

HANNOVER



Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

GEWERBEFLÄCHENMONITORING 2024

Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

INHALT

MANAGEMENT-SUMMARY



Zusammenfassung der Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots 2024

GEWERBEFLÄCHENUMSATZ UND GRUNDSTÜCKSNACHFRAGE



Analyse des Flächenumsatzes und der Nachfrage nach Gewerbeflächen

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT



Analyse des Bestandes an Gewerbeflächen in der Region Hannover

BEWERTUNG DES GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS



Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen und Analyse der statistischen Reichweite des bestehenden Angebotes.

LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



Handlungsansätze und Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Hannover



© Olaf Mahlstedt

MANAGEMENT-SUMMARY



ZUSAMMENFASSUNG DER ENTWICKLUNG DER GEWERBLICHEN FLÄCHENNACHFRAGE UND DES FLÄCHENANGBOTS 2024

Ziel des jährlichen Gewerbeflächenmonitorings für den Wirtschaftsstandort Region Hannover ist die Erfassung, Aufbereitung sowie Bewertung der gewerblichen Flächenumsätze und des Angebots an verfügbaren und geplanten Gewerbe- und Industrieflächen.

Die Erstellung des Monitorings erfolgt in einer engen Kooperation mit den Städten und Gemeinden der Region Hannover. Neben der kontinuierlichen Zusammenarbeit im Bereich des Ansiedlungsmanagements werden in regelmäßigen Abständen gemeinsam mit der Regionalplanung und den Kommunen auch „Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung“ im Sinne eines Handlungsrahmens für die mittelfristige regionale Flächenentwicklung erarbeitet.

Nur durch eine gemeinsame, kommunal abgestimmte Flächenentwicklung kann langfristig ein marktgerechtes Flächenangebot mobilisiert werden. Die sich in den letzten Jahren verschärfenden Flächenengpässe machen deutlich, dass der Nutzung von Brachflächen- und Innenentwicklungspotenzialen noch mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden muss.

Die Regionsversammlung hat dazu bereits im Jahr 2019 ein Regionales Gewerbeflächeninvestitionsprogramm (REGIP) verabschiedet. Ziel des REGIP ist nicht nur die Unterstützung der Kommunen bei Planung und Entwicklung weiterer Gewerbeflächen, sondern vor allem die Förderung nachhaltiger Flächenentwicklung und Brachflächenrevitalisierung.

Auch die bundesweite Entwicklung muss hier in Betracht gezogen werden. Nach Daten des Immobilienberatungsunternehmens Savills lag das Transaktionsvolumen von gewerblichen Objekten über alle Nutzungsarten im Jahr 2023 um 60 % unter dem des Vorjahres. Transaktionen im Bereich der Büroimmobilien sind in diesem Zeitraum um 77 %

zurückgegangen, bei Industrie- und Logistikobjekten um 46 % und bei Entwicklungsgrundstücken um 30 %.

Der **Gesamtumsatz** baureifer Gewerbegrundstücke beträgt 2023 insgesamt 34,6 ha und ist damit gegenüber 2022 (81,8 ha) deutlich gesunken. Der Wert liegt unter dem Volumen des Coronajahres 2021 (46 ha) und unter dem langjährigen Mittel von 61 ha.

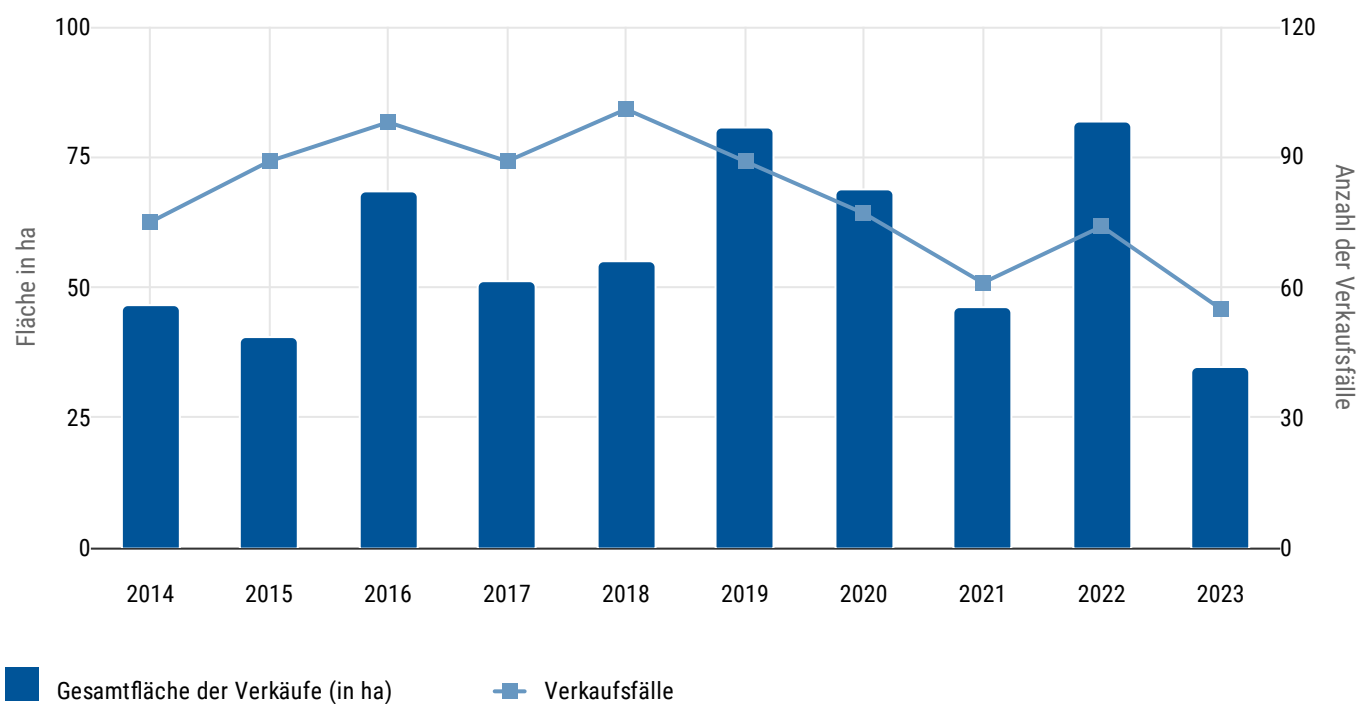
In der bis 1992 zurückgehenden Datenreihe weist nur das Jahr 2003 mit 30,6 ha einen niedrigeren Flächenumsatz auf. Betrachtet man die Anzahl der Verkaufsfälle, verzeichnet das Jahr 2023 mit 55 Fällen den geringsten Wert der Datenreihe.

Diese Entwicklung dürfte zwar auch einem zunehmend knapper werdenden Flächenangebot Rechnung tragen, scheint ihre Hauptursachen jedoch in der Zinsentwicklung des Jahres 2023 im Allgemeinen und der Entwicklung der Bauzinsen sowie der abnehmenden Verfügbarkeit von Baukapazitäten im Speziellen zu haben.

Hinzu kommt, dass im Berichtsjahr nur ein großer Verkauf mit einer Fläche von über 10 ha stattgefunden hat.



Verkaufsfälle baureifer Gewerbegrundstücke 2014 bis 2023



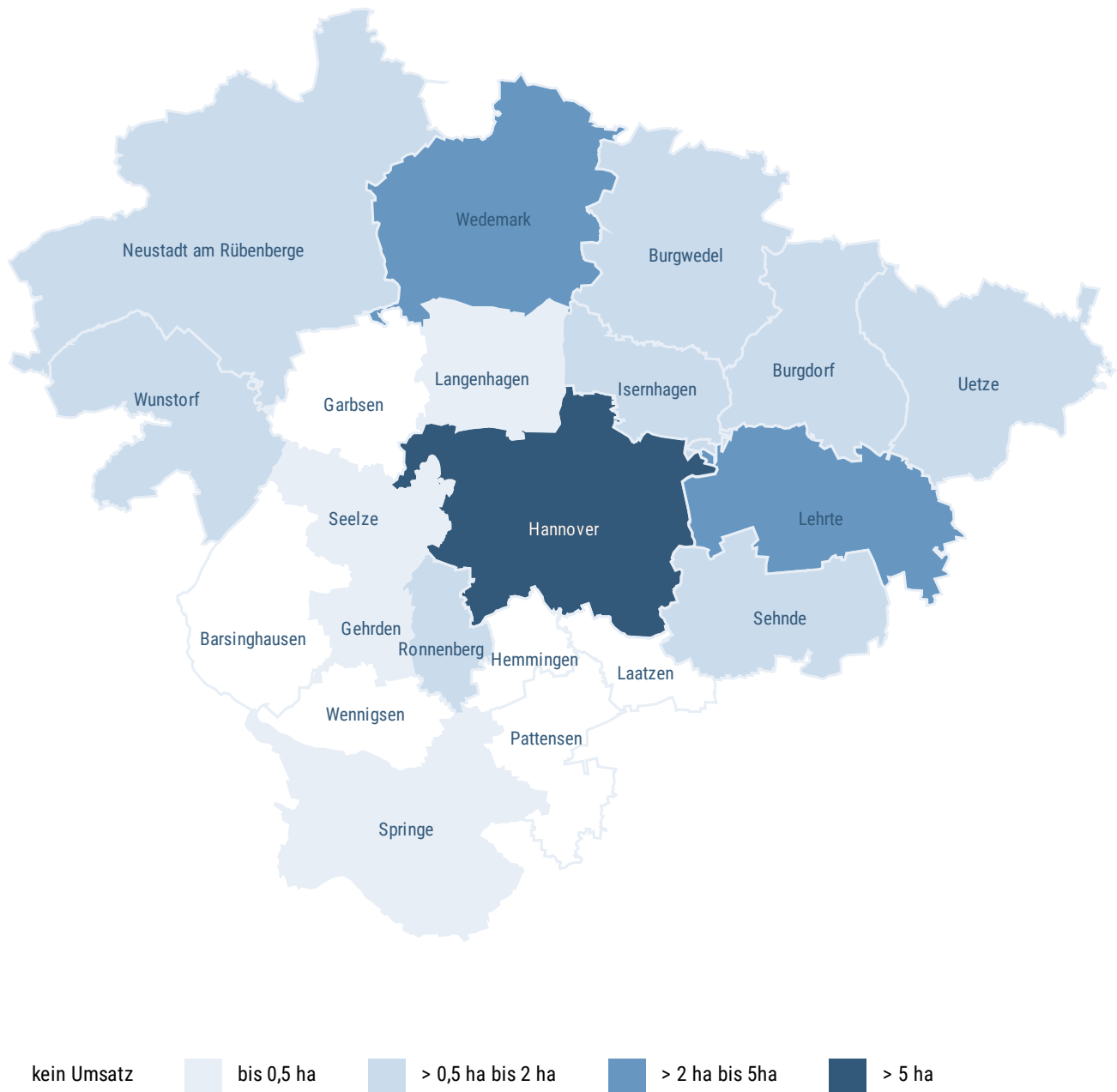
Den höchsten **Flächenumsatz** verzeichnet die Landeshauptstadt Hannover mit 15,7 ha, gefolgt von der Wedemark (4,5 ha), Lehrte (2,9 ha) und Neustadt (1,7 ha). **Kommunen mit den meisten Verkaufsfällen** sind die Landeshauptstadt Hannover mit elf Fällen, gefolgt von Neustadt mit sechs Fällen sowie Isernhagen und Lehrte mit je fünf Fällen.

- Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes nach **Größenklassen** liegt im Jahr 2023 mit knapp 78 % bei Flächen bis 5.000 qm und damit leicht über dem langjährigen Mittel von 75 %.
- Der **Durchschnittspreis aller veräußerten Grundstücke** betrug im Jahr 2023 134 €/qm (Vorjahr: 114 €/qm)



© Olaf Mahlstedt

Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2023



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

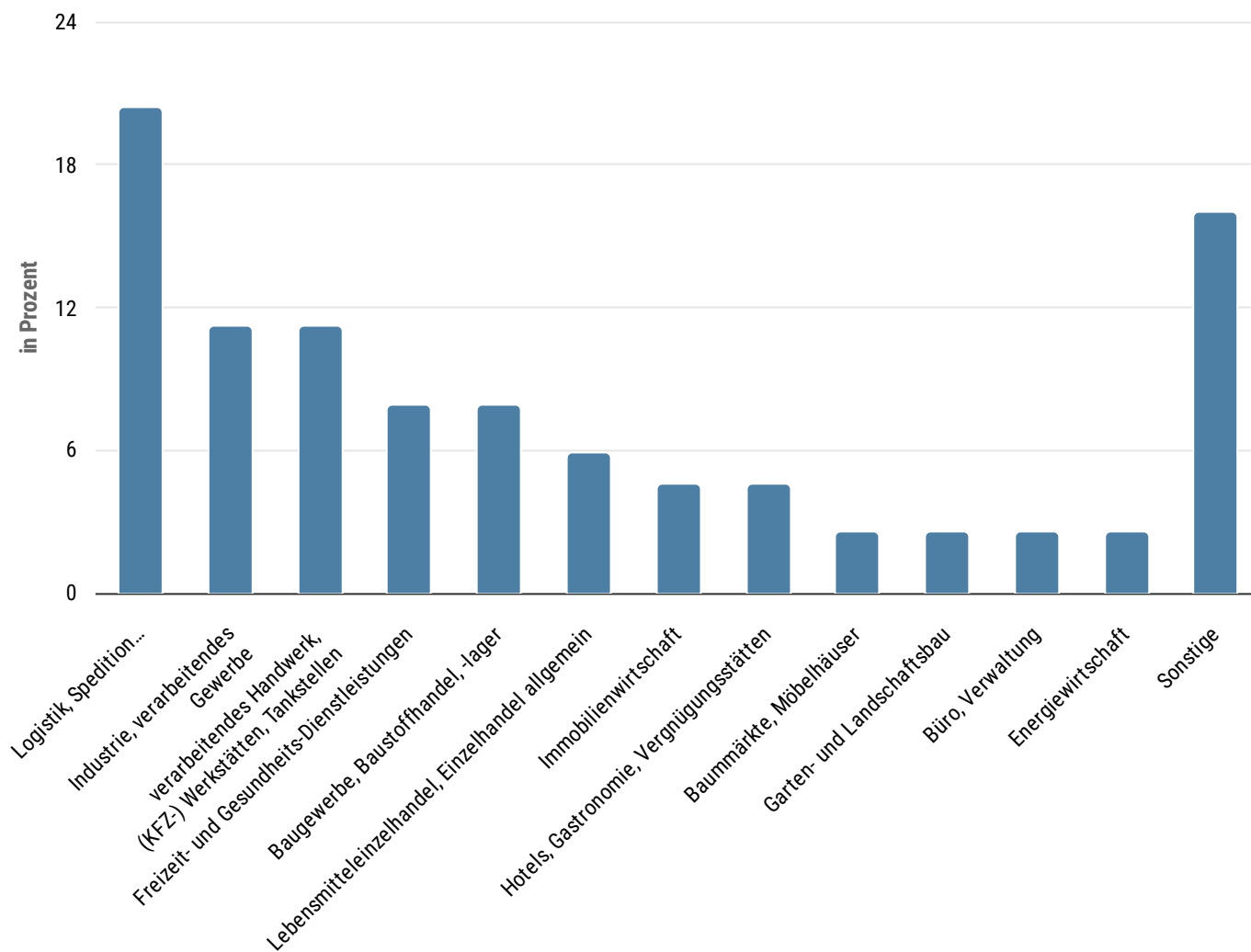
Bei den **Anfragen nach Gewerbegrundstücken** ist der überregionale Anteil mit 43 % gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen (29 %). Bezogen auf Nutzungsgruppen belegen die Logistik, Speditionen und Fuhrunternehmen mit 20 % Platz eins,

gefolgt von Industrie und verarbeitendem Gewerbe mit 11 % sowie Handwerk, (Kfz-)Werkstätten und Tankstellen mit ebenfalls 11 % und Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen sowie dem Baugewerbe mit jeweils 8 %.

Das **Gewerbeflächenangebot** (Stand März 2024) ist mit 622 ha gegenüber dem Vorjahr (663 ha) weiter zurückgegangen. Im Verlauf der letzten zehn Jahre hat sich das Angebot um 31 % reduziert. Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert sich das Angebot in:

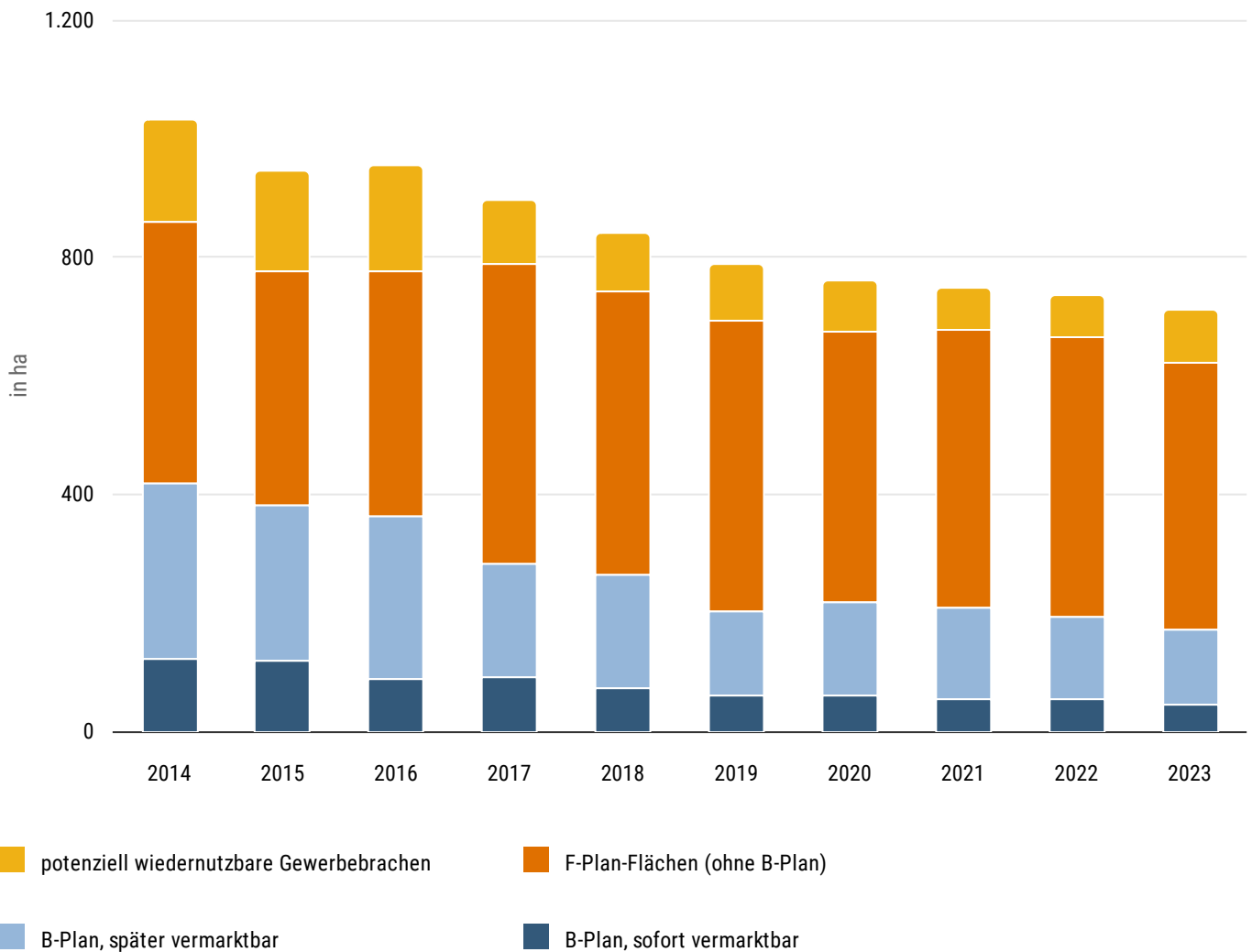
- 45 ha sofort vermarktbare B-Plan-Flächen (erschlossen, kommunales Eigentum),
- 126 ha später vermarktbare B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum),
- 451 ha F-Plan-Flächen (ohne rechtskräftigen B-Plan).

Flächenanfragen nach Nutzungsgruppen



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Entwicklung des Gewerbeflächenangebots nach Vermarktungsreife



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten sind für Projektentwicklungs- und auch Logistikunternehmen vor allem Industrieflächen (**GI-Flächen**) wegen der Eignung für Dreischicht- oder Nachtbetrieb von Interesse. Das Flächenpotenzial der GI-Flächen in F- und B-Plänen ohne Brachflächen beträgt 43 ha (Vorjahr: 44 ha).

In der Region Hannover gibt es aktuell **zehn größere Objekte (insgesamt 88 ha)**, die **potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen** zugerechnet werden können. Rund zwei Drittel dieser Brachflächen befinden sich in der Landeshauptstadt Hannover. Gründe für den derzeitigen Leerstand sind u. a. Altlasten und/oder Altbebauung, die eine Nachnutzung erschweren.

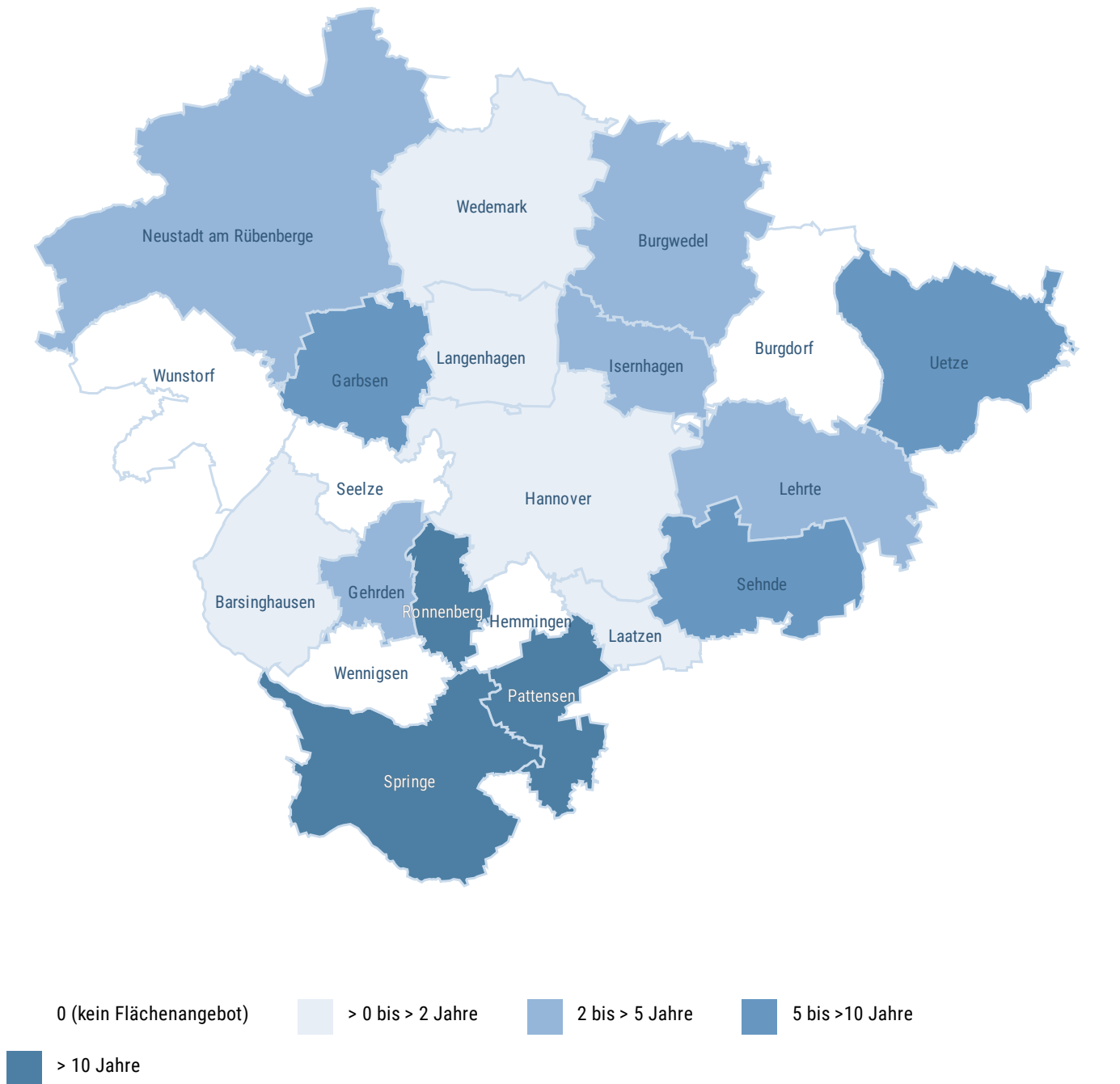
Zusätzlich zu den derzeit beabsichtigten Neuausweisungen von Gewerbeflächen mit B-Plan- oder F-Plan-Festsetzung sind in den Kommunen **Vorschaufflächen** in einer Größenordnung von ca. 526 ha in der Diskussion.

Auf der Grundlage des Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre wurde die **rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots der B-Plan-Flächen in Jahren** ermittelt. In 15 (im Vorjahr: 16) der 21 Kommunen liegt die Reichweite des Flächenangebots unterhalb der kritischen Fünf-Jahres-Grenze, eines Zeitraums, der im Durchschnitt für die (Über-)Planung und Erschließung neuer F-Plan- oder Vorschaufächen benötigt wird.

Burgdorf, Hemmingen, Seelze, Wennigsen und Wunstorf verfügen derzeit über kein Gewerbeflächenangebot mit rechtskräftigem B-Plan. Als kritisch ist die rechnerische

Reichweite – ebenfalls wie bereits im Vorjahr – vor allem für die Standorttypen Logistik, Dienstleistungen sowie wissens- und technologieorientiertes Gewerbe einzustufen.

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



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Folgende Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung hat die Region Hannover gemeinsam mit den Städten und Gemeinden entwickelt:

- Sicherstellung eines **Gewerbeflächenangebots** für alle Kommunen mit einer rechnerischen Reichweite von **mindestens fünf Jahren als Grundbedarf**,
- Mobilisierung zusätzlicher Gewerbeflächen an den **Arbeitsstättenschwerpunkten des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**,
- Schaffung von **Schwerpunktstandorten für großbetriebliche Ansiedlungen** von Industrie- und Produktions- sowie Logistikbetrieben in ausreichender Dimensionierung für überregionale Vermarktung an autobahnnahe Standorten,
- **Mobilisierung** unzureichend genutzter **Innenentwicklungsareale** in Bestandsgebieten,
- Revitalisierung von Gewerbebrachen, um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen.

Zur Umsetzung der Leitlinien hat die Region Hannover u. a. 2019 das Regionale Gewerbeflächeninvestitionsprogramm (REGIP) verabschiedet, um die Kommunen bei regional bedeutsamen Entwicklungsmaßnahmen finanziell zu unterstützen.

Ziel ist es, insbesondere Maßnahmen zur Brachflächenrevitalisierung oder Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gewerbegebieten umzusetzen. **Fördervoraussetzungen** sind **Nachhaltigkeitskriterien und Mindeststandards der städtebaulichen Planung** wie bspw. Regenwassermanagement und Bodenschutz, Stadtklima und Biodiversität, Energieversorgung aus erneuerbaren Energien und nachhaltige Mobilität.





© Olaf Mahlstedt

GEWERBEFLÄCHENUMSATZ UND GRUNDSTÜCKSNACHFRAGE



ANALYSE DES FLÄCHENUMSATZES UND DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN

Gewerbeflächenumsatz

Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

Für das Jahr 2023 verzeichnet die Region Hannover einen Gewerbeflächenumsatz von 34,6 ha (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hannover/Katasteramt). Hierbei handelt es sich um baureife Flächen, d. h. in der Regel um unbebaute Grundstücke, die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan (F-Plan) ausgewiesen sind (Abb. 1).

Der Flächenumsatz liegt damit deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (1992 bis 2023) von 61,2 ha. 2022 lag der Gesamtumsatz bei 81,8 ha, 2021 bei 46,0 ha. Das niedrige Flächenvolumen dürfte zwar u. a. auch auf eine weiterhin leicht rückläufige Flächenverfügbarkeit zurückzuführen sein, scheint seine Hauptursachen jedoch eher in der Zinsentwicklung des zurückliegenden Jahres im Allgemeinen und in der Entwicklung der Bauzinsen im Speziellen zu haben.

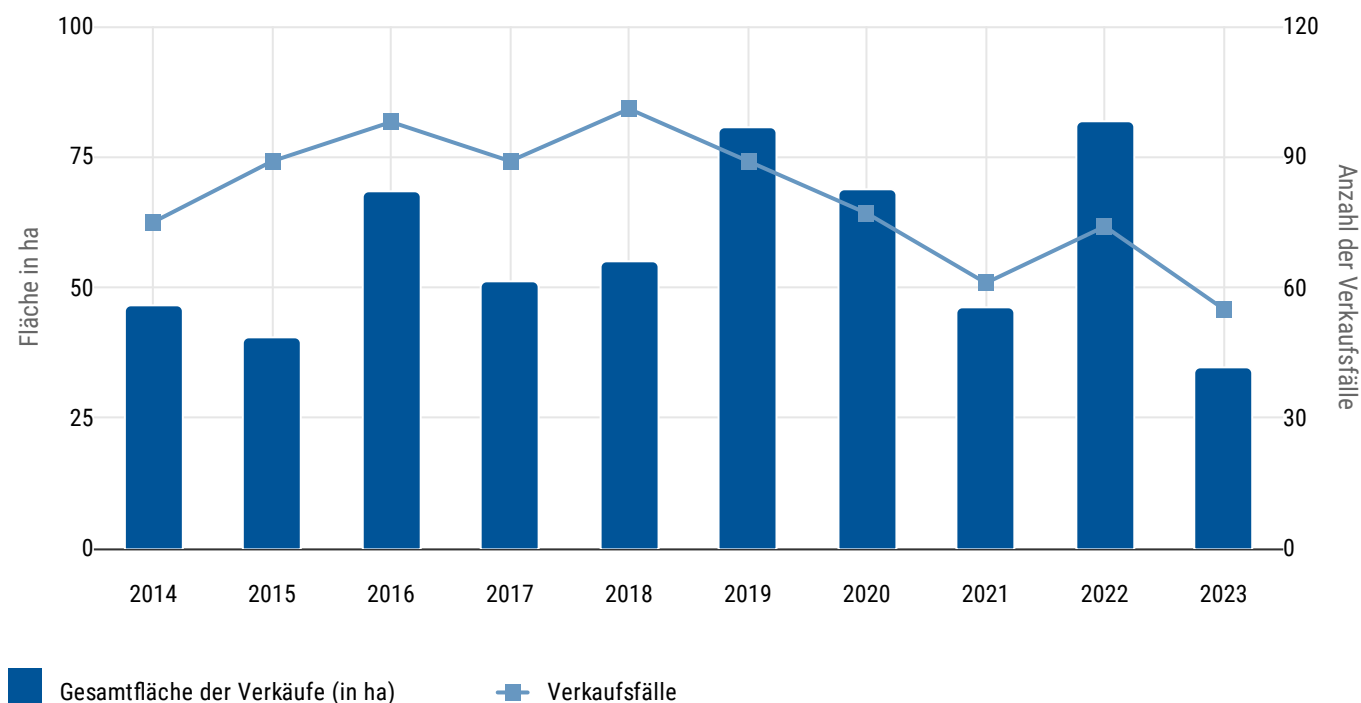
Auch die gegenwärtig knappen Baukapazitäten dürften einen hemmenden Einfluss gehabt haben. Hinzu kommt, dass es im

Jahr 2023 nur einen Verkauf mit einer Fläche von über 10 ha gab.

Mit dem geringeren Flächenvolumen geht auch eine Reduktion der Verkaufsfälle einher (Abb. 1). Die in den letzten Jahren spürbar gestiegene Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf sinkt von 1,11 ha im Vorjahr auf 0,63 ha im Jahr 2023 und nähert sich damit dem langjährigen Mittelwert von 0,6 ha an.

Betrachtet man die bundesweite Entwicklung, zeigt sich jedoch deutlich, dass der Verlauf in der Region Hannover hier dem Bundestrend folgt. Nach Daten des Immobilienberatungsunternehmens Savills (Quelle: "WirtschaftsWoche", 11.01.2024) lag das Transaktionsvolumen von gewerblichen Objekten über alle Nutzungsarten im Jahr 2023 60 % unter dem des Vorjahres. Transaktionen im Bereich der Büroimmobilien sind in diesem Zeitraum um 77 % zurückgegangen, bei Industrie- und Logistikobjekten um 46 % und bei Entwicklungsgrundstücken um 30 %.

Abb. 1: Verkaufsfälle baureifer Gewerbegrundstücke 2014 bis 2023



Tab. 1 Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen seit 1992

Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2023 (in ha)	Durchschnittl. Flächenumsatz p. a. 1992 bis 2023 (in ha)	davon 2023 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2023	davon 2023
Barsinghausen	138,6	4,3		124	0
Burgdorf	52	1,6	1,2	129	1
Burgwedel	54,6	1,7	1,5	105	1
Garbsen	109,0	3,4		172	0
Gehrden	27,7	0,9	0,4	104	1
Hemmingen	23,7	0,7		100	0
Isernhagen	74,5	2,3	1,5	215	5
Laatzen	85,2	2,7		157	0
Langenhagen	198,2	6,2	0,2	174	1
Lehrte	203,8	6,4	2,9	202	5
LHH	396,8	12,4	15,7	557	14
Neustadt	83,8	2,6	1,7	230	6
Pattensen	39,8	1,2		63	0
Ronnenberg	26,2	0,8	0,6	70	2
Seelze	47,8	1,5	0,5	144	2
Sehnde	78,1	2,4	1,6	106	1
Springe	49,9	1,6	0,1	108	1
Uetze	61,8	1,9	1,2	112	4
Wedemark	107,9	3,4	4,5	189	4
Wennigsen	14,9	0,5		63	0
Wunstorf	115,7	3,9	2,2	226	11
Summe	1990,9	62,2	34,5	3.350	55
Mittelwert	79,7		1,6	139,7	2,1

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Beim **Flächenumsatz für das Jahr 2023** (vgl. auch Abb. 2) steht die Landeshauptstadt Hannover mit 15,7 ha an der Spitze. Auf

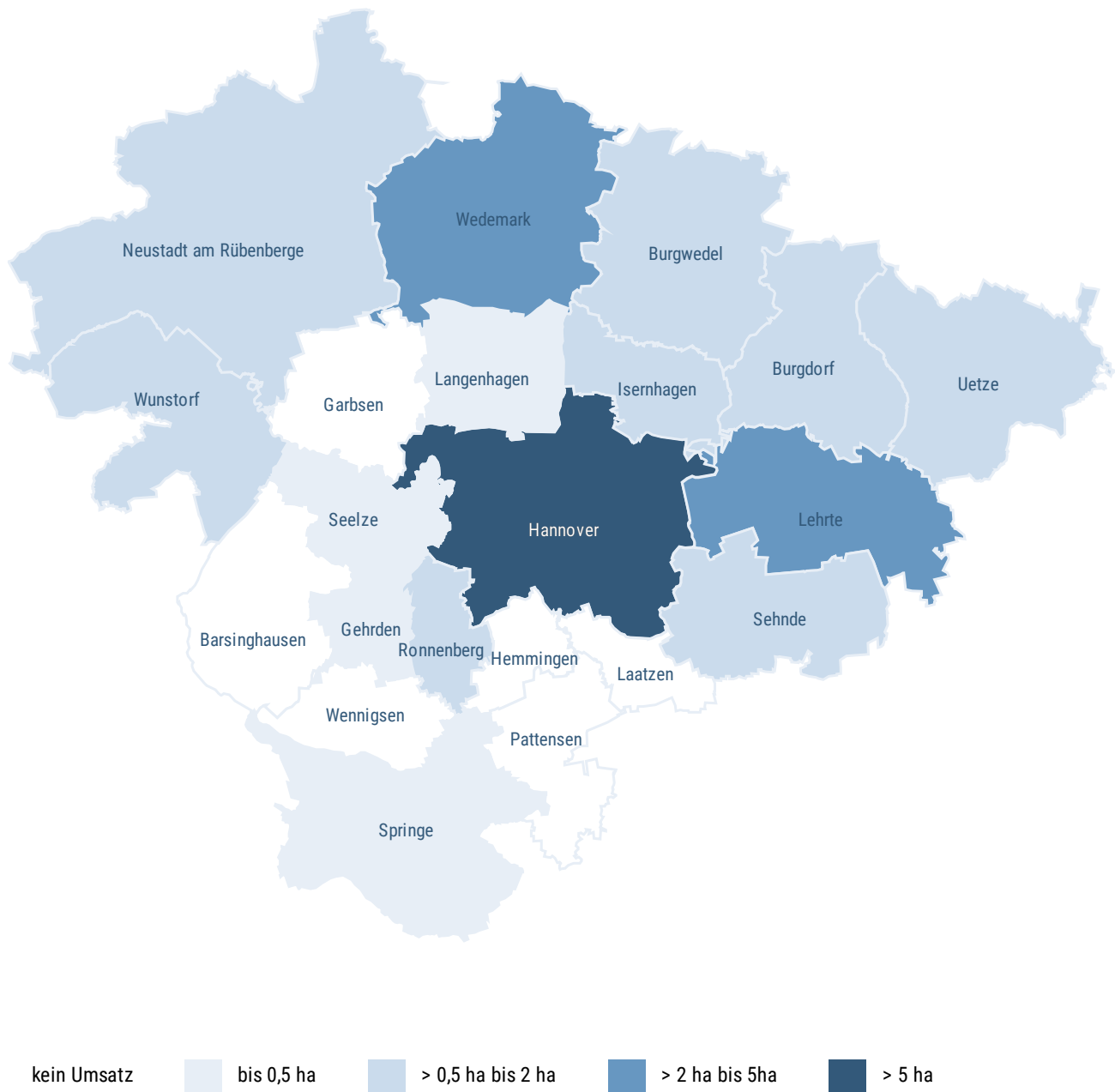
den nächsten Plätzen folgen die Wedemark mit 4,5 ha, Lehrte mit 2,9 ha und Neustadt mit 1,7 ha Umsatz.

Im Vergleich zum jeweiligen langjährigen Mittel seit 1992 erreichen 2023 nur die Landeshauptstadt Hannover und die Wedemark einen überdurchschnittlichen Jahresumsatz. Den höchsten **Flächenumsatz über den Gesamtzeitraum seit 1992** haben die Landeshauptstadt Hannover (396,8 ha), Lehrte (203,8 ha), Langenhagen (198,2 ha) und Barsinghausen (138,6 ha).

Die meisten **Verkaufsfälle** haben im Jahr 2023 die Landeshauptstadt Hannover mit 14 Fällen, gefolgt von Neustadt mit sechs Fällen sowie Isernhagen und Lehrte mit je fünf Fällen.

Die meisten **Verkäufe im langjährigen Vergleich** seit 1992 entfallen auf Hannover mit 557 Fällen, gefolgt von Neustadt (230), Wunstorf (226) und Isernhagen (215).

Abb. 2 Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2023



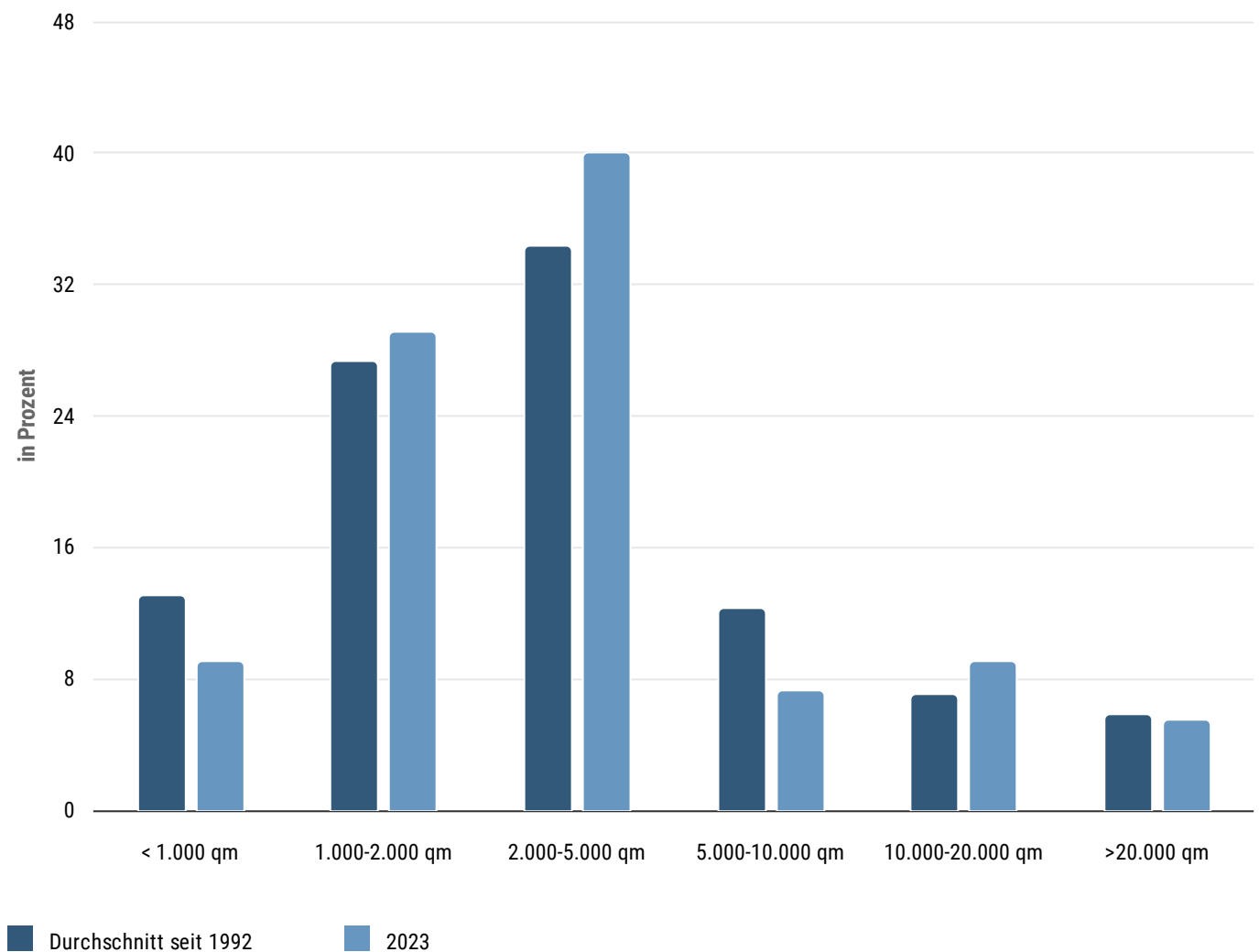
Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

Abb. 3 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2023 im Vergleich zum Gesamtzeitraum seit 1992 dar. 78 % des Umsatzes entfallen demnach auf kleine und mittlere Flächen bis 5.000 qm – damit liegt der Wert leicht über dem langjährigen Durchschnitt (75 %). Größere Flächen zwischen 5.000 qm und

10.000 qm verzeichnen 7 % des Umsatzes und liegen damit deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 13 %. Dementsprechend liegt das Volumen großer Flächen (> 10.000 qm) mit etwa 15 % leicht über dem langjährigen Durchschnitt (13 %).

Abb. 3 Größenklassen des Gewerbeflächenumsatzes



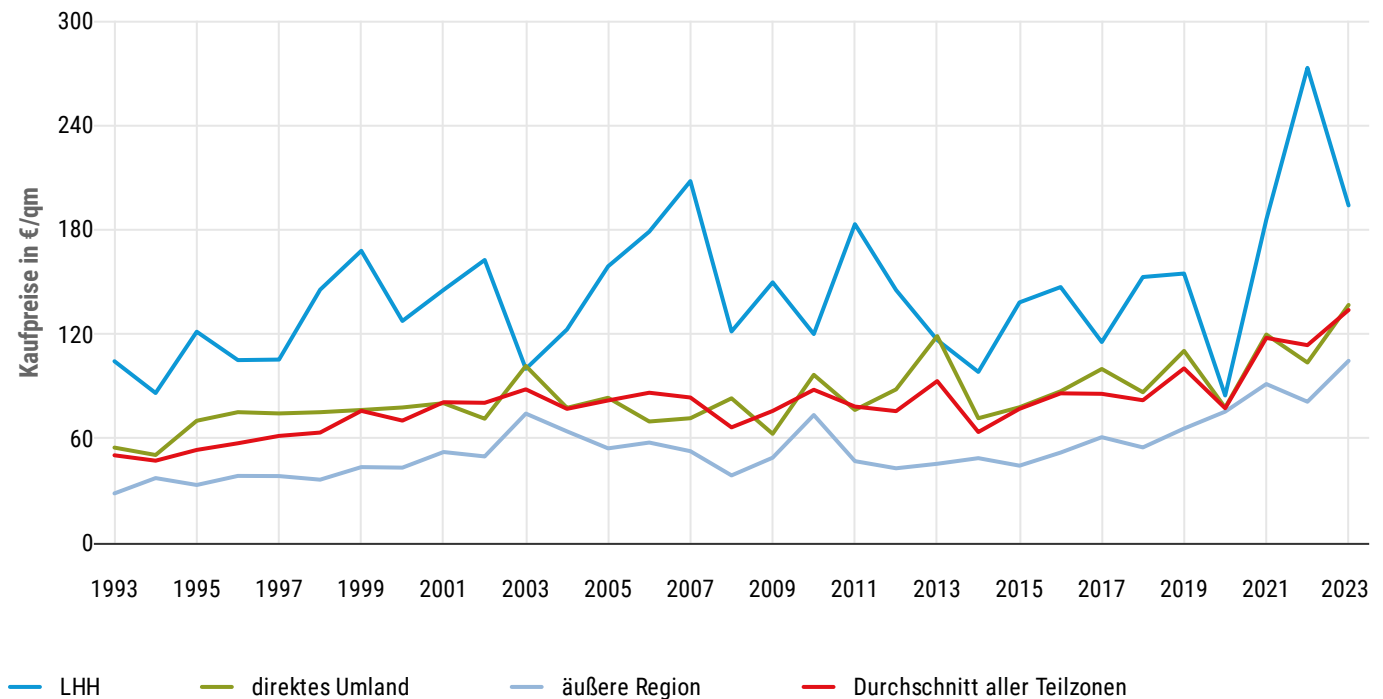
Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise

Die Durchschnittspreise für Flächen sind in hohem Maße abhängig von der verkehrlichen Anbindungsqualität, der Nutzung und der Grundstücksgröße. Vor allem Flächen in der

Landeshauptstadt Hannover verfügen je nach Nutzungseignung (Büro, Einzelhandel, Industriegebiet, Logistik) über ein sehr differenziertes Preisgefüge.

Abb. 4 Entwicklung der Durchschnittspreise des Flächenumsatzes nach regionalen Teilzonen (Kaufpreis in €/qm)



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Die **Durchschnittspreise der veräußerten Flächen, differenziert nach regionalen Teilzonen**, sind von 2022 bis 2023 über alle Standorte um knapp 18 % angestiegen. Allerdings gibt es auch eine deutliche Divergenz der Preisentwicklung zwischen der Landeshauptstadt Hannover und ihrem Umland, die der Entwicklung des Vorjahres entgegenläuft.

So sanken die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Landeshauptstadt Hannover ausgehend vom Rekordpreisniveau

von 273 €/qm im Jahr 2022 auf 194 €/qm (2023). Trotz des Preisrückgangs liegt der aktuelle Wert deutlich über dem zehnjährigen Mittel von 154 €/qm. Dem gegenüber stiegen die Preise im direkten Umland und in den Regionskommunen im äußeren Ring. Im direkten Umland stiegen die Preise für Gewerbeflächen von 104 €/qm auf 137 €/qm und in der äußeren Region von 81 €/qm auf 105 €/qm.

Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Unternehmen und Nutzungsgruppen

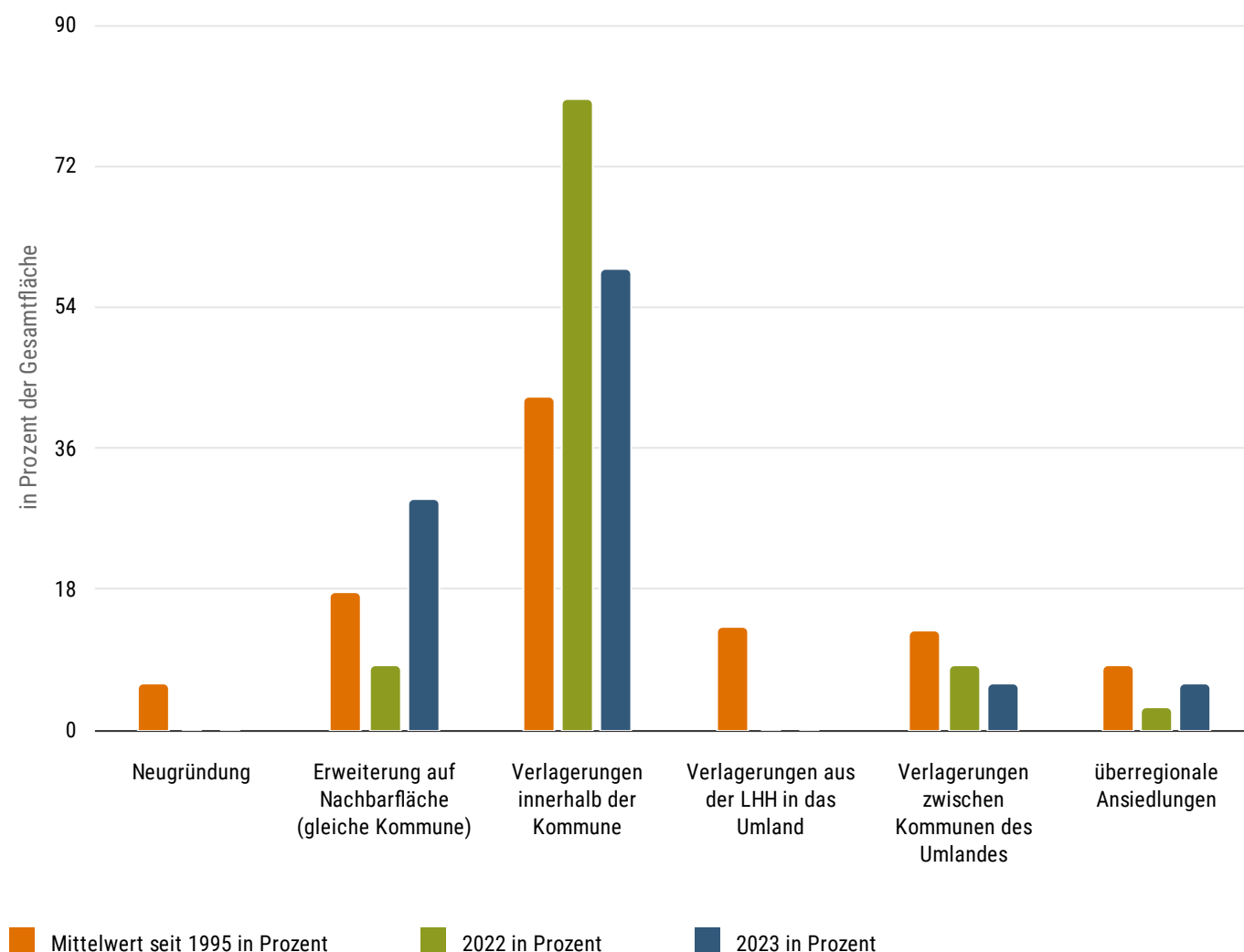
Wie in den Vorjahren wurden die Kommunen zum Gewerbeflächenumsatz befragt, da Angaben zur Herkunft der Betriebe und zur Art der Nutzung aus den Daten des Katasteramtes Hannover nicht ersichtlich sind. Für den Zeitraum 1995 bis 2023 liegen von den Kommunen 1.500 verwertbare Kauffälle vor, darunter 26 für das Jahr 2023.

Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Unternehmen** für das Jahr 2023 zeigt, dass der überwiegende Anteil der Verkäufe mit großem Abstand auf Verlagerungen innerhalb der Kommune entfiel (Abb. 5). In diese Kategorie fallen 59 % der

Verkaufsfälle. Auch die Bedeutung von Erweiterungskäufen auf Nachbargrundstücken ist gegenüber 2022 deutlich gestiegen (von 8 % auf 29 %).

Vor dem Hintergrund geringer werdender Flächenverfügbarkeit sichern sich ansässige Firmen zunehmend häufiger Erweiterungsreserveflächen. Vermehrt ist zu beobachten, dass Kommunen Flächen ausschließlich oder bevorzugt an bereits ansässige Unternehmen vergeben. Verlagerungen zwischen Kommunen des Umlandes bilden im betrachteten Jahr 6 % der Fälle ab, ebenso wie überregionale Ansiedlungen.

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



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Grundstücksanfragen nach Nutzungsgruppen und Grundstücksgrößen

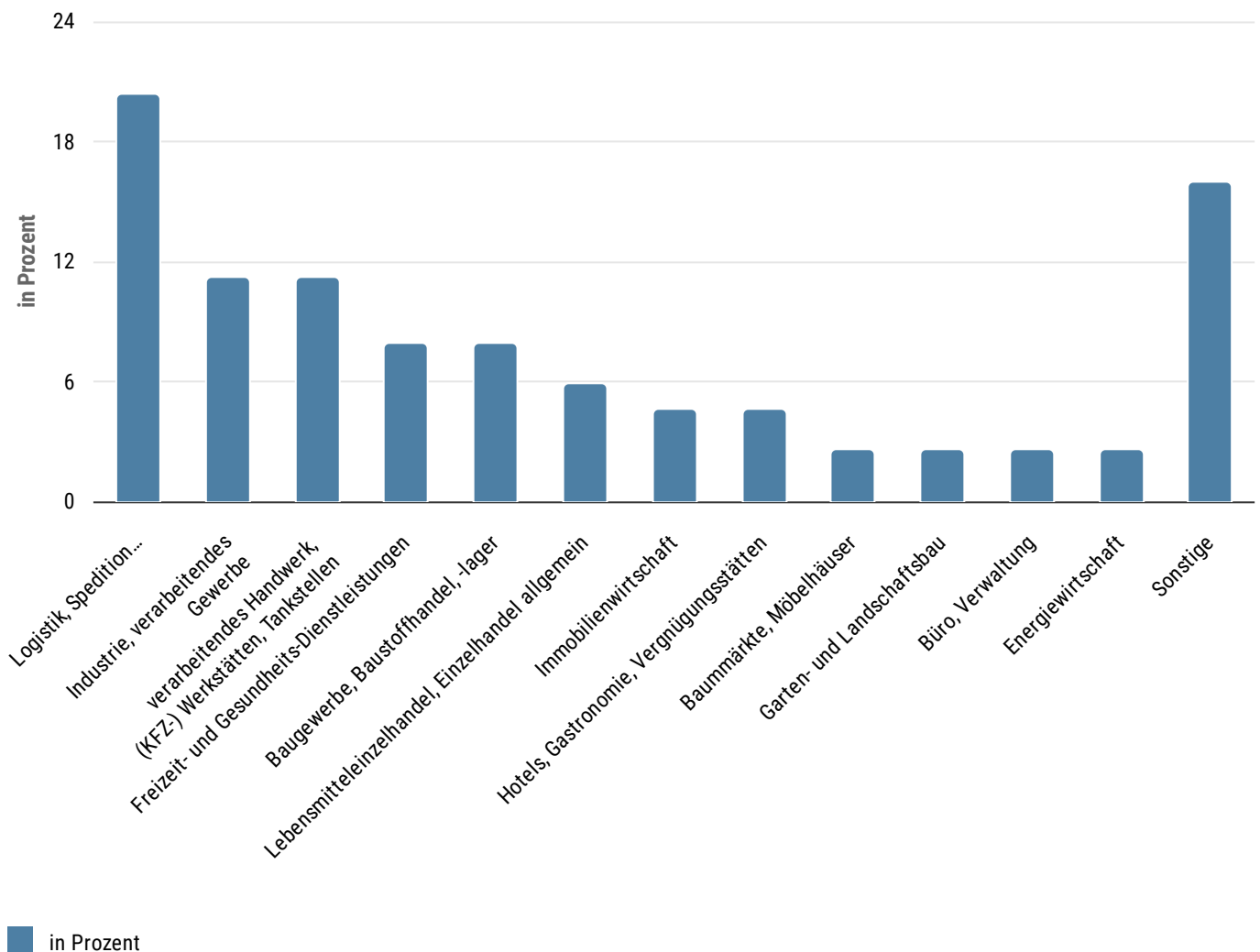
Weitere Aussagen zu den Nutzungsgruppen und den gewünschten Grundstücksgrößen lassen sich aus Standortanfragen, die vom Unternehmensservice der Region Hannover sowie den Kommunen erfasst werden, ableiten. Hierzu liegen für 2023 insgesamt 159 auswertbare Fälle vor.

Logistikaffine Nutzungen machen ein Fünftel aller Anfragen aus (Abb. 6). In dieser Gruppe streut die Nachfrage je nach Spezifikation über die Flächengröße, überwiegend werden aber Flächen ab 10.000 qm gesucht. Auf Platz zwei mit 11 % folgt

die Gruppe Industrie/verarbeitendes Gewerbe, die überwiegend größere Grundstücke ab 1 ha nachfragt, sowie das verarbeitende Handwerk, (Kfz-)Werkstätten, Tankstellen (11 %), zumeist mit Anfragen bis 2.000 qm.

Es folgen Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen (8 %), die üblicherweise kleine bis mittelgroße Flächen zwischen 2.000 qm und 10.000 qm nachfragen, sowie Baugewerbe, Baustoffhandel und -lager (8 %), die zumeist Flächen ab 1 ha nachfragen.

Abb.6 Flächenanfragen nach Nutzungsgruppen



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover



© Olaf Mahlstedt

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

» ANALYSE DES BESTANDES AN GEWERBEFLÄCHEN IN DER REGION HANNOVER

Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick

Das Gewerbeflächenangebot bezieht sich auf unbebaute, gewerblich nutzbare Flächen, die rechtswirksam in Flächennutzungs- (F-Plan) oder Bebauungsplänen (B-Plan) dargestellt sind. Hierzu zählen:

- › gewerbliche (G) und gemischte Bauflächen (M) im Flächennutzungsplan (F-Plan) sowie Gewerbegebiet (GE),
- › eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-e),
- › Industriegebiet (GI),
- › eingeschränktes Industriegebiet (GI-e),
- › Mischgebiet (MI),
- › Kerngebiet (MK) oder
- › Sondergebiet (SO verschiedener Zweckbindungen: großflächiger Einzelhandel, Hotel/Sport/Freizeit, Wissenschaft/Forschung, Medizinische Hochschule oder Flughafenerweiterung) nach BauNVO.

Für ein Baurecht werden ein rechtswirksamer B-Plan (im Regelfall aus dem F-Plan entwickelt) sowie eine vorhandene Erschließung benötigt. Bei bereits konkret feststehendem Nutzungsinteresse erfolgen häufig F-Plan-Änderung und B-Plan-Aufstellung im Parallelverfahren.

Andererseits werden in manchen Fällen zwar B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse gefasst, das Verfahren wird dann aber – oft über Jahre – nicht weiterverfolgt, weil z. B. ein*e Nutzungsinteressent*in sein oder ihr Vorhaben zurückgestellt hat. Die zeitliche Mobilisierbarkeit von B-Plan- und F-Plan-Flächen kann daher je nach Einzelfall teilweise stark variieren.

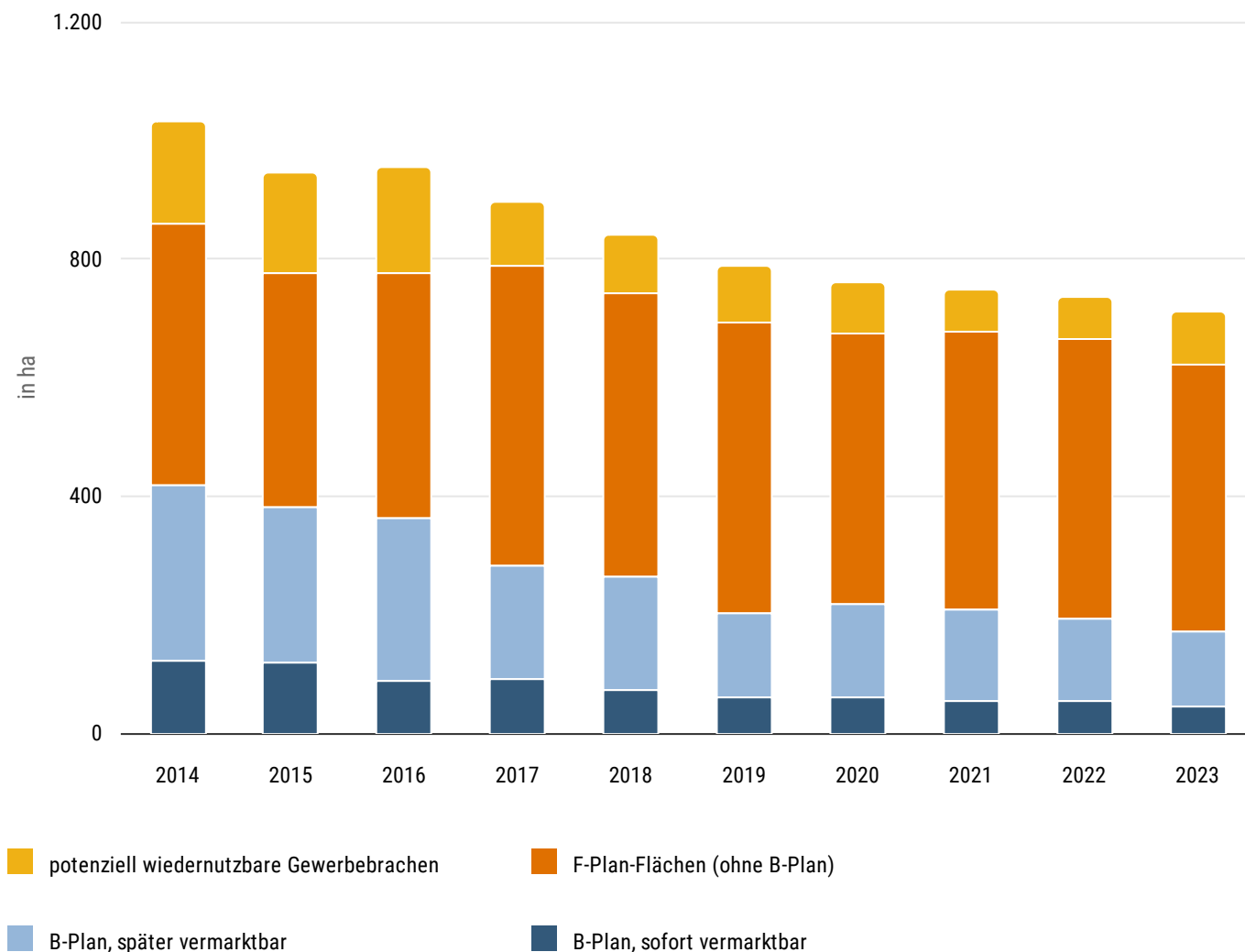
Maßgeblich für die Vermarktungsreife bzw. Verfügbarkeit der Flächen sind neben der Rechtskraft des B-Plans bspw. auch der Status der Erschließung und die Zugriffsmöglichkeit der Kommune über kommunales Eigentum bzw. eine kommunale Projektentwicklung.

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

- **B-Plan, sofort vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, vorhandener Erschließung und in öffentlichem Eigentum. Insgesamt sind in der Region Hannover im Jahr 2023 45 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen. Der Wert ist gegenüber 2022 (55 ha) somit gesunken.
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Dieses Flächenvolumen ist mit 126 ha gegenüber dem Vorjahr (137 ha) leicht zurückgegangen.
- **F-Plan:** Flächen, für die eine F-Plan-Festsetzung, aber noch kein rechtskräftiger B-Plan besteht und für die im Regelfall keine Erschließung vorhanden ist. Hier dokumentiert die Kommune zwar ihr grundsätzliches Planungsziel im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Ob und wann diese Flächen aber tatsächlich durch verbindliche Bauleitplanung Baurecht erhalten (rechtskräftiger B-Plan, Erschließung), ist offen. Die Mehrzahl dieser Flächen befindet sich in Privateigentum. Der Umfang der F-Plan-Flächen hat sich mit 451 ha gegenüber dem Vorjahr (471 ha) nur leicht reduziert.
- **Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund in der Regel erheblicher Nutzungsrestriktionen (z. B. nicht mehr nutzbare Altbebauung, Altlasten, nicht mehr adäquate Bauleitplanung) verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Mit 88 ha liegt das Volumen der Brachen über dem des Vorjahres (72 ha).
- Zurzeit sind in den Kommunen **Vorschauf Flächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen ohne B-Plan- oder F-Plan-Festsetzung) in einer Größenordnung von ca. 526 ha in der Diskussion. Von diesen Vorschauf Flächen könnten nach Abfrage bei den Kommunen derzeit etwa 26 ha kurzfristig und 115 ha mittelfristig in Baurecht überführt werden.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des gesamten Gewerbeflächenangebots einschließlich potenziell wiedernutzbarer Gewerbebrachen ab 2014. Innerhalb der letzten zehn Jahre ist das Angebot um 31 % zurückgegangen (Abb. 7).

Abb. 7 Entwicklung des Gewerbeflächenangebots nach Vermarktungsreife



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Bei der Betrachtung des Gesamtangebots ist zu berücksichtigen, dass sich Flächenpotenziale ohne rechtskräftigen B-Plan im Zuge der planerischen Konkretisierung u. a. durch Flächen für die Erschließung und öffentliche Grünflächen noch erheblich reduzieren.

Tab. 2 zeigt die **Verteilung des aktuellen Gewerbeflächenangebots** auf die jeweiligen Kommunen:

- **Größere Flächenpotenziale sofort vermarktbarer B-Plan-Flächen (> 5 ha)** stehen gegenwärtig lediglich in Garbsen

(14 ha) und der Landeshauptstadt Hannover (11 ha) zur Verfügung.

- **Flächenreserven mit rechtskräftigem B-Plan (entweder sofort oder später verfügbar) von über 10 ha** liegen in der Landeshauptstadt Hannover (24 ha), Pattensen (24 ha), Springe (21 ha), Garbsen (18 ha), Uetze (16 ha), Burgwedel (16 ha), Lehrte (12 ha) und Sehnde (11 ha).
- **F-Plan-Reserven (ohne rechtskräftigen B-Plan) von über 20 ha** befinden sich in Lehrte (115 ha), Barsinghausen (59 ha), Uetze (53 ha), Springe (40 ha), Sehnde (37 ha), Neustadt (36 ha) und Garbsen (29 ha).

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

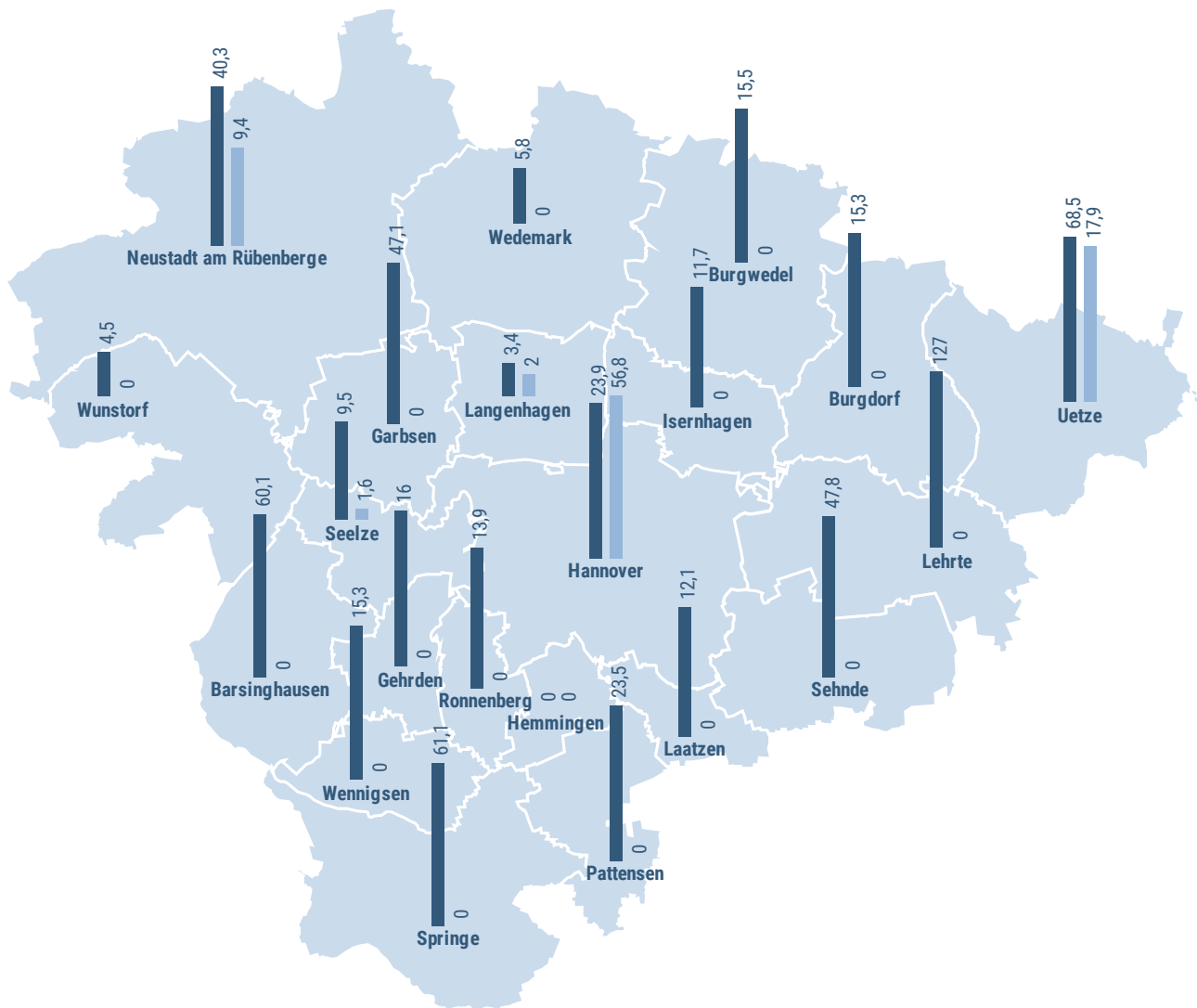
Kommunen	B-Plan-Flächen sofort vermarktbar	B-Plan-Flächen später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Flächenangebot in F- oder B-Plänen	potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen
Barsinghausen	1,5		58,6	60,1	
Burgdorf			15,3	15,3	
Burgwedel		15,5		15,5	
Garbsen	14,3	3,6	29,2	47,1	
Gehrden		1,6	14,4	16,0	
Hemmingen					
Isernhagen	3,2	0,8	7,7	11,7	
Laatzten		1,9	10,2	12,1	
Langenhagen	1,5	1,9		3,4	2
Lehrte		12,4	114,6	127	
LHH	10,9	13		23,9	56,8
Neustadt	0,3	4,4	35,6	40,3	9,4
Pattensen		23,5		23,5	
Ronnenberg		8,4	5,5	13,9	
Seelze			9,5	9,5	1,6
Sehnde	4,4	6,7	36,7	47,8	
Springe	1,8	19,2	40,1	61,1	
Uetze	4,7	10,9	52,9	68,5	17,9
Wedemark	2,8	2,0	1	5,8	
Wennigsen			15,3	15,3	
Wunstorf			4,5	4,5	
Summe	45,5	125,8	451,1	622,3	87,7

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Betrachtet man die Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale im Vergleich zum Vorjahr, so zeigt sich, dass lediglich eine

Kommune eine signifikante Steigerung (> +2 ha) des potenziellen Flächenangebotes verzeichnen konnte.

Abb. 8 Gewerbeflächenpotenziale in den Kommunen



Verfügbare Flächenpotenziale

 davon wiedernutzbare Gewerbebrachen

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Burgwedel: Mit einer Steigerung des Flächenpotenzials um 3,1 ha ist Burgwedel die einzige in dieser Kategorie vertretene Kommune. Die Steigerung ist auf die Neumeldung des Gewerbegebiets Kleinburgwedel, Gewerbegebiet III zurückzuführen, das 4 ha in die Flächenbilanz einbringt und somit einen Verkauf von 0,9 ha überkompensieren kann.

In 15 Kommunen hat sich das Flächenangebot nur geringfügig geändert (< +/-2 ha), wohingegen sich das Angebot in den folgenden fünf Städten und Gemeinden um mehr als 2 ha verringert hat.

Barsinghausen: Die deutlichste Reduktion des Flächenangebots liegt mit -12,5 ha in Barsinghausen vor.

Sie ist darin begründet, dass die Nutzung der Fläche Bantorf, Landerkamp als Gewerbegebiet aktuell nicht weiterverfolgt wird.

Landeshauptstadt Hannover: Die Verringerung um -11,1 ha ist im Wesentlichen auf die Nachmeldung eines großen Flächenverkaufs im Gewerbegebiet Lahe/Kirchhorster Str. zurückzuführen.

Langenhagen: Der Rückgang um -7,6 ha liegt in zwei Verkäufen durch nicht kommunale Eigentümer und der Neueinstufung einer Fläche als Brache begründet.

Garbsen: Der Rückgang um -6,1 ha geht auf die Erfassung des Flächenpotenzials des Gewerbegebietes Osterwald-Unterende, nördlich Koppelknechtsdamm als Netto- statt wie bisher als Bruttofläche zurück.

Burgdorf: Für die Verringerung des Flächenpotenzials um -3,6 ha sind hier eine Nutzungsentscheidung als Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet Neuer Bauhof sowie Flächenverkäufe im Gewerbepark Nordwest (dritter Bauabschnitt) ursächlich.

Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen

Nicht nur in Ballungsräumen wie der Region Hannover stoßen die Entwicklungsmöglichkeiten neuer Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ aufgrund von Flächenkonkurrenzen und Anforderungen an den Freiraumschutz zunehmend an ihre Grenzen.

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

Gewerbebrachen werden in diesem Kontext definiert als ehemals gewerblich genutzte Flächen, die grundsätzlich für eine gewerbliche Wiedernutzung geeignet sind, aber aufgrund erheblicher Nutzungshemmnisse wie Altlasten, Altbebauung oder planerischer Restriktionen über Marktmechanismen nicht

mobilisiert werden können und insofern einen öffentlichen Handlungsbedarf auslösen.

Ein Indiz für erhebliche Nutzungsrestriktionen ist ein längerer Leerstand als marktüblich. Voraussetzung für den öffentlichen Handlungsbedarf ist zudem eine signifikante Größe des Objektes.

Im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings werden gemäß dieser Definition zehn Objekte mit 87,7 ha erfasst, die in nachfolgender Tabelle nach alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der Landeshauptstadt Hannover aufgeführt sind (Tab. 3).



© Olaf Mahlstedt

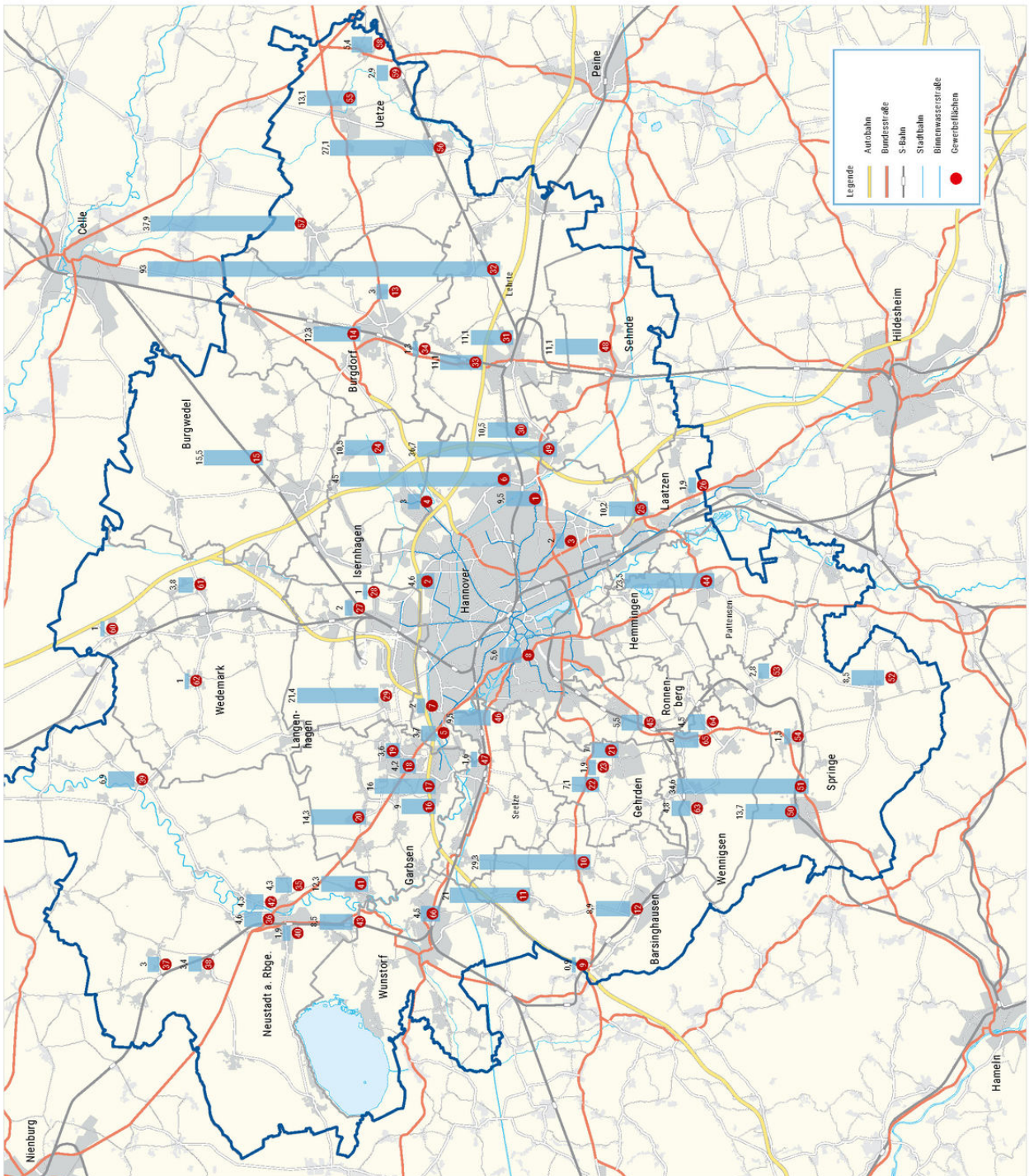
Tab. 3 Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover

Kommune	Stadt-/ Ortsteil, Objekt	Fläche in ha	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand
Hannover	Hainholz, Schulenburger Landstraße 146	0,9	gewerblich	Leerstand/ Altbebauung, Altlastenverdacht	seit 2005
Hannover	Vahrenheide, Kugelfangtrift, Chatham Barracks	4,6	Konversionsfläche	leer stehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht; städtebauliche Planung für Gewerbenutzung ist angelaufen	seit 2001
Hannover	Misburg-Nord, Nienhagener Straße (Deurag-Nerag Nord)	45	Raffinerie Deurag-Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	seit 1986
Hannover	Linden-Mitte, Badenstedter Str	5,6	gewerblich	Altlasten vorhanden, Gleisanschluss, zwar mit Gebäude bebaut, aber untergenutzt	untergenutzt
Langenhagen	Godshorn/ Ziegeleistr, P-Plan 422	2	gewerblich	Altlastenverdacht, sehr vorsichtig zu entwickeln	
Neustadt	Eilvese/ Aschenkrug	0,9	Autohof	ehem Autohof mit Tankstelle und Kfz-Werkstatt	> 5 Jahre
Neustadt	Poggenhagen/Dämmstoffwerk (Fa Rigips)	8,5	Produktion Dämm- und Schaumstoffe	Altbebauung Dämmstoffwerk, verschiedene Produktions- und Lagerhallen, ungünstiger Zuschnitt und schlechte Verkehrsanbindung	seit 2014
Seelze	Seelze, Am Rangierbahnhof Ost	1,6	Gewerbe (Schlackeverarbeitung)	Waldbewuchs könnte Nachnutzung erschweren Gewerbebrache mit Altlastenverdacht (ehemals Schlackeverarbeitung); ungünstiger Zuschnitt, Erschließung nur über Nachbargrundstücke; eventuell Gleisnutzung möglich	> 5 Jahre
Uetze	Eltze/Eurokeram (Fa Malik)	3	ehem Nutzung: Fliesenproduktion	leer stehende Produktions- und Lagerhallen	> 5 Jahre
Uetze	Hänigsen, Kaliwerk Riedel	15	K + S Kaliwerk	Altbebauung Kaliwerk, tlw schützenswerte Halophyten-Vegetation, Altlastenuntersuchung liegt vor (punktuelle Verunreinigungen), Entlassung aus Bergrecht erforderlich; Nutzungsziel Kommune: Gewerbe	> 10 Jahre

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Gewerbeflächenangebot 2023
in den Kommunen sowie Ortslagen und Stadtteilen
Gesamtes Gewerbeflächenangebot einschließlich
wiedernutzbarer Gewerbetrauben (in ha)

LH Hannover			
1 Anderten	9,5	Neustadt a. Rbge.	4,3
2 Vahrenheide	4,6	35 Gewerbegebiet Ost	3
3 Döhren	2	36 Niebinger Str./Moorgärten	4,6
4 Löh	3	37 Hagen	3
5 Wahrenvörder/		38 Elvise	2,4
Wahrenvörderpark	3,7	39 Hestorf	1,9
6 Mischars Süd	4,0	40 Hestorfstr.	1,9
7 Stöcken/Schwarze Heide	4,5	41 Berlesau	12,3
8 Ländem. Mitte	2	42 Lenstra	4,5
	5,6	43 Poggenhagen	8,5
Barsinghausen			
9 Bantorf	0,9	Pattensen	
10 Eckerde-Groß Gollern	29,3	44 Gewerbepark Pattensen	23,5
11 Groß Muzel	21	Ronneberg	
12 Am Galenberger Kreisel	8,9	45 Weitzen/An der Öhe	5,5
Burgdorf			
13 Büllinghagen	3	Seelze	
14 Burgdorf/Nordwest	12,3	47 Seelze/Raupflehahof	9,5
		48 Seelze	1,6
Burgwedel			
15 Kleinburgwedel	15,5	48 Schinde-Ost/Bosjding	11,1
		49 Ißvert	36,7
Garbsen			
16 Garbsen-West/Burgstr.	9	Springe	
17 Garbsen-West/im Moore	16	50 Springe-Nord	13,7
18 Garbsen-Mitte/		51 Springe-Osttangente	34,6
Walter-Koch-Str.	4,2	52 Blaggen	8,5
19 Garbsen-Ost/		53 Bönningsen	2,8
im Großfeld/Nord	3,6	54 Völksen	1,5
20 Osterwäld/Altenkreistr.	14,3	Uetze	
		55 Uetze-Nordost	13,1
Gehrden		56 Gollbergen	2,1
21 Gehrden-Ost	7	57 Hängsen	37,9
22 Gehrden-West	71	58 Elze	5,4
23 Gehrden-Nord	1,9	59 Oedenhausen	2,9
Hemmingen			
Keine Flächenreserven		Wedemark	
		60 Berchtorf	1
		61 Gahlhof	3,8
		62 Bredlingen	1
Isernhagen			
24 Kirchhust	10,5	Wenigsen	
		63 Wenigsen-Klostergrund	4,8
Laatzen		64 Hohenen	4,5
25 Laatzen-Ost	10,2	65 Evestorf	6
26 Gleding/in der Welle	1,9	Wunstorf	
Langenhagen		27 Goddahn/Weidenstr.	2
27 Goddahn/Weidenstr.	2	66 Wunstorf Süd	4,5
28 Bahnhof Mitte/Brüsseler Str.	1	29 Schleenberg	21,4
29 Schleenberg	21,4		
Lehrte			
30 Althof	10,5		
31 Lehrte Ost	1,7		
32 Lehrte West	9,3		
33 Lehrte Nord	11,1		
34 Steinwedel	1,3		





© Olaf Mahlstedt

BEWERTUNG DES GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS



BEWERTUNG DER GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE UND BETRACHTUNG IHRER RECHNERISCHEN REICHWEITE

Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen

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

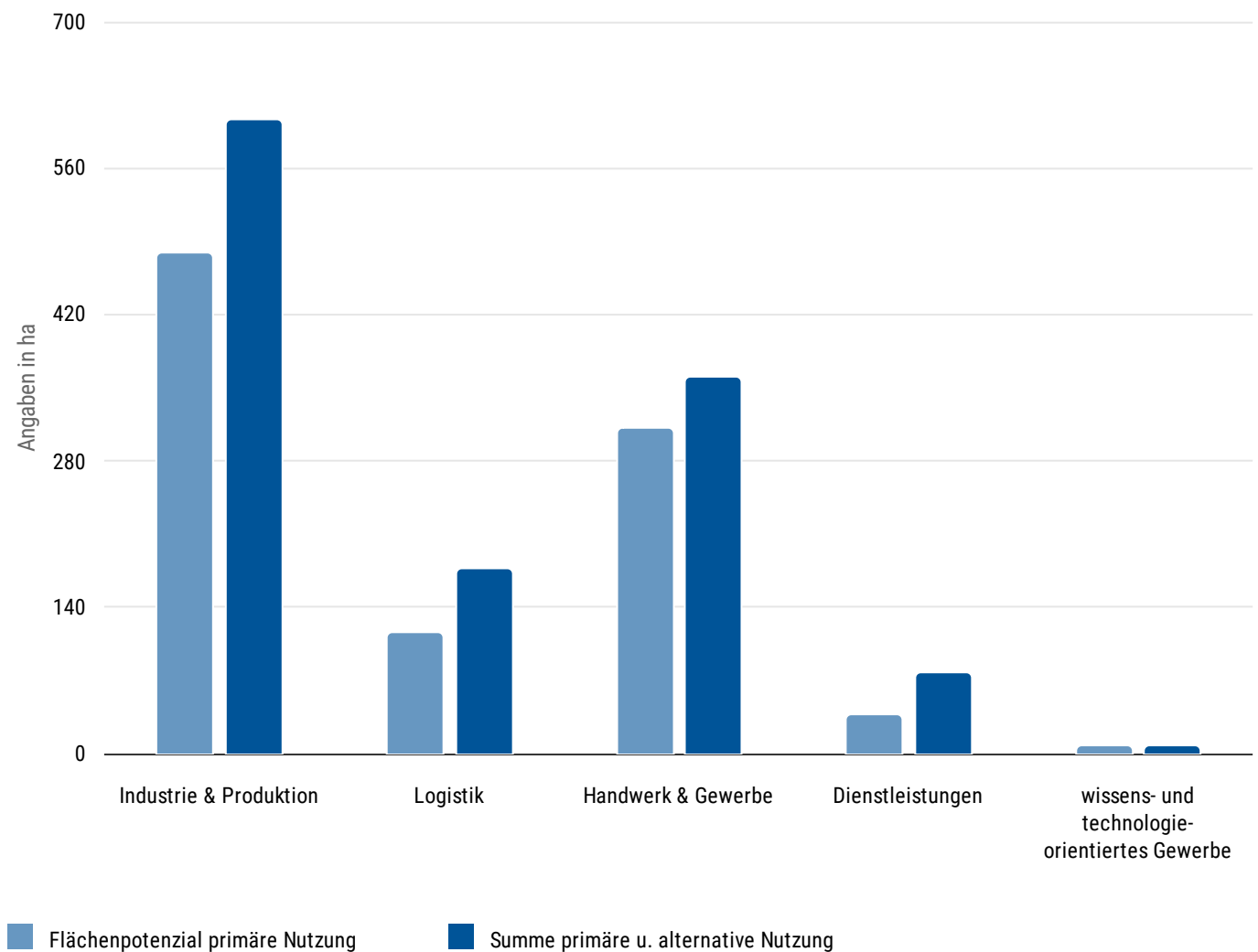
Die Bewertung des Gesamtflächenpotenzials orientiert sich an **fünf Standorttypen**, die sich im Wesentlichen im Hinblick auf die

Standortkriterien Flächengröße, Emissionsmöglichkeiten bzw. Baurecht nach der BauNVO sowie Qualität der Verkehrsanbindung und Gebietsgestaltung unterscheiden (Tab. 4).

Tab. 4 Standorttypen für Gewerbeflächen und Standortkriterien (Georg Consulting)

Standorttypen	Grundstücksgrößen	Baurecht	Emissionsmöglichkeiten	Verkehrsanbindung	Sonstiges
Industrie & Produktion	flexible Größen	GI, GE, GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, möglichst 24-h-Betrieb	< 5 km zur BAB, möglichst ortsdurchgangsfrei, ÖPNV-Anschluss	
Logistik	5 ha und größer	möglichst GI, GE; GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, 24-h-Betrieb	< 2 km zur BAB, ortsdurchgangsfrei	
Handwerk & Gewerbe	im Regelfall 0,2 bis 0,6 ha	GE	Möglichkeiten für (Lärm-) Emissionen	gute Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV)	
Dienstleistungen	meist 0,3 bis > 1 ha	GE, GE-e, MK		gute Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV/S-Bahn), möglichst Nähe ICE/IC und Flughafen	urbanes Umfeld/ attraktive Gestaltung, hoher Grünflächenanteil
wissens- und technologieorientiertes Gewerbe	im Regelfall 0,3 bis 1 ha	SO, GE		< 5 km zur BAB, gute ÖPNV-Anbindung/S-Bahn, möglichst Nähe ICE/IC und Flughafen	attraktive Gebietsgestaltung, hoher Grünflächenanteil, ergänzende Nutzungen (Hotel, Freizeit)

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Abb. 9 Netto-Gewerbeflächenpotenzial nach Standorttypen

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Für die **Standorttypen** ergeben sich die in Abb. 9 dargestellten, **maximalen Gewerbeflächenpotenziale**. Aufgrund der sich überlagernden Standortanforderungen ergeben sich bei vielen Potenzialen Mehrfachzuordnungen. Von daher handelt es sich um maximale Potenziale je Flächentyp, die nicht aufaddiert werden können. Die Kategorie „primäre Nutzung“ bildet dabei die von der jeweiligen Kommune bevorzugte Standorttypisierung ab, „alternative Nutzung“ enthält weitere mögliche Nutzungsgruppen.

Industrie und Produktion (bis zu 607 ha): Flächenpotenziale von jeweils **mindestens 15 ha** befinden sich in Barsinghausen/Eckerde, Barsinghausen/Groß Munzel, Lehrte/Immensen, Hannover/Anderten, Hannover/Kronsberg Nord, Hannover-Misburg/Deurag-Nerag, Sehnde/Höver-Nord,

Springe/Osttangente, Uetze/Dollbergen-West, Wedemark/Gailhof-Erweiterung Nord sowie Wunstorf/Trimodalstandort. **Das Potenzial ist gegenüber dem Vorjahr mit einem Rückgang um 2 % nahezu unverändert geblieben (621 ha).**

- **Handwerk und Gewerbe (bis zu 360 ha):** Das Flächenpotenzial umfasst viele, zum Teil auch sehr kleine Gebiete. Areale mit **mindestens 10 ha** liegen in Burgdorf/Nordwest (3. BA), Garbsen-Berenbostel/Farrel, Garbsen-Osterwald/nördlich Koppelnechtsdamm, Laatzen/Erweiterung Gleidingen, Neustadt/Leinstraße, Pattensen/Gewerbepark Süd, Uetze/Hänigsen-Kaliwerk und Wunstorf/Niedere Wanne (3. BA). Hier hat sich das **Flächenangebot im Vergleich zum Vorjahr (375 ha) um 4 % leicht verringert.**

Logistik (bis zu 177 ha): Als Logistikflächenpotenziale von **mindestens 10 ha** zu nennen sind Barsinghausen/Groß Munzel, Hannover/Anderten, Wedemark-Gailhof/nördlich L 310 und Wunstorf-Süd/Trimodalstandort. **Das Logistikflächenpotenzial ist mit einem Rückgang um 20 % erheblich gesunken (2022: 220 ha).**

Dienstleistungen (bis zu 78 ha): Diese Flächen besitzen eine gute ÖPNV-Anbindung und liegen fast ausschließlich in Hannover und den Mittelzentren, wobei es sich in stärkerem Maße als bei Handwerks- und Gewerbestandorten um sehr kleine Areale handelt. Standorte mit **mindestens 3 ha** Flächenpotenzial befinden sich in Burgdorf/Nordwest, Burgwedel/Kleinburgwedel, Garbsen/Im Fuchsfeld, Hannover/Lahe, Isernhagen/Kirchhorst-Trennemoor, Isernhagen/Altwarmbüchen westl. A 7,

Langenhagen/Krähenwinkel, Neustadt/Moorgärten, und Wedemark/Mellendorf. **Das Flächenpotenzial hat sich um 18 % reduziert (2022: 95 ha).**

Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe (7,8 ha): Hier handelt es sich um fünf Standorte in Garbsen/Forschungscampus, Hannover-Bemerode/Brüsseler Straße und Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark Science Area 30X (drei Teilflächen).

Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator

In den letzten zehn Jahren wurden insgesamt rund 384 ha Gewerbeflächen entwickelt und veräußert. Dabei entfielen etwa 40 % des Flächenumsatzes auf Logistik und Großhandel, 19 % auf unternehmensnahe Dienstleistungen, 15 % auf Industrie und Produktion, 9 % auf Handwerk und Gewerbe und etwa 4 % auf wissenschaftsnahe und technologieaffine Nutzungen. Diese Nutzungsgruppen umfassen zusammen etwa 88 % des Gesamtumsatzes.

Betrachtet man den Gewerbeflächenumsatz der jeweiligen Kommune im Jahr 2023 in Relation zum Durchschnittsumsatz seit 1992, zeigt sich, dass nur die Landeshauptstadt Hannover und die Wedemark einen Flächenumsatz über ihrem langjährigen Mittelwert verzeichnen konnten.

Mit 15,7 ha in der Landeshauptstadt und 4,5 ha in der Wedemark verzeichnen diese beiden Kommunen auch den größten Flächenumsatz in absoluten Zahlen.

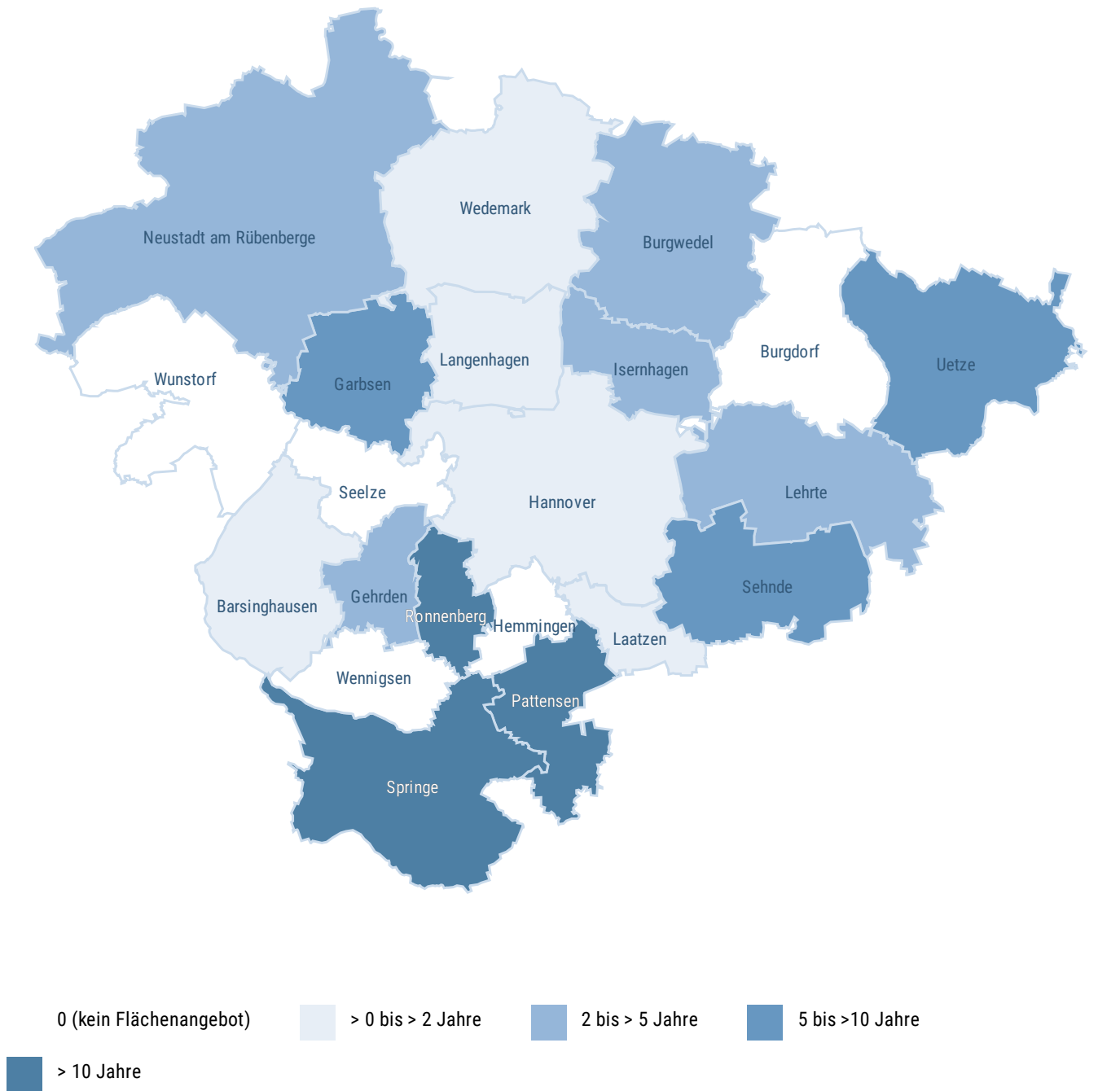
Für die Mobilisierung von F-Plan-Flächen oder Vorschauflächen ist eine durchschnittliche Zeitspanne von bis zu fünf Jahren bis zur Baureife (Bauleitplanung, Erschließung, ggf. auch Grunderwerb) als realistisch anzusehen.

Anhand des durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre und des Gewerbeflächenangebotes (mit rechtskräftigem B-Plan) lässt sich – als rein statistische Größe – die Reichweite des Flächenangebots für die einzelnen Kommunen in Jahren abschätzen.

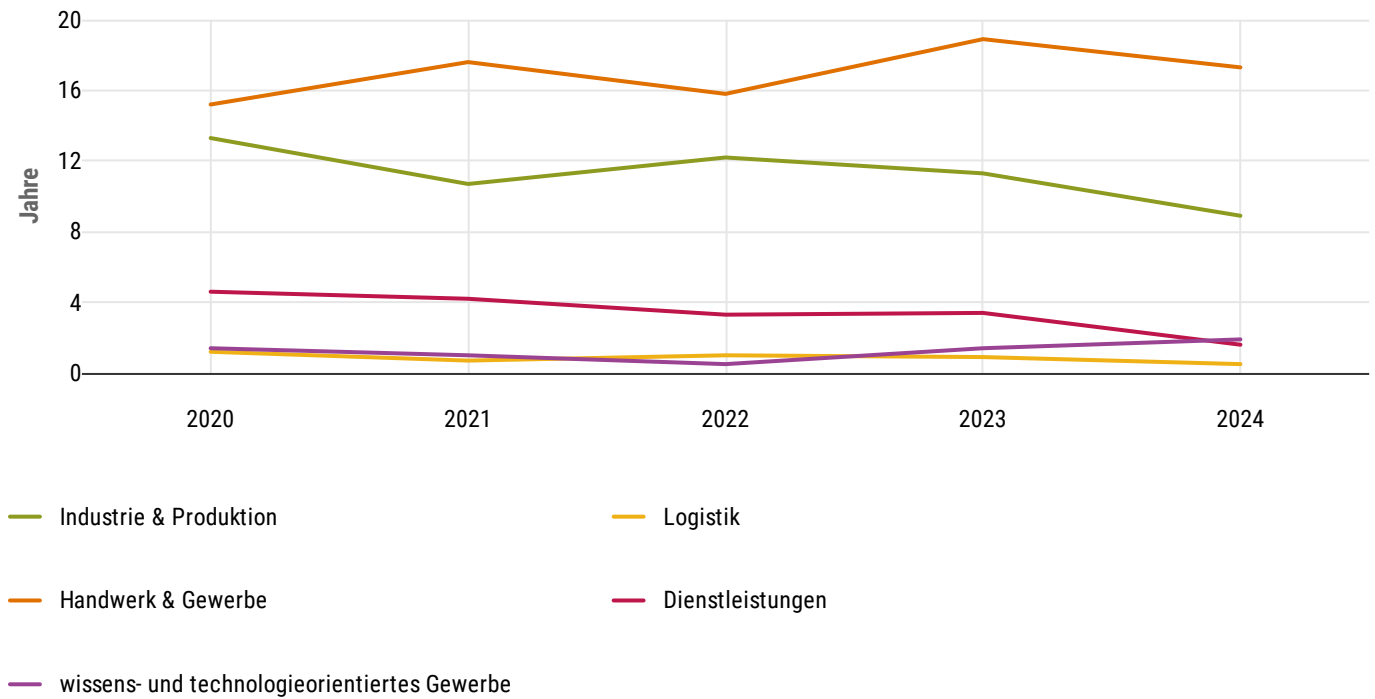
Diese kann als Frühwarnindikator für sich abzeichnende Flächenengpässe dienen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser rechnerische Wert aufgrund stark schwankender Flächenumsätze in den Kommunen über die einzelnen Jahre nur begrenzte Aussagekraft besitzt.

Für 15 der 21 Mitgliedskommunen liegt die **rechnerische Reichweite der sofort oder später verfügbaren Flächen mit rechtskräftigem B-Plan unter dem kritischen Schwellenwert von fünf Jahren (Abb. 10)**. Im Berichtsjahr 2022 galt dies für 16 Kommunen. In acht Kommunen könnten die Flächenreserven sehr zeitnah erschöpft sein – hier liegt der Wert unter einem Jahr.

Für die Mehrzahl der Kommunen besteht weiterhin die Notwendigkeit, kurzfristig vermarktungsreife Gewerbeflächen zu (re-)mobilisieren. Dies gilt insbesondere für die Kommunen Barsinghausen, Burgdorf, Hemmingen, Laatzen, Langenhagen, Seelze, Wennigsen und Wunstorf.

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


Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Abb. 11 Entwicklung der rechnerischen Reichweite des Netto-Gewerbeflächenangebots nach Standorttypen (in Jahren)

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover



© Olaf Mahlstedt

LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

» HANDLUNGSANSÄTZE UND PERSPEKTIVEN FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG DER
REGION HANNOVER

Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Abschließend werden Handlungsansätze und Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Hannover im Sinne von Leitlinien aufgezeigt.

Grundbedarf für die Eigenentwicklung in allen Kommunen

Um den örtlichen Bedarf für Erweiterungen und Umsiedlungen flexibel bedienen zu können, sollte in allen Kommunen ein Grundstock verfügbarer Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan vorhanden sein, der für mindestens fünf Jahre ausreicht. Als wesentliche Zielgruppen bzw. Standorttypen sind hier Handwerk und (nicht störendes) Gewerbe sowie Industrie und Produktion zu sehen.

Regional bedeutsame Flächenangebote für die Arbeitsstättenschwerpunkte

Ein erhöhter Flächenbedarf besteht für die Kommunen mit Arbeitsstättenschwerpunkten des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP), weil diese nicht nur den kommunalen Eigenbedarf bedienen müssen, sondern auch für Verlagerungen innerhalb der Region sowie überregionale Ansiedlungen attraktiv sind.

Arbeitsstättenschwerpunkte befinden sich in den Mittelzentren Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Garbsen, Laatzen, Langenhagen, Lehrte, Neustadt, Springe und Wunstorf, außerdem in Isernhagen/Kirchhorst, Wedemark/Berkhof, Wedemark/Gailhof sowie im Oberzentrum Landeshauptstadt Hannover.

Schwerpunktstandorte für die überregionale Vermarktung

Für größere überregionale Ansiedlungen werden – zusätzlich zu Flächen für den kommunalen Eigenbedarf und Erweiterungs- sowie Umsiedlungsbedarf an den Arbeitsstättenschwerpunkten – insbesondere autobahnnah gelegene Standorte benötigt, die bspw. einen Drei-Schicht-Betrieb bzw. nächtlichen Lkw-Umschlag zulassen. Dies betrifft in erster Linie die **Standorttypen Industrie/Produktion sowie Logistik**.

Im Logistikflächenkonzept der Region hat die Region Hannover bereits im Jahr 2012 Standards für sogenannte Schwerpunktstandorte und Ergänzungsstandorte für große Logistikansiedlungen definiert.

Von den im Logistikflächenkonzept genannten Schwerpunktstandorten sind am Standort Barsinghausen/Groß Munzel bereits alle Flächen veräußert worden (u. a. Komponentenwerk E-Mobilität für VW), am Standort Wunstorf-Süd/Trimodalstandort sind große Areale inzwischen ebenfalls vermarktet (u. a. HAVI und Rudolph Logistik).

Dies betrifft auch die meisten Ergänzungsstandorte wie Burgwedel/Großburgwedel (Ansiedlung Fiege, Erweiterung Rossmann), Garbsen-West (Amazon), Laatzen (KraussMaffei), Lehrte/Aligse (Lebensmittel-Logistikzentrum ALDI) und Wedemark/Berkhof (REWE-Logistik). **Deshalb können Ansiedlungen für großbetriebliches Gewerbe und Logistik derzeit nicht adäquat bedient werden.**

Zukunftsstandorte für wissensorientiertes Gewerbe, urbane Produktion und Dienstleistungen

Die Transformation der Wirtschaft in Richtung Digitalisierung, der Wandel der Arbeitswelt sowie Klima- und Ressourcenschutz stellen neue Herausforderungen an die Gewerbeflächenentwicklung und die städtebauliche Gestaltung der Standorte:

- Büroflächen und Dienstleistungen verdrängen bzw. ergänzen vor allem innerstädtische Produktionsflächen. Bestandsobjekte werden zunehmend häufiger auch an Gründungsunternehmen und Co-Working-Spaces vermietet.
- Chancen ergeben sich für emissionsärmere Produktionsbetriebe in integrierten urbanen Lagen mit benachbarten Büro- und Wohnlagen.
- ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung gewinnen als Standortfaktoren an Bedeutung.
- Die Nähe zu Forschungs- und Technologietransfereinrichtungen wird gerade für forschende und entwickelnde Unternehmen noch wichtiger.

Geeignete Standorte für emissionsarme Gewerbe neuen Typs befinden sich an den Schnittstellen zwischen Forschungseinrichtungen und Bürostandorten (bspw. Technologiepark am Campus Maschinenbau Garbsen, Hannover/Wissenschaftspark Marienwerder Science Area 30X, Roderbruch/Medical Park, Hannover/Tierärztliche Hochschule) sowie an Büro- und Dienstleistungsstandorten (Bemerode/Stockholmer Allee, Expo-Park) oder in Mischgebieten (z. B. Hannover-Nordstadt/Hafven, Hannover/Hanomag-Gelände).

Das gegenwärtige **Flächenangebot von 8 ha an den fünf Standorten in Garbsen und Hannover** (Technologiepark am Campus Maschinenbau Garbsen, Hannover/Wissenschaftspark Marienwerder Science Area 30X [drei Teilflächen] und Bemerode/Stockholmer Allee) ist **nicht ausreichend**.

Einerseits ist es unerlässlich, im überregionalen Standortwettbewerb um große Neuansiedlungen von Forschungseinrichtungen entsprechende Standorte anbieten zu können, andererseits werden **auch kleinteiligere Flächenangebote für Mietimmobilien, etwa für Kreativwirtschaft, Start-ups, Laborflächen oder Co-Working, benötigt** (Bsp. Hafven, Hanomag-Gelände).

Zusätzliche Standorte sollten über eine städtebaulich integrierte Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung verfügen. Innenentwicklungsareale (z. B. Brachen, Bestandsgewerbegebiete) eignen sich hierfür möglicherweise eher als „Greenfield“-Areale. Neben der Stadt Hannover kommen als Standorte etwa Laatzen, Langenhagen und Garbsen, ggf. auch Isernhagen/Altwarmbüchen und Hemmingen-Westerfeld/Devese in Betracht.

Innenentwicklung und Transformation im Gewerbebestand

Nicht nur die Landeshauptstadt Hannover, sondern auch eine Reihe von Umlandkommunen verfügen über ältere Industrie- und Gewerbegebiete, in denen sich die Standort- und Erschließungsansprüche gewandelt haben: Büronutzungen und Dienstleistungen verdrängen Produktion und Industrie, kleine Parzellierungen von KMU ersetzen große Industrieareale, Güter werden mit Lkw und Pkw statt mit Binnenschiff und Güterzug transportiert.

Diese Bestandsgewerbegebiete sind häufig durch Leerstände, Brachen, nicht adäquate Nutzungen (z. B. Schrotthandel, Autovermietungen, Vergnügungsstätten) sowie einsickernden Einzelhandel geprägt. Sie eröffnen die Möglichkeit, nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen bzw. Mischnutzungen im Innenbereich

anzusiedeln und so den Freiflächenverbrauch durch Neuausweisungen teilweise zu kompensieren.

Dies eröffnet einerseits ansässigen **Produktionsbetrieben die Möglichkeit der Arrondierung** am vorhandenen Standort, andererseits die Chance der **Transformation kompletter Quartiere in traditionellen Industrie- und Gewerbegebieten** durch Maßnahmen des Immissionsschutzes, der Neuerschließung und Überplanung.

Zugleich besteht vor dem Hintergrund der Klimawende die Notwendigkeit, die Biodiversität auf den öffentlichen wie privaten Flächen in den Bestandsquartieren stärker in den Fokus zu rücken bzw. die dort ansässigen Betriebe bei der Transformation zu nachhaltigem und klimaneutralem Wirtschaften (Green Economy) zu unterstützen.

Dies betrifft sowohl Maßnahmen auf Frei- bzw. Verkehrsflächen (wie insektenfreundliche Begrünung, Entsiegelung, Regenwasserversickerung) als auch auf oder an Betriebsimmobilien (z. B. Dämmung, Fotovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung oder in der Produktion vor allem Energie-, Material- und Ressourceneffizienz, Kreislaufwirtschaft).

Exemplarische **Innenentwicklungsareale** liegen in der Landeshauptstadt Hannover in Leinhausen/Entenfangweg, Lister Damm/Am Listholze sowie im Lindener Hafen, im Umland in Hemmingen/Westerfeld, Isernhagen/Altwarmbüchen, Isernhagen/HB, Lehrte/Buchardt-Retschy-Ring und Wennigsen.

Revitalisierung von Brachen für Erfolg versprechende Nutzungskonzepte

Die Revitalisierung potenziell gewerblich wiedernutzbarer Gewerbebrachen ist eine Sonderform der Innenentwicklung. Es ist sinnvoll, **bei der Revitalisierung künftig stärker das gesamte Quartier in den Fokus zu nehmen und einen integrierten Ansatz zu verfolgen**, der zunächst konzeptionell die Risiken und Chancen einer Wiedernutzung auslotet und daran anschließend maßgeschneiderte investive Maßnahmen der Umsetzung (z. B. Zwischenerwerb, Abbruch, Sanierung) fördert (vgl. REGIP-Förderprogramm der Region Hannover).

Entsprechende Konzept- und Planungsstudien für städtebauliche Konzepte wurden von der Region Hannover für die Zuckerfabrik Ronnenberg/Weetzen, das ehemalige Hüttengelände in Neustadt sowie das VION-Gelände in Wunstorf gefördert und befinden sich in der Umsetzung.

Allerdings hat sich aufgrund der zunehmenden Verknappung des Gewerbeflächenangebots auch die Anzahl bzw. das Flächenpotenzial der Brachen stark verringert.

So hat sich die Anzahl der in dieser Kategorie erfassten Flächen von 2019 bis 2022 von 16 auf acht Flächen halbiert, konnte jedoch im zurückliegenden Jahr einen Zuwachs um zwei Flächen verzeichnen.

Ursächlich für die Reduktion des Brachenbestandes ist der Umstand, dass geringer belastete Objekte durch Überplanung bzw. steigende Bodenpreise über den freien Immobilienmarkt neuen (gewerblichen) Nutzungen zugeführt werden.

Verbleibende Brachen wie bspw. Deurag-Nerag in Hannover-Misburg zeichnen sich durch besonders hohe Nutzungsrestriktionen aus. Daher sind die aktuellen Entwicklungen um eine mögliche Zukunft des Deurag-Nerag-Geländes besonders zu begrüßen.



Region Hannover

Impressum

Fachbereich Wirtschafts- und
Beschäftigungsförderung

Text und Redaktion: Fachbereich Wirtschafts- und
Beschäftigungsförderung

Fotos: Region Hannover sowie Olaf Mahlstedt

Karten: Region Hannover

Ansprechpartner

Martin Bostelmann
Wirtschaftsförderung Region Hannover
martin.bostelmann@region-hannover.de



Region Hannover

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

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de