

HANNOVER



Standortinformationen

Ausgabe 4/2019

GEWERBEFLÄCHENMONITORING 2019

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 des Vorjahres (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 verdeutlichen, dass in einigen Kommunen bereits deutliche Flächenengpässe bestehen und der Nutzung von Brachflächen- und 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 wurde mit den Kommunen abgestimmt.

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	6
2.1 Gewerbeflächenumsatz	6
2.1.1 Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle	7
2.1.2 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen	10
2.1.3 Regionale Verteilung des Flächenumsatzes	10
2.1.4 Flächenumsatz nach Verkehrsanbindung	11
2.1.5 Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise	12
2.1.6 Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Grundstückskäufer und Nutzergruppen	14
2.2 Grundstücksanfragen	15
2.2.1 Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen	15
2.2.2 Anfragen nach Nutzergruppen	16
2.2.3 Anfragen nach Standortanforderungen	16
2.2.4 Herkunft der Anfragen	17
3. Gewerbeflächenangebot	18
3.1 Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick	18
3.2 Gewerbeflächenangebot und Anbindungsqualität	23
3.2.1 Autobahnanbindung	23
3.2.2 ÖPNV-Anbindung	24
3.2.3 Internet-Breitbandanbindung	25
3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente	26
3.4 Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen	28
4. Vorschauflächen: Planungsabsichten für Flächenneuausweisungen	36
5. Bewertung des gesamten Gewerbeflächenpotenzials	39
5.1 Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen	40
5.2 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator	42
6. Das „Regionale Gewerbeflächeninvestitionsprogramm“ (REGIP)	44
6.1 Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung	44
6.2 Förderrichtlinie REGIP für Gewerbeflächenentwicklungsmaßnahmen	47
Impressum	48

1. ZUSAMMENFASSUNG

- ▶ Der **Gesamtumsatz** baureifer Gewerbegrundstücke beträgt 2018 insgesamt 51,1 ha und entspricht damit exakt dem Vorjahreswert. Der Wert liegt deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnittsumsatzes seit 1992 von 61 ha.
- ▶ Den höchsten **Flächenumsatz** verzeichnet die Landeshauptstadt Hannover mit 8,7 ha, gefolgt von Lehrte (7,3 ha) und von Langenhagen (6,8 ha). **Kommunen mit den meisten Verkaufsfällen 2018** sind Ronnenberg, die Landeshauptstadt Hannover und Burgdorf.
- ▶ Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes 2018 hinsichtlich der **Größenklassen** liegt zu drei Vierteln bei Flächen bis 5.000 qm, das entspricht genau dem langjährigen Mittel.
- ▶ Der **Umsatz von Gewerbeflächen mit sehr guter überregionaler Verkehrsanbindung** (maximal 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) ist von 46 % auf 23 % stark gesunken und liegt damit auch weit unter dem langjährigen Mittel (38 %).
- ▶ Der **Durchschnittspreis der Flächenumsätze** liegt 2018 mit ca. 80 €/qm (Abb. 6) leicht unter dem Vorjahreswert und auch unter dem langjährigen Mittel (jeweils 86 €/qm).
- ▶ **Herkunft der Grundstückskäufer:** 56 % der Fälle kommen aus der jeweiligen Kommune, das sind weit weniger als im Vorjahr (74,5 %) und im langjährigen Schnitt (65 %). Überregionale Ansiedlungen verzeichnen mit 11,5 % einen starken Anstieg (2 %), womit der Wert auch den Durchschnitt der Gesamtperiode übertrifft (8 %).
- ▶ Bei den **Anfragen nach Gewerbegrundstücken** ist der überregionale Anteil gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben (32 % im Jahr 2017 gegenüber 33 % im Jahr 2018). Deutlich stärker nachgefragt mit 23 % gegenüber 5 % im Vorjahr werden kleine Grundstücke bis 1.000 qm, rückläufig dagegen mit 27 % (Vorjahr 29,5 %) ist die Nachfrage nach Flächen zwischen 2.000 und 5.000 qm. Bezogen auf Nutzergruppen belegte das „verarbeitende Gewerbe/ Handwerk“ mit 18 % den ersten Rang, gefolgt von „Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen“ mit 16 % und „unternehmensnahen Dienstleistern“ mit 14 %.
- ▶ Das **Gewerbeflächenangebot** (Stand Mai 2019) hat sich mit 741,8 ha gegenüber dem Vorjahr (788,5 ha) in der Bilanz reduziert. Seit 2013 ist ein Rückgang von ca. 20 % zu verzeichnen. Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert sich das Angebot in
 - 73,7 ha sofort vermarktbar B-Plan-Flächen (erschlossen, kommunales Eigentum),
 - 190,3 ha später vermarktbar B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum),
 - 477,8 ha F-Plan-Flächen (ohne B-Plan).
- ▶ Nur rund **5,5 % aller Gewerbeflächen** (46 ha) sind sowohl **sehr verkehrsgünstig** (< 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) gelegen 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 Betriebe und Projektentwickler von Interesse. Das Flächenpotenzial der GI-Flächen in F- und B-Plänen beträgt 75 ha (Vorjahr 91 ha). **Etwa 33 ha** davon sind wegen ihrer Autobahnnähe und zusammenhängenden Flächen von mindestens 5 ha tatsächlich für Logistikansiedlungen geeignet, darunter 28 ha in Laatzen/Rethen-Ost und 5 ha in Wedemark/Berkhof.
- ▶ 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 **17 Objekte mit 99 ha** (Vorjahr 20 Flächen mit 106 ha), davon befinden sich 61 % in der Landeshauptstadt Hannover. Die Region Hannover fördert seit 2016 Pilotprojekte in den Kommunen zur Reaktivierung von Gewerbebrachen. Entsprechend geförderte Projekte mit **städtebaulichen Planungskonzepten** für die **Zuckerfabrik Weetzen** (3,4 ha; Stadt Ronnenberg), das **VION-Gelände in Wunstorf** (6,4 ha) sowie das **Hüttengelände in Neustadt a. Rbge.** (12 ha) befinden sich in der Umsetzung.

- Zurzeit sind in den Kommunen **Vorschauflächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen) in einer Größenordnung von ca. 523 ha in der Diskussion. Der Anteil besonders autobahnnaher Vorschauflächen (< 2 km, ohne Ortsdurchfahrt) liegt bei 56 %. Der ganz überwiegende Teil der Vorschauflächen kann nach Einschätzung der Kommunen erst mittel- bis langfristig in Baurecht überführt werden.
- Die **Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen** (B- und F-Plan-Flächen sowie Brachen und Vorschauflächen, einschließlich Mehrfachzuordnungen) belaufen sich auf 717 ha für Industrie und Produktion, 328 ha für Logistik, 326 ha für Handwerk und Gewerbe, 97 ha für Dienstleistungen und 6,5 ha für wissens- und technologieorientiertes Gewerbe.
- Auf der Grundlage des Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre wurde die **rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots der B-Plan-Flächen in Jahren** ermittelt. In nur sieben der 21 Kommunen liegt die Reichweite des Flächenangebots oberhalb der kritischen Fünf-Jahres-Grenze – ein Zeitraum, der im Durchschnitt für die Überplanung und Erschließung neuer F-Plan- oder Vorschauflächen benötigt wird. Gehrden, Hemmingen und Wennigsen verfügen aktuell über kein Gewerbeflächenangebot mit B-Plan. Als kritisch ist die rechnerische Reichweite vor allem für die Standorttypen Logistik 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 autobahnnahen 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 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. Antragsberechtigt sind die Städte und Gemeinden in der Region Hannover. Die Förderung ist zweistufig angelegt: In der Initialphase erfolgt die gutachterliche Bestandsaufnahme des Maßnahmengebiets und eine Einschätzung von Chancen und Risiken der Realisierung (Förderung durch nicht rückzahlbare Zuwendungen). In der Umsetzungsphase werden investive Maßnahmen wie Grunderwerb, Erschließung, Abbruch, Sanierung und Grünordnungsmaßnahmen mit Darlehen gefördert.

2. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die Nachfrageseite umfasst den tatsächlichen Flächenumsatz im Jahr 2018 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:

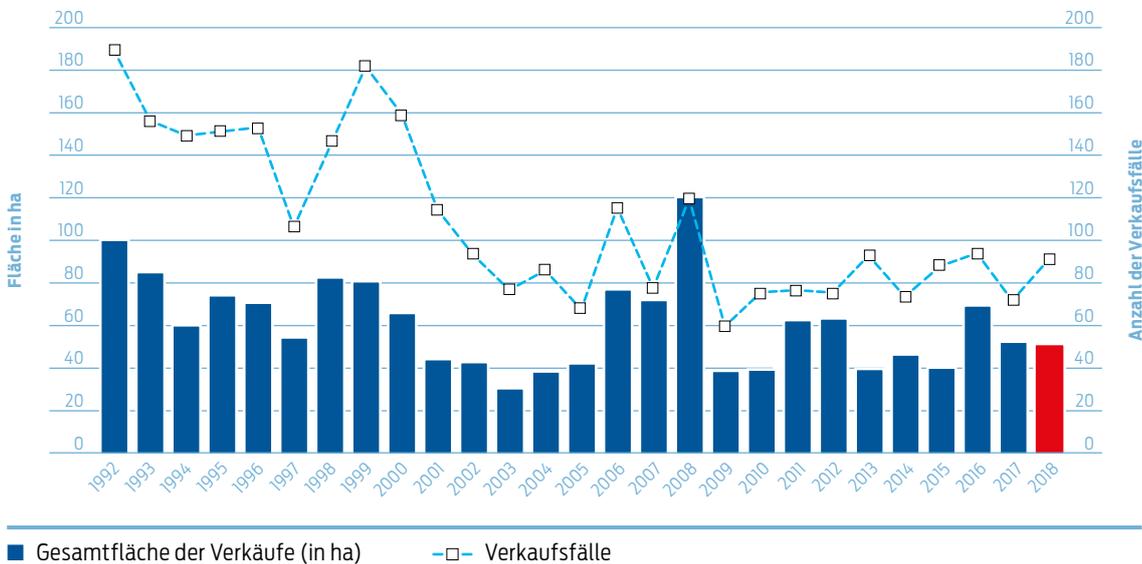
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hannover, Katasteramt (im Folgenden: Katasteramt), liefert anonymisierte Daten über baureife Gewerbeflächen (siehe Auswertungen zu 2.1.1 bis 2.1.5). Es handelt sich in der Regel um unbebaute Grundstücke¹, die nach BauNVO als gewerbliche 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 Ansprechpartner für Wirtschaftsförderung) 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 Herkunft der Käufer (siehe Auswertungen zu 2.1.6).

Beide Datenquellen sind nicht deckungsgleich. Die von den Kommunen gemeldeten Verkäufe enthalten zum Teil auch Grundstücke in Misch- (MI) oder Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel. Weiterhin verfügen einige Kommunen über keine vollständige Übersicht aller veräußerten Gewerbegrundstücke, insbesondere wenn sie von privater Seite veräußert wurden. Insgesamt deckt das von den Kommunen gemeldete Flächenvolumen nur etwa die Hälfte des vom Katasteramt gemeldeten Flächenumsatzes ab. Auswertungen zu Nutzergruppen und Herkunft der Käufer, die sich auf die Kommunen als Datenquelle beziehen, können daher nur Tendenzaussagen liefern.

¹ Sogenannte „Abbruchobjekte“, die bereits vorher baulich genutzt waren, betreffen ca. 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 2018



2.1.1

Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

Die Daten des Katasteramtes Hannover weisen für das Jahr 2018 einen Gesamtumsatz von 51,1 ha aus, das entspricht exakt dem Vorjahreswert.³ Der Wert liegt deutlich unterhalb des Niveaus des langjährigen Durchschnittsumsatzes (1992 bis 2018) von 61 ha p. a. Die Anzahl der Fälle hat sich im Jahr 2018 mit 93 gegenüber 71 Fällen 2017 jedoch erhöht. Abb. 1 zeigt – bei großen unterjährig Schwankungen über den Gesamtzeitraum – bis zum Jahr 2005 einen deutlichen Trend zur Abnahme der Verkaufsfälle. Nach einer leichten Zunahme bis 2008 hat sich das Niveau der Verkäufe bei etwa 80 Fällen stabilisiert. Die Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen.⁴ Im Jahr 2018 lag der Durchschnittswert mit 5.500 qm leicht über dem Vorjahresschnitt (4.800 qm).

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

- ▶ Beim Flächenumsatz für das Jahr 2018 (vgl. auch Abb. 2) steht die Landeshauptstadt Hannover mit 8,7 ha an der Spitze. Auf den nächsten Plätzen folgen Lehrte mit 7,3 ha und Langenhagen mit 6,8 ha Umsatz. Im Vergleich zum langjährigen Mittel seit 1992 erreichen Laatzen, Seelze und Wunstorf überproportionale Flächenumsätze.
- ▶ Beim Umsatz über den Gesamtzeitraum seit 1992 nehmen die Landeshauptstadt Hannover (312 ha), Lehrte (197,4 ha) und Langenhagen (183,4 ha) Spitzenpositionen ein.
- ▶ In Bezug auf die Flächenverkäufe im Jahr 2018 liegt Ronnenberg mit 14 Fällen vorne, gefolgt von der Landeshauptstadt Hannover (13 Fälle) und Burgdorf (acht Fälle).
- ▶ Die meisten Verkäufe im langjährigen Vergleich seit 1992 entfallen auf Hannover mit 487 Fällen, gefolgt von Neustadt a. Rbge. (208), Wunstorf (195), Isernhagen (194) und Lehrte (191).

³ Im Gewerbeflächenmonitoring 2018 war ein Umsatz von lediglich 33,7 ha ausgewiesen, da 20 Verkaufsfälle aus 2017 vom Katasteramt erst Anfang 2019 nachgemeldet wurden.

⁴ In den Jahren 1992 bis 2003 lag die Durchschnittsgröße je Flächenverkauf bei 0,47 ha, im Zeitraum 2004 bis 2018 ist sie auf 0,66 ha gestiegen.

Tab. 1: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen seit 1992

Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2018 (in ha)	Fläche p. a. 1992 bis 2018 (in ha)	davon 2018 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2018	davon 2018
Barsinghausen	111,8	4,1	4,2	96	1
Burgdorf	35,2	1,3	1,8	108	8
Burgwedel	31,3	1,2	0,7	82	4
Garbsen	85,6	3,2	0,8	154	1
Gehrden	26,1	1	1,3	99	2
Hemmingen	23,2	0,9		96	
Isernhagen	69,2	2,6	1,8	194	6
Laatzen	52,9	2	5	150	7
Langenhagen	183,4	6,8	0,8	158	3
Lehrte	197,4	7,3	3,7	191	5
LH Hannover	312	11,6	8,7	487	13
Neustadt a. Rbge.	74,6	2,8	0,7	208	5
Pattensen	38,2	1,4	0,6	60	3
Ronnenberg	22,7	0,8		62	
Seelze	38,3	1,4	4,2	116	14
Sehnde	66,7	2,5	0,3	100	1
Springe	45,7	1,7	2,2	95	3
Uetze	49,4	1,8	3,7	104	4
Wedemark	99,8	3,7	1,8	173	5
Wennigsen	13,4	0,5	0,2	56	2
Wunstorf	97,4	3,6	8,6	195	6
Summe	1.674,3	62,2	51,1	2.984	93

Abb. 2: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2018

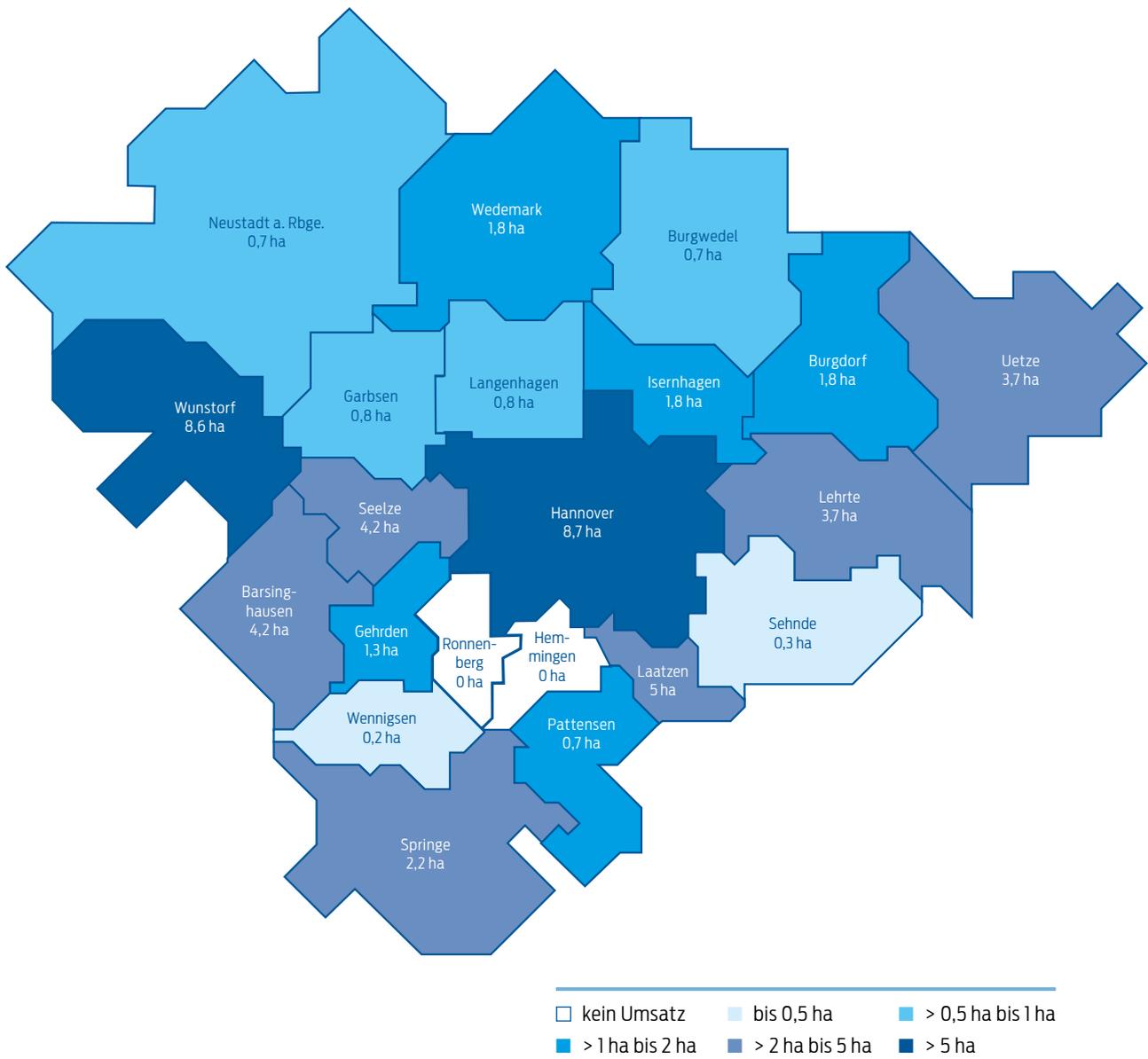
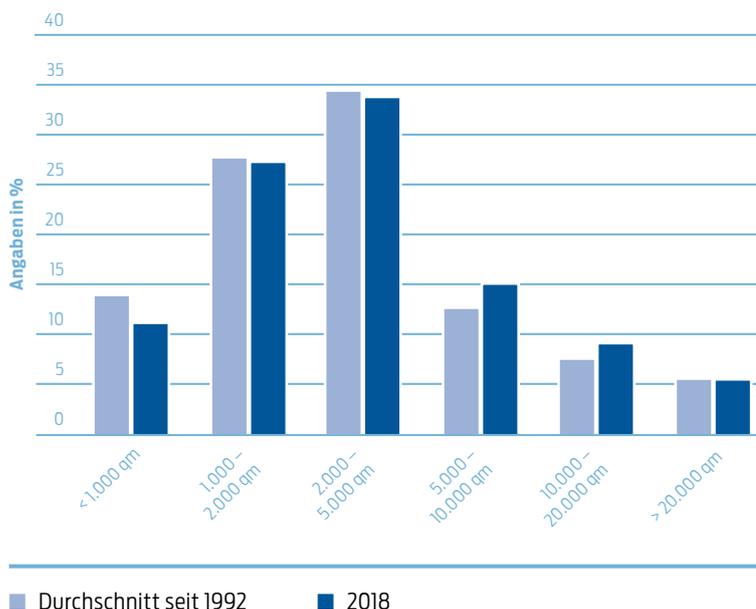


Abb. 3: Größenklassen des Gewerbeflächenumsatzes



2.1.2

Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

Abb. 3 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2018 im Vergleich zum Gesamtzeitraum seit 1992 dar. 75 % des Umsatzes 2018 umfassen kleine und mittlere Flächen bis 5.000 qm, das entspricht genau dem langjährigen Durchschnitt. Der Umsatz von Flächen zwischen 5.000 und 10.000 qm liegt leicht über dem Durchschnitt seit 1992 (ca. –4 Prozentpunkte), der Anteil sehr kleiner Flächen (< 1.000 qm) fällt leicht unterproportional aus (ca. –3 Prozentpunkte).

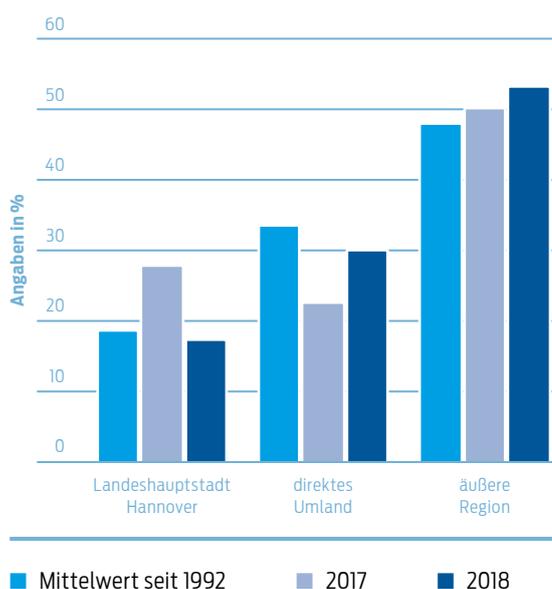
2.1.3

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 der Anteil der äußeren Region am Gesamtumsatz 2018 mit 53 % leicht über dem langjährigen Durchschnitt (48 %) liegt. Bei den übrigen Teilzonen gibt es hier nur geringe Abweichungen. Bezogen auf das Vorjahr fällt auf, dass der Flächenumsatz in der Landeshauptstadt Hannover mit 17 % gegenüber 27,5 % rückläufig ist, während er im direkten Umland von 22 % auf 30 % entsprechend zugenommen hat.

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 a. Rbge., Pattensen, Sehnde (mit Ausnahme der Ortschaft Höver), Springe, Uetze, Wedemark, Wennigsen und Wunstorf sowie die Ortschaft Gleidingen (Laatzen).

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**⁶ (maximal 2 km zur nächsten Anschlussstelle, ohne Ortsdurchfahrt) ist von 46 % im Jahr 2017 auf 23 % stark gesunken und liegt damit auch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (38 %). Von den 20 Kauffällen kommen jeweils vier Fälle aus dem Expo-Park in der Landeshauptstadt Hannover, aus Isernhagen und Lehrte. In zehn Fällen handelt es sich um mittelgroße bis große Grundstücke ab 5.000 qm, der Durchschnitt aller 20 Fälle liegt bei etwa 5.800 qm.
- ▶ **Flächen mit guter Anbindung an die Autobahn** (bis 5 km, überwiegend mit Ortsdurchfahrt) erreichen im Jahr 2018 mit 44 % ein weitaus höheres Volumen gegenüber dem Vorjahr (17 %). Der Wert liegt auch über dem Schnitt der Gesamtperiode (32 %). Die Durchschnittsgröße dieser 40 Flächen liegt bei ca. 5.700 qm. Seelze (14 Fälle) und Laatzen (sieben Fälle) ragen aus dieser Gruppe heraus.

- ▶ Fast unverändert blieb das Umsatzvolumen von Grundstücken mit **befriedigender überörtlicher Verkehrsanbindung** (BAB-Anschlussstelle 5 bis 10 km) – es erreicht 14 % gegenüber 13 % im Vorjahr und liegt etwas über dem langjährigen Schnitt von ca. 9 %. Dabei handelte es sich um elf Fälle, davon allein acht aus Burgdorf. Die Durchschnittsgröße beträgt 6.700 qm.
- ▶ Leicht rückläufig ist der Umsatz von Flächen an **besonders autobahnfernen Standorten** (> 5 km) und zwar von 24 % im Vorjahr auf 18 %. Der Langjahreswert von 21 % wird leicht unterschritten. Von insgesamt 22 Kauffällen ragen fünf aus Neustadt a. Rbge. heraus. Die Durchschnittsgröße beträgt 4.300 qm.

⁶ Sehr gut = maximal 2 km zur Autobahnanchlussstelle, keine Ortsdurchfahrt, gut = maximal 5 km bzw. < 2 km mit Ortsdurchfahrt, befriedigend = > 5 bis 10 km, ungünstig = > 10 km bis zur nächsten Autobahnanchlussstelle

Abb. 5: Flächenumsatz nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung

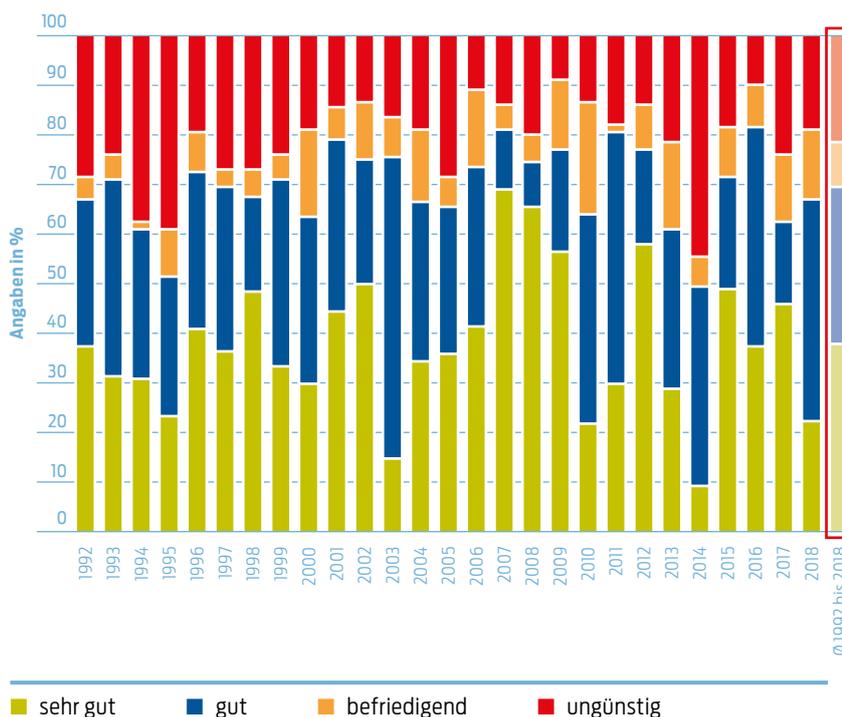
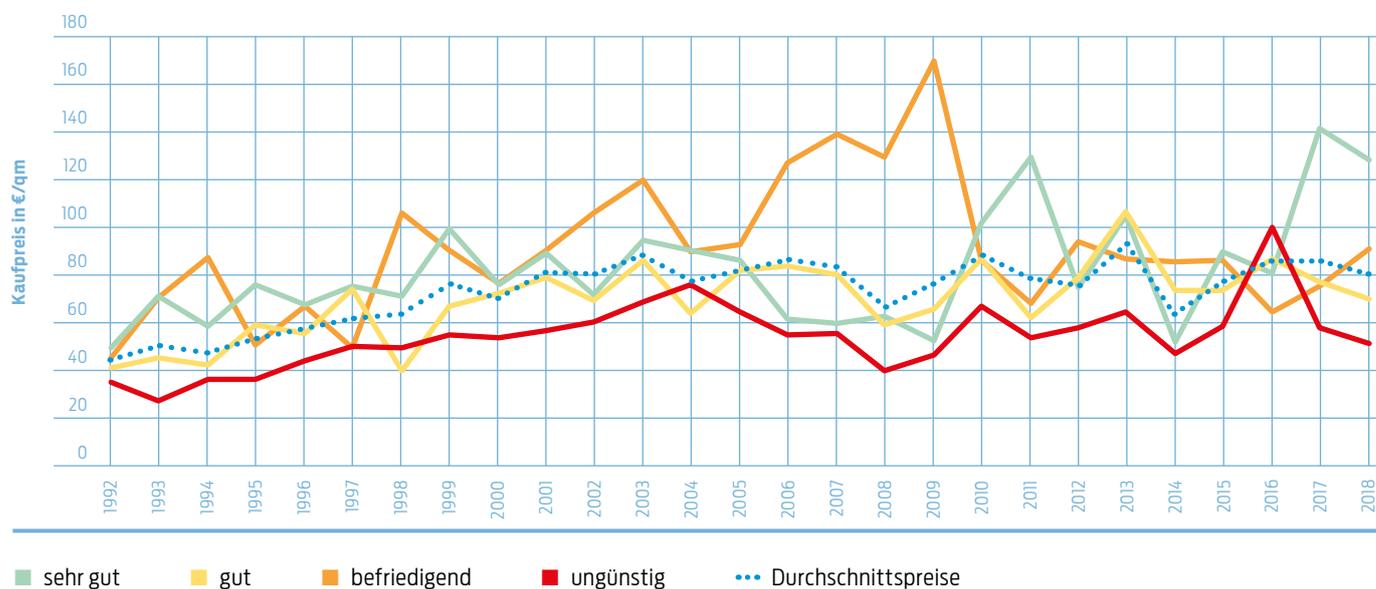


Abb. 6: Entwicklung der Durchschnittspreise des Gewerbeflächenumsatzes nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung 1992 bis 2018



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.

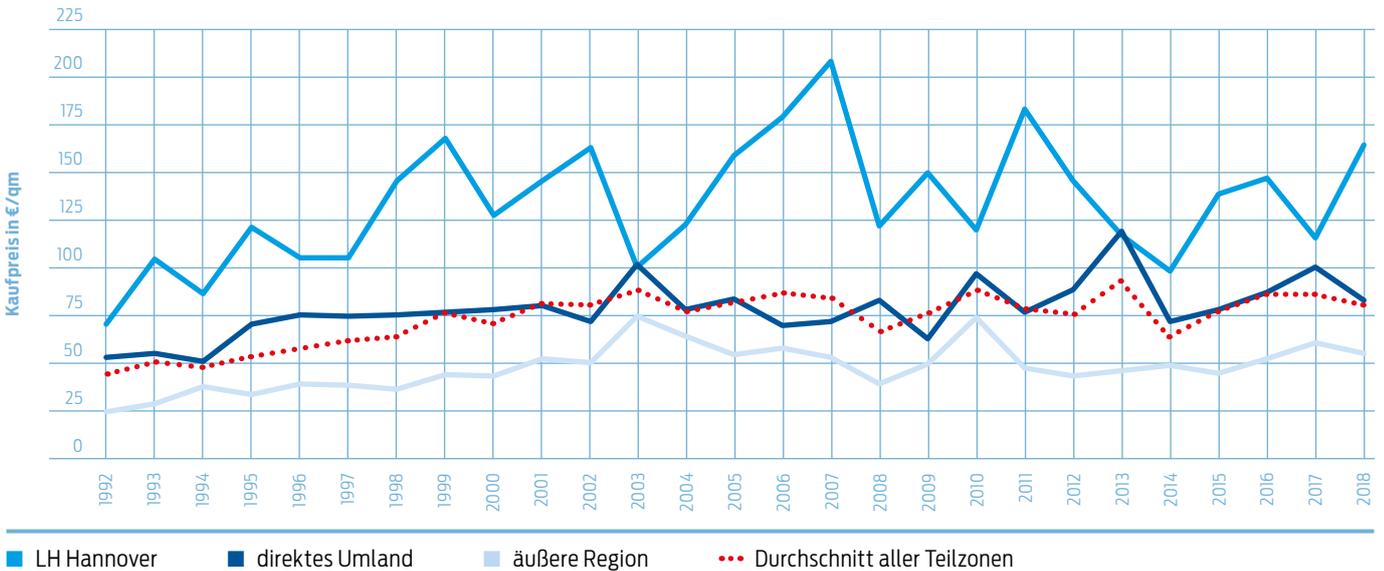
Der Durchschnittspreis der Flächenumsätze liegt 2018 mit ca. 85 €/qm (Abb. 6) fast exakt auf dem Vorjahreswert (86 €/qm). Für Flächenverkäufe mit sehr guter Autobahnanbindung (< 2 km, ohne Durchfahrt) sinkt der Durchschnittspreis – nach sehr starkem Anstieg 2017 auf 141 €/qm – wieder auf 128 €/qm.⁷ Ein nur leichter Preistrückgang von 77 auf 70 €/qm ist bei Flächen mit guter Autobahnerreichbarkeit (2 bis 5 km) zu beobachten. Dies betrifft auch umgesetzte Flächen mit ungünstiger Verkehrsanbindung (> 10 km bis zur Autobahn), wo ein Preistrückgang von 58 auf 51 €/qm zu verzeichnen ist. Lediglich bei Grundstücken mit befriedigender Anbindung ist ein starker Preisanstieg von 75 auf 91 €/qm (2 bis 5 km, Anstieg von 86 auf 77 €/qm) erkennbar.

Die Entwicklung der **Durchschnittspreise der veräußerten Flächen, differenziert nach regionalen Teilzonen**, zeigt im Zeitvergleich (Abb. 7), dass der Durchschnittswert über alle regionalen Teilzonen von 2017 auf 2018 mit Ausnahme der Landeshauptstadt Hannover gesunken ist. Die LH Hannover verzeichnete einen starken Anstieg von 115 auf 165 €/qm.⁸ Den stärksten Preistrückgang von 100 auf 83 €/qm verbuchte das direkte Umland, während dieser in der äußeren Region sehr moderat ausfällt (61 auf 55 €/qm).

⁷ Ausschlaggebend waren zwölf Kauffälle aus Hannover/Expo Park, Isernhagen/Altwarmbüchen und Langenhagen mit über 120 €/qm Kaufpreis.

⁸ Damit wird der starke Preistrückgang von 2016 auf 2017 (147 auf 115 €/qm) sogar noch überkompensiert.

Abb. 7: Entwicklung der Durchschnittspreise des Flächenumsatzes nach regionalen Teilzonen 1992 bis 2018



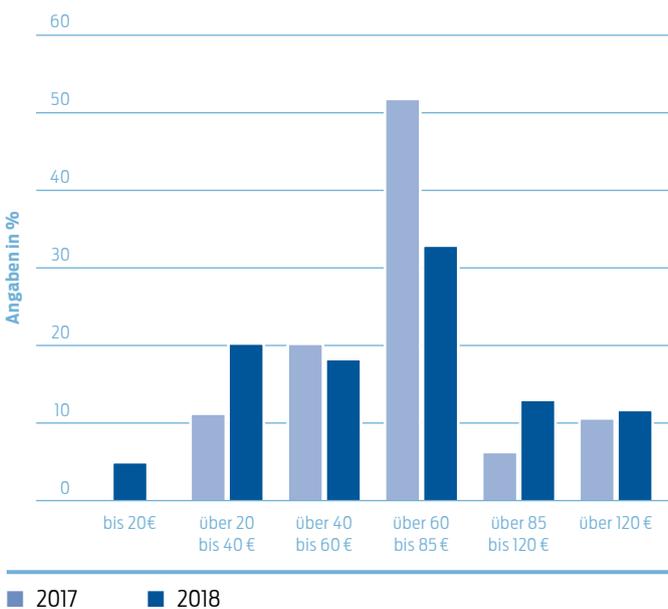
Beim Vergleich des Flächenumsatzes nach Preisgruppen für die Jahre 2017 und 2018 fällt auf (Abb. 8), dass der Anteil der Verkäufe im mittleren Preissegment von 60 bis 85 €/qm von 52 auf 33% besonders stark abgenommen hat.⁹ Deutlich zugenommen hat dagegen der Umsatz preisgünstiger Flächen von 20 bis 40 €/qm von 11 auf 20% sowie teurerer Flächen von 85 bis 120 €/qm von 6 auf 13%. Mit einem

Anteil von 5% sind im Gegensatz zum Vorjahr auch sehr günstige Flächen < 20 €/qm am Umsatz beteiligt.¹⁰

⁹ Damit wird der starke Flächenumsatz in dieser Preisgruppe (2016: von 10,5 auf 33%) mehr als kompensiert.

¹⁰ Es handelt sich lediglich um zwei Verkäufe, wobei allein ein Umsatz mit ca. 2,5 ha in Springe statistisch relevant war.

Abb. 8: Kauffälle nach Preisgruppen



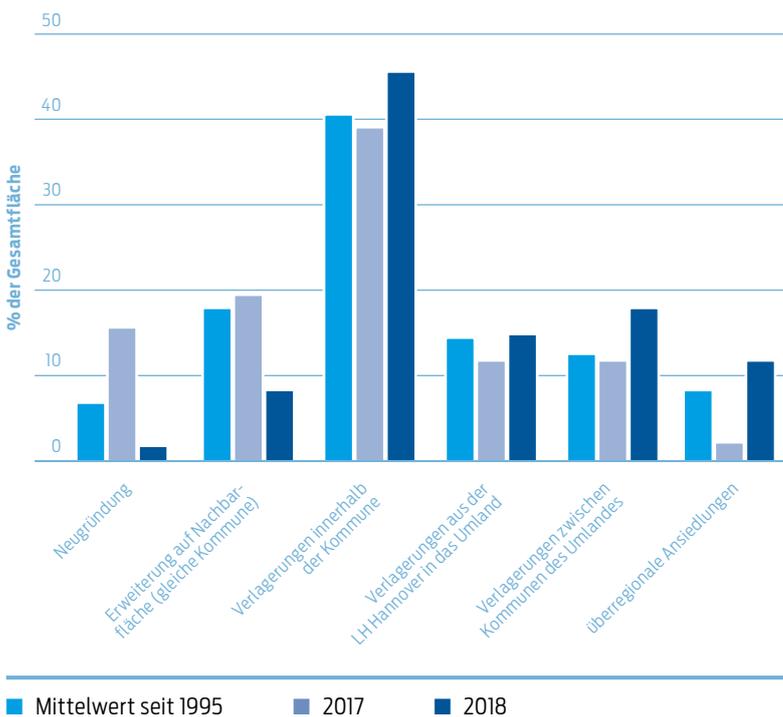
2.1.6

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 Art der Nutzung aus den Daten des Katasteramtes Hannover nicht ersichtlich sind. Für den Zeitraum 1995 bis 2018¹¹ liegen von den Kommunen knapp 1.292 verwertbare Kauffälle vor, darunter 64 für das Jahr 2018. Eine systematische Dokumentation der Verkaufsfälle nach Kommunen ist insofern eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen.

Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Grundstückskäufer** zeigt (Abb. 9), dass diese im Jahr 2018 zu 56 % aus derselben Kommune kommen (Neuansiedlungen, Erweiterungen im jeweiligen Gewerbegebiet oder Verlagerungen innerhalb der Kommune). Der Wert liegt etwas über dem langjährigen Mittel (65 %), hat sich aber gegenüber dem Vorjahr deutlich verringert (74,5 %). Innerhalb dieser Gruppe hat sowohl der Anteil von Neu Gründungen (von 16 auf 2 %) als auch von Erweiterungen am vorhandenen Standort durch Erwerb einer Nachbarfläche von 20 auf 8 % gegenüber 2017 stark abgenommen. Überregionale Ansiedlungen verzeichneten einen starken Anstieg gegenüber dem Vorjahr (von 2 auf 11,5 %) und liegen damit noch über dem langjährigen Mittel von 8 %.

Abb. 9: Flächenverkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer



Bei den Fallzahlen der **Grundstücksverkäufe nach Nutzungen** bilden die Gruppen „verarbeitendes Handwerk/Werkstätten“ mit 13 Verkäufen, „sonstige unternehmensnahe Dienstleister“ mit acht sowie „Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen“ mit sieben Fällen die Spitzengruppen. Bezogen auf das Flächenvolumen erreichen die drei Nutzergruppen „Logistik/Speditionen“ (18 %), „sonstige unternehmensnahe Dienstleister“ (17 %) und „Großhandel“ (16 %) Spitzenpositionen.

¹¹ Die Daten der Kommunen und des Katasteramtes sind aufgrund der unterschiedlichen Erfassungsmethodik nicht direkt vergleichbar (vgl. Abb. 2.1). Weiterhin reichen in einigen Kommunen die Datenreihen nicht bis zum Jahr 1995 zurück (zum Teil erst ab 2000 verfügbar).

2.2 Grundstücksanfragen

Weitere qualitative Aussagen zur Gewerbeflächenanfrage bietet die Auswertung der Standortanfragen im Hinblick auf Herkunft, die gewünschte Grundstücksgröße und Anforderungen an den Standort. Hierzu liegen für 2018 insgesamt 206 verwertbare Fälle¹² vor. Davon hatten sich 73 Anfragen zwischenzeitlich erledigt, überwiegend weil nach näherer Prüfung die Flächenangebote nicht den Vorstellungen der Interessenten entsprachen. Bei weiteren 76 Fällen war die Bearbeitung noch nicht abgeschlossen, in acht Fällen wurden konkrete Ansiedlungsverhandlungen geführt, 13 Fälle mündeten bis Jahresende in einen Flächenverkauf.¹³

2.2.1

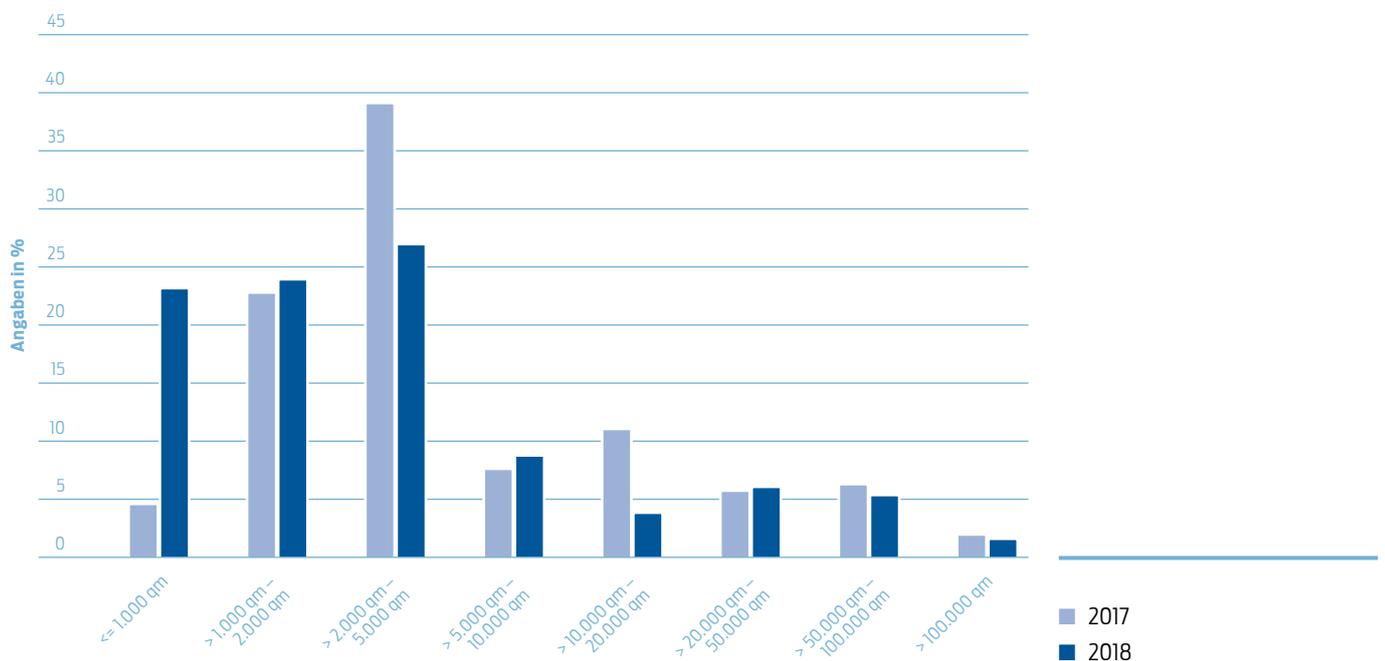
Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen

Bei den Flächenanfragen hat der Anteil sehr kleiner Grundstücke bis 1.000 qm mit 23 % gegenüber 5 % 2017 am stärksten zugenommen. Stark rückläufig war dagegen der Anteil von Grundstücken zwischen 2.000 und 5.000 qm von 39,5 auf 27 % ebenso wie der Anteil von großen Grundstücken zwischen 10.000 und 20.000 qm von 11 auf 4 % (Abb. 10).

¹² 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.

¹³ Diese Flächenverkäufe sind im Abb. 2.1 berücksichtigt worden.

Abb. 10: Anfragen nach Größe der Grundstücke 2017 und 2018 im Vergleich



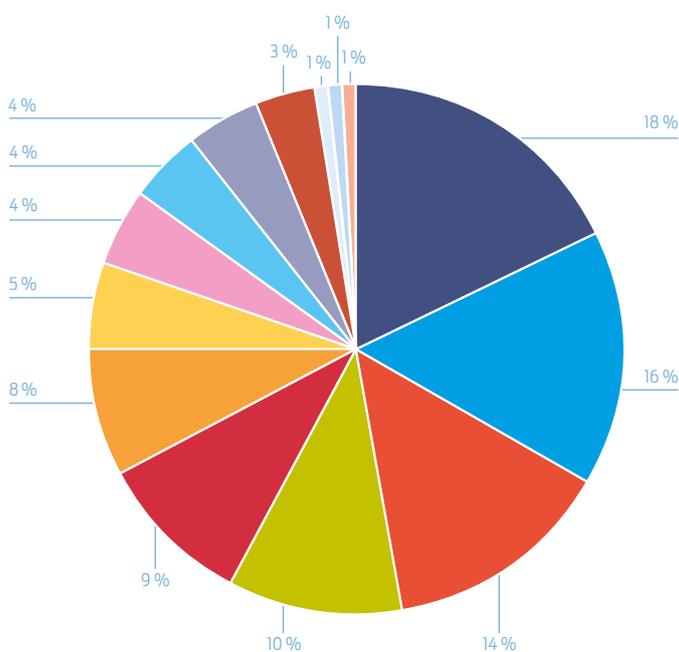
2.2.2

Anfragen nach Nutzergruppen

Eine Aufschlüsselung nach Nutzergruppen zeigt, dass die Gruppe „Verarbeitendes Handwerk/Werkstätten“, die meist Grundstücke bis 5.000 qm benötigt, mit 18 % an der Spitze der Anfragen steht (Abb. 11). Auf dem zweiten Platz folgen Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen mit 16 % (unterschiedliche Grundstücksgrößen). Unternehmensnahe Dienstleister, die je nach Spezifikation (eher büroähnlich wie bspw. Unternehmensberater oder IT-Dienstleister bzw. eher gewerblich orientiert wie z. B. Messebau oder Gebäudereinigung) sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen suchen, nehmen mit 14 % den dritten

Rang ein. Auf vierter Position stehen Gesuche für Logistik/Speditionen/Fuhrunternehmen mit 10 %, typischerweise Nachfrager von Flächen ab 20.000 qm. Anfragen aus der Gruppe Baugewerbe, Baustoffhandel, -lager liegen mit 9 % auf Platz fünf; hier werden üblicherweise Flächen bis 5.000 qm gesucht. Mit 8 % folgen dann Industrie/verarbeitendes Gewerbe (Größe der Grundstücke stark streuend). Diese sechs Gruppierungen machen zusammen etwa 75 % des Flächenumsatzes aus. Alle übrigen Nutzergruppen spielen eine untergeordnete Rolle.

Abb. 11: Flächenanfragen nach Nutzergruppen



- verarbeitendes Handwerk/Werkstätten
- Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen
- unternehmensnahe Dienstleister
- Logistik, Speditionen, Fuhrunternehmen
- Baugewerbe, Baustoffhandel, -lager
- Industrie, verarbeitendes Gewerbe
- Hotels, Gastronomie, Vergnügungsstätten
- Autohäuser, -handel, -vermietung
- Großhandel (allgemein)
- Gartenbaubetriebe
- Lebensmitteleinzelhandel, Einzelhandel (allgemein)
- Baumärkte, Möbelhäuser
- Büro, Verwaltung
- Forschung und Entwicklung

2.2.3

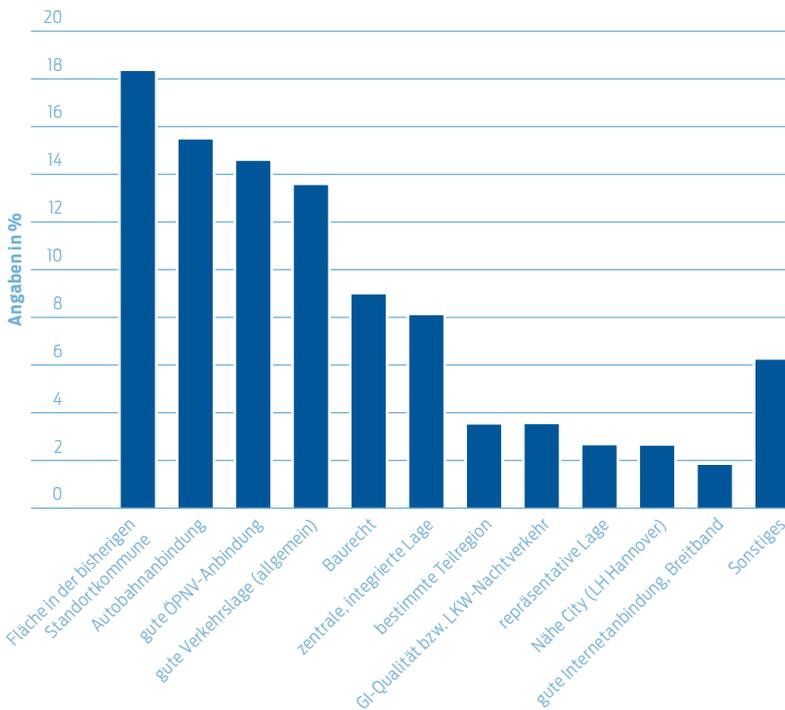
Anfragen nach Standortanforderungen

Bei den Anforderungen an das gesuchte Grundstück¹⁴ liegt das Kriterium „Fläche in der bisherigen Standortkommune“ mit 18 % (Vorjahr 20 %) der Nennungen an der Spitze (Abb. 12), auf den Positionen zwei und drei folgen „Autobahnanbindung“ mit 15,5 % (Vorjahr 14,5 %) und „gute ÖPNV-Anbindung“ mit 14,5 % (9 %). Eine „gute Verkehrsanbindung (allgemein)“¹⁵ ist für 14 % standortentscheidend; im Vorjahr war dies noch die häufigste Nennung mit 26 %. Eine sofortige Bebaubarkeit (Baurecht) ist für 9 % (6 %) wichtig, während 8 % eine zentrale, städtebaulich integrierte Lage suchen (im Vorjahr nicht unter den meisten Nennungen vertreten). Alle übrigen Kriterien wurden im Einzelnen in weniger als 5 % der Fälle genannt und teilweise zusammengefasst (Sonstiges).

¹⁴ Die Standortanfragen wurden vom Unternehmensservice der Region Hannover bzw. von den Kommunen individuell dokumentiert (ohne Vorgabe von Kategorien) und im Zuge dieser Auswertung zu sinnvollen Kriteriengruppen zusammengefasst.

¹⁵ „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 (Mehrfachnennungen)

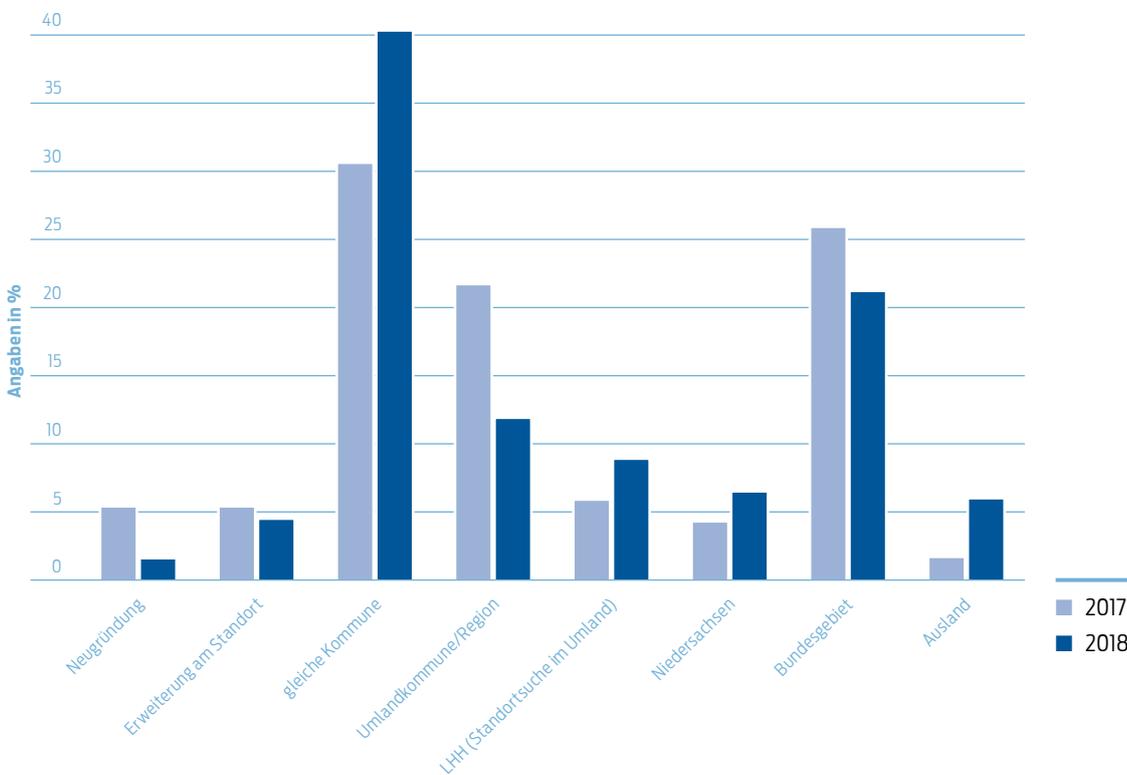


2.2.4

Herkunft der Anfragen

Bei Auswertung der Anfragen nach Herkunft zeigt sich (Abb. 13), dass der überregionale Anteil (Summe von Niedersachsen, Bundesgebiet, Ausland) mit 33 % gegenüber dem Vorjahr (32 %) fast unverändert geblieben ist. Entsprechend liegt der Anteil der regionalen Anfragen bei 67 % (68 %). Am auffälligsten ist der starke Anstieg von Anfragen, die explizit einen Standort in der bisherigen Standortkommune suchen (von 30,5 auf 40 %) sowie der Rückgang von Verlagerungen aus einer Umlandkommune in eine andere (von 22 auf 12 %). Einen Bedeutungsrückgang verzeichnen auch Anfragen aus dem übrigen Bundesgebiet (von 26 auf 21 %), während Auslandsanfragen an Bedeutung gewonnen haben (2 auf 6 %).

Abb. 13: Flächenanfragen nach Herkunft 2017 und 2018 im Vergleich



3. GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

3.1 Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick

Das Gewerbeflächenangebot bezieht sich auf unbebaute¹⁶, gewerblich nutzbare Flächen¹⁷, 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 Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern für Wirtschaftsförderung der Kommunen abgefragt.

Das Gewerbeflächenangebot in F- und B-Plänen beträgt insgesamt 741,8 ha und hat sich damit in der Gesamtbilanz gegenüber dem im Vorjahr (788,5 ha) deutlich reduziert. Davon stehen aktuell nur 73,7 ha bzw. 10 % des Flächenangebots zur Vermarktung zur Verfügung (sofort vermarktbar, siehe unten). Zusätzlich entfallen 99,1 ha auf potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen. F- und B-Plan-Flächen einschließlich Gewerbebrachen umfassen zusammen somit 840,9 ha.

Maßgeblich für die Vermarktungsreife bzw. Verfügbarkeit der Flächen sind die Rechtskraft des B-Plans, eine vorhandene Erschließung und die Zugriffsmöglichkeit der Kommune über kommunales Eigentum.¹⁸ 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 73,7 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen, deutlich weniger als im Vorjahr (90,9 ha).
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Dieses Flächen-volumen hat sich mit 190,3 ha gegenüber 2018 nicht verändert (190,7 ha).

¹⁶ 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.

¹⁷ 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 Flughafen Erweiterung) nach BauNVO.

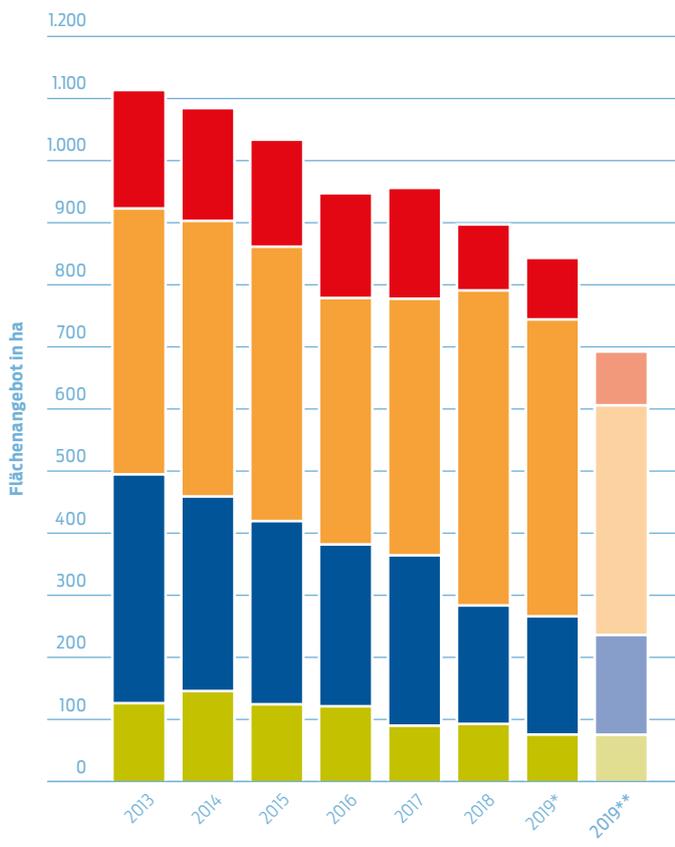
¹⁸ Dies kann auch durch eine kommunale Grundstücksgesellschaft oder einen Projektentwickler erfolgen, sofern die Kommune sich den Vermarktungszugriff gesichert hat (z. B. HRG Grundstücksgesellschaft).

➤ **F-Plan-Flächen (ohne B-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.¹⁹ Die Mehrzahl dieser Flächen befindet sich in Privateigentum. Der Umfang der F-Plan-Flächen hat sich mit 477,8 ha gegenüber dem Vorjahr (507 ha) leicht reduziert.

➤ **Wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund der erheblichen Nutzungsrestriktionen²⁰ verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Das Volumen der Brachen hat sich mit 99,1 ha gegenüber dem Vorjahr erneut leicht verringert (106,2 ha).

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des gesamten Gewerbeflächenangebots – einschließlich potenziell wiedernutzbarer Gewerbebrachen – seit 2013 (– 20%).²¹ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich Flächenpotenziale ohne rechtskräftigen B-Plan im Zuge der planerischen Konkretisierung noch erheblich reduzieren (Erschließung, öffentliche Grünflächen etc.). Das rechnerische Nettogewerbeflächenangebot (einschließlich wiedernutzbarer Brache liegt bei 690 ha (82 % der Bruttoflächen)).²²

Abb. 14: Gewerbeflächenangebot nach Vermarktungsreife 2013 bis 2019



- B-Plan, sofort vermarktbar
 - B-Plan, später vermarktbar
 - F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)
 - potenziell wiedernutzbare Gewerbeflächen
- * 2019 brutto
** 2019 netto (Georg Consulting)

¹⁹ Viele F-Plan-Flächen werden zum Teil seit Jahrzehnten unverändert im Bestand geführt und wurden bisher (offenbar mangels Nachfrage) nicht in B-Pläne überführt.

²⁰ Diese Restriktionen ergeben sich vor allem aus nicht mehr nutzbarer Altbebauung, Altlasten und/oder nicht mehr adäquater Bauleitplanung (vgl. Definition und Kriterien für die Einstufung als wiedernutzbare Gewerbebrache in Abb. 3.4).

²¹ Aufgrund der geänderten Systematik der Flächenverfügbarkeit im Jahr 2013 ist die Darstellung einer Zeitreihe mit Daten früherer Jahre nicht sinnvoll.

²² 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 2019 (in ha) nach Vermarktungsreife

Kommunen	B-Plan-Flächen		F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Flächen- angebot in F- oder B-Plänen	<i>potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen</i>
	sofort vermarktbar	später vermarktbar			
Barsinghausen	24,9	4,5	60,8	90,2	
Burgdorf	1,5		11	12,5	
Burgwedel	4	1,3	18,7	24	
Garbsen		25	30	55	
Gehrden			12,4	12,4	
Hemmingen					
Isernhagen	4,3	0,8	7,7	12,8	
Laatzen		32,2	10,3	42,5	
Langenhagen	15,9	4,7	2,4	23	
Lehrte	3	5,7	124,5	133,2	
LH Hannover	13,4	34,2		47,6	60,3
Neustadt a. Rbge.	0,3	1,5	34,4	36,2	9,4
Pattensen		23,5		23,5	
Ronnenberg	0,2	0,4	5,5	6,1	
Seelze	3,5			3,5	2,2
Sehnde	0,3	10,5	36,7	47,5	
Springe		18,8	40,1	58,9	0,8
Uetze		9,8	62,1	71,9	15
Wedemark	0,5	14,7	3,5	18,7	
Wennigsen			15,3	15,3	
Wunstorf	1,9	2,7	2,4	7	11,4
Summe	73,7	190,3	477,8	741,8	99,1

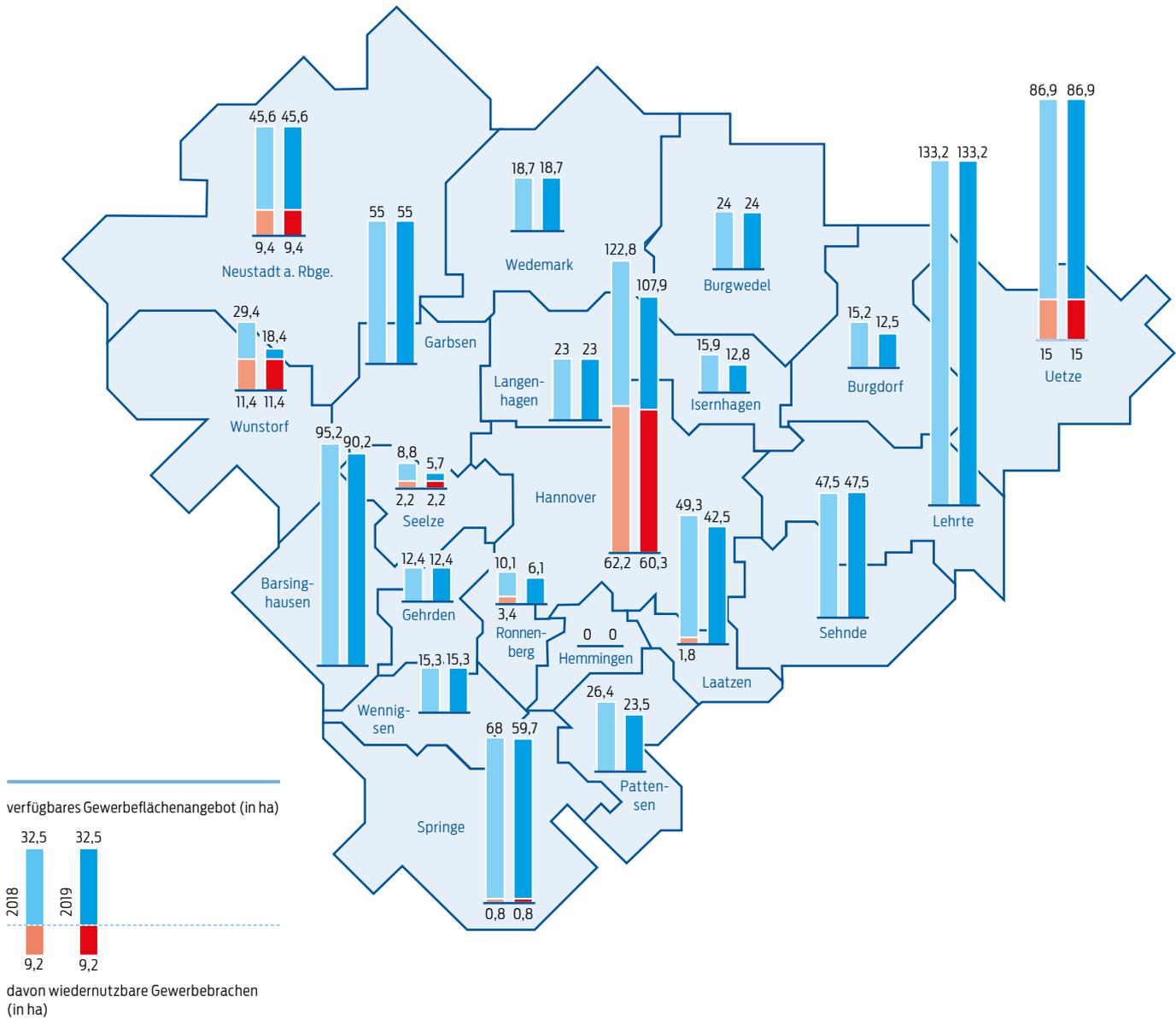
Tab. 2 zeigt die **Verteilung des Gewerbeflächenangebots** in den jeweiligen Kommunen 2019:

- **Größere Flächenpotenziale von mindestens 5 ha sofort vermarktbaren B-Plan-Flächen** befinden sich in Barsinghausen (24,9 ha), Langenhagen (15,6 ha) und in der Landeshauptstadt Hannover (13,4 ha).
- **Flächenreserven mit rechtskräftigem B-Plan** (sofort und später verfügbar) von über 20 ha liegen in der Landeshauptstadt Hannover (47,6 ha), Barsinghausen (29,4 ha), Laatzen (32,2 ha), Garbsen (25 ha), Pattensen (23,5 ha) und Langenhagen (20,6 ha).
- **F-Plan-Reserven** (ohne rechtskräftigen B-Plan) von über 30 ha befinden sich in Lehrte (124,5 ha), Uetze (62,1), Barsinghausen (60,8 ha), Springe (40,1 ha), Neustadt a. Rbge. (34,4 ha), Sehnde (36,7 ha) und Garbsen (30 ha).

Die Bilanzierung gegenüber dem Vorjahr (Abb. 15) zeigt, dass keine der 21 Kommunen ein höheres Flächenangebot aufweisen kann und in elf Kommunen das Flächenangebot unverändert geblieben ist. In vier Kommunen der verbleibenden zehn Städte reduzierte sich das Angebot dagegen um 5 ha oder mehr:

- **Barsinghausen:** In Groß Munzel-Nord, östlich L 392, konnten 5 ha veräußert werden.
- **Laatzen:** Der Rückgang des Flächenangebots durch Verkäufe betrifft Rethen West (3 ha) und Alt-Laatzen/Augsburger Straße (2 ha Brache).
- **Landeshauptstadt Hannover:** Hier ist das Flächenangebot mit – 13 ha besonders stark rückläufig. Es handelt sich um Flächenverkäufe in Anderten/Ahlteener Weg (3 ha), Misburg-Süd/Zu den Mergelbrüchen (1 ha) und Marienwerder/Wissenschaftspark (9 ha).
- **Wunstorf:** Im Gewerbepark Wunstorf-Süd, Luther Forst wurde eine Fläche von 11 ha veräußert.

Abb. 15: Gewerbeflächenangebot in den Kommunen 2018 und 2019



3.2 Gewerbeflächenangebot und Anbindungsqualität

3.2.1

Autobahnanbindung

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

Tab. 3 zeigt die Verteilung des Gewerbeflächenangebots nach Qualität der Autobahnanbindung.²³

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	2019 in %	2018 in %
sehr gut	46,4	78,3	238	362,7	48,9	47,5
gut	16,8	50,6	26,9	94,3	12,7	15,6
befriedigend	10	28,3	73,2	111,5	15	14,7
ungünstig	0,5	33,2	139,6	173,3	23,4	22,1
Summe	73,7	190,4	477,7	741,8	100	100

- **363 ha bzw. etwa 49 %** des Flächenangebots in F- und B-Plänen besitzen im Jahr 2019 eine **sehr gute Anbindung**, insgesamt sehr gut oder gut angebunden sind 457 ha bzw. etwa 63 % der Flächen. Im **Vergleich zu 2018** haben sich hier kaum Veränderungen ergeben.
- Von den insgesamt etwa 363 ha **sehr gut an die Autobahn angebundenen B- und F-Plan-Flächen** sind lediglich **etwa 46 ha als sofort vermarktungsreif einzustufen**. Das sind lediglich 5,5 % des gesamten Flächenangebots (2018: 53,5 ha bzw. 6 %).

Entsprechende Flächenpotenziale befinden sich in Barsinghausen (Groß Munzel und Bantorf, insgesamt 16,2 ha), in Isernhagen (Kirchhorst und Altwarmbüchen, in Summe 4,2 ha), in Langenhagen (Airport Business Park, Europaallee, Rehkamp, Schulenburg-Süd, zusammen 14,3 ha) und in Hannover (Schwarze Heide, Lahe und Anderten, insgesamt 11,7 ha). Für Logistikunternehmen sind Flächen interessant, die über zusammenhängende Zuschnitte von mindestens 5 ha verfügbar und in denen LKW-Nachtverkehre zulässig sind. Dies ist (eingeschränkt) lediglich in Barsinghausen/Groß Munzel, westlich L 392 (16,2 ha) der Fall.²⁴

²³ 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.

²⁴ Die Flächen besitzen zwar eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE nach BauNVO). Die festgesetzten Schalleistungspegel (65 dB(A)/tagsüber, 51 dB(A)/nachts) entsprechen jedoch einer GI-Qualität und lassen grundsätzlich eine Nachnutzung zu.

- **Weitere 78,3 ha sehr gut an Autobahnen angebundene B-Plan-Flächen** sind aufgrund fehlender Erschließung und/oder privater Eigentumsverhältnisse als später vermarktungsreif einzustufen. Es handelt sich um Flächen in Barsinghausen (Groß Munzel 4,5 ha), Garbsen (Berenbostel 3,6 ha), Hannover (Anderten 9 ha und Lahe, zusammen 13,5 ha), Isernhagen (H.B. 0,8 ha), Laatzen (Rethen-Ost 28 ha), Langenhagen (Schulenburg 2,7 ha und Kaltenweide, insgesamt 2 ha), Sehnde (Höver 6,7 ha) und Wedemark (Berkhof und Gailhof, in Summe 7,5 ha).
- Zusätzlich aktivierbar sind F-Plan-Reserven von 238 ha mit sehr guter Autobahnanbindung. Hier sind zu nennen Barsinghausen (Bantorf 12,5 ha und Groß Munzel/östlich L 392 19 ha), Burgwedel (Großburgwedel 12 ha), Garbsen (West 25 ha und Mitte 5 ha), Isernhagen (Kirchhorst 7,7 ha), Laatzen/Rethen-Ost (10,2 ha), Langenhagen (Westfalenstraße. 2,4 ha), Lehrte (Immensen 93 ha, Ahlten 11,6 ha, Aligse 7,7 ha), Sehnde (Höver 30 ha) und Wedemark (Berkhof 1,9 ha).
- **Etwa 65 ha bzw. 9 %** des Gewerbeflächenangebots (Vorjahr 79 ha bzw. 13 %) weist eine **gute ÖPNV-Anbindung** auf. Der Großteil der Flächen von etwa 85 % (2018: 83 %) ist nur unzureichend an den ÖPNV angebunden (6 % befriedigende Erreichbarkeit, 2018: 5 %).
- Von den gut an den ÖPNV angebundenen 79 ha sind etwa **5 ha als sofort vermarktbar B-Plan-Flächen** einzustufen (Vorjahr 6 ha). Diese Flächen liegen in Isernhagen/Altwarmbüchen (0,9 ha), Langenhagen/Brüsseler Straße (1,6 ha), Hannover/Medical Park (0,5 ha) und Lahe (0,2 ha), Lehrte/Everner Straße (1,3 ha) sowie Neustadt a. Rbge./Mies-van-der-Rohe-Straße (0,3 ha).
- Weitere **ca. 33 ha** mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit sind **später vermarktbar B-Plan-Flächen** (ohne Erschließung und/oder in privatem Eigentum). Zu nennen sind hier u. a. Hannover (Lahe 13,5 ha, Seelhorst 4,5 ha und Döhrbruch 2 ha), Lehrte/Everner Straße (4 ha) und Wedemark/Mellendorf (2,5 ha).
- **Längerfristige Flächenpotenziale in F-Plänen (ohne B-Plan) von 27,5 ha mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit** verteilen sich auf mehrere kleinere Einzelstandorte. Zu den größeren zählen Neustadt a. Rbge./Eilvese (3,3 ha), Ronnenberg/Weetzen (5,5 ha) und Wennigsen/Klostergrund (4,8 ha).

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).²⁵

²⁵ 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.

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	2019 in %	2018 in %
gut	4,8	32,8	27,5	65,1	8,8	12,8
befriedigend	14,5	14	19,2	47,7	6,4	5,4
ungünstig	54,4	143,6	431	629	84,8	81,8
Summe	73,7	190,4	477,7	741,8	100	100

3.2.3

Internet-Breitbandanbindung

Neben der Anbindung an das überregionale Straßennetz oder den ÖPNV sind leistungsfähige **Breitbandinfrastrukturen** ein entscheidender Standortfaktor für Unternehmen. Hohe Bandbreiten sind Voraussetzung für wirtschaftliches Wachstum, Wettbewerbsfähigkeit und die Anwendung von digitalen Trends. Vor diesem Hintergrund ist – wie bereits im Bericht 2018 – auch die Qualität der Breitbandinfrastrukturen als Bewertungskriterium des Gewerbeflächenangebots in das Monitoring aufgenommen worden.

Im Regelfall erfolgt die Breitbandanbindung über mit Glasfaser erschlossene Kabelverzweiger und kupferbasierte Teilnehmeranschlussleitungen zum Endkunden. Bei Einsatz der Vectoring-Technologie können derzeit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload erreicht werden. Über Super-Vectoring können teilweise auch höhere Geschwindigkeiten erreicht werden. Kupferkabel limitieren jedoch die Geschwindigkeit – insbesondere auf langen Strecken.

Aufgrund steigender Bedarfe gehen Telekommunikationsunternehmen dazu über, Gewerbegebiete sukzessive mit Glasfasern zu erschließen. Glasfaser bietet Bandbreiten von 1 Gbit/s symmetrisch (im Download wie im Upload) und mehr. Zu unterscheiden ist die Verfügbarkeit von Glasfasern entlang der Straße („Homes passed“), Glasfasern bis ins Gebäude („Fibre to the Building – FTTB“) und Glasfasern bis zum Endkunden („Fibre to the Home – FTTH“).²⁶

Bei der nachfolgenden Auswertung handelt es sich um eine Momentaufnahme (Frühjahr 2018). Die Anbindung der Kabelverzweiger mit Glasfasern ist weitgehend abgeschlossen (teilweise durch Förderung der Region Hannover). In vielen Gewerbegebieten werden derzeit Leerrohre verlegt bzw. Glasfasern eingezogen. Deshalb ist mittelfristig mit erheblichen Steigerungen der Bandbreiten zu rechnen.²⁷

²⁶ Im Idealfall wird jeder einzelne Arbeitsplatz durch Glasfasern versorgt („Fiber to the Desk – FTTD“).

²⁷ Seit November 2016 sind die Kommunen über das DigiNetzGesetz verpflichtet, bei der Neuerschließung von Wohn- und Gewerbegebieten die Verlegung von Leerrohren für Glasfaserkabel sicherzustellen. Mit rund 70 bis 80% ist der Tiefbau der entscheidende Kostentreiber beim Breitbandausbau.

Tab. 5: Gewerbeflächenangebot nach Qualität der Breitbandanbindung (in ha)

Qualität der Breitbandanbindung (Download Mbit/s)	B-Plan, sofort vermarktbar	B-Plan, später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Gewerbeflächenangebot	2019 in %	2018 in %
50 bis 100	41,3	98,9	143,7	283,9	38,3	41,2
darunter FTTH	23,2	59,5	44,2	126,9	44,7	26,5
30 bis 50	2,5	15,7	36,6	54,8	7,4	6,9
darunter FTTH	1,6	6,3	3,3	11,2	20,4	18,1
< 30	29,9	75,8	297,4	403,1	54,3	18,1
darunter FTTH	9,2	20,5	30	59,7	14,8	15,9
Summe	73,7	190,4	477,7	741,8	100	100
darunter FTTH	34,0	86,3	77,5	197,8	26,7	19,2

- **Downloadraten von 50 bis 100 Mbit/s** bieten ca. 284 ha bzw. 38 % des Gewerbeflächenangebots (2018: 325 ha bzw. 41 %). Reduziert hat sich das Angebot dieser Flächen mit guter Breitbandversorgung durch Flächenverkäufe in Isernhagen-Kirchhorst/Trennemoor sowie in Seelze/Letterholz und Seelze-Süd. Von den Flächen mit guter Internetanbindung besitzen 41 ha sofort Vermarktungsreife (rechtskräftiger B-Plan), mit jeweils über 3 ha betrifft dies Barsinghausen/Am Calenberger Kreisel I (7,6 ha), Burgwedel-Kleinburgwedel/Hornweg (4 ha), Hannover-Stöcken/Schwarze Heide (7 ha), Langenhagen/Business Park Ost (4,8 ha). Die Option einer FTTH-Anbindung besteht bei 127 ha der 284 ha insgesamt.
- Auf etwa 403 ha bzw. 54 % des gesamten Flächenpotenzials besteht mit **unter 30 Mbit/s** eine vergleichsweise unterdimensionierte Breitbandanbindung, wobei aber bei 60 ha die Möglichkeit besteht, FTTH-Versorgung zu beziehen. Auch in dieser Gruppe hat es fast keine Veränderungen zum Jahr 2018 gegeben. 30 ha dieser vergleichsweise schlecht mit dem Internet versorgten Flächen stehen sofort zur Verfügung, und zwar in Barsinghausen-Groß Munzel, westlich L 392 (15,3 ha), Hannover-Anderten/Hägenstraße (4,5 ha), Hannover-Bemerode/Brüsseler Str. (1,2 ha), Langenhagen/Münchner Straße West (2,7 ha), Langenhagen/Rehkamp (3,5 ha) und Langenhagen/Schulenburg-Süd, Desbrockriede (2,7 ha).
- Über eine **Breitbandversorgung von 30 bis 50 Mbit/s** verfügen etwa 55 ha bzw. 7 % des Flächenangebots, davon 10 ha mit FTTH-Option. Sofort verfügbar sind die Standorte Barsinghausen/Bantorf (0,9 ha) und Langenhagen-Mitte/Brüsseler Straße (1,6 ha). Hier hat es gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen gegeben.

3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente

Der **größte Teil des Flächenangebots in F- und B-Plänen (ca. 84 %)** besitzt **GE-Qualität** (Vorjahr 81,5 %). 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 Nachtumschlag und -belieferung durchführen zu können. Das Flächenangebot mit **GI-Qualität** liegt bei **75 ha (2018: 91 ha)**. Der Anteil am Gesamtpotenzial liegt bei 10 % (12%).²⁸

Die ca. **75 ha GI-Flächen** besitzen folgenden **Vermarktungsstatus:**

- **Sofort verfügbare B-Plan-Flächen (2,4 ha)** verteilen sich auf drei kleinere Einzelstandorte (Sehnde/Borsigring Ost, Wunstorf-Süd/An der Feldmark und Hannover-Lahe/Rendsburger Straße).

- **Später verfügbare B-Plan-Flächen (45 ha)** befinden sich in Barsinghausen/Groß Munzel (4,5 ha), Laatzen/Rethen-Ost (28 ha), Ronnenberg-Empelde/Chemnitzer Straße (0,4 ha), Sehnde/Schnedebruch (3,8 ha), Springe/nördlich Rathenastraße (3,3 ha) und Wedemark-Berkhof/Wieckenberger Straße (5 ha).
- **F-Plan-Flächen (27,9 ha)** liegen in Lehrte-Ost/Benzstraße (12,2 ha), Sehnde/Borsigring Nord (6,7 ha), Uetze/Dollbergen Nord (7,1 ha) und Wedemark/Berkhof (1,9 ha).

²⁸ Weitere etwa 4,5 % sind nur für weniger störende Betriebe nutzbar (GE eingeschränkt, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet). Bei den übrigen ca. 1,5 % handelt es sich um Sondergebiete (SO), entweder für die Flughafen-Erweiterung oder für Wissenschaft und Forschung.

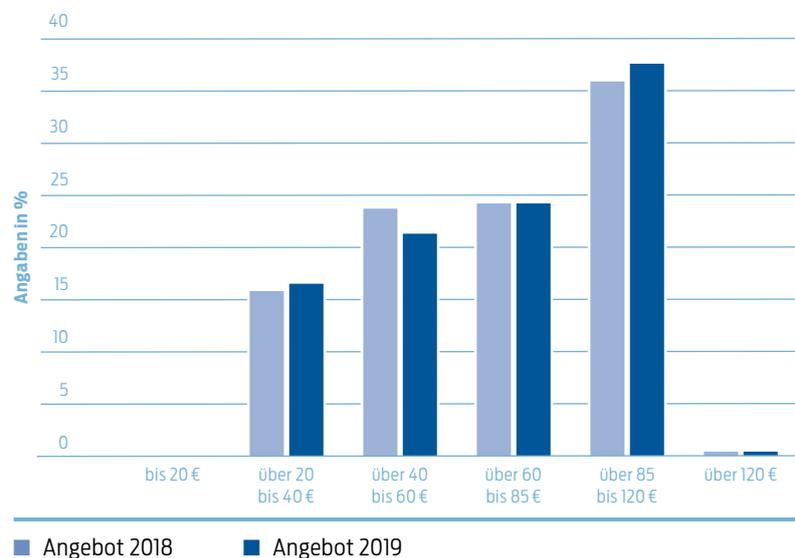
Über **Logistikqualität** verfügen von den vorgenannten Flächen mit GI-Qualität nur solche, die eine **sehr gute Autobahnanbindung und ein zusammenhängendes Flächenangebot von mindestens 5 ha** besitzen. Derzeit trifft dies nur auf 33 ha zu, darunter Laatzten/Rethen-Ost (28 ha) und Wedemark-Berkhof/Wiekenberger Straße (5 ha). Aussagen zum **Preisniveau** sind lediglich für 134 ha des Gewerbeflächenangebots möglich.²⁹ Etwa 20 % davon bzw. 26 ha verfügen bereits über einen rechtskräftigen B-Plan, sind erschlossen und in öffentlichem Eigentum, somit sofort verfügbar. 33 % der Flächen (ca. 44 ha) sind später verfügbare private und/oder noch nicht erschlossene B-Plan-Flächen, weitere 47 % (ca. 63 ha) sind nur im F-Plan dargestellt.³⁰

16,5 % des Angebots (**Abb. 16**) beziehen sich auf Flächen bis maximal 40 €/qm, das entspricht etwa dem Vorjahreswert (16 %). Demgegenüber verzeichnet die nächst teurere Preiskategorie von 40 bis 60 €/qm einen leichten Rückgang von 24 auf 21 % des Flächenangebots. Im Preissegment von 85 bis 120 €/qm ist ein geringfügiger Anstieg zu erkennen (von 36 auf 38 %).

²⁹ Vor allem bei der Mehrzahl der privaten Flächen liegen keine Preisangaben vor.

³⁰ Aufgrund der geringen auswertbaren Fallzahlen – 41 Gebiete 2018 und 32 Gebiete 2019 – ist eine Aufschlüsselung der Preisentwicklung nach Verfügbarkeit des Flächenpotenzials wenig aussagekräftig. Unter den sofort vermarktbar B-Plan-Flächen sind als preisgünstigste Standorte (20 bis 40 €/qm) Barsinghausen/Eckerde und Reihekamp, Burgdorf/Hülptingsen V, Sehnde/Borsirgung Ost sowie Wunstorf-Süd/An der Feldmark zu nennen, als teuerster Standort (85 bis 120 €/qm) Langenhagen-Godshorn/Europaallee.

Abb. 16: Gewerbeflächenangebot nach Preisgruppen 2018 und 2019



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 miteinbezogen.³¹

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 **für regional bedeutsame Gewerbebrachen** die 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 auf erhebliche Nutzungsrestriktionen ist ein länger als marktüblicher Leerstand. 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 17 Objekte mit etwa 99 ha erfasst, die in nachfolgender Tabelle nach alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der Landeshauptstadt Hannover aufgeführt sind. Im Vorjahr waren es 20 Flächen mit insgesamt ca. 106 ha Gesamtläche.³²

³¹ Dies geschah erstmals mit dem Gewerbeflächenmonitoring 2013.

³² Herausgefallen sind in Hannover die Freiherr-von-Fritsch-Kaserne im Sahlkamp, die ehemalige Maschinenfabrik in Laatzen/Alt-Laatzen sowie die Zuckerfabrik in Ronnenberg/Weetzen. Die Objekte wurden verkauft bzw. stehen wegen einer geänderten Planung für eine gewerbliche Nachnutzung nicht mehr zur Verfügung. Ob sich der tatsächliche Bestand potenziell wiedernutzbarer Brachflächen tatsächlich von 36 Objekten 2013 auf 17 reduziert hat (bzw. von 190 auf 99 ha) ist zweifelhaft, weil eine aktualisierte systematische Recherche nach evtl. neu brachgefallenen Flächen seither nicht erfolgt ist.

³³ Die in Tab. 6 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.

Tab. 6: Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover³³

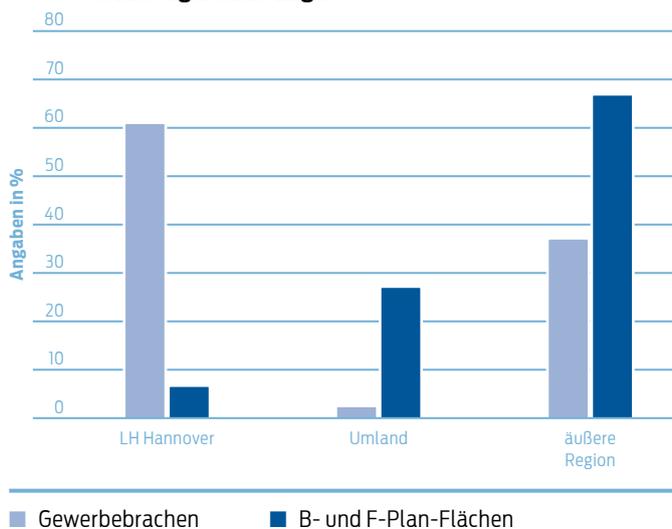
Kommunen	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
Neustadt a. Rbge.	Eilvese, Aschenkrug	0,9	Autohof	ehemaliger Autohof mit Tankstelle und Kfz-Werkstatt	< 5 Jahre
Neustadt a. Rbge.	Poggenhagen, Dämmstoffwerk (Fa. Rigips)	8,5	Produktion Dämm- und Schaustoffe	Altbebauung Dämmstoffwerk, verschiedene Produktions- und Lagerhallen, ungünstiger Zuschnitt und schlechte Verkehrsanbindung	2014
Seelze	Seelze, Am Rangierbahnhof Ost	1,6	Gewerbe (Schlackeverarbeitung)	unbebaut, Altlastenverdacht; Erschließung ungesichert, ungünstiger Zuschnitt; evtl. Gleisanbindung möglich	> 5 Jahre
Seelze	Lohnde, Werftstraße Nord	0,6	gewerblich, Bahnbetrieb	unbebaut, Altlasten vorhanden; Eigentum Kommune, tlw. verpachtet; ungünstiger Zu-schnitt	> 5 Jahre
Springe	Zum Lausebrink, Philipp-Reiss-Straße	0,8	ehemaliges Fernmeldeamt	leerstehende Altbauten	< 5 Jahre
Uetze	Hänigsen, Kaliwerk Riedel	15	K + S Kaliwerk	Altbebauung Kaliwerk, tlw. schützenswerte Halophyten-Vegetation, Altlastenuntersuchung liegt vor (punktueller Verunreinigungen), Entlassung aus Bergrecht erforderlich; Nutzungsziel Kommune: Gewerbe	> 10 Jahre
Wunstorf	Wunstorf, Adolf-Oesterheld-Straße, Fulgurit	3	Baustoffproduktion	abgeräumtes Areal mit Betonfundamenten, evtl. Asbestbelastung	> 5 Jahre
Wunstorf	Bokeloh, Nistac-Gelände	8,4	Fa. Nistac/Kettler, Metallwarenfabrik	31.000 qm Altbebauung	> 5 Jahre
LH Hannover	Ahlem, Wunstorfer Straße	0,7	gewerblich	Altbebauung, Zwischennutzung	2001
LH Hannover	Hainholz, Schulenburger Landstraße 146	0,9	gewerblich	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht	2005
LH Hannover	Hainholz, Schulenburger Landstraße	1,3	gewerblich	Leerstand/Altbebauung	2005
LH Hannover	Hainholz, Schulenburger Landstraße 87–89	0,5	gewerblich	Leerstand/Altbebauung	2005
LH Hannover	Nordstadt, Weidendamm 2 (Hauptgüterbahnhof)	1,1	Güterbahnhof	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht; Fläche durch Deutsche Post und aha-Wertstoffhof wiedergenutzt	1996
LH Hannover	Vahrenheide, Kugelfangtrift, Chatham Barracks	4,6	Konversionsfläche	leerstehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht; städtebauliche Planung für Gewerbenutzung angelaufen	2001
LH Hannover	Misburg-Nord, Nienhagener Straße (Deurag-Nerag Nord)	45	Raffinerie Deurag-Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1986
LH Hannover	Misburg-Süd, Anderter Straße 104	4,7	Chemiefabrik	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1995
LH Hannover	Wülfel, Erythropolstraße (Westseite)	1,5	gewerblich	ehemals bebaute, asphaltierte Fläche	< 5 Jahre

Gewerbebrachen stellen aufgrund ihrer Nutzungsrestriktionen ein spezielles, schwer vermarktbare Flächenpotenzial dar. In der Literatur werden als Vorzüge von Gewerbebrachen gegenüber herkömmlichen Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“ häufig 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.³⁴

➤ **Regionale Teilzonen:** 61 % (59 %) der Gewerbebrachen liegen innerhalb der Landeshauptstadt Hannover, während dies nur bei ca. 6,5 % (8 %) des allgemeinen Gewerbeflächenangebots der Fall ist (Abb. 17). Entsprechend befinden sich nur 2 % der Brachen (7 %) im direkten Umland, beim Flächenangebot 27 % (wie 2018) und 36 % (37 %) der Brachen im äußeren Regionsgebiet, bei den un bebauten Flächenreserven sind dies 67 % (66 %).

³⁴ Gewerbeflächenangebot insgesamt 840,9 ha, abzüglich wiedernutzbarer Gewerbebrachen 99,1 ha = 741,8 ha.

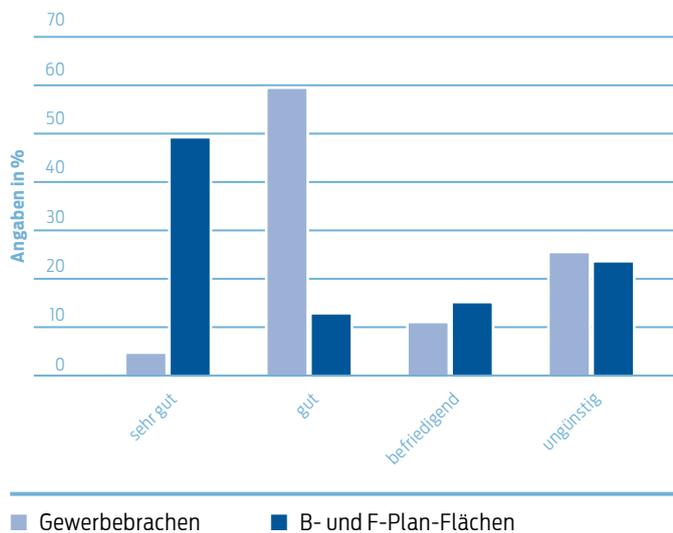
Abb. 17: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach regionaler Lage



- 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 49 % (47,5 %) über eine sehr gute Anbindung (< 2 km, keine Ortsdurchfahrt), Brachen nur zu etwa 5 % (unverändert). 59 % (62 %) der Gewerbebrachen weisen allerdings eine gute Autobahnanbindung (2 bis 5 km bis zur Autobahn) auf, 13 % (16 %) sind es bei den B- und F-Plan-Flächen.
- Entfernung zum schienengebundenen Personenverkehr (SPNV):** Gewerbebrachen haben aufgrund ihrer zentralen Lage häufig eine bessere ÖPNV-Anbindung als Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ (vgl. Abb. 19): Der Anteil der gut an den SPNV³⁵ angeschlossenen Gewerbebrachen liegt mit 17 % (25 %) deutlich höher als das Gewerbeflächenangebot (9 %, 2018: 13 %).

³⁵ „Qualität der ÖPNV-Anbindung“ entsprechend der Entfernung zur nächsten SPNV-Haltestelle, Definition vgl. Abb. 3.2

Abb. 18: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach Autobahnanbindung



› **Erschließung:** 25 % (30 %) der Branchen sind voll erschlossen, bei Gewerbeflächen in F- und B-Plänen nur 17,5 % (15 %). Demgegenüber sind 82,5 % (85 %) des Gewerbeflächenangebots noch nicht oder nur teilweise erschlossen. Bei den Branchen liegt der Anteil dagegen nur bei 75 % (72 %) (vgl. Abb. 20).

› **Eigentumsverhältnisse:** Nur ein Viertel der F- und B-Plan-Flächen befindet sich in öffentlichem Eigentum, drei Viertel werden von privaten Eigentümern gehalten. Potenziell wiedernutzbare Gewerbebranchen sind fast ausschließlich (ca. 94 %) in privatem Besitz.

Abb. 19: Gewerbebranchen und Gewerbeflächenangebot nach SPNV-Anbindung

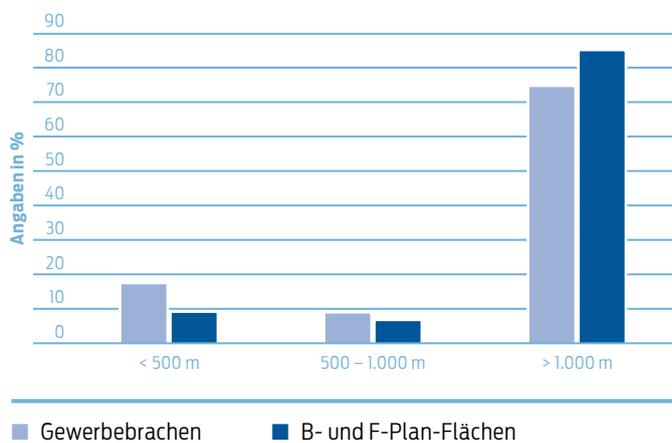
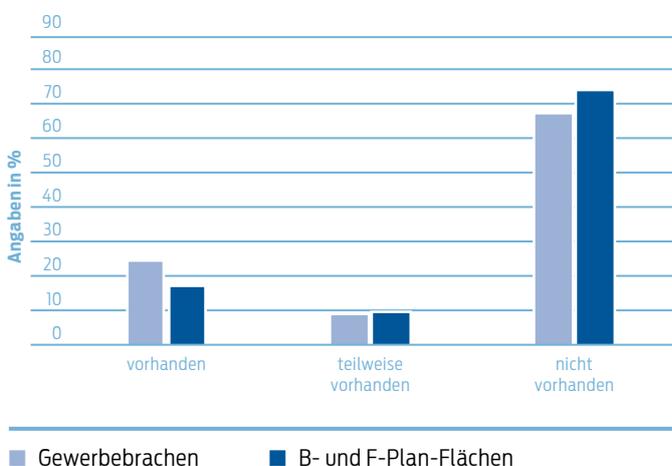


Abb. 20: Gewerbebranchen und Gewerbeflächenangebot nach Erschließung

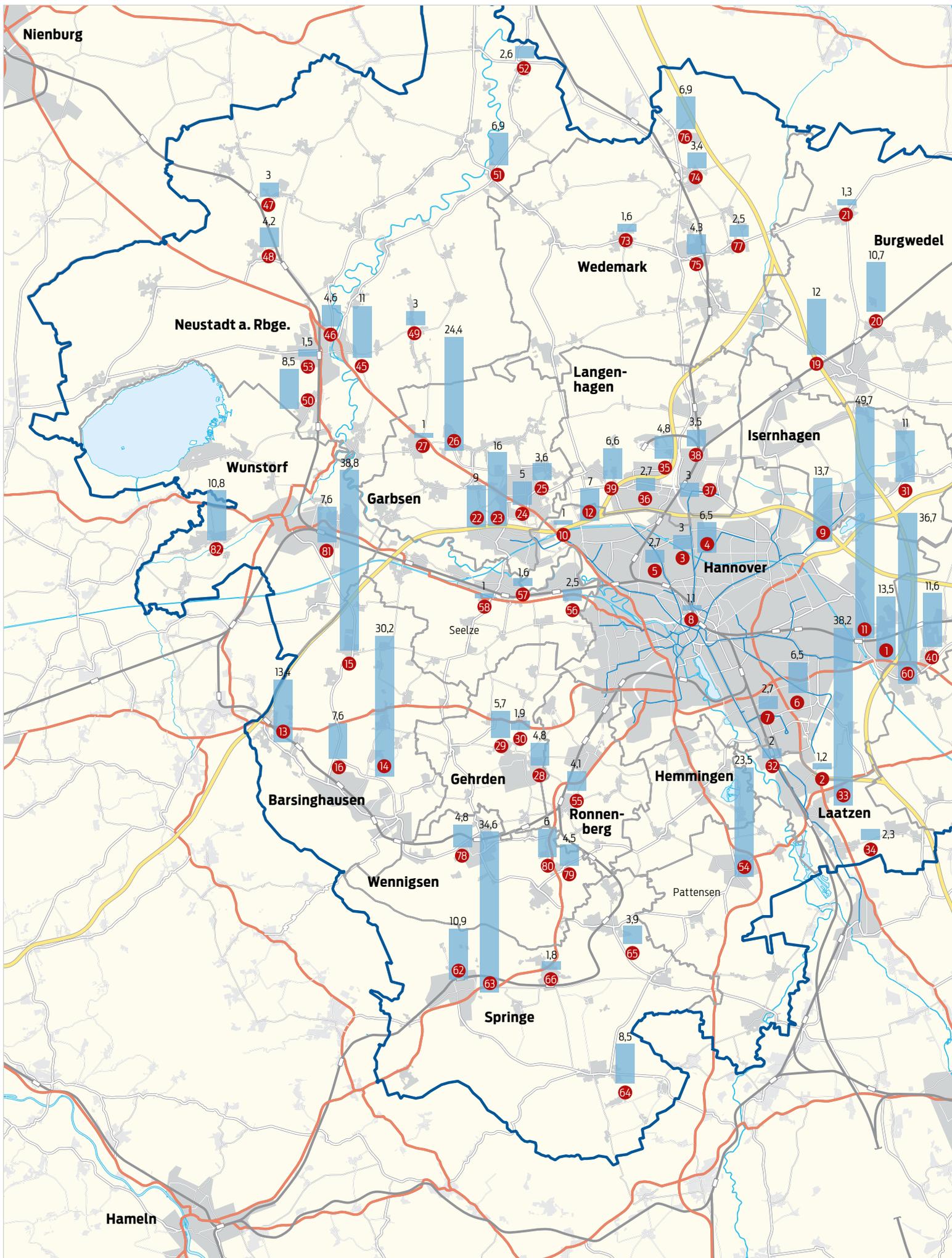


Die Gewerbebrachenthematik in der Region Hannover ist ein typisches Kernstadtphänomen. Abgesehen von wenigen prominenten Fällen im direkten Umland liegen die Objekte in der Landeshauptstadt Hannover. Im Regelfall befinden sich wiedernutzbare Gewerbebrachen in erschlossenen, städtebaulich integrierten Lagen und verfügen dadurch über eine bessere ÖPNV-Anbindung, aber über 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.³⁶ Die Region Hannover finanziert deshalb seit 2015 Gutachten und Konzepte zur Reaktivierung von Gewerbebrachen in den Kommunen. Entsprechende städtebauliche Nutzungskonzepte für die Brachen Neustadt a. Rbge./Hüttengelände, Ronnenberg-Weetzen/Zuckerfabrik und Wunstorf/VION-Gelände werden inzwischen umgesetzt.³⁷

³⁶ Empfehlungen für einen quartiersbezogenen Ansatz der Innenentwicklung sind in Abb. 7.1 skizziert.

³⁷ Da die Nachnutzungskonzepte Wohnen zum Ziel haben, sind diese Objekte in Tab. 2 nicht mehr aufgeführt.



Gewerbeflächenangebot 2019 in den Kommunen sowie Ortslagen und Stadtteilen

Gesamtes Gewerbeflächenangebot einschließlich
wiedernutzbarer Gewerbebrachen (in ha)



LH Hannover

1	Anderten	13,5
2	Bemerode/Kronsberg	1,2
3	Brinker Hafen/Vinnhorst	3
4	Vahrenheide	6,5
5	Hainholz	2,7
6	Döhrbruch/Seelhorst	6,5
7	Mittelfeld/Wüfel	2,7
8	Hauptgüterbahnhof	1,1
9	Lahe	13,7
10	Marienwerder/ Wissenschaftspark	1
11	Misburg/Süd	49,7
12	Stöcken/Schwarze Heide	7

Barsinghausen

13	Bantorf	13,4
14	Eckerde/Groß Goltern	30,2
15	Groß Munzel	38,8
16	Mühlenkampe	7,6

Burgdorf

17	Hülptingsen	4
18	Burgdorf/Nordwest	8,5

Burgwedel

19	Großburgwedel	12
20	Kleinburgwedel	10,7
21	Fuhrberg	1,3

Garbsen

22	Garbsen-West/ Gutenbergstraße, Burgstraße	9
23	Garbsen-West/Im Moore, Gutenbergstraße	16
24	Garbsen-Mitte/ Walter-Koch-Straße	5
25	Garbsen-Ost/ Im Fuchsfeld Nord	3,6
26	Osterwald/Molkereistraße	24,4
27	Frielingen	1

Gehrden

28	Gehrden-Ost	4,8
29	Gehrden-West/Ditterker Weg, Levester Weg	5,7
30	Gehrden-Nord/Bünteweg	1,9

Hemmingen

derzeit kein Gewerbeflächenangebot

Isernhagen

31	Kirchhorst	11
----	------------	----

Laatzen

32	Alt-Laatzen	2
33	Laatzen-Ost	38,2
34	Gleidingen/In der Welle	2,3

Langenhagen

35	Airport Business Park Ost	4,8
36	Airport Business Park/ Münchener Straße West	2,7
37	Godshorn/Europaallee und Westfalenstraße	3
38	Rehcamp	3,5
39	Schulenburg	6,6

Lehrte

40	Ahlten	11,6
41	Lehrte-Ost	19,2
42	Immensen	9,3
43	Lehrte-Nord	7,7
44	Steinwedel	1,7

Neustadt a. Rbge.

45	Gewerbegebiet Ost	11
46	Nienburger Str./Moorgärten	4,6
47	Hagen	3
48	Eilvese	4,2
49	Otternhagen	3
50	Moordorf	8,5
51	Helstorf	6,9
52	Esperke	2,6
53	Siemenstraße	1,5

Pattensen

54	Gewerbepark Pattensen	23,5
----	-----------------------	------

Ronnenberg

55	Weetzen/An der Ohe	4,1
----	--------------------	-----

Seelze

56	Letterholz	2,5
57	Seelze/Rangierbahnhof	1,6
58	Seelze-Süd	1

Sehnde

59	Sehnde-Ost/Borsigring	7
60	Höver	36,7
61	Ilten/Schnedebuch	3,8

Springe

62	Springe-Nord	10,9
63	Springe/Osttangente	34,6
64	Eldagsen	8,5
65	Bennigsen	3,9
66	Völksen	1,8

Uetze

67	Uetze-Nordost	14
68	Uetze-Schapers Kamp	1,8
69	Dollbergen	27,1
70	Hänigsen	37,9
71	Eltze	3,2
72	Dedenhausen	2,9

Wedemark

73	Brelingen	1,6
74	Elze	3,4
75	Mellendorf	4,3
76	Berkhof	6,9
77	Gailhof	2,5

Wennigsen

78	Wennigsen/Klostergrund	4,8
79	Holtensien	4,5
80	Evestorf	6

Wunstorf

81	Wunstorf-Süd	7,6
82	Bokeloh	10,8

Legende

	Autobahn
	Bundesstraßen
	S-Bahn
	Stadtbahn
	Binnenwasserstraße
	Gewerbeflächen

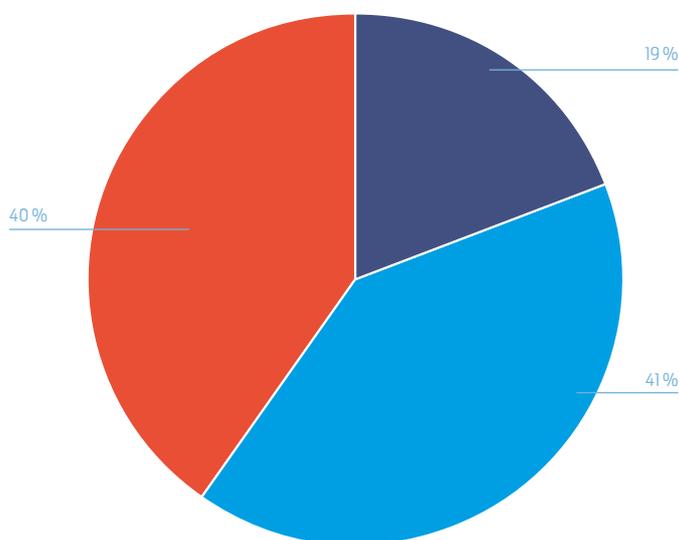
4. VORSCHAUFLÄCHEN: PLANUNGSABSICHTEN FÜR FLÄCHENNEUAUSWEISUNGEN

Die Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung von Bebauungsplänen) erfordert im Regelfall einen zeitlichen Vorlauf von bis zu zwei Jahren und länger. 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. Abb. 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

Abb. 21: Vorschauflächen und regionale Lage



■ LH Hannover ■ äußeres Regionsgebiet
■ Umland

Das **Potenzial der Vorschauflächen** ist gegenüber 2018 mit 523,5 ha praktisch konstant geblieben (523,4 ha Bruttoflächen).³⁸ Das Nettoflächenpotenzial beträgt nach Bauleitplanung und Erschließung³⁹ sowie in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen ca. 400 ha. Die Vorschauflächenpotenziale⁴⁰ besitzen folgende Strukturmerkmale:

- **Regionale Verteilung:** Etwa 101 ha (19%) entfallen auf die Landeshauptstadt Hannover, 212 ha (40,5%) auf die Kernrandzone und 211 (40%) auf das äußere Regionsgebiet.

³⁸ In der Bilanz einer geringfügigen Flächenreduzierung von 0,8 ha in Barsinghausen/Mühlenkämpfe steht ein etwas größeres Potenzial von 0,7 ha in Seelze/Letterholz 3. BA gegenüber.

³⁹ Durch Georg Consulting im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenmonitorings 2018 ermittelt.

⁴⁰ 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.

➤ **Umsetzbarkeit in Baurecht:** Nur zwei Vorschauflächen mit zusammen ca. 8 ha – Isernhagen/Altwarmbüchen, östlich Betriebshof mit 0,7 ha und Ronnenberg/Nordost mit 7,1 ha – könnten kurzfristig in Baurecht überführt werden.⁴¹ Etwa 64 ha bzw. 12 % (Vorjahr 10 %) der Vorschauflächen sind erst mittelfristig realisierbar, bei ca. 365 ha bzw. 66 % (2018: 69 %) ist die Realisierung erst langfristig möglich oder eher unwahrscheinlich. Weitere 105 ha können nur vorhabenbezogen umgesetzt werden bzw. dienen als Betriebserweiterungsfläche (20 %, wie im Vorjahr).

⁴¹ Im Vorjahr wurde nur die Vorschaufläche in Isernhagen/Kirchhorst als kurzfristig realisierbar eingestuft.

Abb. 22: Vorschauflächen nach zeitlicher Realisierbarkeit

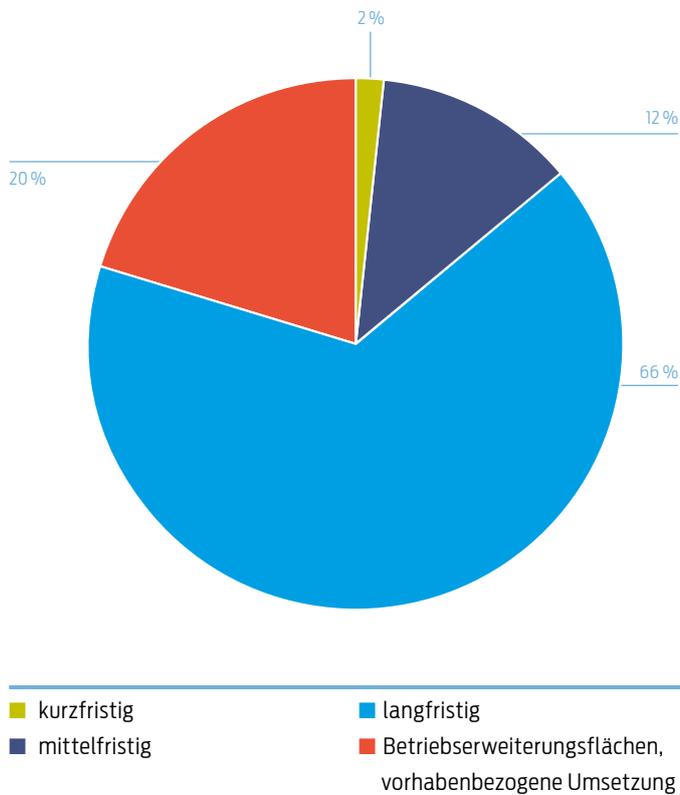
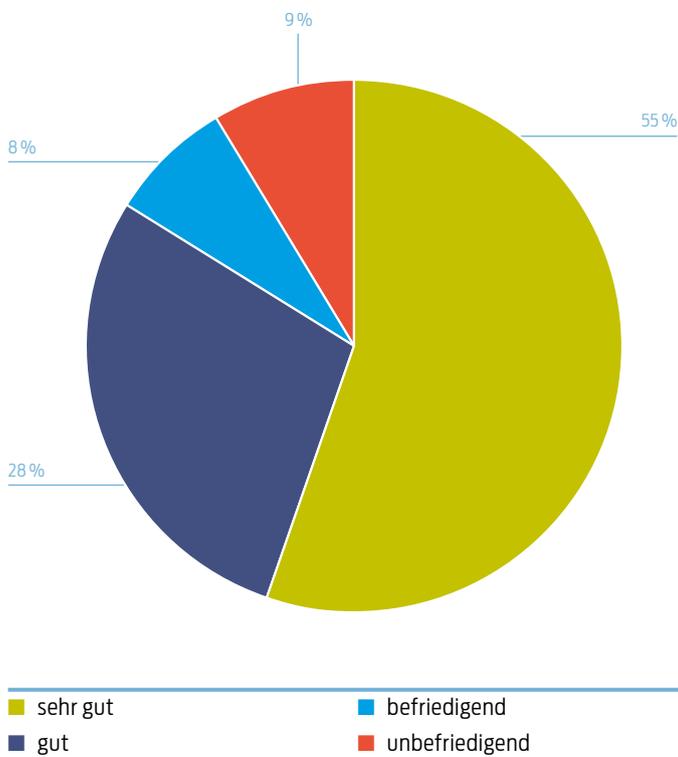


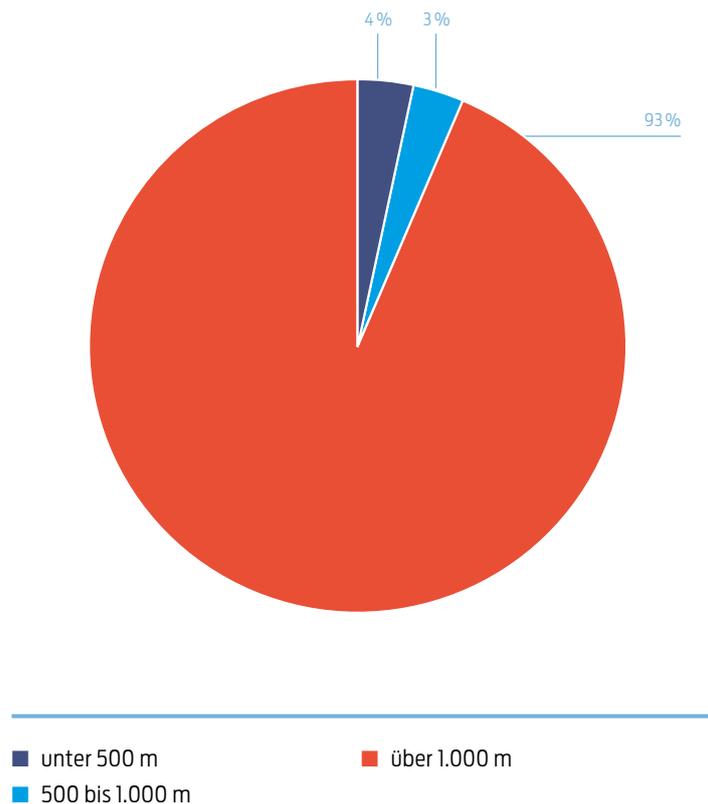
Abb. 23: Vorschauflächen nach Anbindung an die Autobahn



➤ **Vorschauflächen mit sehr guter Autobahn-anbindung:** Etwa 55 % (ca. 290 ha) des Flächenpotenzials verfügen über eine sehr gute Autobahnanbindung (< 2 km zur Anschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt). Hier hat es keine Änderungen zum Vorjahr gegeben.

➤ **Vorschauflächen mit guter ÖPNV-Anbindung:** Gut durch die Stadtbahn oder S-Bahn angebundene Flächen (Stadtbahn/S-Bahn bis 500 m entfernt) umfassen nur 18 ha bzw. knapp 4 % des Potenzials. Dementsprechend sind 93 % im Hinblick auf den ÖPNV ungünstig angebunden (> 1.000 m) 3 % sind zwischen 500 und 1.000 m vom nächsten SPNV-Haltepunkt entfernt (befriedigende Anbindung). Diese Verteilung entspricht den Vorjahresergebnissen.

Abb. 24: Vorschauflächen 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 **Nettogewerbeflächenpotenzial umfasst etwa 1.086 ha** (2018 nach Georg Consulting: ca. 1.138 ha netto) und besteht aus den folgenden **drei Flächentypen**, die in den vorangehenden Abschnitten im Einzelnen analysiert wurden:

- **Gewerbeflächenangebot (597 ha netto)**, bestehend aus unbebauten Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan oder rechtswirksamer F-Plan-Darstellung (vgl. Abb. 3)
- **Gewerbebrachen (87 ha netto)** als ehemals gewerblich genutzte Flächen, die (grundsätzlich) wieder gewerblich nutzbar sind (vgl. Abb. 3.4)
- **Vorschauflächen (402 ha netto)** als Flächenreserven noch ohne entsprechende B- oder F-Plan-Festsetzung, für die seitens der Kommune ein gewerbliches Planziel verfolgt wird (vgl. Abb. 4)

Tab. 7: Standorttypen für Gewerbeflächen und Standortkriterien (nach Georg Consulting)

Standorttypen (in Anlehnung an Georg Consulting)	Flächenpotenzial insgesamt	Grundstücksgrößen	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**⁴² nach Georg Consulting, die sich im Wesentlichen im Hinblick auf die Standortkriterien der Flächengröße⁴³, der Emissionsmöglichkeiten bzw. des Baurechtes nach der BauNVO sowie der Qualität der Verkehrsanbindung und Gebietsgestaltung unterscheiden (Tab. 7).

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

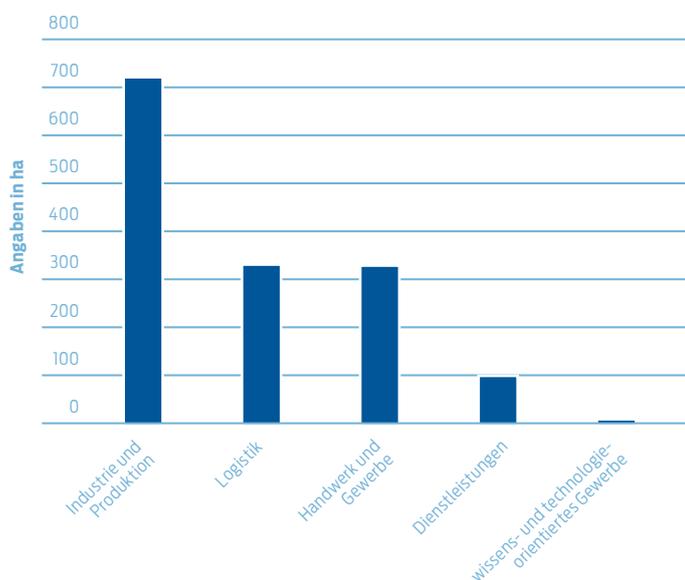
Für die **Standorttypen** ergeben sich folgende **maximale Gewerbeflächenpotenziale** (Abb. 25) (mehrfache Zuordnung möglich).⁴⁴

⁴² 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.

⁴³ Die in Tab. 7 angegebene Größe der Flächenpotenziale kann in Bestandsgebieten auch kleiner sein (Restgrundstücke).

⁴⁴ Gegenüber dem Monitoring 2018 haben sich innerhalb der Standorttypen nur geringe Veränderungen ergeben. Auffällig ist der Rückgang des Angebots für Logistikflächen (- 18 ha) sowie bei den ohnehin sehr knappen Flächen für wissens- und technologieorientiertes Gewerbe (- 9 ha).

Abb. 25: Nettogewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen (Mehrfachnennungen)



- › **Industrie und Produktion (717 ha):** Flächenpotenziale von jeweils über **15 ha** befinden sich in Barsinghausen/Eckerde, Barsinghausen/Groß Munzel, Garbsen-Osterwald/nördlich Koppelknechtsdamm, Hannover/Ahlten, Hannover-Misburg/Deurag-Nerag, Laatzen/Rethen-Ost, Lehrte/Immensen, Lehrte/Ahlten-West, Sehnde/Höver, Springe/Osttangente, Uetze/Dollbergen-West, Wedemark/Gailhof-Erweiterung Nord sowie Wunstorf/Trimodal-Standort.
- › **Handwerk und Gewerbe (326 ha):** Das Flächenpotenzial umfasst sehr viele, zum Teil auch sehr kleine Gebiete. Areale mit über **10 ha** liegen in Garbsen-Meyenfeld/westlich Philip-Reiss-Straße, Garbsen-Osterwald/nördlich Koppelknechtsdamm, Laatzen/Erweiterung Gleidingen, Lehrte/Ahlten-Süd, Pattensen/Gewerbepark Süd, Sehnde/Erweiterung Borsigring, Uetze/Hänigsen-Kaliwerk und Wedemark-Meitze/westlich K 107.
- › **Logistik (328 ha):** Als Logistikflächenpotenziale von über **10 ha** zu nennen sind Barsinghausen-Bantorf/Landerkamp, Barsinghausen/Groß Munzel, Burgwedel/Großburgwedel, Hannover/Anderten, Laatzen/Rethen-Ost, Langenhagen-Schulenburg/Flughafen-Erweiterung, Sehnde/Höver-Nord, Wedemark-Meitze/westlich K 107, Wedemark-Gailhof/nördlich L 310 und Wunstorf-Süd/Trimodal-Standort.⁴⁵
- › **Dienstleistungen (97 ha):** Dienstleistungsflächen besitzen eine gute ÖPNV-Anbindung und liegen fast ausschließlich in Hannover und den Mittelzentren, wobei es sich – noch in stärkerem Maße als bei Handwerk- und Gewerbestandorten – in der Mehrzahl um sehr kleine Areale handelt. Standorte mit über **3 ha** Flächenpotenzial befinden sich in Burgdorf/Nordwest, Burgwedel/Kleinburgwedel, Garbsen/Im Fuchsfeld, Hannover/Lahe, Hannover/Vor der Seelhorst, Isernhagen/Kirchhorst-Trennemoor, Langenhagen/Airport Business Park Ost, Langenhagen/Rehkamp, Langenhagen/Krähenwinkel, Neustadt a. Rbge./Nienburger Straße und Neustadt a. Rbge./Gewerbegebiet Ost.
- › **Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe (6,5 ha):** Hier handelt es sich um vier Standorte in Garbsen/Forschungscampus, Hannover-Bemerode/Brüsseler Straße, Hannover-Roderbruch/Medical Park und Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark.

⁴⁵ Am Standort Wunstorf-Süd/Trimodal-Standort wurden 2018 allein 11 ha Logistikfläche veräußert.

5.2 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator

In den letzten zehn Jahren (2009 bis 2018) wurden insgesamt rund 514 ha Gewerbeflächen umgesetzt. Dabei entfielen etwa 43 % des Flächenumsatzes auf Logistik und Großhandel, 14 % auf unternehmensnahe Dienstleister, 11 % auf Industrie und Gewerbe und etwa 8 % auf Handwerksbetriebe. Diese Nutzergruppen umfassen zusammen drei Viertel des Gesamtumsatzes. Mit dem hohen Anteil der Logistik korrespondieren auch überproportional hohe Gewerbeflächenumsätze von durchschnittlich über 3 ha pro Jahr für den Zeitraum 1992 bis 2018 in den autobahnah gelegenen Kommunen Langenhagen, Lehrte, Wedemark und Wunstorf. Den größten Flächenumsatz als zentraler Wirtschaftsstandort erzielte die Landeshauptstadt Hannover mit knapp 12 ha p. a., während einige (autobahnferne) Grundzentren wie Gehrden, Ronnenberg und Wennigsen, aber auch Springe als Mittelzentrum, Umsatzzahlen von unter 1 ha p. a. verzeichneten.

Zur Berechnungsmethodik: Anhand des durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre (2009 bis 2018) und des Gewerbeflächenangebotes (mit rechtskräftigem B-Plan) lässt sich – als rein statistische Größe – die Reichweite des Flächenangebots für die einzelnen Kommunen in Jahren berechnen.⁴⁶ 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. Bei der Mehrzahl der Kommunen, nämlich in 14 von 21 Kommunen, liegt die **rechnerische Reichweite der sofort oder später verfügbaren Flächen mit rechtskräftigem B-Plan** unter diesem Schwellenwert von fünf Jahren (vgl. Abb. 26). Das bedeutet, dass in fast allen Kommunen die Notwendigkeit besteht, kurz- bis mittelfristig zusätzliche Gewerbeflächen zu mobilisieren. Dies gilt insbesondere für Gehrden, Hemmingen und Wennigsen, wo derzeit keine Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan mehr verfügbar sind.

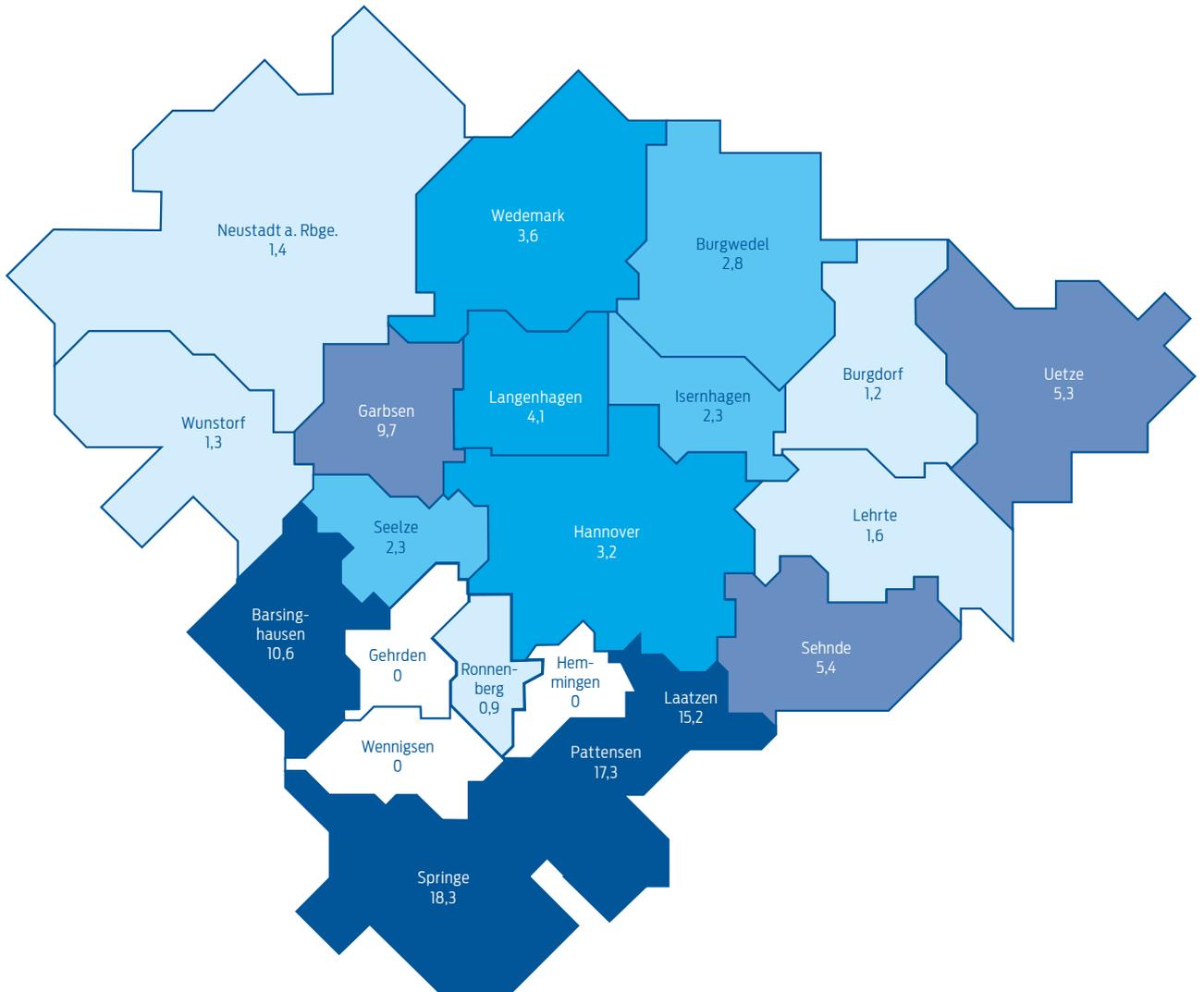
Die **Reichweite des Gewerbeflächenangebots nach Standorttypen** (mit rechtskräftigem B-Plan)⁴⁷ stellt sich vor allem bei den Logistikflächen mit rechnerisch etwa 1,5 Jahren besonders kritisch dar. Ebenfalls als gering einzustufen ist das Flächenangebot für Dienstleistungsflächen, wo Reserven für etwa drei Jahre zur Verfügung stehen. Etwas entspannter ist die Situation bei Flächen für Handwerk und Gewerbe. Bei gleichbleibender Vermarktungsdynamik ergibt sich eine ausreichende Versorgung für etwa acht Jahre, bei Industrieflächen sogar für bis zu 13 Jahre. Für wissens- und technologieorientiertes Gewerbe ist die Ausweisung des Indikators aufgrund der sehr diskontinuierlichen Nachfrage nicht sinnvoll.⁴⁸

⁴⁶ 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 erfolgte eine aktualisierte Berechnung auf Basis der Jahre 2009 bis 2018.

⁴⁷ Klassifizierung der Standorttypen vgl. vorangehender Abb. 5.1; eigene aktualisierte Berechnung nach der Methodik von Georg Consulting auf der Grundlage der durchschnittlichen Flächenumsätze für die Jahre 2009 bis 2018.

⁴⁸ Hier ist allerdings anzumerken, dass sich das Flächenangebot aufgrund von Flächenverkäufen im Wissenschaftspark Hannover/Marienwerder mit 6,5 ha gegenüber dem Vorjahr halbiert hat.

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



- | | | |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| □ kein Flächenangebot | □ > 0 bis < 2 Jahre | □ 2 bis < 3 Jahre |
| ■ 3 bis < 5 Jahre | ■ 5 bis < 10 Jahre | ■ 10 Jahre und mehr |

* Berechnungsgrundlage: Flächenumsatz 2009 bis 2018

6. DAS „REGIONALE GEWERBEFLÄCHENINVESTITIONSPROGRAMM“ (REGIP)

6.1 Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung 2025

Die Region Hannover hatte im Jahr 2017 Georg Consulting beauftragt, Handlungsansätze und Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Hannover für einen mittelfristigen Zeithorizont bis 2025 aufzuzeigen. Hierzu fanden im Sommer und Herbst 2017 zwei vom Gutachter moderierte Workshops mit den Städten und Gemeinden sowie der Region Hannover statt. Als Ergebnis des Gutachtens hat die Region Hannover entsprechende „Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung“⁴⁹ vorgelegt:

➤ **Grundbedarf für die Eigenentwicklung in allen Kommunen**

Um den örtlichen Bedarf für Erweiterungen und Umsiedlungen flexibel bedienen zu können, sollte in allen Kommunen ein Grundstock verfügbarer Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan vorhanden sein, der für mindestens fünf Jahre ausreicht. Als wesentliche Zielgruppen bzw. Standorttypen sind hier Handwerk und (nicht störendes) Gewerbe sowie Industrie und Produktion zu sehen. Das vorliegende Monitoring zeigt, dass in 14 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“ (RROP), weil diese nicht nur den kommunalen Eigenbedarf bedienen müssen, sondern auch für Verlagerungen innerhalb der Region sowie überregionale Ansiedlungen attraktiv sind. Arbeitsstättenschwerpunkte befinden sich in den Mittelzentren Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Garbsen, Laatzen, Langenhagen, Lehrte, Neustadt a. Rbge., Springe und Wunstorf, außerdem in Isernhagen/Kirchhorst, Wedemark/Berkhof, Wedemark/Gailhof sowie im Oberzentrum Landeshauptstadt Hannover (Stöcken/Schwarze Heide und Anderten).⁵⁰ 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, Dienstleistungen und Logistik.

Auch für den überregionalen Ansiedlungsbedarf sollte ein mittelfristiges Flächenangebot für mindestens fünf Jahre zur Verfügung stehen. Die Mehrzahl der Kommunen mit Arbeitsstättenschwerpunkten unterschreitet den Schwellenwert von fünf Jahren der rechnerischen Reichweite des B-Plan-Flächenangebots, zum Teil sogar erheblich. Dies ist in Burgwedel, Isernhagen (Kirchhorst), Langenhagen, Lehrte, Neustadt a. Rbge. und Wunstorf sowie der Landeshauptstadt Hannover der Fall. Im Oberzentrum Hannover fällt dieses Gewerbeflächenangebot besonders ins Gewicht, weil hier an die ohnehin knappen Freiflächen konkurrierende Ansprüche bestehen (neue Wohnbaulandflächen, Naherholung und Landschaftsschutz sowie der Erhalt von Freiraumflächen).

⁴⁹ Diese Leitlinien wurden im „Gewerbeflächenmonitoring 2018“ (Abb. 7) bereits skizziert und sind im Einzelnen der Informationsdrucksache der Region Hannover IDS 1368 (IV) 2018 zu entnehmen.

⁵⁰ 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 für den 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.⁵¹

Im „Logistikflächenkonzept 2020“⁵² hat die Region Hannover Standards für sogenannte Schwerpunktstandorte und Ergänzungsstandorte für große Logistikansiedlungen definiert. Als Mindeststandards für Ergänzungsstandorte (Eignung für mindestens eine logistische Großansiedlung) gelten ein Flächenpotenzial von mindestens 5 ha, eine Autobahntfernung von maximal 2 km (ohne Ortsdurchfahrt) sowie eine Eignung für Nachtumschlag. Von den im Logistikflächenkonzept genannten Schwerpunktstandorten⁵³ (Flächenpotenzial mindestens 50 ha) sind derzeit lediglich am Standort Barsinghausen/Wunstorf Flächenentwicklungen in der konkreten Umsetzung bzw. in Teilen schon veräußert (Barsinghausen/Groß Munzel und Wunstorf-Süd/Trimodal-Standort). Da auch an den meisten Ergänzungsstandorten wie Burgwedel/Großburgwedel (Ansiedlung Fiege), Garbsen-West (Amazon), Lehrte/Aligse (ALDI-Logistikzentrum), Wedemark/Berkhof (REWE-Logistik) die genannten Flächenpotenziale nicht mehr zur Verfügung stehen und deshalb Ansiedlungsanfragen für großbetriebliches Gewerbe und Logistik kaum noch bedient werden können, besteht ein entsprechender Bedarf, noch nicht baureife Flächenpotenziale (F-Plan-Flächen, Vorschauflächen) zeitnah zu entwickeln.

› **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 an die Gewerbeflächenentwicklung und die städtebauliche Gestaltung der Standorte:

- Büroflächen und Dienstleistungen verdrängen bzw. ergänzen Produktionsflächen.
- Bestandsobjekte werden kleinteilig an Büronutzer, Gründungsunternehmen und Co-Working-Spaces vermietet.
- Produktion wird weniger emissionsintensiv und 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.

⁵¹ Vgl. Abb. 5.1

⁵² Beschlussdrucksache 0506 (III) 2012

⁵³ An den Schwerpunktstandorten Lehrte/Immensen und Sehnde/Höver, Lehrte/Ahlten sowie Hannover/Anderten wird eine Umsetzung von Seiten der jeweiligen Kommunen zurzeit nicht verfolgt. Der letztgenannte Standort wäre aufgrund erheblicher Restriktionen der Verkehrsanbindung auch nur durch eine interkommunale Gesamterschließung sinnvoll realisierbar.

Geeignete Standorte befinden sich an Schnittstellen zwischen Forschungseinrichtungen und Bürostandorten (bspw. Roderbruch/Medical Park, Hannover/Tierärztliche Hochschule, Hannover/Wissenschaftspark, Garbsen/Forschungscampus), an Büro- und Dienstleistungsstandorten (Bemerode/Stockholmer Straße, Expo-Park) oder in Mischgebieten (bspw. Hannover-Nordstadt/Hafven, Hannover/Hanomag-Gelände).

Das gegenwärtige Flächenangebot von nur 6,5 ha an den vier Standorten in Garbsen (Forschungscampus) und Hannover (Marienwerder/Wissenschaftspark, Bemerode/Stockholmer Straße, Großbuchholz/Medical Park) ist nicht ausreichend: Einerseits ist es unerlässlich, im überregionalen Standortwettbewerb um große Neuan-siedlungen von Forschungseinrichtungen entsprechende Standorte anbieten zu können (Beispiel der Ansiedlung von Boehringer-Ingelheim), andererseits werden auch kleinteiligere Flächenangebote für Mietimmobilien etwa für die Kreativwirtschaft, Gründer oder Shared Economy benötigt (bspw. Hafven, Hanomag-Gelände). Zusätzliche Standorte sollten in städtebaulich integrierter Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung bereitgestellt werden. Innenentwicklungsareale (z. B. Brachen, Bestandsgewerbegebiete) eignen sich hierfür möglicherweise eher als „greenfield“-Areale. Neben der Stadt Hannover kommen im Wesentlichen Standorte in Laatzen, Langenhagen und Garbsen, ggf. auch in Isernhagen/Altwarmbüchen und Hemmingen-Westerfeld (nach Stadtbahnanbindung) in Frage.

› **Innenentwicklung und Transformation im Gewerbebestand**

Nicht nur die Landeshauptstadt Hannover, sondern auch viele Umlandkommunen verfügen über ältere Industrie- und Gewerbegebiete, in denen sich die Standort- und Erschließungsansprüche gewandelt haben: Büronutzungen und Dienstleistungen verdrängen Produktion und Industrie, kleine Parzellierungen von KMU ersetzen große Industrieareale, Güter werden mit LKW und PKW statt mit Binnenschiff und Güterzug transportiert. Diese Bestandsgewerbegebiete sind häufig durch Leerstände, Brachen, nicht adäquate Nutzungen (z. B. Schrotthandel, Autovermietungen, Vergnügungsstätten) sowie einsickernden Einzelhandel geprägt.

Diese Bestandsgebiete 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 Immissions-schutzes, der Neuerschließung und Überplanung.

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/Degersen.

› **Revitalisierung von Brachen für erfolgversprechende Nutzungskonzepte**

Die Revitalisierung potenziell gewerblich wieder-nutzbarer 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 a. Rbge. sowie das VION-Gelände in Wunstorf gefördert und befinden sich in der Umsetzung.⁵⁴ 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.

⁵⁴ Das avisierte Nutzungsziel ist in allen drei Fällen jedoch keine Gewerbe-, sondern Wohnnutzung.

6.2 Förderrichtlinie REGIP für Gewerbeflächenentwicklungsmaßnahmen

Ein wesentliches Ergebnis der Diskussion mit den Städten und Gemeinden der Region Hannover im Rahmen der Workshops bei der Erarbeitung der „Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung 2025“⁵⁵ 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 Gewerbebranchenrevitalisierung („brownfield“) abdeckt;
- ein **prozessorientierter und gesamtheitlicher 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 urbane Produktion zulässt.

Seit dem 01. März 2019 ist die **Förderrichtlinie für ein „Regionales Gewerbeflächeninvestitionsprogramm“ (REGIP)**⁵⁶ in Kraft getreten, das Kommunen in der Region Hannover über zwei Förderphasen finanziell unterstützt. Förderfähig sind danach regional bedeutsame Vorhaben, die den in Abb. 6.1 genannten Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung entsprechen. Für „klassische“ Flächenentwicklungsmaßnahmen wurde als Schwellenwert der regionalen Bedeutung eine Flächengröße (Bruttobaufläche) von 10 ha (bei Logistikflächen von 20 ha) angesetzt, wobei eine Unterschreitung in begründeten Ausnahmen möglich ist.

Initialphase:

Festlegung des Maßnahmegebietes sowie der Entwicklungsziele und -maßnahmen, Ermittlung der Risiken und Kosten sowie der Potenziale und 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 %).

⁵⁵ Moderiert von Georg Consulting 2017 im Auftrag der Region Hannover (vgl. Abb. 7.1).

⁵⁶ REGIP – Richtlinie über die Gewährung finanzieller Zuwendungen an Kommunen für regional bedeutsame Maßnahmen der Gewerbeflächenentwicklung und Gewerbebranchenrevitalisierung in der Region Hannover.

IMPRESSUM



Region Hannover

Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Text und Redaktion

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
Region Hannover

Karten

Team Mediengestaltung Region Hannover

Gestaltung

Kochstrasse™ Agentur für Marken

Ausgabe

07.19/1

Stand

07/2019

Druck

Team Medienservice Region Hannover



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