nicht mehr nutzbarer Altbauung, Altlasten und/oder nicht mehr adäquater Bauleitplanung (vgl. Definition und Kriterien für die Einstufung als wiedernutzbare Gewerbebrache in Abschnitt 3.4).

²⁷ Aufgrund der geänderten Systematik der Flächenverfügbarkeit im Jahr 2013 ist die Darstellung einer Zeitreihe mit Daten früherer Jahre nicht sinnvoll.

²⁸ Fortschreibung des Nettogewerbeflächenangebots auf Basis der Bestandsaufnahme durch Georg Consulting (2017/18) im Rahmen des „Gewerbeflächenmonitorings 2018“. Vergleichbare Nettoflächenzahlen für die Vorjahre liegen nicht vor.

Tab. 2: Gewerbeflächenpotenziale der Kommunen (in ha) nach Vermarktungsreife (Stand 03/2022)

Kommunen	B-Plan-Flächen		F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Flächen- angebot in F- oder B-Plänen	potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen
	sofort vermarktbar	später vermarktbar			
Barsinghausen	1,5	2,7	71,1	75,3	
Burgdorf			16,5	16,5	
Burgwedel		12,4		12,4	
Garbsen	20,4	3,6	29,2	53,2	
Gehrden		1,6	11	12,6	
Hemmingen				0	
Isernhagen	2,1	0,8	7,7	10,6	
Laatzen		1,9	10,2	12,1	
Langenhagen	6,3	5,9		12,2	
Lehrte		13,1	115,7	128,8	
LH Hannover	10,8	23,5		34,3	51,2
Neustadt a. Rbge.	0,3	9,9	35,6	45,8	0,9
Pattensen		23,5		23,5	
Ronnenberg		8,4	5,5	13,9	
Seelze			9,5	9,5	1,6
Sehnde	6	6,7	36,7	49,4	
Springe	3,7	20,8	40,1	64,6	0,6
Uetze		11,9	58,5	70,4	17,9
Wedemark	3,3	7	1,9	12,2	
Wennigsen			15,3	15,3	
Wunstorf			4,5	4,5	
Summe	54,4	153,7	469	677,1	72,2

Tab. 2 zeigt die **Verteilung des aktuellen Gewerbeflächenangebots** auf die jeweiligen Kommunen (Stand März 2021):

➤ **Größere Flächenpotenziale sofort vermarktbarer**

B-Plan-Flächen (> 5 ha) befinden sich lediglich in Garbsen (ca. 20 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 (34 ha), Springe (25 ha), Pattensen (24 ha), Garbsen (24 ha), Lehrte, Sehnde und der Wedemark (jeweils 13 ha), Burgwedel und Langenhagen (je 12 ha) sowie Neustadt und der Wedemark (jeweils 10 ha).

➤ **F-Plan-Reserven (ohne rechtskräftigen B-Plan) von über 20 ha** befinden sich in Lehrte (116 ha), Barsinghausen (71 ha), Uetze (59 ha), Springe (40 ha), Sehnde (37 ha), Neustadt (36 ha) und Garbsen (29 ha).

Die **Bilanzierung gegenüber dem Vorjahr (Abb. 15)** zeigt, dass fünf Kommunen ein signifikant höheres Flächenangebot (> +2 ha) als im Vorjahr verzeichnen können:

➤ **Neustadt:** In der Bilanz ergeben sich +9 ha Zunahme, weil in Bordenau an der B 6 die 12,3 ha große ehemalige Ziegeleibetriebsfläche (bisher Außenbereichsfläche ohne Baurecht nach § 35 BauGB) als gewerbliche Baufläche im F-Plan für Betriebsansiedlungen ausgewiesen ist und die bisherige Vorschaufläche von 4,5 ha in Leinstr./Großer Weg ebenfalls im F-Plan dargestellt ist. Demgegenüber reduzierten sich die Flächen in Neustadt-Ost/Sälenkamp insgesamt um 8,4 ha sowie an anderen Standorten durch Flächenverkäufe.

➤ **Ronnenberg:** Das Flächenangebot steigt in der Bilanz um +8 ha, weil die bisherige Vorschaufläche Weetzen-West inzwischen im F-Plan dargestellt ist (B-Plan befindet sich in der Aufstellung).

3.2 Gewerbeflächenangebot nach Anbindungsqualität

3.2.1

Autobahnanbindung

Ein wichtiges Kriterium für die Qualität der überörtlichen Verkehrsanbindung des Flächenangebots ist die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle.

Tab. 3: Gewerbeflächenangebot nach Qualität der Autobahnanbindung und Vermarktungsreife (in ha)

Qualität der Autobahnanbindung	B-Plan, sofort vermarktbar	B-Plan, später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Gewerbeflächenangebot	2022 in %	2021 in %
sehr gut	16,5	45,2	228,2	289,9	42,8 %	44,3 %
gut	27,3	32,4	27,5	87,2	12,9 %	15,3 %
befriedigend	6,6	26,7	79,9	113,2	16,7 %	16 %
ungünstig	4	49,4	133,4	186,8	27,6 %	24,4 %
Summe	54,4	153,7	469	677,1	100 %	100 %

Tab. 3 zeigt die Verteilung des Gewerbeflächenangebots nach Qualität der Autobahnanbindung.²⁹ Etwa **290 ha bzw. 42,8 %** des Flächenangebots in F- und B-Plänen besitzen im Jahr 2022 eine **sehr gute Anbindung**, 2021 waren es noch 299 ha (44,3 %). Fasst man sehr gut und gut erreichbare Flächen zusammen, hat sich die Quote von 58 % gegenüber 2021 leicht verringert (60 %).

➤ Von den insgesamt 290 ha **sehr gut an die Autobahn angebotenen B- und F-Plan-Flächen** sind nur **16,5 ha als sofort vermarktungsreif einzustufen**. Das sind lediglich 2 % des gesamten Flächenangebots (2021: 23,5 ha bzw. 3 %). Entsprechende Flächenpotenziale befinden sich in Barsinghausen-Bantorf (0,9 ha), in Isernhagen (Kirchhorst und Altwarmbüchen, in Summe 2,1 ha), Langenhagen (Airport Business Park und Schulenburg-Süd, zusammen 5,3 ha) und in Hannover (Schwarze Heide, Lahe und Anderten, insgesamt 8,2 ha). Für Logistikunternehmen sind Flächen interessant, die über zusammenhängende Zuschnitte von mindestens 5 ha verfügen sowie für LKW-Nachtverkehr zulässig sind. Dies ist bei keinem der Flächenangebote der Fall.

➤ **Weitere 45,2 ha sehr gut an Autobahnen angebotene B-Plan-Flächen** sind aufgrund fehlender Erschließung und/oder privater Eigentumsverhältnisse als später vermarktungsreif einzustufen. Es handelt sich um Flächen in Barsinghausen (Groß Munzel 2,7 ha), Garbsen-Berenbostel (3,6 ha), Isernhagen H. B. (0,8 ha), Langenhagen (Schulenburg, Kaltenweide und Westfalenstr., insgesamt 5,9 ha), Sehnde (Höver 6,7 ha), Wedemark (Berkhof und Gailhof, in Summe 7 ha) und Hannover (Anderten und Lahe, zusammen 18,5 ha).

➤ Zusätzlich aktivierbar sind **F-Plan-Reserven von 228,2 ha mit sehr guter Autobahnanbindung**. Hier sind zu nennen Barsinghausen (Bantorf 12,5 ha und Groß Munzel, östlich L 392, 21), Garbsen (West 25 ha und Mitte 4,2 ha), Isernhagen (Kirchhorst 7,7 ha), Laatzen/Rethen-Ost (10,2 ha), Lehrte (Immensen 93 ha, Ahlten 11,6 ha, Aligse 9,8 ha, Burchardt-Retschy-Ring 1,3 ha), Sehnde (Höver 30 ha) und Wedemark (Berkhof 1,9 ha).

²⁹ Sehr gut = maximal 2 km zur Autobahnanschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt; gut = maximal 5 km bzw. < 2 km, mit Ortsdurchfahrt; befriedigend = > 5 bis 10 km; ungünstig = > 10 km

3.2.2

ÖPNV-Anbindung

Die **Qualität der ÖPNV-Anbindung** des Flächenangebots steht zunehmend als Standortfaktor im Fokus – gemessen anhand der Entfernung der Gewerbefläche zum nächstgelegenen Haltepunkt der **Stadtbahn bzw. S-Bahn** (SPNV) (Tab. 4).³⁰

- **Etwa 54 ha bzw. 9 %** des Gewerbeflächenangebots (wie im Vorjahr) weisen eine **gute ÖPNV-Anbindung** auf. Der Großteil der Flächen von etwa 85 % ist nur unzureichend an den ÖPNV angebunden.
- Von den gut an den ÖPNV angebundenen 55 ha sind etwa **knapp 5 ha** als **sofort vermarktbar B-Plan-Flächen** einzustufen (Vorjahr 6 ha). Diese Flächen liegen in Langenhagen/Brüsseler Str. (1 ha), Hannover/Wissenschaftspark Marienwerder (1,9 ha) und Lahe (1,7 ha) sowie Neustadt/Mies-van-der-Rohe-Str. (0,3 ha).

- Weitere ca. **31 ha** mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit sind **später vermarktbar B-Plan-Flächen** (ohne Erschließung und/oder in privatem Eigentum). Zu nennen sind hier Isernhagen H. B. (0,8 ha), Langenhagen-Westfalenstr. (1,2 ha), Lehrte-Ost/Everner Str. (3,9 ha), Neustadt-Eilvese (0,8 ha), Ronnenberg in Weetzen-West (8 ha)³¹ sowie Empelde/Chemnitzer Str. (0,4 ha), Springe-Völksen (0,6 ha) sowie Hannover Lahe/Kirchhorster Str. (13,5 ha) und Döhrbruch (2 ha).
- Längerfristige **Flächenpotenziale in F-Plänen (ohne B-Plan)** von 23,5 ha mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit befinden sich in Neustadt-Eilvese (1,7 ha), Ronnenberg-Weetzen/An der Ohe (5,5 ha), Springe-Völksen (1,5 ha), Uetze-Dedenhausen (2,9 ha), Uetze-Dollbergen (7,1 ha) und Wennigsen/Klostergrund (4,8 ha).

³⁰ Gut = maximal 500 m Entfernung zur S-Bahn- bzw. Stadtbahnhaltestelle; befriedigend = 500 bis 1.000 m; unbefriedigend = > 1.000 m. Die Einbeziehung von Bushaltestellen ist wenig sinnvoll, weil diese – insbesondere außerhalb der Landeshauptstadt Hannover – im Regelfall seltener bedient werden.

³¹ Die Fläche ist allerdings bereits reserviert für den Neubau des Regiobus-Betriebshof mit H2-Tankstelle.

Tab. 4: Gewerbeflächenangebot nach Qualität der ÖPNV-Anbindung und Vermarktungsreife (in ha)

Qualität der S-Bahn-/Stadtbahnanbindung	B-Plan, sofort vermarktbar	B-Plan, später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Gewerbeflächenangebot	2022 in %	2021 in %
gut	4,9	31,2	23,5	59,6	8,8 %	7,9 %
befriedigend	10,1	19,6	12,5	42,2	6,2 %	5,5 %
ungünstig	39,4	102,9	433	575,3	85 %	86,6 %
Summe	54,4	153,7	469	677,1	100 %	100 %

3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente

Der **größte Teil des Flächenangebots in F- und B-Plänen (ca. 81 %)** besitzt **GE-Qualität** (Vorjahr 80 %). Von besonderer Bedeutung sind Flächen mit GI-Ausweisung, die einen Drei-Schicht-Betrieb ermöglichen. Sie sind vor allem für Logistiker von großer Bedeutung, um auch Nachtschlag und -belieferung durchführen zu können. Das Flächenangebot mit **GI-Qualität** liegt bei etwa **99 ha (2021: 103 ha)**, der Anteil am Gesamtpotenzial ist mit 13 % somit fast unverändert geblieben (13,5 %).³²

Die ca. **99 ha GI-Flächen** besitzen folgenden **Vermarktungsstatus**:

- **Lediglich 1,5 ha in Springe/Rathenastr.** sind als **sofort vermarktungsreif** einzustufen (rechtskräftiger B-Plan, erschlossen, kommunales Eigentum).
- **Später verfügbare B-Plan-Flächen mit 23 ha** befinden sich in Barsinghausen-Groß Munzel (2,7 ha), Lehrte-Ost/Benzstr. (8,2 ha), Ronnenberg-Empelde/Chemnitzer Str. (0,4 ha), Springe/Lausebrink (3,3 ha) und Springe/An der Sophienhöhe (3,2 ha) sowie Wedemark-Berkhof/Wieckenberger Str. (5 ha).
- **F-Plan-Flächen mit ca. 28 ha** gibt es in Neustadt-Bordenaue/B 6 (12,3 ha), Sehnde/Borsgring-Nord (6,7 ha), Uetze/Dollbergen-Nord (7,1 ha) und Wedemark-Berkhof (1,9 ha).

Über Logistikqualität verfügen von den vorgenannten Flächen mit GI-Qualität nur solche, die eine sehr gute Autobahnanbindung und ein zusammenhängendes Flächenangebot von mindestens 5 ha besitzen. Diese Voraussetzungen erfüllt zurzeit lediglich die Fläche Wedemark-Berkhof/Wieckenberger Str. mit 5 ha Flächenpotenzial (rechtskräftiger B-Plan, in privatem Eigentum/kommunale Kaufoption).

Aussagen zum Preisniveau sind lediglich für 89 ha des Gewerbeflächenangebots möglich.³³ 10 % davon bzw. 9 ha verfügen bereits über einen rechtskräftigen B-Plan,

sind erschlossen und in öffentlichem Eigentum, somit sofort verfügbar. 22 % der Flächen (ca. 19,5 ha) sind später verfügbare private und/oder noch nicht erschlossene B-Plan-Flächen, 68,5 % (61 ha) sind in F-Plänen dargestellt.³⁴

Der Vergleich der Angebotspreise 2021 und 2022 in nachfolgender **Abb. 16** zeigt, dass der Anteil des Flächenpotenzials in der Preisgruppe bis 40 €/qm leicht rückläufig ist (von 22 auf 18 %). Dementsprechend steigt der Anteil in den nächsthöheren Preisgruppen. Der insgesamt leichte Anstieg der durchschnittlichen Angebotspreise des Flächenpotenzials korrespondiert auch mit dem zum Vorjahr deutlich gestiegenen Durchschnittspreis beim Flächenumsatz.³⁵

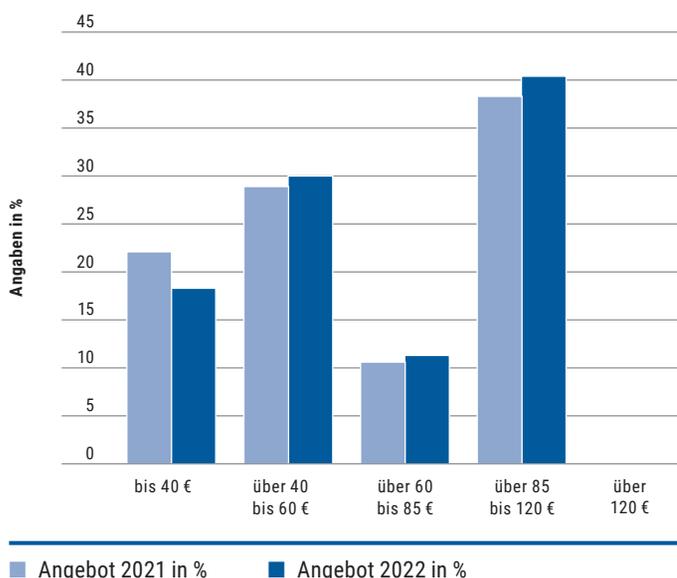
³² Weitere etwa 3 % sind nur für weniger störende Betriebe nutzbar (GE eingeschränkt, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet), bei den übrigen ca. 2 % handelt es sich um Sondergebiete (SO), entweder für die Flughafenerweiterung oder für Wissenschaft und Forschung.

³³ Vor allem für die Mehrzahl der privaten Flächen liegen keine Preisangaben vor.

³⁴ Aufgrund der geringen auswertbaren Fallzahlen – 30 Gebiete 2021 und 18 Gebiete 2022 – ist eine Aufschlüsselung der Preisentwicklung nach Verfügbarkeit des Flächenpotenzials wenig aussagekräftig. Unter den sofort vermarktbar B-Plan-Flächen mit ausgewiesenen Angebotspreisen befinden sich die preisgünstigsten Standorte (25 bis 35 €/qm) in Springe (Bennigsen und Völkens) sowie Uetze (Nordost und Hänigsen), die teuersten Flächen (90 bis 100 €/qm) befinden sich in Isernhagen-Kirchhorst und Springe-Osttangente.

³⁵ Vgl. Abschnitt 2.1.5

Abb. 16: Gewerbeflächenangebot nach Preisgruppen 2021 und 2022 im Vergleich



3.4 Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen

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. Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, werden deshalb ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, die zurzeit ungenutzt sind, in die Betrachtung des Flächenangebots mit einbezogen.³⁶

Bei Gewerbebrachen handelt es sich um Flächen, bei denen aufgrund erheblicher Nutzungsrestriktionen ein öffentlicher Handlungsbedarf besteht, sofern Marktmechanismen bei der Wiedernutzung versagen. Nach dem Verständnis der Wirtschaftsförderung liegt **regional bedeutsamen Gewerbebrachen** folgende **Definition** zugrunde:

„Gewerbebrachen sind 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 Objektes.“

Wiedernutzbare Gewerbebrachen, die als Teil des gesamten Gewerbeflächenpotenzials miterfasst wurden, gehören aufgrund ihrer Nutzungsrestriktionen (meist in privater Hand, Bebauungspläne – sofern vorhanden – häufig nicht mehr den kommunalen Planungszielen entsprechend) zu den am wenigsten marktfähigen Flächenpotenzialen. Insgesamt wurden neun Objekte mit etwa 72 ha erfasst, die in nachfolgender Tabelle in alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der Landeshauptstadt Hannover aufgeführt sind. Im Vorjahr waren es zwölf Flächen mit insgesamt 84 ha Gesamtfläche. Die Tatsache, dass sich das Volumen der dokumentierten Brachen nach oben genannter Definition seit 2013 von 36 auf neun bzw. von 190 auf 72 ha reduziert hat,³⁷ kann als Indiz für den anhaltenden Gewerbeflächenengpass gesehen werden. Allerdings muss auch von einer gewissen Dunkelziffer „neuer“ Brachen ausgegangen werden, weil eine systematische Recherche seither nicht erfolgt ist.

³⁶ Dies geschah erstmals mit dem Gewerbeflächenmonitoring 2013.

³⁷ Aus dem Monitoring gestrichen wurden die Brachen Neustadt-Poggenhagen/Dämmstoffwerk sowie in Pattensen/Schulenburg die ehemalige Gärtnerei sowie das Möbelhaus.

Tab. 5: Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover³⁸

Kommune	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
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.
Springe	Zum Lausebrink/ Philipp-Reiss-Str.	0,6	ehemaliges Fernmeldeamt	leerstehende Altbauten	< 5 J.
Uetze	Eltze/Eurokeram (Fa. Malik)	3	ehemalige Nutzung: Fliesenproduktion (Fa. Malik)	leerstehende Produktions- und Lagerhallen	< 5 J.
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	> 10 J.
LHH	Ahlem, Wunstorfer Str.	0,7	gewerblich	Altbebauung, Zwischennutzung	2001
LHH	Hainholz, Schulenburg-Landstr. 146	0,9	gewerblich	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht	2005
LHH	Vahrenheide, Kugelfangtrift, Chatham Barracks	4,6	Konversionsfläche	leerstehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht; städtebauliche Planung für Gewerbenutzung ist angelaufen.	2001
LHH	Misburg-Nord, Nienhagener Str. (Deurag-Nerag Nord)	45	Raffinerie Deurag-Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1986

³⁸ Die in Tab. 5 aufgeführten Strukturmerkmale sind überwiegend grobe Einschätzungen der Wirtschaftsförderung der Region Hannover oder beruhen auf sehr allgemeinen Auskünften seitens der Kommunen. Insbesondere die Validität bezüglich Altlastenverdacht oder Gebäudesubstanz bedarf teilweise entsprechender Recherchen.

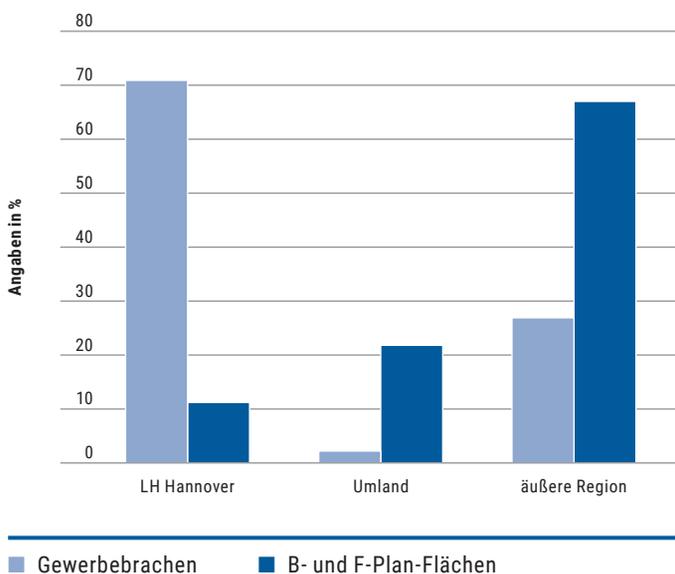
Gewerbebrachen stellen aufgrund ihrer Nutzungsrestriktionen ein spezielles, schwer vermarktbare Flächenpotenzial dar. In der Literatur werden häufig als Vorzüge von Gewerbebrachen gegenüber herkömmlichen Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“ ihre bessere städtebauliche Integration und verkehrlich günstigere Lage angeführt. In der nachfolgenden Auswertung werden die potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen mit dem allgemeinen Gewerbeflächenangebot in F- und B-Plänen (Vorjahreswerte in Klammern) verglichen:³⁹

➤ **Regionale Teilzonen:** 71 % (2021: 60 %) der Gewerbebrachen liegen innerhalb der Landeshauptstadt Hannover⁴⁰, während dies nur bei ca. 11 % (11 %) des allgemeinen Gewerbeflächenangebots der Fall ist (Abb. 16). Entsprechend befinden sich nur 2 % der Brachen (2 %) im direkten Umland, beim Flächenangebot 22 % (21 %) und 27 % (38 %) der Brachen im äußeren Regionsgebiet, bei den unbebauten Flächenreserven sind dies 67 % (67 %).

³⁹ Gewerbeflächenangebot insgesamt 759,4 ha, abzüglich wiedernutzbarer Gewerbebrachen 84,3 ha = 675,1 ha

⁴⁰ Ursächlich für den hohen Wert der Landeshauptstadt Hannover ist die Fläche Deurag-Nerag in Misburg, die mit 45 ha fast 50 % des Brachenpotenzials der gesamten Region umfasst.

Abb. 17: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach regionaler Lage



› **Entfernung zur Autobahn:** Brachen sind durchschnittlich weniger gut an das Autobahnnetz angebunden als Gewerbeflächen in F- und B-Plänen (vgl. Abb. 18). Gewerbeflächen verfügen zu 44 % (44 %) über eine sehr gute Anbindung (< 2 km, keine Ortsdurchfahrt), Brachen nur zu etwa 6 % (5,5 %). 64 % (54 %) der Gewerbebrachen weisen allerdings eine gute Autobahnbindung (2 bis 5 km bis zur Autobahn) auf, 15 % (15 %) sind es bei den B- und F-Plan-Flächen.

› **Entfernung zum schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV):** Als Standortvorteil von Gewerbebrachen gegenüber Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ wird häufig ihre zentralere Lage mit besserer ÖPNV-Anbindung angeführt. Wie Abb. 19 zeigt, ergeben sich aktuell jedoch (wie schon im Vorjahr) nur geringe Unterschiede zwischen Brachen und Gewerbeflächen in F- und B-Plänen.

Abb. 18: Gewerbebrachen und Gewerbeflächen nach Autobahnbindung

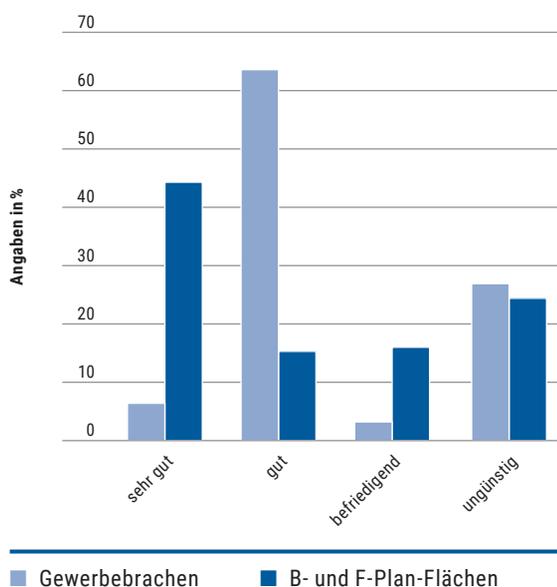
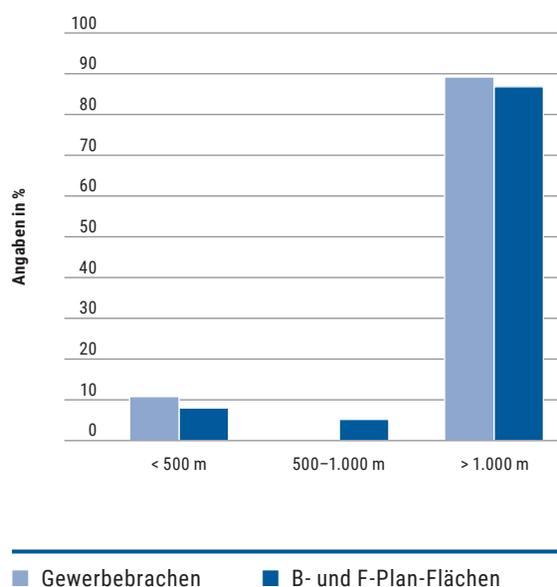


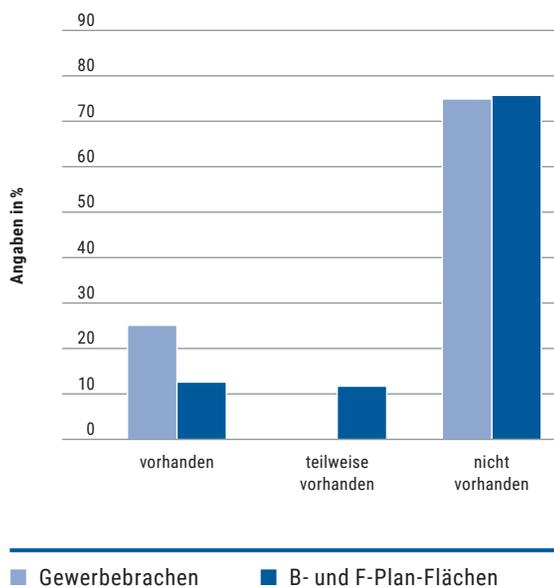
Abb. 19: Gewerbebrachen und Gewerbeflächen nach SPNV-Anbindung



› **Erschließung:** Sowohl etwa drei Viertel der F- und B-Plan-Flächen wie auch der Brachen verfügen über keine Erschließung, voll erschlossen sind dagegen 25 % der Brachen, aber nur 12,5 % der F- und B-Plan-Flächen.⁴¹

⁴¹ Der Anteil von Brachen ohne Erschließung lag im Vorjahr mit 64 % etwas niedriger.

Abb. 20: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach Erschließung



Gewerbebrachen sind ein typisches Kernstadtphänomen. Abgesehen von wenigen prominenten Fällen im direkten Umland liegen die Objekte in der Landeshauptstadt Hannover. Allein die Brache Deurag-Nerag in Misburg umfasst ca. 50 % des gesamten regionalen Potenzials wiedernutzbarer Gewerbebrachen. Im Regelfall befinden sich wiedernutzbare Gewerbebrachen in erschlossenen, städtebaulich integrierten Lagen und verfügen dadurch über eine bessere ÖPNV-Anbindung, aber eine schlechtere überörtliche Verkehrsanbindung (größere Entfernung zur Autobahn). Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus erschweren private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Tatsächliches Nutzungspotenzial und Nutzungshemmnisse bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Wiedernutzung müssten jeweils im Einzelfall durch Recherchen und Gutachten vertieft werden (Abstimmung von kommunalen Zielvorstellungen und privaten Interessen des Alteigentümers bzw. potenziellen Investoren, Lösungswege durch Bauleitplanung, Erschließung, ggf. Umlegungsmaßnahmen). Im Regelfall reicht dafür eine rein immobilienbezogene Analyse nicht aus, die Gewerbebrache muss im Kontext des jeweiligen städtebaulichen Quartiers betrachtet werden.⁴² Die Region Hannover finanziert deshalb seit 2015 Gutachten und Konzepte zur Reaktivierung von Gewerbebrachen in den Kommunen. Entsprechende städtebauliche Nutzungskonzepte für die Brachen Neustadt/Hüttenengelände, Ronnenberg-Weetzen/Zuckerfabrik und Wunstorf/VION-Gelände werden inzwischen umgesetzt.⁴³

⁴² Empfehlungen für einen quartiersbezogenen Ansatz der Innenentwicklung sind in Abschnitt 7.1 skizziert.

⁴³ Da die Nachnutzungskonzepte Wohnen zum Ziel haben, sind diese Objekte in Tab. 2 nicht aufgeführt.

Gewerbeflächenangebot 2022

in den Kommunen sowie Ortstagen und Stadtteilen

Gesamtes Gewerbeflächenangebot einschließlich
wiedernutzbarer Gewerbebrachen (in ha)



LH Hannover

1 Anderten	9,5
2 Vahrenheide	4,6
3 Döhbruch	2
4 Lahe	15,2
5 Marienwerder/ Wissenschaftspark	1,9
6 Misburg-Süd	45
7 Stöcken/Schwarze Heide	2

Barsinghausen

8 Bantorf	13,4
9 Eckerde-Groß Goltern	29,3
10 Groß Munzel	23,7
11 Am Calenberger Kreisel	6,8

Burgdorf

12 Hülptingen	3
13 Burgdorf-Nordwest	13,5

Burgwedel

14 Kleinburgwedel	11,5
15 Fuhrberg	0,9

Garbsen

16 Garbsen-West/Burgstr.	9
17 Garbsen-West/Im Moore	16
18 Garbsen-Mitte/ Walter-Koch-Str.	4,2
19 Garbsen-Ost/ Im Fuchsfeld Nord	3,6
20 Osterwald/Molkereistr.	20,4

Gehrden

21 Gehrden-Ost	3,6
22 Gehrden-West	7,1
23 Gehrden-Nord	1,9

Hemmingen

keine Flächenreserven

Isernhagen

24 Kirchhorst	9,1
---------------	-----

Laatzen

25 Laatzen-Ost	10,2
26 Gleidingen/In der Welle	1,9

Langenhagen

27 Airport Business Park Ost	4,8
28 Godshorn/Westfalenstr.	1,2
29 Bahnhof Mitte/Brüsseler Str.	1
30 Schulenburg	4,2

Lehrte

31 Ahlten	11,6
32 Lehrte-Ost	12,1
33 Immensen	93
34 Lehrte-Nord	11,2
35 Steinwedel	1

Neustadt a. Rbge.

36 Gewerbegebiet Ost	9,8
37 Nienburger Str./Moorgärten	4,6
38 Hagen	3
39 Eilvese	3,4
40 Helstorf	6,9
41 Siemensstr.	1,9

Pattensen

42 Gewerbepark Pattensen	23,5
--------------------------	------

Ronnenberg

43 Weetzen/An der Ohe	5,5
-----------------------	-----

Seelze

44 Letterholz	9,5
45 Seelze/Rangierbahnhof	1,6

Sehnde

46 Sehnde-Ost/Borsigring	11,8
47 Höver	36,7

Springe

48 Springe-Nord	15,8
49 Springe-Osttangente	34,6
50 Eldagsen	8,5
51 Bennigsen	4,2
52 Völkßen	2,1

Uetze

53 Uetze-Nordost	15
54 Dollbergen	27,1
55 Hänigsen	37,9
56 Eltze	5,4
57 Dedenhausen	2,9

Wedemark

58 Berkhof	6,9
59 Gailhof	5,3

Wennigsen

60 Wennigsen-Klostergrund	4,8
61 Holtensen	4,5
62 Evestorf	6

Wunstorf

63 Wunstorf-Süd	4,5
-----------------	-----

4. VORSCHAUFLÄCHEN: PLANUNGSABSICHTEN FÜR FLÄCHENNEUAUSWEISUNGEN

Die Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung von Bebauungsplänen) erfordert im Regelfall einen zeitlichen Vorlauf von zwei bis fünf Jahren. Um im Standortwettbewerb bestehen zu können, sind daher verwaltungsintern und politisch frühzeitig abgestimmte Vorüberlegungen sinnvoll, wo künftig neue gewerbliche Bauflächen geschaffen werden sollen. Derartige Vorschauflächen, für die noch keine planerischen Festsetzungen im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan bestehen, wurden daher ebenso wie das Flächenangebot (vgl. Abschnitt 3) bei den Kommunen abgefragt.

Grundsätzlich kommen folgende **Einflussfaktoren bei Bilanzveränderungen** der Vorschauflächen zum Vorjahr in Betracht:

- › Reduzierung von Vorschauflächen durch Überplanung (Einleitung der Bauleitplanung für gewerbliche Nutzung; die Fläche wird dann beim Gewerbeflächenangebot berücksichtigt),
- › Reduzierung von Vorschauflächen durch anderweitige Nutzungsvorstellungen (z. B. Erhalt als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Überplanung als Wohnbaufläche),
- › Zunahme der Vorschauflächen durch neue Planungsüberlegungen der Kommunen.

Das **Potenzial der Vorschauflächen** hat sich gegenüber 2021 mit **553,1 ha** leicht reduziert (570,8 ha Bruttoflächen).

Als **Abgang** gegenüber 2021 ist lediglich die Fläche **Langenhagen-Schulenburg, südlich Langenhagener Str.** zu verzeichnen; der Planungsansatz aus dem ISEK (1,5 ha) wird von der Kommune nicht weiterverfolgt.

In folgenden Kommunen haben sich **Zugänge** bei den Vorschauflächen ergeben:

- › **Burgwedel:** In **Großburgwedel/westlich A 7** sind zwei Arrondierungen geplant (Zweiter Berkhopsweg, 2,9 ha, und Isernhägener Str., 5,1 ha).
- › **Wennigsen-Degersen, Danquardtstr.:** Mittelfristig sind hier 2,3 ha neue Gewerbeflächen geplant.

Eine **Reduzierung der Planungsfläche** erfolgte in **Lan-genhagen/Flughafen-Erweiterung West** von 35,6 auf 7,5 ha. Weitere Flächenpotenziale sollen erst aktiviert werden, wenn der Flughafen ein konkretes Nutzungs-konzept vorlegt.

Das **geschätzte Nettoflächenpotenzial** beträgt nach Abschluss von Bauleitplanung und Erschließung⁴⁴ **ca. 450 ha**. Die Vorschauflächenpotenziale besitzen folgende **Strukturmerkmale**:

› **Regionale Verteilung:** Etwa 114 ha (21 %) entfallen auf die Landeshauptstadt Hannover, 195 ha (35 %) auf die Kernrandzone und 245 ha (44 %) auf das äußere Regi-onsgebiet. Dies entspricht weitgehend der Aufteilung des Vorjahres (Abweichung +/-3 %-Punkte).

› **Umsetzbarkeit in Baurecht:** Mit Ronnenberg-Nordost (9,5 ha) und Garbsen-Meyenfeld/Ostfeld (1,5 ha) kön-nen lediglich zwei Vorschauflächen (11 ha bzw. knapp 2 %) kurzfristig in Baurecht überführt werden (2021: 9,5 ha, 2 %). Etwa 123 ha bzw. 22 % der Vorschauflä-chen sind erst mittelfristig realisierbar (96 ha, 17 %), bei ca. 315 ha bzw. 57 % ist die Realisierung erst lang-fristig möglich oder eher unwahrscheinlich (356 ha, 62 %). Weitere 104 ha bzw. 19 % können nur vorhaben-bezogen umgesetzt werden bzw. dienen als Betriebs-erweiterungsfläche (109 ha, 19 %). Insgesamt erhöht sich der Anteil der kurz- bis mittelfristig mobilisierba-ren Vorschauflächen – eine Folge der fortschreitenden Flächenverknappung der letzten Jahre bei den F- und B-Plan-Reserven.

⁴⁴ Durch Georg Consulting im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächen-monitorings 2018 ermittelt, hier aktualisierte Berechnung. Bei Vorschau-flächen handelt es sich häufig um großzügig bemessene Suchräume der Flächenentwicklung. Im Zuge der Bauleitplanung fallen etwa 20 bis 25 % der Bruttovorschauflächen durch Konkretisierung der Flächenkulisse sowie Erschließungs- und Grünflächen weg.

Abb. 21: Vorschauflächen und regionale Lage

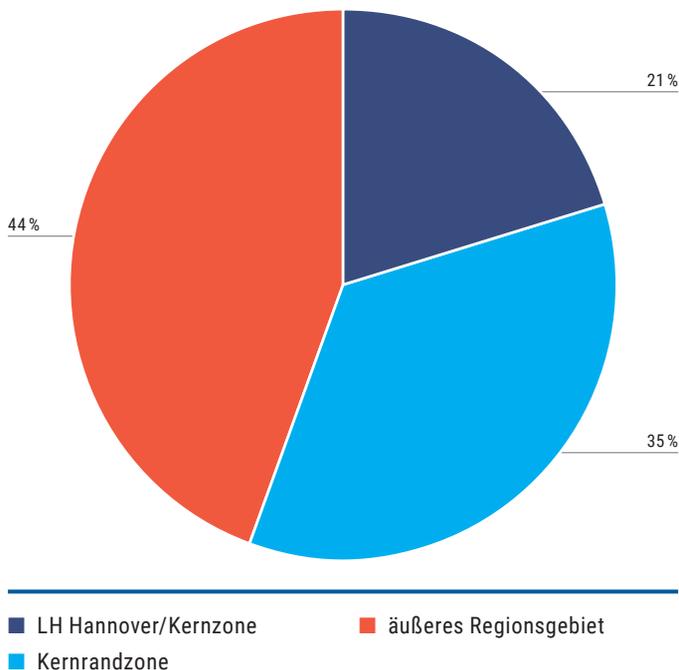
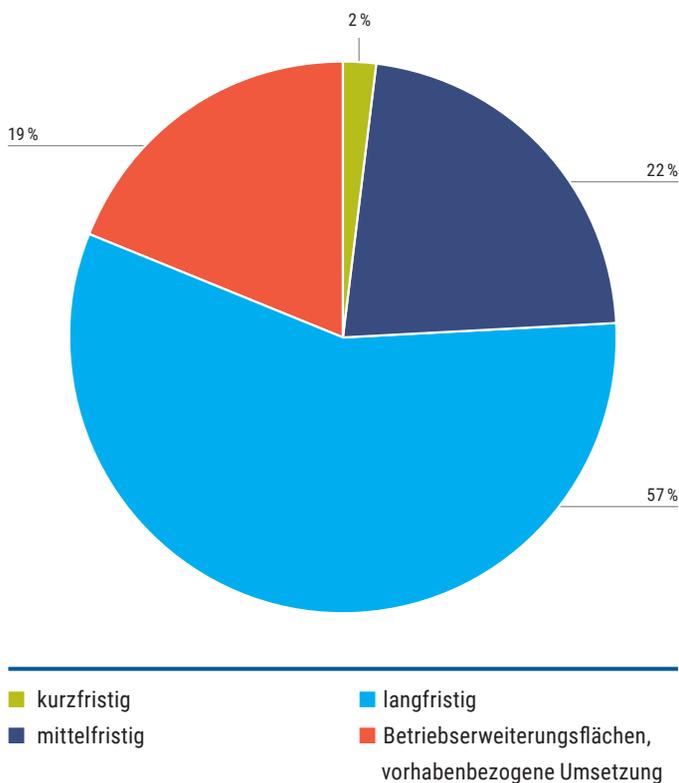
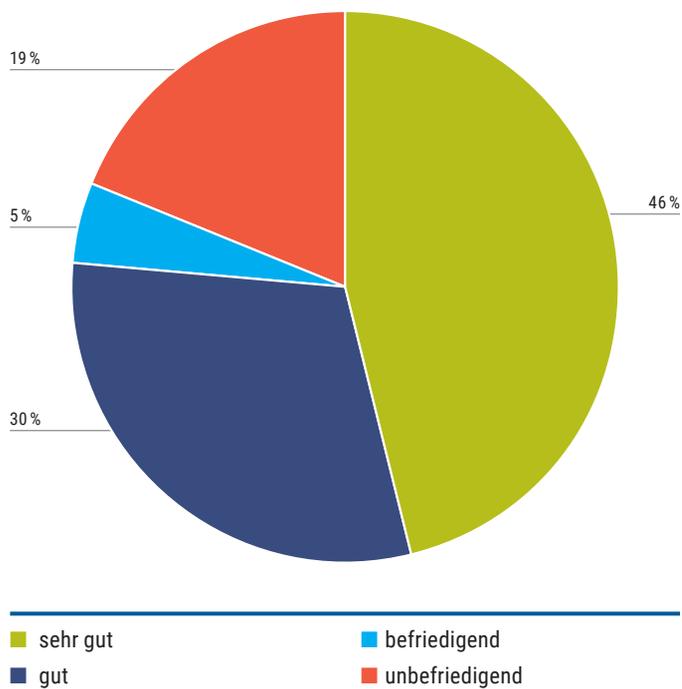


Abb. 21: Vorschauflächen nach zeitlicher Realisierbarkeit



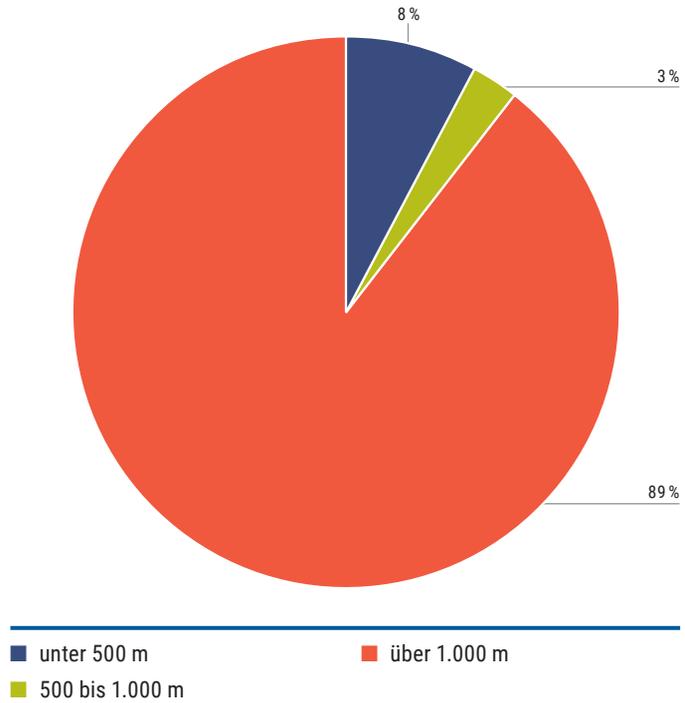
› **Vorschauf Flächen mit sehr guter Autobahnanbindung:** Etwa 46 % (ca. 256 ha) des Flächenpotenzials verfügen über eine sehr gute Autobahnanbindung (< 2 km zur Anschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt), 2021 waren es 277 ha bzw. 48,5 %.

Abb. 23: Vorschauf Flächen nach Anbindung an die Autobahn



> **Vorschauf Flächen mit guter ÖPNV-Anbindung:** Gut mit Stadtbahn oder S-Bahn erreichbare Vorschauf Flächen (Stadtbahn/S-Bahn bis 500 m entfernt) umfassen 43 ha bzw. 8 % des Potenzials, etwa wie im Vorjahr (41 ha). Die gut angebotenen Planungsflächen befinden sich in Hannover-Wissenschaftspark/Pascalstr. (1,5 ha) sowie Vahrenheide/Kugelfangtrift (6 ha), in Ronnenberg an den vier Standorten Bahnhof (1,8 ha), Ihmer Tor (1,7 ha), Nordwest (7 ha) und Weetzen-Nord (7,9 ha) sowie in Springe-Völksen/Erweiterung West (8,5 ha), Wedemark-Mellendorf/östlich Industrieweg (8 ha) und Wennigsen-Degersen/Danquardtstr. (2,3 ha). 89 % sind im Hinblick auf den ÖPNV ungünstig angebotnen (> 1.000 m). 3 % sind zwischen 500 und 1.000 m vom nächsten SPNV-Haltepunkt entfernt. Gegenüber 2020 haben sich hier praktisch keine strukturellen Veränderungen ergeben.

Abb. 24: Vorschauf Flächen und ÖPNV-Anbindung



5. BEWERTUNG DES GESAMTEN GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS

Für das „Gewerbeflächenmonitoring 2018“ hatte die Region Hannover **Georg Consulting (Hamburg)** mit einer Typisierung der **Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen** sowie der Berechnung der **statistischen Reichweite** in Relation zum durchschnittlichen Flächenumsatz der letzten zehn Jahre beauftragt. Die Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt und die quantitativen Potenziale aktualisiert.

Das **gesamte Nettogewerbeflächenpotenzial⁴⁶ umfasst 1.037 ha netto** (2021: 1.075 ha, nach Georg Consulting) und besteht aus den folgenden **drei Flächentypen**, die in den vorangehenden Abschnitten im Einzelnen analysiert wurden:

- **Gewerbeflächenangebot (525 ha netto)**, bestehend aus unbebauten Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan oder rechtswirksamer F-Plan-Darstellung (vgl. Abschnitt 3)
- **Gewerbebrachen (62 ha netto)** als ehemals gewerblich genutzte Flächen, die (grundsätzlich) wieder gewerblich nutzbar sind (vgl. Abschnitt 3.4)
- **Vorschauflächen (450 ha netto)** als Flächenreserven noch ohne entsprechende B- oder F-Plan-Festsetzung, für die seitens der Kommune ein gewerbliches Planziel verfolgt wird (vgl. Abschnitt 4)

⁴⁶ Durch Georg Consulting im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenmonitorings 2018 ermittelt, hier aktualisierte Berechnung. Bei Vorschauflächen handelt es sich häufig um großzügig bemessene Suchräume der Flächenentwicklung. Im Zuge der Bauleitplanung fallen etwa 20 bis 25 % der Bruttovorschauflächen durch Konkretisierung der Flächenkulisse sowie Erschließungs- und Grünflächen weg.

Tab. 6: Standorttypen für Gewerbeflächen und Standortkriterien (Georg Consulting)

Standorttypen (in Anlehnung an Georg Consulting)	Flächenpotenzial insgesamt	Grundstücksgößen	Baurecht	Emissionsmöglichkeiten	Verkehrs-anbindung	sonstiges
Industrie und Produktion	> 5 ha	flexible Größen	GI, GE, GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, möglichst 24-Stunden-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, 24-Stunden-Betrieb	< 2 km zur BAB, ortsdurchgangsfrei	
Handwerk und 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	attraktives (urbanes) Umfeld/attraktive 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)

5.1 Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen

Die Bewertung des Gesamtflächenpotenzials orientiert sich an **fünf Standorttypen**⁴⁷, die sich im Wesentlichen im Hinblick auf die Standortkriterien der Flächengröße⁴⁸, der Emissionsmöglichkeiten bzw. des Baurechts nach der BauNVO sowie der Qualität der Verkehrsanbindung und Gebietsgestaltung unterscheiden (Tab. 6).

In **Abb. 25** sind die **Nettoflächenpotenziale der fünf Standorttypen** dargestellt. Aufgrund der sich überschneidenden Standortanforderungen ergeben sich bei vielen Potenzialen Mehrfachzuordnungen.⁴⁹ Von daher handelt es sich um maximale Potenziale je Flächentyp, die nicht aufaddiert werden können.

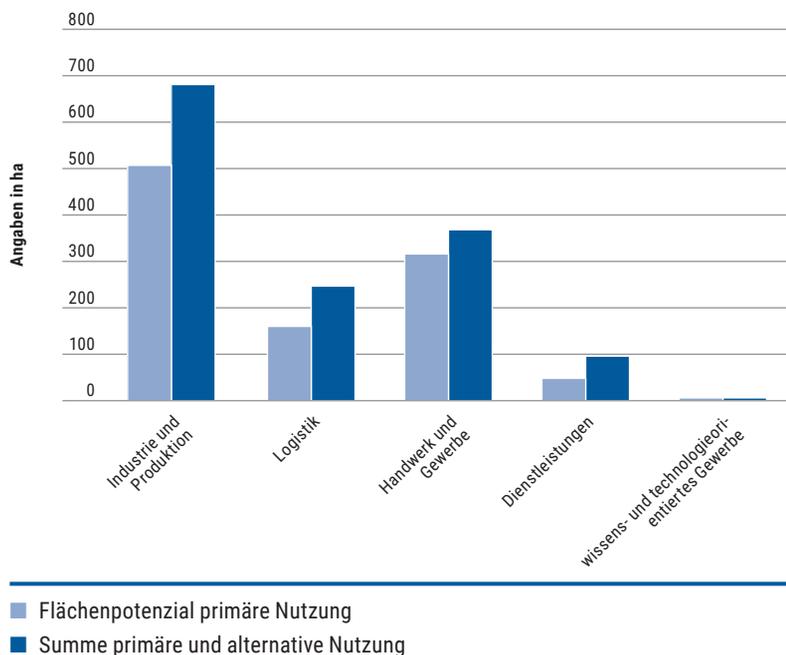
Für die **Standorttypen** ergeben sich folgende **maximale Gewerbeflächenpotenziale** (**Abb.25**, mehrfache Zuordnung möglich).

⁴⁷ Die Zuordnung der einzelnen Gewerbeflächenstandorte durch Georg Consulting erfolgte 2017/18 jeweils in Abstimmung mit den Kommunen, wobei aufgrund sich überschneidender Standortanforderungen teilweise Mehrfachzuordnungen vorgenommen wurden. Vorgehen und Ergebnisse der Bewertung sind im „Gewerbeflächenmonitoring 2018“ der Region Hannover dokumentiert.

⁴⁸ Die in **Tab. 6** angegebene Größe der Flächenpotenziale kann in Bestandsgebieten auch kleiner sein (Restgrundstücke).

⁴⁹ Mehrfachnutzungen siehe Säule „primäre und alternative Nutzung“, **Abb. 25**

Abb. 25: Nettogewerbeflächenpotenzial nach Standorttypen



- › **Industrie und Produktion (bis zu 681 ha):** Flächenpotenziale von jeweils **mindestens 15 ha** befinden sich in Barsinghausen-Eckerde, Barsinghausen-Groß Munzel, Hannover-Nord/Kronsberg, Hannover-Ahlten, Hannover-Misburg/Deurag-Nerag, Lehrte-Immensen, Lehrte/Ahlten-West, Springe-Osttangente, Uetze-Dollbergen-West, Wedemark-Gailhof/Erweiterung Nord sowie Wunstorf-Trimodalstandort. Das Potenzial hat sich **gegenüber dem Vorjahr geringfügig verringert (691 ha)**.
- › **Handwerk und Gewerbe (bis zu 368 ha):** Das Flächenpotenzial umfasst sehr viele, zum Teil auch sehr kleine Gebiete. Areale mit **mindestens 10 ha** liegen in Burgdorf-Nordwest 3. BA, Garbsen-Berenbostel/Farrel, Garbsen-Unterende/nördlich Koppelknechtsdamm, Laatzen/Erweiterung Gleidingen, Neustadt/Leinstr., Neustadt/südlich Wacker, Pattensen/Gewerbepark Süd, Uetze-Hänigsen/Kaliwerk, und Wunstorf/Niedere Wanne, 3. BA. Hier hat sich das **Flächenangebot zu 2020 (376 ha) kaum verändert**.
- › **Logistik (bis zu 247 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 erheblich reduziert (2021: 281 ha)**.
- › **Dienstleistungen (bis zu 96 ha):** Diese Flächen besitzen eine gute ÖPNV-Anbindung und liegen fast ausschließlich in Hannover und den Mittelzentren, wobei es sich im Regelfall (und noch 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-Trenemoor, Isernhagen-Altwarmbüchen, westlich A 7, Langenhagen/Airport Business Park Ost, Langenhagen/Krähenwinkel, Neustadt/Moorgärten, Neustadt/Gewerbegebiet Ost und Wedemark-Mellendorf. **Das Flächenpotenzial ist unverändert geblieben (2020: 96 ha)**.
- › **Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe (6 ha):** Hier handelt es sich um fünf Standorte in Garbsen/Forschungscampus, Hannover-Bemerode/Brüsseler Str. und Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark sowie Hannover-Marienwerder/Erweiterung Wissenschaftspark Pascalstr. Das ohnehin geringe Flächenpotenzial hat sich durch Flächenverkäufe im Wissenschaftspark **erneut reduziert (Vorjahr: 6,6 ha)**.

5.2 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator

In den letzten zehn Jahren – 2012 bis 2021 – wurden insgesamt rund 572 ha Gewerbeflächen umgesetzt. Dabei entfielen etwa 40 % des Flächenumsatzes auf Logistik und Großhandel, 20 % auf unternehmensnahe Dienstleister, 11 % auf Handwerksbetriebe, 14 % auf Industrie und Gewerbe und etwa 4 % auf wissens- und technologieorientiertes Gewerbe. Diese Nutzergruppen umfassen zusammen etwa 87 % des Gesamtumsatzes.

Der hohe Anteil der Logistik am Umsatz 2021 korrespondiert mit dem hohen durchschnittlichen Gesamtflächenumsatz von über 3 ha pro Jahr in den autobahnnahe gelegenen Kommunen Barsinghausen, Langenhagen, Lehrte, Laatzen, Wunstorf und Wedemark für den Zeitraum 2012 bis 2021. Den größten Flächenumsatz als zentraler Wirtschaftsstandort erzielte dabei die Landeshauptstadt Hannover mit über 14 ha p. a., während die meisten autobahnfernen Grundzentren, nämlich Gehrden, Hemmingen, Ronnenberg und Wennigsen⁵¹, aber auch Springe als Mittelzentrum, Umsatzzahlen von unter 1 ha p. a. verbuchten.

Zur Berechnungsmethodik: 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 berechnen.⁵² Diese kann als grober 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 die Mobilisierung von F-Plan-Flächen oder Vorschauflächen ist eine durchschnittliche Zeitspanne von bis zu fünf Jahren bis zur Baureife (Bauleitplanung, Erschließung, ggf. auch Grunderwerb) als realistisch anzusehen.

Die rechnerische Reichweite bleibt unverändert kritisch: Wie bereits im Vorjahr liegt bei 15 der 11 Kommunen (wie im Vorjahr). In 7 davon (auch wie 2021) liegt der Wert sogar unter einem Jahr (vgl. Abb. 26).

Die Flächenversorgung bleibt unverändert kritisch: Wie im Vorjahr liegt bei 15 der elf der 21 Kommunen die rechnerische Reichweite der sofort oder später verfügbaren Flächen mit rechtskräftigem B-Plan unter dem kritischen Schwellenwert von fünf Jahren, in sieben Kommunen (ebenfalls wie 2021) liegt der Wert sogar unter einem Jahr (vgl. Abbildung 26). Es besteht somit **in der Mehrzahl der Kommunen weiter die Notwendigkeit, kurzfristig zusätzliche Gewerbeflächen zu mobilisieren**. Dies gilt insbesondere für Burgdorf, Hemmingen, Seelze, Wennigsen und Wunstorf. Bemerkenswert ist, dass – gegenüber dem Gewerbeflächenmonitoring 2021 – neu in dieser Liste die Mittelzentren Burgdorf und Wunstorf Isernhagen vertreten sind.

Die **Reichweite des Gewerbeflächenangebots nach Standorttypen** (mit rechtskräftigem B-Plan)⁵³ stellt sich vor allem bei den Dienstleistungs- und Logistikflächen mit rechnerisch etwas mehr als einem Jahr besonders kritisch dar. Etwas weniger kritisch ist die Situation bei Flächen für Dienstleistungen (ca. drei Jahre), während – zumindest im regionalen Schnitt – für Handwerk und Gewerbe (etwa 16 Jahre) sowie Industrie und Produktion (ca. zwölf Jahre) ausreichende Flächenpotenziale bestehen. Bei wissens- und technologieorientiertem Gewerbe ist der ohnehin geringe Wert (< 1 Jahr) weiter leicht gefallen.⁵⁴ Wie nachfolgende Abbildung zeigt, bleibt die rechnerische Reichweite für die verschiedenen Standorttypen seit 2018 weitgehend stabil, mit Ausnahme des Segments Industrie und Produktion, bei dem ein deutlicher Rückgang seit 2019 erkennbar ist.

⁵⁰ Die Summe der ausgewählten Nutzergruppen umfasste für den Zeitraum 2011 bis 2022 (Gewerbeflächenmonitoring 2021) noch ca. 75 %. Der Zuwachs betrifft alle Gruppen, vor allem jedoch unternehmensnahe Dienstleister (Vorjahr 11 %) sowie Logistik und Großhandel (31 %).

⁵¹ Sehnde als autobahnnahe Grundzentrum verbuchte im Schnitt 1,1 ha p. a. (Durchschnitt 2011–20 noch < 1 ha p. a.), das Grundzentrum Uetze erreichte mit 2 ha p. a. einen relativ hohen Durchschnitt (1,7 ha).

⁵² Georg Consulting hatte für das „Gewerbeflächenmonitoring 2018“ die Reichweite des Gewerbeflächenangebots auf Basis des durchschnittlichen Flächenumsatzes der Jahre 2007 bis 2016 berechnet. Nach gleicher Methodik wurde diese Berechnung für den Zeitraum 2012 bis 2021 fortgeschrieben.

⁵³ Klassifizierung der Standorttypen vgl. vorangehender Abschnitt 5.1. Eigene aktualisierte Berechnung nach der Methodik Georg Consulting auf der Grundlage der durchschnittlichen Flächenumsätze für die Jahre 2012 bis 2021

⁵⁴ Der Indikator Reichweite in Jahren ist für dieses Nutzersegment aufgrund der sehr diskontinuierlichen Nachfrage allerdings nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 26: Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots (mit rechtskräftigem B-Plan) in den Kommunen

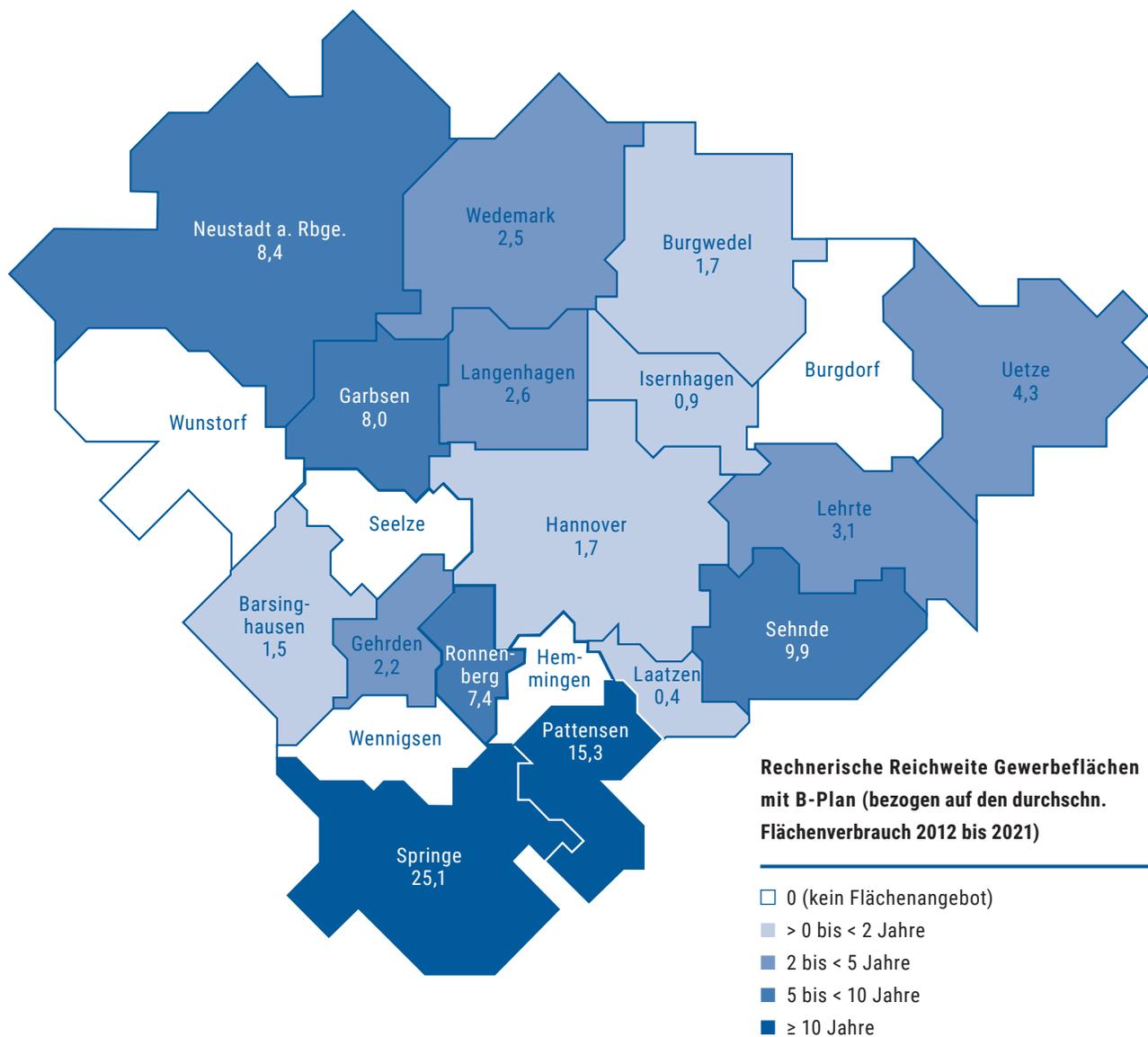
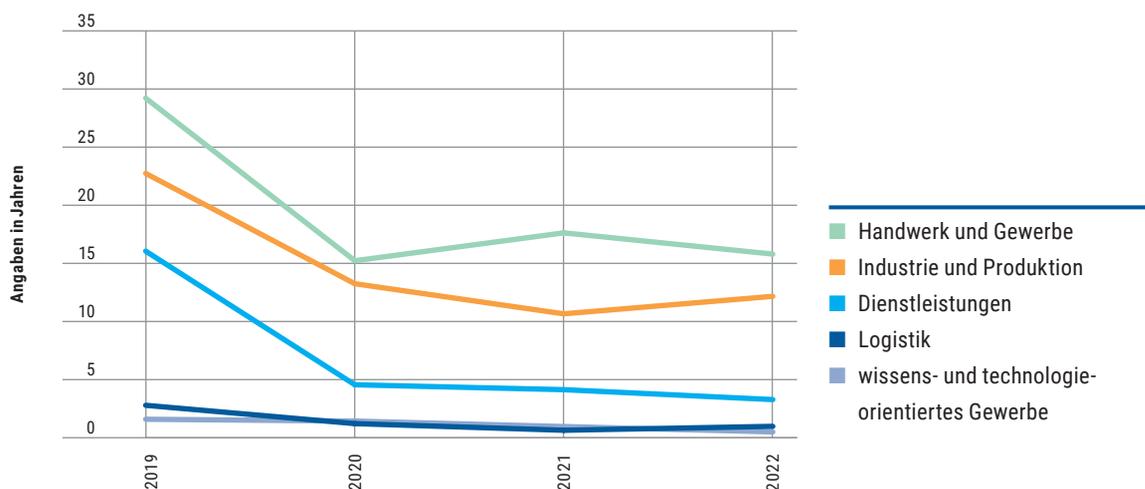


Abb. 27: Entwicklung der rechnerischen Reichweite des Nettogewerbeflächenangebots nach Standorttypen



6 DAS REGIONALE GEWERBEFLÄCHENINVESTITIONSPROGRAMM (REGIP)

6.1 Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Bedingt durch den sich abzeichnenden Gewerbeflächenengpass in den meisten Kommunen hatte die Region Hannover bereits im Jahr 2017 Georg Consulting beauftragt, Handlungsansätze und Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Hannover für einen mittelfristigen Zeithorizont bis 2025 aufzuzeigen. Als Ergebnis des Gutachtens hat die Region Hannover 2018 entsprechende „Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung“⁵⁵ vorgelegt:

› Grundbedarf für die Eigenentwicklung in allen Kommunen

Um den örtlichen Bedarf an 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. Das vorliegende Monitoring zeigt, dass **in elf der insgesamt 21 Kommunen der Schwellenwert der fünfjährigen statistischen Reichweite unterschritten wird.**

› 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 für 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 (Stöcken/Schwarze Heide und Anderten).⁵⁶ Aufgrund der guten verkehrlichen Lage, der ÖPNV-Anbindung sowie der guten siedlungsstrukturellen Einbindung (Nähe zu Wohngebieten

und Nahversorgungseinrichtungen) eignen sich Arbeitsstättenschwerpunkte – in Abhängigkeit von den jeweiligen Standortbedingungen – vor allem für regional bedeutsame Standorttypen wie Industrie und Produktion, Dienstleistung und Logistik.

Auch für den überregionalen Ansiedlungsbedarf sollte ein mittelfristiges Flächenangebot für mindestens fünf Jahre zur Verfügung stehen. **Die Mehrzahl der Kommunen mit Arbeitsstättenschwerpunkten – ausgenommen Garbsen, Neustadt und Springe – unterschreitet den Schwellenwert von fünf Jahren der rechnerischen Reichweite des B-Plan-Flächenangebots**, zum Teil sogar erheblich. Im Oberzentrum Hannover fällt das geringe Gewerbeflächenangebot (< 2 Jahre) besonders ins Gewicht, weil hier an die ohnehin knappen Freiflächen konkurrierende Ansprüche bestehen (neue Wohnbaulandflächen, Naherholung und Landschaftsschutz sowie der Erhalt von Freiraumflächen).

⁵⁵ Diese Leitlinien wurden mit den Kommunen in zwei Workshops sowie im Arbeitskreis Wirtschaftsförderung abgestimmt (Abschnitt 6.2) und den Fachausschüssen der Region Hannover im Rahmen einer Informationsdrucksache vorgestellt (IDS 1368 (IV) 2018).

⁵⁶ Der Arbeitsstättenschwerpunkt Hannover-Innenstadt ist wegen seiner Ausrichtung auf Büro- und Einzelhandelsarbeitsplätze für den Kontext des Gewerbeflächenmonitorings nicht relevant.

› **Schwerpunktstandorte für die überregionale Vermarktung**

Für größere überregionale Ansiedlungen werden – zusätzlich zu Flächen für den kommunalen Eigenbedarf sowie Erweiterungs- und 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 und Produktion sowie Logistik**. Da beide Typen weitgehend gleiche Anforderungen besitzen, ist eine trennscharfe Zuordnung von Ansiedlungen zu den Standorttypen Produktion, Großhandel, Automotive oder Logistik vielfach nicht sinnvoll.⁵⁷

Im Logistikflächenkonzept der Region hat die Region Hannover im Jahr 2012⁵⁸ Standards für sogenannte Schwerpunktstandorte und Ergänzungsstandorte für große Logistikansiedlungen definiert. Als Mindeststandards für Ergänzungsstandorte (Eignung für mindestens eine logistische Großansiedlung) gelten ein Flächenpotenzial von zusammenhängend mindestens 5 ha, eine Autobahntfernung von maximal 2 km (ohne Ortsdurchfahrt) sowie eine Eignung für Nachtumschlag. Von den im Logistikflächenkonzept genannten Schwerpunktstandorten⁵⁹ (Flächenpotenzial mindestens 50 ha) 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 zunehmende Digitalisierung (u. a. Industrie 4.0), der Wandel der Arbeitswelt (Tertiärisierung der Industrie) und höhere Ansprüche an Klima- und Ressourcenschutz stellen neue Herausforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung und die städtebauliche Gestaltung der Standorte dar:

- Büroflächen und Dienstleistungen verdrängen bzw. ergänzen Produktionsflächen.
- Bestandsobjekte werden kleinteilig an Büronutzer, Gründungsunternehmen und Co-Working-Spaces vermietet.
- Produktion wird emissionsärmer und damit verträglicher mit benachbarten Büro- und Wohnlagen.
- ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung gewinnen als Standortfaktoren an Bedeutung.
- Die Nähe zu Forschungs- und Technologietransfereinrichtungen wird gerade für forschende Unternehmen noch wichtiger.
- Weiche Faktoren wie Image des Standortes und Gestaltung gewinnen an Bedeutung.

Geeignete Standorte für „emissionsarmes Gewerbe neuen Typs“ befinden sich an den Schnittstellen zwischen Forschungseinrichtungen und Bürostandorten (bspw. Roderbruch/Medical Park, Hannover/Tierärztliche Hochschule, Hannover/Wissenschaftspark, Garbsen/Forschungscampus), an Büro- und Dienstleistungsstandorten (Bemerode/Stockholmer Str., 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 (Garbsen/Forschungscampus sowie in Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark und Pascalsstr. sowie Bemerode/Stockholmer Str.) ist nicht ausreichend. Einerseits ist es unerlässlich, im überregionalen Standortwettbewerb um große Neuansiedlungen von Forschungseinrichtungen entsprechende Standorte anbieten zu können, andererseits werden auch

⁵⁷ Vgl. Abschnitt 5.1

⁵⁸ Beschlussdrucksache 0506 (III) aus dem Jahr 2012

⁵⁹ An den Schwerpunktstandorten Lehrte-Immensen und Sehnde-Höver – Lehrte-Ahlten – Hannover-Anderten wird eine Umsetzung vonseiten der jeweiligen Kommunen zurzeit nicht verfolgt. Der letztgenannte Standort wäre aufgrund erheblicher Restriktionen der Verkehrsanbindung auch nur durch eine interkommunale Gesamterschließung sinnvoll realisierbar.

kleinteiligere Flächenangebote für Mietimmobilien, etwa für die Kreativwirtschaft, Gründer, Laborflächen oder Co-Working, benötigt (z. B. Hafven, Hanomag-Gelände). Zusätzliche Standorte sollten in städtebaulich integrierter Lage über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung verfügen. Innenentwicklungsareale (z. B. Branchen, 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/Devese⁶⁰ 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 Parzellierung 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, Vergnügungstätten) 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 des Klimawandels 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), auf oder an Betriebsimmobilien (z. B. Dämmung, Photovoltaik,

Dach- und Fassadenbegrünung oder in der Produktion (vor allem Energie-, Material- und Ressourceneffizienz, Kreislaufwirtschaft).⁶¹

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 erfolgversprechende Nutzungskonzepte

Die Revitalisierung potenziell gewerblich wiedernutzbarer Gewerbebrachen ist eine Sonderform der Innenentwicklung, die primär einen objektbezogenen Ansatz verfolgt, also in der Regel nicht das gesamte Quartier im Fokus hat. 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.⁶² Es hat sich allerdings als sinnvoll herausgestellt, **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. Allerdings hat sich aufgrund der zunehmenden Verknappung des allgemeinen Gewerbeflächenangebots⁶³ auch die Anzahl bzw. das Flächenpotenzial der Brachen stark verringert, weil weniger problematische Objekte allein durch Überplanung bzw. steigende Bodenpreise über den freien Immobilienmarkt eine neue (gewerbliche) Nutzung fanden. Die verbleibenden Brachen wie Deurag-Nerag in Hannover-Misburg zeichnen sich durch besonders hohe Nutzungsrestriktionen aus.

⁶⁰ Nach Fertigstellung der Stadtbahnbindung (ab 2023)

⁶¹ Für KMU und sonstige Unternehmen mit < 1.000 Beschäftigten bietet die Richtlinie „Hannover Region Green Economy“ die Möglichkeit, kostenlose Beratung und Fachexpertise für die Umsetzung entsprechender Projekte zur Förderung der Region Hannover in Anspruch zu nehmen.

⁶² Das avisierte Nutzungsziel ist in allen drei Fällen jedoch keine Gewerbe-, sondern Wohnnutzung.

⁶³ Vgl. Abschnitte 3 und 5

6.2 Förderrichtlinie REGIP für regional bedeutsame und nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungsmaßnahmen

Ein wesentliches Ergebnis der Diskussion mit den Städten und Gemeinden der Region Hannover bei der Erarbeitung der „Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung 2025“⁶⁴ war, dass sich die Kommunen bei einer mittel- bis langfristigen Flächenvorsorge, die über die kommunale Grundversorgung hinausgeht, finanzielle Unterstützung von regionaler Seite wünschten. Wesentliche **Ziele einer regionalen Gewerbeflächenförderung** sollten dabei sein:

- ein integrierter Ansatz, der sowohl klassische Flächenausweisungen „greenfield“ wie auch Innenentwicklungsmaßnahmen und Gewerbebrachenrevitalisierung „brownfield“ abdeckt,
- ein **prozessorientierter und ganzheitlicher Ansatz**, der die gesamte Prozesskette der Flächenentwicklung von der gutachterlichen Bestandsaufnahme des Maßnahmegebietes (oder auch der Bewertung von Standortalternativen) über die investive Umsetzung (Grunderwerb, Sanierung, Abbruch, Erschließung) bis zur Vermarktung umfasst,
- ein Ansatz, der auch **innovative gewerbliche Konzepte** wie Co-Working-Spaces, Mikro-Logistik-Hubs oder Mischgebiete für die urbane Produktion zulässt.

Für die finanzielle Unterstützung der Kommunen zur Entwicklung von Gewerbeflächen hat die Region Hannover im Jahr 2019 die **Förderrichtlinie für ein „Regionales Gewerbeflächeninvestitionsprogramm“ (REGIP)**⁶⁵ aufgelegt. Förderfähig sind danach regional bedeutsame Vorhaben, die den oben genannten Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung entsprechen. Seit dem 23. Februar 2021 ist eine weitere Fördervoraussetzung, dass **Nachhaltigkeitskriterien der Gewerbeentwicklung** als Grundlage des Planungskonzeptes zugrunde gelegt werden. Hierzu wurden **Mindeststandards** zur städtebaulichen Planung, zu Regenwassermanagement und Bodenschutz, Stadtklima und Biodiversität sowie zu nachhaltigen Energieversorgungs- und Mobilitätskonzepten festgelegt.⁶⁶

Die REGIP-Richtlinie umfasst **zwei Förderphasen:**

Initialphase:

Festlegung des Maßnahmegebietes sowie der Entwicklungsziele und -maßnahmen, Ermittlung der Risiken und Kosten sowie Potenziale und der möglichen Vermarktungserlöse, Entscheidung für die Projektumsetzung (Folgeförderung über Umsetzungsphase) oder Projektausstieg. Förderfähig sind Machbarkeitsstudien, Fachgutachten, Planungs- und Nutzungskonzepte durch nicht rückzahlbare Zuwendungen an Kommunen von bis zu 100.000 € (im Ausnahmefall bis 150.000 €) bei einer Förderquote von 50 %.

Umsetzungsphase:

Förderfähig sind Flächensicherung durch Grunderwerb (ggf. Umlegungsmaßnahmen und städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer), Baugrundvorbereitung (ggf. Bodensanierung und Abbruch der Altbebauung), Erschließung, Straßenbau und Grünordnungsmaßnahmen. Gewährt werden Darlehen in Höhe von bis zu 2 Mio. € bei einer Laufzeit von fünf (in Ausnahmefällen bis zehn) Jahren bei einer Förderquote von 50 % (in Ausnahmefällen bis 75 %).

Für Projektvorhaben, die in besonderem Maße den Empfehlungen der **Nachhaltigkeitskriterien** folgen, werden **bevorzugte Förderkonditionen** im Hinblick auf die Mindestgröße des Plangebietes, der Maximalfördersumme sowie in der Umsetzungsphase bei der Rückzahlungsfrist der Darlehen und der Höhe der Förderquote gewährt (siehe oben, Ausnahmefall).

⁶⁴ Hierzu fanden zwei Workshops statt, moderiert von Georg Consulting 2017 (vgl. Abschnitt 6.1).

⁶⁵ REGIP-Richtlinie über die Gewährung finanzieller Zuwendungen an Kommunen für regional bedeutsame Maßnahmen der Gewerbeflächenentwicklung und Gewerbebrachenrevitalisierung in der Region Hannover

⁶⁶ Die Nachhaltigkeitskriterien orientieren sich an Empfehlungen aus den Modellprojekten „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“ (Wissenschaftsladen Bonn e. V./BMBF-Förderung) und „Nachhaltige Gewerbegebiete“ (Leuphana-Universität Lüneburg/Innovationsverbund Nachhaltiger Mittelstand).

Folgende REGIP-Projekte der Initialphase wurden mit entsprechenden Zuschüssen gefördert und befinden sich in der konzeptionellen Umsetzung:

- **Gewerbeflächenentwicklungskonzept Burgdorf:** Ziel ist es, Ansiedlungsflächen in verkehrsgünstiger Lage (unmittelbare Anbindung an A 37/B 3 und/oder B 188) für größere Unternehmen mit regionaler bis überregionaler Ausrichtung (z. B. Produktion oder Logistik) zu schaffen, aber auch Entwicklungsflächen für eher mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Anbindung an die Kernstadt vorzuhalten. Die Kommune hat vier potenzielle Gewerbestandorte (Beinhorn, Ehlershausen, Burgdorf-Nordwest, Sorgensen) ausgewählt, um die Restriktionen einer Gewerbeflächenentwicklung bzw. das wirtschaftliche Risiko der städtebaulichen Realisierung einschätzen zu können. Die Fachgutachten liegen inzwischen vor.
- **Erweiterung Gewerbepark Pattensen:** Es sollen ca. 18 ha Ansiedlungsflächen sowohl für mittelständische Betriebe im weiteren Einzugsradius wie auch Erweiterungsflächen für kleine und mittlere ansässige Unternehmen geschaffen werden. Für das Plangebiet westlich und nördlich des bereits ansässigen Rechenzentrums der Finanz-IT besteht zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der jedoch aufgrund erheblicher Artenschutzrestriktionen (nachgewiesene Feldhamsterpopulation) bisher nicht vollzugsfähig ist. Die HRG Grundstücksgesellschaft als beauftragter Erschließungsträger ist zurzeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover damit befasst, ein Konzept für die Umsiedlung der im Plangebiet befindlichen Hamsterpopulation zu erstellen. Die Bauleitplanung und Erschließung können erst eingeleitet werden, wenn der Erfolg der Umsiedlung durch entsprechendes Monitoring nachgewiesen werden kann (voraussichtlich frühestens 2026).

- **Erweiterung und Restrukturierung des Gewerbegebietes Ronnenberg-Nordost:** Das Plangebiet umfasst 5,1 ha geplante Neuausweisung sowie ca. 3,2 ha gewerbliche Bestandsflächen. Die Region Hannover beabsichtigt innerhalb des Plangebiets eine Erweiterung der ansässigen Straßenmeisterei sowie der Feuerwehrtechnischen Zentrale. Dafür soll der von der Region genutzte Gebäudebestand abgebrochen oder saniert werden.

- **Erweiterung des Gewerbegebietes Calenberger Kreisel in Barsinghausen:** Die Kommune plant eine ca. 11 ha große Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes nach Osten. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Barsinghausen am 09. März 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Die Kommune hat mit Beschluss der Regionsversammlung im Februar 2022 eine entsprechende REGIP-Förderung erhalten, bei der erstmals Kriterien der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung zum Ansatz kommen werden.⁶⁷ Im Plangebiet sind die naturnahe Gestaltung des Regenwassermanagements (Versickerung, Nutzung, Rückhaltung und verträgliche Ableitung in den Vorfluter Bullerbach im Erweiterungsgebiet) vorgesehen. Neben der Gebietserweiterung ist vorgesehen, das südlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet (Steinklippenstr. bzw. Hermann-Bahlsen-Str. u. a. durch Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen ökologisch aufzuwerten. Dort ansässige Unternehmen sollen zu Maßnahmen beraten werden, um mit ihnen freiwillige Maßnahmen auf ihren eigenen Betriebsflächen zu vereinbaren. Außerdem hat die Kommune von der Region Hannover einen weiteren Förderzuschuss für eine Machbarkeitsstudie zur klimaneutralen Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien erhalten.

⁶⁷ Änderung der REGIP-Richtlinie in der Fassung vom 23.02.2021 mit Anlage zu Nachhaltigkeitskriterien als Fördervoraussetzung

Zukünftige Herausforderung wird es sein, zur Sicherstellung eines mittelfristig ausreichenden Angebots regional bedeutsamer und nachhaltig entwickelter Gewerbeflächen (Zeithorizont zehn Jahre) das **Unterstützungsangebot für die Kommunen durch die Region Hannover weiterzuentwickeln**.

› Um die Herausforderungen des Klimawandels bzw. die Anpassung an die absehbaren Klimafolgen durch Extremwetterereignisse zu meistern, sind Kommunen wie Unternehmen gemeinsam gefordert. Dabei müssen vor allem bestehende Gewerbequartiere stärker in den Fokus rücken und dort kooperative Ansätze von Kommune, Energieversorger und ansässigen Unternehmen entwickelt werden. Die Region Hannover plant, gemeinsam mit der Klimaschutzagentur Region Hannover entsprechende **Workshops für klimaresiliente Gewerbequartiere** in einzelnen Regionskommunen durchzuführen mit dem Ziel, kooperative Konzepte zu entwickeln, die sowohl kommunale (z. B. Planung, Erschließung, Entwässerung, Grünflächen, dezentrale Energieversorgung) wie auch Maßnahmen von Unternehmen (z. B. Photovoltaik, Gebäudedämmung, Biodiversität auf firmeneigenen Freiflächen) umfassen. Die Umsetzung der Konzepte kann als Grundlage für darauf aufbauende Förderanträge der Kommune (z. B. REGIP-Förderung der Region, KfW-Kommunalrichtlinie für energetische Quartierskonzepte) oder auch der Betriebe (bspw. Förderprogramm Hannover Region Green Energy) zur Umsetzung dieser Maßnahmen dienen.

› Denkbar ist bspw. die Auflegung eines zweistufigen **Wettbewerbsverfahrens für Leuchtturmprojekte für Flächenentwicklungen mit herausragendem Nachhaltigkeitsanspruch**.

› Eine weitere Überlegung ist, einen **Flächenpool für mehrere Projektgebiete** (Mix aus „greenfield“ und „brownfield“ bzw. Brachen), interkommunal bzw. kooperativ durch die Region Hannover und die beteiligten Kommunen zu entwickeln und vermarkten.

Ein proaktives regionsseitiges Beratungsangebot für Kommunen und Unternehmen sollte diese Förderangebote flankieren, weil sich zunehmend gezeigt hat, dass der limitierende Faktor für die Umsetzung anspruchsvoller Gewerbeflächenmaßnahmen in den Kommunen eher im Fachkräftemangel als in den fehlenden Finanzmitteln liegt. Weiterhin sind viele Unternehmen ihrerseits intrinsisch motiviert, selbst Konzepte für nachhaltiges und klimaverträgliches Wirtschaften umzusetzen, die deutlich über gesetzliche Anforderungen hinausgehen.



Region Hannover

IMPRESSUM

Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Titelfoto Olaf Mahlstedt / Alpha Industrial

Text und Redaktion Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Region Hannover

Karten Team Medienservice Region Hannover

Gestaltung neuwaerts GmbH

Ausgabe 01/2022

Stand 07/2022

Druck Druckerei Jevtovic GbR, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



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

Ansprechpartner:

Rainer Meyer

Region Hannover

Team Wirtschaftsförderung

Telefon: +49 (0) 511 61623-232

rainer.meyer@region-hannover.de

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de