



Standortinformationen

Ausgabe 3/2018

## GEWERBEFLÄCHENMONITORING 2018

### LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG 2025

Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots

# 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.

Für das diesjährige Monitoring wurde im Rahmen eines Gemeinschaftsprojekts mit allen 21 regionsangehörigen Kommunen und der Regionalplanung ein Handlungsrahmen für die mittelfristige Gewerbeflächenentwicklung bis 2025 erarbeitet. Zudem wurde die Breitbandanbindung als neues, wichtiges Qualitätskriterium des Gewerbeflächenangebotes in das Monitoring aufgenommen.

Die Entwicklung des Handlungsrahmens wurde durch Georg Consulting unterstützt, um Flächenpotenziale nach Nutzungsgruppen differenzierter zu bewerten und Engpässe in der Infrastrukturausstattung aufzuzeigen.

Die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen verdeutlichen, dass in einigen Kommunen bereits deutliche Flächenengpässe bestehen und der Nutzung von Brachflächen- und Innenentwicklungspotenzialen noch mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden muss.

Nur durch eine gemeinsame kommunal abgestimmte Flächenentwicklung kann langfristig ein marktgerechtes Flächenangebot mobilisiert werden.

**Alexander Skubowius**

Fachbereichsleitung Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung  
Region Hannover

# 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	<b>15</b>
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 nach 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
<b>4. Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen</b>	<b>28</b>
4.1 Gewerbebrachen in der Region Hannover im Überblick	29
4.2 Gewerbebrachen und allgemeines Gewerbebaulandangebot im Vergleich	31
<b>Gebietskarte</b>	<b>34</b>
<b>5. Vorschauflächen: Planungsabsichten für Flächenneuausweisungen</b>	<b>36</b>
<b>6. Standorttypen und Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials</b>	<b>38</b>
6.1 Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen	39
6.2 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials	40
<b>7. Handlungsansätze für die Gewerbeflächenentwicklung</b>	<b>42</b>
7.1 Grundbedarf für die kommunale Eigenentwicklung	42
7.2 Regionale Arbeitsstättenschwerpunkte	43
7.3 Schwerpunktstandorte für die überregionale Vermarktung	44
7.4 Zukunftsstandorte für wissenschaftsorientiertes Gewerbe, urbane Produktion und Dienstleistungen	46
7.5 Innenentwicklung und Transformation im Gewerbeflächenbestand	47
7.6 Revitalisierung von Brachen für erfolgversprechende Nutzungskonzepte	48
7.7 Regionaler Investitionsfonds für die Gewerbeflächenentwicklung	49
<b>Impressum</b>	<b>50</b>

## 1. ZUSAMMENFASSUNG

- Der **Gesamtumsatz** baureifer Gewerbegrundstücke beträgt 2017 insgesamt 33,7 ha und liegt etwa 50 % unter dem Vorjahreswert (68,3 ha) sowie weit unterhalb des langjährigen Durchschnittsumsatzes seit 1992 von 61,2 ha.
- Beim **Flächenumsatz** liegt Langenhagen mit 10,1 ha (30 %) an der Spitze, gefolgt von der LH Hannover (6,1 ha). **Kommunen mit den meisten Verkaufsfällen 2017** sind die Landeshauptstadt, Lehrte, Langenhagen und Barsinghausen.
- Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes 2017 hinsichtlich der **Größenklassen** liegt in drei Vierteln der Flächen bis 5.000 qm, das entspricht etwa dem langjährigen Mittel (75 %).
- Der **Umsatz von Gewerbeflächen mit sehr guter überregionaler Verkehrsanbindung** (maximal 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) ist von 38 % auf 46 % gestiegen und liegt damit über dem langjährigen Mittel (39 %).
- Der **Durchschnittspreis aller verkauften Grundstücke** liegt – unverändert gegenüber dem Vorjahr – bei 86 €/qm, der langjährige Durchschnitt bei 73 €/qm.
- **Herkunft der Grundstückskäufer:** 74,5 % kommen aus der jeweiligen Kommune, im Vorjahr waren es 70,5 %. Der Anteil überregionaler Ansiedlungen ist mit 2 % deutlich rückläufig (Vorjahr 9 %), womit er auch unterhalb des Durchschnitts der Gesamtperiode liegt (8 %).
- Bei den **Anfragen nach Gewerbegrundstücken** ist der überregionale Anteil leicht gestiegen, und zwar von 27 % auf 32 %. Deutlich stärker nachgefragt mit 39,5 % sind Grundstücke zwischen 2.000 und 5.000 qm (29 % 2016), stark rückläufig mit 28 % ist die Nachfrage nach kleinen Flächen bis 2.000 qm (2016: 42 %). Bezogen auf Nutzergruppen belegte das „verarbeitende Gewerbe/Handwerk“ mit 22 % den ersten Rang, gefolgt von „Logistik, Speditionen und Fuhrunternehmen“ mit 16 %.
- Das **Gewerbeflächenangebot** (Stand Mai 2018) hat sich mit 788,5 ha gegenüber dem Vorjahr in der Bilanz geringfügig auf 775 ha erhöht. Gleichwohl ist seit 2013 ein Rückgang von ca. 15 % zu verzeichnen. Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert sich das Angebot in
  - 90,8 ha sofort vermarktbar B-Plan-Flächen (erschlossen, kommunales Eigentum),
  - 190,7 ha später vermarktbar B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum),
  - 507 ha F-Plan-Flächen (ohne B-Plan).
- **Rund 6 % aller Gewerbeflächen** (38 ha) sind sowohl **sehr verkehrsgünstig** (< 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) gelegen als auch **somit 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 seitens der Betriebe und Projektentwickler von Interesse. Das Flächenpotenzial der GI-Flächen in F- und B-Plänen beträgt 91 ha (Vorjahr 112,5 ha). Etwa **42 ha** davon besitzen wegen ihrer Autobahnnahe und zusammenhängenden Flächen von mindestens 5 ha **tatsächlich Logistikqualität**, darunter 30 ha in Laatzen/Rethen-Ost und 5 ha in Wedemark/Berkhof.
- Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, werden seit 2013 zusätzlich zum Flächenangebot **potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen** erfasst. Es handelt sich um **20 Objekte mit 106 ha** (Vorjahr 33 Flächen mit 178,5 ha), davon befinden sich 59 % in der LH Hannover. Altlasten und/oder Altbebauung verhindern bei diesen Flächen derzeit eine Nachnutzung und begründen einen i. d. R. jahrelangen Leerstand. Die Region Hannover fördert seit 2016 Pilotprojekte in den Kommunen zur Reaktivierung von Gewerbebrachen. Entsprechend geförderte **städtebauliche Planungskonzepte** für die **Zuckerfabrik Weetzen** (3,4 ha; Stadt Ronnenberg), das **VION-Gelände in Wunstorf** (6,4 ha) sowie das **Hüttengelände in Neustadt a. Rbge.** (12 ha) befinden sich in der Umsetzung.

- Zzt. sind in den Kommunen **Vorschauf Flächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen) in einer Größenordnung von ca. 523 ha (2017: 627 ha) in der Diskussion. Der Anteil besonders autobahnnaher Vorschauf Flächen (< 2 km, ohne Ortsdurchfahrt) hat sich mit 55,5% gegenüber dem Vorjahr (36 %) stark erhöht. Nach Einschätzung der Kommunen können diese Flächen erst mittel- bis langfristig in Baurecht überführt werden.
- Die **Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen** (B- und F-Plan-Flächen sowie Brachen und Vorschauf Flächen, einschließlich Mehrfachzuordnungen):

  - Industrie und Produktion 730 ha
  - Logistik 346 ha
  - Handwerk und Gewerbe 320 ha
  - Dienstleistungen 91 ha
  - Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe 15,5 ha
- Auf der Grundlage des Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre wurde die **rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots der B-Plan-Flächen in Jahren** ermittelt. In nur acht der 21 Kommunen liegt die Reichweite des Flächenangebots oberhalb der kritischen Fünf-Jahres-Grenze – ein Zeitraum, der im Durchschnitt für die Überplanung und Erschließung neuer F-Plan- oder Vorschauf Flächen benötigt wird. Gehrdn, Hemmingen und Wennigsen verfügen aktuell über kein Gewerbeflächenangebot mit B-Plan mehr. Bezogen auf die Standorttypen ist vor allem die rechnerische Reichweite für Logistikflächen (ca. ein Jahr) als besonders kritisch einzuschätzen.
- Die Region Hannover hat sich mit den Kommunen auf **Handlungsansätze für die Gewerbeflächenentwicklung** mit einem Zeithorizont bis 2025 verständigt. Diese beinhalten:

  - die Sicherstellung eines **ausreichenden Gewerbeflächenangebots** für alle Kommunen von mindestens fünf Jahren **als Grundbedarf**,
  - die Mobilisierung zusätzlicher Gewerbeflächen an den **Arbeitsstättenschwerpunkten des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP)**, insbesondere für Industrie und Produktion, Dienstleistungen und Logistik,
  - die Schaffung von **Schwerpunktstandorten für großbetriebliche Ansiedlungen** von Industrie- und Produktions- sowie Logistikbetrieben in ausreichender Dimensionierung für die überregionale Vermarktung an autobahnnahen Standorten (Grundlage: Logistikflächenkonzept der Region Hannover),
  - die **Mobilisierung** unzureichend genutzter **Innenentwicklungsareale** in Bestandsgewerbegebieten bzw. von Gewerbebrachen an geeigneten Standorten, um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen,
  - sowie die Prüfung und Einrichtung eines revolvingenden, **„Regionalen Gewerbeflächeninvestitionsfonds“**, um regional bedeutsame Vorhaben der Gewerbeflächenentwicklung in den Kommunen durch Darlehen fördern zu können.

## 2. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

**Die Nachfrageseite umfasst den tatsächlichen Flächenumsatz im Jahr 2017 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:

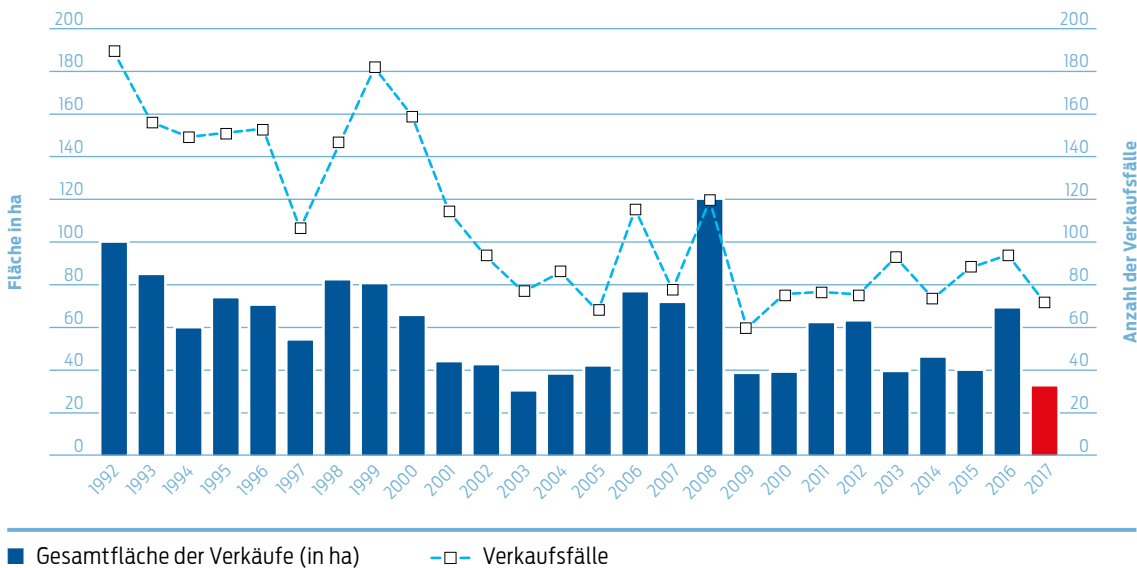
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hannover, Katasteramt (im Folgenden: Katasteramt), liefert anonymisierte Daten über baureife Gewerbeflächen (siehe [Auswertungen zu 2.1.1 bis 2.1.5](#)). Es handelt sich i. d. R. um unbebaute Grundstücke<sup>1</sup>, die nach 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 für großflächigen Einzelhandel. Weiterhin verfügen einige Kommunen über keine vollständige Übersicht aller veräußerten Gewerbegrundstücke, insbesondere wenn sie von privater Seite veräußert wurden. Insgesamt deckt das von den Kommunen gemeldete Flächenvolumen nur etwa die Hälfte des vom Katasteramt gemeldeten Flächenumsatzes ab. Auswertungen zu Nutzergruppen und Herkunft der Käufer, die sich auf die Kommunen als Datenquelle beziehen, können daher nur Tendenzaussagen liefern.

<sup>1</sup> Sog. „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 2017**



### 2.1.1

#### Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

Die Daten des Katasteramtes Hannover weisen für das Jahr 2017 einen Gesamtumsatz von 33,7 ha aus. Er lag etwa 51 % niedriger als der Vorjahreswert (68,3 ha) und weit unterhalb des Niveaus des langjährigen Durchschnittsumsatzes (1992 bis 2017) von 61,2 ha p. a.. Auch die Anzahl der Fälle hat sich im Jahr 2017 mit 71 gegenüber 98 Fällen 2016 erheblich reduziert. 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 durchschnittlich 80 Fällen stabilisiert. Die Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen.<sup>3</sup> Im Jahr 2017 lag der Durchschnittswert mit 4.800 qm allerdings weit unter dem Vorjahresschnitt (7.000 qm). Nur in sieben Fällen handelte es sich um Grundstücke > 1 ha.

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

- Beim Flächenumsatz für das Jahr 2017 (vgl. auch Abb. 2) steht die Stadt Langenhagen mit 10,1 ha bzw. 30 % des regionalen Gesamtumsatzes an der Spitze. An zweiter Stelle folgt die LH Hannover mit 6,1 ha Umsatz. Im Vergleich zum langjährigen Mittel seit 1992 erreichen Burgdorf, Langenhagen und Ronnenberg überproportionale Flächenumsätze
- Beim Umsatz über den Gesamtzeitraum seit 1992 nehmen die LH Hannover (300,6 ha), Lehrte (193,2 ha), Langenhagen (171,2 ha) und Barsinghausen (107,6 ha) Spitzenpositionen ein.
- In Bezug auf die Flächenverkäufe im Jahr 2017 liegt die LH Hannover mit 13 Fällen weit vorne, gefolgt von Ronnenberg und Wunstorf (je 6 Fälle).
- Die meisten Verkäufe im langjährigen Vergleich seit 1992 entfallen auf Hannover mit 469 Fällen, gefolgt von Neustadt a. Rbge. (203), Wunstorf (189) sowie Isernhagen und Lehrte (je 185).

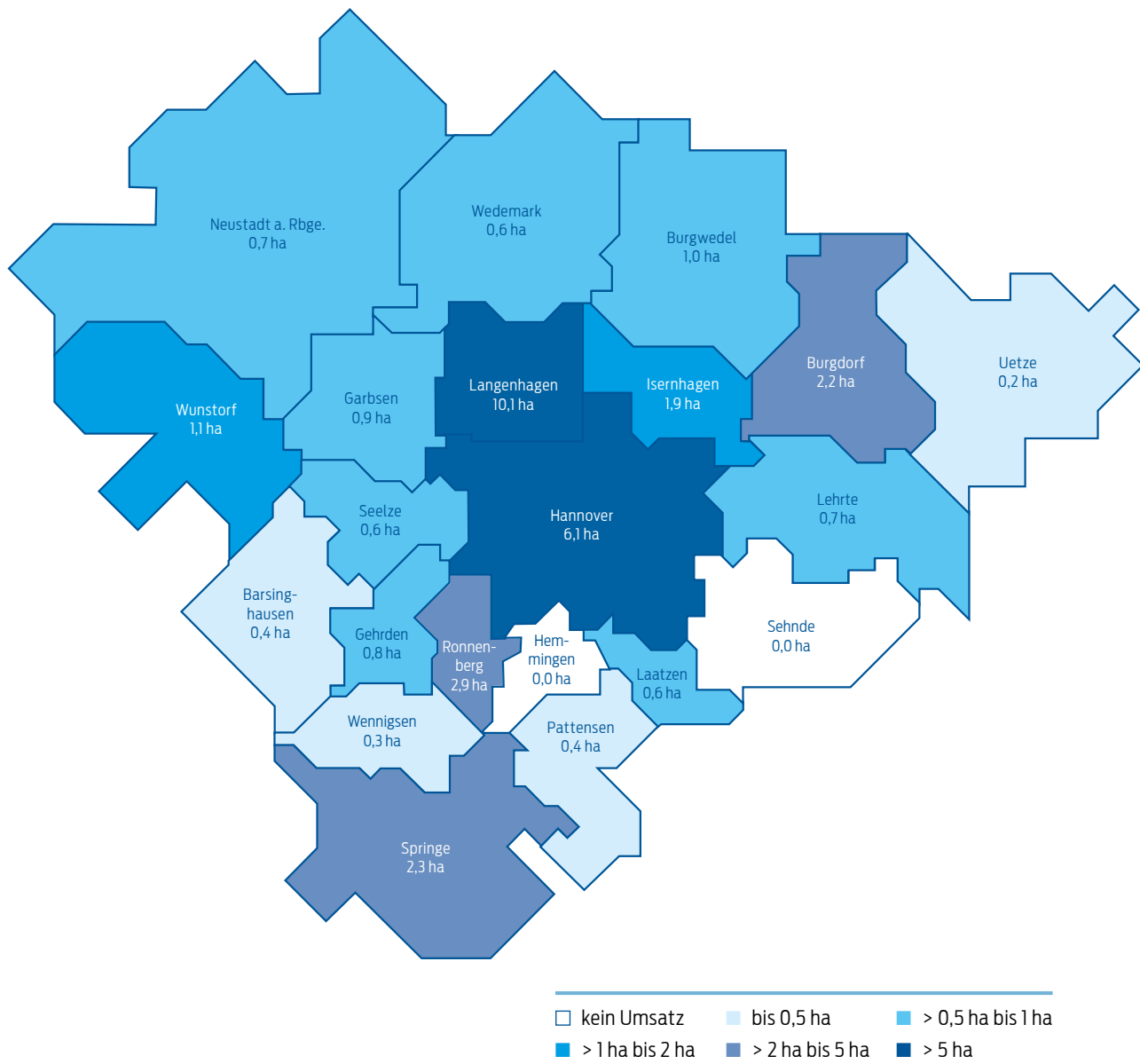
<sup>3</sup> In den Jahren 1992 bis 2003 lag die Durchschnittsgröße je Flächenverkauf bei 0,47 ha, im Zeitraum 2004 bis 2016 ist sie auf 0,67 ha gestiegen.

**Tab. 1: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen seit 1992**

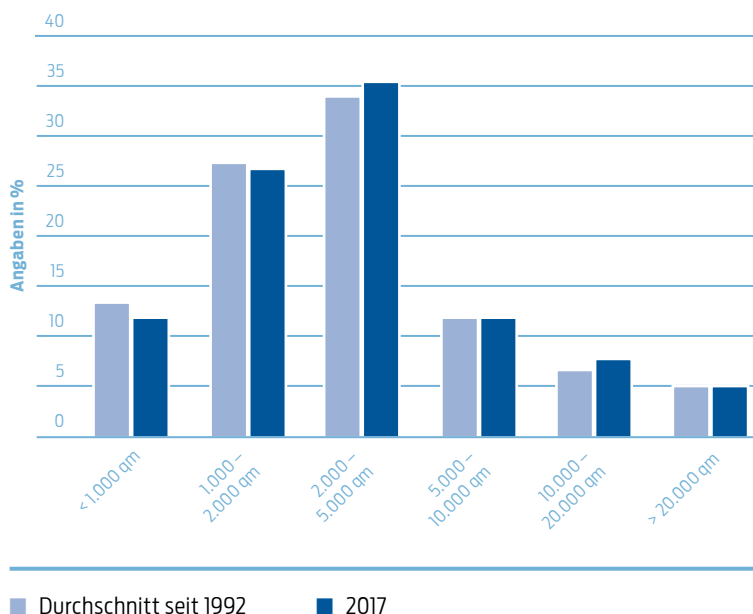
Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2017 (in ha)	Fläche p. a. 1992 bis 2017 (in ha)	davon 2017 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2017	davon 2017
Barsinghausen	107,6	4,1	0,4	95	1
Burgdorf	33,4	1,3	2,2	100	5
Burgwedel	30,6	1,2	1,0	78	1
Garbsen	84,8	3,3	0,9	153	2
Gehrden	24,7	1,0	0,8	96	4
Hemmingen	23,2	0,9		96	
Isernhagen	66,9	2,6	1,9	185	4
Laatzen	47,1	1,8	0,6	141	5
Langenhagen	171,2	6,6	10,1	153	5
Lehrte	193,2	7,4	0,7	185	2
LH Hannover	300,6	11,6	6,1	469	13
Neustadt a. Rbge.	73,9	2,8	0,7	203	5
Pattensen	37,1	1,4	0,4	56	2
Ronnenberg	22,5	0,9	2,9	61	6
Seelze	34,1	1,3	0,6	102	2
Sehnde	66,4	2,6		99	
Springe	43,5	1,7	2,3	92	3
Uetze	45,7	1,8	0,2	100	1
Wedemark	97,5	3,8	0,6	166	2
Wennigsen	12,8	0,5	0,3	52	2
Wunstorf	88,8	3,4	1,1	189	6
<b>Summe</b>	<b>1.605,6</b>	<b>61,8</b>	<b>33,8</b>	<b>2.871</b>	<b>71</b>



**Abb. 2: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2017**



**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 2017 im Vergleich zum Gesamtzeitraum seit 1992 dar. 74 % des Umsatzes 2017 umfassen kleine und mittlere Flächen bis 5.000 qm, das entspricht dem langjährigen Durchschnitt (75 %). Innerhalb der Gruppen ergeben sich nur geringe Abweichungen zum langjährigen Mittel (maximal +/- 1 Prozentpunkt).

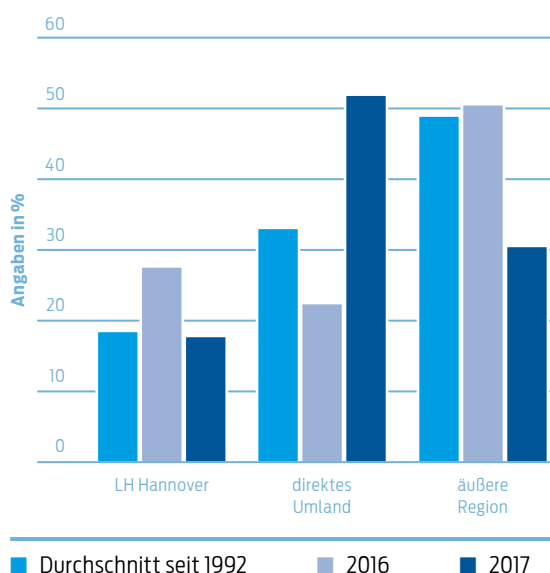
### 2.1.3

#### Regionale Verteilung des Flächenumsatzes

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen Teilzonen (LH Hannover, direktes Umland, äußere Region)<sup>4</sup> ist zu erkennen (Abb. 4), dass der Anteil des direkten Umlandes am Gesamtumsatz 2017 mit 50 % weit über dem langjährigen Durchschnitt (33 %) und auch dem Vorjahreswert (22 %) liegt. Dementsprechend stark rückläufig ist der Anteil der Flächenverkäufe in der äußeren Region mit 30,5 % 2016 gegenüber 48 % im Vorjahr bzw. 50 % im Durchschnitt des Gesamtzeitraums. In der LH Hannover liegt der Wert mit 18 % in etwa auf dem langjährigen Niveau (19 %).

<sup>4</sup> Dem direkten Umland (angrenzend an die LH Hannover) werden die Kommunen Garbsen, Gehrden, Hemmingen, Isernhagen, Laatzen (mit Ausnahme der Ortschaft Gleidingen), Langenhagen, Ronnenberg und Seelze sowie die Ortschaften Ahlten (Lehrte) und Höver (Sehnde) zugerechnet. Zur äußeren Region zählen die Kommunen Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Lehrte (mit Ausnahme der Ortschaft Ahlten), Neustadt a. Rbge., Pattensen, Sehnde (mit Ausnahme der Ortschaft Höver), Springe, Uetze, Wedemark, Wennigsen und Wunstorf sowie die Ortschaft Gleidingen (Laatzen).

**Abb. 4: Flächenumsatz baureifer Gewerbegrundstücke nach regionalen Teilzonen**



## 2.1.4

### Flächenumsatz nach Verkehrsanbindung

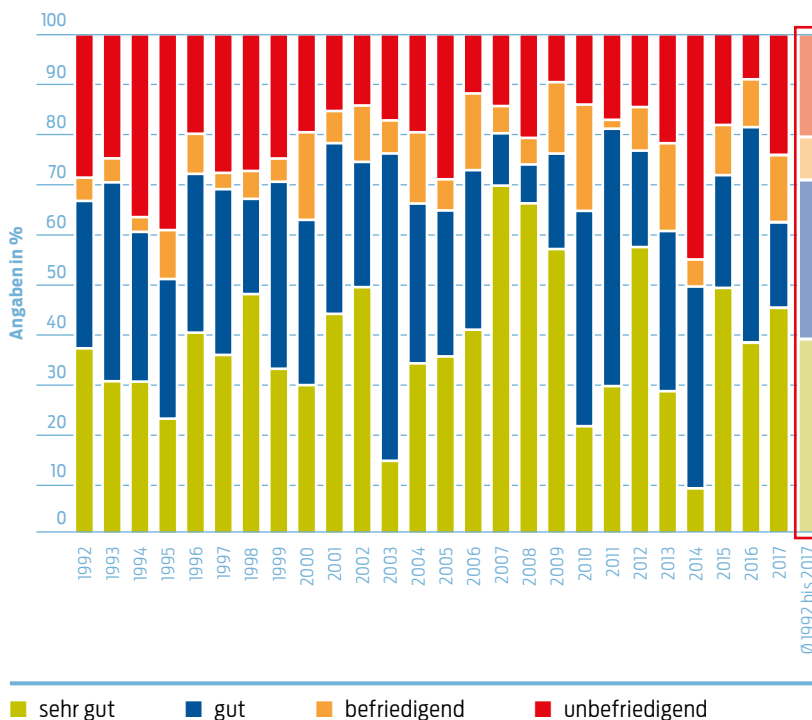
Der Flächenumsatz in Abhängigkeit von der **Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung** (Entfernung zur nächsten BAB-Anschlussstelle) unterlag in der Gesamtperiode starken jährlichen Schwankungen (Abb. 5):

- ▶ Der Hektar-Umsatz von **Flächen mit sehr guter Autobahnanbindung**<sup>5</sup> (maximal 2 km zur nächsten Anschlussstelle, ohne Ortsdurchfahrt) ist von 38 % im Jahr 2016 auf 46 % stark gestiegen und liegt damit auch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (39 %). Von den 17 Kauffällen kommen allein sieben Fälle aus dem Expo-Park in der LH Hannover. Mit durchschnittlich 9.200 qm handelt es sich um relativ große Grundstücke.
- ▶ **Flächen mit guter Anbindung an die Autobahn** (bis 5 km, überwiegend mit Ortsdurchfahrt) erreichen im Jahr 2017 mit 17 % ein weitaus geringeres Volumen gegenüber dem Vorjahr (44,5 %). Auch der Durchschnittsumsatz der Gesamtperiode (32 %) wird deutlich unterschritten. Die Durchschnittsgröße dieser 20 Flächen ist mit ca. 2.800 qm vergleichsweise gering. Wunstorf (sechs Fälle) und Laatzen (fünf Fälle) ragen aus dieser Gruppe heraus.

- ▶ Leicht erhöht hat sich das Umsatzvolumen von Grundstücken mit **befriedigender überörtlicher Verkehrsanbindung** (BAB-Anschlussstelle 5 bis 10 km): Sie erreichen 13 % gegenüber 8 % im Vorjahr und übertreffen den langjährigen Schnitt von ca. 9 %. Es handelte sich um zehn Fälle, davon fünf aus Burgdorf. Die Durchschnittsgröße beträgt 4.500 qm.
- ▶ Stark gestiegen ist der Umsatz von Flächen an **besonders autobahnfernen Standorten** (> 5 km) und zwar von 9,5 % im Vorjahr auf 24 %. Auch der Langjahreswert von 21 % wird leicht übertroffen. Von insgesamt 24 Kauffällen stammen sechs aus Ronnenberg, fünf aus Neustadt a. Rbge. und fünf aus Gehrden. Die Durchschnittsgröße beträgt 3.300 qm.

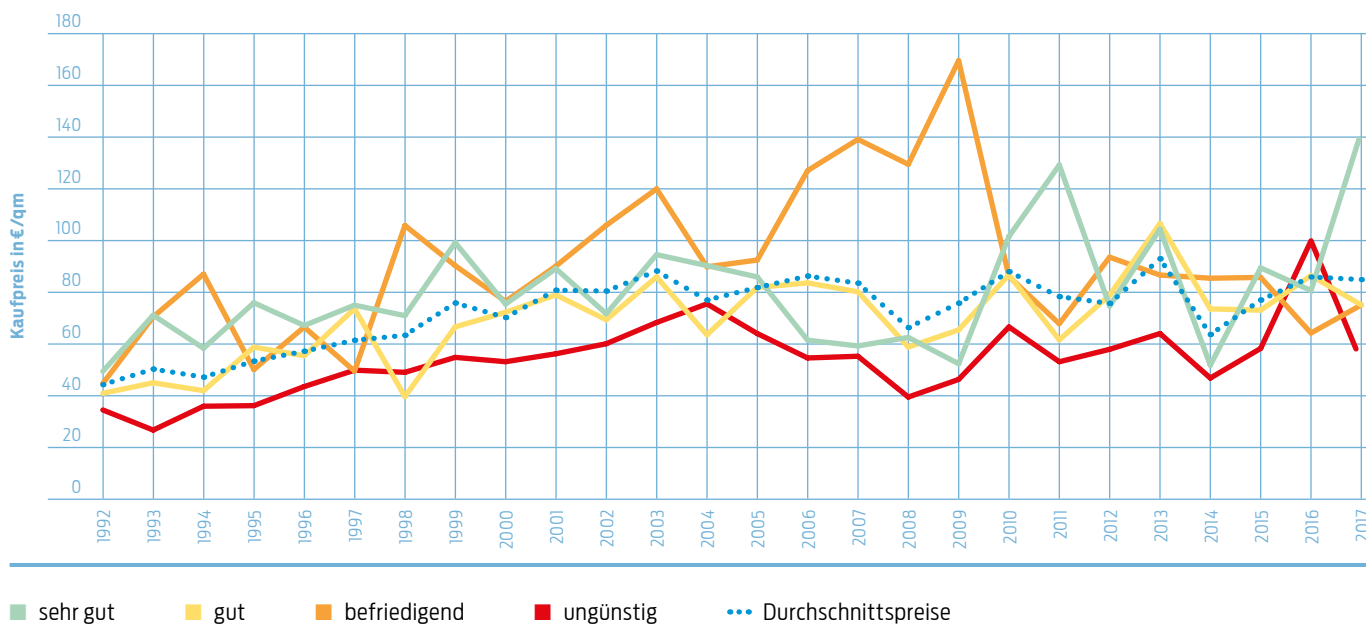
<sup>5</sup> sehr gut = maximal 2 km zur Autobahnanschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt, gut = maximal 5 km bzw. < 2 km mit Ortsdurchfahrt, befriedigend = > 5 bis 10 km, ungünstig = > 10 km bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle

**Abb. 5: Flächenumsatz nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung**



■ sehr gut ■ gut ■ befriedigend ■ unbefriedigend

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



### 2.1.5 Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise

Die Durchschnittspreise für Flächen sind in hohem Maße abhängig von der verkehrlichen Anbindungsqualität. Vor allem Flächen in der LH Hannover verfügen je nach Nutzungseignung (Büro, Einzelhandel, Industriegebiet, Logistik) über ein sehr differenziertes Preisgefüge.

Der Durchschnittspreis der Flächenumsätze liegt 2017 wie im Vorjahr unverändert bei 86 €/qm (Abb. 6). Für Flächenverkäufe mit sehr guter Autobahnanbindung (< 2 km, ohne Durchfahrt) erhöht sich der Durchschnittspreis allerdings sehr stark von 81 auf 141 €/qm.<sup>6</sup> Ein weniger starker Preisanstieg ist bei Flächen mit befriedigender Erreichbarkeit (5 bis 10 km) zu beobachten, und zwar von 64 auf 75 €/qm. Dagegen verzeichnen Flächenumsätze mit ungünstiger Verkehrsanbindung (> 10 km bis zur Autobahn) einen starken Preisrückgang von 100 auf 58 €/qm. Ein Rückgang in geringerem Maße ist bei Flächen mit guter Autobahnanbindung (2 bis 5 km, Anstieg von 86 €/qm auf 77 €/qm) erkennbar.

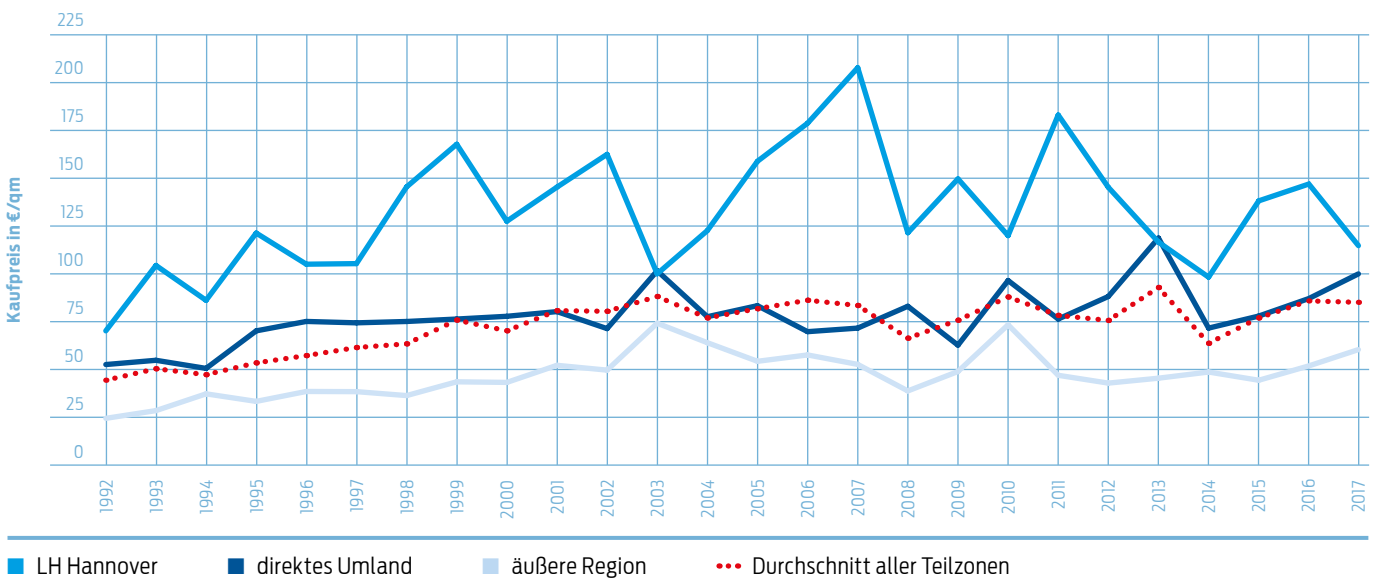
Die Entwicklung der **Durchschnittspreise der veräußerten Flächen, differenziert nach regionalen Teilzonen**, zeigt im Zeitvergleich (Abb. 7), dass der Durchschnittswert über alle regionalen Teilzonen hinweg mit 86 €/qm gegenüber 2016 konstant geblieben ist. Dabei fällt jedoch ins Auge, dass der Durchschnittspreis der Umsätze in der LH Hannover von 147 auf 115 €/qm stark rückläufig ist, während er im direkten Umland von 87 auf 100 €/qm und in der äußeren Region von 52 auf 61 €/qm leicht gestiegen ist.

<sup>6</sup> Ausschlaggebend waren zwölf Kauffälle aus Hannover/Expo Park, Isernhagen/Altwarmbüchen und Langenhagen mit über 120 €/qm Kaufpreis.

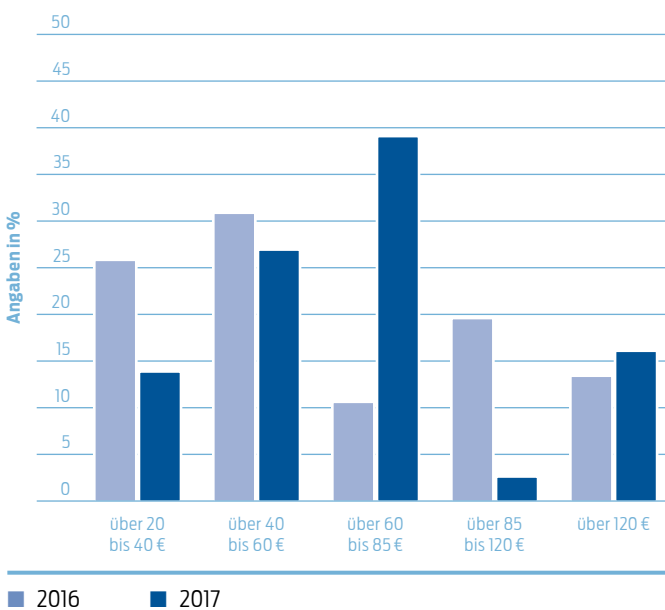
Beim Vergleich des **Flächenumsatzes nach Preisgruppen** für die Jahre 2016 und 2017 fällt auf (Abb. 8), dass der Anteil der Verkäufe im mittleren Preissegment von 60 bis 85 €/qm von 10,5 auf 39 % besonders stark zugenommen hat. Stark rückläufig ist dagegen der Umsatz teurerer Flächen

von 85 bis 120 €/qm von 19,5 auf 3 % sowie preisgünstiger Flächen bis 40 €/qm von 26 auf 14 %. In den übrigen Preissegmenten – 40 bis 60 €/qm bzw. über 120 €/qm – sind nur geringe Anteilsverschiebungen (+/- 3 Prozentpunkte) erkennbar.

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



**Abb. 8: Kauffälle nach Preisgruppen**



## 2.1.6

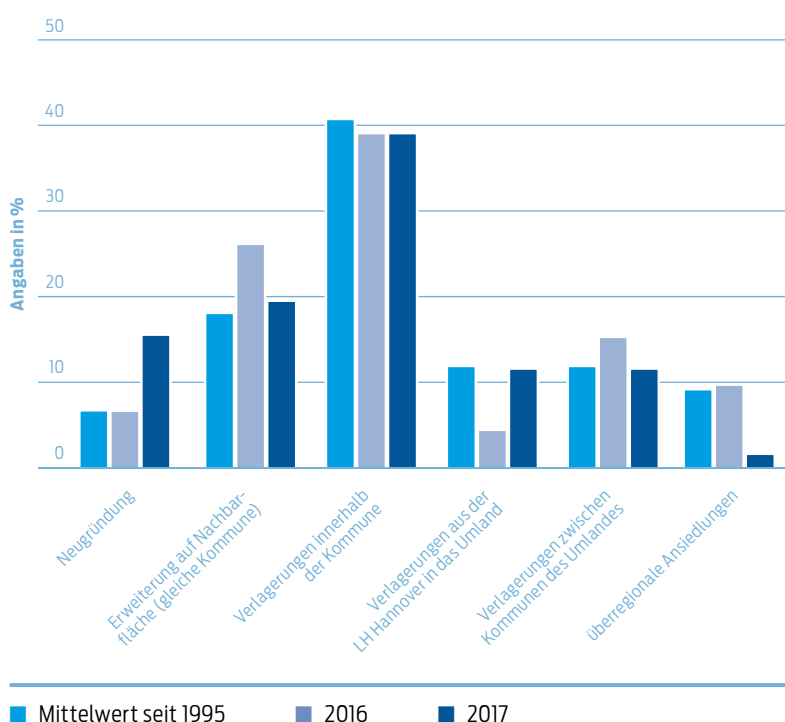
### Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Grundstückskäufer und Nutzergruppen

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 2017 liegen von den Kommunen knapp 1.230 verwertbare Kauffälle vor, darunter 51 für das Jahr 2017.<sup>7</sup> Eine systematische Dokumentation der Verkaufsfälle nach Kommunen ist insofern eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen.

Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Grundstückskäufer** zeigt (Abb. 9), dass diese im Jahr 2017 zu 74,5 % aus derselben Kommune kommen (Neuansiedlungen, Erweiterungen im jeweiligen Gewerbegebiet oder Verlagerungen innerhalb der Kommune). Der Wert liegt etwas über dem langjährigen Mittel (66 %) und hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert (72 %). Auffällig ist, dass der Anteil der Neugründungen von 6,5 auf 16 % gestiegen ist und damit deutlich über dem langjährigen Mittel (7 %) liegt. Der Anteil von Erweiterungen am vorhandenen Standort durch Erwerb einer Nachbarfläche hat dagegen von 26 auf 20 % gegenüber 2016 abgenommen, das entspricht etwa dem Langjahresschnitt (18 %). Verlagerungen aus der Stadt Hannover ins Umland legen von 4 auf 12 % deutlich zu (langjährig 14 %). Ein auffälliger Rückgang von 9 auf 2 % ist bei überregionalen Ansiedlungen zu beobachten, diese liegen auch unter dem langjährigen Mittel von 8 %.

Bei den Fallzahlen der **Grundstücksverkäufe nach Nutzungen** bilden die Gruppen „unternehmensnahe sonstige Dienstleister“ mit sieben Verkäufen, „Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen“ mit sechs Fällen sowie „unternehmensnahe IuK-Dienstleister“ mit fünf Ansiedlungen die Spitzengruppen. Beim Flächenvolumen liegt die Nutzergruppe „Logistik/Speditionen“ mit 28 % an der Spitze, gefolgt von „Großhandel“ 21 % und „verarbeitendem Gewerbe“ mit 13 %.

Abb. 9: Flächenverkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer



<sup>7</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 (zum Teil erst ab 2000 verfügbar).

## 2.2 Grundstücksanfragen

Weitere qualitative Aussagen zur Gewerbeflächenanfrage bietet die Auswertung der Anfragen im Hinblick auf Herkunft, die gewünschte Grundstücksgröße und Anforderungen an den Standort. Hierzu liegen für 2017 insgesamt 165 verwertbare Fälle vor.<sup>8</sup> Davon hatten sich 73 Anfragen zwischenzeitlich erledigt, überwiegend weil nach näherer Prüfung die Flächenangebote nicht den Vorstellungen der Interessenten entsprachen. Bei weiteren 75 Fällen war die Bearbeitung noch nicht abgeschlossen, in neun Fällen wurden konkrete Ansiedlungsverhandlungen geführt, acht Fälle mündeten bis Jahresende in einen Flächenverkauf.<sup>9</sup>

### 2.2.1

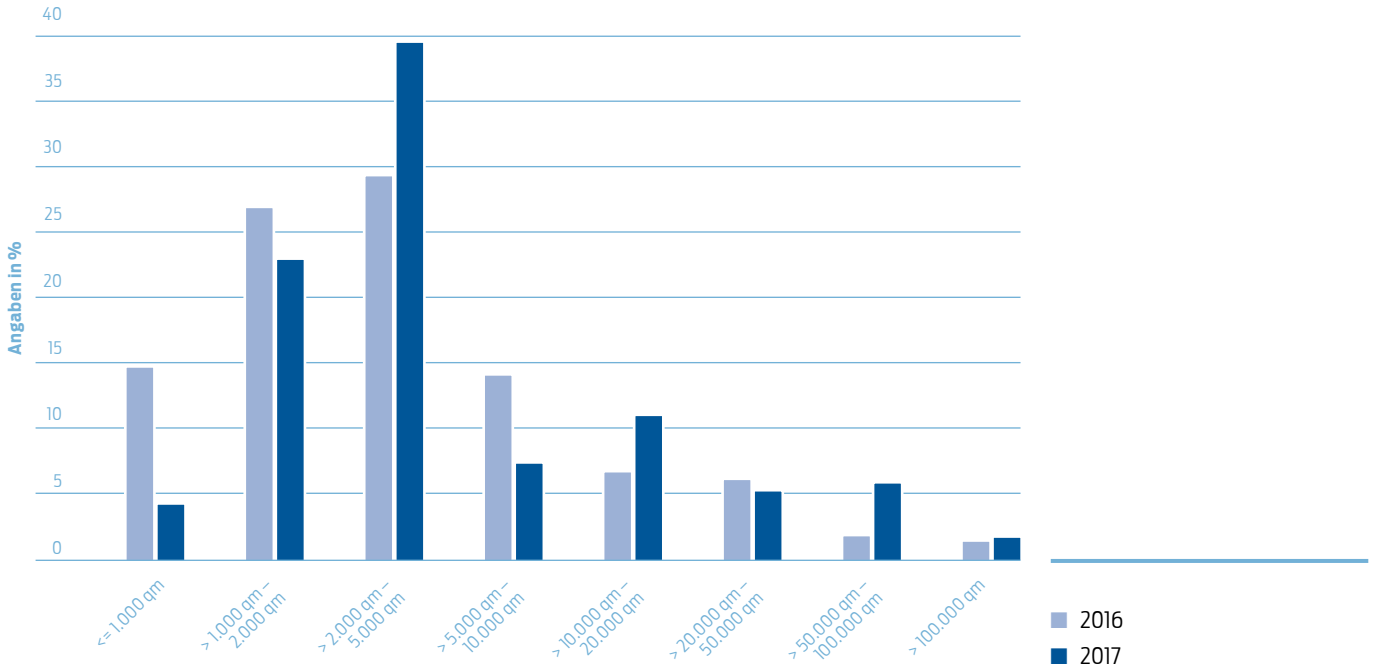
#### Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen

Bei den Flächenanfragen hat der Anteil kleiner Grundstücke bis 2.000 qm mit 28 % gegenüber 41 % 2016 stark abgenommen, der Anteil von Grundstücken zwischen 2.000 und 5.000 qm dagegen deutlich zugenommen. Rückläufig von 14 auf 8 % ist auch der Anteil von mittelgroßen Flächen zwischen 5.000 und 10.000 qm. Alle übrigen Gruppen verzeichnen nur geringe Veränderungen zum Vorjahr (Abb. 10).

<sup>8</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>9</sup> Diese Flächenverkäufe sind im Abschnitt 2.1 berücksichtigt worden.

Abb. 10: Anfragen nach Größe der Grundstücke



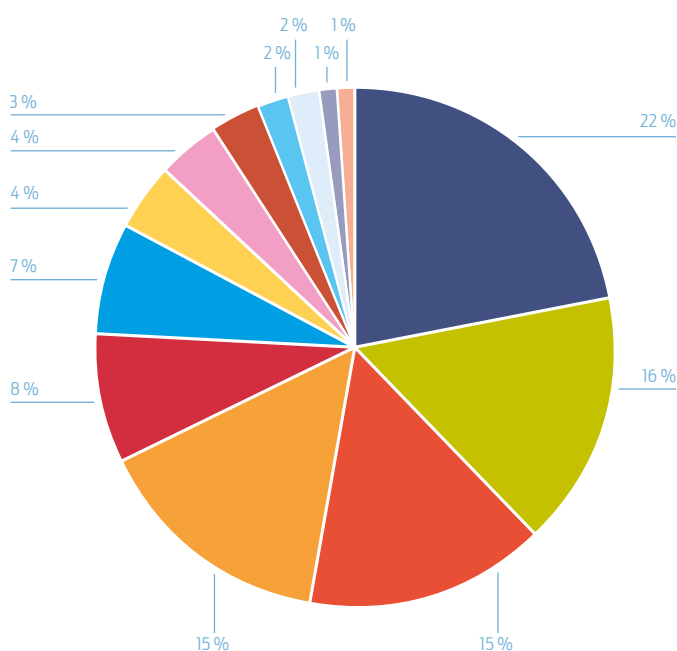
## 2.2.2

### Anfragen nach Nutzergruppen

Eine Aufschlüsselung nach Nutzergruppen zeigt, dass das verarbeitende Handwerk/Werkstätten, das meist Grundstücke bis 5.000 qm benötigt, mit 22 % an der Spitze der Anfragen steht (Abb. 11). Auf dem zweiten Platz folgen Logistik, Speditionen, Fuhrunternehmen mit 16 %; i. d. R. fragt diese Gruppe Flächen ab 20.000 qm nach. Unternehmensnahe Dienstleister, die je nach Spezifikation (eher büroähnlich wie bspw. Unternehmensberater oder IT-Dienstleister bzw. eher gewerblich orientiert wie z. B. Messebau oder Gebäudereinigung) sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen suchen, nehmen mit 15 % den dritten

Rang ein. Auf vierter Position stehen Gesuche für Industriebetriebe und verarbeitendes Gewerbe mit knapp 15 %; die Grundstücksgrößen streuen hier sehr stark. Anfragen aus dem Baugewerbe, Baustoffhandel, -lager liegen mit 8 % auf Platz 5; hier werden üblicherweise Flächen bis 5.000 qm gesucht. Mit 7 % folgen dann Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen (unterschiedliche Grundstücksgrößen). Diese sechs Gruppierungen machen zusammen etwa 84 % des Flächenumsatzes aus. Alle übrigen Nutzergruppen spielen eine untergeordnete Rolle.

Abb. 11: Flächenanfragen 2017 nach Nutzergruppen



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

## 2.2.3

### Anfragen nach Standortanforderungen

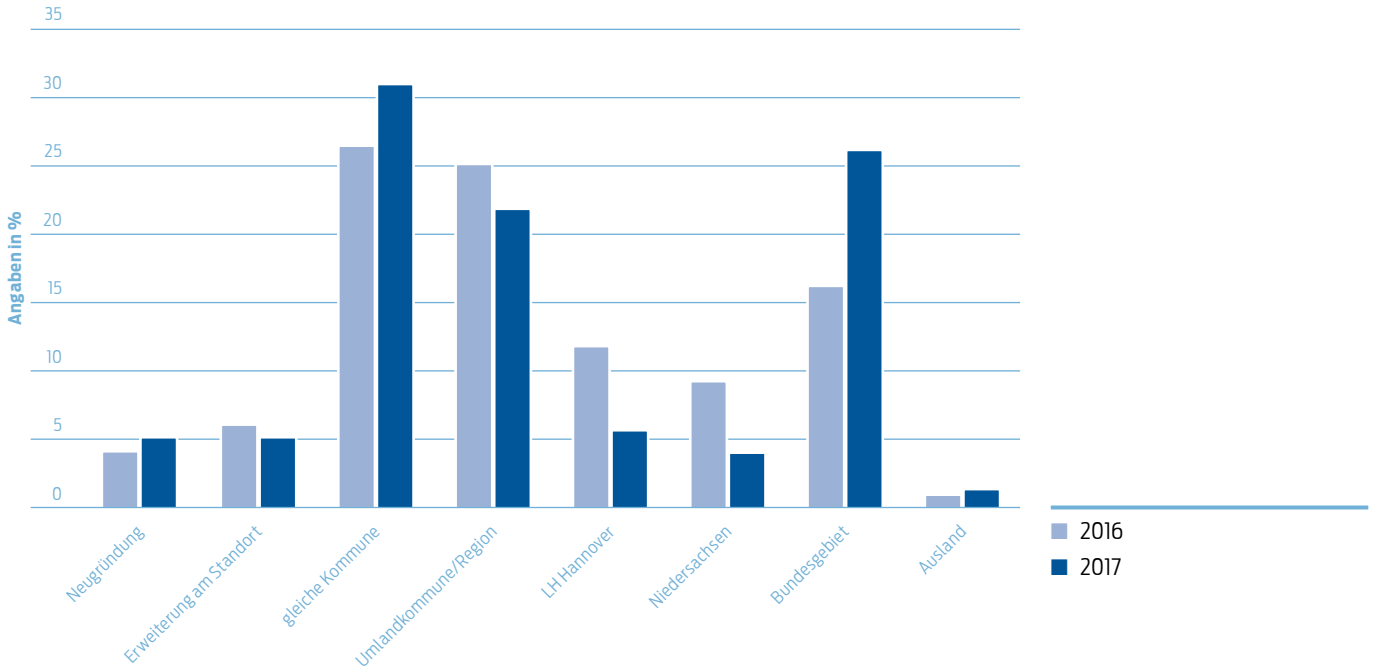
Bei den Anforderungen an das gesuchte Grundstück<sup>10</sup> liegt das Kriterium „gute Verkehrsanbindung (allgemein)“<sup>11</sup> mit 26 % (Vorjahr 28 %) der Nennungen an der Spitze (Abb. 12), auf den Positionen 2 und 3 folgen „Fläche in der bisherigen Standortkommune“ mit 20 % (Vorjahr 19 %) und „Autobahnanbindung“ mit 14,5 % (19 %). Eine „gute ÖPNV-Anbindung“ steht mit 9 % (2016: 12 %) an vierter Stelle der Nennungen. Für 9 % ist die Lage in einer bestimmten Teilregion das wichtigste Kriterium, 6 % suchen eine Fläche, die sofort bebaubar ist (Baurecht). Alle übrigen Kriterien wurden im Einzelnen in weniger als 5 % der Fälle genannt und zusammengefasst (Sonstige).

<sup>10</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.

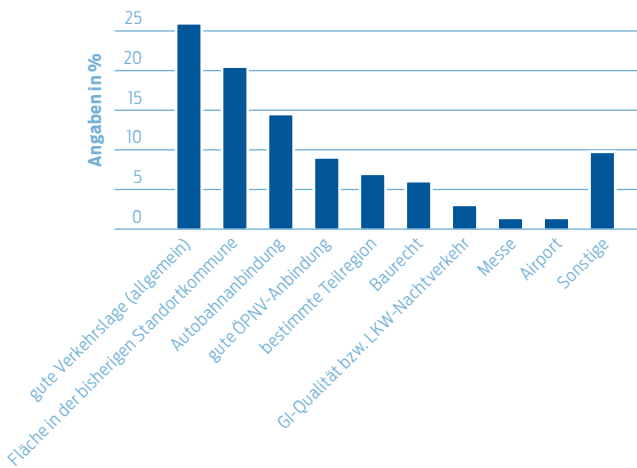
<sup>11</sup> „Gute Verkehrsanbindung (allgemein)“ umfasst Fälle, in denen eine gute Verkehrsanbindung, aber nicht explizit die Nähe zur Autobahn genannt wurde. Es ist jedoch zu vermuten, dass dies häufig eine gute Autobahnanbindung impliziert.



**Abb. 13: Flächenanfragen nach Herkunft**



**Abb. 12: Flächenanfragen nach Standortanforderungen**  
(einschließlich Mehrfachnennung)



## 2.2.4

### Herkunft der Anfragen

Bei Auswertung der Anfragen nach Herkunft zeigt sich (Abb. 13), dass der überregionale Anteil (Summe von Niedersachsen, Bundesgebiet, Ausland) gegenüber dem Vorjahr von 27% auf 32% leicht gestiegen ist, hierunter vor allem der Anteil von Anfragen aus dem übrigen Bundesgebiet (von 16 auf 26%). Mit 68% fallen dementsprechend Anfragen aus der Region stärker ins Gewicht (2016: 73%).<sup>12</sup> In dieser Gruppe der regionalen Anfragen verzeichnen Verlagerungen innerhalb derselben Kommune mit 30,5% einen leichten Anstieg (26%), während vor allem Verlagerungen von der LH Hannover in Umlandkommunen deutlich an Bedeutung einbüßen (Rückgang von 12% auf 6%).

<sup>12</sup> Intraregionale Anfragen umfassen „Neugründungen“, „gleiche Kommune“ (Anfragen aus der eigenen Kommune), „LH Hannover“ (Anfragen bei einer Umlandkommune, die aus der LH Hannover stammen) und „Umlandkommune“ (Anfragen bei einer Umlandkommune, die eine andere Umlandkommune als Ziel nannten). Anfragen bei der LH Hannover, die die LH Hannover selbst als Ziel nannten, wurden der Kategorie „gleiche Kommune“ zugeordnet.

## 3. GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

### 3.1 Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick

Das Gewerbeflächenangebot bezieht sich auf unbebaute<sup>13</sup>, gewerblich nutzbare Flächen<sup>14</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-Plan-Änderung und B-Plan-Aufstellung im Parallelverfahren. Andererseits werden in manchen Fällen zwar B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse gefasst, das Verfahren wird dann aber – oft über Jahre – nicht weiterverfolgt, weil z. B. ein Nutzungsinteressent sein Vorhaben zurückgestellt hat. Daher sagt allein die Tatsache, ob ein B-Plan-Verfahren eingeleitet wurde oder eine Fläche nur im F-Plan dargestellt ist, wenig über die zeitliche Mobilisierbarkeit aus.

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

Das Gewerbeflächenangebot in F- und B-Plänen beträgt insgesamt 788,5 ha und hat sich damit in der Gesamtbilanz gegenüber dem im Vorjahr (775,1 ha) kaum erhöht. Davon stehen aktuell nur 90,9 ha bzw. 11,5% des Flächenangebots zur Vermarktung zur Verfügung (sofort vermarktbar, siehe unten). Zusätzlich entfallen 106,2 ha auf potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen. F- und B-Plan-Flächen einschließlich Gewerbebrachen umfassen somit zusammen 894,7 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>15</sup> Die Verfügbarkeit des allgemeinen Flächenangebots wird nach drei Gruppen klassifiziert<sup>16</sup>, 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 öffentliches Eigentum. Insgesamt sind 90,9 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen, geringfügig mehr als im Vorjahr (88 ha).
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Dieses Flächen-volumen hat sich mit 190,7 ha gegenüber 2017 stark reduziert (274,2 ha).
- **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>17</sup> Die Mehrzahl dieser Flächen befindet sich in Privateigentum. Der Umfang der F-Plan-Flächen hat sich mit 507 ha gegenüber dem Vorjahr (412,9 ha) stark erhöht.
- **Wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund der erheblichen Nutzungsrestriktionen<sup>18</sup> verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Das Volumen der Brachen hat sich mit 106,2 ha gegenüber dem Vorjahr (178,5 ha) besonders stark verringert.<sup>19</sup>

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des gesamten Gewerbeflächenangebots – einschließlich potenziell wiedernutzbarer Gewerbebrachen – seit 2013 (– 15 %).<sup>20</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich Flächenpotenziale ohne rechtskräftigen B-Plan im Zuge der planerischen Konkretisierung noch erheblich reduzieren (Erschließung, öffentliche Grünflächen etc.). Nach Auswertung der Flächenpotenziale durch Georg Consulting liegt das rechnerische Netto-Gewerbeflächenangebot einschließlich wiedernutzbarer Brachen bei 706 ha (79 % der Bruttoflächen).<sup>21</sup>

<sup>13</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>14</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>15</sup> Dies kann auch durch eine kommunale Grundstücksgesellschaft oder einen Projektentwickler erfolgen, sofern die Kommune sich den Vermarktungszugriff gesichert hat (z. B. HRG - Hannover Region Grundstücksgesellschaft).

<sup>16</sup> Vergleiche mit den Jahren 2012 und früher sind nur für die Gruppe „B-Plan, sofort vermarktbar“ möglich, da die Einstufung der Verfügbarkeit für die übrigen Gruppen mit dem „Gewerbeflächenmonitoring 2013“ geändert wurde.

<sup>17</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.

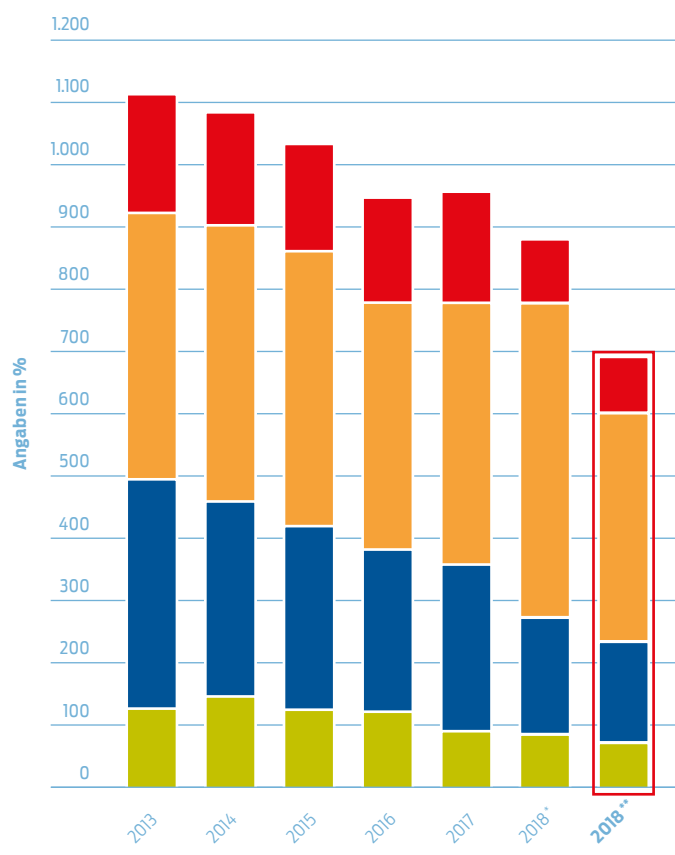
<sup>18</sup> Diese Restriktionen ergeben sich vor allem aus nicht mehr nutzbarer Altbebauung, Altlasten und/oder nicht mehr adäquater Bauleitplanung (vgl. Definition und Kriterien für die Einstufung als wiedernutzbare Gewerbebrache in Abschnitt 4).

<sup>19</sup> Vgl. hierzu Abschnitt 4.1.

<sup>20</sup> Aufgrund der geänderten Systematik der Flächenverfügbarkeit im Jahr 2013 ist die Darstellung einer Zeitreihe mit Daten früherer Jahre nicht sinnvoll.

<sup>21</sup> Vergleichbare Netto-Flächenzahlen für die Vorjahre liegen nicht vor.

**Abb. 14: Gewerbeflächenangebot nach Vermarktungsreife 2013 bis 2018**



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

\* 2018 brutto

\*\* 2018 netto (Georg Consulting)

Tab. 2 zeigt die **Verteilung des Gewerbeflächenangebots** in den jeweiligen Kommunen 2017:

➤ **Größere Flächenpotenziale von mindestens 5 ha sofort vermarktbaren B-Plan-Flächen** befinden sich in Barsinghausen (29,9 ha), Langenhagen (15,6 ha), in der LH Hannover (14,4 ha), Isernhagen (7,4 ha) und Seelze (6,6 ha).

➤ **Flächenreserven mit rechtskräftigem B-Plan** (sofort und später verfügbar) von über 20 ha liegen in der LH Hannover (46,2 ha), Garbsen (25 ha) und Pattensen (23,5 ha).

➤ **F-Plan-Reserven** (ohne rechtskräftigen B-Plan) von über 30 ha befinden sich in Lehrte (124,5 ha), Uetze (62,1), Barsinghausen (60,8 ha), Garbsen (47,7 ha), Laatzen (40,2 ha), Springe (40,1 ha), Sehnde (36,7 ha), Neustadt a. Rbge. (34,4 ha) und Garbsen (30 ha).

**Tab. 2: Gewerbeflächenpotenziale der Kommunen 2018 (in ha) nach Vermarktungsreife**

Kommunen	B-Plan-Flächen		F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Flächen- angebot in F- oder B-Plänen	potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen
	sofort vermarktbar	später vermarktbar			
Barsinghausen	29,9	4,5	60,8	95,2	
Burgdorf	2,9	2,0	10,3	15,2	
Burgwedel	4,0	1,3	18,7	24,0	
Garbsen		25,0	30,0	55,0	
Gehrden			12,4	12,4	
Hemmingen					
Isernhagen	7,4	0,8	7,7	15,9	
Laatzen		7,3	40,2	47,5	1,8
Langenhagen	15,9	4,7	2,4	23,0	
Lehrte	3,0	5,7	124,5	133,2	
LH Hannover	14,4	46,2		60,6	62,2
Neustadt a. Rbge.	0,3	1,5	34,4	36,2	9,4
Pattensen	2,9	23,5		26,4	
Ronnenberg	0,8	0,4	5,5	6,7	3,4
Seelze	6,6			6,6	2,2
Sehnde	0,3	10,5	36,7	47,5	
Springe		19,1	40,1	59,2	0,8
Uetze		9,8	62,1	71,9	15,0
Wedemark	0,5	14,7	3,5	18,7	
Wennigsen			15,3	15,3	
Wunstorf	1,9	13,7	2,4	18,0	11,4
<b>Summe</b>	<b>90,8</b>	<b>190,7</b>	<b>507,0</b>	<b>788,5</b>	<b>106,2</b>

Bei der **Bilanzierung des Flächenangebotes gegenüber dem Vorjahr** (Abb. 15) haben folgende Kommunen Veränderungen von mehr als 5 ha zu verzeichnen:

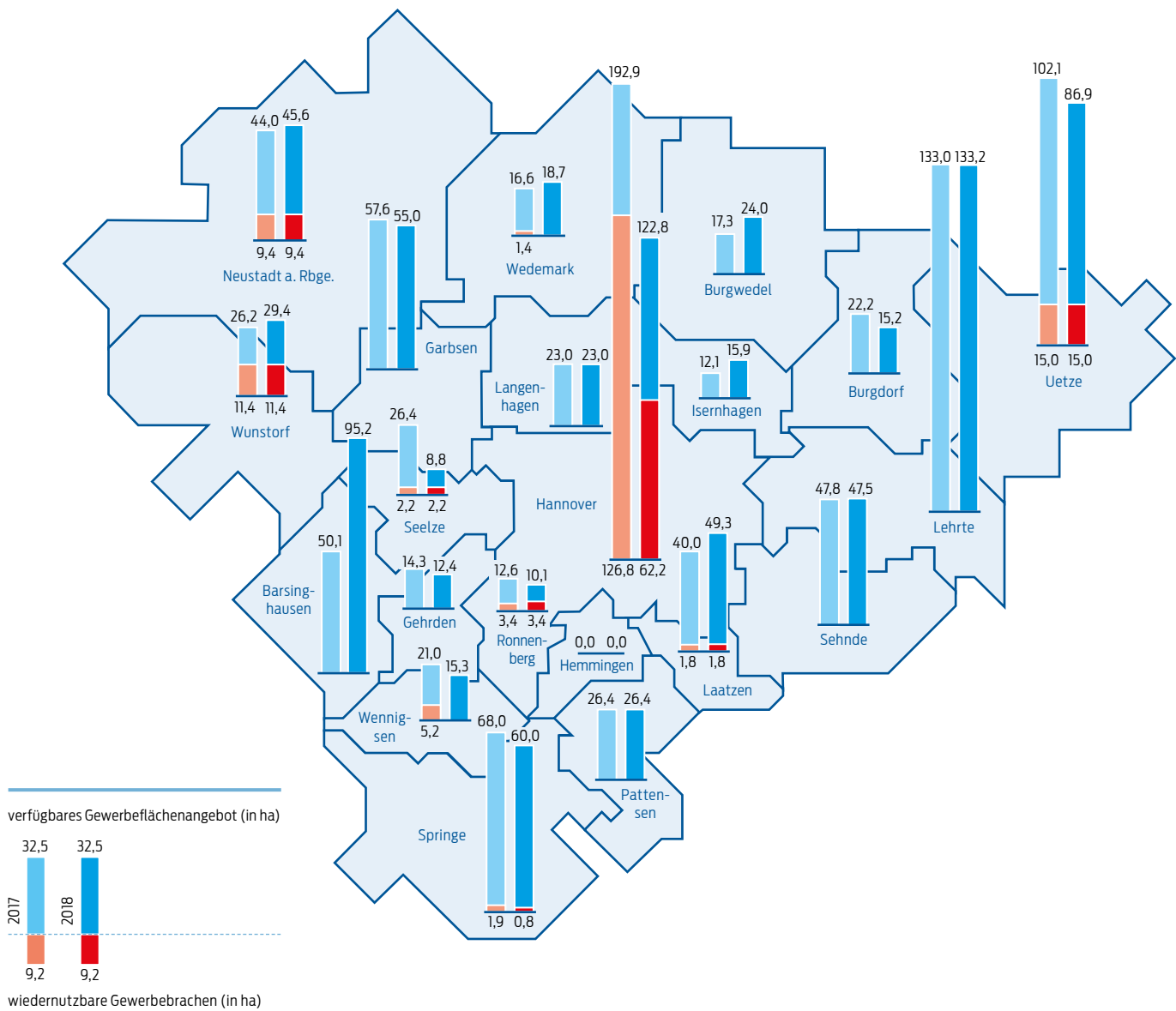
- **Barsinghausen:** Das Angebot steigt um 45,1 ha, weil die ehemaligen Vorschauflächen Groß Munzel/westlich L 392 (19,6 ha) inzwischen im B-Plan bzw. Groß Munzel/östlich L 392 (19 ha) und Bantorf/westlich A 7 (12,5 ha) im F-Plan dargestellt sind.
- **Laatzten:** Der Zuwachs des Flächenangebots (+ 9,3 ha) resultiert aus der Ausweisung der Erweiterungsfläche Rethen/Ost 2. BA im F-Plan.
- **Burgwedel:** Der Flächenzuwachs von + 6,7 ha beruht auf zusätzlichen F-Plan-Flächen in Kleinburgwedel/Hornweg.
- **LH Hannover:** Hier ist das Flächenangebot mit – 70,1 ha besonders stark rückläufig. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass eine Reihe von potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen inzwischen entweder wieder in Nutzung gegangen sind oder nicht mehr für eine gewerbliche Nachnutzung zur Verfügung stehen (– 62 ha). Weiterhin wurden u. a. in Marienwerder/Wissenschaftspark (3 ha) und am Hauptgüterbahnhof (6 ha) Flächen veräußert.
- **Seelze:** Das Flächenangebot reduziert sich um – 17,6 ha im Letterholz (– 8 ha) und Lohnde (– 9 ha).<sup>22</sup>
- **Uetze:** Hier stehen insgesamt 15,2 ha weniger zur Verfügung, darunter – 7 ha in Uetze/Nord und – 5 ha in Dollbergen Nord II.
- **Springe:** Das Gewerbeflächenangebot sinkt um – 8 ha, und zwar in Springe/Nord (auf mehreren Teilflächen), u. a. weil das BISON-Gelände (4 ha) nicht mehr zur Verfügung steht.
- **Burgdorf:** Im Gewerbegebiet Nordwest wurden mehrere Flächen veräußert, so dass sich das Flächenangebot um – 7 ha reduziert.
- **Wennigsen:** Der Rückgang des Angebots (– 5,7 ha) ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Brache Polizeischule in der Wennigser Mark nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Eine Fläche in Lohnde/Hafenstr. befindet sich in privatem Eigentum und kann nur mit vorhabenbezogenem B-Plan umgesetzt werden. Sie steht damit nicht zur Verfügung.

<sup>23</sup> Das Land nutzt Teile des Areals wieder als Schießanlage und ist derzeit nicht verkaufsbereit.

Abb. 15: Gewerbeflächenangebot in den Kommunen 2017 und 2018



Die potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen sind als besonders schwer vermarktbar einzustufen. Sie werden daher in den Unterabschnitten 3.2 und 3.3 nicht betrachtet und im Abschnitt 4 gesondert behandelt.

## 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>24</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	2018 in %	2017 in %
sehr gut	53,5	53,3	268,0	374,8	47,5	40,5
gut	21,6	75,6	26,2	123,4	15,6	19,1
befriedigend	14,6	28,3	73,2	116,1	14,7	15,8
ungünstig	1,1	33,5	139,6	174,2	22,1	24,6
<b>Summe</b>	<b>90,8</b>	<b>190,7</b>	<b>507,0</b>	<b>788,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

- **375 ha bzw. etwa 47,5 %** des Flächenangebots in F- und B-Plänen besitzen im Jahr 2018 eine **sehr gute Anbindung**, insgesamt sehr gut oder gut angebunden sind 498 ha bzw. etwa 63 % der Flächen.
- Im **Vergleich zu 2017** hat sich der Anteil der sehr gut erreichbaren Flächen deutlich erhöht (+ 7 Prozentpunkte), und zwar im Wesentlichen zulasten der lediglich gut angebundenen Flächen (- 3,5 Prozentpunkte). Die übrigen Veränderungen sind nur marginal.
- Von den insgesamt etwa 375 ha **sehr gut an die Autobahn angebundenen B- und F-Plan-Flächen** sind lediglich **knapp 53,5 ha als sofort vermarktungsreif einzustufen**. Das sind lediglich 6 % des gesamten Flächenangebots (2017: 38 ha bzw. 4 %).

Entsprechende Flächenpotenziale befinden sich in Barsinghausen (Groß Munzel und Bantorf, insgesamt 20,5 ha), in Isernhagen (Kirchhorst und Altwarmbüchen 7 ha), in Langenhagen (Airport-Business-Park, Europaallee, Rehkamp, Schulenburg-Süd 14,3 ha) und in Hannover insgesamt (Schwarze Heide, Lahe und Anderten 11,5 ha). Für Logistikunternehmen sind Flächen interessant, die über zusammenhängende Zuschnitte von mindestens 5 ha sowie GI-Qualität verfügen, damit 24/7-Stunden-Verkehre für LKW zulässig sind. Dies ist lediglich in Barsinghausen/Groß Munzel, westlich L 392 (19,6 ha) der Fall.

<sup>24</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

- **Weitere 53,5 ha sehr gut an Autobahnen angebundene B-Plan-Flächen** sind aufgrund fehlender Erschließung und/oder privater Eigentumsverhältnisse als später vermarktungsreif einzustufen. Es handelt sich um Flächen in Barsinghausen (Groß Munzel 4,5 ha), Garbsen (Berenbostel 3,6 ha), Hannover (Anderten 12 ha und Lahe 13,5 ha), Isernhagen (H.B. 0,8 ha), Langenhagen (Schulenburg 2,7 ha und Kaltenweide 2 ha), Sehnde (Höver 6,7 ha) und Wedemark (Berkhof 5 ha und Gailhof 2,5 ha).
- **Zusätzliche aktivierbare Flächenreserven von 268 ha mit sehr guter Autobahnanbindung** verfügen zumindest über eine rechtswirksame F-Plan-Darstellung. Als Flächenpotenziale zu nennen sind Barsinghausen (Bantorf 12,5 ha und Groß Munzel/östlich L 392 19 ha), Burgwedel (Großburgwedel 12 ha), Garbsen (West 25 ha und Mitte 5 ha), Isernhagen (Kirchhorst 7,7 ha) Laatzen/Rethen-Ost (40,2 ha), Langenhagen (Westfalenstr. 2,4 ha), Lehrte (Immensen 93 ha, Ahlten 11,6 ha, Nord 7,7 ha), Sehnde (Höver 30 ha) und Wedemark (Berkhof 1,9 ha).
- **Etwa 79 ha bzw. 10 %** des Gewerbeflächenangebots (Vorjahr 99 ha bzw. 13 %) weist eine **gute ÖPNV-Anbindung** auf. Der Großteil der Flächen von etwa 83 % (2017: 82 %) ist nur unzureichend an den ÖPNV angebunden (7 % befriedigende Erreichbarkeit, 2017: 5 %).
- Von den gut an den ÖPNV angebundenen 79 ha sind etwa **6 ha als sofort vermarktbar B-Plan-Flächen** einzustufen (Vorjahr 10 ha). Diese Flächen liegen bspw. in Langenhagen/Brüsseler Str. (1,6 ha), Lehrte/Everner Str. (1,3 ha), Hannover/Misburg Süd (1 ha) und Hannover/Medical Park (0,5 ha).
- Weitere **ca. 45 ha mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit** sind **später vermarktbar B-Plan-Flächen** (ohne Erschließung und/oder in privatem Eigentum). Zu nennen sind hier Hannover/Lahe (13,5 ha), Hannover/Marienwerder, Wissenschaftspark (10 ha), Hannover/Vor der Seelhorst (4,5 ha) und Lehrte/Everner Str. (4 ha).
- **Längerfristige Flächenpotenziale in F-Plänen (ohne B-Plan) von 27,5 ha mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit** verteilen sich auf mehrere kleinere Einzelstandorte. Zu den größeren zählen Uetze/Dollbergen Nord (7,1 ha) und Uetze/Dedenhausen (2,9 ha), Ronnenberg/Weetzen, An der Ohe (5,5 ha), Wennigsen/Klostergrund (4,8 ha) und Neustadt a. Rbge./Eilvese (3,3 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>25</sup>

<sup>25</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 LH Hannover – im Regelfall seltener bedient werden.

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

Qualität der S-Bahn-/ Stadtbahnanbindung	B-Plan, sofort vermarktbar	B-Plan, später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Gewerbeflächenangebot	2018 in %	2017 in %
gut	6,2	45,1	27,5	78,8	10,0	12,8
befriedigend	17,5	17,0	19,2	53,7	6,8	5,4
ungünstig	67,1	128,6	460,3	656,0	83,2	81,8
<b>Summe</b>	<b>90,8</b>	<b>190,7</b>	<b>507,0</b>	<b>788,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</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 erstmals auch die Qualität der Breitbandinfrastrukturen als Bewertungskriterium des Gewerbeflächenangebots in das Monitoring aufgenommen worden.

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

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

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

<sup>26</sup> Im Idealfall wird jeder einzelne Arbeitsplatz durch Glasfasern versorgt („FTTD – Fibre to the Desk“).

<sup>27</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	2018 in %
> 50 bis 100	54,1	104,2	166,5	<b>324,8</b>	41,2
darunter FTTH	22,6	29,0	34,4	<b>86,0</b>	10,9
30 bis 50	2,5	15,7	36,6	<b>54,8</b>	6,9
darunter FTTH	1,6	5,0	3,3	<b>9,9</b>	1,3
< 30	34,2	70,8	303,9	<b>408,9</b>	51,9
darunter FTTH	9,2	25,8	30,0	<b>65,0</b>	8,2
<b>Summe</b>	<b>90,8</b>	<b>190,7</b>	<b>507,0</b>	<b>788,5</b>	100,0
darunter FTTH	31,8	54,8	64,4	151,0	19,2

- **Downloadraten von 50 bis 100 Mbit/s** bieten ca. 325 ha bzw. 41 % des Gewerbeflächenangebots. Davon besitzen 54 ha sofort Vermarktungsreife (rechtskräftiger B-Plan), mit jeweils über 3 ha betrifft dies Barsinghausen/Am Calenberger Kreisel I (8,3 ha), Burgwedel-Kleinburgwedel/Hornweg (4 ha), Hannover-Stöcken/Schwarze Heide (7 ha), Isernhagen-Kirchhorst/Südlich Trennemoor (4,5 ha), Langenhagen/Business Park Ost (4,8 ha), Seelze-Letterholz (3,6 ha) und Seelze-Süd/Immengarten (3 ha). Die Option einer FTTH-Anbindung besteht bei 86 ha der 325 ha insgesamt.
- Über eine **Breitbandversorgung von 30 bis 50 Mbit/s** verfügen etwa 55 ha bzw. 7 % des Flächenangebots, davon 10 ha mit FTTH-Option. Sofort verfügbar sind die Standorte Barsinghausen/Bantorf (0,9 ha) und Langenhagen-Mitte/Brüsseler Str. (1,6 ha).
- Auf etwa 409 ha bzw. 52 % des gesamten Flächenpotenzials besteht mit **unter 30 Mbit/s** eine vergleichsweise unterdimensionierte Breitbandanbindung. 34 ha davon sind sofort verfügbar, und zwar in Barsinghausen-Groß Munzel, westlich L 392 (19,6 ha), Hannover-Anderten/Hägenstr. (4,5 ha), Hannover-Bemerode/Brüsseler Str. (1,2 ha), Langenhagen/Münchnere Str. West (2,7 ha), Langenhagen/Rehkamp (3,5 ha) und Langenhagen/Schulenburg-Süd, Desbrockriede (2,7 ha).

### 3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente

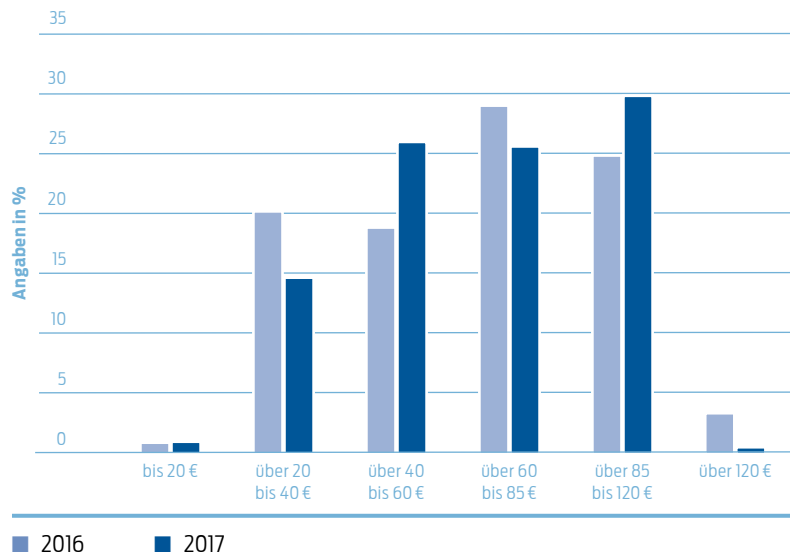
Der **größte Teil des Flächenangebots in F- und B-Plänen (ca. 81,5 %)** besitzt **GE-Qualität** (Vorjahr 78 %). Von besonderer Bedeutung sind Flächen mit GI-Ausweisung, die einen Drei-Schicht-Betrieb ermöglichen. Sie sind vor allem für Logistiker von großer Bedeutung, um auch Nachtumschlag und -belieferung durchführen zu können. Das Flächenangebot mit **GI-Qualität** liegt bei **91 ha**. Der Anteil am Gesamtpotenzial liegt bei 12%.<sup>28</sup>

Die ca. 91 ha **GI-Flächen** besitzen folgenden **Vermarktungsstatus**:

- **Sofort verfügbare B-Plan-Flächen 5,3 ha**, verteilt auf vier kleinere Einzelstandorte (Pattensen/Gewerbpark Ost, Sehnde/Borsigring Ost, Wunstorf-Süd/An der Feldmark und Hannover-Lahe/Rendsburger Str.).
- **Später verfügbare B-Plan-Flächen 28 ha**, befinden sich in Barsinghausen/Groß Munzel (4,5 ha), Ronnenberg-Empelde/Chemnitzer Str. (0,4 ha), Sehnde/Schnedebruch (3,8 ha), Springe/nördlich Rathenastr. (3,3 ha), Wedemark-Berkhof/Wieckenberger Str. (5 ha) und Wunstorf-Süd/Luther Forst West (11 ha).
- **F-Plan-Flächen 57,9ha** in Laatzen/Rethen-Ost (30 ha), Lehrte-Ost/Benzstr. (12,2 ha), Sehnde/Borsigring Nord (6,7 ha), Uetze/Dollbergen Nord (7,1 ha) und Wedemark/Berkhof (1,9 ha).

Über „**Logistikqualität**“ verfügen von den vorgenannten Flächen mit GI-Qualität nur solche, die eine **sehr gute Autobahnanbindung und ein zusammenhängendes Flächenangebot von mindestens 5 ha** besitzen. Derzeit trifft dies nur auf **41,6 ha** zu, darunter Laatzen/Rethen-Ost (30 ha) und Wedemark-Berkhof/Wieckenberger Str. (5 ha).

**Abb. 16: Gewerbeflächenangebot nach Preisgruppen 2016 und 2017**



Aussagen zum Preisniveau sind lediglich für 147 ha des Gewerbeflächenangebots möglich.<sup>29</sup> Etwa 25 % davon bzw. etwa 37 ha verfügen bereits über einen rechtskräftigen B-Plan, sind erschlossen und in öffentlichem Eigentum, somit sofort verfügbar. 11 % der Flächen (ca. 17 ha) sind später verfügbare private und/oder noch nicht erschlossene B-Plan-Flächen, weitere 63,5 % (ca. 93 ha) sind nur im F-Plan dargestellt.<sup>30</sup>

15 % des Angebots (Abb. 16) beziehen sich auf Flächen bis maximal 40 €/qm, ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert (20 %). Demgegenüber verzeichnet die nächst teurere Flächenkategorie von 40 bis 60 €/qm einen deutlichen Zuwachs von 18 % auf 26 %. Auch der Anteil der Flächen von 85 bis 120 €/qm legte von 24 % auf 30 % leicht zu, während das relative Flächenangebot im höchsten Preissegment über 120 €/qm von 9 % auf 3 % leicht abnahm.

<sup>28</sup> Weitere etwa 4 % sind nur für weniger störende Betriebe nutzbar (GE eingeschränkt, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet), bei den übrigen ca. 3 % handelt es sich um Sondergebiete (SO), entweder für die Flughafen-Erweiterung oder Wissenschaft und Forschung.

<sup>29</sup> Vor allem bei der Mehrzahl der privaten Flächen liegen keine Preisangaben vor.

<sup>30</sup> Aufgrund der geringen auswertbaren Fallzahlen – 43 Gebiete 2017 und 41 Gebiete 2018 – ist eine Aufschlüsselung der Preisentwicklung nach Verfügbarkeit des Flächenpotenzials wenig aussagekräftig. Unter den sofort vermarktaren B-Plan-Flächen sind als preisgünstigste Standorte (20 bis 40 €/qm) Barsinghausen/Eckerde und Reihkamp, Burgdorf/Hülptingen V, Sehnde/Borsigring Ost sowie Wunstorf-Süd/An der Feldmark zu nennen, als teuerster Standort (85 bis 120 €/qm) Langenhagen-Godshorn/Europaallee.

## 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 zzt. ungenutzt sind, in die Betrachtung des Flächenangebots mit einbezogen.<sup>31</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 auf erhebliche Nutzungsrestriktionen ist ein länger als marktüblicher Leerstand. Voraussetzung für den öffentlichen Handlungsbedarf ist zudem eine signifikante Größe des Objektes.“*

Als Entscheidungsgrundlage, ob eine Fläche als wiedernutzbare Gewerbebrache erfasst wird, dienen folgende **Kriterien**:

- **Gewerbenutzung/Nutzungsziel:** Gemeint sind Objekte, die gewerblich genutzt waren und für die eine erneute Gewerbenutzung realistisch ist (im F-Plan entsprechend dargestellt bzw. Gewerbenutzung als Planungsziel). Erfasst werden i. d. R. nur bebaute Flächen, es sei denn, Altlasten stehen einer Wiedernutzung entgegen.
- **Leerstandsdauer:** Um friktionelle Leerstände, die auch ohne öffentliches Engagement über den Markt einen neuen Nutzer finden (marktüblicher Eigentümerwechsel, z. B. über Makler), auszuschließen, sollte die Fläche i. d. R. mindestens zwei Jahre ungenutzt sein, außer wenn erhebliche Restriktionen einem Nutzerwechsel von vornherein entgegenstehen.
- **Öffentlicher Handlungsbedarf:** Dieser ist gegeben, wenn erhebliche Nutzungshemmnisse wie eine unzumutbare Altbebauung und/oder Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen (Altlasten) und/oder planerische Restriktionen (z. B. Gemengelage durch nahe Wohnbebauung) einem Nutzerwechsel entgegenstehen.
- **Mindestgröße:** Erfasst werden im Regelfall nur Objekte mit einer Mindestgröße von 0,5 ha, außer es handelt sich um Flächen mit besonders hohen Nutzungsrestriktionen und besonders hohem Wertsteigerungspotenzial (besondere Lagequalität).

<sup>31</sup> Dies geschah erstmals mit dem Gewerbeflächenmonitoring 2013.

## 4.1 Gewerbebrachen in der Region Hannover im Überblick

Wiedernutzbare Gewerbebrachen, die als Teil des gesamten Gewerbeflächenpotenzials mit erfasst 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 20 Objekte mit etwa 106 ha erfasst, die in nachfolgender Tabelle nach alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der LH Hannover aufgeführt sind. Im Vorjahr waren es 33 Flächen mit insgesamt ca. 180 ha Gesamtfläche. Der Rückgang der Brachflächen betrifft vor allem die LH Hannover. In den meisten Fällen

wird von den Kommunen entweder inzwischen ein nicht gewerbliches Planungskonzept verfolgt (i. d. R. Wohnen) oder die Fläche wird wieder (gewerblich) genutzt.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Neun der weggefallenen Brachen betreffen die LH Hannover. Einige dieser Flächen sind nicht komplett wieder in Nutzung gegangen, sie werden aus Sicht der Kommune aber eher als mindergenutzte Flächenreserve (Innenentwicklungspotenzial) eingestuft.

<sup>33</sup> Die in Tab. 5 aufgeführten Strukturmerkmale sind überwiegend grobe Einschätzungen der Wirtschaftsförderung der Region Hannover oder beruhen auf sehr allgemeinen Auskünften seitens der Kommunen. Insbesondere die Validität bezüglich Altlastenverdacht oder Gebäudesubstanz bedarf teilweise entsprechender Recherchen.

**Tab. 6: Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover<sup>33</sup>**

Kommunen	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
Laatzen	Alt-Laatzen, Augsburg Str. (Fa. Pietsch)	1,8	Maschinenfabrik Pietsch	abrissreife Hallen, Altlastenverdacht	2008
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 Schaumstoffe	Altbebauung Dämmstoffwerk, verschiedene Produktions- und Lagerhallen, ungünstiger Zuschnitt und schlechte Verkehrsanbindung	2014
Ronnenberg	Weetzen, Zuckerfabrik	3,4	Metallwarenfabrik	Altbauten ehemalige Zuckerfabrik (zuletzt genutzt von Fa. Bachmann/Aluminium-Verarbeitung; nach Betriebsübernahme stillgelegt); Gemengelageproblematik (angrenzend Wohnen); städtebauliche Rahmenplanung, Lärmgutachten und orientierende Altlastenuntersuchung wurden durchgeführt; vorbereitende Untersuchungen des besonderen Städtebaurechts eingeleitet. Nachnutzungsziel: Wohnen und ggf. Nahversorgung	2012
Seelze	Seelze, Am Rangierbahnhof Ost	1,6	Gewerbe (Schlackeverarbeitung)	unbebaut, Altlastenverdacht; Erschließung ungesichert, ungünstiger Zuschnitt; evtl. Gleisanbindung möglich	> 5 Jahre
Seelze	Lohnde, Werftstr. Nord	0,6	gewerblich, Bahnbetrieb	unbebaut, Altlasten vorhanden; Eigentum Kommune, teilweise verpachtet; ungünstiger Zuschnitt	> 5 Jahre

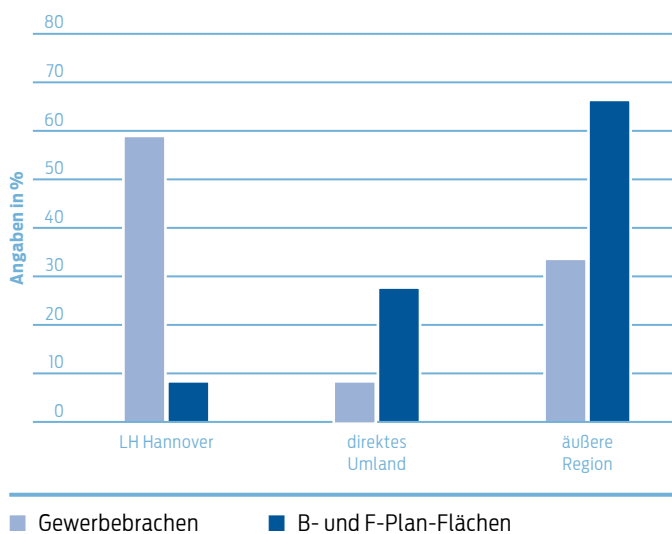
Kommunen	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
Springe	Zum Lausebrink/ Philipp-Reis-Str.	0,8	ehemaliges Fernmeldeamt	leerstehende Altbauten	< 5 Jahre
Uetze	Hänigsen, Kaliwerk Riedel	15,0	K + S Kaliwerk	Altbebauung Kaliwerk, teilweise schützenswerte Halophyten-Vegetation, Altlastenuntersuchung liegt vor (punktuelle Verunreinigungen), Entlassung aus Bergrecht erforderlich; Nutzungsziel Kommune: Gewerbe	> 10 Jahre
Wunstorf	Wunstorf, Adolf-Oesterheld-Str., Fulgurit	3,0	Baustoffproduktion	abgeräumtes Areal mit Betonfundamenten, evtl. Asbestbelastung	> 5 Jahre
Wunstorf	Bokeloh, Nistac-Gelände	8,4	Fa. Nistac/Kettler, Metallwarenfabrik	31.000 qm Altbebauung	> 5 Jahre
LH Hannover	Ahlem, Wunstorfer Str.	0,7	gewerblich	Altbebauung, Zwischennutzung	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	Nordstadt, Weidendamm 2 (Hauptgüterbahnhof)	1,1	Güterbahnhof	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht; Fläche teilweise durch Deutsche Post und aha-Wertstoffhof wiedergenutzt	1996
LH Hannover	Vahrenheide, Kugelfangtrift, Chatham Barracks	4,6	Konversionsfläche	leerstehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht, städtebauliche Planung für Gewerbenutzung beauftragt	2001
LH Hannover	General-Wever-Str. (Freiherr-von-Fritsch-Kaserne)	1,9	Konversionsfläche	Konversionsfläche mit Unterkunftsgebäuden, Werkhallen, Sportanlage etc., städtebauliche Entwicklung Wohnen und Gewerbe beauftragt	2001
LH Hannover	Misburg-Nord, Nienhagener Str. (Deurag Nerag Nord)	45,0	Raffinerie Deurag-Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1986
LH Hannover	Misburg-Süd, Anderter Str. 104	4,7	Chemiefabrik	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1995
LH Hannover	Wülfel, Erythropelstr. (Westseite)	1,5	gewerblich	ehemals bebaute, teilweise asphaltierte Fläche	< 5 Jahre

## 4.2 Gewerbebrachen und allgemeines Gewerbeflächenangebot im Vergleich

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

bauliche Integration und verkehrlich günstigere Lage hervorgehoben. In der nachfolgenden Auswertung werden die potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen mit dem allgemeinen Gewerbeflächenangebot in F- und B-Plänen (Vorjahreswerte in Klammern) verglichen.<sup>34</sup>

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

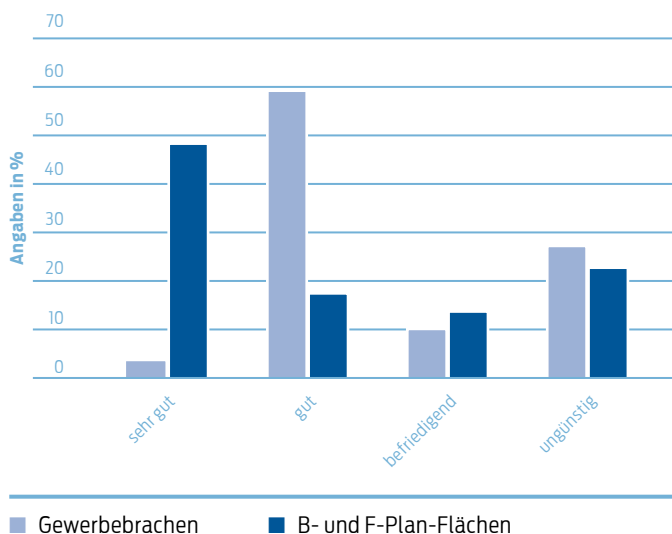


► **Regionale Teilzonen:** 59 % (71 %) der Gewerbebrachen liegen innerhalb der LH Hannover, während dies nur bei ca. 7,7 % (10 %) des allgemeinen Gewerbeflächenangebots der Fall ist (Abb. 17). Entsprechend befinden sich nur 7 % (4 %) im direkten Umland (Flächenangebot 27 %, Vorjahr 32 %) und 37 % (25 %) der Brachen im äußeren Regionsgebiet, bei den unbebauten Flächenreserven sind dies 66 % (63 %).

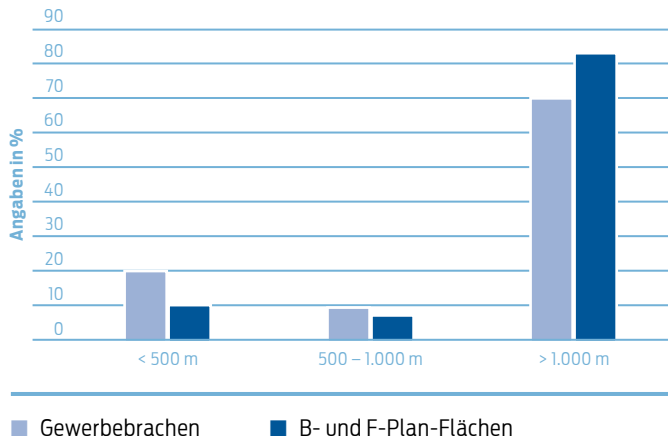
► **Entfernung zur Autobahn:** Brachen sind durchschnittlich weniger gut an das Autobahnnetz angebunden als Gewerbeflächen in F- und B-Plänen (vgl. Abb. 18). Gewerbeflächen verfügen zu 47,5 % (40,5 %) über eine sehr gute Anbindung (< 2 km, keine Ortsdurchfahrt), Brachen nur zu etwa 5 % (3 %). 62 % (61 %) der Gewerbebrachen weisen allerdings eine gute Autobahnanbindung (2 bis 5 km bis zur Autobahn) auf, 16 % (19 %) sind es bei den B- und F-Plan-Flächen.

<sup>34</sup> Gewerbeflächenangebot insgesamt 894,7 ha, abzüglich wiedernutzbarer Gewerbebrachen 160,2 ha = 788,5 ha

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



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

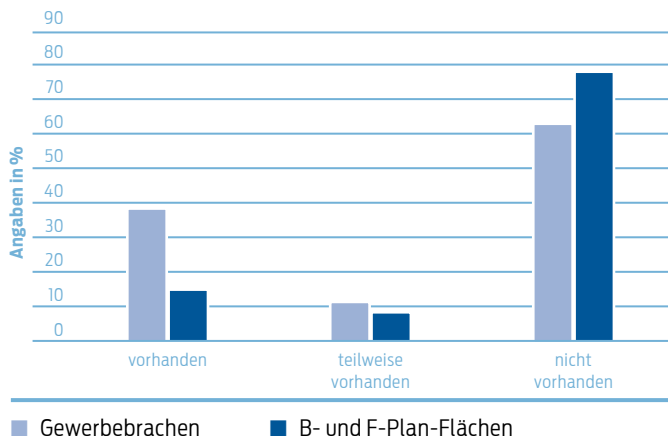


› **Entfernung zum schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV):** Gewerbebrachen haben aufgrund ihrer zentralen Lage häufig eine bessere ÖPNV-Anbindung als Gewerbeflächen „auf der Grünen Wiese“ (vgl. Abb. 19): Der Anteil der gut an den SPNV<sup>35</sup> angeschlossenen Gewerbebrachen liegt mit 25 % (26 %) deutlich höher als das Gewerbeflächenangebot (ca. 13 %, ebenso im Vorjahr).

› **Erschließung:** 30 % (31 %) der Brachen sind voll erschlossen, bei Gewerbeflächen in F- und B-Plänen nur 15 % (20 %). Demgegenüber sind 85 % (80 %) des Gewerbeflächenangebots noch nicht oder nur teilweise erschlossen. Bei den Brachen liegt der Anteil dagegen nur bei 72 % (69 %) (vgl. Abb. 20).

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

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



<sup>35</sup> „Qualität der ÖPNV-Anbindung“ entsprechend der Entfernung zur nächsten SPNV-Halttestelle, Definition vgl. Abschnitt 3.2



Die Gewerbebrachenthematik in der Region Hannover ist ein typisches Kernstadtphänomen. Abgesehen von wenigen prominenten Fällen im direkten Umland liegen die Objekte in der LH Hannover. 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>36</sup>

Die Regionsversammlung hatte am 21. Juli 2015 den Beschluss gefasst, Gutachten und Konzepte für **Pilotprojekte zur Reaktivierung von Gewerbebrachen** in den Kommunen finanziell zu unterstützen, und für die Brachen Neustadt a. Rbge./Hüttengelände, Ronnenberg-Weetzen/Zuckerfabrik und Wunstorf/VION-Gelände Förderzuschüsse für die städtebauliche Planung gewährt.<sup>37</sup> Weitere Förderprojekte sind vorgesehen.

<sup>36</sup> Empfehlungen für einen quartiersbezogenen Ansatz der Innenentwicklung sind in Abschnitt 7.5 skizziert.

<sup>37</sup> Die städtebauliche Rahmenplanung für die Zuckerfabrik Weetzen sowie die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs VION-Gelände (jeweils mit dem Ziel Wohnnutzung, liegen inzwischen vor. VION-Gelände und Neustadt a. Rbge./Hüttengelände fehlen in Tab. 6, da absehbar war, dass bei diesen Flächen keine gewerbliche Wiedernutzung möglich ist.



## Gewerbeflächenangebot 2018 in den Kommunen sowie Ortslagen und Stadtteilen

Gesamtes Gewerbeflächenangebot einschließlich  
wiedernutzbarer Gewerbebrachen (in ha)



### LH Hannover

1	Anderten	16,5
2	Bemerode/Kronsberg	1,2
3	Brinker Hafen/Vinnhorst	3,0
4	Sahlkamp/Vahrenheide	6,5
5	Hainholz	2,7
6	Döhrbruch/Seelhorst	6,5
7	Döhren/Mittelfeld/Wülfel	2,7
8	Hauptgüterbahnhof	1,1
9	Lahe	13,7
10	Marienwerder/ Wissenschaftspark	10,0
11	Misburg/Süd	50,7
12	Stöcken/Schwarze Heide	7,0

### Barsinghausen

13	Bantorf	13,4
14	Eckerde/Groß Goltern	30,2
15	Groß Munzel	43,1
16	Mühlenkamp	8,3

### Burgdorf

17	Hülptingsen	5,2
18	Burgdorf/Nordwest	8,2
19	Vor dem Celler Tor	2,0

### Burgwedel

20	Großburgwedel	12,0
21	Kleinburgwedel	10,7
22	Fuhrberg	1,3

### Garbsen

23	Garbsen-West/ Gutenbergstr., Burgstr.	9,0
24	Garbsen-West/Im Moore, Gutenbergstr.	16,0
25	Garbsen-Ost/ Im Fuchsfeld Nord	3,6
26	Osterwald/Molkereistr.	24,4
27	Frielingen	1,0

### Gehrden

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

### Hemmingen

derzeit kein Gewerbeflächenangebot

### Isernhagen

31	Kirchhorst	13,4
32	Altwarmbüchen	1,3

### Laatzen

33	Alt-Laatzen	3,8
34	Rethen-West/Koldinger Str.	3,0
35	Laatzen-Ost	40,2
36	Gleidingen/In der Welle	2,3

### Langenhagen

37	Airport Business Park Ost	4,8
38	Airport Business Park/ Münchener Str. West	2,7
39	Godshorn/Europaallee und Westfalenstr.	3,0
40	Rehkamp	3,5
41	Schulenburg	6,6

### Lehrte

42	Ahlten	11,6
43	Lehrte-Ost	19,2
44	Immensen	93,0
45	Lehrte-Nord	6,4
46	Steinwedel	1,7

### Neustadt a. Rbge.

47	Gewerbegebiet Ost	11,0
48	Nienburger Str./Moorgärten	4,6
49	Hagen	3,0
50	Eilvese	4,2
51	Otternhagen	3,0
52	Moordorf	8,5
53	Helstorf	6,9
54	Esperke	2,6
55	Siemenstr.	1,5

### Pattensen

56	Gewerbepark Pattensen	26,4
----	-----------------------	------

### Ronnenberg

57	Empelde	1,2
58	Weetzen	8,9

### Seelze

59	Letterholz	3,6
60	Seelze/Rangierbahnhof	1,6
61	Seelze-Süd	3,0

### Sehnde

62	Sehnde-Ost/Borsigring	7,0
63	Höver	36,7
64	Ilten/Schnedebruch	3,8

### Springe

65	Springe-Nord	10,9
66	Springe/Osttangente	34,6
67	Eldagsen	8,5
68	Bennisgen	3,9
69	Völksen	2,1

### Uetze

70	Uetze-Nordost	14,0
71	Uetze-Schapers Kamp	1,8
72	Dollbergen	27,1
73	Hänigsen	37,9
74	Eltze	3,2
75	Dedenhausen	2,9

### Wedemark

76	Brelingen	1,6
77	Elze	3,4
78	Mellendorf	2,5
79	Berkhof	6,9
80	Gailhof	2,5

### Wennigsen

81	Wennigsen/Klostergrund	4,8
82	Holtensen	4,5
83	Evestorf	6,0

### Wunstorf

84	Wunstorf-Süd	7,6
85	Bokeloh	10,8

## 5. VORSCHAUFLÄCHEN: PLANUNGSABSICHTEN FÜR FLÄCHENNEUAUSWEISUNGEN

Die Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung von Bebauungsplänen) erfordert im Regelfall einen zeitlichen Vorlauf von bis zu zwei Jahren und länger. Um im Standortwettbewerb bestehen zu können, sind daher verwaltungsintern und politisch frühzeitig abgestimmte Vorüberlegungen sinnvoll, wo künftig neue gewerbliche Bauflächen geschaffen werden sollen. Derartige Vorschauflächen, für die noch keine planerischen Festsetzungen im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan bestehen, wurden daher ebenso wie das Flächenangebot (vgl. 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 2016 mit **523,4 ha** (627,3 ha) erheblich reduziert (Brutto-Flächen). Das Netto-Flächenpotenzial wird nach Bauleitplanung und Erschließung laut Kalkulation von Georg Consulting und in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen bei ca. 400 ha liegen.<sup>38</sup>

Gegenüber dem Vorjahr sind folgende **neue Vorschauflächen** hinzugekommen:

- **Gehrden/Bünthe:** 1,5 ha
- **Langenhagen/Kiebitzkrug:** 5,7 ha
- **Seelze/Letterholz 3. BA:** 7 ha

Bei folgenden Vorschauflächen haben sich **größere Bilanzveränderungen** ergeben:

- **Barsinghausen/Groß Munzel, nördlich Deponiestr.** (19,6 ha): Für die Fläche liegt inzwischen ein rechtskräftiger B-Plan vor.
- **Barsinghausen/Groß Munzel, östlich L 392** (19 ha): Diese Fläche ist in den F-Plan aufgenommen worden.
- **Burgwedel/Großburgwedel, westlich A 7:** Die Fläche hat sich gegenüber dem Vorjahr (8 ha) durch neue Planungsabsichten auf 18 ha vergrößert.
- **Isernhagen/Altwarmbüchen:** Ein Teil der Fläche steht nicht mehr zur Verfügung (6,7 ha gegenüber 8,8 ha im Vorjahr).
- **Langenhagen, Münchner Str. West** (23,4 ha): Die Fläche besitzt Baurecht und ist weitgehend vermarktet.

<sup>38</sup> Bei Vorschauflächen handelt es sich häufig um großzügig bemessene Suchräume der Flächenentwicklung. Im Zuge der Bauleitplanung fallen etwa 20 bis 25 % der Brutto-Vorschauflächen durch Konkretisierung der Flächenkulisse sowie Erschließungs- und Grünflächen weg.



- **Langenhagen/Flughafen-Erweiterung West:**  
Ein Teil der ursprünglichen Fläche (45 ha) steht nicht mehr zur Verfügung (35,6 ha).
  - **Langenhagen/Airport Business Park Ost**  
(11,5 ha): Durch die Ansiedlung von Unternehmen steht diese Fläche nicht mehr zur Verfügung.
  - **Langenhagen/Krähenwinkel, Wagenzeller Str.:**  
Der ursprüngliche Planungsansatz (16,2 ha) hat sich leicht erhöht (19,7 ha).
  - **Ronnenberg/Weetzen West:** Die Flächen stehen für Gewerbe nicht mehr zur Verfügung, als Planungsziel (14,6 ha) wird inzwischen Freizeit und Erholung verfolgt.
  - **Seelze/Klöcknerstr.:** Aufgrund der schlechten Bodenqualität wird eine Umnutzung des Sportplatzes (4 ha) für Gewerbe nicht weiter verfolgt.
  - **Wedemark/Elze Erweiterung** (3 ha): Die Fläche ist bereits im B-Plan rechtswirksam dargestellt.
- Beim Vorschauflächen-Potenzial haben sich zum Vorjahr folgende **Strukturveränderungen** ergeben:
- Nur eine Vorschaufläche – Isernhagen/Altwarmbüchen, östlich Betriebshof mit 0,7 ha – kann **kurzfristig in Baurecht** überführt werden.<sup>39</sup> Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine Reihe großer Vorschauflächen inzwischen nicht mehr zur Verfügung stehen, weil sie vermarktet bzw. in Baurecht überführt wurden.<sup>40</sup> Im Vorjahr wurden noch 79 ha bzw. 13 % aller Vorschauflächen als kurzfristig überplanbar eingestuft. Etwa 54 ha bzw. 10 % (Vorjahr 41 %) der Vorschauflächen sind erst mittelfristig realisierbar, bei ca. 363 ha bzw. 69 % (2015: 46 %) ist die Realisierung erst langfristig möglich oder eher unwahrscheinlich. Weitere 105 ha können nur vorhabenbezogen umgesetzt werden bzw. dienen als Betriebserweiterungsfläche (20 %).
- **Lage:** 19 % der Flächen befinden sich in der LH Hannover, jeweils 40,5 % im direkten Umland sowie im äußeren Regionsgebiet. Diese Verteilung hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.
  - Etwa 55,5 % (ca. 290 ha) des Flächenpotenzials verfügen über eine **sehr gute Autobahnanbindung** (< 2 km zur Anschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt), im Vorjahr waren es lediglich 36 %. Im Hinblick auf den aktuellen Mangel an autobahnnahen großen Flächen mit Logistikeignung (> 5 ha zusammenhängend, GI-Eignung) sind die Vorschauflächen Burgwedel/Großburgwedel, Erweiterung westlich A 7 (18 ha), Isernhagen/Altwarmbüchen, östlich Betriebshof (6,7 ha), Langenhagen/Flughafen-Erweiterung West (35,6 ha), Langenhagen/Krähenwinkel, Wagenzeller Allee (19,7 ha), Langenhagen/Kaltenweide, Kiebitzkrug (5,5 ha) und Wedemark/Gailhof, nördlich Celler Str. (37,5 ha) von besonderer regionaler Bedeutung. Sie verfügen zusammen über ein Flächenpotenzial von etwa 123 ha.
  - Gut durch den **ÖPNV** angebundene Flächen (Stadtbahn/S-Bahn bis 500 m entfernt) umfassen nur 18 ha bzw. knapp 3,5 % (2017: 7 %) des Potenzials. Dementsprechend sind 93,5 % im Hinblick auf den ÖPNV ungünstig angebunden (> 1.000 m; Vorjahr 78 %). 16 % (2017: 16,5 %) sind zwischen 500 und 1.000 m vom nächsten SPNV-Haltepunkt entfernt (befriedigende Anbindung).

<sup>39</sup> Die Einstufung der zeitlichen Realisierbarkeit erfolgte durch Georg Consulting in Abstimmung mit den Kommunen.

<sup>40</sup> Dies betrifft im Wesentlichen die Flächen Barsinghausen/Groß Munzel, nördlich Deponiestr. (19,6 ha), Groß Munzel/östlich L 392 (19 ha) sowie Langenhagen/Airport Business Park West, Münchner Str. (23,4 ha).

## 6. STANDORTTYPEN UND REICHWEITE DES GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS

Für das Gewerbeflächenmonitoring 2018 hat die Region Hannover – in Ergänzung zu den eigenen regulären Auswertungen – Georg Consulting (Hamburg) mit einer Typisierung der Flächen nach Standorttypen sowie der Berechnung der statistischen Reichweite des Flächenpotenzials in Relation zum durchschnittlichen Flächenumsatz der letzten zehn Jahre beauftragt.

- Die Folgenden Auswertungen nach Georg Consulting beziehen sich auf das gesamte Gewerbeflächenpotenzial von insgesamt 1.137,6 ha, bestehend aus den **drei Flächentypen:**
- Gewerbeflächenangebot, bestehend aus unbebauten Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan oder rechtswirksamer F-Plan-Darstellung (vgl. Abschnitt 3)
  - Gewerbebrachen als ehemals gewerblich genutzte Flächen, die (grundsätzlich) wieder gewerblich nutzbar sind (vgl. Abschnitt 4)
  - Vorschauflächen als Flächenreserven noch ohne entsprechende B- oder F-Plan-Festsetzung, für die seitens der Kommune ein gewerbliches Planziel verfolgt wird (vgl. Abschnitt 5)

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

Standorttypen (in Anlehnung an Georg Consulting)	Flächenpotenzial insgesamt	Grundstücksgrößen	Baurecht	Emissionsmöglichkeiten	Verkehrs-anbindung	Sonstiges
Industrie und Produktion	> 5 ha	flexible Größen	GI, GE, GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, möglichst 24h-Betrieb	< 5 km zur BAB, möglichst ortsdurchgangsfrei, ÖPNV-Anschluss	
Logistik	> 10 ha	5 ha und größer	möglichst GI, GE, GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, 24h-Betrieb	< 2 km zur BAB, ortsdurchgangsfrei	
Handwerk 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, 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)

## 6.1 Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen

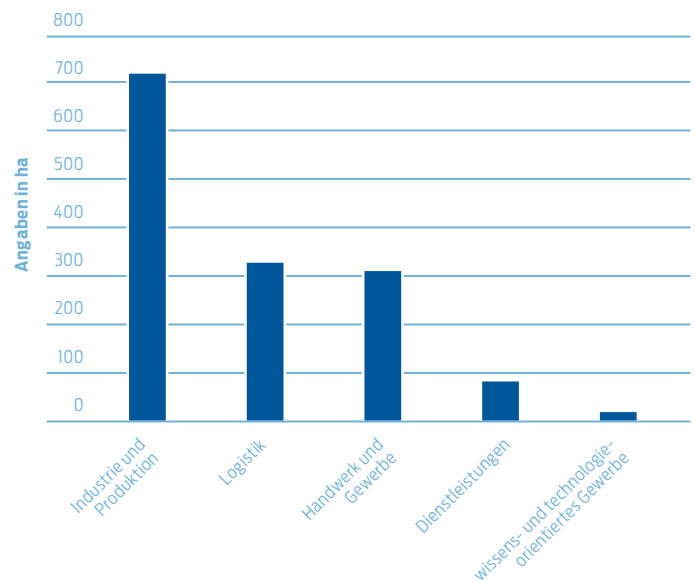
Georg Consulting hat fünf Standorttypen für Gewerbeflächen gebildet, die sich im Wesentlichen im Hinblick auf die Standortkriterien der Flächengröße<sup>41</sup>, der Emissionsmöglichkeiten bzw. des Baurechtes nach der BauNVO sowie der Qualität der Verkehrsanbindung und Gebietsgestaltung unterscheiden (Tab. 7).

Die Zuordnung der einzelnen Gewerbeflächenstandorte durch Georg Consulting erfolgte jeweils in Abstimmung mit den Kommunen, wobei aufgrund sich überschneidender Standortanforderungen (siehe Tab. 7) teilweise Mehrfachzuordnungen erfolgten.<sup>42</sup>

Für die **Standorttypen** ergeben sich folgende **maximale Gewerbeflächenpotenziale** (Abb. 21, **mehrfache Zuordnung möglich**):

- **Industrie und Produktion (730 ha):** Flächenpotenziale von jeweils **über 20 ha** befinden sich in Barsinghausen/Eckerde, Garbsen/Osterwald, Hannover/Ahlten, Hannover-Misburg/Deurag-Nerag, Lehrte/Immensen, Lehrte/Ahlten-West, Springe/Osttangente und Uetze/Dollbergen-West.
- **Handwerk und Gewerbe (320 ha):** Das Flächenpotenzial umfasst sehr viele, zum Teil auch sehr kleine Gebiete. Areale mit **über 10 ha** liegen in Garbsen-Meyenfeld/westlich Phillip-Reis-Str., Laatzen/Erweiterung Gleidingen, Lehrte/Ahlten-Süd, Pattensen/Gewerbepark Süd, Sehnde/Erweiterung Borsigring, Uetze/Hänigsen-Kaliwerk und Wedemark-Meitze/westlich K 107.
- **Logistik (346 ha):** Als Logistikflächenpotenziale von **über 10 ha** zu nennen sind Barsinghausen-Bantorf/westlich A 7, Barsinghausen/Groß Munzel, Burgwedel/Großburgwedel, Hannover/Anderten, Laatzen/Rethen-Ost, Langenhagen-Schulenburg/Flughafen-Erweiterung, Sehnde/Höver-Nord, Wedemark-Meitze/westlich K 107 und Wunstorf-Süd/Trimodalstandort.

**Abb. 21: Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen (Mehrfachnennung)**



- **Dienstleistungen (91 ha):** Dienstleistungsflächen besitzen eine gute ÖPNV-Anbindung und liegen fast ausschließlich in Hannover und den Mittelzentren, wobei es sich – noch in stärkerem Maße als bei Handwerk- und Gewerbestandorten – in der Mehrzahl um sehr kleine Areale handelt. Standorte mit **über 3 ha** Flächenpotenzial befinden sich in Burgdorf/Nordwest, Burgwedel/Kleinburgwedel, Garbsen/Im Fuchsfeld, Hannover/Lahe, Hannover/Vor der Seelhorst, Isernhagen/Kirchhorst-Trennemoor, Langenhagen/Airport Business Park Ost, Langenhagen/Rehkamp, Langenhagen/Krähenwinkel, Neustadt a. Rbge./Nienburger Str. und Neustadt a. Rbge./Gewerbegebiet Ost.
- **Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe (15,5 ha):** Hier handelt es sich um vier Standorte in Garbsen/Forschungscampus, Hannover-Bemerode/Brüsseler Str., Hannover-Roderbruch/Medical Park und Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark.

<sup>41</sup> Die in Tab. 7 angegebene Größe der Flächenpotenziale kann in Bestandsgebieten auch kleiner sein (Restgrundstücke).

<sup>42</sup> Die Flächenpotenziale der unterschiedlichen Standorttypen können deshalb nicht aufaddiert werden.

## 6.2 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials

In den letzten zehn Jahren wurden insgesamt rund 600 ha Gewerbeflächen umgesetzt. Dabei entfielen etwa 50 % des Flächenumsatzes auf Logistik und Großhandel, 14 % auf Industrie und Gewerbe, 10 % auf unternehmensnahe Dienstleister und etwa 7 % auf Handwerksbetriebe. Diese Nutzergruppen umfassen zusammen ca. 84 % des Gesamtumsatzes. Mit dem hohen Anteil der Logistik korrespondieren auch überproportional hohe Gewerbeflächenumsätze von über 5 ha pro Jahr in autobahnnah gelegenen Kommunen Barsinghausen, Langenhagen, Lehrte und Wedemark. Den größten Flächenumsatz als zentraler Wirtschaftsstandort erzielte die LH Hannover mit etwa 13 ha p. a., während einige Grundzentren wie Gehrden, Ronnenberg und Wennigsen Umsatzzahlen von unter 1 ha p. a. verzeichneten.

Anhand des durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre und des Gewerbeflächenangebotes lässt sich – als rein statistische Größe – die Reichweite des Flächenangebots für die einzelnen Kommunen in Jahren berechnen. 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. In der Mehrzahl der Kommunen, nämlich in 13 von 21 Kommunen, beträgt die rechnerische Reichweite der sofort verfügbaren B-Plan-Gewerbeflächen bereits weniger als ein Jahr. Werden auch die später verfügbaren Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan in die Berechnung einbezogen, liegen die Reserven nur in acht Kommunen oberhalb des oben genannten Schwellenwertes von fünf Jahren (Abb. 22). Das bedeutet, dass in fast allen Kommunen die Notwendigkeit besteht, kurz- bis mittelfristig zusätzliche Gewerbeflächen zu mobilisieren. Dies gilt insbesondere für Gehrden, Hemmingen und Wennigsen, wo derzeit keine Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan mehr verfügbar sind.

Georg Consulting hat die Reichweite in Jahren für das Gewerbeflächenangebot 2018 (mit B-Plan) für die verschiedenen Standorttypen berechnet. Danach ergeben sich folgende rechnerische Reichweiten des Flächenangebots<sup>43</sup>:

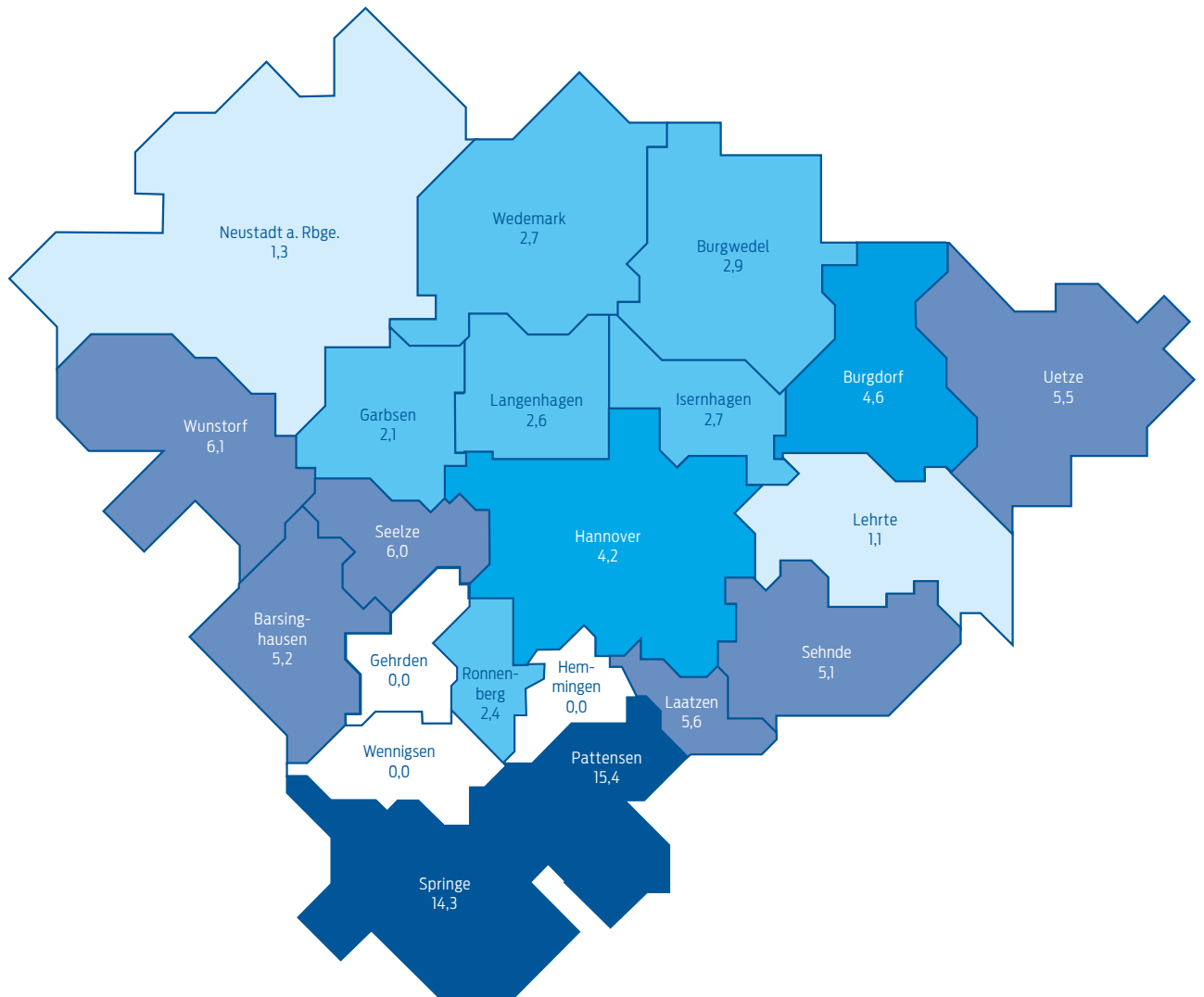
- Die rechnerische Reichweite ist vor allem bei **Logistikflächen** mit weniger als einem Jahr als besonders kritisch einzustufen. Die Flächenpotenziale beschränken sich im Wesentlichen auf die drei Standorte Barsinghausen/Groß Munzel, Laatzen/Rethen-Ost sowie Wunstorf/Gewerbpark Süd (1. BA). Für alle drei Standorte liegen bereits mehrere konkrete Anfragen vor, so dass diese Flächen in Kürze vermarktet sein dürften.
- Vergleichsweise gering einzustufen ist das Flächenangebot auch für die Standorttypen **Dienstleistungen** (etwa sieben Jahre) sowie **Industrie und Produktion** (ca. 7,5 Jahre).
- Für **wissens- und technologieorientiertes Gewerbe** ist die Ausweisung des Indikators aufgrund der sehr diskontinuierlichen Nachfrage nicht sinnvoll.
- Für **Handwerk und Gewerbe** stellt sich mit 23 bis 25 Jahren Reichweite für die Region insgesamt die Situation vergleichsweise entspannt dar. Bei Betrachtung der Situation in den einzelnen Kommunen ergibt sich jedoch auch hier ein differenzierteres Bild. Dies gilt insbesondere für die drei Kommunen Gehrden, Hemmingen und Wennigsen, die zzt. über gar keine B-Plan-Reserven mehr verfügen.

---

<sup>43</sup> vgl. vorangehender Abschnitt 6.1



**Abb. 22: Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots  
(mit rechtskräftigem B-Plan) in den Kommunen**



Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots  
mit B-Plan in Jahren\*

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> kein Flächenangebot | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e0f0ff;"></span> 1 bis < 2 Jahre | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90d0ff;"></span> 2 bis < 3 Jahre  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00b0f0;"></span> 3 bis < 5 Jahre                            | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #406080;"></span> 5 bis < 7 Jahre | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #004080;"></span> 7 Jahre und mehr |

\* Berechnungsgrundlage: Flächenumsatz 2007 bis 2016

## 7. HANDLUNGSANSÄTZE FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

**Bestandteil der Beauftragung von Georg Consulting war es, 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. Im Ergebnis konnte eine Verständigung auf die nachfolgenden Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung erzielt werden.**

### 7.1 Grundbedarf für die kommunale Eigenentwicklung

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. Dies gilt auch für die Grundzentren außerhalb der Arbeitsstättenschwerpunkte des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP). Dieser Grundbedarf ist erforderlich, um einen zeitlichen Vorlauf für ggf. noch erforderliche Erschließungsarbeiten zu haben und innerhalb der Kommune eine gewisse Auswahl im Flächenangebot bedienen zu können. Als Anhaltspunkt für die Dimensionierung des erforderlichen Flächenbedarfs kann jeweils der durchschnittliche kommunale Flächenumsatz der letzten zehn Jahre herangezogen werden. Als Standorttypen für die kommunale Eigenentwicklung kommen im Wesentlichen die Zielgruppen bzw. Standorttypen Handwerk und (nicht störendes) Gewerbe sowie Industrie und Produktion in Frage.

Die Analyse von Georg Consulting zeigt, dass in 13 der insgesamt 21 Kommunen der Schwellenwert der fünfjährigen statistischen Reichweite unterschritten wird und insofern zusätzliche Gewerbeflächen zur Baureife gebracht werden sollten. Von den zehn Grundzentren stehen in Gehrden, Hemmingen und Wennigsen derzeit gar keine Flächen mit B-Plan zeitnah zur Verfügung, in weiteren vier Kommunen, nämlich Isernhagen, Ronnenberg, Uetze und der Wedemark, wird der oben genannte Schwellenwert unterschritten.

Nach der Bestandsaufnahme von Georg Consulting beabsichtigen die Kommunen der **Grundzentren zusätzliche Gewerbeflächen von ca. 114 ha** (sog. Vorschauflächen noch ohne B- oder F-Plan-Ausweisung) auszuweisen, und tragen damit dem mittelfristigen Grundbedarf für die kommunale Eigenentwicklung Rechnung. Wichtige Vorhaben sind beispielsweise Vorschauflächen in Hemmingen-Westerfeld und Arnum entlang der neuen Ortsumgehung (B 3), in der Stadt Ronnenberg (integriertes Stadtentwicklungskonzept in den drei Stadtteilen Empelde, Ronnenberg und Weetzen) sowie Gewerbegebietserweiterungen in Sehnde (Borsirgung) und Wedemark (Bissendorf, südlich der K 107).

## 7.2 Regionale 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. Aufgrund der guten verkehrlichen Lage, der ÖPNV-Anbindung sowie der guten siedlungsstrukturellen Einbindung (Nähe zu Wohngebieten und Nahversorgungseinrichtungen) eignen sich Arbeitsstättenschwerpunkte vor allem für regional bedeutsame Standorttypen. Abhängig von den jeweiligen Standortbedingungen kommen hier Industrie und Produktion sowie Dienstleistungen, teilweise auch Logistik in Frage. Wie für den kommunalen Eigenbedarf sollte auch für den überregionalen Ansiedlungsbedarf ein mittelfristiges Flächenangebot für mindestens fünf Jahre zur Verfügung stehen.

Arbeitsstättenschwerpunkte befinden sich in allen zehn Mittelzentren, nämlich Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Garbsen, Laatzen, Langenhagen, Lehrte, Neustadt a. Rbge., Springe und Wunstorf, außerdem in Isernhagen/Kirchhorst, Wedemark/Berkhof, Wedemark/Gailhof sowie in der LH Hannover (Stöcken/Schwarze Heide und Anderten).

Die Mehrzahl der Kommunen mit Arbeitsstättenschwerpunkten unterschreitet den Schwellenwert von fünf Jahren der rechnerischen Reichweite des B-Plan-Flächenangebots – zum Teil sogar erheblich. Dies ist in den Mittelzentren Burgwedel, Garbsen, Langenhagen, Lehrte und Neustadt a. Rbge. der Fall, aber auch in der Gemeinde Isernhagen (Arbeitsstättenschwerpunkt Kirchhorst).

Auch in der LH Hannover wird der Schwellenwert der rechnerischen Reichweite von fünf Jahren unterschritten. Für das oberzentrale Wirtschaftszentrum der Region Hannover fällt dieses Gewerbeflächenangebot besonders ins Gewicht, weil hier an die ohnehin knappen Freiflächen konkurrierende Ansprüche bestehen: Einerseits besteht die Notwendigkeit, auch neue Wohnbaulandflächen auszuweisen, andererseits müssen für Naherholung und Landschaftsschutz Freiraumflächen erhalten bleiben. Dieser Flächenmangel zwingt die Stadt Hannover – in stärkerem Maße als die Umlandkommunen –, auch ihre Bestands-gewerbegebiete in die Flächenmobilisierung einzubeziehen.

Die Analyse von Georg Consulting identifiziert an den **Arbeitsstättenschwerpunkten der Umlandkommunen Vorschauflächen für die Neuausweisung mit regionaler oder überregionaler Bedeutung von insgesamt etwa 183 ha**, weitere ca. **76 ha** entfallen auf die **LH Hannover**, die aber nicht kurzfristig verfügbar sind. Wichtige größere, erst längerfristig realisierbare Vorschauflächen, die aber innerhalb der jeweiligen Kommunen vielfach noch nicht abgestimmt sind, befinden sich bspw. in Burgwedel/Großburgwedel, westlich A 7 (18 ha), Langenhagen/Krähenwinkel (16 ha) und Hannover/Kronsberg Nord (42 ha).

## 7.3 Schwerpunktstandorte für die überregionale Vermarktung

Neben Gewerbeflächen für den kommunalen Eigenbedarf des örtlichen Gewerbes und regionalen Flächenangeboten an den Arbeitsstättenschwerpunkten, die auch der Bestandssicherung von Unternehmen dienen, die für Betriebserweiterungen innerhalb der Region ihren Standort verlagern müssen, werden insbesondere autobahnnah gelegene Standorte für **überregionale größere Ansiedlungen** benötigt, die bspw. einen Drei-Schicht-Betrieb bzw. einen nächtlichen LKW-Umschlag zulassen. Dies betrifft in erster Linie die **Standorttypen Industrie und Produktion sowie Logistik**.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich Logistikstandorte aufgrund der sehr ähnlichen Standortansprüche (verkehrsgünstige große Flächenpotenziale mit GI-Qualität) auch für den Standorttypus Industrie und Produktion eignen. Das Gewerbeflächenmonitoring der Region Hannover hat gezeigt, dass neben Logistikunternehmen, die etwa die Hälfte des Flächenumsatzes ausmachen, zunehmend auch mittelständische Industrie- und Produktionsunternehmen nach großen, verkehrsgünstigen Grundstücken suchen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Unternehmen aus Handel und Produktion vielfach ihre Logistik auslagern und damit ihren Standort langfristig sichern. Dadurch ist eine trennscharfe Zuordnung einer Ansiedlung zu Produktion, Großhandel, Automotive oder Logistik vielfach nicht sinnvoll.

Mit dem „**Logistikflächenkonzept 2020**“ (BDs III 2012/0506) hat die Region Hannover im Jahr 2012 Schwerpunktstandorte für große Logistikansiedlungen (Grundstücke von 5 ha und größer) definiert.

Diese sollten möglichst über ein Gesamtflächenpotenzial von mindestens 50 ha verfügen. Das Konzept wurde in Abstimmung mit der Regionalplanung und unter Beteiligung der Kommunen erstellt und verfolgt das Ziel, marktgerechte Logistikflächen zu schaffen und durch die Konzentration auf regionale Schwerpunkte Eingriffe in den Freiraum insgesamt zu minimieren. Die drei Schwerpunktstandorte betreffen Barsinghausen/Groß Munzel – Wunstorf/Süd, Lehrte/Immensen-Tönjeskamp sowie Sehnde/Höver – Lehrte/Ahlten-West – Hannover/Anderten. Weiterhin wurden zwölf Ergänzungsstandorte festgelegt, die mit mindestens 5 ha Flächenpotenzial in Autobahnnähe die Mindeststandards für einzelbetriebliche Logistikansiedlungen erfüllen. Als Sonderstandorte wurden Hannover/Lindener Hafen sowie Langenhagen/Flughafen-Erweiterung West festgelegt.

Inzwischen sind viele der dort aufgeführten Flächen – dies betrifft vor allem die sog. Ergänzungsstandorte – bereits vermarktet, u. a. Burgwedel/Großburgwedel (Fiege), Garbsen-West (Amazon), Lehrte/Aligse (ALDI-Logistikzentrum), Wedemark/Berkhof (REWE-Logistik). Derzeit stehen folgende drei **große Gewerbe- bzw. Industrieflächenentwicklungen vor der Baureife und Vermarktung** bzw. werden wegen mehrerer konkreter Ansiedlungsanfragen in Kürze nicht mehr zur Verfügung stehen:

- Barsinghausen/Groß Munzel, westlich der L 292 (ca. 19 ha)
- Wunstorf-Süd (1. BA, ca. 11 ha)
- Laatzen/Rehthen-Ost (30 ha)

Aufgrund der weiterhin sehr dynamischen Nachfrageentwicklung besteht ein **akuter Bedarf für weitere überregional bedeutsame Flächenpotenziale**, da die (rechnerische) Reichweite für Logistiksiedlungen praktisch erschöpft ist. Vor diesem Hintergrund sollten die folgenden **Vorschauflächen**, die auch im „Logistikflächenkonzept 2020“ aufgeführt sind, mit **vorrangiger Priorität** für größere Ansiedlungen der Zielgruppen Logistik sowie Industrie und Produktion entwickelt werden.

- **Wunstorf/Süd**, weitere Bauabschnitte des sog. „Trimodalstandortes“ von bis zu 80 ha (mit Option auf Gleisanbindung und Containerumschlag auf das Binnenschiff)
- **Barsinghausen/Groß Munzel**,  
ca. 19 ha östlich der L 392
- **Burgwedel/Großburgwedel**,  
18 ha westlich bzw. nördlich von Fiege
- **Langenhagen/Flughafen-Erweiterung West**,  
ca. 45 ha, besonders geeignet für flughafenaffine Logistik

Als sehr **langfristige perspektivische Schwerpunktstandorte**, deren Umsetzung derzeit nicht absehbar ist, sind folgende Standorte zu nennen:

- Wegen der Nähe zum BAB-Ostkreuz (A 2/A 7) sowie zum geplanten Megahub Lehrte (Fertigstellung voraussichtlich Ende 2019/Anfang 2020) kommt dem **„Schwerpunktstandort Sehnde/Höver – Lehrte/Ahlten – Hannover/Anderten“** besondere Bedeutung zu. Diese Flächenentwicklung lässt sich aufgrund der schwierigen verkehrlichen Anbindung an die B 65 bzw. die A 2 sinnvoll nur über eine interkommunale Gesamterschließung realisieren. Derzeit ist eine gewerbliche Nutzung des Teilstandortes Ahlten-West aufgrund der erkennbaren deutlichen Problemlagen (u. a. Erschließung und Leitungen) von der Stadt Lehrte nicht vorgesehen. Der Teilstandort Sehnde/Höver könnte auch eigenständig entwickelt werden, sofern ein Investor bereit ist, die nördliche Ortsumgebung der Ortschaft Höver, die auch der Erschließung für die Gewerbeflächen dienen soll, vorzufinanzieren.
- Der **„Schwerpunktstandort Lehrte/Immensen“** (Tönjeskamp, 93 ha im F-Plan) wird von der Stadt Lehrte als langfristige Entwicklungsreserve gesehen, die nur im Falle einer vorhabenbezogenen Gesamtlösung entwickelt werden soll. Als vorrangige Nutzung wird hier Industrie und Produktion angestrebt.

## 7.4 Zukunftsstandorte für wissenschaftsorientiertes Gewerbe, urbane Produktion und Dienstleistungen

Die zunehmende Digitalisierung, 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.

Entsprechende Standorte entstehen an der Schnittstelle zwischen Forschungseinrichtungen und Bürostandorten (bspw. Roderbruch/Medical Park, Hannover/Tierärztliche Hochschule, Hannover/Wissenschaftspark, Garbsen/Forschungscampus), an Büro- und Dienstleistungsstandorten (Bemerode/Stockholmer Str., Expo-Park) oder in Mischgebieten (z. B. Hannover-Nordstadt/Hafven, Hannover/Hanomag-Gelände).

Gegenwärtig sind in B- bzw. F-Plänen der Kommunen für das Segment **wissens- und technologieorientiertes Gewerbe lediglich 15,5 ha** an vier Standorten vorgesehen:

➤ Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark	10 ha
➤ Garbsen/Forschungscampus	4 ha
➤ Hannover-Bemerode, Stockholmer Str.	1 ha
➤ Hannover-Großbuchholz/Medical Park	0,5 ha

Das **Flächenangebot** in diesem Nutzungssegment wird aus Sicht des Gutachters als insgesamt **unzureichend** betrachtet. 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 oder Shared Economy benötigt (bspw. Hafven, Hanomag-Gelände). **Zusätzliche Standorte** sollten in städtebaulich integrierter Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung bereitgestellt werden. Innenentwicklungsareale (z. B. Brachen, Bestandsgewerbegebiete) eignen sich hierfür möglicherweise eher als neue „greenfield“-Areale. Neben der Stadt Hannover kommen hierfür im Wesentlichen Standorte in Laatzen, Langenhagen und Garbsen, ggf. auch in Isernhagen/Altwarmbüchen und Hemmingen-Westerfeld (nach Stadtbahnanbindung) in Frage.

## 7.5 Innenentwicklung und Transformation im Gewerbeflächenbestand

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

Diese **Bestandsgebiete** eröffnen die Möglichkeit, nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen bzw. Mischnutzungen im Innenbereich anzusiedeln und so den Freiflächenverbrauch durch Neuausweisungen teilweise zu kompensieren. Dabei bieten sich grundsätzlich **zwei Entwicklungsperspektiven** an, die je nach Gebietscharakter auch im Mix zum Einsatz kommen können:

- **Bestandssicherung** ansässiger Produktionsbetriebe (bspw. VSM in Hannover/Hainholz) bzw. planerische Sicherung traditioneller Industrie- und Gewerbegebiete durch Lösung der Gemengelageproblematik, z. B. durch Anpassung der Erschließung und Bauleitplanung, Maßnahmen des Immissionsschutzes, Arrondierung für Betriebserweiterungen und Eindämmung von Einzelhandelsnutzungen.
- **Transformation:** Tertiärisierung, Digitalisierung und der Trend zur Wissensökonomie bieten die Chance, in „Innenentwicklungsarealen“ den Strukturwandel offensiv städtebaulich, durch Anpassung der Erschließung und durch kommunalen Flächenzwischenwerb zu gestalten. Als Nutzungsperspektive bieten sich Mischnutzungen aus (nicht störender) urbaner Produktion (s. Abschnitt 7.4), Dienstleistungen, Nahversorgung und urbaner Logistik („Mikro-Hubs“ z. B. für Lieferdienste der Lebensmittellogistik) an.

Im Zuge der Untersuchung von Georg Consulting wurden von den Kommunen einige Bestands-gewerbegebiete exemplarisch benannt, die durch Umnutzungen, Gemengelagen und nicht mehr zeitgemäße Planung und Erschließung geprägt sind bzw. das Potenzial für neue gewerbliche Nutzungskonzepte bieten. In der LH Hannover sind dies bspw. Leinhausen/Entenfangweg, Lister Damm/Am Listholze sowie der Lindener Hafen. Exemplarische Gewerbegebiete im Umland sind Hemmingen/Westerfeld, Isernhagen/Altwarmbüchen, Isernhagen/HB, Lehrte/Burchardt-Retschy-Ring und Wennigsen/Degersen.

## 7.6 Revitalisierung von Brachen für erfolgversprechende Nutzungskonzepte

Die Revitalisierung potenziell gewerblich wiedernutzbarer Gewerbebrachen ist eine Sonderform der Innenentwicklung, die primär einen objektbezogenen Ansatz verfolgt, also i. d. R. nicht das gesamte Quartier in Fokus hat. Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen werden seit 2013 im Gewerbeflächenmonitoring der Region Hannover erfasst. Entsprechende Konzept- und Planungsstudien werden von der Region Hannover seit 2015 gefördert (z. B. Zuckerfabrik Ronnenberg/Weetzen, Neustadt a. Rbge./Hüttengelände, Wunstorf/VION-Gelände).

Es ist sinnvoll, bei der Revitalisierung künftig stärker das gesamte Quartier in den Fokus zu nehmen und einen integrierten Ansatz zu verfolgen, der zunächst konzeptionell die Risiken und Chancen einer Wiedernutzung auslotet und daran anschließend maßgeschneiderte investive Maßnahmen der Umsetzung (z. B. Zwischenerwerb, Abbruch, Sanierung) fördert (vgl. auch Abschnitt 7.7).

Zwei unterschiedliche **Revitalisierungsansätze** sind zu unterscheiden:

- **Gewerbliche Nachnutzung:** Sofern das Umfeld eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe nicht zulässt, wird im Regelfall eine rein gewerbliche Nachnutzung angestrebt, die sich allein auf die brachliegende Immobilie selbst beschränkt. Zu nennen sind bspw. die Brachen LH Hannover/Misburg, Deurag-Nerag Süd, Laatzen/ehemals Fa. Pietsch, Neustadt a. Rbge./Moordorf, Eduard-Dyckerhoffstr., Seelze/Lohnde, Werftstr., Uetze/Hänigsen, Kaliwerk, Wunstorf-Süd/Fulgurit.
- **Mischnutzungskonzepte** aus Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungen und urbaner Produktion: Eine gute städtebaulich integrierte Lage und ÖPNV-Anbindung lässt neben traditionell gewerblichen auch höherwertige Nutzungen wie Wohnen und Dienstleistungen zu. In diesem Fall ist es sinnvoll, im Hinblick auf Nahversorgung und Einzelhandel als Teil des Nutzungsmix das gesamte Quartier zu betrachten. Insofern kann dieser Ansatz auch der Innenentwicklung zugeordnet werden (vgl. Abschnitt 7.5). Das bedeutet aber auch, dass dadurch gewerbliche Nutzungen dauerhaft verdrängt werden. Brachen mit Mischnutzungsoption befinden sich z. B. in Ronnenberg/Weetzen (Zuckerfabrik).



## 7.7 Regionaler Investitionsfonds für die Gewerbeflächenentwicklung

Wesentliches Ergebnis der Diskussion in den Workshops mit Georg Consulting sowie den Städten und Gemeinden der Region Hannover ist, dass die Kommunen bei einer mittel- bis langfristigen Flächenvorsorge, die über die kommunale Grundversorgung hinausgeht, finanzielle Unterstützung von regionaler Seite wünschen. Deutlich wurde auch, dass eine klare Abgrenzung zwischen einer klassischen „greenfield“-Flächenausweisung (Erschließung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen am Siedlungsrand bzw. in Autobahnnähe) und einer Innenentwicklung auf „brownfield“-Arealen (Brachen) bzw. durch Restrukturierung von Bestandsgewerbegebieten nicht mehr zeitgemäß ist.

Ein **integrierter Ansatz** für größere und komplexere Gewerbeflächenentwicklungsprojekte (z. B. Logistikstandorte, Technologieparks, Gewerbebrachenrevitalisierung) erfordert ein **prozessorientiertes** und **gesamtheitliches Vorgehen**, das im Idealfall die gutachterliche Sondierung der Entwicklungschancen und -risiken, die investive Umsetzung der Flächenentwicklung sowie die Vermarktung der baureifen Grundstücke umfasst. Zur Realisierung derartiger regional bedeutsamer Projekte sind viele Kommunen i. d. R. sowohl konzeptionell als auch finanziell allein nicht in der Lage. Die Flächenentwicklung „Gewerbepark Wunstorf-Süd“ im Zuge des „Logistikflächenkonzeptes 2020 der Region Hannover“ hat bspw. gezeigt, dass die Umsetzung der Maßnahme durch gutachterliche Unterstützung seitens der Region Hannover (Machbarkeitsstudie, Fachgutachten zum Artenschutz, Erschließungskonzept, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) sowie durch Gründung einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft von HRG und Kommune maßgeblich erleichtert wurde.

Vorgeschlagen wird daher die Einrichtung eines revolvierenden **„Regionalen Gewerbeflächeninvestitionsfonds“**, der regional bedeutsame Vorhaben der Gewerbeflächenentwicklung in den Kommunen durch Darlehen fördert. Die konkrete Ausgestaltung der Förderung ist gemeinsam mit den Kommunen zu erarbeiten.

Förderfähig sollten neben klassischen Ansätzen wie der Greenfield-Entwicklungen und Brownfield-Konzepten (Brachen, Innenentwicklung) **auch innovative Konzepte** sein, z. B.

- ein regionaler Flächenpool für Ausgleichsflächen,
- Modellkonzepte für neue Mischgebiete mit „urbaner Produktion“
- Modellprojekte für urbane Logistik (Mikro-Logistikhubs)
- Modellprojekte für Mischnutzungskonzepte (z. B. Shared Economy und Wohnen)
- interkommunale „Light-Industrial“- oder Logistikparks.

Der Aktionsradius des Fonds sollte die gesamte **Prozesskette der Flächenentwicklung** umfassen:

- **Initialphase:** Festlegung des Maßnahmegebietes sowie der Entwicklungsziele und -maßnahmen, Ermittlung der Risiken und Kosten sowie, Potenziale und möglicher Vermarktungserlöse (Machbarkeitsstudie, Fachgutachten, Planungs- und Nutzungskonzept etc.), Entscheidung für die Projektumsetzung oder Projektausstieg
- **Umsetzungsphase:** Flächensicherung durch Grunderwerb (ggf. Umlenumsmaßnahmen und städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer), Baugrundvorbereitung (ggf. Bodensanierung und Abbruch der Altbebauung), Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Bauleitplanung (Kommune im Benehmen mit dem Fonds)
- **Vermarktungsphase:** Veräußerung der baureifen Grundstücke im Einvernehmen mit der Kommune, Refinanzierung der Maßnahmenkosten (Initial- und Umsetzungsphase)

# IMPRESSUM



## Region Hannover

Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

### Text und Redaktion

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung  
Region Hannover

### Karten

Team Mediengestaltung Region Hannover

### Gestaltung

Kochstrasse™ – Agentur für Marken

### Ausgabe

07/18/1

### Stand

07/2018

### Druck

Team Post und Medienservice Region Hannover





## Region Hannover

### **REGION HANNOVER Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung**

Haus der Wirtschaftsförderung  
Vahrenwalder Straße 7  
30165 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 61623-236  
Telefax: +49 (0) 511 61623-453

wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de  
[www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de](http://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de)

---

#### **Ansprechpartner:**

##### **Rainer Meyer**

Region Hannover  
Team Wirtschaftsförderung  
Telefon: +49 (0) 511 61623-232  
[rainer.meyer@region-hannover.de](mailto:rainer.meyer@region-hannover.de)

---