

HANNOVER



Foto: Dirk Laubner

Standortinformationen

Ausgabe 1/2021

GEWERBEFLÄCHENMONITORING 2021

LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

20 Jahre 
Region Hannover

VORWORT

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

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

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

In Burgdorf, Pattensen und Ronnenberg befinden sich nach der REGIP-Richtlinie geförderte Vorhaben der Gewerbeflächenentwicklung (Initialphase) in der konzeptionellen Umsetzung.

Kontakt:

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

INHALT

1. Zusammenfassung	4
2. Gewerbeflächennachfrage	10
2.1 Gewerbeflächenumsatz	10
2.1.1 Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle	11
2.1.2 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen	14
2.1.3 Regionale Verteilung des Flächenumsatzes	14
2.1.4 Flächenumsatz nach Verkehrsanbindung	15
2.1.5 Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise	16
2.1.6 Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Grundstückskäufer und Nutzergruppen	18
2.2 Grundstücksanfragen	19
2.2.1 Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen	19
2.2.2 Anfragen nach Nutzergruppen	20
2.2.3 Anfragen nach Standortanforderungen	20
2.2.4 Herkunft der Anfragen	21
3. Gewerbeflächenangebot	22
3.1 Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick	22
3.2 Gewerbeflächenangebot nach Anbindungsqualität	26
3.2.1 Autobahnanbindung	26
3.2.2 ÖPNV-Anbindung	27
3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente	28
3.4 Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen	29
4. Vorschauflächen: Planungsabsichten für Flächenneuausweisungen	36
5. Bewertung des gesamten Gewerbeflächenpotenzials	40
5.1 Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen	41
5.2 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator	43
6. Das „Regionale Gewerbeflächeninvestitionsprogramm“ (REGIP)	45
6.1 Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung	45
6.2 Förderrichtlinie REGIP für regional bedeutsame und nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungsmaßnahmen	48
Impressum	50

Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes 2020 hinsichtlich der **Größenklassen** liegt – ähnlich wie in den Vorjahren – zu 80 % bei Flächen bis 5.000 qm. Das entspricht auch dem langjährigen Mittel.

Der **Umsatz von Gewerbeflächen mit sehr guter überregionaler Verkehrsanbindung** (maximal 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) ist mit 15 % (Vorjahr 49 %) auf den niedrigsten Wert seit 2014 gefallen. Das langjährige Mittel liegt bei 38 %.

Der **Durchschnittspreis aller verkauften Grundstücke** 2020 beträgt ca. 77 €/qm und liegt damit weit unter Vorjahreswert von 100 €/qm. Ursächlich ist das geringe Umsatzvolumen mit zugleich einzelnen großen, preisgünstigen Kauffällen.

Herkunft der Grundstückskäufer: 67 % der Fälle kommen aus der jeweiligen Kommune, das entspricht etwa dem Vorjahreswert (69 %) und auch dem langjährigen Schnitt (65 %). Überregionale Ansiedlungen liegen mit 12 % fast auf dem Niveau des Vorjahres (11,5 %) und geringfügig über dem Gesamtdurchschnitt (8 %).

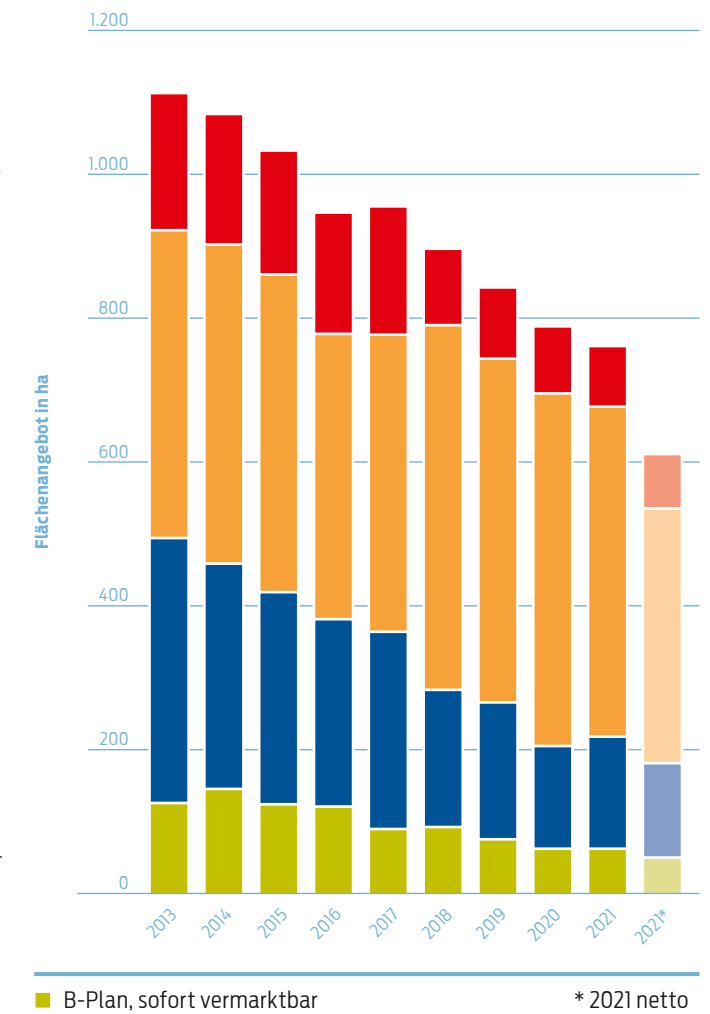
Bei den **Anfragen nach Gewerbegrundstücken** ist der überregionale Anteil mit 39 % gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (32 %). Rückläufig ist der Anteil der Anfragen nach Grundstücken bis 5.000 qm (von 75 auf 66 %), den größten Zuwachs erzielten Flächen zwischen 5.000 und 10.000 qm (von 9 auf 14,5 %). Bezogen auf Nutzergruppen belegten das verarbeitende Handwerk/(Kfz-)Werkstätten/Tankstellen mit 25 % Platz eins, gefolgt von den unternehmensnahen Dienstleistern mit 16 % auf Rang zwei sowie von Industrie/verarbeitendem Gewerbe mit 14 %.

Das **Gewerbeflächenangebot** (Stand März 2021) hat sich mit 675,1 ha gegenüber dem Vorjahr (741,8 ha) in der Bilanz stark reduziert. Allein seit den letzten fünf Jahren ist ein Rückgang von ca. 18 % zu verzeichnen gewesen. Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert sich das Angebot in 60,6 ha sofort vermarktbar B-Plan-Flächen (erschlossen, kommunales Eigentum), 155,8 ha später vermarktbar B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum) sowie 458,7 ha F-Plan-Flächen (ohne rechtskräftigen B-Plan).

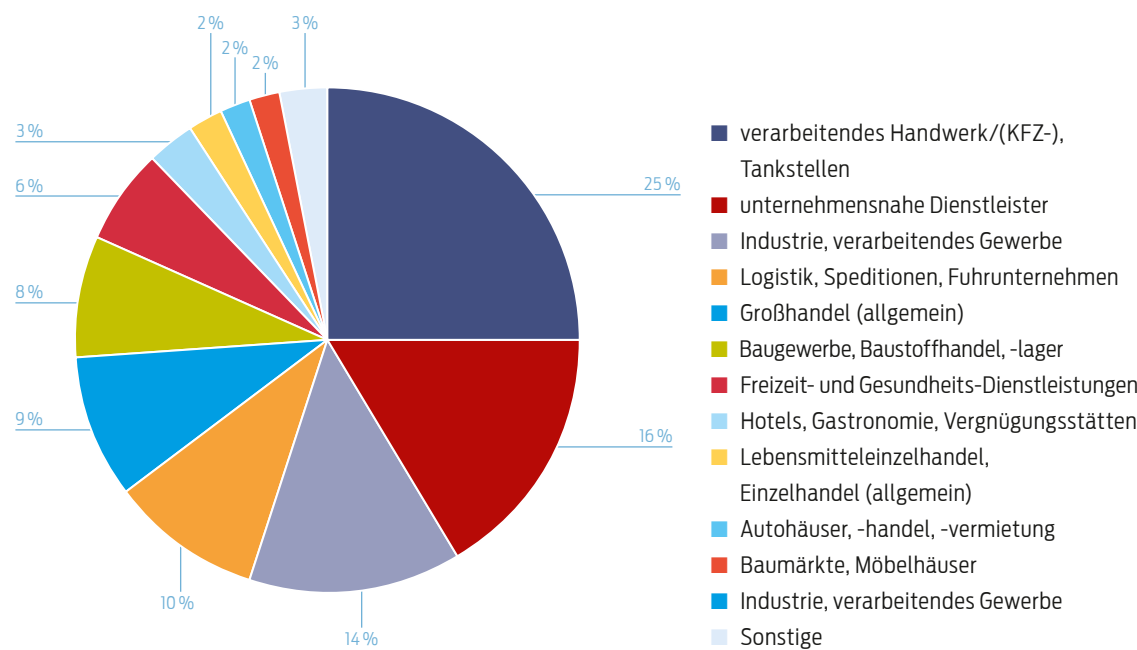
Nur rund **3 % aller Gewerbeflächen** i. S. des oben genannten Gewerbeflächenangebots (47 ha) sind sowohl **sehr verkehrsgünstig gelegen** (< 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) als auch als **somit vermarktbar** (erschlossen mit Bebauungsplan und in öffentlichem Eigentum) einzustufen.

Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten sind vor allem **GI-Flächen** wegen der Eignung für Drei-Schicht- oder Nachtbetrieb für Logistikunternehmen und Projektentwickler von Interesse. Das Flächenpotenzial der GI-Flächen in F- und B-Plänen beträgt 103 ha (Vorjahr 43 ha). Ursächlich ist, dass F-Plan-Flächen mit allgemeiner Ausweisung als gewerbliche Bauflächen im B-Plan-Verfahren konkret als GI-Flächen festgesetzt wurden. Von den GI-Flächen besitzt derzeit lediglich der Standort Wedemark/Berkhof die Eignung für größere Logistikansiedlungen, weil er über ein zusammenhängendes Flächenpotenzial von 5 ha verfügt und direkt an der Autobahn liegt.

Gewerbeflächenangebot nach Vermarktungsreife 2013 bis 2021 (siehe auch Abb. 14, S. 23)



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



Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, werden seit 2013 zusätzlich zum allgemeinen Flächenangebot **potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen** erfasst. Altlasten und/oder Altbebauung verhindern bei diesen Flächen derzeit eine Nachnutzung und begründen einen in der Regel jahrelangen Leerstand. Es handelt sich um **zwölf Objekte mit 84 ha** (Vorjahr 16 Brachen mit 93 ha), davon befinden sich 60 % der Gesamtbrachflächen in der Landeshauptstadt Hannover. Städtebauliche Planungskonzepte, Fachgutachten und Machbarkeitsstudien können einen Beitrag dazu leisten, Brachen wieder gewerblich zu mobilisieren oder für andere Nutzungsarten (z. B. Wohnen) umzunutzen. Entsprechende

Pilotprojekte werden von der Region Hannover seit 2016 mit Zuschüssen gefördert (Zuckerfabrik Ronnenberg/ Weetzen, Hüttengelände in Neustadt, VION-Gelände in Wunstorf).

Zurzeit sind in den Kommunen **Vorschauflächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen, bisher ohne B-Plan- oder F-Plan-Festsetzung) in einer Größenordnung von ca. 571 ha in der Diskussion. Der Anteil besonders autobahnnaher Vorschauflächen (< 2 km, ohne Ortsdurchfahrt) liegt bei 48,5 %. Lediglich eine Fläche – Ronnenberg-Nordost – mit 2 % des Gesamtflächenpotenzials könnte nach Abfrage der Kommunen kurz- bis mittelfristig in Baurecht überführt werden.

Auf der Grundlage des Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre wurde die **rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots der B-Plan-Flächen in Jahren** ermittelt. In 15 der 21 Kommunen (wie im Vorjahr) liegt die Reichweite des Flächenangebots unterhalb der kritischen Fünf-Jahres-Grenze, ein Zeitraum, der im Durchschnitt für die Überplanung und Erschließung neuer F-Plan- oder Vorschauflächen benötigt wird. Gehrden, Hemmingen, Seelze und Wennigsen verfügen aktuell sogar über gar kein Gewerbeflächenangebot mit rechtskräftigem B-Plan. Als kritisch ist die rechnerische Reichweite – ebenfalls wie schon im Vorjahr – vor allem für die Standorttypen Logistik, Dienstleistungen und wissens- und technologieorientiertes Gewerbe einzustufen.

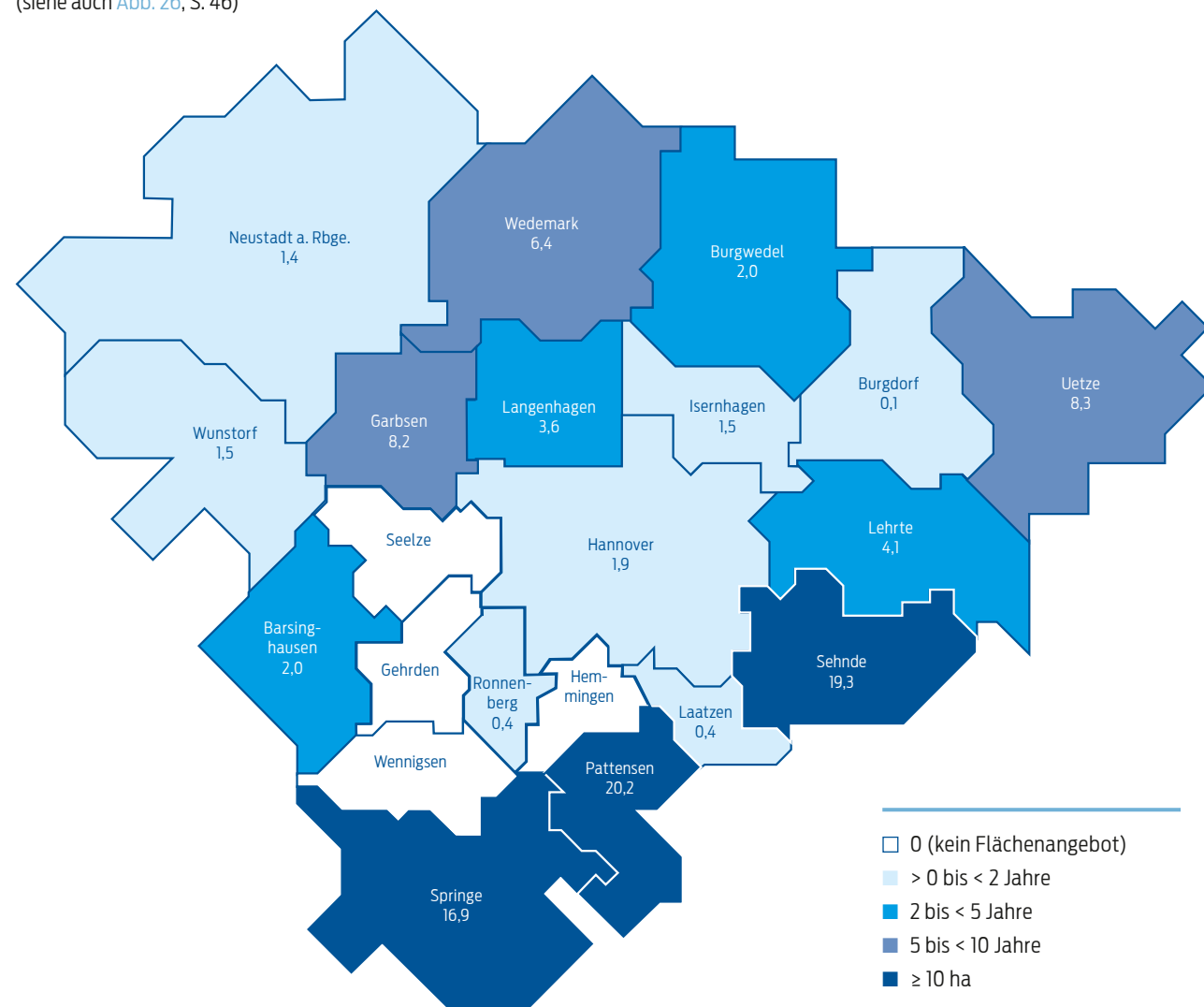
Zur Umsetzung der Leitlinien hat die Region Hannover 2019 die **Förderrichtlinie für ein „Regionales Gewerbeflächeninvestitionsprogramm“ (REGIP)** verabschiedet, um die Kommunen bei regional bedeutsamen Gewerbeflächenentwicklungsmaßnahmen finanziell zu unterstützen. Dabei kann es sich um neue Gewerbegebiete wie auch um Maßnahmen der Brachflächenrevitalisierung oder Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gewerbegebieten handeln. Antragsberechtigt sind die Städte und Gemeinden in der Region Hannover. Die Förderung ist zweistufig angelegt: In der Initialphase werden nichtrückzahlbare Zuschüsse für die gutachterliche Bestandsaufnahme des Maßnahmegebiets und eine Einschätzung von Chancen und Risiken der Realisierung gewährt. In der Umsetzungsphase werden investive Maßnahmen wie Grunderwerb, Erschließung, Abbruch, Sanierung und Grünordnungsmaßnahmen mit Darlehen gefördert. Im Rahmen der Initialphase wurden im Jahr 2019 das **Gewerbeflächenentwicklungskonzept Burgdorf**, die **Erweiterung des Gewerbeparks Pattensen** sowie die **Erweiterung und Revitalisierung des Gewerbegebietes Ronnenberg-Nordost** mit Zuschüssen gefördert.

Am 23.02.2021 wurde die **Richtlinie geändert und Nachhaltigkeitskriterien als Fördervoraussetzung wurden festgelegt** – mit Mindeststandards zu städtebaulicher Planung, Regenwassermanagement und Bodenschutz, Stadtklima und Biodiversität, Energieversorgung und nachhaltiger Mobilität.

Die Region Hannover hat sich mit den Kommunen auf **Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung** mit einem Zeithorizont bis 2025 verständigt. Diese beinhalten:

- die Sicherstellung eines **Gewerbeflächenangebots** für alle Kommunen mit einer rechnerischen Reichweite von **mindestens fünf Jahren als Grundbedarf**,
- die Mobilisierung zusätzlicher Gewerbeflächen an den **Arbeitsstättenschwerpunkten des RROP**, insbesondere für Industrie und Produktion, Dienstleistungen und Logistik,
- die Schaffung von **Schwerpunktstandorten für großbetriebliche Ansiedlungen** von Industrie- und Produktions- sowie Logistikbetrieben in ausreichender Dimensionierung für die überregionale Vermarktung an autobahnnahen Standorten (Grundlage: Logistikflächenkonzept der Region Hannover),
- die Mobilisierung unzureichend genutzter **Innenentwicklungsareale in Bestandsgewerbegebieten** bzw. von Gewerbebrachen an geeigneten Standorten, um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen.

Rechnerische Reichweite Gewerbeflächen mit B-Plan (bezogen auf den durchschn. Flächenverbrauch 2011 bis 2020) (siehe auch Abb. 26, S. 46)



2. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die Nachfrageseite umfasst den tatsächlichen Flächenumsatz im Jahr 2020 auf der Grundlage dokumentierter Flächenverkäufe (Kapitel 2.1). Darüber hinaus werden auch Flächenanfragen ausgewertet (Kapitel 2.2), um Hinweise auf möglicherweise nicht zu bedienende Flächenqualitäten zu erhalten.

2.1 Gewerbeflächenumsatz

Zur Erfassung des Gewerbeflächenumsatzes kann auf zwei Datenquellen zurückgegriffen werden:

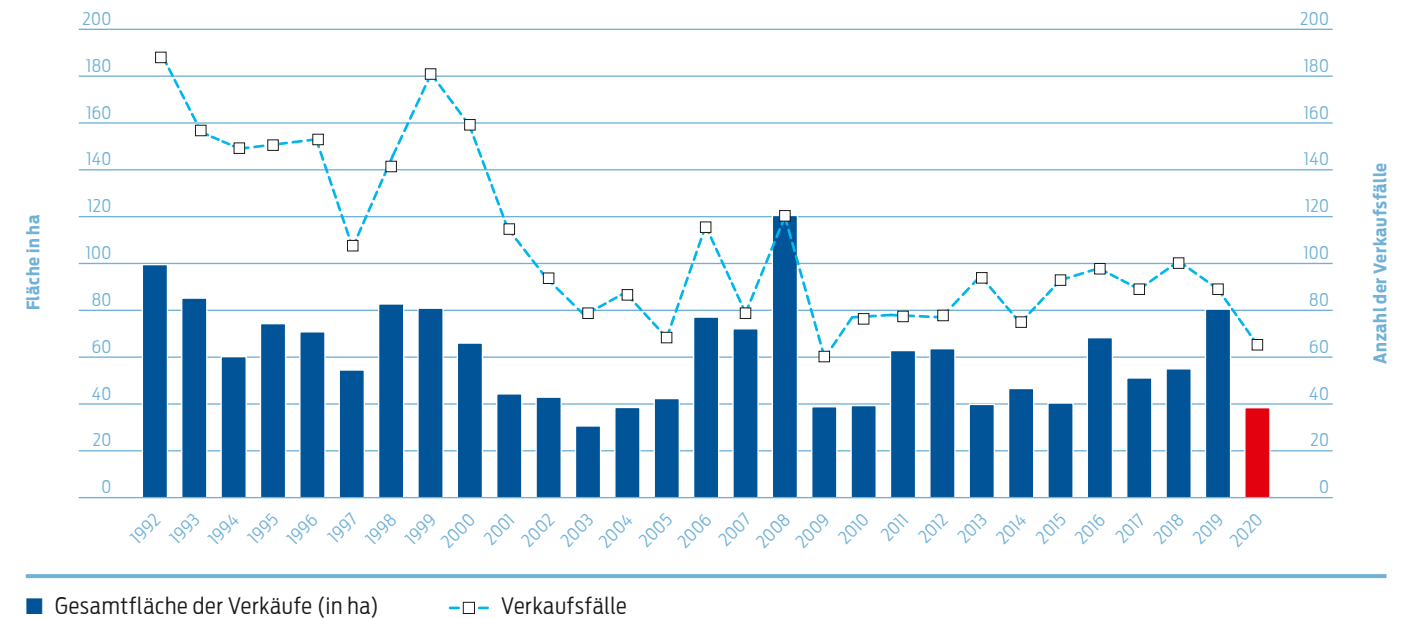
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hannover, Katasteramt (im Folgenden: Katasteramt), liefert anonymisierte Daten über baureife Gewerbeflächen (siehe Auswertungen zu 2.1.1 bis 2.1.5). Es handelt sich in der Regel um unbebaute Grundstücke¹, die nach BauNVO als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan (F-Plan) ausgewiesen sind. Um die Anonymität sicherzustellen, sind die einzelnen Kauffälle lediglich nach Kommunen und Gewerbegebieten bzw. Ortsteilen mit vorhandenem Gewerbebestand aufgeschlüsselt.² Angaben zur Flächengröße und zum Kaufpreis liegen für alle Kauffälle vor, jedoch über die Art der Nutzung nur sehr pauschalierte Angaben (z. B. Gewerbe, Industrie, Handel, Parkplatz).
- Ergänzend wird jährlich eine Abfrage zu Flächenverkäufen bei den Kommunen (über die kommunalen Ansprechpartner für Wirtschaftsförderung) durchgeführt, um zusätzliche Informationen zu erhalten, die die anonymisierten Daten des Katasteramts nicht liefern. Dies betrifft neben konkreten Angaben zur Lage (auch Einzellagen) vor allem Angaben zur Branche bzw. Nutzergruppe und Herkunft der Käufer (siehe Auswertungen zu 2.1.6).

Beide Datenquellen sind nicht deckungsgleich. Die von den Kommunen gemeldeten Verkäufe enthalten zum Teil auch Grundstücke in Misch- (MI) oder Sondergebieten (SO) für großflächigen Einzelhandel. Weiterhin verfügen einige Kommunen über keine vollständige Übersicht aller veräußerten Gewerbegrundstücke, insbesondere, wenn sie von privater Seite verkauft wurden. Das Volumen der von den Kommunen für 2020 gemeldeten Flächenumsätze entspricht jedoch den vom Katasteramt gemeldeten Flächenverkäufen. Auswertungen zu Nutzergruppen und Herkunft der Käufer, die sich auf die Kommunen als Datenquelle beziehen, können daher nur Tendenzaussagen liefern.

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

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

Abb. 1: Verkäufe baureifer Gewerbegrundstücke 1992 bis 2020



2.1.1

Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

Die Daten des Katasteramts Hannover weisen für das Jahr 2020 einen Gesamtumsatz von 38,4 ha aus. Der Umsatz hat sich gegenüber 2019 damit mehr als halbiert, es ist der niedrigste Flächenumsatz seit dem Jahr 2009.³ Der Wert liegt ebenfalls weit unter dem Niveau des langjährigen Durchschnittsumsatzes (1992 bis 2020) von p. a. 62,0 ha. Der starke Rückgang dürfte im Wesentlichen auf die Rückstellung von Investitionsentscheidungen der Unternehmen aufgrund der Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Abb. 1 zeigt – bei großen unterjährig Schwankungen über den Gesamtzeitraum – bis zum Jahr 2005 einen deutlichen Trend zur Abnahme der Verkaufsfälle. Nach zwischenzeitlicher Zunahme bis 2008 hat sich das Niveau der Verkäufe bei etwa 85 Fällen stabilisiert. Im Jahr 2020 fällt die Zahl der Verkäufe allerdings mit 65 auf den niedrigsten Wert seit 2009. Die Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen. Im Jahr 2020 liegt der Durchschnitt bei 5.900 qm je Flächenverkauf.⁴

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

Beim **Flächenumsatz für das Jahr 2020** (vgl. auch Abb. 2) steht die Landeshauptstadt Hannover mit 10,0 ha an der Spitze. Auf den nächsten Plätzen folgen Burgdorf mit 8,3 ha, Burgwedel mit 4,1 ha und Wunstorf mit 3,9 ha Umsatz. Im Vergleich zum langjährigen Mittel seit 1992 erreichen Burgdorf, die Landeshauptstadt Hannover, Burgwedel, Wunstorf und Seelze überproportionale Flächenumsätze.

Beim **Umsatz über den Gesamtzeitraum** seit 1992 nehmen die Landeshauptstadt Hannover (337,3 ha), Lehrte (198,2 ha) und Langenhagen (189,7 ha) Spitzenpositionen ein.

In Bezug auf die **Flächenverkäufe im Jahr 2020** liegt die Landeshauptstadt Hannover mit neun Fällen vorne, gefolgt von Seelze und Burgwedel (je acht Fälle) und Burgdorf (sieben Fälle).

Die meisten **Verkäufe im langjährigen Vergleich** seit 1992 entfallen auf Hannover mit 516 Fällen, gefolgt von Neustadt (214), Wunstorf (208), Isernhagen (203) und Lehrte (193).

³ Im „Gewerbeflächenmonitoring 2020“ war für 2019 ein Umsatz von lediglich 78,7 ha ausgewiesen. Drei Verkaufsfälle wurden nachgemeldet, wodurch der Flächenumsatz im Jahr 2019 insgesamt 80,5 ha (89 Fälle) betrug.

⁴ In den Jahren 1992 bis 2003 lag die Durchschnittsgröße je Flächenverkauf bei 0,48 ha, im Zeitraum 2004 bis 2020 ist sie auf 0,68 ha gestiegen.

Tab. 1: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen seit 1992

Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2020 (in ha)	Durchschnittl. Flächenumsatz p.a. 1992 bis 2020 (in ha)	davon 2020 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2020	davon 2020
Barsinghausen	119,7	4,1	2,8	111	5
Burgdorf	47,7	1,6	8,3	121	7
Burgwedel	35,6	1,2	4,1	92	8
Garbsen	91,6	3,2	0,5	162	3
Gehrden	26,9	0,9	0,4	101	1
Hemmingen	23,3	0,8		97	
Isernhagen	71,4	2,5	0,5	203	2
Laatzen	81,2	2,8		152	
Langenhagen	189,7	6,5	1,4	170	4
Lehrte	198,2	6,8		193	
LH Hannover	337,3	11,6	10,0	516	9
Neustadt a. Rbge.	76,2	2,6	1,1	214	4
Pattensen	39,0	1,3	0,4	62	1
Ronnenberg	25,6	0,9	0,5	68	1
Seelze	43,0	1,5	1,9	134	8
Sehnde	66,9	2,3	0,0	102	1
Springe	46,9	1,6	0,1	100	1
Uetze	51,2	1,8	1,8	105	1
Wedemark	100,7	3,5	0,4	177	2
Wennigsen	13,7	0,5	0,3	58	2
Wunstorf	111,2	3,8	3,9	208	5
Summe	1797,0	62,0	38,4	3146	65

Abb. 2: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2020

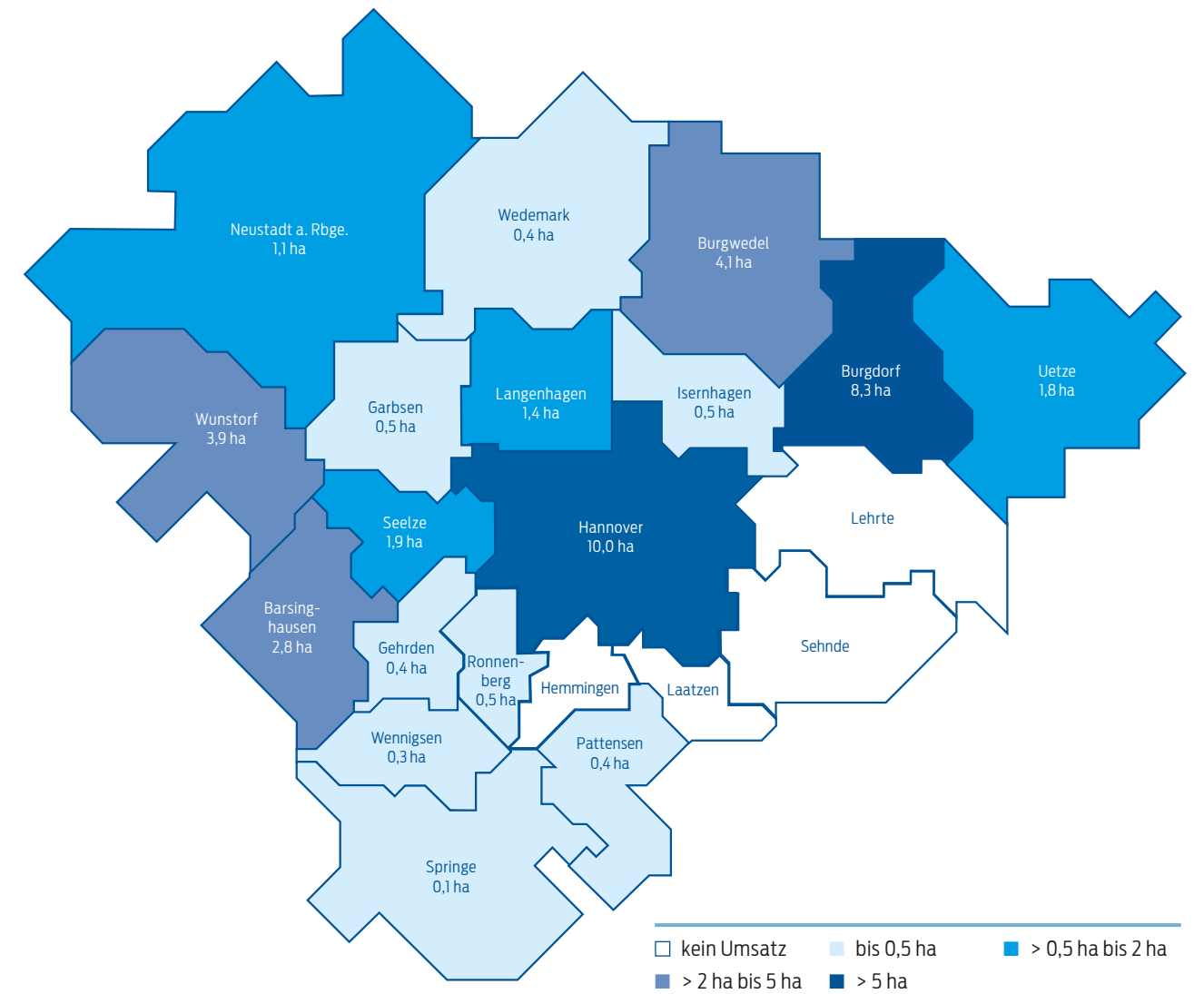
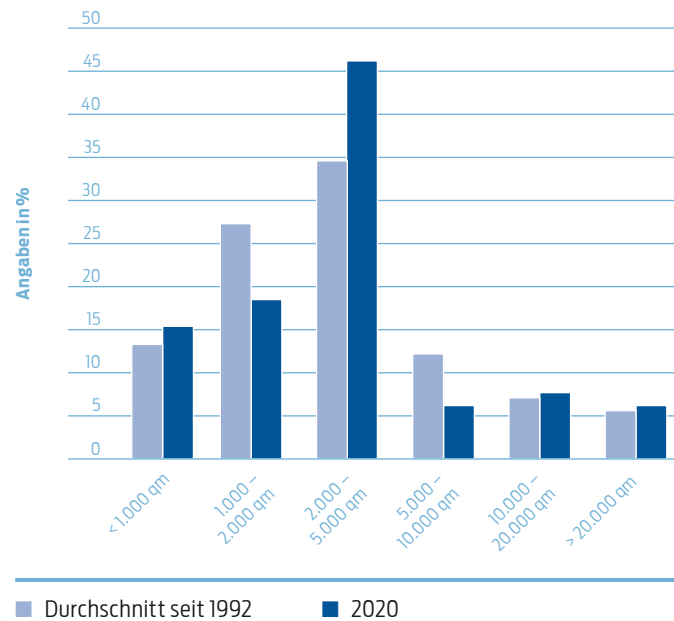


Abb. 3: Größenklassen des Gewerbeflächenumsatzes



2.1.2 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

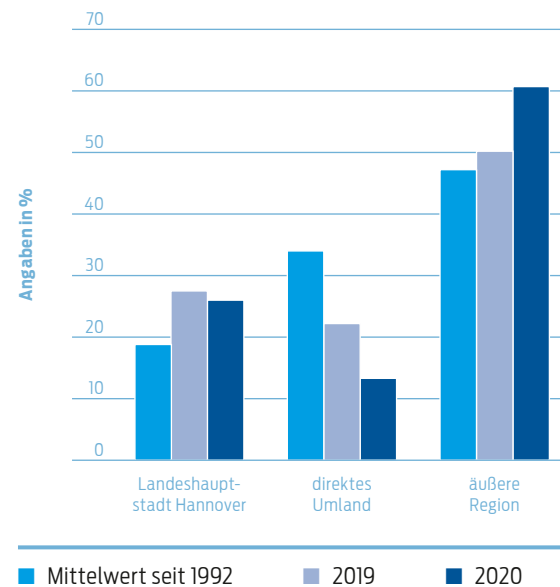
Abb. 3 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2020 im Vergleich zum Gesamtzeitraum seit 1992 dar. 80 % des Umsatzes umfassen demnach kleine und mittlere Flächen bis 5.000 qm, das ist etwas mehr als im langjährigen Durchschnitt (75 %). Auffällig ist der höhere Umsatz mittlerer Flächen (2.000 bis 5.000 qm) mit 46 % gegenüber 35 % im Zeitraum ab 1992. Deutlich geringer fällt dementsprechend der Flächenverbrauch der kleineren Flächen (1.000 bis 2.000 qm) mit 18,5 % aus (Langzeitdurchschnitt 27 %).

2.1.3 Regionale Verteilung des Flächenumsatzes

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen Teilzonen (Landeshauptstadt Hannover, direktes Umland, äußere Region)⁵ ist zu erkennen (Abb. 4), dass der Anteil des Umlandes am Gesamtumsatz 2020 mit 13 % gegenüber dem Vorjahreswert (22 %) deutlich abgenommen hat. Damit liegt er weit unter dem langjährigen Schnitt von 34 %. Demgegenüber ist der Umsatz in der äußeren Region (61 %) sowohl gegenüber dem Vorjahr wie auch der Gesamtperiode (50 % bzw. 47 %) stark angestiegen. In der Landeshauptstadt liegt der Umsatz etwa auf dem Niveau des Vorjahres (26 bzw. 27 %) und damit erneut etwas höher als im langjährigen Mittel (19 %).

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

Abb. 4: Flächenumsatz baureifer Gewerbegrundstücke nach regionalen Teilzonen



2.1.4 Flächenumsatz nach Verkehrsanbindung

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

- Der Hektar-Umsatz von **Flächen mit sehr guter Autobahnanbindung**⁶ (maximal 2 km zur nächsten Anschlussstelle, ohne Ortsdurchfahrt) ist mit 15 % auf den niedrigsten Wert seit 2014 gefallen, 2020 lag er noch bei 49 %. Auch der langjährige Durchschnitt seit 1992 liegt weit höher (38 %). Von den lediglich acht Kauffällen kommen allein vier aus Langenhagen, zwei aus Hannover-Misburg und je einer aus Barsinghausen/Groß Munzel und Isernhagen/Kirchhorst. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt etwa 7.400 qm.
- Der **Flächenumsatz mit guter Anbindung an die Autobahn** (bis 5 km, überwiegend mit Ortsdurchfahrt) erreicht im Jahr 2020 dagegen mit 47 % den höchsten Umsatz seit 2011, während sowohl im langjährigen Durchschnitt wie auch im Vorjahr nur 32 % erreicht wurden. Insgesamt entfallen 33 Käufe auf diese Kategorie, davon jeweils acht aus Burgwedel und Seelze sowie jeweils fünf aus der Landeshauptstadt

Hannover und Wunstorf. Die durchschnittliche Größe dieser 34 Flächen liegt bei ca. 5.500 qm.

- Deutlich erhöht hat sich auch das **Umsatzvolumen von Grundstücken mit befriedigender überörtlicher Verkehrsanbindung** (5 bis 10 km zur nächsten BAB-Anschlussstelle) – nämlich von 13 % auf 24 % gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt es vor allem weit über dem langjährigen Mittel (10 %). Es handelt sich um insgesamt zwölf Fälle, davon sieben aus Burgdorf, vier aus Barsinghausen und einer aus der Landeshauptstadt. Die Durchschnittsgröße beträgt 9.300 qm.⁷
- Wieder signifikant von 6 auf 13 % gestiegen ist ebenfalls der **Umsatz von Flächen an besonders autobahnfernen Standorten** (> 5 km), er liegt aber noch immer deutlich unter dem Langjahresschnitt (20 %). Von insgesamt zwölf Kauffällen stammen vier Fälle aus Neustadt. Die Durchschnittsgröße beträgt 4.200 qm.

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

⁷ Eine Fläche mit ca. 12 ha in Burgdorf/Nordwest ragt dabei heraus und führt zu dem hohen Durchschnittswert.

Abb. 5: Flächenumsatz nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung

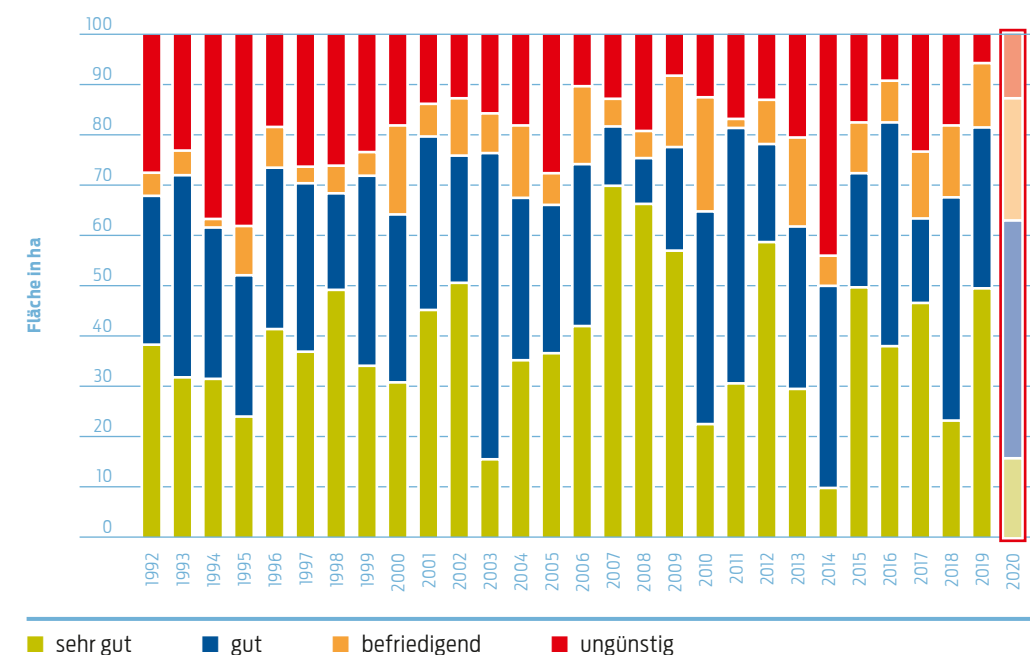
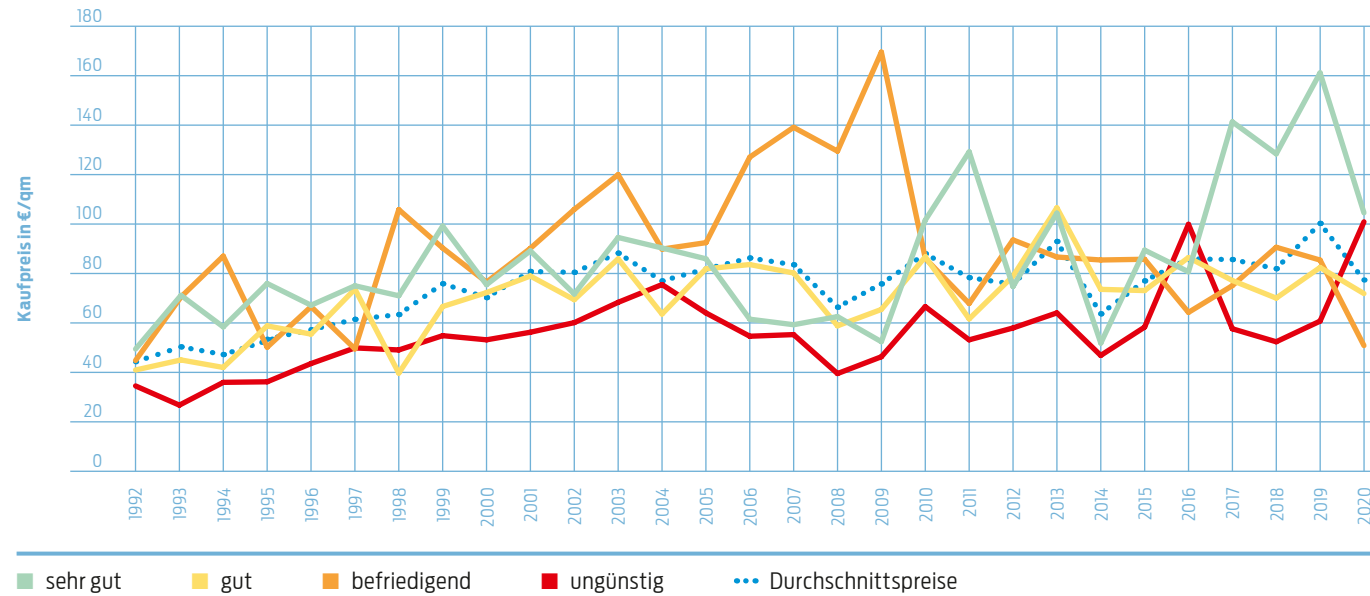


Abb. 6: Entwicklung der Durchschnittspreise des Gewerbeflächenumsatzes nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung 1992 bis 2020



2.1.5 Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise

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

Der Durchschnittspreis der Flächenumsätze liegt 2020 mit ca. 77 €/qm (Abb. 6) weit unter dem Vorjahreswert von 100 €/qm. Seit 2014 war der Durchschnittspreis u. a. aufgrund erhöhter Entwicklungskosten (u. a. Naturschutz, Archäologie) gestiegen. Vom Preisrückgang im Jahr 2020 sind lediglich Standorte mit ungünstiger Verkehrsanbindung (> 10 km bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle) ausgenommen. Hier ist ein Anstieg von 61 auf 101 €/qm zu verzeichnen.⁸ Besonders stark fällt der Rückgang in Lagen mit sehr guter Anbindung (< 2 km zur BAB, keine Ortsdurchfahrt) aus, nämlich von 161 auf 105 €/qm.⁹

Die Entwicklung der **Durchschnittspreise der veräußerten Flächen, differenziert nach regionalen Teilzonen**, zeigt im Zeitvergleich (Abb. 7), dass der Durchschnittswert über alle regionalen Teilzonen von 2019 auf 2020 mit Ausnahme der äußeren Region stark gefallen ist. Dort ist dagegen ein leichter Anstieg von 66 auf 74 €/qm zu verzeichnen. In der Landeshauptstadt Hannover fällt dieser Rückgang von 155 auf 85 €/qm besonders stark aus.¹⁰ Die Preisentwicklung im direkten Umland (Rückgang von 110 auf 78 €/qm) verläuft nahezu parallel zum Durchschnittspreis (100 bzw. 77 €/qm).

⁸ Zwei hohe Verkaufspreise in Springe (171 €/qm) und Wennigsen (426 €/qm) beeinflussen bei nur zwölf Fällen insgesamt den Gesamtschnitt in diesen Lagen besonders stark.

⁹ Bei nur acht Kauffällen ist hierfür ein einziger Verkauf mit 37 €/qm in Langenhagen ursächlich.

¹⁰ Erklärung: Bei insgesamt geringem Flächenumsatz (38,4 ha) wurden acht eher preisgünstige (< 40 €/qm), und aber große Grundstücke (1,7 ha) sowie 17 teurere Flächen (> 85 €/qm) verkauft, die im Schnitt vergleichsweise klein waren (0,5 ha).

Abb. 7: Entwicklung der Durchschnittspreise des Flächenumsatzes nach regionalen Teilzonen 1992 bis 2020

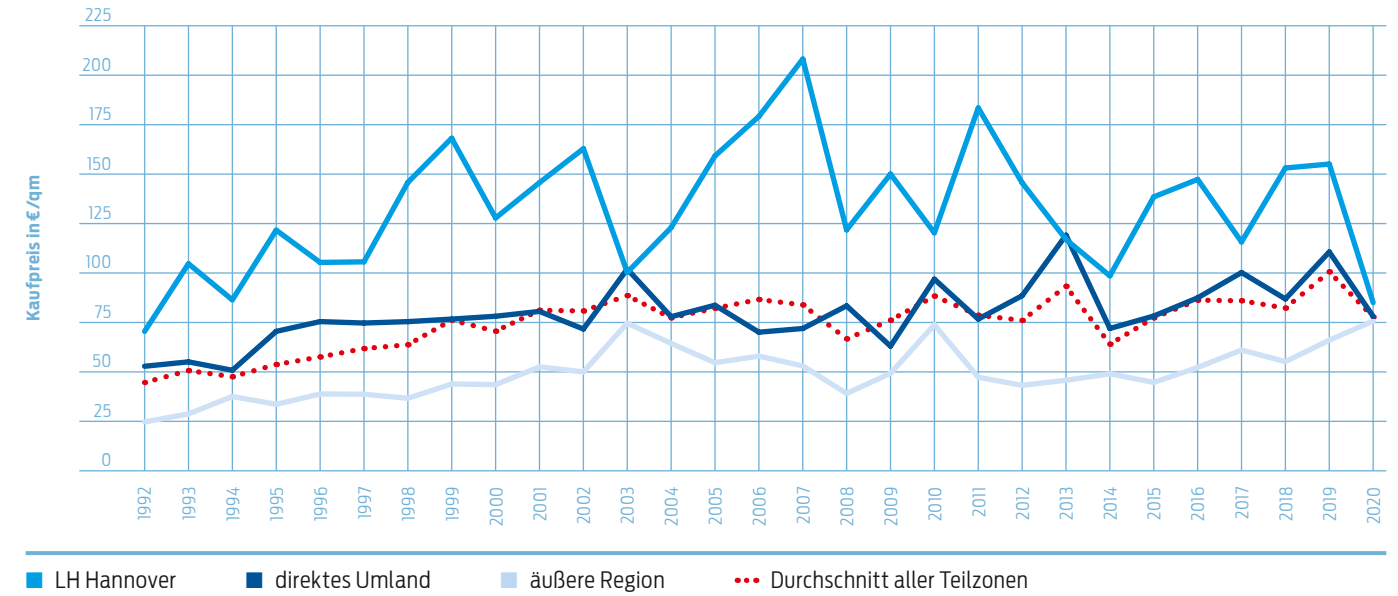
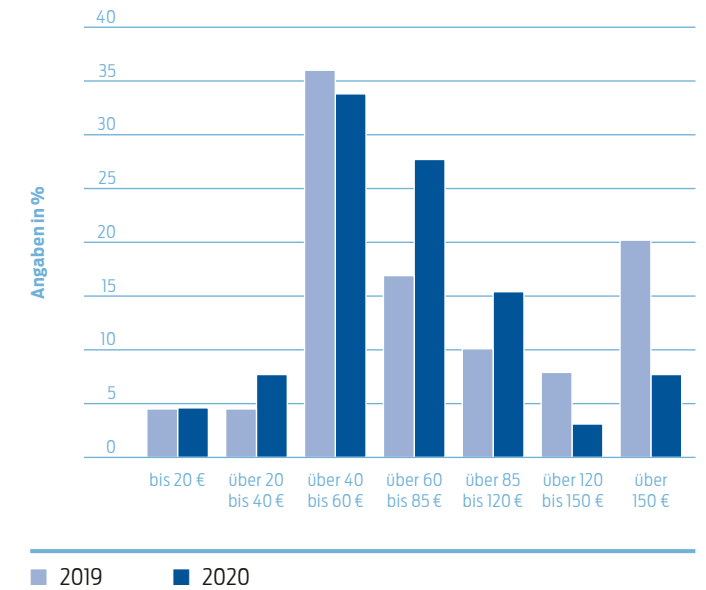


Abb. 8: Kauffälle nach Preisgruppen



Beim Vergleich des **Flächenumsatzes nach Preisgruppen** für die Jahre 2019 und 2020 fällt auf (Abb. 8), dass der Anteil der Verkäufe in den beiden Preisgruppen von 60 bis 120 €/qm stark zugenommen hat, vor allem in der Gruppe zwischen 60 und 85 €/qm (von 17 auf 28 %). Entsprechend verzeichnen die hochpreisigen Flächen ab 120 €/qm einen relativen Rückgang, der bei den teuersten Flächen über 150 €/qm am stärksten ausfällt (von 20 auf 8 %).¹¹ Leicht stärker vertreten als im Vorjahr sind Verkäufe zwischen 85 und 120 €/qm sowie günstige Grundstücke zwischen 20 und 40 €/qm.

¹¹ Es handelt sich hier allerdings nur um fünf Fälle.

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 2020 liegen von den Kommunen knapp 1.392 verwertbare Kauffälle vor, darunter 35 für das Jahr 2020.¹² Eine systematische Erfassung der Verkaufsfälle nach Kommunen ist insofern eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen.

Bei der Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Grundstückskäufer** (Abb. 9) für das Jahr 2020 fällt vor allem auf, dass die Bedeutung von Erweiterungskäufen auf Nachbargrundstücken gegenüber 2019 stark gestiegen ist (von 8 auf 21 %). Am stärksten zurückgegangen ist der Anteil von Käufern, die von einer Umlandkommune in eine Nachbarkommune des Umlandes gezogen sind (von 18 auf 9 %). Bei den übrigen Gruppen hat es gegenüber dem Vorjahr nur leichte Verschiebungen gegeben. Der Anteil überregionaler Flächenumsätze liegt bei 12 % und ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben (11,5 %). Der langjährige Mittelwert liegt hier bei 8 %.

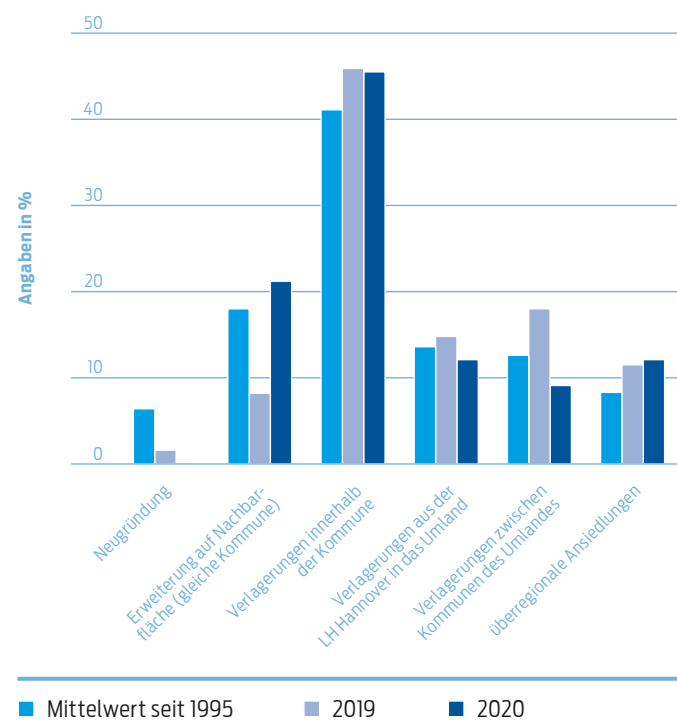
Bei den Fallzahlen der **Grundstücksverkäufe nach Nutzungen** bilden die Gruppen „verarbeitendes Handwerk/Werkstätten“ mit acht Verkäufen sowie „sonstige unternehmensnahe Dienstleister“ und „Industrie/verarbeitendes Gewerbe“ mit jeweils fünf Fällen die Spitzengruppen. Bezogen auf das Flächenvolumen liegen die drei Gruppen „Industrie/verarbeitendes Gewerbe“ (53 %) ¹³, „Logistik/Speditionen“ (23,5 %) ¹⁴ und „sonstige unternehmensnahe Dienstleister“ (6 %) auf den oberen Plätzen.

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

¹³ Es handelt sich hier um nur acht Verkäufe, wobei ein Grundstückskauf von über 13 ha in Barsinghausen/Groß Munzel an einen Projektentwickler (Nutzer aus dem Bereich Automotive) ausschlaggebend für den hohen Anteil ist.

¹⁴ Im Segment Logistik wurden nur drei Fälle gemeldet, von denen ein Verkauf von ca. 9 ha in Sehnde/Erweiterung Borsigring die Höhe des Anteils erklärt.

Abb. 9: Flächenverkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer



2.2 Grundstücksanfragen

Weitere qualitative Aussagen zur Gewerbeflächenanfrage bieten die Auswertung der Standortanfragen im Hinblick auf Herkunft, die gewünschte Grundstücksgröße und Anforderungen an den Standort. Hierzu liegen für 2020 insgesamt 207 verwertbare Fälle¹⁵ vor. Davon hatten sich 106 Anfragen zwischenzeitlich erledigt. In den meisten Fällen, weil nach näherer Prüfung die Flächenangebote nicht den Vorstellungen der Interessenten entsprechen. Bei weiteren 55 Fällen war die Bearbeitung noch nicht abgeschlossen, in 26 Fällen sind konkrete Ansiedlungsverhandlungen noch in Bearbeitung, ein Fall mündete bis Jahresende in einem Flächenverkauf.

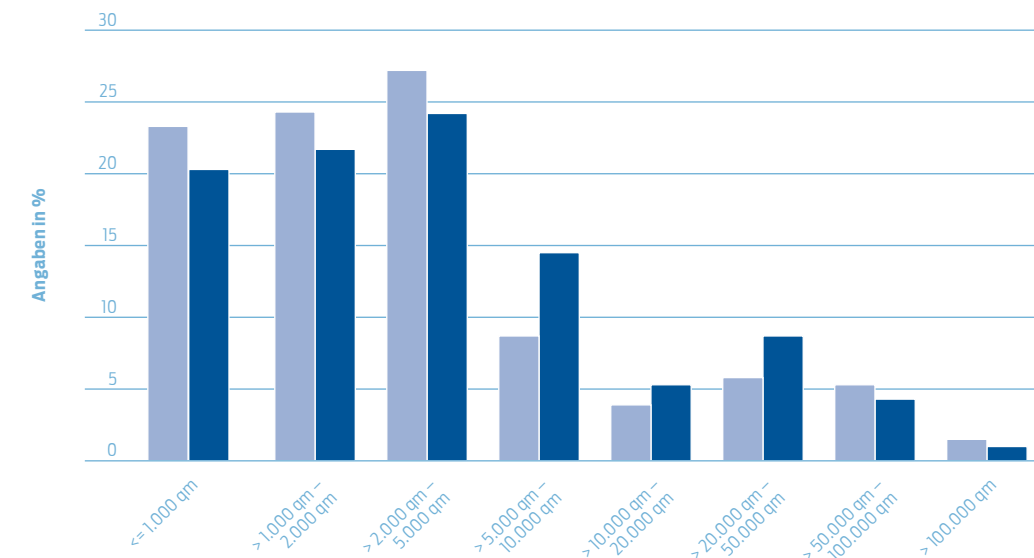
2.2.1

Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen

Bei den Flächenanfragen nach Flächengröße fällt auf, dass der Anteil für die drei Größenklassen bis 5.000 qm gegenüber dem Vorjahr abgenommen hat (zusammen von 75 auf 66 %), während er in den nächstfolgenden Gruppen der Grundstücke bis 50.000 qm von 18 auf 28,5 % zugenommen hat. Den größten Zuwachs erzielen Anfragen für mittelgroße Flächen von 5.000 bis 10.000 qm (von 9 auf 14,5 %), (Abb. 10).

¹⁵ 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.

Abb. 10: Anfragen nach Größe der Grundstücke 2019 und 2020 im Vergleich



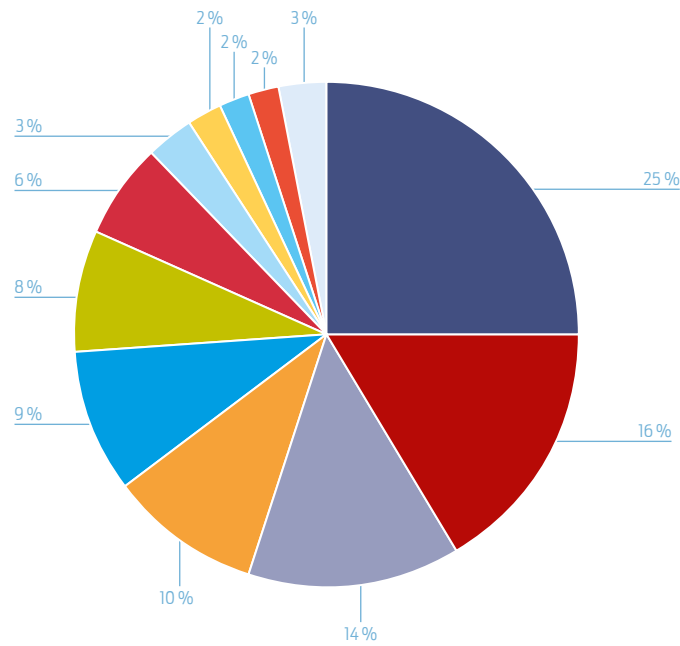
2.2.2

Anfragen nach Nutzergruppen

Eine Aufschlüsselung nach Nutzergruppen zeigt, dass die Gruppe des verarbeitenden Handwerks/(KFZ-)Werkstätten/Tankstellen, die meist Grundstücke bis 2.000 qm benötigt, mit 25 % mit Abstand an der Spitze steht. Auf Platz zwei mit 16 % folgen unternehmensnahe Dienstleister,¹⁶ die ebenfalls überwiegend kleinere Flächen bis 2.000 qm suchen (Abb. 11). Den dritten Rang nimmt die Gruppe Industrie/verarbeitendes Gewerbe ein (14 %); hier werden überwiegend größere Grundstücke ab

10.000 qm benötigt. Bei der vierthäufigsten Nachfragegruppe Logistik (10 %) streut die Nachfrage je nach Spezifikation stark über die Flächengröße.¹⁷ Für Großhandelsunternehmen – mit 9 % auf Rang fünf – sind meist Grundstücke bis 5.000 qm ausreichend. Die sechstgrößte Gruppe des Baugewerbes (8 %) fragt üblicherweise mittelgroße Flächen zwischen 5.000 und 10.000 qm nach. Die genannten sechs Nachfragegruppen umfassen allein 82 % der Gesamtnachfrage.

Abb. 11: Flächenanfragen nach Nutzergruppen



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

2.2.3

Anfragen nach Standortanforderungen

Bei den Anforderungen an das gesuchte Grundstück¹⁸ liegt das Kriterium „Autobahnanbindung“ erneut eindeutig an der Spitze der Nennungen, die Bedeutung hat jedoch mit 24 % (Vorjahr 18 %) noch einmal zugenommen (Abb. 12). Auf Position zwei folgt „Fläche in der bisherigen Standortkommune“ mit 16,5 % (16 %). Knapp dahinter auf dem dritten Rang liegt mit 16 % (Vorjahr 13 %) eine „gute Verkehrsanbindung“¹⁹, während eine „gute ÖPNV-Anbindung“ mit 14 % die vierte Position einnimmt (10 %). Die sofortige Bebaubarkeit („Baurecht“) steht mit 7 % und deutlichem Abstand auf Platz fünf. Die Reihenfolge dieser fünf am häufigsten genannten Standortanforderungen entspricht genau der im letzten Jahr. Alle übrigen Anforderungen erreichen jeweils weniger als 5 % der Nennungen.²⁰

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

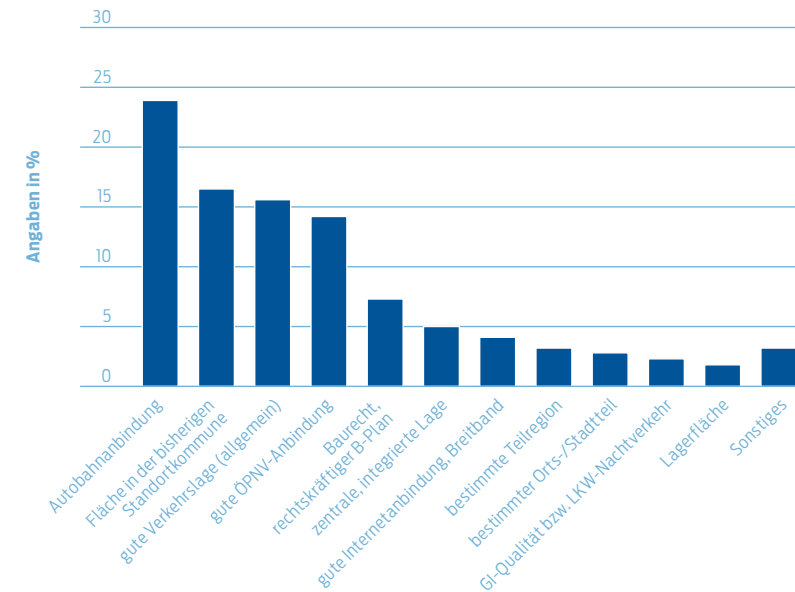
¹⁷ Klassischen Speditionen reichen im Regelfall Flächen bis 5.000 qm, während bedeutende Kontraktlogistiker und KEP-Dienstleister meist große bis sehr große Grundstücke (> 2 ha) benötigen.

¹⁸ Die 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.

¹⁹ „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 Autobahnbindung impliziert.

²⁰ Darunter fällt mit nur 3 % der Nennungen (Vorjahr 5 %) auch „gute Internetanbindung, Breitband“. Möglicherweise wird eine gute Breitbandanbindung inzwischen als Selbstverständlichkeit betrachtet und deshalb nicht besonders genannt.

Abb. 12: Flächenanfragen nach Standortanforderungen (Mehrfachnennungen)

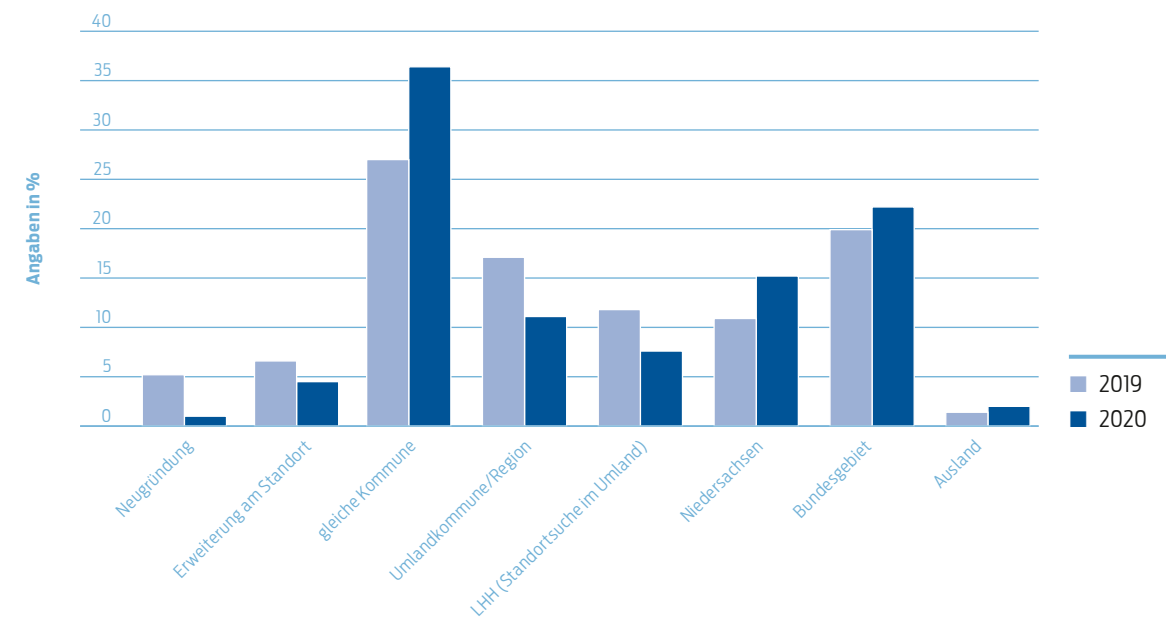


2.2.4

Herkunft der Anfragen

Bei Auswertung der Anfragen nach Herkunft (Abb. 13) ist am auffälligsten, dass die Nachfrage nach Flächen in der jeweiligen Standortkommune mit 36 % stark an Bedeutung gewonnen hat (Vorjahr 27 %). Zurückgegangen sind Anfragen aus anderen Umlandkommunen (von 17 auf 11 %) bzw. verlagerungswilliger Unternehmen aus der Landeshauptstadt, die Flächen im Umland suchen (von 12 auf 8 %). Zugenommen haben Anfragen aus dem übrigen Niedersachsen (von 11 auf 15 %). Der Anteil überregionaler Anfragen liegt insgesamt mit 39 % gegenüber 32 % im Vorjahr deutlich höher.

Abb. 13: Flächenanfragen nach Herkunft 2019 und 2020 im Vergleich



3. GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

3.1 Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick

Das Gewerbeflächenangebot bezieht sich auf unbebaute²¹, gewerblich nutzbare Flächen²², 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 675,1 ha und hat sich damit in der Gesamtbilanz gegenüber dem im Vorjahr (741,8 ha) erneut deutlich reduziert. Davon stehen aktuell nur 60,6 ha bzw. ca. 9 % des Flächenangebots zur Vermarktung zur Verfügung (sofort vermarktbar, siehe rechts). Zusätzlich entfallen 84,3 ha auf potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen. F- und B-Plan-Flächen einschließlich Gewerbebrachen umfassen zusammen somit 759,4 ha.

Maßgeblich für die Vermarktungsreife bzw. Verfügbarkeit der Flächen sind die Rechtskraft des B-Plans, der Status der Erschließung und die Zugriffsmöglichkeit der Kommune auf kommunales Eigentum.²³ Die **Verfügbarkeit des allgemeinen Flächenangebots** wird nach drei **Gruppen** klassifiziert, die wiedernutzbaren Gewerbebrachen werden als vierte Gruppe gesondert ausgewiesen (Abb. 14; Tab. 2):

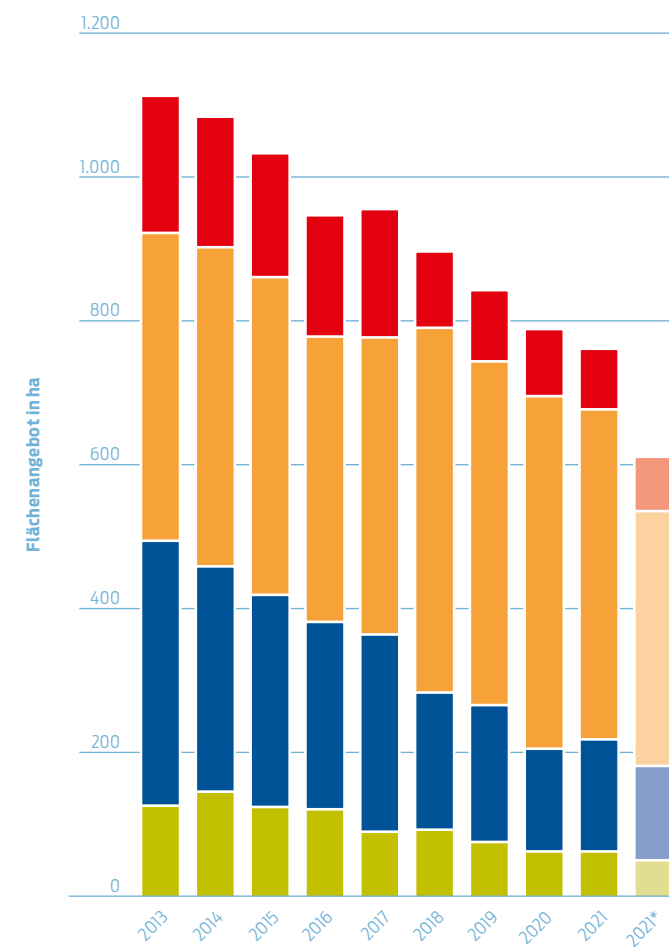
- **B-Plan, sofort vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, vorhandener Erschließung und im öffentlichen Eigentum. Insgesamt sind 60,6 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen. Der Wert ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (60,6 ha).
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Dieses Flächenvolumen hat sich mit 155,8 ha gegenüber 2020 geringfügig erhöht (142,8 ha).

²¹ 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.

²² 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.

²³ Dies kann auch durch eine kommunale Grundstücksgesellschaft bzw. einen kommunalen Projektentwickler erfolgen, sofern die Kommune sich den Vermarktungszugriff gesichert hat (z. B. HRG Grundstücksgesellschaft).

Abb. 14: Gewerbeflächenangebot nach Vermarktungsreife 2013 bis 2020



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

- **F-Plan:** Flächen, für die eine F-Plan-Festsetzung, aber noch kein rechtskräftiger B-Plan besteht und im Regelfall keine Erschließung vorhanden ist. Hier dokumentiert die Kommune zwar ihr grundsätzliches Planungsziel im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Ob und wann diese Flächen aber tatsächlich durch verbindliche Bauleitplanung Baurecht erhalten (rechtskräftiger B-Plan, Erschließung), ist offen.²⁴ Die Mehrzahl dieser Flächen befindet sich in Privateigentum. Der Umfang der F-Plan-Flächen hat sich mit 458,7 ha gegenüber dem Vorjahr (490,1 ha) leicht reduziert.
- **Wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund der erheblichen Nutzungsrestriktionen²⁵ verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Das Volumen der Brachen hat sich mit 84,3 ha gegenüber dem Vorjahr deutlich verringert (93,3 ha).

Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des gesamten Gewerbeflächenangebots – einschließlich potenziell wiedernutzbarer Gewerbebrachen ab 2013.²⁶ Innerhalb der letzten fünf Jahre (seit 2016) ist das Angebot um ca. 18 % zurückgegangen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich Flächenpotenziale ohne rechtskräftigen B-Plan im Zuge der planerischen Konkretisierung u. a. durch Flächen für die Erschließung und öffentliche Grünflächen noch erheblich reduzieren. Das rechnerische Netto-Flächenangebot (einschließlich wiedernutzbarer Brachen) liegt bei ca. 610 ha, das entspricht 80 % der Bruttoflächen (2020: 630 ha).²⁷

²⁴ Viele F-Plan-Flächen werden zum Teil seit Jahrzehnten unverändert im Bestand geführt und wurden bisher (offenbar mangels Nachfrage) nicht in B-Pläne überführt.

²⁵ 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 3.4).

²⁶ Aufgrund der geänderten Systematik der Flächenverfügbarkeit im Jahr 2013 ist die Darstellung einer Zeitreihe mit Daten früherer Jahre nicht sinnvoll.

²⁷ Fortschreibung des Netto-Gewerbeflächenangebots auf Basis der Bestandsaufnahme durch Georg Consulting (2017/18) im Rahmen des „Gewerbeflächenmonitorings 2018“. Vergleichbare Netto-Flächenzahlen für die Vorjahre liegen nicht vor.

Tab. 2: Gewerbeflächenpotenziale der Kommunen (in ha) nach Vermarktungsreife (Stand 03/2021)

Kommunen	B-Plan-Flächen		F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Flächen- angebot in F- oder B-Plänen	potenziell wieder- nutzbare Gewerbe- brachen
	sofort vermarktbar	später vermarktbar			
Barsinghausen	3,7	2,7	62,8	69,2	
Burgdorf	0,2		16,6	16,8	
Burgwedel		4,9	5,7	10,6	
Garbsen	21,6	3,6	29,2	54,4	
Gehrden			11,3	11,3	
Hemmingen				0,0	
Isernhagen	2,0	1,5	7,7	11,2	
Laatzten		1,9	10,2	12,1	
Langenhagen	12,5	5,9	0,0	18,4	
Lehrte	1,7	17,2	112,3	131,2	
LH Hannover	10,4	23,5		33,9	51,2
Neustadt a. Rbge.	0,3	2,1	34,4	36,8	9,4
Pattensen		23,5		23,5	3,6
Ronnenberg		0,4	5,5	5,9	
Seelze			6,0	6,0	1,6
Sehnde		16,5	36,7	53,2	
Springe	3,0	14,3	40,1	57,4	0,6
Uetze		11,9	58,5	70,4	17,9
Wedemark		25,0	1,9	26,9	
Wennigsen			15,3	15,3	
Wunstorf	4,5	1,6	4,5	10,6	
Summe	59,9	156,5	458,7	675,1	84,3

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

- **Größere Flächenpotenziale sofort vermarktbarer B-Plan-Flächen (> 5 ha)** befinden sich lediglich in Garbsen (ca. 21 ha), Langenhagen (13 ha) und in der Landeshauptstadt Hannover (15 ha).
- **Flächenreserven mit rechtskräftigem B-Plan (Summe sofort und später verfügbar) von über 10 ha** liegen in der Landeshauptstadt Hannover (34 ha), Pattensen (24 ha), Garbsen (25 ha), Wedemark (25 ha), Lehrte (19 ha), Langenhagen (18 ha), Wedemark/Gailhof (13 ha), Sehnde (17 ha), Springe (17 ha) und Burgwedel (11 ha).

- **F-Plan-Reserven (ohne rechtskräftigen B-Plan) von über 20 ha** befinden sich in Lehrte (112 ha), Barsinghausen (63 ha), Uetze (59 ha), Springe (40 ha), Sehnde (37 ha), Neustadt (35 ha), der Landeshauptstadt Hannover und Garbsen (29 ha).

Die **Bilanzierung gegenüber dem Vorjahr** (Abb. 15) zeigt, dass lediglich drei Kommunen ein höheres Flächenangebot als im Vorjahr verzeichnen können:

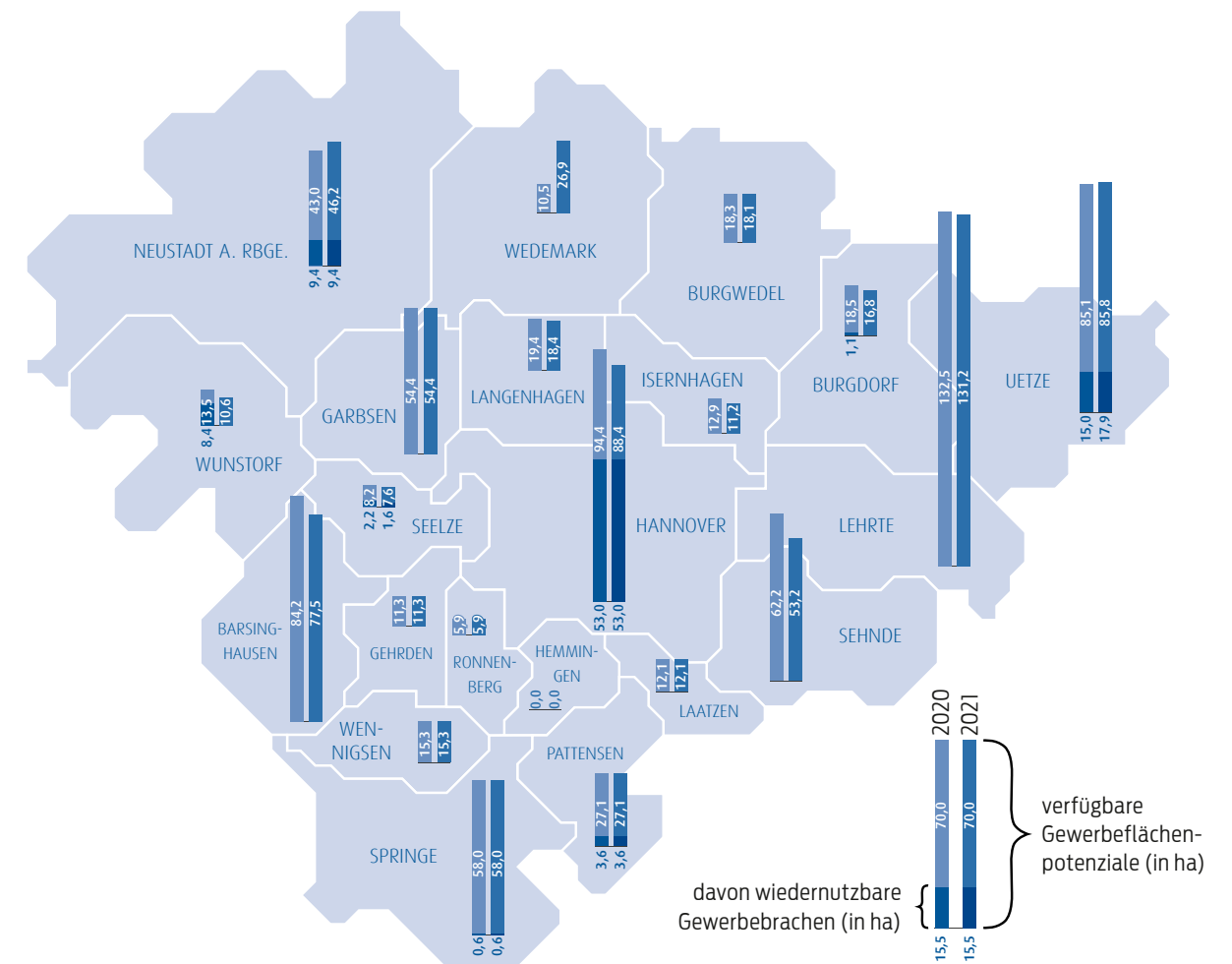
- **Wedemark:** Die Zunahme von +16,4 ha betrifft im Wesentlichen die bisherige Vorschaufläche Gailhof/Hessenweg (umbenannt in Bremer Weg), die inzwischen einen rechtskräftigen B-Plan besitzt.

- **Wunstorf:** Das Flächenangebot steigt in der Bilanz um +5,5 ha, weil Teilflächen in Wunstorf-Süd/Niedere Wanne über einen rechtskräftigen B-Plan oder zumindest eine Festsetzung im F-Plan verfügen (2020 noch Vorschaufläche).
- **Neustadt:** +3,2 ha zusätzliche Gewerbeflächen resultieren aus einem zusätzlichen F-Plan-Angebot in Neustadt-Ost/Die langen Äcker (7,2 ha) einerseits und abgängigen Flächenangeboten in Eilvese und Otternhagen.
- **Barsinghausen:** Der Rückgang von -15 ha ist in erster Linie auf einen großen Flächenverkauf in Groß Munzel (13,6 ha)²⁸ sowie kleinere Grundstücksverkäufe am Calenberger Kreisel (1. BA) zurückzuführen.
- **Sehnde:** Hier ist für die Abnahme des Angebots von -9,0 ha allein ein Flächenverkauf im Borsigring ursächlich.
- **Burgwedel:** Die Abnahme von -7,7 ha betrifft Flächenverkäufe in Großburgwedel/westlich der A 7.
- **Hannover:** Insgesamt -7,5 ha Flächenverkäufe erfolgten im Wesentlichen in Anderten sowie Stöcken/Schwarze Heide.

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

²⁸ Ansiedlung: Neubau von Hallen durch einen Projektentwickler, Nutzer u. a. E-Mobilitätskomponenten-Fertigung für VW

Abb. 15: Gewerbeflächenangebot in den Kommunen 2020 und 2021



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.²⁹

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	2021 in %	2020 in %
sehr gut	23,5	45,2	230,5	299,2	44,3 %	47,6 %
gut	30,7	48,6	24,1	103,4	15,3 %	11,6 %
befriedigend	3,1	33,3	71,6	108,0	16,0 %	17,3 %
ungünstig	3,3	26,2	135,0	164,5	24,4 %	23,6 %
Summe	60,6	153,3	461,2	675,1	100,0 %	100,0 %

➤ **299 ha bzw. etwa 44 %** des Flächenangebots in F- und B-Plänen besitzen im Jahr 2021 eine **sehr gute Anbindung**. 2020 waren es noch 330 ha (47,6 %). Fasst man sehr gut und gut erreichbare Flächen zusammen, bleibt die Quote von 59 % gegenüber 2020 fast unverändert (58 %).

➤ Von den insgesamt 299 ha **sehr gut an die Autobahn angebotenen B- und F-Plan-Flächen** sind nur **23,5 ha als sofort vermarktungsreif einzustufen**. Das sind lediglich 3 % des gesamten Flächenangebots (2020: 47 ha bzw. 6 %). Entsprechende Flächenpotenziale befinden sich in Barsinghausen/Bantorf (2 ha), in Isernhagen (Kirchhorst und Altwarmbüchen, in Summe 2,6 ha), in Langenhagen (Airport-Business-Park und Schulenburg-Süd, zusammen 10,2 ha) und in Hannover (Schwarze Heide, Lahe und Anderten, insgesamt 8,7 ha). Für Logistikunternehmen sind Flächen interessant, die über zusammenhängende Zuschnitte von mindestens 5 ha verfügen und für LKW-Nachtverkehre zulässig sind. Dies ist bei keinem der Flächenangebote der Fall.

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

➤ Zusätzlich aktivierbar sind **F-Plan-Reserven von 230,5 ha mit sehr guter Autobahnanbindung**. Hier sind zu nennen Barsinghausen (Bantorf 12,5 ha und Groß Munzel/östlich L 392 21 ha), Burgwedel (Großburgwedel 5,7 ha), Garbsen (West 25 ha und Mitte 4,2 ha), Isernhagen (Kirchhorst 7,7 ha), Laatzen/Rethen-Ost (10,2 ha), Lehrte (Immensen 93 ha, Ahlten 11,6 ha, Aligse 6,4 ha, Burchardt-Retschy-Ring 1,3 ha), Sehnde (Höver 30 ha) und Wedemark (Berkhof 1,9 ha).

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

3.2.2

ÖPNV-Anbindung

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

➤ **Etwa 54 ha bzw. 8 %** des Gewerbeflächenangebots (wie im Vorjahr) weisen eine **gute ÖPNV-Anbindung** auf. Der Großteil der Flächen von etwa 87 % ist nur unzureichend an den ÖPNV angebunden.

➤ Von den gut an den ÖPNV angebundenen 55 ha sind etwa **knapp 6 ha als sofort vermarktbar B-Plan-Flächen** einzustufen (Vorjahr 7 ha). Diese Flächen liegen in Isernhagen/Altarmbüchen (0,5 ha), Langenhagen/Brüsseler Straße (2,3 ha), Hannover/Wissenschaftspark Marienwerder (1,0 ha) und Lahe (1,7 ha) sowie Neustadt/Mies-van-der-Rohe-Straße (0,3 ha).

➤ Weitere **ca. 25 ha** mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit sind **später vermarktbar B-Plan-Flächen** (ohne Erschließung und/oder in privatem Eigentum). Zu nennen sind hier Isernhagen H. B. (0,8 ha), Langenhagen-Westfalenstraße (1,2 ha), Lehrte-Ost/Everner Straße (4,0 ha), Neustadt/Eilvese (0,8 ha), Ronnenberg-Empelde/Chemnitzer Straße (0,4 ha), Springe-Völksen (0,3 ha), Wunstorf/Im Stadtfelde (1,6 ha) sowie in Hannover Lahe/Kirchhorster Straße (13,5 ha) und Döhrbruch (2,0 ha).

➤ Längerfristige **Flächenpotenziale in F-Plänen (ohne B-Plan) von etwa 23,5 ha** mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit befinden sich in Neustadt/Eilvese (1,7 ha), Ronnenberg/Weetzen (5,5 ha), Springe/Völksen (1,5 ha), Uetze-Dedenhausen (2,9 ha), Uetze-Dollbergen (7,1 ha) und Wennigsen/Klostergrund (4,8 ha).

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

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

Qualität der S-Bahn-/Stadtbahn-anbindung	B-Plan, sofort vermarktbar	B-Plan, später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Gewerbeflächenangebot	2021 in %	2020 in %
gut	5,8	24,6	23,5	53,9	8,0 %	7,9 %
befriedigend	10,5	11,9	12,5	34,9	5,2 %	5,5 %
ungünstig	44,3	119,3	422,7	586,3	86,8 %	86,6 %
Summe	60,6	155,8	458,7	675,1	100,0 %	100,0 %

3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente

Der **größte Teil des Flächenangebots in F- und B-Plänen (ca. 80 %)** besitzt **GE-Qualität** (Vorjahr 88,5 %). Von besonderer Bedeutung sind Flächen mit GI-Ausweisung, die einen Drei-Schicht-Betrieb ermöglichen. Sie sind vor allem für Logistiker von großer Bedeutung, um auch Nachumschlag und -belieferung durchführen zu können. Das Flächenangebot mit **GI-Qualität** liegt bei etwa **103 ha (2020: 43 ha)**.³¹ Der Anteil am Gesamtpotenzial hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 13,5 % etwa verdoppelt (6 %).³²

Die ca. **103 ha GI-Flächen** besitzen folgenden **Vermarktungsstatus**:

- **Keine der Flächen ist sofort vermarktungsreif** (rechtskräftiger B-Plan, erschlossen, kommunales Eigentum).
- **Später verfügbare B-Plan-Flächen (40 ha)** befinden sich in Barsinghausen/Groß Munzel (2,7 ha), Lehrte-Ost/Benzstraße (12,2 ha), Ronnenberg-Empelde/Chemnitzer Straße (0,4 ha), Sehnde/Schnedebusch (3,8 ha), Springe/Lausebrink (3,3 ha), Wedemark-Berkhof/Wieckenberger Straße (5,0 ha) sowie Wedemark-Gailhof/Bremer Weg (13 ha).
- **F-Plan-Flächen (ca. 16 ha)** liegen in Sehnde/Borsing 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 Autobahnbindung und ein zusammenhängendes Flächenangebot von mindestens 5 ha** besitzen. Diese Voraussetzungen erfüllt zurzeit lediglich die Fläche Wedemark-Berkhof/Wieckenberger Straße mit 5 ha Flächenpotenzial (rechtskräftiger B-Plan, in privatem Eigentum/kommunale Kaufoption).

Aussagen zum **Preisniveau** sind lediglich für 110 ha des Gewerbeflächenangebots möglich³³. 10 % davon bzw. 11 ha verfügen bereits über einen rechtskräftigen B-Plan, sind erschlossen und in öffentlichem Eigentum, somit sofort verfügbar. 22 % der Flächen (ca. 24 ha) sind später verfügbare private und/oder noch nicht erschlossene B-Plan-Flächen, weitere 61 % (ca. 67 ha) sind nur im F-Plan dargestellt.³⁴

Der Vergleich der Angebotspreise 2020 und 2021 in nachfolgender **Abb. 16** zeigt, dass das Flächenpotenzial in den unteren beiden Preisgruppen bis 60 €/qm, insbesondere aber im Segment bis 40 €/qm (von 12,5 auf 22 %) gestiegen ist. Dementsprechend sinkt das Angebot in den Segmenten ab 60 €/qm, und zwar am stärksten in der Gruppe von 60 bis 85 €/qm (von 19 auf 11 %). Flächen mit (expliziten) Angebotspreisen über 120 €/qm werden aktuell – wie schon im Vorjahr – nicht angeboten. Der insgesamt erkennbare Rückgang der Angebotspreise des Flächenpotenzials korrespondiert auch mit dem sinkenden Durchschnittspreis zum Vorjahr beim Flächenumsatz.³⁵

³¹ Die Zunahme des GI-Flächenangebots resultiert aus der Konkretisierung im B-Plan-Verfahren (F-Plan im Regelfall allgemein als gewerbliche Baufläche dargestellt), bspw. in der Wedemark/Gailhof-Bremer Weg (vormals Hessenweg).

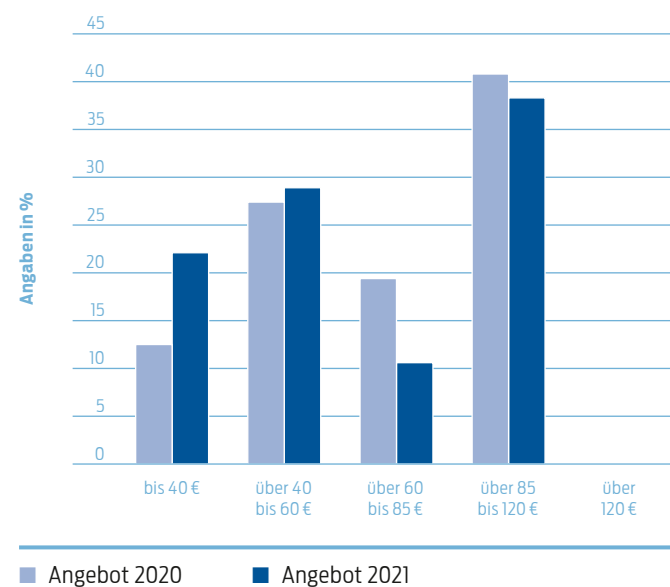
³² Weitere etwa 3,5 % sind nur für weniger störende Betriebe nutzbar (GE eingeschränkt, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet), bei den übrigen ca. 2 % handelt es sich um Sondergebiete (SO), entweder für die Flughafenerweiterung oder Wissenschaft und Forschung.

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

³⁴ Aufgrund der geringen auswertbaren Fallzahlen – 36 Gebiete 2020 und 30 Gebiete 2021 – ist eine Aufschlüsselung der Preisentwicklung nach Verfügbarkeit des Flächenpotenzials wenig aussagekräftig. Unter den sofort vermarktbar B-Plan-Flächen befinden sich die preisgünstigsten Standorte (40 bis 60 €/qm) in Barsinghausen, Burgdorf und Springe, die teuersten Flächen (85 bis 120 €/qm) befinden sich in Isernhagen.

³⁵ Vgl. Abschnitt 2.1.5

Abb. 16: Gewerbeflächenangebot nach Preisgruppen 2020 und 2021 im Vergleich



3.4 Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen

In Ballungsräumen wie der Region Hannover stoßen die Entwicklungsmöglichkeiten neuer Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ aufgrund von Flächenkonkurrenzen und Anforderungen an den Freiraumschutz zunehmend an ihre Grenzen. Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, werden deshalb ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, die zurzeit ungenutzt sind, in die Betrachtung des Flächenangebots miteinbezogen.³⁶

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

„Gewerbebrachen sind ehemals gewerblich genutzte Flächen, die grundsätzlich für eine gewerbliche Wiedernutzung geeignet sind, aber aufgrund erheblicher Nutzungshemmnisse wie Altlasten, Altbebauung oder planerischer Restriktionen über Marktmechanismen nicht mobilisiert werden können und insofern einen öffentlichen Handlungsbedarf auslösen. Ein Indiz für erhebliche Nutzungsrestriktionen ist ein längerer als marktüblicher Leerstand. Voraussetzung für den öffentlichen Handlungsbedarf ist zudem eine signifikante Größe des Objektes.“

Wiedernutzbare Gewerbebrachen, die als Teil des gesamten Gewerbeflächenpotenzials miterfasst wurden, gehören aufgrund ihrer Nutzungsrestriktionen (meist in privater Hand, Bebauungspläne – sofern vorhanden – häufig nicht mehr den kommunalen Planungszielen entsprechend) zu den am wenigsten marktfähigen Flächenpotenzialen. Insgesamt wurden zwölf Objekte mit etwa 84 ha erfasst, die in nachfolgender Tabelle nach alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der Landeshauptstadt Hannover aufgeführt sind. Im Vorjahr waren es 16 Flächen mit insgesamt 93 ha Gesamtfläche. Die Tatsache, dass sich das Volumen der dokumentierten Brachen nach oben genannter Definition seit 2013 von 36 auf 12 bzw. von 190 auf 84 ha reduziert hat,³⁷ kann als Indiz für den anhaltenden Gewerbeflächenengpass gesehen werden. Allerdings muss auch von einer gewissen Dunkelziffer „neuer“ Brachen ausgegangen werden, weil eine systematische Recherche seither nicht erfolgt ist.

³⁶ Dies geschah erstmals mit dem „Gewerbeflächenmonitoring 2013“.

³⁷ Aus dem Monitoring gestrichen wurden die Brachen Burgdorf/An der Mösch (Kieswerk bzw. Baunternehmen), Seelze-Lohnde/Werfstraße, Wunstorf-Bokeloh/Nistac-Gelände sowie zwei Objekte in Hannover-Hainholz/Schulenburg Landstraße. Diese Objekte wurden veräußert bzw. wiedergenutzt oder stehen aufgrund anderer Planungsabsichten (Seelze) nicht mehr zur Verfügung. Neu aufgenommen in die Liste wurde in Uetze/Eltze das Betriebsgelände Fa. Malik (Fliesenhandel).

Tab. 5: Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover³⁸

Kommune	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
Neustadt	Eilvese/Aschenkrug	0,9	Autohof	ehemaliger Autohof mit Tankstelle und KfZ-Werkstatt	< 5 J.
Neustadt	Poggenhagen/Dämmstoffwerk (Fa. Rigips)	8,5	Produktion Dämm- und Schaustoffe	Altbebauung Dämmstoffwerk, verschiedene Produktions- und Lagerhallen, ungünstiger Zuschnitt und schlechte Verkehrsanbindung	2014
Pattensen	Koldingen, Mühlenberg	2,2	ehemalige Gärtnerei	wenige Gewerbeschuppen, Fläche überwiegend unversiegelt, Fläche im Außenbereich ohne Planrecht (landw. Nutzfläche); angrenzende Wohnbebauung und schwierige Zufahrt	< 5 J.
Pattensen	Schulenburg, Milchweg (Möbelhaus)	1,4	ehemaliges Möbelhaus	leerstehende Immobilie; dreiseitig umschlossen von Wohnbebauung, Zufahrt nur durch Wohngebiet	< 5 J.
Seelze	Seelze, Am Rangierbahnhof Ost	1,6	Gewerbe (Schlackeverarbeitung)	unbebaut, Altlastenverdacht; Erschließung ungesichert, ungünstiger Zuschnitt; nur als Abstellfläche nutzbar; wegen Höhenunterschied zur Lage der Bahnlinie kein Gleisanschluss möglich	> 5 J.
Springe	Zum Lausebrink/Philipp-Reiss-Straße	0,6	ehemaliges Fernmeldeamt	leerstehende Altbauten	< 5 J.
LHH	Ahlem, Wunstorfer Straße	0,7	gewerblich	Altbebauung, Zwischennutzung	2001
LHH	Hainholz, Schulenburger Landstraße 146	0,9	gewerblich	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht	2005
LHH	Vahrenheide, Kugelfangtrift, Chatham Barracks	4,6	Konversionsfläche	leerstehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht; städtebauliche Planung für Gewerbenutzung ist angelaufen	2001
LHH	Misburg-Nord, Nienhagener Straße (Deurag Nerag Nord)	45,0	Raffinerie Deurag-Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1986
LHH	Vahrenheide, Kugelfangtrift, Chatham Barracks	4,6	Konversionsfläche	leerstehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht; städtebauliche Planung für Gewerbenutzung ist angelaufen	2001
LHH	Misburg-Nord, Nienhagener Straße (Deurag Nerag Nord)	45,0	Raffinerie Deurag-Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1986

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

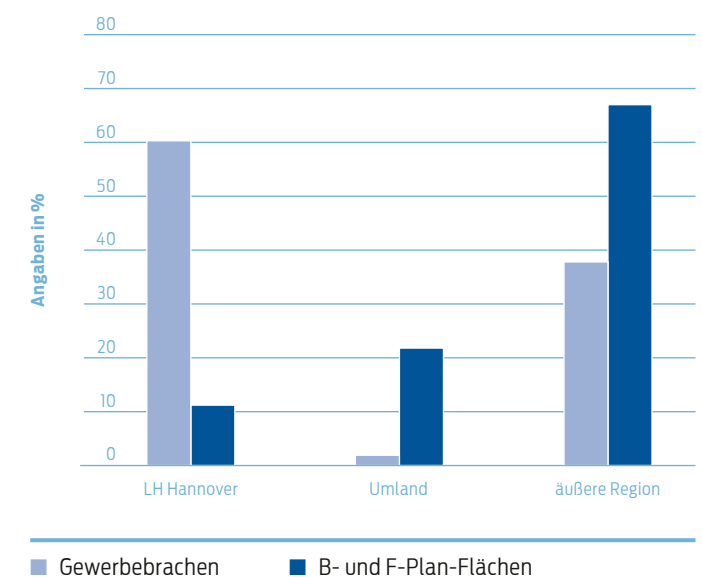
Gewerbebrachen stellen aufgrund ihrer Nutzungsrestriktionen ein spezielles, schwer vermarktbare Flächenpotenzial dar. In der Literatur werden häufig als Vorzüge von Gewerbebrachen gegenüber herkömmlichen Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“ ihre bessere städtebauliche Integration und bessere Verkehrsanbindung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

► **Regionale Teilzonen:** 60 % (2020: 57 %) der Gewerbebrachen liegen innerhalb der Landeshauptstadt Hannover⁴⁰, während dies nur bei ca. 11 % (6 %) des allgemeinen Gewerbeflächenangebots der Fall ist (Abb. 17). Entsprechend befinden sich nur 2 % der Brachen (2 %) im direkten Umland, beim Flächenangebot 21 % (24 %) und 38 % (41 %) der Brachen im äußeren Regionsgebiet, bei den unbebauten Flächenreserven sind dies 67 % (70 %).

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

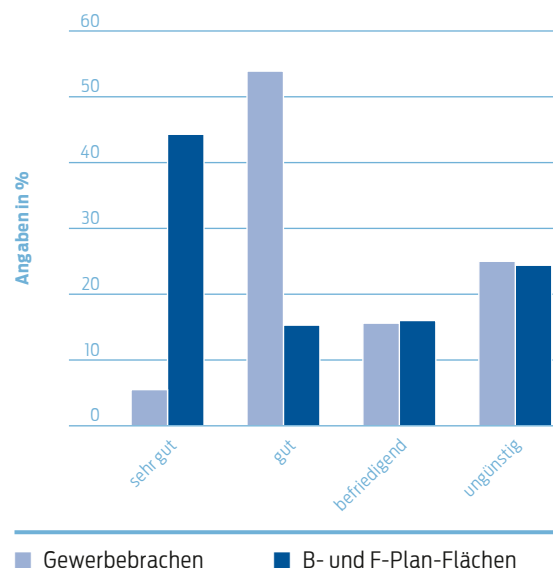
⁴⁰ Ursächlich für den hohen Wert der Landeshauptstadt Hannover ist die Fläche Deurag-Nerag in Misburg, die mit 45 ha fast 50 % des Brachenpotenzials der gesamten Region umfasst.

Abb. 17: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach regionaler Lage



➤ **Entfernung zur Autobahn:** Brachen sind durchschnittlich weniger gut an das Autobahnnetz angebunden als Gewerbeflächen in F- und B-Plänen (vgl. Abb. 18). Gewerbeflächen verfügen zu 44 % (48 %) über eine sehr gute Anbindung (< 2 km, keine Ortsdurchfahrt), Brachen nur zu etwa 5,5 % (5 %). 54 % (52 %) der Gewerbebrachen weisen allerdings eine gute Autobahnbindung (2 bis 5 km bis zur Autobahn) auf, 15 % (12 %) sind es bei den B- und F-Plan-Flächen.

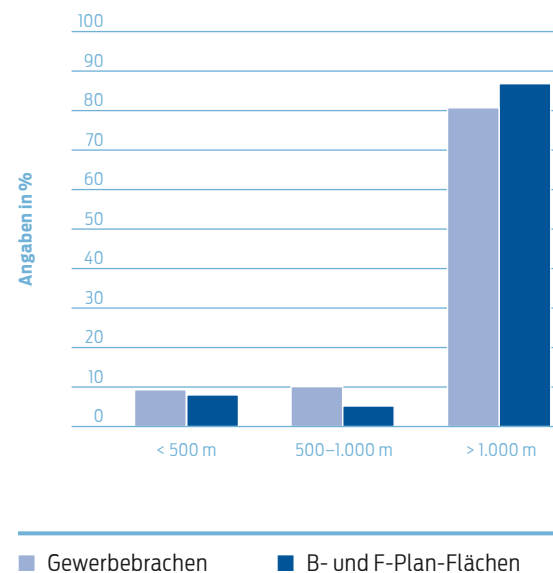
Abb. 18: Gewerbebrachen und Gewerbeflächen nach Autobahnbindung



➤ **Entfernung zum schienengebundenen Personenverkehr (SPNV):** Als Standortvorteil von Gewerbebrachen gegenüber Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ wird häufig ihre zentralere Lage mit besserer ÖPNV-Anbindung angeführt. Wie Abb. 19 zeigt, ergeben sich aktuell jedoch (wie schon im Vorjahr) nur geringe Unterschiede zwischen Brachen und Gewerbeflächen in F- und B-Plänen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass zwei gut angebundene Brachen in der Landeshauptstadt Hannover aus dem aktuellen Monitoring herausgefallen sind⁴¹, jedoch eine Brache in Uetze/Eltze mit schlechter Anbindung hinzugekommen ist.

⁴¹ Schon im Vorjahr waren drei gut an den SPNV angebundene Brachen in Hannover aus dem Monitoring ausgeschieden.

Abb. 19: Gewerbebrachen und Gewerbeflächen nach SPNV-Anbindung

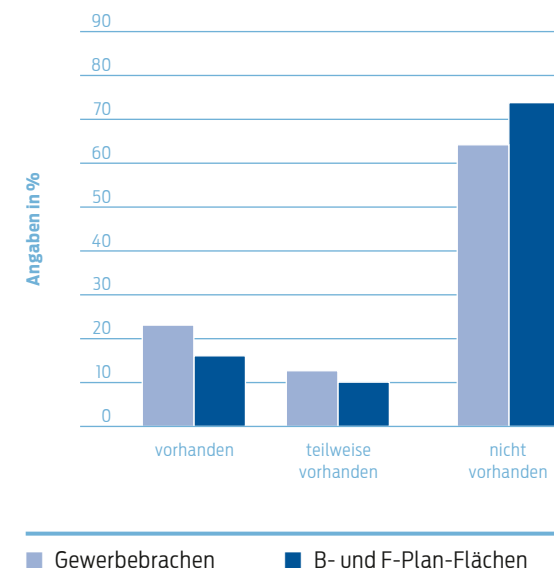


➤ **Erschließung:** F- und B-Plan-Flächen besitzen aktuell mit 77 % (74 %) gegenüber 64 % (64 %) der Brachen keine Erschließung, während Brachen zu 23 % (23 %) voll erschlossen sind, Gewerbeflächen aber nur zu 13 % (16 %).

➤ **Eigentumsverhältnisse:** Nur ein Viertel der F- und B-Plan-Flächen befindet sich in öffentlichem Eigentum, drei Viertel werden von privaten Eigentümern gehalten. Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen sind fast ausschließlich – zu knapp 99 % – in privatem Besitz. Diese Aufteilung entspricht der des Vorjahres.⁴²

⁴² Lediglich eine eher kleine Brache in Hannover-Ahlem/Wunstorfe Landstraße befindet sich in kommunalem Eigentum.

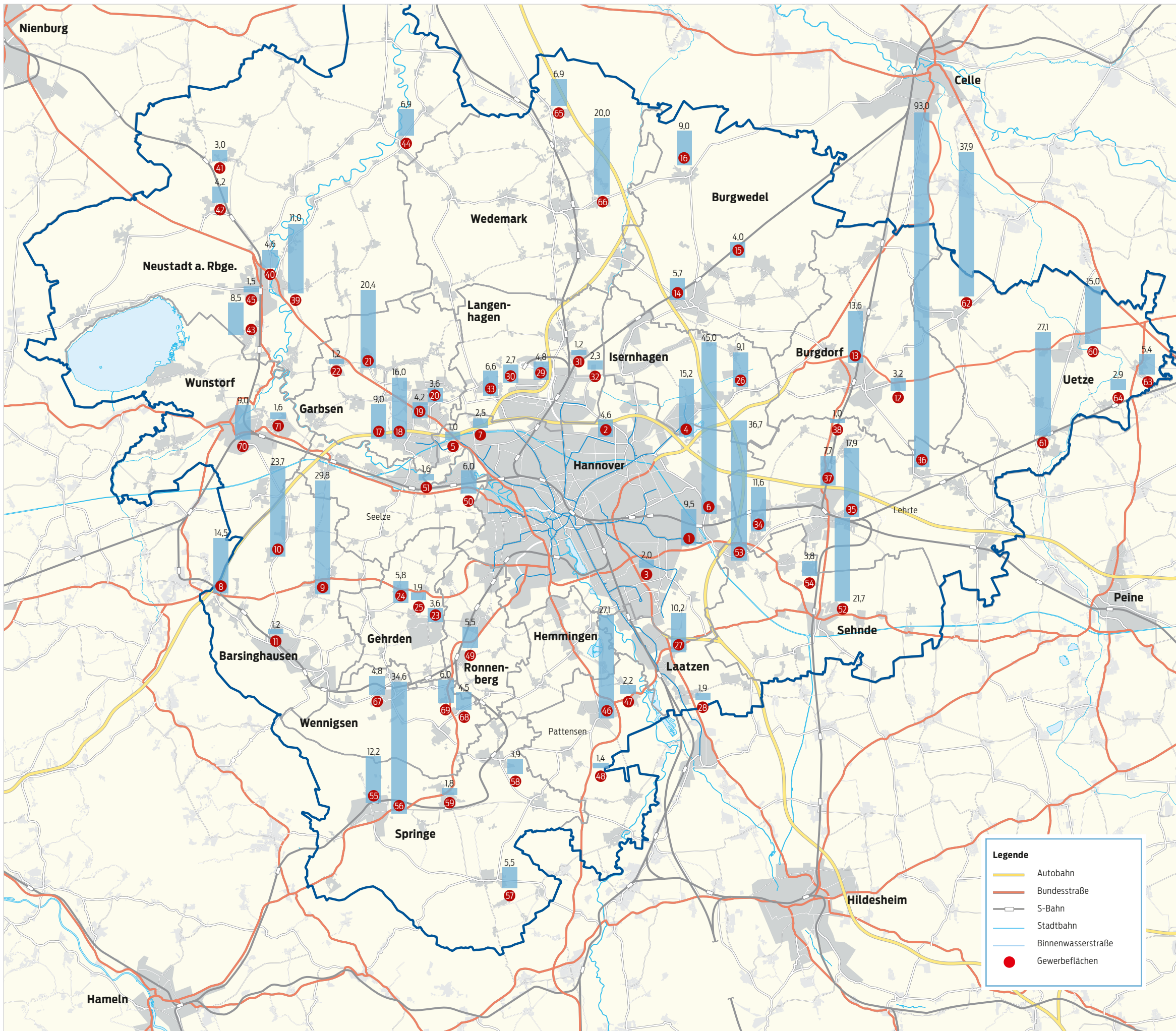
Abb. 20: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach Erschließung



Gewerbebrachen sind ein typisches Kernstadtphänomen. Abgesehen von wenigen prominenten Fällen im direkten Umland liegen die Objekte in der Landeshauptstadt Hannover. Allein die Brache Deurag-Nerag in Misburg umfasst ca. 50 % des gesamten regionalen Potenzials wiedernutzbarer Gewerbebrachen. Im Regelfall befinden sich wiedernutzbare Gewerbebrachen in erschlossenen, städtebaulich integrierten Lagen und verfügen dadurch über eine bessere ÖPNV-Anbindung, aber eine schlechtere überörtliche Verkehrsanbindung (größere Entfernung zur Autobahn). Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus erschweren private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Tatsächliches Nutzungspotenzial und Nutzungshemmnisse bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Wiedernutzung müssten jeweils im Einzelfall durch Recherchen und Gutachten vertieft werden (Abstimmung von kommunalen Zielvorstellungen und privaten Interessen des Alteigentümers bzw. potenzieller 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.⁴³ Die Region Hannover finanziert deshalb seit 2015 Gutachten und Konzepte zur Reaktivierung von Gewerbebrachen in den Kommunen. Entsprechende städtebauliche Nutzungskonzepte für die Brachen Neustadt/Hüttengelände, Ronnenberg-Weetzen/Zuckerfabrik und Wunstorf/VION-Gelände werden inzwischen umgesetzt.⁴⁴

⁴³ Empfehlungen für einen quartiersbezogenen Ansatz der Innenentwicklung sind in Abschnitt 7.1 skizziert.

⁴⁴ Da die Nachnutzungskonzepte Wohnen zum Ziel haben, sind diese Objekte in Tabelle 2 nicht aufgeführt.



Gewerbeflächenangebot 2020 in den Kommunen sowie Ortslagen und Stadtteilen

Gesamtes Gewerbeflächenangebot einschließlich
wiedernutzbarer Gewerbebrachen (in ha)

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

4. VORSCHAUFLÄCHEN: PLANUNGSABSICHTEN FÜR FLÄCHENNEUAUSWEISUNGEN

Die Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung von Bebauungsplänen) erfordert im Regelfall einen zeitlichen Vorlauf von zwei bis fünf Jahren. Um im Standortwettbewerb bestehen zu können, sind daher verwaltungsmäßig 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 2020 mit **570,8 ha** leicht reduziert (609,5 ha Brutto-Flächen).

Folgende wesentliche **Abgänge** sind gegenüber 2020 bei den Vorschauflächen zu verzeichnen:

- **Barsinghausen/Am Calenberger Kreisel 2. BA:** 8 ha wurden in den F-Plan aufgenommen.
- **Burgwedel/Großburgwedel, westlich A 7:** 8,6 ha sind inzwischen vermarktet worden.
- **Burgwedel/Kleinburgwedel, Hornweg:** 5,1 ha befinden sich bereits im F-Plan bzw. der B-Plan-Aufstellung.
- **Hannover/Marienwerder, Wissenschaftspark:** Die 3 ha große Fläche besitzt jetzt Baurecht (rechtskräftiger B-Plan).
- **Wedemark/Gailhof, Bremer Weg (ehemals Hessenweg):** 17 ha befinden sich im F- bzw. B-Plan-Verfahren.

In folgenden Kommunen haben sich Zugänge bei den Vorschauflächen ergeben:

- **Langenhagen/Schulenburg:** Südlich der Langenhager Straße befinden sich ca. 1,5 ha Flächenpotenzial.
- **Pattensen:** Nördlich der Koldinger Straße bestehen Überlegungen, etwa 8 ha Gewerbeflächen zu entwickeln.

Das **geschätzte Netto-Flächenpotenzial** beträgt nach Abschluss von Bauleitplanung und Erschließung⁴⁵ **ca. 476 ha**. Die Vorschauflächenpotenziale haben folgende **Strukturmerkmale**:

- **Regionale Verteilung:** Etwa 114 ha (20 %) entfallen auf die Landeshauptstadt Hannover, 224 ha (39 %) auf die Kernrandzone und 233 (41 %) auf das äußere Regionsgebiet. Dies entspricht weitgehend der Aufteilung des Vorjahres (Abweichung +/- 3 Prozentpunkte).
- **Umsetzbarkeit in Baurecht:** Mit Ronnenberg-Nordost (9,5 ha) kann lediglich eine Vorschaufläche (knapp 2 %) kurzfristig in Baurecht überführt werden. Im Vorjahr waren es noch 25 ha bzw. 4 %. Etwa 96 ha bzw. 17 % der Vorschauflächen sind erst mittelfristig realisierbar, bei ca. 356 ha bzw. 62 % ist die Realisierung erst langfristig möglich oder eher unwahrscheinlich (wie 2020). Weitere 109 ha bzw. 19 % können nur vorhabenbezogen umgesetzt werden oder dienen als Betriebserweiterungsfläche (17 % im Vorjahr). Insgesamt ist bei den Vorschauflächen – wie bei den B- und F-Plan-Flächen – eine Tendenz zur Verknappung erkennbar, weil die leichter mobilisierbaren Flächen ins Baurecht überführt wurden.

⁴⁵ Durch Georg Consulting im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenmonitorings 2018 ermittelt, hier aktualisierte Berechnung. Bei Vorschauflächen handelt es sich häufig um großzügig bemessene Suchräume der Flächenentwicklung. Im Zuge der Bauleitplanung fallen etwa 20 bis 25 % der Brutto-Vorschauflächen durch Konkretisierung der Flächenkulisse sowie Erschließungs- und Grünflächen weg.

Abb. 21: Vorschauflächen und regionale Lage

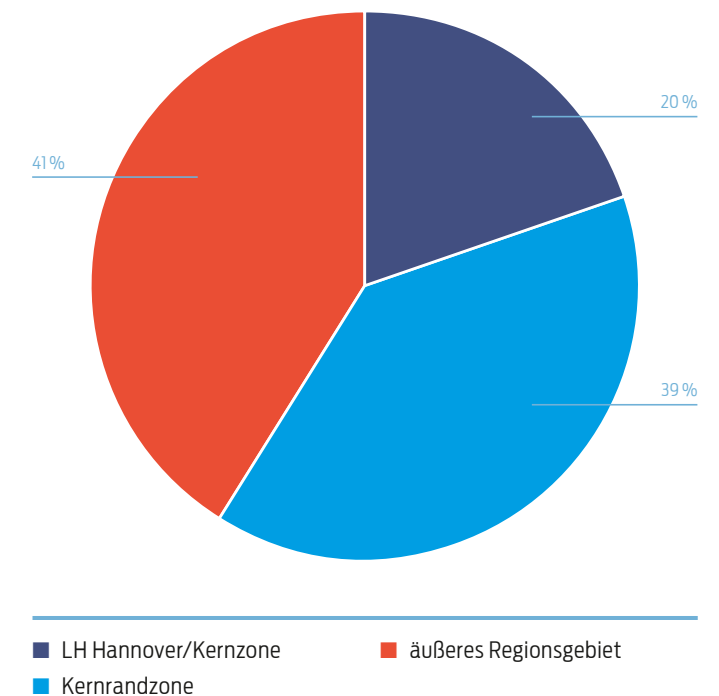
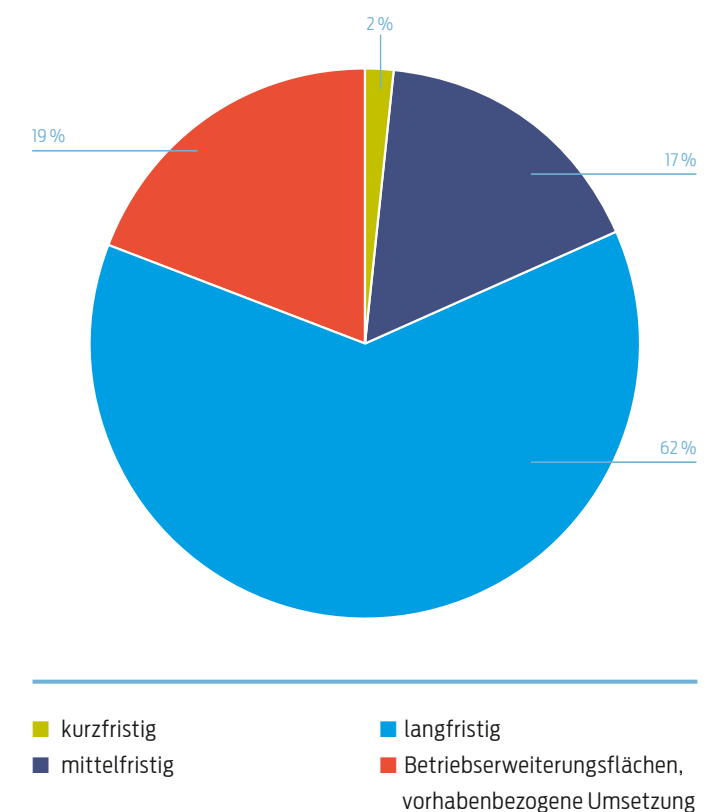
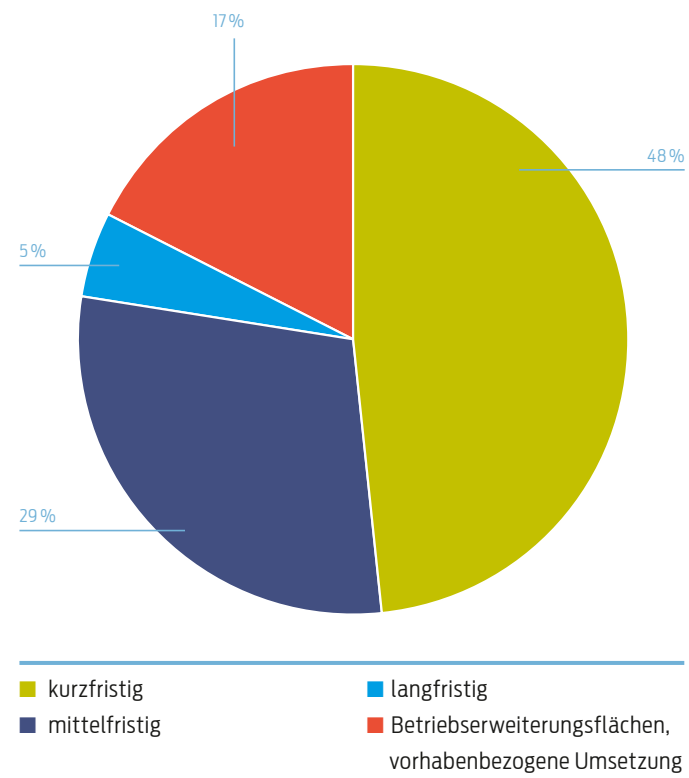


Abb. 22: Vorschauflächen nach zeitlicher Realisierbarkeit



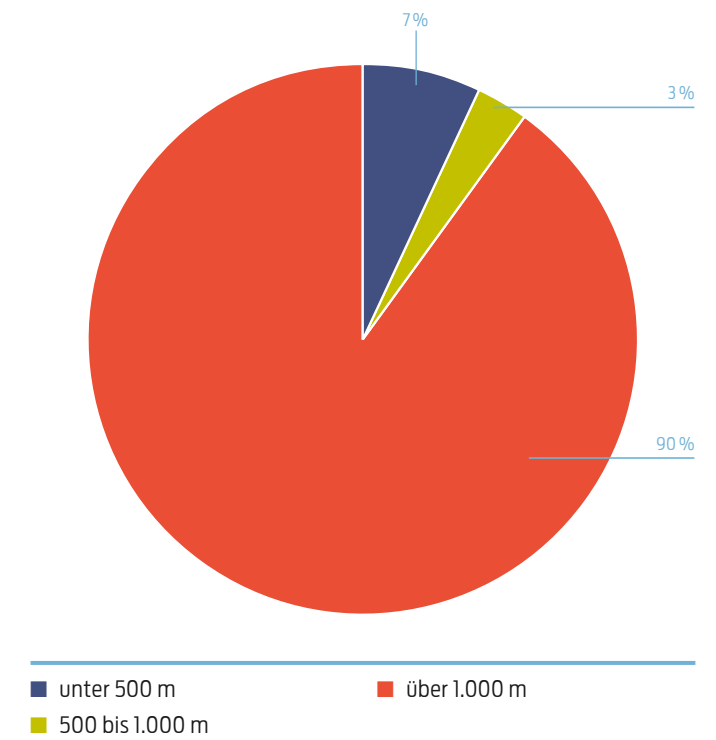
> **Vorschauf Flächen mit sehr guter Autobahn-anbindung:** Etwa 48,5 % (ca. 277 ha) des Flächenpotenzials verfügen über eine sehr gute Autobahnbindung (< 2 km zur Anschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt), 2019 waren es 284 ha bzw. 47 %.

Abb. 23: Vorschauf Flächen nach Anbindung an die Autobahn



> **Vorschauf Flächen mit guter ÖPNV-Anbindung:** Gut mit Stadtbahn oder S-Bahn erreichbare Vorschauf Flächen (Stadtbahn/S-Bahn bis 500 m entfernt) umfassen 41 ha bzw. 7 % des Potenzials, etwa wie im Vorjahr (44 ha). Sie befinden sich in Hannover-Vahrenheide/Kugelfangtrift (6 ha), in Ronnenberg an den vier Standorten Bahnhof (1,8 ha), Ihmer Tor (1,7 ha), Nordwest (7 ha) und Weetzen-Nord (7,9 ha) sowie in Springe/Völksen Erweiterung West (8,5 ha) und Wedemark-Mellendorf/östlich Industrieweg (8 ha). 90 % sind ungünstig an den ÖPNV angebunden (> 1.000 m). 3 % sind zwischen 500 und 1.000 m vom nächsten SPNV-Haltepunkt entfernt. Die relative Verteilung ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert.

Abb. 24: Vorschauf Flächen und ÖPNV-Anbindung



5. BEWERTUNG DES GESAMTEN GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS

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

Das **gesamte Nettogewerbeflächenpotenzial**⁴⁶ umfasst etwa **1.075 ha** (2020: 1.103 ha, nach Georg Consulting) und besteht aus den folgenden **drei Flächentypen**, die in den vorangehenden Abschnitten im Einzelnen analysiert wurden:

➤ **Gewerbeflächenangebot (524 ha netto)**, bestehend aus unbebauten Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan oder rechtswirksamer F-Plan-Darstellung (vgl. Abschnitt 3)

- **Gewerbebrachen (76 ha netto)** als ehemals gewerblich genutzte Flächen, die (grundsätzlich) wieder gewerblich nutzbar sind (vgl. Abschnitt 3.4)
- **Vorschauflächen (475 ha netto)** als Flächenreserven noch ohne entsprechende B- oder F-Plan-Festsetzung, für die seitens der Kommune ein gewerbliches Planziel verfolgt wird (vgl. Abschnitt 4)

⁴⁶ Erläuterungen zum Brutto- und Nettogewerbeflächenpotenzial siehe Abschnitt 3.1.

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

Standorttypen (in Anlehnung an Georg Consulting)	Flächenpotenzial insgesamt	Grundstücksgrößen	Baurecht	Emissionsmöglichkeiten	Verkehrsanbindung	Sonstiges
Industrie und Produktion	> 5 ha	flexible Größen	GI, GE, GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, möglichst 24-Stunden-Betrieb	< 5 km zur BAB, möglichst ortsdurchgangsfrei, ÖPNV-Anschluss	
Logistik	> 10 ha	5 ha und größer	möglichst GI, GE, GRZ 0,8	geringe Einschränkungen, konfliktfreies Umfeld, 24-Stunden-Betrieb	< 2 km zur BAB, ortsdurchgangsfrei	
Handwerk und Gewerbe	> 3 ha	im Regelfall 0,2 bis 0,6 ha	GE	Möglichkeiten für (Lärm-)Emissionen	gute Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV)	
Dienstleistungen	> 3 ha	meist 0,3 bis > 1 ha	GE, GE-e, MK		gute Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV/S-Bahn), möglichst Nähe ICE/IC und Flughafen	attraktives (urbanes) Umfeld/attraktive Gestaltung, hoher Grünflächenanteil
wissens- und technologieorientiertes Gewerbe	> 5 ha	im Regelfall 0,3 bis 1 ha	SO, GE		< 5 km zur BAB, gute ÖPNV-Anbindung/S-Bahn, möglichst Nähe ICE/IC und Flughafen	attraktive Gebietsgestaltung, hoher Grünflächenanteil, ergänzende Nutzungen (Hotel, Freizeit)

5.1 Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen

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

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

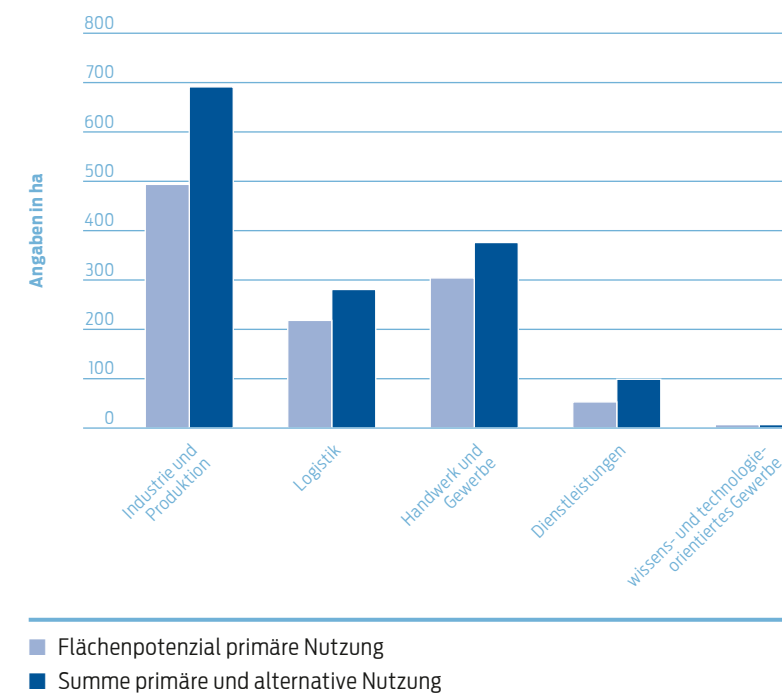
Für die **Standorttypen** ergeben sich folgende **maximale Gewerbeflächenpotenziale** (Abb. 25) (mehrfache Zuordnung möglich).

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

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

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

Abb. 25: Gewerbebrachen und Gewerbeflächen nach Autobahnanbindung



- › **Industrie und Produktion (bis zu 691 ha):** Flächenpotenziale von jeweils **mindestens 15 ha** befinden sich in Barsinghausen/Eckerde, Barsinghausen/Groß Munzel, Hannover/Nord-Kronsberg, Hannover/Ahlten, Hannover-Misburg/Deurag-Nerag, Lehrte/Immensen, Lehrte/Ahlten-West, Sehnde/Höver, Springe/Osttangente, Uetze/Dollbergen-West, Wedemark/Gailhof-Erweiterung Nord sowie Wunstorf/Trimodal-Standort. Das Potenzial hat sich **gegenüber dem Vorjahr etwas verringert (710 ha)**.
- › **Handwerk und Gewerbe (bis zu 376 ha):** Das Flächenpotenzial umfasst sehr viele, zum Teil auch sehr kleine Gebiete. Areale mit **mindestens 10 ha** liegen in Burgdorf/Nordwest 3. BA, Garbsen-Berenbostel/Farrel⁵⁰, Laatzen/Erweiterung Gleidingen, Neustadt/Leinstraße, Neustadt/südlich Wacker, Pattensen/Gewerbepark Süd, Uetze/Hänigsen-Kaliwerk, Wedemark-Gailhof/Bremer Weg⁵¹ und Wunstorf/Niedere Wanne 3. BA. Hier hat sich das **Flächenangebot zu 2020 (383 ha) fast nicht verändert**.
- › **Logistik (bis zu 281 ha):** Als Logistikflächenpotenziale von **mindestens 10 ha** zu nennen sind Barsinghausen/Groß Munzel, Hannover/Anderten, Langenhagen-Schulenburg/Flughafen-Erweiterung, Sehnde/Höver-Nord, Wedemark-Gailhof/Bremer Weg, Wedemark-Gailhof/nördlich L 310 und Wunstorf-Süd/Trimodalstandort. **Das Logistikflächenpotenzial hat sich ebenfalls kaum verändert (2020: 290 ha)**.
- › **Dienstleistungen (bis zu 99 ha):** Diese Flächen besitzen eine gute ÖPNV-Anbindung und liegen fast ausschließlich in Hannover und den Mittelzentren, wobei es sich im Regelfall (und in noch stärkerem Maße

als bei Handwerk- und Gewerbestandorten) um sehr kleine Areale handelt. Standorte mit **mindestens 3 ha** Flächenpotenzial befinden sich in Burgdorf/Nordwest, Burgwedel/Kleinburgwedel, Garbsen/Im Fuchsfeld Nord, Hannover/Lahe, Isernhagen/Kirchhorst-Trenne-moor, Isernhagen/Altwarmbüchen-westl. A7, Langenhagen/Airport Business Park Ost, Langenhagen/Krähenwinkel, Neustadt/Moorgärten, Neustadt/Gewerbegebiet Ost und Wedemark/Mellendorf. **Das Flächenpotenzial ist fast konstant geblieben (2020: 96 ha)**.

- › **Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe (6,6 ha):** Hier handelt es sich um fünf Standorte in Garbsen/Forschungscampus, Hannover-Bemerode/Brüsseler Straße und Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark und Hannover-Marienwerder/Erweiterung Wissenschaftspark Pascalstraße. Das ohnehin geringe Flächenpotenzial hat sich durch Flächenverkäufe im Medical Park und im Wissenschaftspark (beide Hannover) reduziert (**Vorjahr: 8 ha**).

⁵⁰ Im Monitoring 2019 unter dem Namen „westlich Koppelknechtsdamm“ erfasst.

⁵¹ Im Monitoring 2020 unter dem Namen „Gailhof/Hessenweg“ erfasst.

5.2 Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator

In den letzten zehn Jahren – 2011 bis 2020 – wurden insgesamt rund 558 ha Gewerbeflächen umgesetzt. Dabei entfielen etwa 31 % des Flächenumsatzes auf Logistik und Großhandel, 11 % auf unternehmensnahe Dienstleister, 8 % auf Handwerksbetriebe, 11,5 % auf Industrie und Gewerbe und etwa 2 % auf wissens- und technologieorientiertes Gewerbe. Diese Nutzergruppen umfassen zusammen etwa zwei Drittel des Gesamtumsatzes.

Der hohe Anteil der Logistik am Umsatz 2020 korrespondiert mit dem hohen durchschnittlichen Gesamtflächenumsatz von über 3 ha pro Jahr in den autobahnnah gelegenen Kommunen Barsinghausen, Langenhagen, Lehrte, Laatzen, Wunstorf und Wedemark für den Zeitraum 2011 bis 2020. Den größten Flächenumsatz als zentraler Wirtschaftsstandort erzielte dabei die Landeshauptstadt Hannover mit über 13 ha p. a., während einige – überwiegend autobahnferne – Grundzentren wie Gehrden, Hemmingen, Ronnenberg, Sehnde und Wennigsen, aber auch Springe als Mittelzentrum, Umsatzzahlen von unter 1 ha p. a. verbuchten.

Zur Berechnungsmethodik: Anhand des durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre und des Gewerbeflächenangebots (mit rechtskräftigem B-Plan) lässt sich – als rein statistische Größe – die Reichweite des Flächenangebots für die einzelnen Kommunen in Jahren berechnen.⁵² Diese kann als grober Frühwarnindikator für sich abzeichnende Flächenengpässe dienen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser rechnerische Wert aufgrund stark schwankender Flächenumsätze in den Kommunen über die einzelnen Jahre nur begrenzte Aussagekraft besitzt.

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

Bei der Mehrzahl der Kommunen, nämlich in 15 Kommunen, liegt – wie schon im Vorjahr – die rechnerische Reichweite der sofort oder später verfügbaren Flächen mit rechtskräftigem B-Plan unter dem kritischen Schwellenwert von fünf Jahren, in sieben Kommunen (im Vorjahr acht) sogar unter einem Jahr (vgl. Abb. 26). Dies dokumentiert, dass in der Mehrzahl der Kommunen die Notwendigkeit besteht, kurzfristig zusätzliche Gewerbeflächen zu mobilisieren. Dies gilt insbesondere für Gehrden, Hemmingen, Seelze und Wennigsen, wo (wie schon im Vorjahr) keine Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan mehr verfügbar sind.

Die **Reichweite des Gewerbeflächenangebots nach Standorttypen** (mit rechtskräftigem B-Plan)⁵³ stellt sich vor allem bei den Dienstleistungs- und Logistikflächen mit rechnerisch etwas mehr als einem Jahr besonders kritisch dar. Etwas entspannter ist die Situation bei Flächen für Handwerk und Gewerbe (6 Jahre) sowie Industrie und Produktion (ca. 8 Jahre). Bei wissens- und technologieorientiertem Gewerbe ist der ohnehin geringe Wert (< 1 Jahr) weiter leicht gefallen.⁵⁴ Wie nachfolgende Abbildung zeigt, bleibt die rechnerische Reichweite für die verschiedenen Standorttypen seit 2018 weitgehend stabil, mit Ausnahme des Segments Industrie und Produktion, bei dem ein deutlicher Rückgang seit 2019 erkennbar ist.

⁵² Georg Consulting hatte für das „Gewerbeflächenmonitoring 2018“ die Reichweite des Gewerbeflächenangebots auf Basis des durchschnittlichen Flächenumsatzes der Jahre 2007 bis 2016 berechnet. Nach gleicher Methodik wurde diese Berechnung für den Zeitraum 2011 bis 2020 fortgeschrieben.

⁵³ Klassifizierung der Standorttypen vgl. vorangehender Abschnitt 5.1.

⁵⁴ Rückgang durch Flächenverkauf im Wissenschaftspark auf 0,37 Jahre. Der Indikator Reichweite in Jahren ist für dieses Nutzersegment aufgrund der sehr diskontinuierlichen Nachfrage allerdings nur bedingt aussagekräftig.

6. DAS „REGIONALE GEWERBEFLÄCHENINVESTITIONSPROGRAMM“ (REGIP)

6.1 Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

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

► Grundbedarf für die Eigenentwicklung in allen Kommunen

Um den örtlichen Bedarf für Erweiterungen und Umsiedlungen flexibel bedienen zu können, sollte in allen Kommunen ein Grundstock verfügbarer Gewerbeflächen mit rechtskräftigem B-Plan vorhanden sein, der für mindestens fünf Jahre ausreicht. Als wesentliche Zielgruppen bzw. Standorttypen sind hier Handwerk und (nicht störendes) Gewerbe sowie Industrie und Produktion zu sehen. Das vorliegende Monitoring zeigt, dass **in 15 der insgesamt 21 Kommunen der Schwellenwert der fünfjährigen statistischen Reichweite unterschritten** wird.

► Regional bedeutsame Flächenangebote für die Arbeitsstättenschwerpunkte

Ein erhöhter Flächenbedarf besteht für die Kommunen mit Arbeitsstättenschwerpunkten des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP), weil diese nicht nur den kommunalen Eigenbedarf bedienen müssen, sondern auch für Verlagerungen innerhalb der Region sowie überregionale Ansiedlungen attraktiv sind. Arbeitsstättenschwerpunkte befinden sich in den Mittelzentren Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Garbsen, Laatzen, Langenhagen, Lehrte, Neustadt, Springe und Wunstorf, außerdem in Isernhagen/Kirchhorst, Wedemark/Berkhof, Wedemark/Gailhof sowie im Oberzentrum Landeshauptstadt Hannover (Stöcken/Schwarze Heide und Anderten)⁵⁶. Aufgrund der guten verkehrlichen Lage, der ÖPNV-Anbindung sowie der guten siedlungsstrukturellen Einbindung (Nähe zu Wohngebieten und Nahversorgungseinrichtungen) eignen sich Arbeitsstättenschwerpunkte – in Abhängigkeit der jeweiligen Standortbedingungen – vor allem für regional bedeutsame Standorttypen wie Industrie und Produktion, Dienstleistungen und Logistik.

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

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

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

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

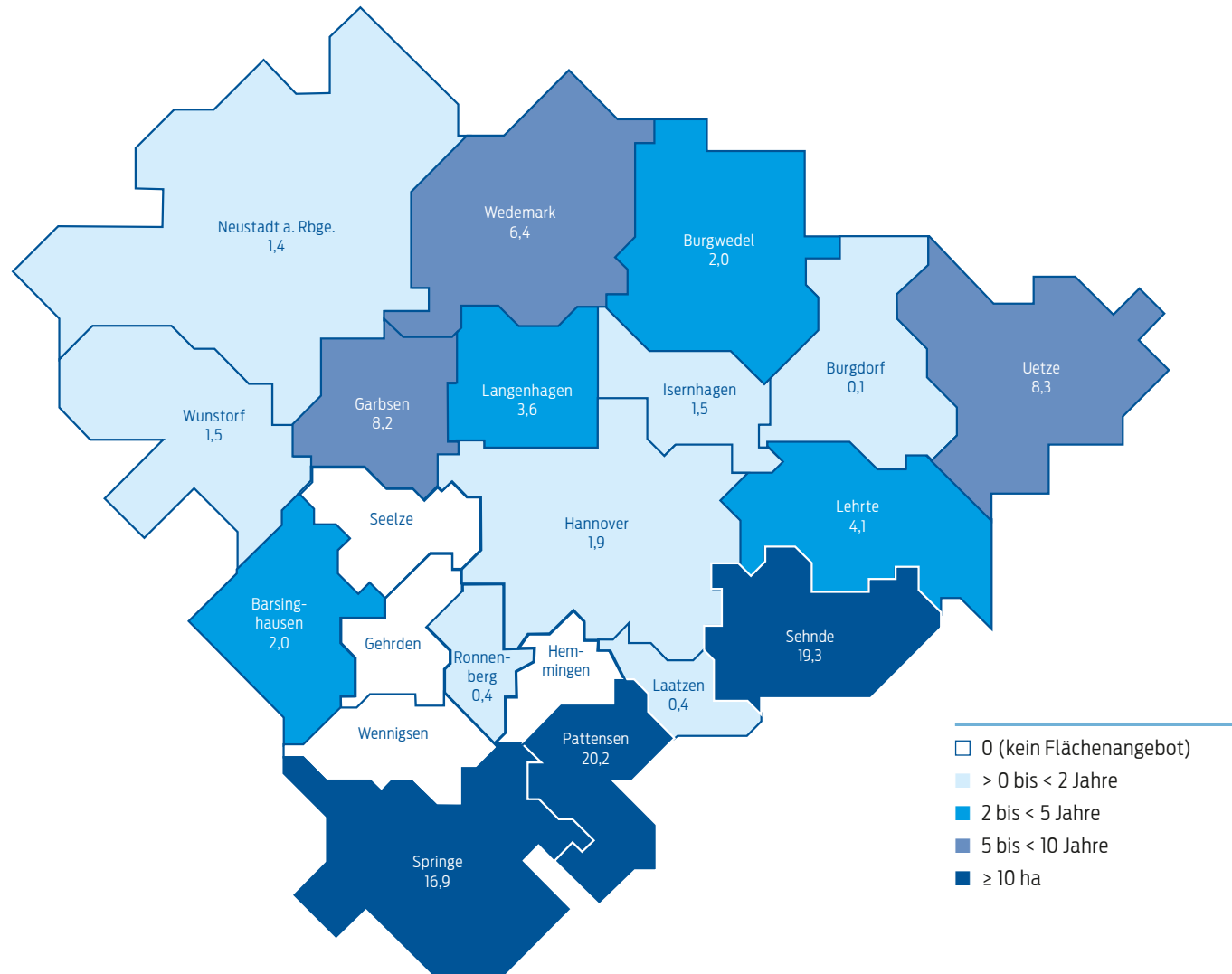
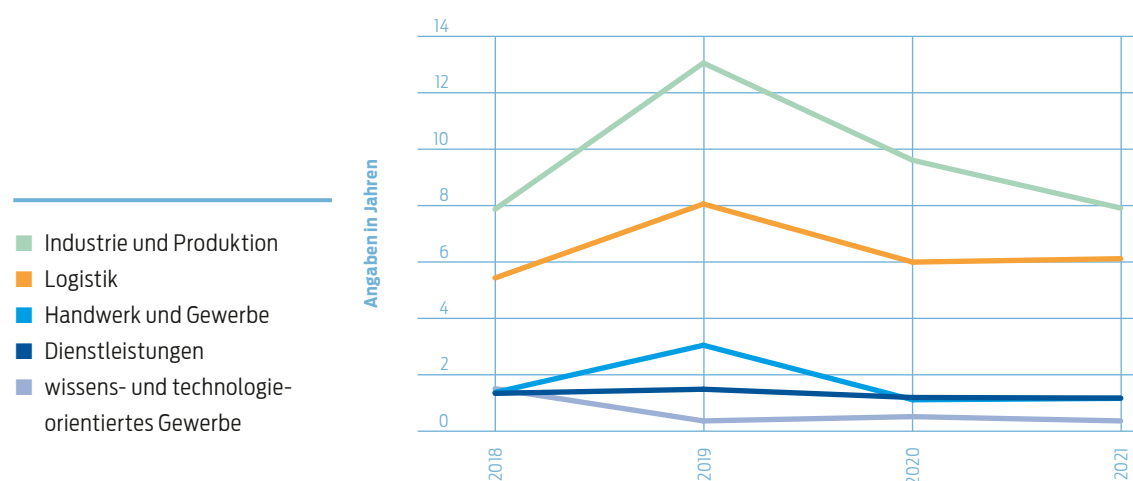


Abb. 27: Gewerbebranchen und Gewerbeflächen nach Autobahnanbindung



➤ **Schwerpunktstandorte für die überregionale Vermarktung**

Für größere überregionale Ansiedlungen werden – zusätzlich zu Flächen für den kommunalen Eigenbedarf und Erweiterungs- und Umsiedlungsbedarf an den Arbeitsstättenschwerpunkten – insbesondere autobahnnahe gelegene Standorte benötigt, die bspw. einen Drei-Schicht-Betrieb bzw. nächtlichen LKW-Umschlag zulassen. Dies betrifft in erster Linie die **Standorttypen Industrie und Produktion sowie Logistik**. Da beide Typen weitgehend gleiche Anforderungen besitzen, ist eine trennscharfe Zuordnung von Ansiedlungen zu den Standorttypen Produktion, Großhandel, Automotive oder Logistik vielfach nicht sinnvoll.⁵⁷

Im „Logistikflächenkonzept“⁵⁸ (Stand 2012) hat die Region Hannover Standards für sogenannte Schwerpunktstandorte und Ergänzungsstandorte für große Logistikansiedlungen definiert. Als Mindeststandards für Ergänzungsstandorte (Eignung für mindestens eine logistische Großansiedlung) gelten ein Flächenpotenzial von zusammenhängend mindestens 5 ha, eine Autobahnentfernung von maximal 2 km (ohne Ortsdurchfahrt) sowie eine Eignung für Nachtumschlag. Von den im Logistikflächenkonzept genannten Schwerpunktstandorten⁵⁹ (Flächenpotenzial mindestens 50 ha) sind am Standort Barsinghausen/Wunstorf die seinerzeit identifizierten Flächenpotenziale bereits in größerem Umfang veräußert worden⁶⁰. Dies betrifft auch die meisten Ergänzungsstandorte wie Burgwedel/ Großburgwedel (Ansiedlung Fiege, Erweiterung Rossmann), Garbsen-West (Amazon), Laatzen (Krauss Maffei), Lehrte/Aligse (Lebensmittel-Logistikzentrum ALDI) und Wedemark/Berkhof (REWE-Logistik). Deshalb **können Ansiedlungen für großbetriebliches Gewerbe und Logistik derzeit nicht adäquat bedient werden.**

➤ **Zukunftsstandorte für wissensorientiertes Gewerbe, urbane Produktion und Dienstleistungen**

Die zunehmende Digitalisierung (u. a. Industrie 4.0), der Wandel der Arbeitswelt (Tertiärisierung der Industrie) und höhere Ansprüche an Klima- und Ressourcenschutz stellen neue Herausforderungen 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 emissionsärmer und damit verträglicher mit benachbarten Büro- und Wohnlagen.
- ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung gewinnen als Standortfaktoren an Bedeutung.
- Die Nähe zu Forschungs- und Technologietransfereinrichtungen wird gerade für forschende Unternehmen noch wichtiger.
- Weiche Faktoren wie Image des Standortes und Gestaltung gewinnen an Bedeutung.

⁵⁷ Vgl. Abschnitt 5.1

⁵⁸ Beschlussdrucksache 0506 (III) aus dem Jahr 2012

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

⁶⁰ Ansiedlung u. a. Komponentenfertigung E-Mobilität für VW in Barsinghausen/Groß Munzel und HAVI in Wunstorf-Süd/Trimodal-Standort

Geeignete Standorte für „emissionsarmes Gewerbe neuen Typs“ befinden sich an den Schnittstellen zwischen Forschungseinrichtungen und Bürostandorten (bspw. Roderbruch/Medical Park, Hannover/Tierärztliche Hochschule, Hannover/Wissenschaftspark, Garbsen/Forschungscampus), an Büro- und Dienstleistungsstandorten (Bemerode/Stockholmer Straße, Expo-Park) oder in Mischgebieten (z. B. Hannover-Nordstadt/Hafven, Hannover/Hanomag-Gelände).

Das gegenwärtige **Flächenangebot von 6,6 ha an den vier Standorten in Garbsen und Hannover** (Garbsen/Forschungscampus sowie in Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark und Pascalsstraße und Bemerode/Stockholmer Straße) 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 die Kreativwirtschaft, Gründer, Laborflächen oder Co-Working benötigt** (z. B. Hafven, Hanomag-Gelände). Zusätzliche Standorte sollten sich in städtebaulich integrierter Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung befinden. Innenentwicklungsareale (z. B. Brachen, Bestandsgewerbegebiete) eignen sich hierfür möglicherweise eher als „greenfield“-Areale. Neben der Stadt Hannover kommen als Standorte etwa Laatzen, Langenhagen, Garbsen und Hemmingen-Westerfeld/Devese (nach Fertigstellung der Stadtbahnbindung) in Betracht.

➤ **Innenentwicklung und Transformation im Gewerbebestand**

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

bzw. Mischnutzungen im Innenbereich anzusiedeln und so den Freiflächenverbrauch durch Neuausweisungen teilweise zu kompensieren. Dies eröffnet einerseits ansässigen **Produktionsbetrieben die Möglichkeit der Arrondierung** am vorhandenen Standort, andererseits die Chance der **Transformation kompletter Quartiere in traditionellen Industrie- und Gewerbegebieten** durch Maßnahmen des Immissionssschutzes, der Neuerschließung und Überplanung.

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

➤ **Revitalisierung von Brachen für erfolgversprechende Nutzungskonzepte**

Die Revitalisierung potenziell gewerblich wiedernutzbarer Gewerbebrachen ist eine Sonderform der Innenentwicklung, die primär einen objektbezogenen Ansatz verfolgt, also in der Regel nicht das gesamte Quartier im Fokus hat. Entsprechende Konzept- und Planungsstudien für städtebauliche Konzepte wurden von der Region Hannover für die Zuckerfabrik Ronnenberg/Weetzen, das ehemalige Hüttengelände in Neustadt sowie das VION-Gelände in Wunstorf gefördert und befinden sich in der Umsetzung.⁶¹ Es hat sich allerdings als sinnvoll herausgestellt, **bei der Revitalisierung künftig stärker das gesamte Quartier in den Fokus zu nehmen und einen integrierten Ansatz zu verfolgen**, der zunächst konzeptionell die Risiken und Chancen einer Wiedernutzung auslotet und daran anschließend maßgeschneiderte investive Maßnahmen der Umsetzung (z. B. Zwischenerwerb, Abbruch, Sanierung) fördert.

⁶¹ Das avisierte Nutzungsziel ist in allen drei Fällen jedoch keine Gewerbe-, sondern Wohnnutzung.

6.2 Förderrichtlinie REGIP für regional bedeutsame und nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungsmaßnahmen

Ein wesentliches Ergebnis der Diskussion mit den Städten und Gemeinden der Region Hannover bei der Erarbeitung der „Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung 2025“⁶² war, dass sich die Kommunen bei einer mittel- bis lang- fristigen Flächenvorsorge, die über die kommunale Grundversorgung hinausgeht, finanzielle Unterstützung von regionaler Seite wünschten. Wesentliche **Ziele einer regionalen Gewerbeflächenförderung** sollten dabei sein

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

Für die finanzielle Unterstützung der Kommunen zur Entwicklung von Gewerbeflächen hat die Region Hannover im Jahr 2019 die **Förderrichtlinie für ein „Regionales Gewerbeflächeninvestitionsprogramm“ (REGIP)**⁶³ aufgelegt. Förderfähig sind danach regional bedeutsame Vorhaben, die den oben genannten Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung entsprechen. Seit dem 23.02.2021 ist eine weitere Fördervoraussetzung, dass Nachhaltigkeitskriterien der Gewerbeentwicklung die Grundlage für das Planungskonzept bilden. Hierzu wurden Mindeststandards zur städtebaulichen Planung, zum Regenwassermanagement und Bodenschutz, Stadtklima und zur Biodiversität sowie zu nachhaltigen Energieversorgungs- und Mobilitätskonzepten festgelegt.⁶⁴

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

Initialphase:

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

Umsetzungsphase:

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

⁶² Hierzu fanden zwei Workshops statt, moderiert von Georg Consulting 2017 (vgl. Abschnitt 6.1).

⁶³ REGIP – Richtlinie über die Gewährung finanzieller Zuwendungen an Kommunen für regional bedeutsame Maßnahmen der Gewerbeflächenentwicklung und Gewerbebrachenrevitalisierung in der Region Hannover.

⁶⁴ Die Nachhaltigkeitskriterien orientieren sich an Empfehlungen aus den Modellprojekten „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“ (Wissenschaftsladen Bonn e. V./BMBF-Förderung) und „Nachhaltige Gewerbegebiete“ (Leuphana-Universität Lüneburg/Innovationsverbund Nachhaltiger Mittelstand).

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

➤ Gewerbeflächenentwicklungskonzept Burgdorf:

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

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

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

Zukünftige Herausforderung wird es sein, zur Sicherstellung eines mittelfristig ausreichenden Angebots regional bedeutsamer und nachhaltig entwickelter Gewerbeflächen (Zeithorizont zehn Jahre) das **Unterstützungsangebot für die Kommunen durch die Region Hannover weiterzuentwickeln**. Denkbar ist beispielsweise die Auflegung eines zweistufigen **Wettbewerbsverfahrens für Leuchtturmprojekte** für Flächenentwicklungen mit herausragendem Nachhaltigkeitsanspruch oder eine **Poolbildung mehrerer Projektgebiete** (Mix aus greenfield und brownfield bzw. Brachen), die interkommunal bzw. kooperativ durch die Region Hannover und die beteiligten Kommunen entwickelt und vermarktet werden. Dieses Angebot sollte mit einem proaktiven regionsseitigen Beratungsangebot gekoppelt werden, weil sich zunehmend gezeigt hat, dass der limitierende Faktor für die Umsetzung anspruchsvoller Gewerbeflächenmaßnahmen in den Kommunen eher im Fachkräftemangel als bei fehlenden Finanzmitteln liegt.

IMPRESSUM



Region Hannover
Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Text und Redaktion

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
Region Hannover

Karten

Team Mediengestaltung Region Hannover

Gestaltung

neuwaerts GmbH

Ausgabe

07.21/1

Stand

03/2021

Druck

Team Medienservice Region Hannover



Region Hannover

REGION HANNOVER Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

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

wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de
www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de

Ansprechpartner:

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