



**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](http://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de)

**HAN  
NOV  
ER**



Standortinformationen

Ausgabe 1/2020

**GEWERBEFLÄCHENMONITORING 2020**  
LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots



**WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**

**Region Hannover**

# VORWORT

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

Im Monitoringbericht 2018 wurde im Rahmen eines Gemeinschaftsprojektes mit allen 21 regionsangehörigen Kommunen und der Regionalplanung mit den „Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung 2025“ ein Handlungsrahmen für die mittelfristige regionale Flächenentwicklung erarbeitet. Die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen „Gewerbeflächenmonitoring 2019“ verdeutlichen, dass in einigen Kommunen erhebliche 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.

Von den Städten Burgdorf, Pattensen und Ronnenberg wurden bereits 2019 erste Förderanträge nach der REGIP-Richtlinie (Initialphase) gestellt.

## 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

<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>2. Gewerbeflächennachfrage</b>	<b>6</b>
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
<b>3. Gewerbeflächenangebot</b>	<b>18</b>
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
<b>4. Vorschauflächen: Planungsabsichten für Flächenneuausweisungen</b>	<b>36</b>
<b>5. Bewertung des gesamten Gewerbeflächenpotenzials</b>	<b>40</b>
5.1 Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen	41
5.2 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator	43
<b>6. Das „Regionale Gewerbeflächeninvestitionsprogramm“ (REGIP)</b>	<b>45</b>
6.1 Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung	45
6.2 Förderrichtlinie REGIP für Gewerbeflächenentwicklungsmaßnahmen	48
<b>Impressum</b>	<b>50</b>

## 1. ZUSAMMENFASSUNG

- › Der **Gesamtumsatz** baureifer Gewergrundstücke beträgt 2019 insgesamt 78,7 ha und liegt damit erheblich über dem Vorjahreswert von 55 ha und ebenso deutlich über dem langjährigen Durchschnittsumsatz seit 1992 von 65,1 ha.
  - › Den höchsten **Flächenumsatz** verzeichnet – bedingt durch einen großen Grundstücksverkauf – Laatzen mit 28,3 ha, gefolgt von der Landeshauptstadt Hannover (14,1 ha) und Wunstorf (9,8 ha). **Kommunen mit den meisten Verkaufsfällen 2019** sind die Landeshauptstadt Hannover, gefolgt von Seelze und Barsinghausen.
  - › Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes 2019 hinsichtlich der **Größenklassen** liegt – wie in den Vorjahren – zu drei Vierteln bei Flächen bis 5.000 qm. Das entspricht auch dem langjährigen Mittel.
  - › Der **Umsatz von Gewerbeflächen mit sehr guter überregionaler Verkehrsanbindung** (maximal 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) hat sich von 23 % auf 49 % mehr als verdoppelt und übertrifft auch das langjährige Mittel (38 %).
  - › Der **Durchschnittspreis aller verkauften Grundstücke 2019** beträgt ca. 95 €/qm und liegt damit deutlich höher als der Vorjahreswert von 82 €/qm und der Mittelwert seit 1992 (71 €/qm).
  - › **Herkunft der Grundstückskäufer:** 69 % der Fälle kommen aus der jeweiligen Kommune, das sind erheblich mehr als im Vorjahr (46 %) und entspricht etwa dem langjährigen Schnitt (65 %). Überregionale Ansiedlungen liegen mit 10 % auf dem Niveau des Vorjahres (11,5 %) und geringfügig über dem Gesamtdurchschnitt (8 %).
  - › Bei den **Anfragen nach Gewergrundstücken** ist der überregionale Anteil mit 32 % gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Stark rückläufig ist der Anteil der Anfragen nach sehr kleinen Grundstücken bis 1.000 qm (von 23 auf 14 %), leicht gesunken ist er bei großen Flächen über 5.000 qm (von 7 auf 2 %). Bezogen auf Nutzergruppen belegten die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit 23 % Platz 1, gefolgt vom verarbeitenden Gewerbe/Handwerk mit 17 % auf Rang zwei sowie von Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen sowie Großhandel mit jeweils 9 %.
  - › Das **Gewerbeflächenangebot** (Stand März 2020) hat sich mit 693,5 ha gegenüber dem Vorjahr (741,8 ha) in der Bilanz erheblich reduziert. Seit 2015 ist ein Rückgang von ca. 24 % zu verzeichnen. Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert sich das Angebot in
    - 60,6 ha sofort vermarktbar B-Plan-Flächen (erschlossen, kommunales Eigentum),
    - 142,8 ha später vermarktbar B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum),
    - 490,1 ha F-Plan-Flächen (ohne rechtskräftigen B-Plan).
  - › Nur rund **6 % aller Gewerbeflächen** (47 ha) sind sowohl **sehr verkehrsgünstig gelegen** (< 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) als auch als **sofort vermarktbar** (erschlossen mit Bebauungsplan und in öffentlichem Eigentum) einzustufen.
  - › Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten sind vor allem **GI-Flächen** wegen der Eignung für Drei-Schicht- oder Nachtbetrieb für Logistikunternehmen und Projektentwickler von Interesse. Das Flächenpotenzial der GI-Flächen in F- und B-Plänen beträgt 43 ha (Vorjahr 75 ha). Davon hat derzeit lediglich der Standort Wedemark/Berkhof die Eignung für größere Logistikansiedlungen, weil er über ein zusammenhängendes Flächenpotenzial 5 ha verfügt und direkt an der Autobahn liegt.
  - › 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 **16 Objekte mit 93 ha** (Vorjahr 17 Flächen mit 99 ha), davon befinden sich 67 % in der Landeshauptstadt Hannover. Städtebauliche Planungskonzepte, Fachgutachten und Machbarkeitsstudien können einen Beitrag dazu leisten, Brachen wieder gewerblich zu mobilisieren oder für andere für andere Nutzungsarten (z. B. Wohnen) umzunutzen. Entsprechende Pilotprojekte werden von der Region Hannover seit 2016 mit Zuschüssen gefördert (Zuckerfabrik Ronnenberg/Weetzen, Hütten-gelände in Neustadt, VION-Gelände in Wunstorf).
  - › Zurzeit sind in den Kommunen **Vorschauflächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen ohne B-Plan- oder F-Planfestsetzung) in einer Größenordnung von ca. 610 ha in der Diskussion. Der Anteil besonders autobahnnahe Vorschauflächen (< 2 km, ohne Ortsdurchfahrt) liegt bei 47 %. Lediglich 20 % der Vorschauflächen könnten nach Einschätzung der Kommunen kurz- bis mittelfristig in Baurecht überführt werden.
  - › Die **Nettogewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen** (B- und F-Plan-Flächen sowie Brachen und Vorschauflächen einschließlich Mehrfachzuordnungen) belaufen sich auf 710 ha für Industrie und Produktion, 290 ha für Logistik, 383 ha für Handwerk und Gewerbe, 96 ha für Dienstleistungen und 8 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 15 der 21 Kommunen (2019: 14) liegt die Reichweite des Flächenangebots unterhalb der kritischen Fünf-Jahres-Grenze – ein Zeitraum, der im Durchschnitt für die Überplanung und Erschließung neuer F-Plan- oder Vorschauflächen benötigt wird. Wie schon im Vorjahr verfügen Gehrden, Hemmingen und Wennigsen aktuell über kein Gewerbeflächenangebot mit rechtskräftigem B-Plan. Als kritisch ist die rechnerische Reichweite vor allem für die Standorttypen Logistik, Dienstleistungen und wissens- und technologieorientiertes Gewerbe einzustufen.
  - › Die Region Hannover hat sich mit den Kommunen auf **Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung** mit einem Zeithorizont bis 2025 verständigt. Diese beinhalten:
    - die Sicherstellung eines **Gewerbeflächenangebots** für alle Kommunen mit einer rechnerischen Reichweite von **mindestens fünf Jahren als Grundbedarf**,
    - die Mobilisierung zusätzlicher Gewerbeflächen an den **Arbeitsstättenschwerpunkten des RROP**, insbesondere für Industrie und Produktion, Dienstleistungen und Logistik,
    - die Schaffung von **Schwerpunktstandorten für großbetriebliche Ansiedlungen** von Industrie- und Produktions- sowie Logistikbetrieben in ausreichender Dimensionierung für die überregionale Vermarktung an autobahnnahe Standorten (Grundlage: Logistikflächenkonzept der Region Hannover),
    - die **Mobilisierung** unzureichend genutzter **Innenentwicklungsareale** in Bestandsgewerbegebieten bzw. von **Gewerbebrachen** an geeigneten Standorten, um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen.
- Zur Umsetzung der Leitlinien hat die Region Hannover 2019 die Förderrichtlinie für ein „**Regionales Gewerbeflächeninvestitionsprogramm**“ (**REGIP**) verabschiedet, um die Kommunen bei regional bedeutsamen Gewerbeflächenentwicklungsmaßnahmen finanziell zu unterstützen. Dabei kann es sich um neue Gewerbegebiete wie auch Maßnahmen der Brachflächenrevitalisierung oder Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gewerbegebieten handeln. Antragsberechtigt sind die Städte und Gemeinden in der Region Hannover. Die Förderung ist zweistufig angelegt: In der Initialphase werden nichtrückzahlbare Zuschüsse für die gutachterliche Bestandsaufnahme des Maßnahmegebiets und eine Einschätzung von Chancen und Risiken der Realisierung gewährt. In der Umsetzungsphase werden investive Maßnahmen wie Grunderwerb, Erschließung, Abbruch, Sanierung und Grünordnungsmaßnahmen mit Darlehen gefördert. Im Rahmen der Initialphase wurden im Jahr 2019 das **Gewerbeflächenentwicklungskonzept Burgdorf**, die **Erweiterung des Gewerparks Pattensen** sowie die **Erweiterung und Revitalisierung des Gewerbegebietes Ronnenberg-Nordost** mit Zuschüssen gefördert.

## 2. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die Nachfrageseite umfasst den tatsächlichen Flächenumsatz im Jahr 2019 auf Grundlage dokumentierter Flächenverkäufe (Kapitel 2.1). Darüber hinaus werden auch Flächenanfragen ausgewertet (Kapitel 2.2), um Hinweise auf möglicherweise nicht zu bedienende Flächenqualitäten zu erhalten.

### 2.1 Gewerbeflächenumsatz

Zur Erfassung des Gewerbeflächenumsatzes kann auf zwei Datenquellen zurückgegriffen werden:

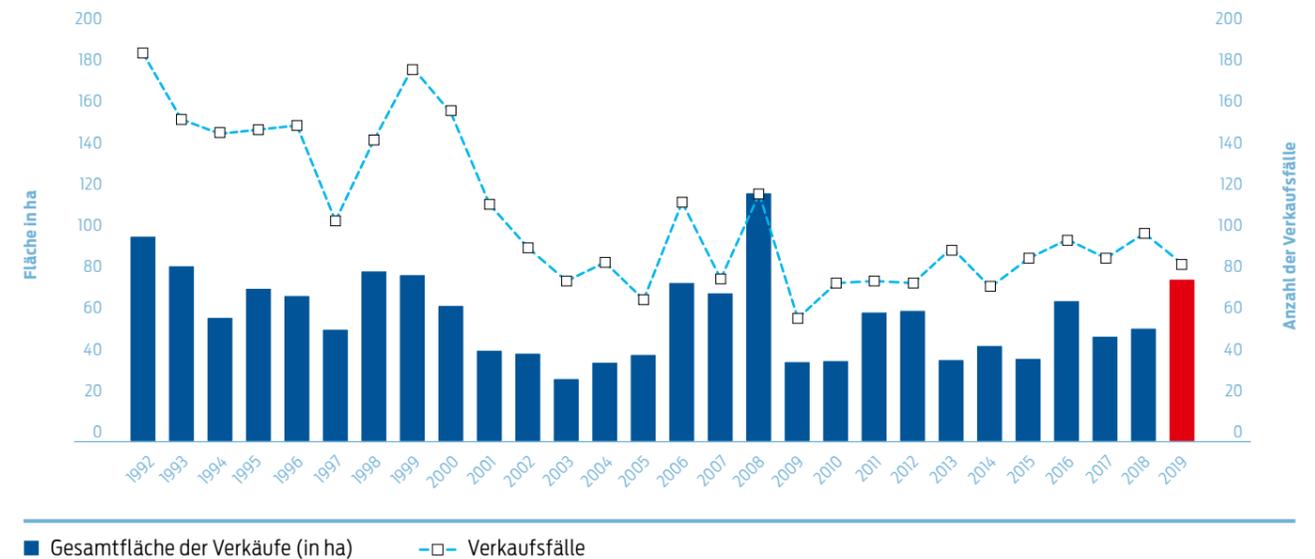
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hannover, Katasteramt (im Folgenden: Katasteramt), liefert anonymisierte Daten über baureife Gewerbeflächen (siehe Auswertungen zu 2.1.1 bis 2.1.5). Es handelt sich in der Regel um unbebaute Grundstücke<sup>1</sup>, die nach BauNVO 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.<sup>2</sup> 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 (SO) für großflächigen Einzelhandel. Weiterhin verfügen einige Kommunen über keine vollständige Übersicht aller veräußerten Gewerbegrundstücke, insbesondere wenn sie von privater Seite verkauft wurden. Insgesamt deckt das von den Kommunen gemeldete Flächenvolumen 2019 etwa 80 % 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.

<sup>1</sup> Sogenannte „Abbruchobjekte“, die bereits vorher baulich genutzt waren, betreffen ca. 3 % der Fälle über die gesamte Berichtsperiode.

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

Abb. 1: Verkäufe baureifer Gewerbegrundstücke 1992 bis 2019



#### 2.1.1 Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

Die Daten des Katasteramtes Hannover weisen für das Jahr 2019 einen Gesamtumsatz von 78,7 ha aus, das ist ein erheblicher Zuwachs gegenüber 55 ha im Jahr 2018.<sup>3</sup> Der Wert liegt ebenfalls über dem Niveau des langjährigen Durchschnittsumsatzes (1992 bis 2019) von 65,1 ha p. a. Abb. 1 zeigt – bei großen unterjährigen 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 85 Fällen stabilisiert. 2018 wurde mit 101 Fällen zwar wieder ein höherer Wert erreicht, 2019 verzeichnet aber wieder einen Rückgang auf 86 Fälle. Die Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen.<sup>4</sup> Im Jahr 2019 war der Durchschnittswert sogar mit 9.900 qm fast doppelt so hoch wie im Vorjahr (5.500 qm).

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

- Beim **Flächenumsatz für das Jahr 2019** (vgl. auch Abb. 2) steht Laatzen mit 28,3 ha an der Spitze.<sup>5</sup> Auf den nächsten Plätzen folgen die Landeshauptstadt Hannover mit

14,1 ha und Wunstorf mit 9,8 ha Umsatz. Im Vergleich zum langjährigen Mittel seit 1992 erreichen Laatzen, die Landeshauptstadt Hannover, Wunstorf, Burgdorf und Langenhagen überproportionale Flächenumsätze.

- Beim **Umsatz über den Gesamtzeitraum** seit 1992 nehmen die Landeshauptstadt Hannover (327,1 ha), Lehrte (198,2 ha), Langenhagen (188,3 ha) und Barsinghausen (116,1 ha) Spitzenpositionen ein.
- In Bezug auf die **Flächenverkäufe im Jahr 2019** liegt die Landeshauptstadt Hannover mit 17 Fällen vorn, gefolgt von Seelze (zehn Fälle) und Barsinghausen (neun Fälle).
- Die meisten **Verkäufe im langjährigen Vergleich** seit 1992 entfallen auf Hannover mit 506 Fällen, gefolgt von Neustadt (210), Wunstorf (203), Isernhagen (201) und Lehrte (193).

<sup>3</sup> Im „Gewerbeflächenmonitoring 2019“ war ein Umsatz von lediglich 51,1 ha ausgewiesen, da 8 Verkaufsfälle aus 2018 vom Katasteramt erst Anfang 2020 nachgemeldet wurden.

<sup>4</sup> In den Jahren 1992 bis 2003 lag die Durchschnittsgröße je Flächenverkauf bei 0,48 ha, im Zeitraum 2004 bis 2019 ist sie auf 0,68 ha gestiegen.

<sup>5</sup> Hier handelt es sich um nur zwei Fälle, wovon allein ein Kauf in Rethen-Ost 28,2 ha umfasst.

Tab. 1: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen seit 1992

Abb. 2: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2019

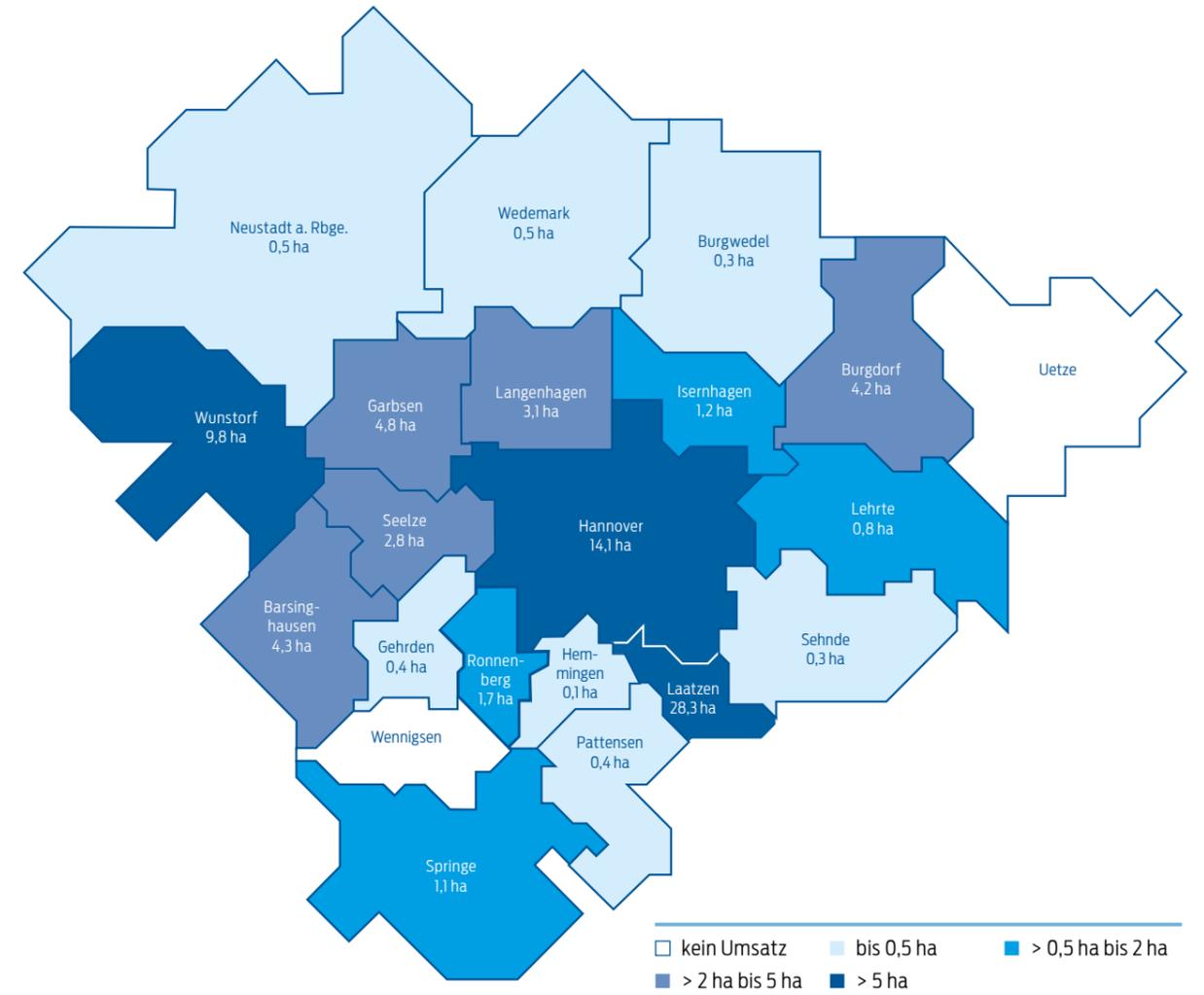
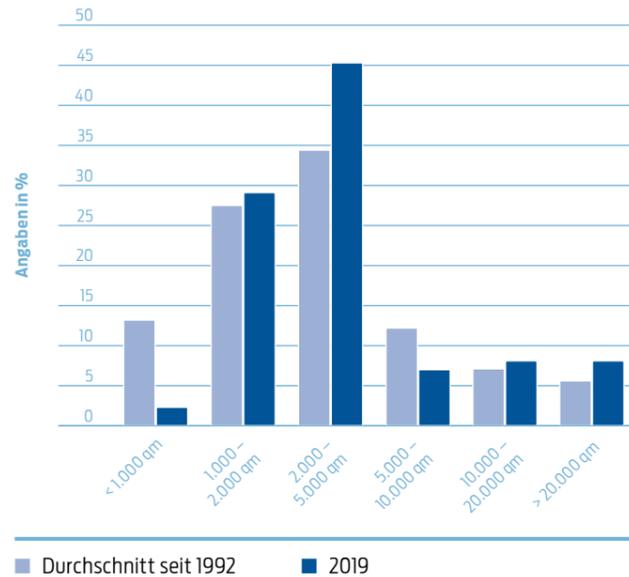


Abb. 3: Größenklassen des Gewerbeflächenumsatzes



### 2.1.2 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

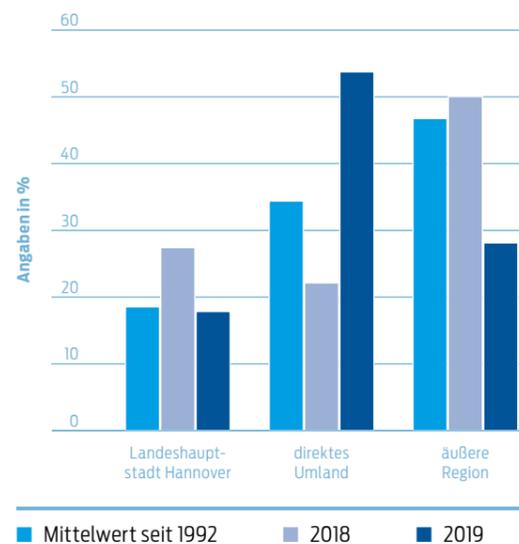
Abb. 3 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2019 im Vergleich zum Gesamtzeitraum seit 1992 dar. 75 % des Umsatzes 2019 umfassen kleine und mittlere Flächen bis 5.000 qm, das entspricht dem langjährigen Durchschnitt (76 %). Der Anteil sehr kleiner Flächen (< 1.000 qm) liegt mit 2 % weit unter dem langjährigen Schnitt (13 %), während vor allem der Anteil mittelgroßer Flächen mit 45 % (2.000 bis 5.000 qm) deutlich über dem Durchschnitt von 34 % liegt.

### 2.1.3 Regionale Verteilung des Flächenumsatzes

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen Teilzonen (Landeshauptstadt Hannover, direktes Umland, äußere Region)<sup>6</sup> ist zu erkennen (Abb. 4), dass der Anteil des Umlandes am Gesamtumsatz 2019 mit 54 % gegenüber dem Vorjahreswert (22 %) sehr stark zugenommen hat; er liegt auch weit über dem langjährigen Schnitt (34,5 %). Demgegenüber ist der Umsatz in der äußeren Region (28 %) sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch der Gesamtperiode (50 % bzw. 47 %) stark rückläufig. In der Landeshauptstadt (18 %) ist er auf den Langjahresschnitt (19 %) gefallen (Vorjahr 27,5 %).

<sup>6</sup> Direktes Umland (angrenzend an die Landeshauptstadt Hannover) werden die Kommunen Garbsen, Gehrden, Hemmingen, Isernhagen, Laatzen (mit Ausnahme der Ortschaft Gleidingen), Langenhagen, Ronnenberg und Seelze sowie die Ortschaften Ahlten (Lehrte) und Höver (Sehnde) zugerechnet. Zur äußeren Region zählen die Kommunen Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Lehrte (mit Ausnahme der Ortschaft Ahlten), Neustadt, Pattensen, Sehnde (mit Ausnahme der Ortschaft Höver), Springe, Uetze, Wedemark, Wennigsen und Wunstorf sowie die Ortschaft Gleidingen (Laatzen).

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):

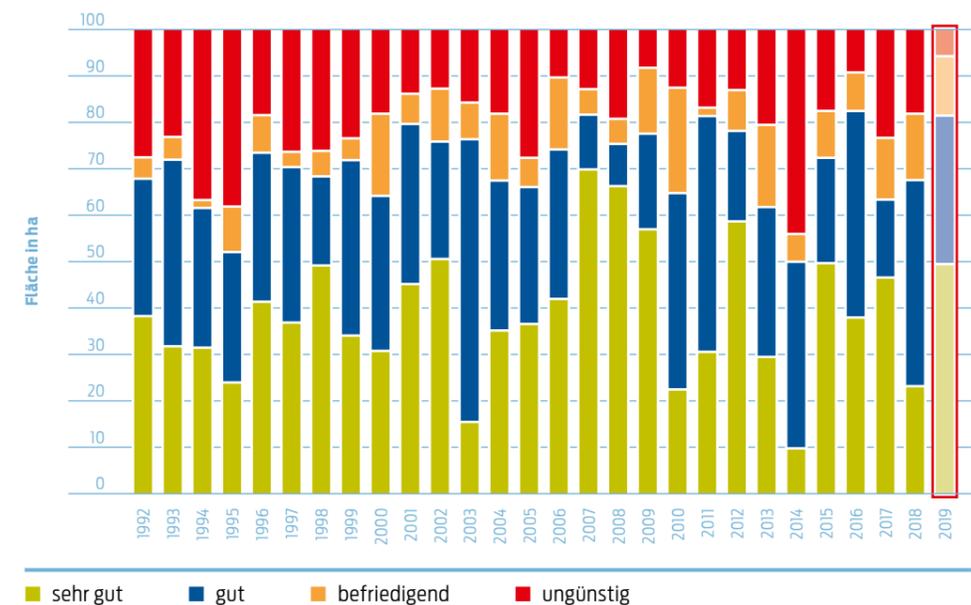
- Der Hektar-Umsatz von **Flächen mit sehr guter Autobahnbindung**<sup>7</sup> (maximal 2 km zur nächsten Anschlussstelle, ohne Ortsdurchfahrt) hat sich mit 49 % gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt (23 %) und übertrifft auch den Schnitt seit 1992 bei Weitem (38 %). Von den 21 Kauffällen kommen acht Fälle aus der Landeshauptstadt Hannover<sup>8</sup>, sechs aus Langenhagen und fünf aus Isernhagen. In elf Fällen handelt es sich um mittelgroße Grundstücke von 2.000 bis 5.000 qm, der Durchschnitt aller 21 Fälle liegt bei etwa 3.900 qm.

- Der **Flächenumsatz mit guter Anbindung an die Autobahn** (bis 5 km, überwiegend mit Ortsdurchfahrt) erreicht im Jahr 2019 mit 32 % exakt den langjährigen Durchschnitt und liegt damit weit unter dem Vorjahreswert (44 %). Seelze mit zehn und Wunstorf mit acht Fällen ragen dabei aus dieser Gruppe heraus<sup>9</sup>. Die durchschnittliche Größe dieser 34 Flächen liegt bei ca. 7.400 qm.

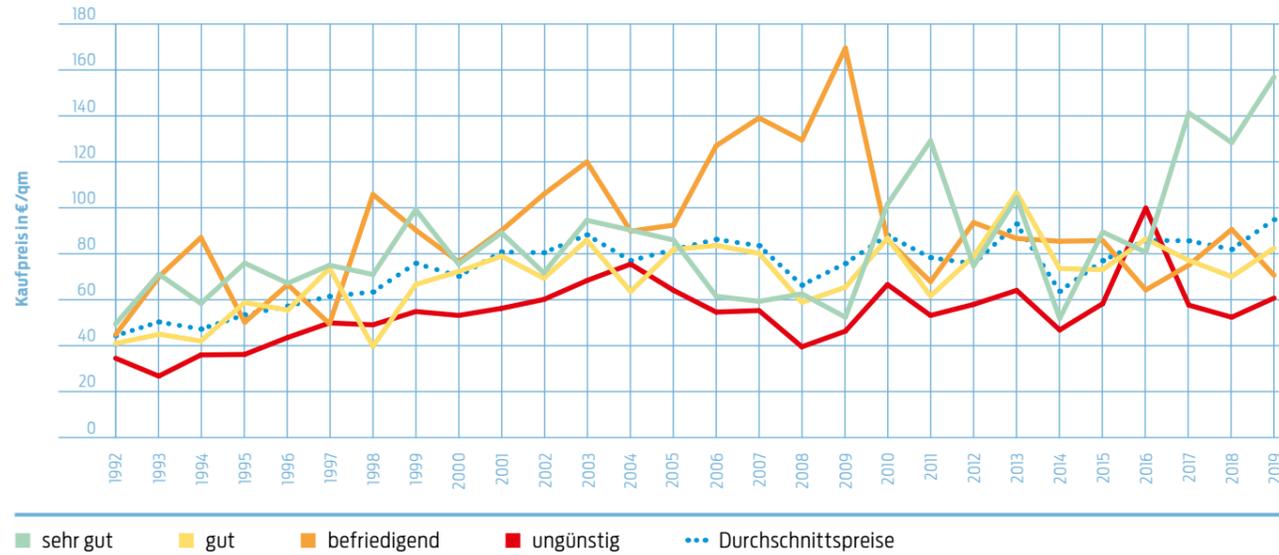
- Fast unverändert bleibt das Umsatzvolumen von Grundstücken mit **befriedigender überörtlicher Verkehrsanbindung** (BAB-Anschlussstelle 5 bis 10 km) – es erreicht 13 % gegenüber 14 % im Vorjahr und liegt damit genau im langjährigen Mittel. Hier handelt es sich um 18 Fälle, davon neun aus Barsinghausen und sechs aus Burgdorf. Die Durchschnittsgröße beträgt 5.600 qm.
- Erneut besonders stark gefallen ist der Umsatz von Flächen an **besonders autobahnfernen Standorten** (> 5 km), und zwar von 18 % im Vorjahr auf nur 6 %<sup>10</sup>. Auch der Langjahreswert von 21 % wird damit weit unterschritten. Von insgesamt 13 Kauffällen stammen vier Fälle aus Springe. Die Durchschnittsgröße beträgt 3.600 qm.

<sup>7</sup> Sehr gut = maximal 2 km zur Autobahnanschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt, gut = maximal 5 km bzw. < 2 km mit Ortsdurchfahrt, befriedigend = > 5 bis 10 km, ungünstig = > 10 km bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle  
<sup>8</sup> Davon vier Fälle aus Bemerode/Expo-Ost und drei aus Anderten/Misburg.  
<sup>9</sup> Jeweils fünf Fälle liegen in Seelze/Letter-Süd, Seelze-Lohnde sowie Wunstorf-Eichriede.  
<sup>10</sup> 2017 lag der Wert sogar bei 24 %.

Abb. 5: Flächenumsatz nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung



**Abb. 6: Entwicklung der Durchschnittspreise des Gewerbeflächenumsatzes nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung 1992 bis 2019**



**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.

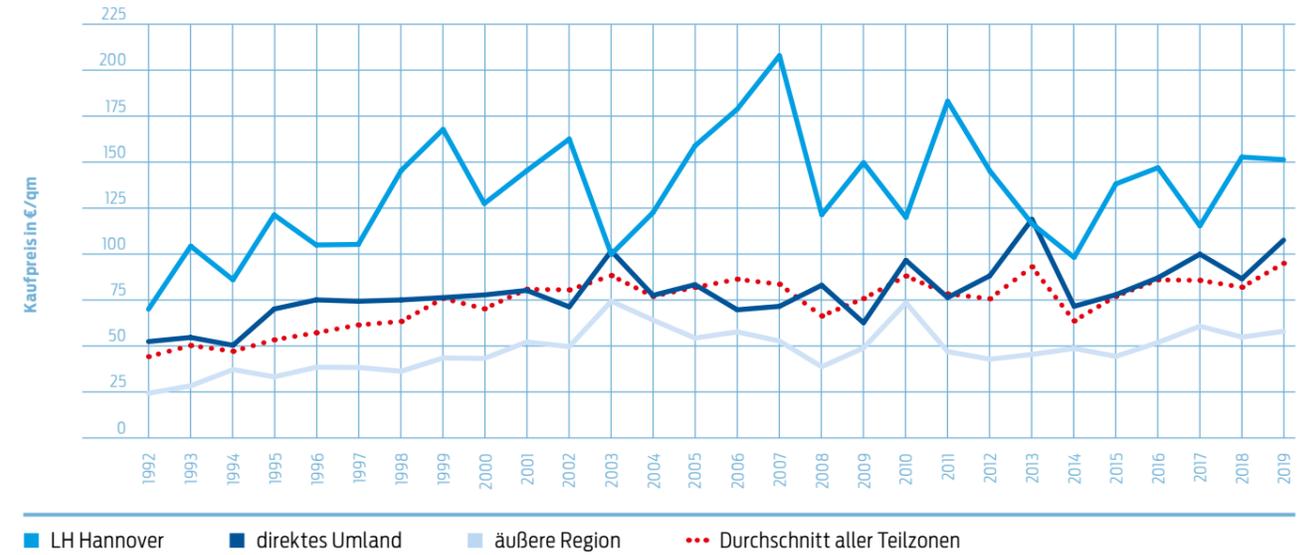
Der Durchschnittspreis der Flächenumsätze liegt 2019 mit ca. 95 €/qm (Abb. 6) deutlich über dem Vorjahreswert von 82 €/qm. Der seit 2014 kontinuierlich steigende Durchschnittspreis ist u. a. auf erhöhte Entwicklungskosten (u. a. Naturschutz, Archäologie) zurückzuführen. Für Flächenverkäufe mit sehr guter Autobahnanbindung (< 2 km, ohne Durchfahrt) steigt der Durchschnittspreis besonders stark: von 128 auf 157 €/qm.<sup>11</sup> Ein weniger starker Preisanstieg von 70 auf 82 €/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 leichter Preisanstieg von 52 auf 61 €/qm zu verzeichnen ist. Lediglich bei Grundstücken mit befriedigender Anbindung ist ein signifikanter Preisrückgang von 91 auf 71 €/qm (2 bis 5 km, Anstieg von 86 €/qm 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 2018 auf 2019 mit Ausnahme der Landeshauptstadt Hannover mehr oder weniger stark gestiegen ist. In der Landeshauptstadt Hannover bleibt der Preis mit 151 €/qm (2018: 153 €/qm) fast stabil. Besonders gestiegen ist der Preis im direkten Umland von 87 auf 108 €/qm, während der Anstieg in der äußeren Region sehr gering ausfällt (55 auf 58 €/qm).

<sup>11</sup> Ausschlaggebend waren 15 Kauffälle, darunter bspw. aus Hannover/Expo-Park und Langenhagen mit Kaufpreisen von über 200 €/qm.

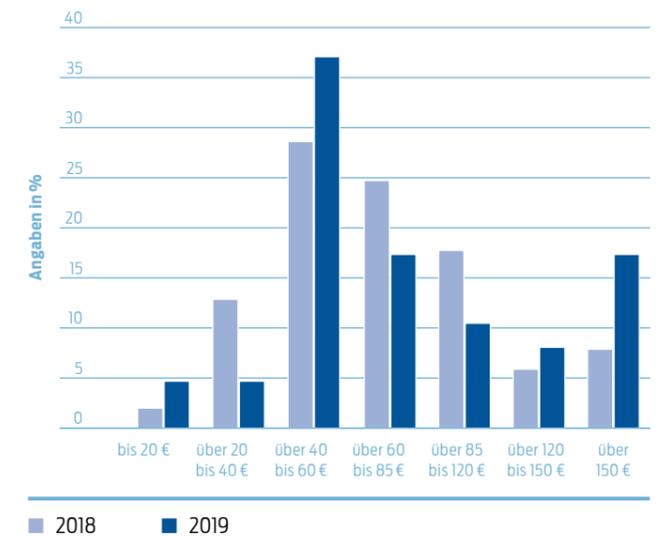
**Abb. 7: Entwicklung der Durchschnittspreise des Flächenumsatzes nach regionalen Teilzonen 1992 bis 2019**



Beim Vergleich des Flächenumsatzes nach Preisgruppen für die Jahre 2018 und 2019 fällt auf (Abb. 8), dass der Anteil der Verkäufe im Preissegment von 40 bis 60 €/qm von 29 auf 37 % deutlich zugenommen hat. Dies gilt ebenso für Verkäufe im höchsten Preissegment ab 120 €/qm (von 8 auf 17 %).

Stark abgenommen haben dagegen die Umsätze sowohl bei den preisgünstigen Flächen von 20 bis 40 €/qm von 13 auf 5 % sowie von Flächen der mittleren Preisgruppen von 60 bis 85 €/qm und 85 bis 120 €/qm (jeweils 8 Prozentpunkte).

**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 2019 liegen von den Kommunen knapp 1.357 verwertbare Kauffälle vor, darunter 65 für das Jahr 2019.<sup>12</sup> Eine systematische Erfassung der Verkaufsfälle nach Kommunen ist insofern eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen.

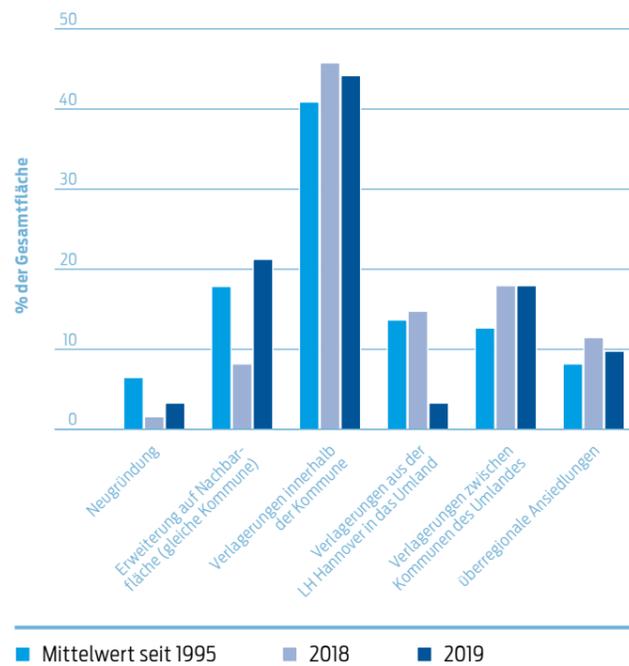
Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Grundstückskäufer** zeigt (Abb. 9), dass diese im Jahr 2019 zu 69 % aus derselben Kommune kommen (Summe aus Neuansiedlungen, Erweiterungen im jeweiligen Gewerbegebiet oder Verlagerungen innerhalb der Kommune). Der Wert liegt etwas über dem langjährigen Mittel (65 %), hat sich aber gegenüber dem Vorjahr stark erhöht (46 %). Dies liegt ausschließlich daran, dass innerhalb dieser Gruppe der Anteil von Flächenverkäufen in demselben Gewerbegebiet der jeweiligen Kommune (in der Regel Kauf eines Nachbargrundstücks) besonders stark zugenommen hat (von 8 auf 21 %). Der Anteil überregionaler Flächenumsätze von 10 % hat sich dementsprechend gegenüber dem Vorjahreswert (11,5 %) bzw. dem langjährigen Mittel (8 %) kaum verändert. Stark rückläufig im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil von Käufern aus der Landeshauptstadt, die ins Umland gezogen sind (von 15 auf 3 %). Der Wert für 2019 liegt damit auch weit unter dem Mittel der Gesamtperiode (14 %).

Bei den Fallzahlen der **Grundstücksverkäufe nach Nutzungen** bilden die Gruppen „Verarbeitendes Handwerk/Werkstätten“ mit 12 Verkäufen, „sonstige unternehmensnahe Dienstleister“ mit zehn sowie „KFZ-Werkstätten und Tankstellen“ mit sieben Fällen die Spitzengruppen. Bezogen auf das Flächenvolumen erreichen die drei Gruppen „Logistik/Speditionen“ (52%)<sup>13</sup>, „sonstige unternehmensnahe Dienstleister“ (12 %) und „Forschung und Entwicklung“ (9 %) Spitzenpositionen.

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

<sup>13</sup> Dieser außergewöhnlich hohe Wert für „Logistik/Speditionen“ im Jahr 2019 (Vorjahr 18 %) ergibt sich im Wesentlichen durch einen Großverkauf in Laatzen/Rethen-Ost von allein 28,3 ha an einen Projektentwickler, der die Fläche an einen Nutzer aus dem Segment Light Industrial vermietet hat.

Abb. 9: Flächenverkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer



## 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 2019 insgesamt verwertbare Fälle<sup>14</sup> vor. Davon hatten sich 87 Anfragen zeitlich erledigt, in den meisten Fällen, weil nach näherer Prüfung die Flächenangebote nicht den Vorstellungen der Interessenten entsprachen. Bei weiteren 73 Fällen war die Bearbeitung noch nicht abgeschlossen, in 16 Fällen sind konkrete Ansiedlungsverhandlungen noch in Bearbeitung, 12 Fälle mündeten bis Jahresende in einen Flächenverkauf.<sup>15</sup>

### 2.2.1

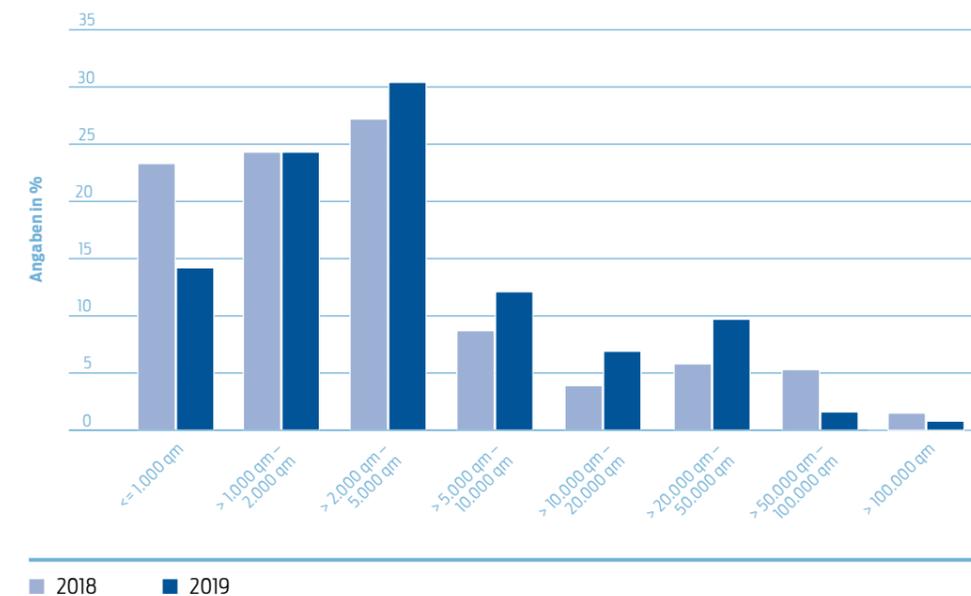
#### Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen

Bei den Flächenanfragen hat der Anteil kleinster Grundstücke unter 1.000 qm mit 14 % gegenüber 23 % 2018 am stärksten abgenommen. Leicht rückläufig ist auch der Anteil sehr großer Grundstücke über 50.000 qm (von 7 auf 2 %). Dementsprechend sind die Anteile der Größenklassen mittlerer bis großer Flächen (von 2.000 bis 50.000 qm) jeweils leicht, in Summe aller vier Gruppen von 41 auf 59 % gestiegen (Abb. 10).

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Diese Flächenverkäufe sind im Abschnitt 2.1 berücksichtigt worden.

Abb. 10: Anfragen nach Größe der Grundstücke 2018 und 2019 im Vergleich

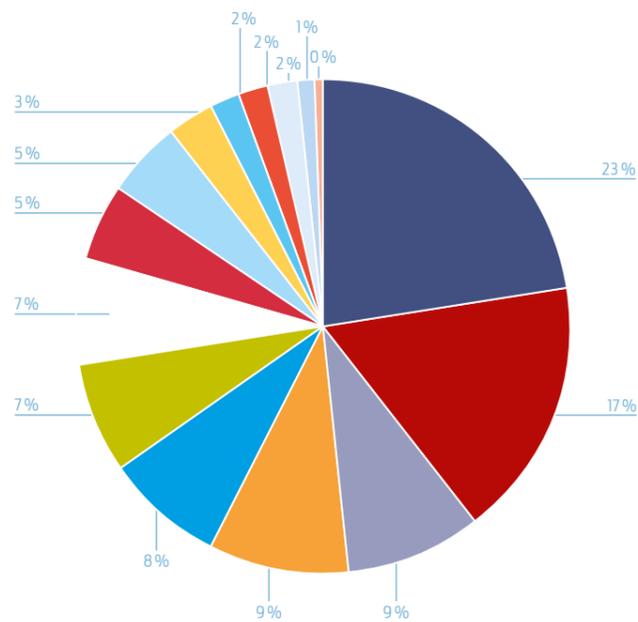


### 2.2.2

#### Anfragen nach Nutzergruppen

Eine Aufschlüsselung nach Nutzergruppen zeigt, dass die Gruppe der unternehmensnahen Dienstleister, die je nach Spezifikation<sup>16</sup> sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen sucht, mit 23 % an der Spitze der Anfragen steht (Abb. 11). Auf dem zweiten Platz folgt mit 17 % die Gruppe Verarbeitendes Handwerk/(KFZ-)Werkstätten/Tankstellen, die meist Grundstücke bis 5.000 qm benötigt. Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen (Grundstücksgrößen meist zwischen 1.000 und 5.000 qm)

Abb. 11: Flächenanfragen nach Nutzergruppen



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

sowie Großhandel (Grundstücke überwiegend zwischen 2.000 und 5.000 qm) nehmen mit jeweils ca. 9 % den dritten und vierten Rang ein. Auf fünfter Position stehen Gesuche für Industrie/verarbeitendes Gewerbe mit 8 % (Größe der Grundstücke stark streuend). Platz sechs und sieben besetzen mit jeweils 7 % Anfragen von Logistikkern<sup>17</sup>, die typischerweise Flächen ab 20.000 qm suchen, sowie Autohäuser/-handel/-vermietung. Die sieben genannten Typengruppen umfassen etwa 80 % aller Anfragen, die übrigen Nutzergruppen spielen lediglich eine untergeordnete Rolle.

### 2.2.3

#### Anfragen nach Standortanforderungen

Bei den Anforderungen an das gesuchte Grundstück<sup>18</sup> liegt das Kriterium „Autobahnanbindung“ mit 18 % (Vorjahr 15,5 %) eindeutig an der Spitze der Nennungen (Abb. 12), auf Position zwei folgt „Fläche in der bisherigen Standortkommune“ mit 16 % (Vorjahr 18 %). Auf Rang 3 und 13 % (Vorjahr 14 %) liegt mit deutlichem Abstand eine „gute Verkehrsanbindung“,<sup>19</sup> während eine „gute ÖPNV-Anbindung“ mit 10 % die vierte Position einnimmt (2018: 14,5 %). Die sofortige Bebaubarkeit („Baurecht“) sowie eine zentrale, städtebaulich integrierte Lage ist für jeweils 7,5 % der Nennungen relevant (im Vorjahr 9 bzw. 8 %). Lediglich 5 % der Fälle heben explizit eine gute Breitbandanbindung an das Internet als Standortkriterium hervor.<sup>20</sup> Alle übrigen Kriterien sind im Einzelnen in weniger als 5 % der Fälle genannt und deshalb zusammengefasst dargestellt („Sonstiges“).

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

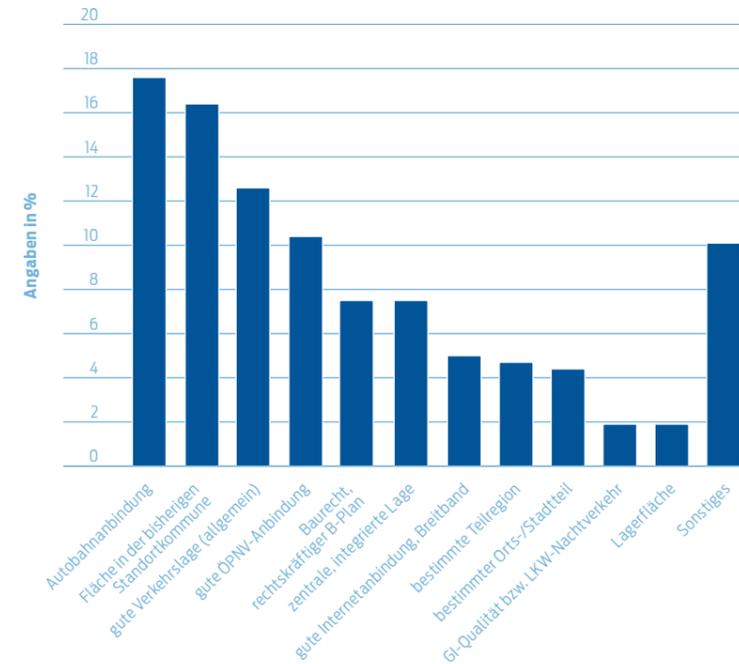
<sup>17</sup> Unter Logistik sind auch Anfragen aus dem Segment „Light Industrial“ erfasst. Hierbei handelt es sich um hybride Nutzungen von Logistik und verarbeitendem Gewerbe.

<sup>18</sup> Die Standortanfragen wurden vom Unternehmensservice der Region Hannover bzw. von den Kommunen individuell dokumentiert (ohne Vorgabe von Kategorien) und im Zuge dieser Auswertung zu sinnlichen Kriteriengruppen zusammengefasst.

<sup>19</sup> „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.

<sup>20</sup> Im Vorjahr waren es nur knapp 2 % der Nennungen. Möglicherweise wird eine gute Breitbandanbindung inzwischen als Selbstverständlichkeit betrachtet und deshalb nicht besonders genannt.

Abb. 12: Flächenanfragen nach Standortanforderungen (Mehrfachnennungen)



### 2.2.4

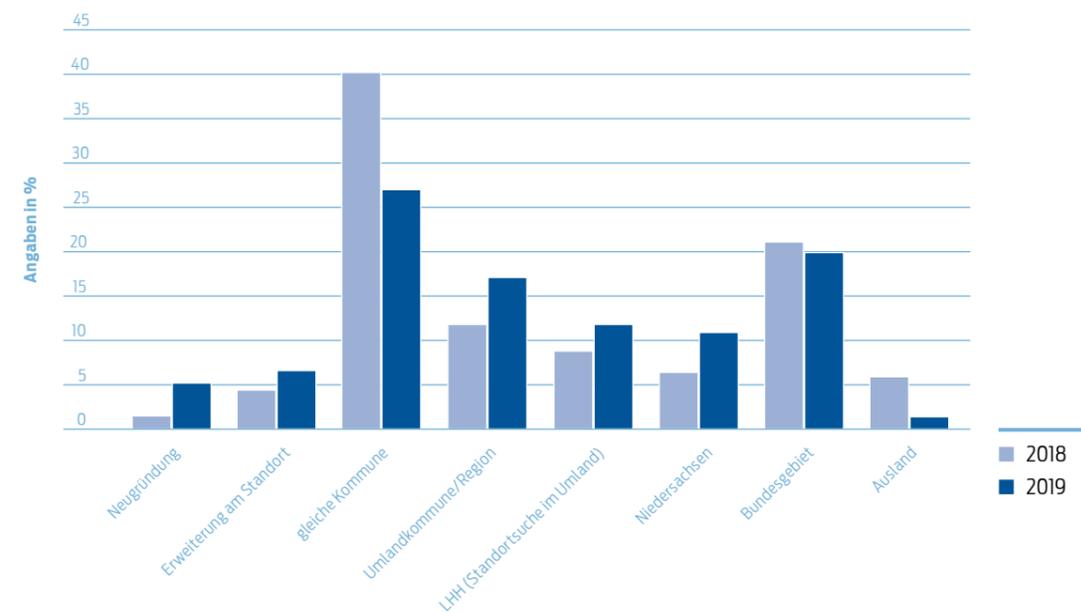
#### Herkunft der Anfragen

Bei Auswertung der Anfragen nach Herkunft zeigt sich (Abb. 13), dass der Anteil der Nennungen, die einen Standort in der gleichen Standortkommune suchen, mit 27 % gegenüber dem Vorjahr (40 %) besonders stark gesunken ist. Entsprechend an Bedeutung zugenommen haben Anfragen, die eine Fläche in einer Nachbarkommune suchen (17 gegenüber 12 % im Vorjahr) oder die aus der Landeshauptstadt in eine Umlandkommune verlagern wollen (von 9 auf 12 %).<sup>21</sup> Auch Anfragen aus dem übrigen Niedersachsen haben an Bedeutung gewonnen (Zuwachs von 6 auf 11 %). Dabei ist der Anteil der überregionalen Anfragen insgesamt mit 32 % gegenüber dem Vorjahr (33 %) fast unverändert geblieben.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Dies ist im Regelfall durch einen Flächenengpass in der jeweiligen Standortkommune des nachfragenden Unternehmens zurückzuführen.

<sup>22</sup> Erwähnenswert ist hierbei der Rückgang der Anfragen aus dem Ausland von 5 % auf nur noch 1 %.

Abb. 13: Flächenanfragen nach Herkunft 2018 und 2019 im Vergleich



### 3. GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

#### 3.1 Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick

Das Gewerbeflächenangebot bezieht sich auf unbebaute<sup>23</sup>, gewerblich nutzbare Flächen<sup>24</sup>, 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-Planänderung 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 693,5 ha und hat sich damit in der Gesamtbilanz gegenüber dem im Vorjahr (741,8 ha) deutlich reduziert. Davon stehen aktuell nur 60,6 ha bzw. knapp 9 % des Flächenangebots zur Vermarktung zur Verfügung (sofort vermarktbar, siehe unten). Zusätzlich entfallen 93,3 ha auf potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen. F- und B-Plan-Flächen einschließlich Gewerbebrachen umfassen zusammen somit 786,8 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.<sup>25</sup> Die Verfügbarkeit des allgemeinen Flächenangebots wird nach drei Gruppen klassifiziert, die wiedernutzbaren Gewerbebrachen werden als vierte Gruppe gesondert ausgewiesen (Abb. 14; Tab. 2):

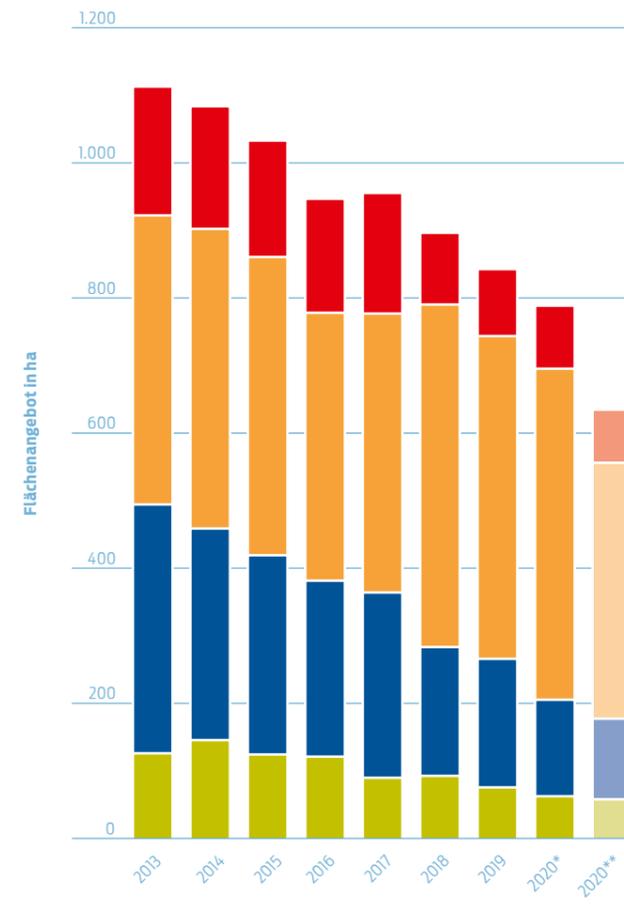
- **B-Plan, sofort vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, vorhandener Erschließung und im öffentlichen Eigentum. Insgesamt sind 60,6 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen. Der Wert ist gegenüber dem Vorjahr erneut stark rückläufig (73,7 ha).
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Auch dieses Flächenvolumen hat sich mit 142,8 ha gegenüber 2019 stark reduziert (190,3 ha).

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> 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

<sup>25</sup> Dies kann auch durch eine kommunale Grundstücksgesellschaft oder einen Projektentwickler erfolgen, sofern die Kommune sich den Vermarktungszugriff gesichert hat (z. B. HRG Grundstücksgesellschaft).

**Abb. 14: Gewerbeflächenangebot nach Vermarktungsreife 2013 bis 2020**



- B-Plan, sofort vermarktbar
  - B-Plan, später vermarktbar
  - F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)
  - potenziell wiedernutzbare Gewerbeflächen
- \* 2020 brutto  
\*\* 2020 netto

➤ **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.<sup>26</sup> Die Mehrzahl dieser Flächen befindet sich in Privateigentum. Der Umfang der F-Plan-Flächen hat sich mit 490,1 ha gegenüber dem Vorjahr (477,8 ha) geringfügig erhöht.

➤ **Wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund der erheblichen Nutzungsrestriktionen<sup>27</sup> verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Das Volumen der Brachen hat sich mit 93,3 ha gegenüber dem Vorjahr erneut leicht verringert (99,1 ha).

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des gesamten Gewerbeflächenangebots – einschließlich potenziell wiedernutzbarer Gewerbebrachen ab 2013.<sup>28</sup> Allein seit 2015 ist das Angebot um ca. 24 % zurückgegangen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich Flächenpotenziale ohne rechtskräftigen B-Plan im Zuge der planerischen Konkretisierung u. a. durch Flächen für die Erschließung und öffentliche Grünflächen noch erheblich reduzieren. Das rechnerische Nettogewerbeflächenangebot (einschließlich wiedernutzbarer Brachen) liegt bei ca. 630 ha, das entspricht 80 % der Bruttoflächen (2019: 690 ha/82 %).<sup>29</sup>

<sup>26</sup> Viele F-Plan-Flächen werden zum Teil seit Jahrzehnten unverändert im Bestand geführt und wurden bisher (offenbar mangels Nachfrage) nicht in B-Pläne überführt.

<sup>27</sup> 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).

<sup>28</sup> Aufgrund der geänderten Systematik der Flächenverfügbarkeit im Jahr 2013 ist die Darstellung einer Zeitreihe mit Daten früherer Jahre nicht sinnvoll.

<sup>29</sup> Fortschreibung des Nettogewerbeflächenangebots auf Basis der Bestandsaufnahme durch Georg Consulting (2017/18) im Rahmen des „Gewerbeflächenmonitorings 2018“. Vergleichbare Nettogewerbeflächenzahlen für die Vorjahre liegen nicht vor.

**Tab. 2: Gewerbeflächenpotenziale der Kommunen (in ha) nach Vermarktungsreife (Stand 03/2020)**

Kommunen	B-Plan-Flächen		F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Flächen- angebot in F- oder B-Plänen	potenziell wieder- nutzbare Gewerbe- brachen
	sofort vermarktbar	später vermarktbar			
Barsinghausen	18,7	2,7	62,8	84,2	
Burgdorf	0,8		16,6	17,4	1,1
Burgwedel		5,3	13,0	18,3	
Garbsen		25,2	29,2	54,4	
Gehrden			11,3	11,3	
Hemmingen					
Isernhagen	4,4	0,8	7,7	12,9	
Laatzten		1,9	10,2	12,1	
Langenhagen	13,5	5,9		19,4	
Lehrte	3,0	5,0	124,5	132,5	
LH Hannover	16,9	24,5		41,4	53,0
Neustadt a. Rbge.	0,3	1,5	31,8	33,6	9,4
Pattensen		23,5		23,5	3,6
Ronnenberg		0,4	5,5	5,9	
Seelze			6,0	6,0	2,2
Sehnde		10,5	51,7	62,2	
Springe	3,0	14,3	40,1	57,4	0,6
Uetze		11,6	58,5	70,1	15,0
Wedemark		7,0	3,5	10,5	
Wennigsen			15,3	15,3	
Wunstorf		2,7	2,4	5,1	8,4
<b>Summe</b>	<b>60,6</b>	<b>142,8</b>	<b>490,1</b>	<b>693,5</b>	<b>93,3</b>

Tab. 2 zeigt die **Verteilung des aktuellen Gewerbe-flächenangebots** auf die jeweiligen Kommunen (Stand März 2020):

- **Größere Flächenpotenziale von mindestens 5 ha sofort vermarktbarer B-Plan-Flächen** befinden sich in der Landeshauptstadt Hannover (24,5 ha), in Barsinghausen (18,7 ha)<sup>30</sup> und Langenhagen (13,5 ha).
  - **Flächenreserven mit rechtskräftigem B-Plan (sofort und später verfügbar) von über 10 ha** liegen in Garbsen (25,2 ha), der Landeshauptstadt Hannover (24,5 ha), Pattensen (23,5 ha), Springe (14,5 ha), Uetze (11,6 ha) und Sehnde (10,5 ha).
  - **F-Planreserven (ohne rechtskräftigen B-Plan) von über 20 ha** befinden sich in Lehrte (124,5 ha), Barsinghausen (62,8 ha), Uetze (58,8 ha), Sehnde (51,7 ha), Springe (40,1 ha), Neustadt (31,8 ha) und Garbsen (29,2 ha).
- Die **Bilanzierung gegenüber dem Vorjahr** (Abb. 15) zeigt, dass lediglich drei Kommunen ein höheres Flächenangebot als im Vorjahr verzeichnen können:
- **Sehnde:** Die Zunahme des Flächenangebots betrifft die ehemalige Vorschaufläche Borsigring-Erweiterung (15 ha), die inzwischen rechtskräftige F-Plan-Festsetzung besitzt, der B-Plan befindet sich in der Aufstellung.
  - **Burgdorf:** Im Gewerbepark Nordwest (3. BA) sind zusätzlich etwa 5 ha im F-Plan ausgewiesen, weiterhin ist die Gewerbebrache „An der Mösch“ (ca. 1 ha) neu aufgenommen worden.
  - **Seelze:** Die Bilanz von + 2,5 ha beruht auf zusätzlich 6 ha für die Erweiterung des Gewerbeparks Letterholz-West; gleichzeitig wurden hier im 2. BA die verbleibenden 2,5 ha vermarktet, ebenso Restflächen von 1,0 ha in Seelze-Süd/Immengarten.

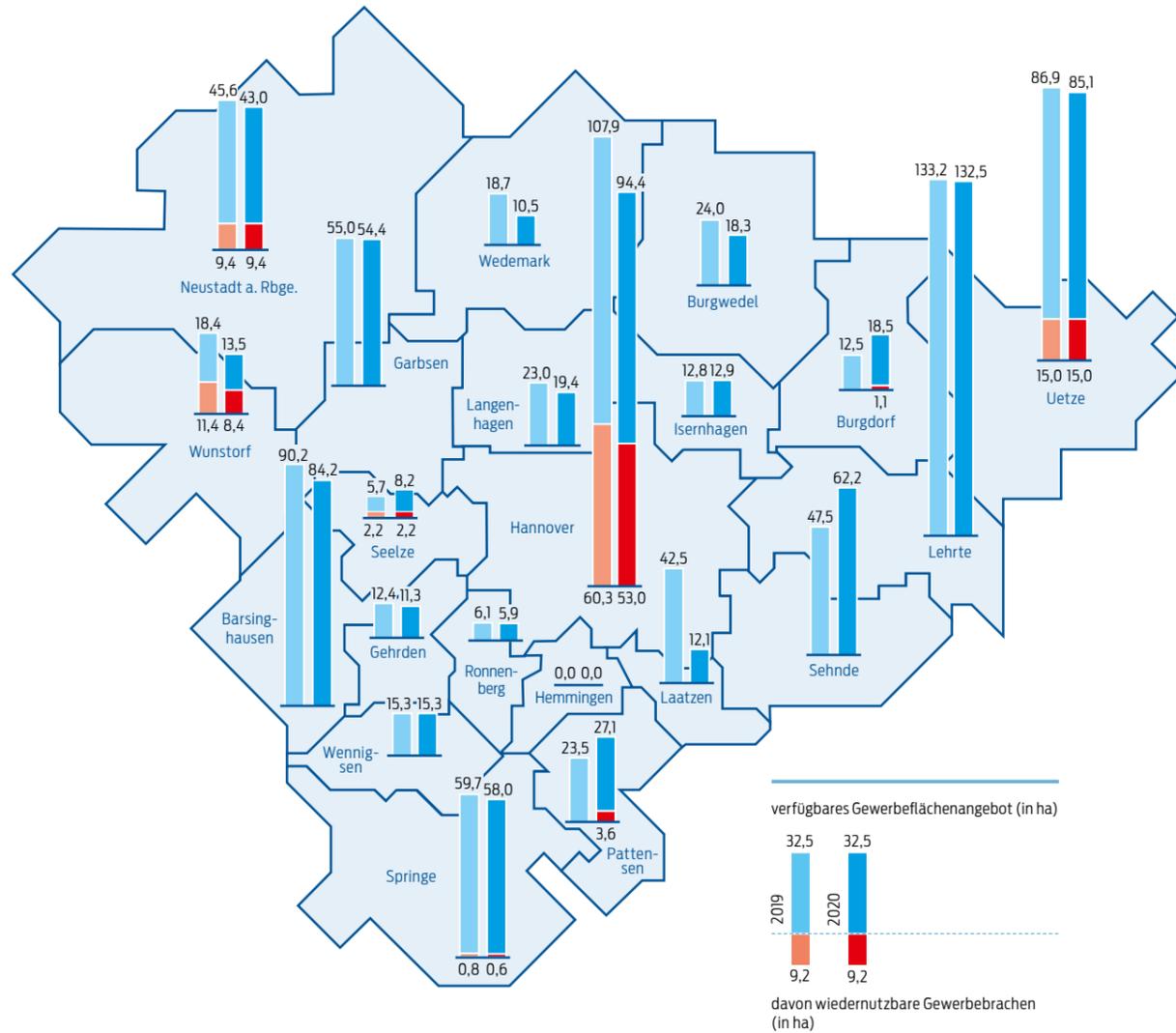
In sieben Kommunen ist das Flächenangebot in etwa unverändert geblieben (< +/- 1 ha), sechs Kommunen verzeichnen Einbußen im Gewerbeflächenangebot von über einem bis maximal 5 ha, während sich in den folgenden fünf Städten und Gemeinden das Angebot um 5 ha oder mehr verringerte:

- **Hannover:** In der Bilanz reduziert sich das Flächenangebot um 13,5 ha: 7,3 ha davon betreffen Brachflächen (Misburg-Süd/Anderter Str. 104, Wülfel/Erythropelstr. und Vahrenwald/Hauptgüterbahnhof), für die neue Nutzungen gefunden wurden. Weiterhin gab es Flächenverkäufe von insgesamt 7,5 ha in Anderten/Ahlteener Weg, Bemerode/Brüsseler Str., Mittelfeld/Karlsruher Hof und in Seelhorst/Röhrenbruch. Dem steht eine zusätzliche Fläche von 1,5 ha in Lahe/Rendburger Str. gegenüber.
- **Laatzten:** Der Rückgang von 30,2 ha betrifft im Wesentlichen einen großen Grundstücksverkauf an einen Projektentwickler in Rethen-Ost (28,3 ha).
- **Wedemark:** Insgesamt 5,7 ha Flächenverkäufe wurden in Mellendorf, Elze und Gailhof getätigt. Außerdem entfallen 2,5 ha Elze/Farnkamp-Erweiterung, die lediglich als Vorschaufläche einzustufen ist.<sup>31</sup>
- **Barsinghausen:** Durch Flächenverkäufe insbesondere Am Calenberger Kreisel/1. BA sinkt das Flächenangebot um insgesamt 6 ha.
- **Burgwedel:** 5,7 ha Flächeneinbuße betreffen die Vorschaufläche Kleinburgwedel/Hornweg, die 2019 irrtümlich als F-Planreserve bilanziert wurde.

<sup>30</sup> Durch Grundstücksverkäufe bzw. -reservierungen in Groß Munzel nach Redaktionsschluss stehen wesentliche Anteile dieser Flächenpotenziale aktuell aber nicht bzw. nur bedingt zur Verfügung.

<sup>31</sup> Sie wurde im Vorjahr fälschlicherweise als F-Plan-Fläche dargestellt.

Abb. 15: Gewerbeflächenangebot in den Kommunen 2019 und 2020



## 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.<sup>32</sup>

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	2020 in %	2019 in %
sehr gut	47,0	45,2	237,8	330,0	47,60	47,50
gut	7,1	41,3	31,8	80,2	11,60	15,60
befriedigend	3,2	28,5	88,2	119,9	17,30	14,70
ungünstig	3,3	27,8	132,3	163,4	23,60	22,10
<b>Summe</b>	<b>60,6</b>	<b>142,8</b>	<b>490,1</b>	<b>693,5</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

➤ **330 ha bzw. etwa 48 %** des Flächenangebots in F- und B-Plänen besitzen im Jahr 2020 eine **sehr gute Anbindung**. 2019 waren es noch 363 ha (47,5 %). Fasst man sehr gut und gut erreichbare Flächen zusammen, hat sich die Quote von 63 % in 2019 auf 59 % leicht reduziert.

➤ Von den insgesamt etwa 330 ha **sehr gut an die Autobahn angebotenen B- und F-Plan-Flächen** sind nur **etwa 47 ha als sofort vermarktungsreif einzustufen**. Das sind lediglich 6 % des gesamten Flächenangebots (2019: 46 ha bzw. 5,5 %). Entspre-

chende Flächenpotenziale befinden sich in Barsinghausen (Groß Munzel<sup>33</sup> und Bantorf, insgesamt 15,8 ha), in Isernhagen (Kirchorst und Altwarmbüchen, in Summe 4,3 ha), in Langenhagen (Airport Business Park, Rehkamp, Schulenburg-Süd, zusammen 11,2 ha) und in Hannover (Schwarze Heide, Lahe und Anderten, insgesamt 15,7 ha). Für Logistikunternehmen sind Flächen interessant, die über zusammenhängende Zuschnitte von mindestens 5 ha verfügen und in denen LKW-Nachtverkehre zulässig sind. Dies ist (eingeschränkt) nur in Barsinghausen/Groß Munzel, westlich L 392 (13,8 ha) der Fall.<sup>34</sup>

<sup>32</sup> 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

<sup>33</sup> Die Flächen in Groß Munzel stehen größtenteils wg. Verkauf oder Reservierung nicht mehr zur Verfügung (siehe Anm. oben).

<sup>34</sup> Die Flächen besitzen zwar eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE nach BauNVO). Die festgesetzten Schallleistungspegel (65 dB (A)/tagsüber, 51 dB(A) nachts) entsprechen jedoch einer GI-Qualität und lassen grundsätzlich eine Nachnutzung zu.

➤ **Weitere 45,2 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 2,5 ha), Garbsen-Berenbostel (3,6 ha), Isernhagen HB (0,8 ha), Langenhagen (Schulenburg, Kaltenweide und Westfalenstr. insgesamt 5,9 ha), Sehnde (Höver 6,7 ha), Wedemark (Berkhof und Gailhof, in Summe 7 ha) und Hannover (Anderten und Lahe, zusammen 18,5 ha).

➤ Zusätzlich aktivierbar sind **F-Plan-Reserven von 237,8 ha mit sehr guter Autobahnanbindung**. Hier sind zu nennen Barsinghausen (Bantorf 12,5 ha und Groß Munzel/östlich L 392 21 ha), Burgwedel (Großburgwedel 13 ha), Garbsen (West 25 ha und Mitte 4,2 ha), Isernhagen (Kirchhorst 7,7 ha), Laatzen/Rethen-Ost (10,2 ha), Langenhagen (Westfalenstr. 2,4 ha), Lehrte (Immensen 93 ha, Ahlten 11,6 ha, Aligse 6,4 ha, Burchardt-Retschy-Ring 1,3 ha), Sehnde (Höver 30 ha) und Wedemark (Berkhof 1,9 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).<sup>35</sup>

➤ **Etwa 55 ha bzw. 8 %** des Gewerbeflächenangebots (Vorjahr 65 ha bzw. 9 %) weisen eine **gute ÖPNV-Anbindung** auf. Der Großteil der Flächen von etwa 87 % (2018: 85 %) ist nur unzureichend an den ÖPNV angebunden.

➤ Von den gut an den ÖPNV angebundenen 55 ha sind etwa **knapp 7 ha als sofort vermarktbar B-Plan-Flächen** einzustufen (Vorjahr 5 ha). Diese Flächen liegen in Isernhagen/Altwarmbüchen (0,5 ha), Langenhagen/Brüsseler Str. (2,3 ha), Hannover/Medical Park (0,5 ha) und Lahe (1,7 ha), Lehrte/Everner Str. (1,3 ha) sowie Neustadt/Mies-van-der-Rohe-Str. (0,3 ha).

➤ Weitere **ca. 23 ha** mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit sind **später vermarktbar B-Plan-Flächen** (ohne Erschließung und/oder in privatem Eigentum). Zu nennen sind hier Isernhagen HB (0,8 ha), Langenhagen-Westfalenstr. (1,2 ha), Lehrte-Ost/Everner Str. (4,0 ha), Ronnenberg-Empelde/Chemnitzer Str. (0,4 ha), Springe-Völksen (0,3 ha) sowie Hannover Lahe/Kirchhorster Str. (13,5 ha), Döhrbruch (2,0 ha) und Marienwerder/Wissenschaftspark (1,0 ha).

➤ Längerfristige **Flächenpotenziale in F-Plänen (ohne B-Plan) von etwa 25 ha** mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit befinden sich in Neustadt/Eilvese (3,3 ha), Ronnenberg/Weetzen (5,5 ha), Springe/Völksen (1,5 ha), Uetze-Dedenhausen (2,9 ha), Uetze-Dollbergen (7,1 ha) und Wennigsen/Klostergrund (4,8 ha).

<sup>35</sup> 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-/Stadtbahn-anbindung	B-Plan, sofort vermarktbar	B-Plan, später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Gewerbeflächenangebot	2020 in %	2019 in %
gut	6,6	23,2	25,1	54,9	7,90	8,80
befriedigend	13,5	12,1	12,5	38,1	5,50	6,40
ungünstig	40,5	107,5	452,5	600,5	86,60	84,80
<b>Summe</b>	<b>60,6</b>	<b>142,8</b>	<b>490,1</b>	<b>693,5</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

### 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 seit dem Monitoringbericht 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 Glasfaser zu erschließen. Glasfaser bietet Bandbreiten von 1 Gbit/s symmetrisch (im Download wie im Upload) und mehr. Zu unterscheiden ist die Verfügbarkeit von Glasfaser entlang der Straße („Homes passed“), Glasfaser bis ins Gebäude („Fibre to the Building“ – FTTB) und Glasfaser bis zum Endkunden („Fibre to the Home“ – FTTH).<sup>36</sup>

Bei der nachfolgenden Auswertung handelt es sich um eine Momentaufnahme (April 2020). Die Anbindung der Kabelverzweiger mit Glasfaser ist weitgehend abgeschlossen (teilweise durch Förderung der Region Hannover). In vielen Gewerbegebieten werden derzeit Leerrohre verlegt bzw. Glasfaser eingezogen. Deshalb ist mittelfristig mit erheblichen Steigerungen der Bandbreiten zu rechnen.<sup>37</sup> Nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass sich gegenüber 2019 in der Qualität der Breitbandversorgung nur marginale Veränderungen ergeben haben.

<sup>36</sup> Im Idealfall wird jeder einzelne Arbeitsplatz durch Glasfaser versorgt („Fiber to the Desk“ – FTTD).

<sup>37</sup> 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	2020 in %	2019 in %
> 50 bis 100	28,4	86,1	147,1	<b>261,6</b>	37,70	36,40
darunter FTTH	17,5	53,4	33,2	<b>104,1</b>		
30 bis 50	4,3	12,9	37,6	<b>54,8</b>	7,90	7,60
darunter FTTH	2,3	6,3	3,3	<b>11,9</b>		
< 30	27,9	43,8	305,4	<b>377,1</b>	54,40	56,00
darunter FTTH	8,7	16,5	30,0	<b>55,2</b>		
<b>Summe</b>	<b>60,6</b>	<b>142,8</b>	<b>490,1</b>	<b>693,5</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
darunter FTTH	26,2	69,9	63,2	159,3	23,00	25,90

- **Downloadraten von über 50 bis 100 Mbit/s** bieten ca. 262 ha bzw. 38 % des Gewerbeflächenangebots (2019: 284 ha bzw. 36 %). Der Rückgang von über 20 ha insgesamt betrifft vor allem Laatzen, Uetze, die Wedemark sowie die Landeshauptstadt Hannover und bezieht sich vor allem auf Flächenpotenziale mit rechtskräftigem B-Plan. Sofort verfügbare Flächenpotenziale mit mehr als einem Hektar und guter Breitbandanbindung befinden sich in Barsinghausen/Am Calenberger Kreisel, Isernhagen/Kirchhorst, Langenhagen/Airport Business Park Ost, Lehrte/Mielestr. und Everner Str., Hannover/Lahe und Schwarze Heide sowie in Springe/Rathenastr. Die Option einer FTTH-Anbindung<sup>38</sup> besteht bei 104 ha der 262 ha insgesamt.
- Über eine **Breitbandversorgung von 30 bis 50 Mbit/s** verfügen etwa 55 ha bzw. 7 % des Flächenangebots, davon 12 ha mit FTTH-Option. Hier hat es in der Bilanz gegenüber 2019 keine Veränderungen gegeben. Sofort verfügbar sind die Standorte Barsinghausen/Bantorf-Nord (2,0 ha) und Langenhagen-Mitte/Brüsseler Str. (2,3ha).

- Auf etwa 377 ha (2019: 403 ha) bzw. 54 % des gesamten Flächenpotenzials besteht mit **unter 30 Mbit/s** eine vergleichsweise unterdimensionierte Breitbandanbindung, wobei aber bei 55 ha (Vorjahr 60 ha) die Möglichkeit besteht, FTTH-Versorgung zu beziehen. Der Rückgang des Flächenpotenzials ist im Wesentlichen auf einen großen Flächenverkauf von über 28 ha in Laatzen/Rethen-Ost zurückzuführen. 28 ha dieser vergleichsweise schlecht mit dem Internet versorgten Flächen stehen sofort zur Verfügung. Sie liegen in Barsinghausen-Groß Munzel, westlich L 392 (13,8 ha)<sup>39</sup>, Hannover-Anderten/Hägenstr. (4,5 ha), Hannover-Anderten/Höversche Str. (2,5 ha) sowie Hannover-Bemerode/Brüsseler Str. (0,7 ha)<sup>40</sup>, in Langenhagen/Münchner Str. West (2,7 ha), Langenhagen/Schulenburg-Süd (2,7 ha) sowie Langenhagen/Rehkamp (1,0 ha).

### 3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente

Der **größte Teil des Flächenangebots in F- und B-Plänen (ca. 88,5 %)** besitzt **GE-Qualität** (Vorjahr 84 %). Von besonderer Bedeutung sind Flächen mit GI-Ausweisung, die einen Drei-Schicht-Betrieb ermöglichen. Sie sind vor allem für Logistiker von großer Bedeutung, um auch Nachtschlag und -belieferung durchführen zu können. Das Flächenangebot mit GI-Qualität liegt bei etwa **43 ha (2019: 75 ha)**.<sup>41</sup> Der Anteil am Gesamtpotenzial liegt bei 6,2 % (10 %).<sup>42</sup>

Die ca. **43 ha GI-Flächen** besitzen folgenden **Vermarktungsstatus**:

- **Keine der Flächen ist sofort vermarktungsreif** (rechtskräftiger B-Plan, erschlossen, kommunales Eigentum).
- **Später verfügbare B-Plan-Flächen (45 ha)** befinden sich in Barsinghausen/Groß Munzel (2,7 ha), Ronnenberg-Empelde/Chemnitzer Str. (0,4 ha), Sehnde/

Schnedebruch (3,8 ha), Springe/Lausebrink (3,3 ha) und Wedemark-Berkhof/Wieckenberger Str. (5,0 ha).

- **F-Plan-Flächen (ca. 28 ha)** liegen in Lehrte-Ost/Benzstr. (12,2 ha), Sehnde/Borsigring Nord (6,7 ha), Uetze/Dollbergen Nord (7,1 ha) und Wedemark/Berkhof (1,9 ha).

<sup>38</sup> Option FTTH bedeutet: Im Gewerbegebiet bzw. in unmittelbarer Nähe verläuft eine Glasfaserleitung, die es ermöglicht, die aktuellen Datenübertragungsraten individuell über einen eigenen Glaserfaser-Hausanschluss („Fibre to the Home“) zu erhöhen.

<sup>39</sup> Die Flächen sind zwischenzeitlich bereits reserviert bzw. stehen wg. Verkaufsverhandlungen nur bedingt zur Verfügung.

<sup>40</sup> Die Flächenpotenziale in der Landeshauptstadt Hannover sowie in Langenhagen/Rehkamp besitzen aber die Option für eine FTTH-Anbindung.

<sup>41</sup> Der Rückgang des GI-Flächenangebots zum Vorjahr resultiert fast ausschließlich aus einem großen Flächenverkauf in Laatzen/Rethen-Ost.

<sup>42</sup> Weitere etwa 3,5 % sind nur für weniger störende Betriebe nutzbar (GE eingeschränkt, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet), bei den übrigen ca. 2 % handelt es sich um Sondergebiete (SO), entweder für die 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. Diese Voraussetzungen erfüllt zurzeit lediglich die Fläche Wedemark-Berkhof/Wieckenberger Str. mit **5 ha Flächenpotenzial** (rechtskräftiger B-Plan, in privatem Eigentum/kommunale Kaufoption).

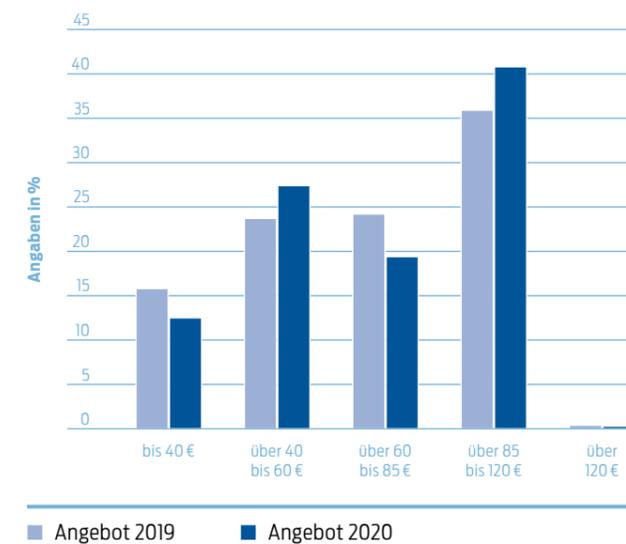
Aussagen zum **Preisniveau** sind lediglich für 127,6 ha des Gewerbeflächenangebots möglich.<sup>43</sup> Etwa 27 % davon bzw. 35 ha verfügen bereits über einen rechtskräftigen B-Plan, sind erschlossen und in öffentlichem Eigentum, somit sofort verfügbar. 14 % der Flächen (ca. 18 ha) sind später verfügbare private und/oder noch nicht erschlossene B-Plan-Flächen, weitere 58 % (ca. 74 ha) sind nur im F-Plan dargestellt.<sup>44</sup>

Nachfolgende **Abb. 16** zeigt sowohl in den unteren beiden Preisgruppen wie auch in den oberen Gruppen eine Verschiebung der relativen Anteile jeweils hin zur oberen Preisgruppe: Das Flächenangebot von über 20 bis 40 €/qm reduziert sich von 16 auf 12,5 % und stieg bei über 40 bis 60 €/qm von 24 auf 27,5 %. Bei Flächen über 60 bis 85 €/qm ging das Angebot von 24 auf 19 % zurück, stieg aber in der Gruppe über 85 bis 120 €/qm von 36 auf 41 %.

<sup>43</sup> Vor allem bei der Mehrzahl der privaten Flächen liegen keine Preisangaben vor.

<sup>44</sup> Aufgrund der geringen auswertbaren Fallzahlen – 32 Gebiete 2019 und 36 Gebiete 2020 – ist eine Aufschlüsselung der Preisentwicklung nach Verfügbarkeit des Flächenpotenzials wenig aussagekräftig. Unter den sofort vermarktbar B-Plan-Flächen ist als preisgünstigster Standort (20 bis 40 €/qm) Burgdorf/Hülptingsen V zu nennen, die teuersten Flächen (90 bis 140 €/qm) befinden sich in Isernhagen (Altwarmbüchen und Kirchhorst).

**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.<sup>45</sup>**

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 für erhebliche Nutzungsrestriktionen ist ein längerer 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 16 Objekte mit etwa 93 ha erfasst, die in nachfolgender Tabelle nach alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der Landeshauptstadt Hannover aufgeführt sind. Im Vorjahr waren es 17 Flächen mit insgesamt 99 ha Gesamtfläche.<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Dies geschah erstmals mit dem „Gewerbeflächenmonitoring 2013“.

<sup>46</sup> Herausgefallen sind in Hannover Restflächen des Hauptgüterbahnhofs, die Chemiefabrik Misburg-Süd/Anderter Str. 104 und die Fläche Wölfel/Erythropelstr. sowie in Wunstorf die Fulgurith-Fläche Adolf-Osterheld-Str. 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 16 reduziert hat (bzw. von 190 auf 93 ha) ist zweifelhaft, weil eine aktualisierte systematische Recherche nach evtl. neu brachgefallenen Flächen seither nicht erfolgt ist.

<sup>47</sup> Die in Tabelle 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 Hannover <sup>47</sup>**

Kommune	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
Burgdorf	An der Mösch	1,1	ehemaliges Bauunternehmen	Wohnhaus und gewerbliche Altbauten, Fläche überwiegend unversiegelt	< 5 Jahre
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
Pattensen	Koldingen, Mühlenberg	2,2	ehemalige Gärtnerei	wenige Gewerbeschuppen, Fläche überwiegend unversiegelt, Außenbereich ohne Planrecht (landw. Nutzfläche). Angrenzende Wohnbebauung und schwierige Zufahrt	< 5 Jahre
Pattensen	Schulenburg, Milchweg	1,4	ehemaliges Möbelhaus	leerstehende Immobilie; dreiseitig umschlossen von Wohnbebauung, Zufahrt nur durch Wohngebiet	< 5 Jahre
Seelze	Seelze, Am Rangierbahnhof Ost	1,6	Gewerbe (Schlackeverarbeitung)	unbebaut, Altlastenverdacht; Erschließung ungesichert, ungünstiger Zuschnitt; nur als Abstellfläche nutzbar. Durch höhenungleiche Lage der Bahnlinie kein Gleisanschluss möglich	> 5 Jahre
Seelze	Lohnde, Werftstr. Nord	0,6	gewerblich, Bahnbetrieb	unbebaut, Altlasten vorhanden; Eigentum Kommune, tlw. verpachtet; ungünstiger Zuschnitt	> 5 Jahre
Springe	Zum Lausebrink, Philipp-Reiss-Str.	0,6	ehemaliges Fernmeldeamt	leerstehende Altbauten	> 5 Jahre
Uetze	Hänigsen, Kaliwerk Riedel	15,0	K + S Kaliwerk	Altbebauung Kaliwerk, tlw. schützenswerte Halophyten-Vegetation, Altlastenuntersuchung liegt vor (punktuelle Verunreinigungen), Entlassung aus Bergrecht erforderlich; Nutzungsziel Kommune: Gewerbe	> 10 Jahre
Wunstorf	Bokeloh, Nistac-Gelände	8,4	Fa. Nistac/Kettler, Metallwarenfabrik	31.000 qm Altbebauung	> 5 Jahre
LH Hannover	Ahlem, Wunstorfer Str.	0,7	gewerblich	Zwischennutzung/Altbebauung	2001
LH Hannover	Hainholz, Schulenburger Landstr. 146	0,9	gewerblich	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht	2005
LH Hannover	Hainholz, Schulenburger Landstr.	1,3	gewerblich	Leerstand/Altbebauung	2005
LH Hannover	Hainholz, Schulenburger Landstr. 87–89	0,5	gewerblich	Leerstand/Altbebauung	2005
LH Hannover	Vahrenheide, Kugelfangtrift, Chatham Barracks	4,6	Konversionsfläche	leerstehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht; städtebauliche Planung für Gewerbe-nutzung angelaufen	2001
LH Hannover	Misburg-Nord, Nienhagener Str. (Deurag-Nerag Nord)	45,0	Raffinerie Deurag-Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1986

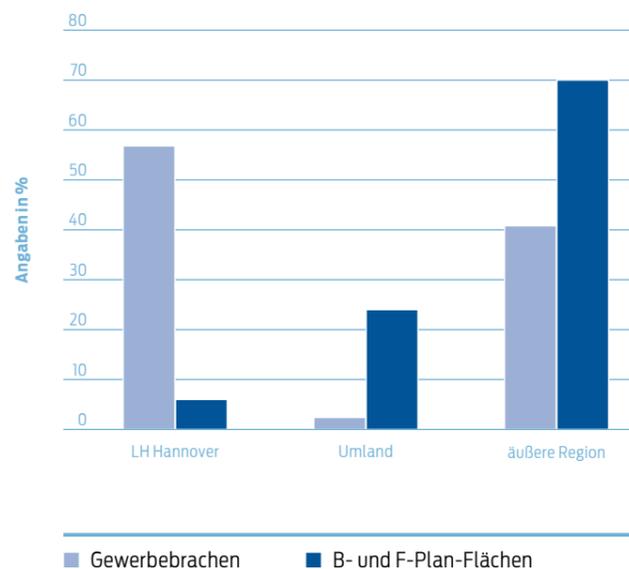
Gewerbebrachen stellen aufgrund ihrer Nutzungsrestriktionen ein spezielles, schwer vermarktbare Flächenpotenzial dar. In der Literatur werden häufig als Vorzüge von Gewerbebrachen gegenüber herkömmlichen Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“ ihre bessere städtebauliche Integration und verkehrlich günstigere Lage angeführt. In der nachfolgenden Auswertung werden die potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen mit dem allgemeinen Gewerbeflächenangebot in F- und B-Plänen (Vorjahreswerte in Klammern) verglichen.<sup>48</sup>

➤ **Regionale Teilzonen:** 57 % (2019: 61 %) der Gewerbebrachen liegen innerhalb der Landeshauptstadt Hannover<sup>49</sup>, während dies nur bei ca. 6 % (6,5 %) des allgemeinen Gewerbeflächenangebots der Fall ist (Abb. 17). Entsprechend befinden sich nur 2 % der Brachen (2 %) im direkten Umland, beim Flächenangebot 24 % (27 %) und 41 % (36 %) der Brachen im äußeren Regionsgebiet, bei den unbebauten Flächenreserven sind dies 70 % (67 %).

<sup>48</sup> Gewerbeflächenangebot insgesamt 693,5 ha, zuzüglich wiedernutzbarer Gewerbebrachen 93,3 ha = 786,8 ha.

<sup>49</sup> Ursächlich für den hohen Wert der Landeshauptstadt Hannover ist die Fläche Deurag-Nerag in Misburg, die mit 45 ha fast 50 % des Brachenpotenzials der gesamten Region umfasst.

**Abb. 17: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach regionaler Lage**

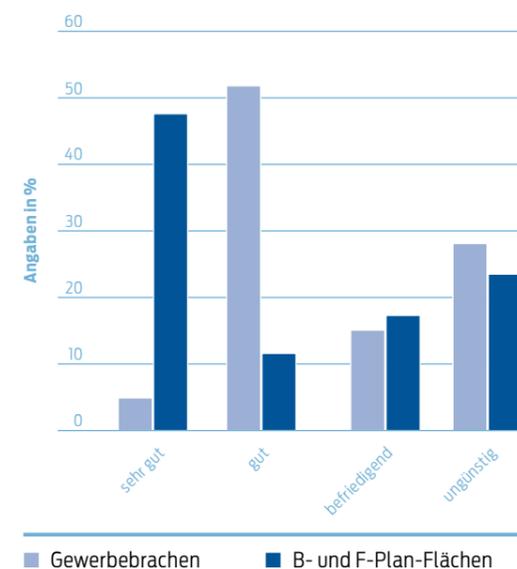


➤ **Entfernung zur Autobahn:** Brachen sind durchschnittlich weniger gut an das Autobahnnetz angebunden als Gewerbeflächen in F- und B-Plänen (vgl. Abb. 18). Gewerbeflächen verfügen zu 48 % (49 %) über eine sehr gute Anbindung (< 2 km, keine Ortsdurchfahrt), Brachen nur zu etwa 5 % (unverändert). 52 % (59 %) der Gewerbebrachen weisen allerdings eine gute Autobahnbindung (2 bis 5 km bis zur Autobahn) auf, 12 % (13 %) sind es bei den B- und F-Plan-Flächen.

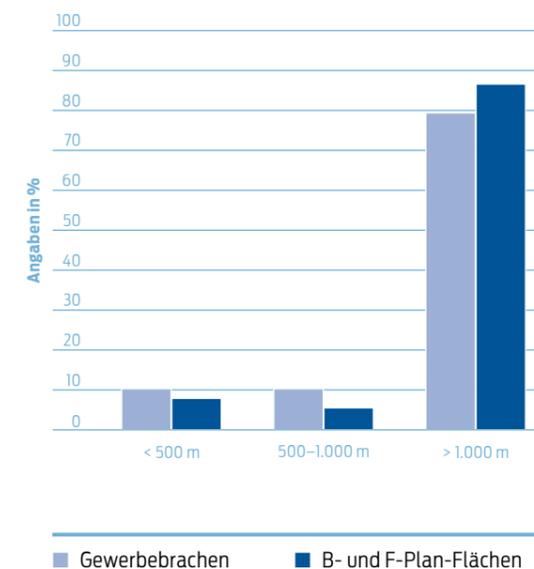
➤ **Entfernung zum schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV):** Als Standortvorteil von Gewerbebrachen gegenüber Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ wird häufig ihre zentralere Lage mit besserer ÖPNV-Anbindung angeführt. In den Vorjahren wurde dies durch das Monitoring bestätigt. Wie Abb. 19 zeigt, ergeben sich aktuell jedoch nur geringe Unterschiede zwischen Brachen und Gewerbeflächen in F- und B-Plänen.<sup>50</sup> Dies ist darauf zurückzuführen, dass drei gut angebundene Brachen in der Landeshauptstadt Hannover aus dem aktuellen Monitoring herausgefallen, jedoch zwei Brachen in Pattensen mit schlechter Anbindung hinzugekommen sind.

<sup>50</sup> 2019 waren 25 % der Brachflächen gut an den SPNV angebunden, bei den Gewerbeflächen nur 17 %.

**Abb. 18: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach Autobahnbindung**



**Abb. 19: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach SPNV-Anbindung**

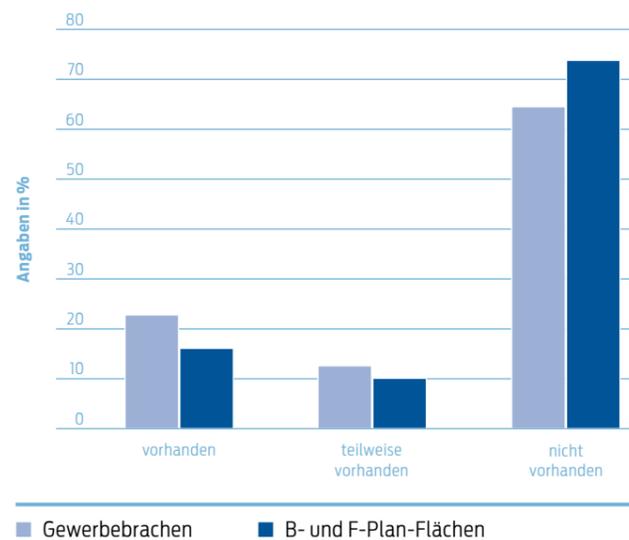


➤ **Erschließung:** F- und B-Plan-Flächen besitzen aktuell mit 74 % (73 %) gegenüber 64 % (67 %) der Brachen keine Erschließung, während Brachen zu 23 % (25 %) voll erschlossen sind, Gewerbeflächen aber nur zu 16 % (17,5 %).

➤ **Eigentumsverhältnisse:** Nur ein Viertel der F- und B-Plan-Flächen befindet sich in öffentlichem Eigentum, drei Viertel werden von privaten Eigentümern gehalten. Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen sind fast ausschließlich – zu knapp 99 % in privatem Besitz (2019: 94 %).<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Lediglich die beiden eher kleinen Brachen Seelze-Lohnde/Werfstr. und LHH-Ahlem/Wunstorfer Landstr. befinden sich in kommunalem Eigentum.

**Abb. 20: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach Erschließung**

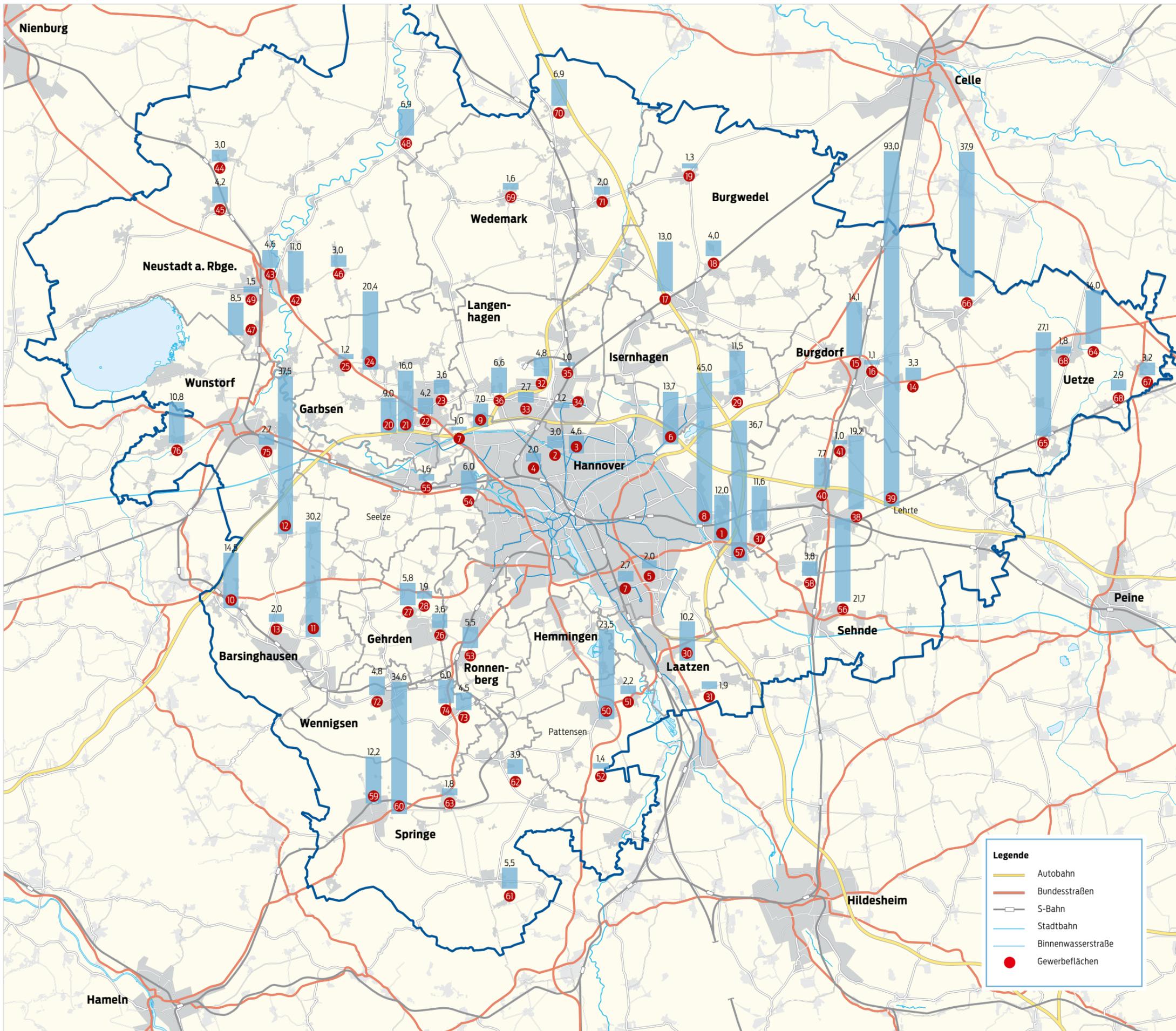


Gewerbebrachen sind ein typisches Kernstadtphänomen. Abgesehen von wenigen prominenten Fällen im direkten Umland liegen die Objekte in der Landeshauptstadt Hannover. Allein die Brache Deurag-Nerag in Misburg umfasst ca. 50 % des gesamten regionalen Potenzials wiedernutzbare Gewerbebrachen. Im Regelfall befinden sich wiedernutzbare Gewerbebrachen in erschlossenen, städtebaulich integrierten Lagen und verfügen dadurch über eine bessere ÖPNV-Anbindung, aber eine schlechtere überörtliche Verkehrsanbindung (größere Entfernung zur Autobahn). Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus erschweren private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Tatsächliches Nutzungspotenzial und Nutzungshemmnisse bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Wiedernutzung müssten jeweils im Einzelfall durch

Recherchen und Gutachten vertieft werden (Abstimmung von kommunalen Zielvorstellungen und privaten Interessen des Alteigentümers bzw. potenziellen Investoren, Lösungswege durch Bauleitplanung, Erschließung, ggf. Umlegungsmaßnahmen). Im Regelfall reicht dafür eine rein immobilienbezogene Analyse nicht aus, die Gewerbebrache muss im Kontext des jeweiligen städtebaulichen Quartiers betrachtet werden.<sup>52</sup> Die Region Hannover finanziert deshalb seit 2015 Gutachten und Konzepte zur Reaktivierung von Gewerbebrachen in den Kommunen. Entsprechende städtebauliche Nutzungskonzepte für die Brachen Neustadt/Hüttengelände, Ronnenberg-Weetzen/Zuckerfabrik und Wunstorf/VION-Gelände werden inzwischen umgesetzt.<sup>53</sup>

<sup>52</sup> Empfehlungen für einen quartiersbezogenen Ansatz der Innenentwicklung sind in Abschnitt 7.1 skizziert.

<sup>53</sup> Da die Nachnutzungskonzepte Wohnen zum Ziel haben, sind diese Objekte in Tab. 2 nicht aufgeführt.



### Gewerbeflächenangebot 2020 in den Kommunen sowie Ortslagen und Stadtteilen

Gesamtes Gewerbeflächenangebot einschließlich  
wiedernutzbarer Gewerbebrachen (in ha)

<b>LH Hannover</b>		
1 Anderten	12,0	
2 Brinker Hafen/Vinnhorst	3,0	
3 Vahrenheide	4,6	
4 Hainholz	2,7	
5 Döhrbruch	2,0	
6 Lahe	15,2	
7 Marienwerder/ Wissenschaftspark	1,0	
8 Misburg-Süd	45,0	
9 Stöcken/Schwarze Heide	7,0	
<b>Neustadt a. Rbge.</b>		
42 Gewerbegebiet Ost	11,0	
43 Nienburger Str./Moorgärten	4,6	
44 Hagen	3,0	
45 Eilvese	4,2	
46 Otternhagen	3,0	
47 Moordorf	8,5	
48 Helstorf	6,9	
49 Siemensstr.	1,5	
<b>Pattensen</b>		
50 Gewerbepark Pattensen	23,5	
51 Koldingen	2,2	
52 Schulenburg	1,4	
<b>Ronnberg</b>		
53 Weetzen/An der Ohe	5,5	
<b>Seelze</b>		
54 Letterholz	6,0	
55 Seelze/Rangierbahnhof	1,6	
<b>Sehnde</b>		
56 Sehnde-Ost/Borsigring	21,7	
57 Höver	36,7	
58 Ilten/Schneidebruch	3,8	
<b>Springe</b>		
59 Springe-Nord	12,2	
60 Springe/Osttangente	34,6	
61 Eldagsen	5,5	
62 Bennigsen	3,9	
63 Völksen	1,8	
<b>Uetze</b>		
64 Uetze-Nordost	14,0	
65 Dollbergen	27,1	
66 Hänigsen	37,9	
67 Eltze	3,2	
68 Dedenhausen	2,9	
<b>Wedemark</b>		
69 Brelingen	1,6	
70 Berkhof	6,9	
71 Gailhof	2,0	
<b>Wennigsen</b>		
72 Wennigsen/Klostergrund	4,8	
73 Holtensen	4,5	
74 Evestorf	6,0	
<b>Wunstorf</b>		
75 Wunstorf-Süd	2,7	
76 Bokeloh	10,8	
<b>Barsinghausen</b>		
10 Bantorf	14,5	
11 Eckerde/Groß Goltern	30,2	
12 Groß Munzel	37,5	
13 Mühlenkämpe	2,0	
<b>Burgdorf</b>		
14 Hülptingsen	3,3	
15 Burgdorf-Nordwest	14,1	
16 An der Mösch	1,1	
<b>Burgwedel</b>		
17 Großburgwedel	13,0	
18 Kleinburgwedel	4,0	
19 Fuhrberg	1,3	
<b>Garbsen</b>		
20 Garbsen-West/Burgstr.	9,0	
21 Garbsen-West/Im Moore	16,0	
22 Garbsen-Mitte/ Walter-Koch-Str.	4,2	
23 Garbsen-Ost/ Im Fuchsfeld Nord	3,6	
24 Osterwald/Molkereistr.	20,4	
25 Frielingen	1,2	
<b>Gehrden</b>		
26 Gehrden-Ost	3,6	
27 Gehrden-West	5,8	
28 Gehrden-Nord	1,9	
<b>Hemmingen</b>		
keine Flächenreserven		
<b>Isernhagen</b>		
29 Kirchhorst	11,5	
<b>Laatzen</b>		
30 Laatzen-Ost	10,2	
31 Gleidingen/In der Welle	1,9	
<b>Langenhagen</b>		
32 Airport Business Park Ost	4,8	
33 Airport Business Park/ Münchner Str. West	2,7	
34 Godshorn/Westfalenstr.	1,2	
35 Rehkamp	1,0	
36 Schulenburg	6,6	
<b>Lehrte</b>		
37 Ahlten	11,6	
38 Lehrte-Ost	19,2	
39 Immensen	93,0	
40 Lehrte-Nord	7,7	
41 Steinwedel	1,0	

## 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 bis fünf Jahren. Um im Standortwettbewerb bestehen zu können, sind daher verwaltungsintern und politisch frühzeitig abgestimmte Vorüberlegungen sinnvoll, wo künftig neue gewerbliche Bauflächen geschaffen werden sollen. Derartige Vorschauflächen, für die noch keine planerischen Festsetzungen im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan bestehen, wurden daher ebenso wie das Flächenangebot (vgl. Abschnitt 3) bei den Kommunen abgefragt.

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

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

Das **Potenzial der Vorschauflächen** hat sich gegenüber 2019 mit **609,5 ha** stark erhöht (523,5 ha Bruttoflächen).

Folgende **Abgänge** sind gegenüber 2019 bei den Vorschauflächen zu verzeichnen:

- **Burgwedel/Großburgwedel, westlich A7:** 9,4 ha sind in den F-Plan übernommen bzw. zum Teil inzwischen vermarktet worden.
  - **Sehnde/Borsigring Erweiterung Ost:** Die 15 ha große Fläche befindet sich bereits im F-Plan, das B-Plan-Verfahren wurde eingeleitet.<sup>54</sup>
  - **Wedemark-Gailhof/Celler Str.:** 1,5 ha wurden für die Erweiterung der Spedition Ebeling in Nutzung genommen.
- In folgenden Kommunen haben sich **Zugänge** im Potenzial der Vorschauflächen ergeben:
- **Burgwedel:** In Kleinburgwedel/Hornweg (5,1 ha) und Fuhrberg (0,4 ha)
  - **Gehrden/Wisch:** Im Nordosten der Kernstadt besteht langfristig ein Potenzial von bis zu 8 ha für Neuausweisungen.

<sup>54</sup> Die HRG vermarktet die ersten Grundstücke.

<sup>55</sup> Der fünfte in der Ratsdrucksache erwähnte Standort Gewerbegebiet Ost/Auf dem Sälenkamp war bereits im Monitoring 2019 aufgeführt.

<sup>56</sup> Gemeindeentwicklungsplan Wedemark 2015; einige der erwähnten Vorschauflächen waren bereits im Monitoringbericht 2019 erwähnt. Nicht alle der hier aufgeführten Vorschauflächen sind Bestandteil des Gewerbeentwicklungsplanes Wedemark 2015.

<sup>57</sup> Durch Georg Consulting im Rahmen der Erstellung des „Gewerbeflächenmonitorings 2018“ ermittelt. 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.

➤ **Langenhagen/Lönsweg:** ca. 1 ha bisher landwirtschaftliche Fläche für nicht störendes Gewerbe (Nähe Wohngebiet)

➤ **Neustad:** Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, im Vorfeld der F-Plan-Änderung an mehreren Standorten die Nutzungsrestriktionen sowie die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auszuloten. Die diskutierten Standorte Leinstr./Großer Weg (18,4 ha) im Norden der Kernstadt sowie die drei Standorte Im Sanders Hoop (7,6 ha), Wacker (4,0 ha) und südlich Wacker (13,6 ha) im Südosten wurden hier berücksichtigt.<sup>55</sup>

➤ **Seelze:** Im Gewerbegebiet Letterholz hat sich der in der Diskussion befindliche Flächenansatz um 2,8 ha erhöht.

➤ **Springe/Völkßen:** Westlich des Gewerbegebiets besteht eine Erweiterungsoption von bis zu 8,5 ha.

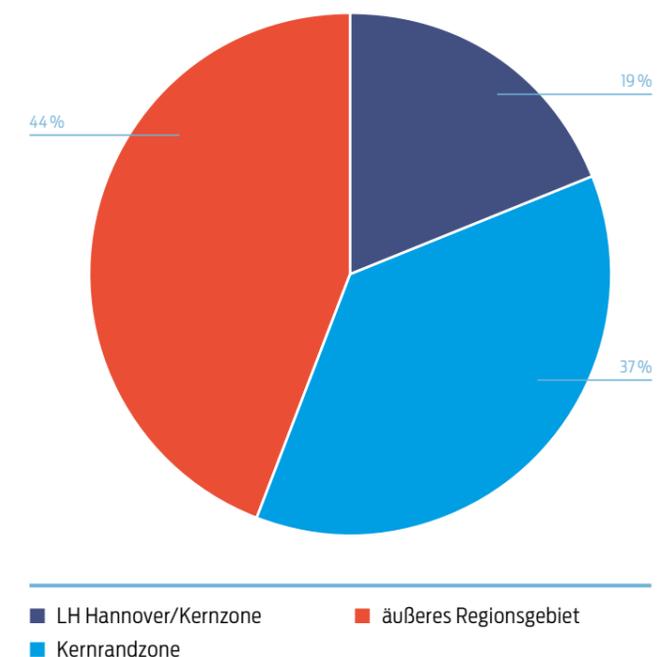
➤ **Wedemark:** Die Kommune diskutiert zurzeit verschiedene Entwicklungsalternativen für die Neuausweisung von Gewerbeflächen.<sup>56</sup> Gegenüber dem Vorjahr sind folgende Flächenpotenziale zusätzlich aufgenommen worden: eine westliche Arrondierung des Industriegebiets Berkhof/Wieckenberger Str. (ca. 6 ha), eine nordwestliche Erweiterung in Bissendorf (ca. 4 ha), eine östliche Erweiterung am Standort Mellendorf/Industriestr. (bis 8 ha), die nördliche Erweiterung Elze/Farnkamp (2,5 ha) sowie die südliche Erweiterung Gailhof/Hessenweg (+ 5 ha gegenüber Monitoring 2019).

➤ **Landeshauptstadt Hannover:** Neu aufgenommen wurden die Vorschauflächen Marienwerder/Wissenschaftspark, Pascalstr. (3 ha), Stöcken/Schwarze Heide, Erweiterung West (7 ha) und Vahrenheide/Kugelfangtrist (6 ha).

Das **Nettoflächenpotenzial** beträgt nach Bauleitplanung und Erschließung<sup>57</sup> und in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen **ca. 466 ha**. Die Vorschauflächenpotenziale besitzen folgende **Strukturmerkmale**:

➤ **Regionale Verteilung:** Etwa 117 ha (19 %) entfallen auf die Landeshauptstadt Hannover, 224 ha (37 %) auf die Kernrandzone und 267 ha (44 %) auf das äußere Regionsgebiet.

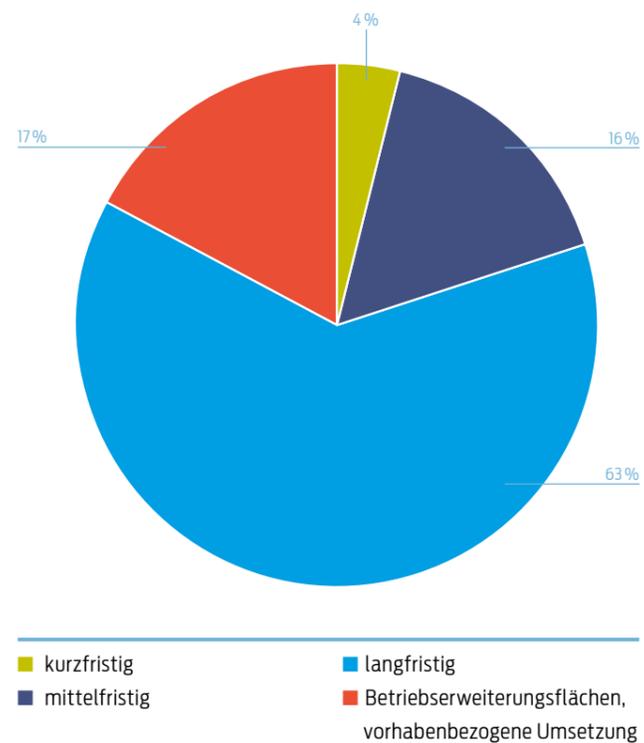
Abb. 21: Vorschauflächen und regionale Lage



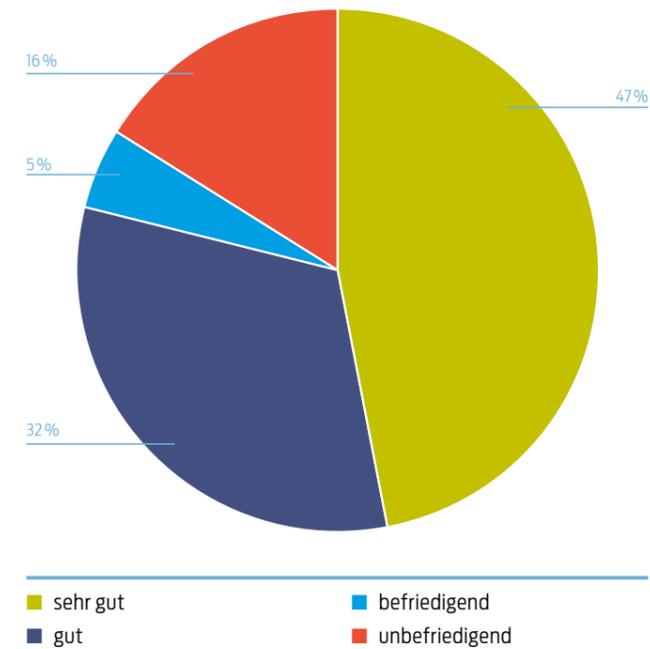
➤ **Umsetzbarkeit in Baurecht:** Nur vier Vorschauflächen mit zusammen ca. 25 ha – Isernhagen/Altwarmbüchen, östlich Betriebshof mit 0,7 ha, Ronnenberg-Nordost mit 9,5 ha, Wunstorf/Niedere Wanne Süd (12 ha) und Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark (3 ha) – bzw. 4 % könnten kurzfristig in Baurecht überführt werden. Im Vorjahr waren es nur ca. 8 ha bzw. 2 %.<sup>58</sup> Etwa 95 ha bzw. 16 % (Vorjahr 12 %) der Vorschauflächen sind erst mittelfristig realisierbar, bei ca. 385 ha bzw. 63 % (2019: 66 %) ist die Realisierung erst langfristig möglich oder eher unwahrscheinlich. Weitere 103 ha bzw. 17 % können nur vorhabenbezogen umgesetzt werden bzw. dienen als Betriebs-erweiterungsfläche (20 % im Vorjahr). Insgesamt ist also eine leichte Tendenz zur planerischen Mobilisierung von gewerblichen Neuausweisungen erkennbar.

<sup>58</sup> Im Vorjahr wurden nur die Vorschauflächen in Isernhagen/Altwarmbüchen und Ronnenberg-Nordost als kurzfristig realisierbar eingestuft.

**Abb. 22: Vorschauflächen nach zeitlicher Realisierbarkeit**



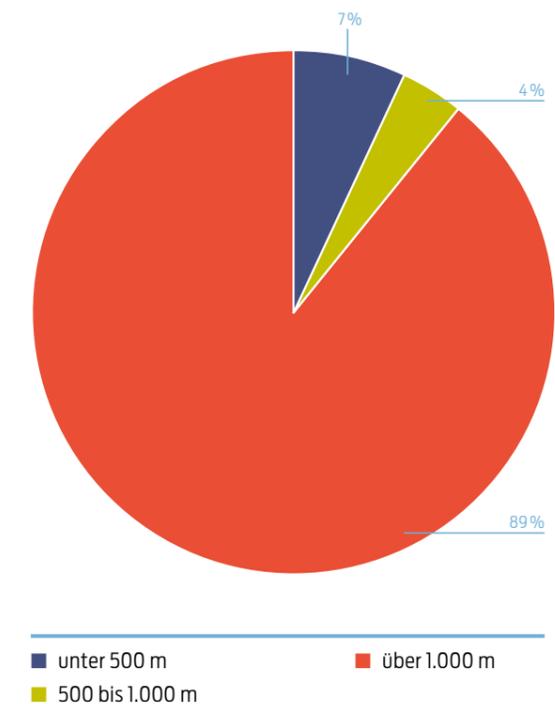
**Abb. 23: Vorschauflächen nach Anbindung an die Autobahn**



➤ **Vorschauflächen mit sehr guter Autobahn-anbindung:** Etwa 47 % (ca. 284 ha) des Flächenpotenzials verfügen über eine sehr gute Autobahn-anbindung (< 2 km zur Anschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt), 2019 waren es 290 ha bzw. 55 %.

➤ **Vorschauflächen mit guter ÖPNV-Anbindung:** Gut mit Stadtbahn oder S-Bahn erreichbare Vorschauflächen (Stadtbahn/S-Bahn bis 500 m entfernt) umfassen 44 ha bzw. 7 % des Potenzials, im Jahr 2019 waren es nur 18 ha bzw. 4 %. Die zusätzlichen gut ange-bundenen Standorte befinden sich in Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark (3 ha), Hannover-Vahrenheide/ Kugelfangtrift (6 ha), Springe/Völksen Erweiterung West (8,5 ha) sowie Wedemark-Mellendorf/östlich Industrieweg (8 ha). 89 % sind im Hinblick auf den ÖPNV ungünstig angebunden (> 1.000 m). 3 % sind zwischen 500 und 1.000 m vom nächsten SPNV-Halte-punkt entfernt (befriedigende Anbindung), im Vorjahr waren es 93 %. Insgesamt ergibt sich somit eine leichte Strukturverschiebung bei Neuplanungen hin zu gut an den ÖPNV angebundenen Flächen.

**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**<sup>59</sup> umfasst etwa **1.103 ha** (2019: ca. 1.086 ha netto, nach Georg Consulting) und besteht aus den folgenden **drei Flächentypen**, die in den vorangehenden Abschnitten im Einzelnen analysiert wurden:

➤ **Gewerbeflächenangebot (555 ha netto)**, bestehend aus unbebauten Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan oder rechtswirksamer F-Plan-Darstellung (vgl. Abschnitt 3)

➤ **Gewerbebrachen (82 ha netto)** als ehemals gewerblich genutzte Flächen, die (grundsätzlich) wieder gewerblich nutzbar sind (vgl. Abschnitt 3.4)

➤ **Vorschauflächen (466 ha netto)** als Flächenreserven noch ohne entsprechende B- oder F-Plan-Festsetzung, für die seitens der Kommune ein gewerbliches Planziel verfolgt wird (vgl. Abschnitt 4)

<sup>59</sup> Erläuterungen zum Brutto- und Nettogewerbeflächenpotenzial siehe Abschnitt 3.1.

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

Standorttypen (in Anlehnung an Georg Consulting)	Flächenpotenzial insgesamt	Grundstücksgrößen	Baurecht	Emissionsmöglichkeiten	Verkehrsanbindung	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**<sup>60</sup>, die sich im Wesentlichen im Hinblick auf die Standortkriterien der Flächengröße<sup>61</sup>, 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.<sup>62</sup> 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).<sup>63</sup>

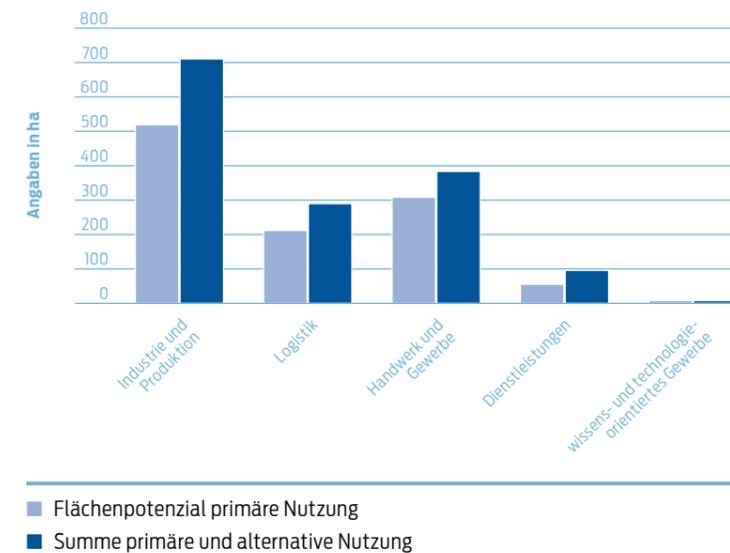
<sup>60</sup> Die Zuordnung der einzelnen Gewerbeflächenstandorte durch Georg Consulting erfolgte 2017/18 jeweils in Abstimmung mit den Kommunen, wobei aufgrund sich überschneidender Standortanforderungen teilweise Mehrfachzuordnungen vorgenommen wurden. Vorgehen und Ergebnisse der Bewertung sind im „Gewerbeflächenmonitoring 2018“ der Region Hannover dokumentiert.

<sup>61</sup> Die in Tab. 7 angegebene Größe der Flächenpotenziale kann in Bestandsgebieten auch kleiner sein (Restgrundstücke).

<sup>62</sup> Mehrfachnutzungen siehe Säule „Summe primäre und alternative Nutzung“, Abb. 25

<sup>63</sup> 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



## 5.2 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator

In den letzten zehn Jahren – 2010 bis 2019 – wurden insgesamt rund 558 ha Gewerbeflächen umgesetzt. Dabei entfielen etwa 39 % des Flächenumsatzes auf Logistik und Großhandel, 15 % auf unternehmensnahe Dienstleister, 12 % auf Handwerksbetriebe, 8 % auf Industrie und Gewerbe und etwa 3 % auf wissens- und technologieorientiertes Gewerbe. Diese Nutzergruppen umfassen zusammen über drei Viertel des Gesamtumsatzes.

Der hohe Anteil der Logistik am Umsatz 2019 korrespondiert mit dem hohen durchschnittlichen Gesamtflächenumsatz von über 3 ha pro Jahr in den autobahnnahe gelegenen Kommunen Langenhagen, Lehrte, Laatzen, Wunstorf und Wedemark für den Zeitraum 2010 bis 2019. Den größten Flächenumsatz als zentraler Wirtschaftsstandort erzielte dabei die Landeshauptstadt Hannover mit über 13 ha p. a., während einige – überwiegend autobahnferne – Grundzentren wie Gehrden, Ronnenberg, Sehnde 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 und des Gewerbeflächenangebotes (mit rechtskräftigem B-Plan) lässt sich – als rein statistische Größe – die Reichweite des Flächenangebots für die einzelnen Kommunen in Jahren berechnen.<sup>69</sup> 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 15 (2019: 14) von 21 Kommunen, liegt die **rechnerische Reichweite der sofort oder später verfügbaren Flächen mit rechtskräftigem B-Plan unter dem kritischen Schwellenwert von fünf Jahren**, in acht Kommunen (im Vorjahr vier) sogar unter einem Jahr (vgl. Abb. 26). Das bedeutet, dass sich die Flächenknappheit gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich verschärft hat und in fast allen Kommunen die Notwendigkeit besteht, kurzfristig zusätzliche Gewerbeflächen zu mobilisieren. Dies gilt insbesondere für Gehrden, Hemmingen und Wennigsen, wo (wie schon im Vorjahr) keine Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan mehr verfügbar sind.

Die **Reichweite des Gewerbeflächenangebots nach Standorttypen** (mit rechtskräftigem B-Plan)<sup>70</sup> stellt sich vor allem bei den Dienstleistungs- und Logistikflächen mit rechnerisch etwas mehr als einem Jahr besonders kritisch dar. Etwas entspannter ist die Situation bei Flächen für Handwerk und Gewerbe (6 Jahre) sowie Industrie und Produktion (9–10 Jahre). Bei allen vorgenannten Standorttypen hat sich die rechnerische Reichweite zum Vorjahr reduziert.<sup>71</sup> Für wissens- und technologieorientiertes Gewerbe ist die Ausweisung des Indikators aufgrund der sehr diskontinuierlichen Nachfrage nicht sinnvoll.<sup>72</sup>

<sup>69</sup> Georg Consulting hatte für das „Gewerbeflächenmonitoring 2018“ die Reichweite des Gewerbeflächenangebots auf Basis des durchschnittlichen Flächenumsatzes der Jahre 2007 bis 2016 berechnet. Nach gleicher Methodik wurde diese Berechnung für den Zeitraum 2010 bis 2019 fortgeschrieben.

<sup>70</sup> Klassifizierung der Standorttypen vgl. vorangehender Abschnitt 5.1. Eigene aktualisierte Berechnung nach der Methodik Georg Consulting auf der Grundlage der durchschnittlichen Flächenumsätze für die Jahre 2009 bis 2018

<sup>71</sup> 2019: Industrie und Produktion 13 Jahre, Logistik 1,5 Jahre, Handwerk und Gewerbe 8 Jahre, Dienstleistungen 3 Jahre

<sup>72</sup> Das Flächenangebot hat sich durch Flächenneuausweisungen im Wissenschaftspark Hannover-Marienwerder/Pascalstr. (3 ha) mit insgesamt 8,1 ha gegenüber dem Vorjahr (6,5 ha) etwas verbessert.

- **Industrie und Produktion (710 ha):** Flächenpotenziale von jeweils **mindestens 15 ha** befinden sich in Barsinghausen/Eckerde, Barsinghausen/Groß Munzel, Hannover/Ahlten, Hannover-Misburg/Deurag-Nerag, Lehrte/Immensen, Lehrte/Ahlten-West, Sehnde/Höver, Springe/Osttangente, Uetze/Dollbergen-West, Wedemark/Gailhof-Erweiterung Nord sowie Wunstorf/Trimodal-Standort. Das Potenzial hat sich **gegenüber dem Vorjahr kaum verändert** (717 ha).
- **Handwerk und Gewerbe (383 ha):** Das Flächenpotenzial umfasst sehr viele, zum Teil auch sehr kleine Gebiete. Areale mit **mindestens 10 ha** liegen in Burgdorf-Nordwest 3. BA, Garbsen-Berenbostel/westlich Phillip-Reiss-Str., Garbsen-Osterwald/Farrel<sup>64</sup>, Laatzen/Erweiterung Gleidingen, Pattensen/Gewerbepark Süd, Sehnde/Erweiterung Borsigring, Uetze/Hänigsen-Kaliwerk und Wedemark-Gailhof/Hessenweg<sup>65</sup>. Hier hat sich das **Flächenangebot zu 2019 (326 ha) deutlich erhöht**.
- **Logistik (290 ha):** Als Logistikflächenpotenziale von **mindestens 10 ha** zu nennen sind Barsinghausen/Groß Munzel, Burgwedel/Großburgwedel, Hannover-Anderten, Langenhagen-Schulenburg/Flughafen-Erweiterung, Sehnde/Höver-Nord, Wedemark-Gailhof/Hessenweg, Wedemark-Gailhof/nördlich L 310 und Wunstorf-Süd/Trimodal-Standort. **Das Logistikflächenpotenzial hat stark abgenommen (2019: 328 ha)**.<sup>66</sup> Die starke Nachfrage aus den Nutzungssegmenten Logistik und Light Industrial sowie aktuelle Reservierungen und Grundstücksverhandlungen<sup>67</sup> lassen zudem eine weitere Verschärfung des Logistikflächenengpasses erwarten.

- **Dienstleistungen (96 ha):** Diese Flächen besitzen eine gute ÖPNV-Anbindung und liegen fast ausschließlich in Hannover und den Mittelzentren, wobei es sich im Regelfall (und noch in stärkerem Maße als bei Handwerk- und Gewerbestandorten) um sehr kleine Areale handelt. Standorte mit **mindestens 3 ha** Flächenpotenzial befinden sich in Burgdorf-Nordwest, Burgwedel/Kleinburgwedel, Garbsen/Im Fuchsfeld Nord, Hannover/Lahe, Isernhagen/Kirchhorst-Trennmoor, Langenhagen/Airport Business Park Ost, Langenhagen/Krähenwinkel, Neustadt/Moorgärten und Neustadt/Gewerbegebiet Ost. **Das Flächenpotenzial ist fast unverändert geblieben (2019: 97 ha)**.
- **Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe (8 ha):** Hier handelt es sich um fünf Standorte in Garbsen/Forschungscampus, Hannover-Bemerode/Brüsseler Str., Hannover-Roderbruch/Medical Park, Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark und **Hannover-Marienwerder/Erweiterung Wissenschaftspark Pascalstr.** Letztgenannter Standort ist als Flächenpotenzial **hinzugekommen (Vorjahr: 6,5 ha)**.<sup>68</sup>

<sup>64</sup> Im Monitoring 2019 unter dem Namen „westlich Koppelknechtsdamm“ erfasst

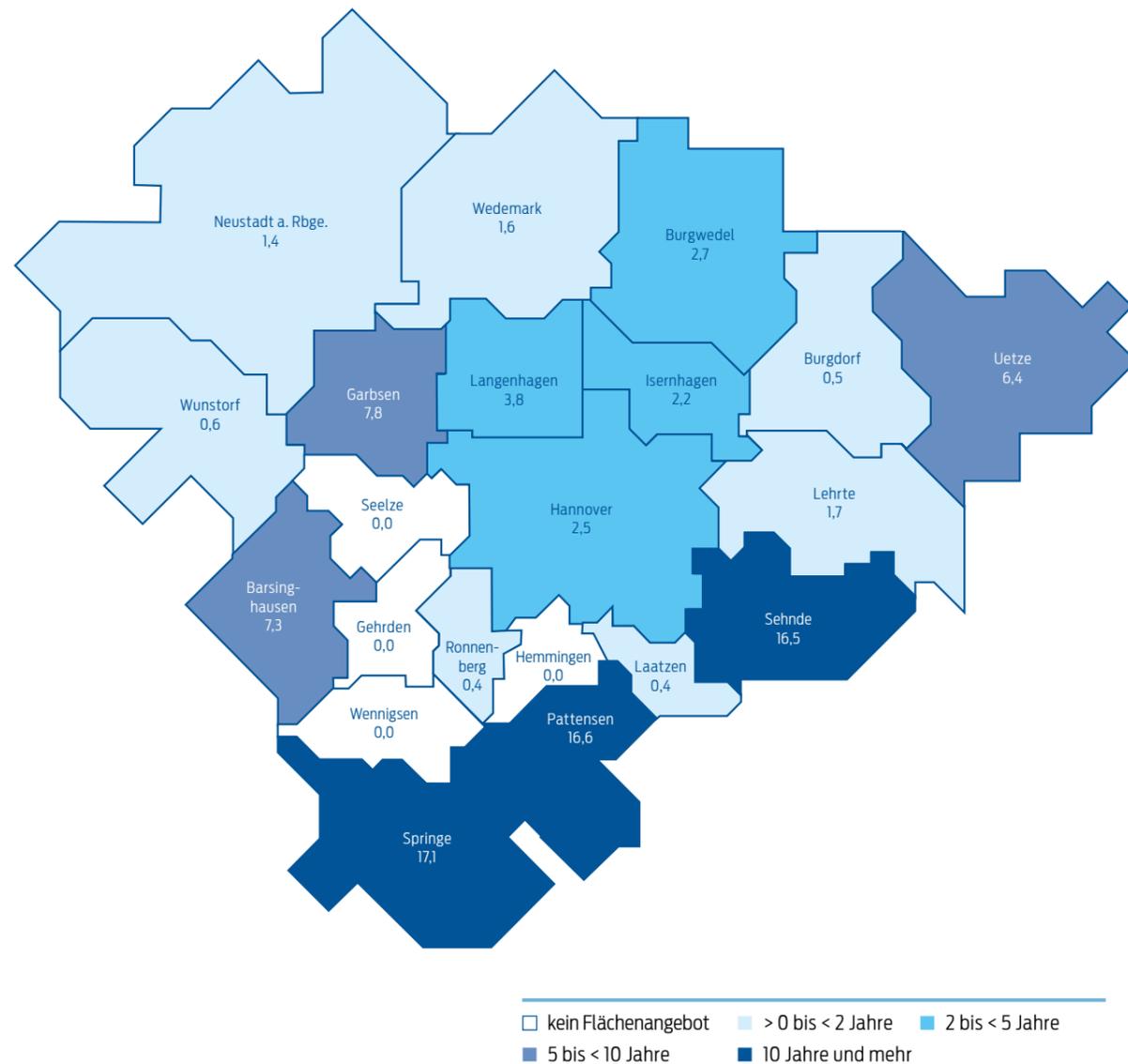
<sup>65</sup> Im Monitoring 2019 unter dem Namen „Meitze/westlich K 107“ erfasst

<sup>66</sup> Dies ist auf Flächenverkäufe in Barsinghausen/Groß Munzel, Laatzen/Rethen-Ost und Wunstorf-Süd/Trimodal-Standort zurückzuführen.

<sup>67</sup> Dies betrifft u. a. Barsinghausen/Groß Munzel.

<sup>68</sup> Die geplante Flächenausweisung in Hannover-Marienwerder/Pascalstr. beträgt 2,5 ha netto, im Gegenzug hat sich das Potenzial am Standort Hannover-Bemerode/Brüsseler Str. auf 0,7 ha netto reduziert.

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



\* Berechnungsgrundlage: Flächenumsatz 2010 bis 2019

## 6. DAS „REGIONALE GEWERBEFLÄCHENINVESTITIONSPROGRAMM“ (REGIP)

### 6.1 Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Bedingt durch den sich abzeichnenden Gewerbeflächenengpass in den meisten Kommunen hatte die Region Hannover bereits im Jahr 2017 Georg Consulting beauftragt, Handlungsansätze und Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Hannover für einen mittelfristigen Zeithorizont bis 2025 aufzuzeigen. 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“<sup>73</sup> 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 15 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, Laatzten, Langenhagen, Lehrte, Neustadt, Springe und Wunstorf, außerdem in Isernhagen/Kirchhorst, Wedemark/Berkhof, Wedemark/Gailhof sowie im Oberzentrum Landeshauptstadt Hannover (Stöcken/Schwarze Heide und Anderten)<sup>74</sup>. 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 – ausgenommen Barsinghausen und Garbsen – unterschreitet den Schwellenwert von fünf Jahren der rechnerischen Reichweite des B-Plan-Flächenangebots**, zum Teil sogar erheblich. Im Oberzentrum Landeshauptstadt Hannover fällt dieses Gewerbeflächenangebot besonders ins Gewicht, weil hier an die ohnehin knappen Freiflächen konkurrierende Ansprüche bestehen (neue Wohnbauflächen, Naherholung und Landschaftsschutz sowie der Erhalt von Freiraumflächen).

<sup>73</sup> 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.

<sup>74</sup> Der Arbeitsstättenschwerpunkt Hannover/Innenstadt ist wegen seiner Ausrichtung auf Büro- und Einzelhandelsarbeitsplätze für den Kontext des Gewerbeflächenmonitorings nicht relevant.

### › **Schwerpunktstandorte für die überregionale Vermarktung**

Für größere überregionale Ansiedlungen werden – zusätzlich zu Flächen für den kommunalen Eigenbedarf sowie Erweiterungs- und Umsiedlungsbedarf an den Arbeitsstättenschwerpunkten – insbesondere autobahnnahe Standorte benötigt, die bspw. einen Drei-Schicht-Betrieb bzw. nächtlichen LKW-Umschlag zulassen. Dies betrifft in erster Linie die **Standortstypen 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.<sup>75</sup>

Im „Logistikflächenkonzept 2020“<sup>76</sup> 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 Schwerpunktstandorten<sup>77</sup> (Flächenpotenzial mindestens 50 ha) sind am Standort Barsinghausen/Wunstorf Flächenentwicklungen in der konkreten Umsetzung, jedoch zwischenzeitlich in Teilen bereits veräußert worden (Barsinghausen/Groß Munzel und Wunstorf-Süd/Trimodal-Standort). Da auch an den meisten Ergänzungsstandorten wie Burgwedel/Großburgwedel (Ansiedlung Fiege), Garbsen-West (Amazon), Laatzen (Krauss Maffei), Lehrte/Aligse (Lebensmittel-Logistikzentrum), Wedemark/Berkhof (REWE-Logistik) die im Logistikflächenkonzept erwähnten Potenziale 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 Technologietransfer-einrichtungen wird gerade für forschende Unternehmen noch wichtiger.
- Weiche Faktoren wie Image des Standortes und Gestaltung gewinnen an Bedeutung.

<sup>75</sup> Vgl. Abschnitt 5.1

<sup>76</sup> Beschlussdrucksache 0506 (III) 2012

<sup>77</sup> 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 Str., Expo-Park) oder in Mischgebieten (Beispiel Hannover-Nordstadt/Hafven, Hannover/Hanomag-Gelände).

Das gegenwärtige **Flächenangebot von 8,1 ha an den fünf Standorten in Garbsen und Hannover** (Garbsen/Forschungscampus sowie in Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark und Pascalsstr., Bemerode/Stockholmer Str., Großbuchholz/Medical Park) ist **nicht ausreichend**: Einerseits ist es unerlässlich, im überregionalen Standortwettbewerb um große Neuansiedlungen 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, Laborflächen oder Co-Working benötigt** (Beispiel 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“-Arealen. Neben der Stadt Hannover kommen im Wesentlichen Standorte in Laatzen, Langenhagen und Garbsen, ggf. auch in Isernhagen/Altwarmbüchen und Hemmingen-Westerfeld (nach Stadtbahnbindung) in Frage.

### › **Innenentwicklung und Transformation im Gewerbebestand**

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

Sie eröffnen die Möglichkeit, nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen bzw. Mischnutzungen im Innenbereich anzusiedeln und so den Freiflächenverbrauch durch Neuausweisungen teilweise zu kompensieren. Dies eröffnet einerseits ansässigen **Produktionsbetrieben die Möglichkeit der Arrondierung** am vorhandenen Standort, andererseits die Chance der **Transformation kompletter Quartiere in traditionellen Industrie- und Gewerbegebieten** durch Maßnahmen des Immissionssschutzes, 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/Burhardt-Retschy-Ring und Wennigsen/Degersen.

### › **Revitalisierung von Brachen für erfolgversprechende Nutzungskonzepte**

Die Revitalisierung potenziell gewerblich wiedernutzbarer Gewerbebrachen ist eine Sonderform der Innenentwicklung, die primär einen objektbezogenen Ansatz verfolgt, also in der Regel nicht das gesamte Quartier im Fokus hat. Entsprechende Konzept- und Planungsstudien für städtebauliche Konzepte wurden von der Region Hannover für die Zuckerfabrik Ronnenberg/Weetzen, das ehemalige Hüttengelände in Neustadt sowie das VION-Gelände in Wunstorf gefördert und befinden sich in der Umsetzung.<sup>78</sup> 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.

<sup>78</sup> 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“<sup>79</sup> 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 (Gründerwerb, 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.

Um die Kommunen bei der Entwicklung von Gewerbeflächen finanziell zu unterstützen, ist seit dem 01. März 2019 die **Förderrichtlinie für ein „Regionales Gewerbeflächeninvestitionsprogramm“ (REGIP)**<sup>80</sup> in Kraft getreten. Förderfähig sind danach regional bedeutsame Vorhaben, die den oben 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. Die REGIP-Richtlinie umfasst zwei Förderphasen:

### 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 %).

<sup>79</sup> Moderiert von Georg Consulting 2017 im Auftrag der Region Hannover (vgl. Abb. 6.1)

<sup>80</sup> REGIP – Richtlinie über die Gewährung finanzieller Zuwendungen an Kommunen für regional bedeutsame Maßnahmen der Gewerbeflächenentwicklung und Gewerbebranchenrevitalisierung in der Region Hannover

**Erste REGIP-Projekte der Initialphase** sind inzwischen angelaufen und wurden mit entsprechenden Zuschüssen gefördert:

### › Gewerbeflächenentwicklungskonzept Burgdorf:

Ziel ist es, Ansiedlungsflächen in verkehrsgünstiger Lage (unmittelbare Anbindung an A 37/B 3 und/oder B 188) für größere Unternehmen mit regionaler bis überregionaler Ausrichtung (z. B. Produktion oder Logistik) zu schaffen, aber auch Entwicklungsflächen für eher mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Anbindung an die Kernstadt vorzuhalten. Die Kommune hat vier potenzielle Gewerbestandorte (Beinhorn, Ehlershausen, Burgdorf-Nordwest, Sorgenen) für Fachgutachten ausgewählt, um die Restriktionen einer Gewerbeflächenentwicklung bzw. das wirtschaftliche Risiko der städtebaulichen Realisierung einschätzen zu können.

› **Erweiterung Gewerbepark Pattensen:** Es sollen ca. 18 ha Ansiedlungsflächen sowohl für mittelständische Betriebe im weiteren Einzugsradius wie auch Erweiterungsflächen für kleine und mittlere ansässige Unternehmen geschaffen werden. Für das Plangebiet westlich und nördlich des bereits ansässigen Rechenzentrums der Finanz Informatik besteht zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der jedoch aufgrund erheblicher Artenschutzrestriktionen (nachgewiesene Feldhamsterpopulation) bisher nicht vollzugsfähig ist. Das Vorgehen zur Artenschutzuntersuchung wird von der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover fachlich begleitet.

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

## IMPRESSUM



**Region Hannover**  
Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

### **Text und Redaktion**

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung  
Region Hannover

### **Karten**

Team Mediengestaltung Region Hannover

### **Gestaltung**

neuwaerts GmbH

### **Ausgabe**

07.20/1

### **Stand**

07/2020

### **Druck**

Team Medienservice Region Hannover