

# HANNOVER



Standortinformationen

Ausgabe 3 / 2016

## GEWERBEFLÄCHENMONITORING 2016

Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

# GEWERBEFLÄCHEN- MONITORING 2016

---

› Die Region Hannover führt seit 2005 ein jährliches Monitoring der Gewerbeflächenumsätze und -angebote durch. Es ist die Fortschreibung einer umfassenden Bestandsaufnahme und Bewertung der Gewerbeflächenumsätze (seit 1992) und des Gewerbeflächenangebots (Regionales Gewerbeflächenkonzept aus dem Jahr 2004). Dabei wurden auch in früheren Dekaden bereits belegte Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Entwicklungsdynamik und ihrer Nutzerstruktur untersucht und typisiert. Diese Bestandsaufnahme wird seit 2005 durch jährliche Monitoringberichte aktualisiert.

› Kontakt:

**Region Hannover**

**Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung**

**Rainer Meyer**

Haus der Wirtschaftsförderung

Vahrenwalder Straße 7

30165 Hannover

[rainer.meyer@region-hannover.de](mailto:rainer.meyer@region-hannover.de)

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

# INHALT

<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>2. Gewerbeflächennachfrage</b>	<b>6</b>
2.1 Gewerbeflächenumsatz	6
2.1.1 Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle	7
2.1.2 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen	10
2.1.3 Regionale Verteilung des Flächenumsatzes	10
2.1.4 Flächenumsatz nach Verkehrsanbindung	11
2.1.5 Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückpreise	12
2.1.6 Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Grundstückskäufer und Nutzergruppen	14
2.2 Grundstücksanfragen	15
2.2.1 Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen	15
2.2.2 Anfragen nach Nutzergruppen	16
2.2.3 Anfragen nach Standortanforderungen	16
2.2.4 Herkunft der Anfragen	17
<b>3. Gewerbeflächenangebot</b>	<b>18</b>
3.1 Gewerbeflächenangebot im Überblick	18
3.2 Gewerbeflächenangebot und Anbindungsqualität	22
3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente	24
<b>4. Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen</b>	<b>25</b>
4.1 Gewerbebrachen in der Region Hannover im Überblick	26
4.2 Gewerbebrachen und allgemeines Gewerbeflächenangebot im Vergleich	28
<b>5. Vorschauflächen: Planungsabsichten für Flächenneuausweisungen</b>	<b>32</b>
<b>6. Fazit</b>	<b>34</b>
<b>Impressum</b>	<b>35</b>

## 1. ZUSAMMENFASSUNG

- ▶ Der **Gesamtumsatz** baureifer Gewerbegrundstücke betrug 2015 insgesamt 40,4 ha und liegt damit etwa 31 % unterhalb des Vorjahreswertes (58,6 ha) sowie deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnittsumsatzes (1992 bis 2015) von 65,4 ha.
- ▶ Beim **Flächenumsatz** hat die Landeshauptstadt Hannover mit 11,4 ha (18 %) mit Abstand an der Spitze gelegen, gefolgt von Lehrte (7,3 ha), Langenhagen (6,7 ha) und Barsinghausen (4,4 ha). **Kommunen mit den meisten Verkaufsfällen** 2015 sind die Landeshauptstadt Hannover, Neustadt, Burgdorf, Isernhagen und Seelze.
- ▶ Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes 2015 hinsichtlich der **Größenklassen** hat zu etwa 83 % bei Flächen bis 5.000 qm gelegen, im Langjahresmittel waren es nur 75,5 %. Der Anteil sehr großer Flächen mit mehr als 5.000 qm beträgt 17 %, im Schnitt der Gesamtperiode seit 1992 dagegen etwa ein Viertel.
- ▶ Der Umsatz von Gewerbeflächen mit sehr guter überregionaler Verkehrsanbindung (maximal 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) ist – nach einem Tiefstwert von 9,5 % des Gesamtumsatzes im Vorjahr – 2015 stark auf 49 % angestiegen und hat damit den langjährigen Mittelwert (39 %) übertroffen.
- ▶ Der **Durchschnittspreis aller verkauften Grundstücke** ist von 64 €/qm im Vorjahr stark auf 74 €/qm im Jahr 2015 gestiegen. Das entspricht ungefähr dem Schnitt von 72 €/qm für die gesamte Berichtsperiode. Der Preisanstieg ist vor allem an Standorten mit sehr guter Autobahnanbindung überproportional ausgefallen und wurde durch eine vergleichsweise geringe Fallzahl vor allem in Isernhagen und Hannover/Expo Park Süd beeinflusst. Besonders stark zugenommen hat der Flächenumsatz von teuren Grundstücken mit > 120 €/qm, deren Anteil am Gesamtumsatz sich von 6,5 % 2014 auf 24 % 2015 fast vervierfacht hat. Hier handelte es sich überwiegend um Flächen aus der Landeshauptstadt Hannover.
- ▶ **Herkunft der Grundstückskäufer:** 79 % kommen aus der jeweiligen Kommune. Der Anteil überregionaler Ansiedlungen war dementsprechend mit 3 % stark rückläufig (Vorjahr 12 %) und fiel unter den Schnitt der Gesamtperiode (8 %).
- ▶ Im Gegensatz zur Herkunft der Käufer hat bei den **Anfragen nach Gewerbegrundstücken** der überregionale Anteil von 28,5 % auf 42 % deutlich zugenommen. Stärker gefragt waren mit 55 % Flächen bis 5.000 qm (2014: 49 %), rückläufig war die Nachfrage nach Flächen > 20.000 qm (von 18 % auf 14 %). Bezogen auf Nutzgruppen belegte das „Verarbeitende Gewerbe/Handwerk“ 2014 mit 25 % den ersten Rang, gefolgt von „Logistik/Speditionen/Fuhrunternehmen“ mit 19 %.
- ▶ Das **Gewerbeflächenangebot** 2016 ist von 858,9 ha auf 776,3 ha erneut erheblich zurückgegangen (seit 2013 um über 30 %). Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert es sich in
  - 119,2 ha sofort vermarktbar B-Plan-Flächen (erschlossen, kommunales Eigentum)
  - 260,5 ha später vermarktbar B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum)
  - 396,6 ha F-Plan-Flächen (ohne B-Plan).
- ▶ Wie im Vorjahr sind 2016 nur rund **5 % aller Gewerbeflächen** (44 ha) als **sehr verkehrsgünstig** (2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) **und sofort vermarktbar** (erschlossen mit Bebauungsplan und in öffentlichem Eigentum) einzustufen. Diese ohnehin geringen Flächenpotenziale sind für Logistikkaffine Ansiedlungen nur bedingt geeignet, weil sie keine größeren zusammenhängenden Areale aufweisen oder nicht über uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (Nachtnutzung bzw. GI-Festsetzung) verfügen. 326,1 ha der F- und B-Planflächen insgesamt (42 %) sind als besonders verkehrsgünstig einzustufen (im Vorjahr 46 %).

- Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten sind vor allem **GI-Flächen** wegen der Eignung für Drei-Schicht- oder Nachtbetrieb seitens der Betriebe und Projektentwickler von Interesse. Das Flächenpotenzial der GI-Flächen in F- und B-Plänen beträgt 120 ha und hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert (133 ha). **Nur etwa 44,5 ha** davon besitzen wegen ihrer Autobahnnahe und zusammenhängenden Flächen von > 5 ha **tatsächlich Logistikqualität**, darunter 30 ha in Laatzen/Rethen-Ost.
- Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, sind zusätzlich zum Flächenangebot auch in diesem Jahr **potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen** erfasst worden. Es handelt sich um **32 Objekte mit 168,7 ha** (Vorjahr 34 Flächen mit 172,3 ha). Sie liegen zu 75 % in der Landeshauptstadt Hannover. Altlasten und/oder Altbebauung verhindern bei diesen Flächen derzeit eine Nachnutzung und begründen einen in der Regel jahrelangen Leerstand. Im Gegensatz zum allgemeinen Gewerbeflächenangebot sind Gewerbebrachen weniger gut an die Autobahn, aber etwas besser an den ÖPNV angebunden und verfügen häufiger über eine innere Erschließung. Die Region Hannover fördert seit dem Herbst 2015 Pilotprojekte in den Kommunen zur Reaktivierung von Gewerbebrachen. Bereits geförderte **städtebauliche Planungskonzepte** betreffen die **Zuckerfabrik Weetzen** (3,4 ha; Stadt Ronnenberg), das **VION-Gelände in Wunstorf** (6,4 ha) sowie das **Hüttengelände in Neustadt am Rübenberge** (12 ha).
- Zurzeit sind in den Kommunen **Vorschauf Flächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen) in einer Größenordnung von ca. 778 ha (2015: 771 ha) in der Diskussion. Der Anteil besonders autobahnnaher Vorschauf Flächen (< 2 km, ohne Ortsdurchfahrt) ist mit 28 % gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben. Nach Einschätzung der Kommunen könnten immerhin 87 ha bzw. 11 % kurzfristig planerisch umgesetzt werden (2014: 18 ha und 3 %). Die größten kurzfristig aktivierbaren Flächen befinden sich in Langenhagen/Airport-Business-Park Süd, Münchner Str. West (jeweils 35 ha) sowie Barsinghausen/Groß Munzel, nördlich Deponiestr. (14,8 ha).
- Um dem **Mangel an hochwertiger, verkehrsgünstiger Gewerbeflächen** zu begegnen, hat die Region Hannover mit den Kommunen das „Logistikflächenkonzept 2020“ entwickelt. Ziel des Konzeptes ist es, dass – komplementär zum Gewerbeflächenangebot der Kommunen für ihre Eigenentwicklung – größere Flächenausweisungen dort entstehen, wo sie einerseits raumplanerisch verträglich sind und andererseits vom Markt akzeptiert werden.

  - Für die Vorschauf Fläche **Wunstorf/Erweiterung Gewerbepark Süd (ca. 90 ha)** wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur **Entwicklung eines Trimodal-Standortes** mit Anbindung an Straße, Schiene und Wasserstraße erstellt. Eine im Herbst 2015 gegründete Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt Wunstorf und der HRG - Hannover Region Grundstücksgesellschaft hat mit der Bauleitplanung und Vermarktung erster Grundstücke begonnen.
  - Für die Vorschauf Fläche **Barsinghausen/Groß Munzel, nördlich Deponiestr. (14,8 ha)** wird der B-Plan-Satzungsbeschluss bis Ende 2016 erwartet (Vermarktung durch die HRG).
  - Das B-Planverfahren für **Laatzen/Rethen-Ost (30 ha im F-Plan)** verzögert sich zurzeit aufgrund natur-schutzfachlicher Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.

## 2. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

**Die Nachfrageseite umfasst den tatsächlichen Flächenumsatz im Jahr 2014 auf Grundlage dokumentierter Flächenverkäufe (Kapitel 2.1). Darüber hinaus werden auch Flächenanfragen ausgewertet (Kapitel 2.2), um Hinweise auf möglicherweise nicht zu bedienende Flächenqualitäten zu erhalten.**

### 2.1 Gewerbeflächenumsatz

Zur Erfassung des Gewerbeflächenumsatzes kann auf zwei Datenquellen zurückgegriffen werden:

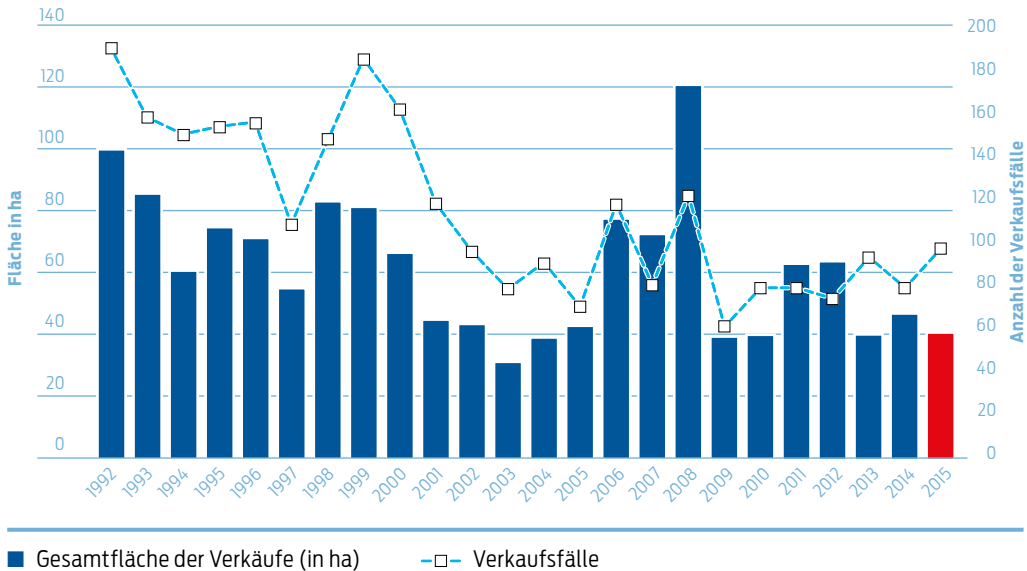
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hannover, Katasteramt (im Folgenden: Katasteramt), liefert anonymisierte Daten über baureife Gewerbeflächen (siehe Auswertungen zu 2.1.1 bis 2.1.5). Es handelt sich in der Regel um unbebaute Grundstücke,<sup>1</sup> die nach BauNVO als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan (F-Plan) ausgewiesen sind. Um die Anonymität sicherzustellen, sind die einzelnen Kauffälle lediglich nach Kommunen und Gewerbegebieten bzw. Ortsteilen mit vorhandenem Gewerbebestand aufgeschlüsselt.<sup>2</sup> Angaben zur Flächengröße und zum Kaufpreis liegen für alle Kauffälle vor, jedoch über die Art der Nutzung nur sehr pauschalierte Angaben (z. B. Gewerbe, Industrie, Handel, Parkplatz).
- Ergänzend wird jährlich eine Abfrage zu Flächenverkäufen bei den Kommunen (über die kommunalen Ansprechpartner für Wirtschaftsförderung) durchgeführt, um zusätzliche Informationen zu erhalten, die die anonymisierten Daten des Katasteramts nicht liefern. Dies betrifft neben konkreten Angaben zur Lage (auch Einzellagen) vor allem Angaben zur Branche bzw. Nutzergruppe und Herkunft der Käufer (siehe Auswertungen zu 2.1.5).

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

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

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

**Abb. 1: Verkäufe baureifer Gewerbegrundstücke  
1992 bis 2015**



### 2.1.1

#### Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

Die Daten des Katasteramtes Hannover weisen für das Jahr 2015 einen Gesamtumsatz von 40,4 ha aus. Er lag etwa 31 % unterhalb des Vorjahreswertes (58,6 ha)<sup>3</sup> und rund 38 % unterhalb des langjährigen Durchschnittsumsatzes (1992 bis 2015) von p. a. 65,4 ha. Die Anzahl der Fälle im Jahr 2014 ist mit 89 gegenüber 2013 dagegen leicht gestiegen (80). **Abbildung 1** zeigt – bei großen unterjährigen Schwankungen über den Gesamtzeitraum – bis zum Jahr 2005 einen deutlichen Trend zur Abnahme der Verkaufsfälle. Die Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen.<sup>4</sup> Im Jahr 2015 lag der Durchschnittswert mit 4.500 qm allerdings weit unter dem Vorjahresschnitt (7.300 qm). Nur in drei Fällen handelte es sich um Grundstücke > 2 ha.<sup>5</sup>

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

- ▶ Beim Flächenumsatz für das Jahr 2015 (**Abb. 2**) stand die Landeshauptstadt Hannover mit 11,4 ha bzw. 18 % des regionalen Gesamtumsatzes an der Spitze.

Es folgten Isernhagen (5,1 ha), Barsinghausen (3,4 ha) und Neustadt (3,2 ha). Im Vergleich zum jeweils langjährigen Mittel erreichten dabei Burgdorf, Isernhagen und Seelze überdurchschnittliche Umsätze.

- ▶ Beim Umsatz über den Gesamtzeitraum seit 1992 nahmen die Landeshauptstadt Hannover (273,0 ha), Lehrte (176,2 ha), Langenhagen (160,2 ha) und Barsinghausen (104,6 ha) Spitzenpositionen ein.
- ▶ In Bezug auf die Flächenverkäufe im Jahr 2015 nahm die Landeshauptstadt Hannover mit 17 Fällen die Spitzenstellung ein, gefolgt von Neustadt (11), Burgdorf (9), Isernhagen und Seelze (je 7).
- ▶ Die meisten Verkaufsfälle im langjährigen Vergleich seit 1992 entfielen auf Hannover mit 429, gefolgt von Neustadt (192), Lehrte (179), Wunstorf (178) und Isernhagen (174).

<sup>3</sup> Für 2014 wurden 5 Kauffälle mit insgesamt 12 ha nachgemeldet, die im Gewerbeflächen-Monitoring 2015 nicht erfasst sind.

<sup>4</sup> In den Jahren 1992 bis 2003 lag die Durchschnittsgröße je Flächenverkauf bei 0,47 ha, im Zeitraum 2004 bis 2015 ist sie auf 0,68 ha gestiegen.

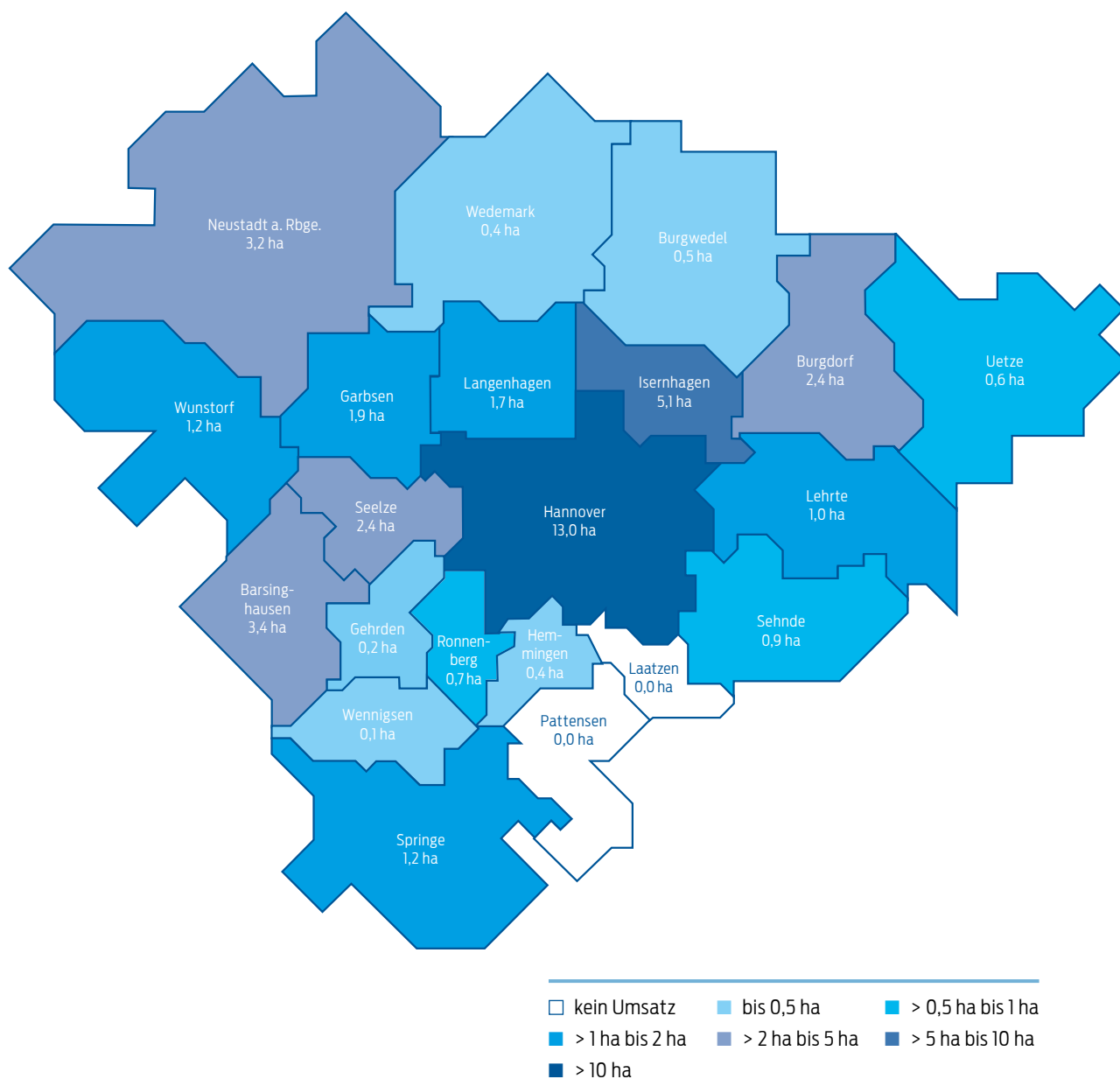
<sup>5</sup> Je ein Fall aus Barsinghausen/Bantorf, Isernhagen/Altwarmbüchen und Hannover/Expo-Park Ost.

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

Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2015 (in ha)	Fläche p. a. 1992 bis 2015 (in ha)	davon 2015 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2015	davon 2015
Barsinghausen	104,6	4,4	3,4	89	2
Burgdorf	30,7	1,3	2,4	92	9
Burgwedel	21,1	0,9	0,5	70	3
Garbsen	81,9	3,4	1,9	146	2
Gehrden	22,0	0,9	0,2	87	2
Hemmingen	23,2	1,0	0,4	96	2
Isernhagen	63,6	2,6	5,1	174	7
Laatzen	45,1	1,9	0*	131	1
Langenhagen	160,2	6,7	1,7	145	3
Lehrte	176,2	7,3	1,0	179	4
LH Hannover	273,0	11,4	13,0	429	17
Neustadt	72,0	3,0	3,2	192	11
Pattensen	35,5	1,5		53	
Ronnenberg	19,6	0,8	0,7	55	4
Seelze	32,1	1,3	2,4	96	7
Sehnde	66,4	2,8	0,9	99	3
Springe	40,5	1,7	1,2	87	2
Uetze	45,3	1,9	0,6	97	3
Wedemark	91,5	3,8	0,4	156	1
Wennigsen	12,8	0,5	0,1	52	1
Wunstorf	86,7	3,6	1,2	178	5
<b>Summe</b>	<b>1.503,9</b>	<b>62,7</b>	<b>40,4</b>	<b>2.703</b>	<b>89</b>

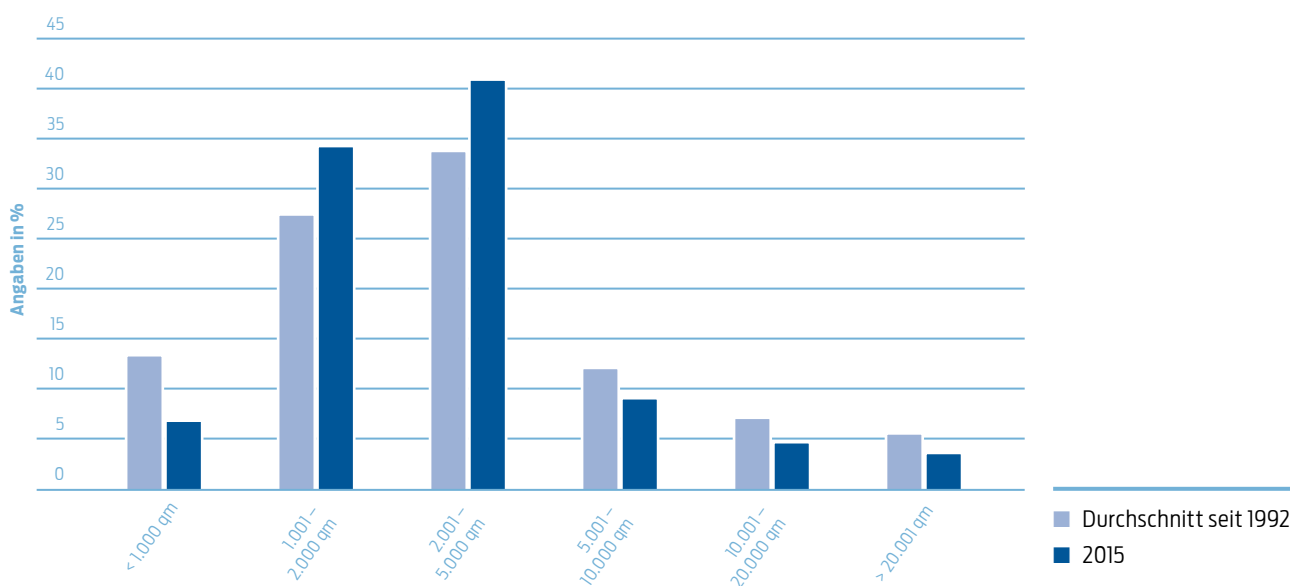
\* Laatzen: 2015 ein Verkauf < 0,05 ha

**Abb. 2: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2015**



IM JAHR 2015 STIEG  
DIE ZAHL DER VERKAUFSFÄLLE  
VON 75 AUF 89.

**Abb. 3: Größenklassen des Gewerbeflächenumsatzes**



### 2.1.2

#### Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

Abbildung 3 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2015 im Vergleich zum Gesamtzeitraum 1992 bis 2015 dar. 83 % des Umsatzes 2015 umfassen kleine und mittlere Flächen bis 5.000 qm, das ist deutlich mehr als im langjährigen Durchschnitt (75,5 %). Innerhalb dieser Gruppe fällt der Flächenanteil unter 1.000 qm mit 7 % unterdurchschnittlich aus (Gesamtzeitraum 13 %). Der Anteil von Flächen über 5.000 qm beträgt nur etwa 17 % des Umsatzes, liegt in der gesamten Betrachtungsperiode dagegen bei etwa einem Viertel.

### 2.1.3

#### Regionale Verteilung des Flächenumsatzes

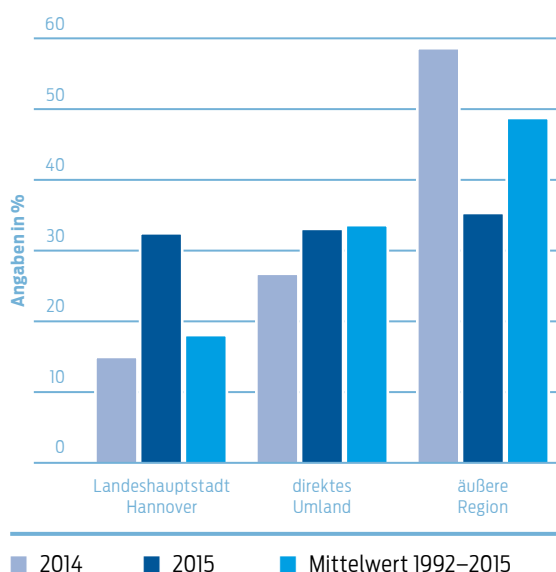
Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen Teilzonen (Landeshauptstadt Hannover, direktes Umland, äußere Region)<sup>6</sup> ist zu erkennen (Abb. 4), dass der Anteil der äußeren Region am Gesamtumsatz 2015 mit 35 % deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnitts (49 %) liegt; im Vorjahr lag der Wert noch bei 59 %. Stark gestiegen ist dagegen der Anteil der Flächenverkäufe in der Landeshauptstadt Hannover von 15 % 2014 auf 32 % (Durchschnitt im Gesamtzeitraum 18 %).<sup>7</sup> In der Kernrandzone deckt sich der Umsatz mit ca. 33 % etwa mit dem langjährigen Mittel (Vorjahr 26 %).

<sup>6</sup> LHH = Landeshauptstadt Hannover. 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).

<sup>7</sup> Der Anstieg wird vor allem durch einen einzigen Flächenverkauf von über 6 ha in Bemerode/EXPO-Park Ost verursacht.

**83 % DES UMSATZES  
2015 UMFASSEN FLÄCHEN  
BIS 5.000 QM.**

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



#### 2.1.4

##### Flächenumsatz nach Verkehrsanbindung

Der Flächenumsatz in Abhängigkeit von der **Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung** (Autobahntrennung) unterlag in der Gesamtperiode starken jährlichen Schwankungen (Abb. 5 siehe Seite 12):

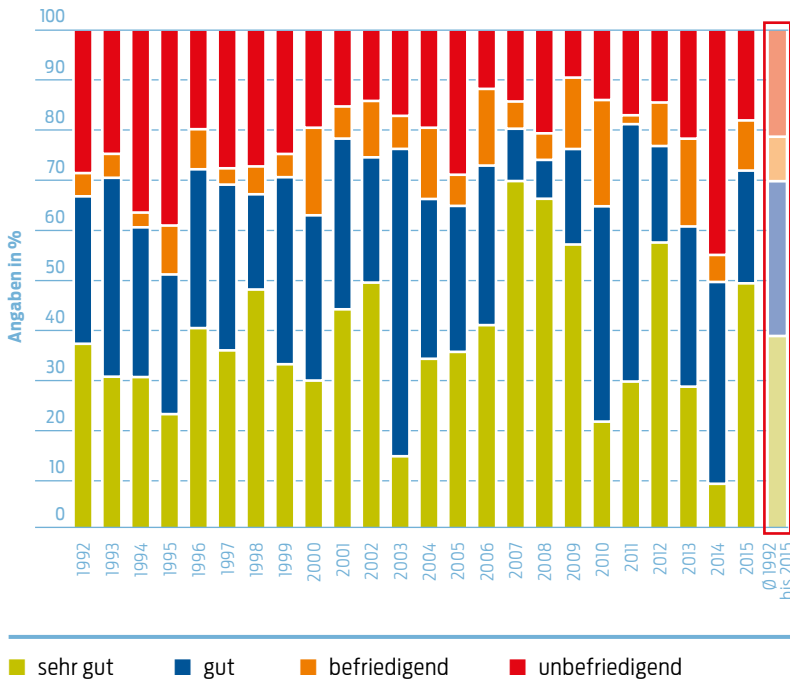
- Seit 2012 war der Hektar-Umsatz von **Flächen mit sehr guter Autobahnanbindung**<sup>8</sup> (maximal 2 km zur nächsten Anschlussstelle, ohne Ortsdurchfahrt) stark rückläufig und 2014 auf den niedrigsten Wert von 9,5 % gefallen. 2015 jedoch übertrifft der Umsatz dieser autobahnnahen Flächen mit 49 % erstmals wieder das langjährige Mittel von ca. 39 %. Von den 19 Kauffällen mit durchschnittlich 10.500 qm Größe kamen jeweils fünf aus Isernhagen (vier davon aus Altwarmbüchen) und aus der Landeshauptstadt Hannover (vor allem Bemerode), vier aus Lehrte, drei aus Langenhagen und zwei aus Barsinghausen/Bantorf.

## 2015 ÜBERTRIFFT DER UMSATZ DER AUTOBAHNNAHEN FLÄCHEN DAS LANGJÄHRIGE MITTEL VON 39 % UM 10 %.

- Flächen mit guter Anbindung an die Autobahn** (bis 5 km, überwiegend mit Ortsdurchfahrt) erreichten im Jahr 2015 mit 23 % nur noch etwa die Hälfte des Vorjahresvolumens (40 %) und damit wieder weniger als in der Gesamtperiode (31 %). Die Durchschnittsgröße dieser 32 Flächen lag bei nur ca. 2.900 qm. Seelze und die Landeshauptstadt Hannover waren hier mit jeweils fünf Fällen am häufigsten vertreten.
- Etwas stärker als im Vorjahr nachgefragt wurden vom Umsatzvolumen her Grundstücke mit **befriedigender Autobahnanbindung** (5 bis 10 km): Sie erreichten 10 % gegenüber nur 6 % im Vorjahr (Durchschnitt der Berichtsperiode ca. 9 %). Es handelte sich um zwölf Fälle, davon allein neun aus Burgdorf (überwiegend Gewerbepark Nordwest). Die Durchschnittsgröße betrug 3.400 qm.
- Der 2014 außergewöhnlich hohe Umsatz (44 %) von Flächen an **besonders autobahnfernen Standorten** (> 5 km) fiel 2015 mit 18 % auf einen Wert unterhalb des langjährigen Durchschnitts (21 %). Hier stammten allein elf von insgesamt 26 Kauffällen aus Neustadt. Mit durchschnittlich 2.800 qm handelte es sich – im Gegensatz zum Vorjahr (8.600 qm) – um eher kleine Flächen.

<sup>8</sup> Sehr gut = maximal 2 km zur Autobahnanschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt, gut = maximal 5 km bzw. < 2 km mit Ortsdurchfahrt, befriedigend = 5 bis 10 km, ungünstig ≥ 10 km bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle

**Abb. 5: Zeitlicher Verlauf des Flächenumsatzes nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung**

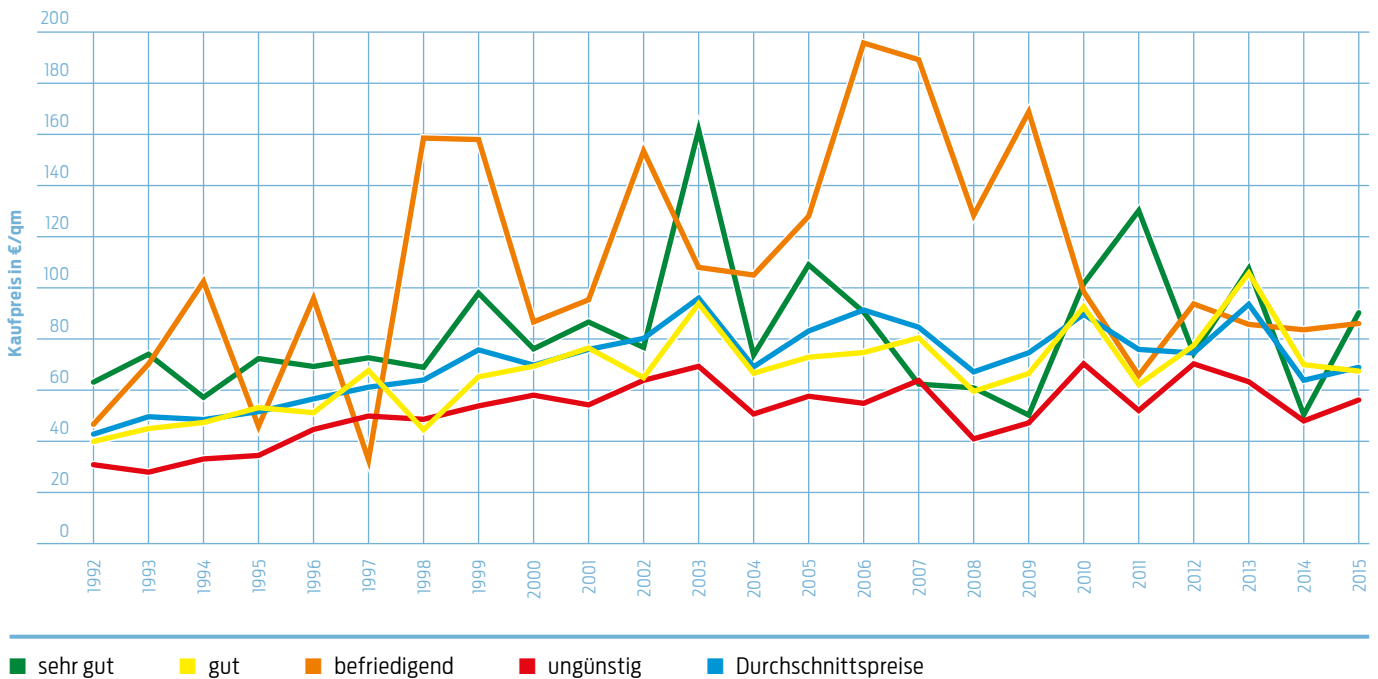


### 2.1.5 Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise

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

Nachdem beim Durchschnittspreis der Flächenumsätze 2014 mit 64 €/qm ein starker Rückgang zu verzeichnen war, stieg der Durchschnittspreis 2015 wieder auf 74 €/qm (Abb. 6), was etwa dem Durchschnitt der gesamten Berichtsperiode seit 1992 (72 €/qm) entspricht. Dieser Preisanstieg betraf in erster Linie Flächen in bester Verkehrsanbindung (0 bis 2 km bis zur BAB, ohne Ortsdurchfahrt), hier stieg der Preis von 51 €/qm im Jahr 2014 auf 89 €/qm.<sup>9</sup> Ein leichter Anstieg war auch bei Flächen mit ungünstiger Autobahnanbindung (> 10 km) zu verzeichnen (Anstieg von 48 €/qm auf 58 €/qm). Bei den übrigen Flächen blieb der Preis in etwa auf dem Vorjahresniveau.

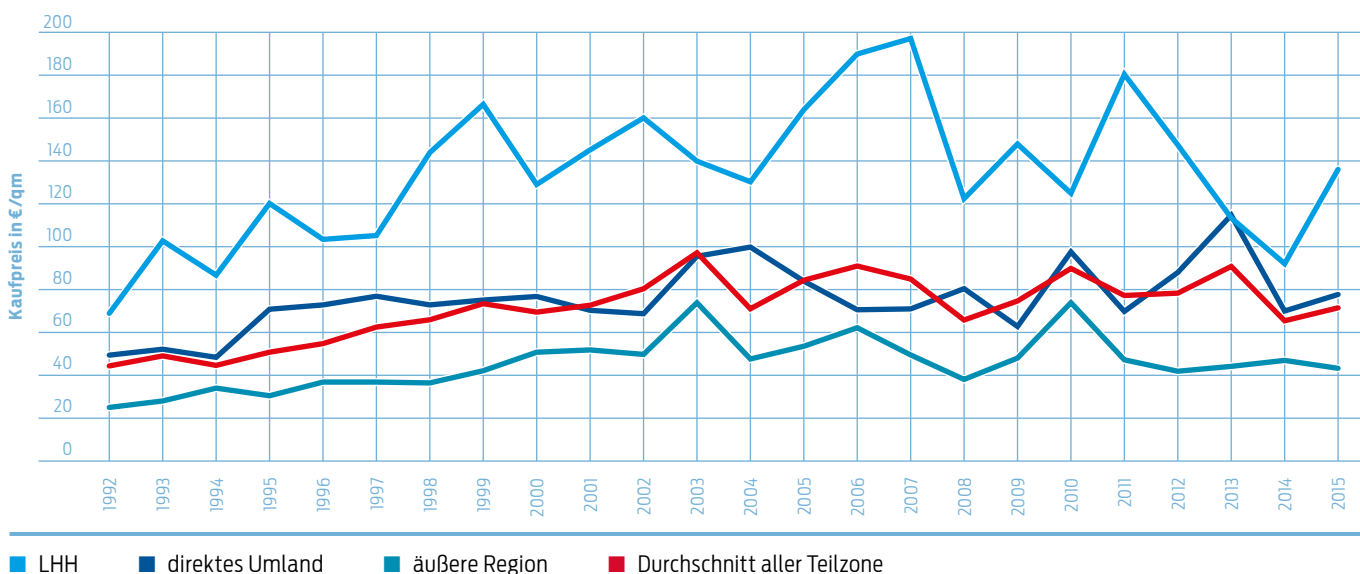
**Abb. 6: Entwicklung der Durchschnittspreise des Gewerbeflächenumsatzes nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung**



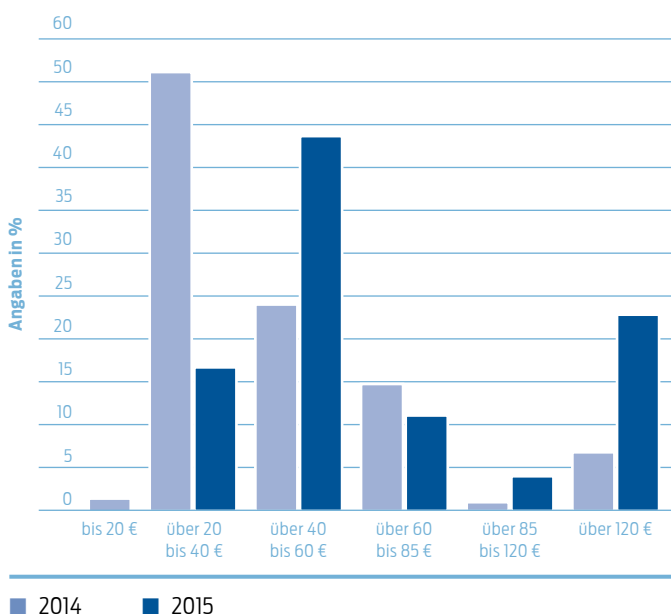
Die Entwicklung der **Durchschnittspreise der veräußerten Flächen, differenziert nach regionalen Teilzonen**, zeigt im Zeitvergleich (Abb. 7), dass die Preise gegenüber 2014 in der Landeshauptstadt Hannover von 97 €/qm auf 138 €/qm wieder stark gestiegen sind. Sie liegen damit etwas über dem langjährigen Mittel

(135 €/qm). Im direkten Umland sind die Preise von 70 €/qm auf 78 €/qm nur leicht gestiegen, während sie in der äußeren Region von 49 €/qm auf 44 €/qm leicht gefallen sind. Insgesamt entsprechen die Durchschnittspreise in allen drei Teilzonen annähernd dem Schnitt der gesamten Berichtsperiode.

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



**Abb. 8: Flächenumsatz nach Preisgruppen**



Beim Vergleich des Flächenumsatzes nach Preisgruppen für die Jahre 2014 und 2015 fällt auf (Abb. 8), dass der Anteil von Grundstücksverkäufen zwischen 20 und 40 €/qm auf etwa ein Drittel des Vorjahres gefallen ist (von 52 % auf ca. 17 %). Insgesamt 18 Verkäufe waren hier zu verzeichnen, davon 15 aus Kommunen der äußeren Region. Stark gestiegen sind dagegen Flächenverkäufe in der Gruppe zwischen 40 und 60 €/qm (von 24 % auf 44 %). Hier handelte es sich um insgesamt 33 Kauffälle, darunter u. a. neun aus Neustadt und sieben aus Burgdorf. Fast vervierfacht von 6,5 % auf 24 % hat sich der Anteil der Flächenverkäufe in der obersten Preisgruppe > 120 €/qm, wobei von den insgesamt 15 Fällen allein 11 aus der Landeshauptstadt Hannover stammen.

<sup>9</sup> Von insgesamt 19 Grundstücksverkäufen in unmittelbarer Autobahnnahe waren maßgeblich 5 Fälle mit Verkaufspreisen > 125 €/qm für den Anstieg des Durchschnittspreis verantwortlich, davon lagen drei in Isernhagen/Altwarmbüchen und zwei in Hannover (EXPO-Park Süd bzw. Vahrenwalder Straße).

## 2.1.6 Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Grundstückskäufer und Nutzergruppen

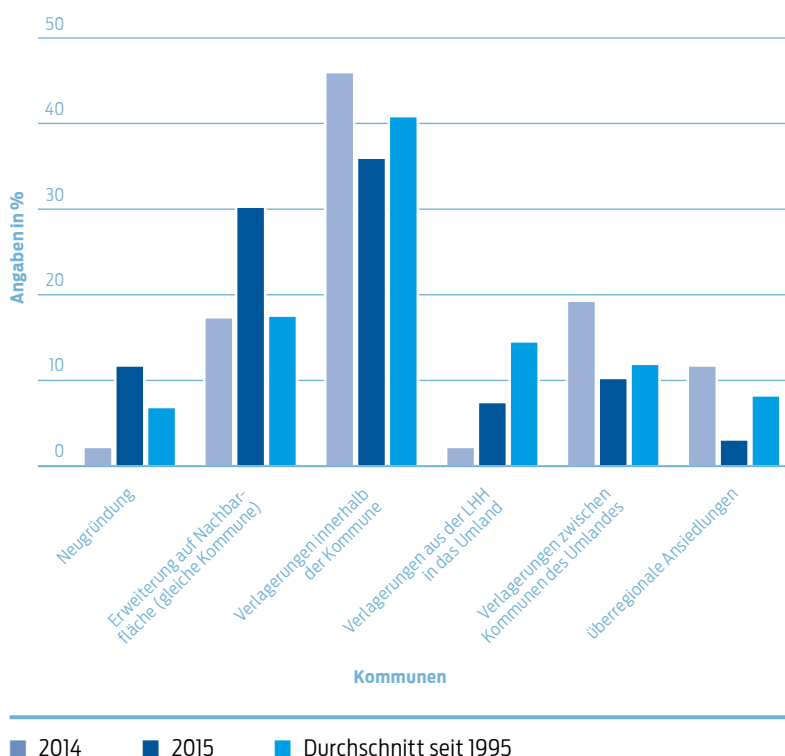
Wie in den Vorjahren wurden die Kommunen zum Gewerbeflächenumsatz befragt, da Angaben zur Herkunft der Käufer und Art der Nutzung aus den Daten des Katasteramtes Hannover nicht ersichtlich sind. Für den Zeitraum 1995 bis 2015 liegen von den Kommunen über 1.100 verwertbare Kauffälle vor, darunter 69 für das Jahr 2015.<sup>10</sup> Eine systematische Dokumentation der Verkaufsfälle nach Kommunen ist insofern eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen.

## 79 % DER KAUFFÄLLE KOMMEN AUS DERSELBEN KOMMUNE.

Die Auswertung der Kauffälle nach **regionaler Herkunft der Grundstückskäufer** zeigt (Abb. 9), dass diese im Jahr 2015 zu über drei Vierteln (79 %) aus derselben Kommune kamen (Neuansiedlungen, Erweiterungen im jeweiligen Gewerbegebiet oder Verlagerungen innerhalb der Kommune). Der Wert liegt über dem langjährigen Mittel (65 %) und dem Vorjahr (67 %).<sup>11</sup> Verlagerungen aus der Landeshauptstadt Hannover in das direkte Umland haben gegenüber dem Vorjahr leicht zugenommen (von 2 % auf 7 %), der Wert liegt jedoch noch immer weit unter dem Schnitt der Gesamtperiode (15 %). Halbiert haben sich dagegen Verlagerungen zwischen Kommunen des Umlandes, und zwar von 20 % auf 10 % (Gesamtperiode 12 %). Sehr stark gefallen ist auch der Anteil überregionaler Verlagerungen 12 % auf 3 % (übriges Niedersachsen, übriges Deutschland, Ausland), so dass der langjährige Durchschnittswert (8 %) nicht erreicht wird.

Bei den Fallzahlen der **Grundstücksverkäufe nach Nutzungen** bilden die Gruppen „Verarbeitendes Handwerk/Werkstätten“ mit elf Verkäufen, die „unternehmensorientierten sonstigen Dienstleistungen“ mit neun sowie „Baustoffhandel, Lager- und Umschlagplätze“ mit sieben Ansiedlungen die Spitzengruppen. Beim Flächenvolumen liegt die Nutzergruppe „unternehmensorientierte sonstige Dienstleistungen“ mit 17 % an der Spitze, gefolgt von „Maschinen-, Anlagenbau, Elektrotechnik“ mit 16 % sowie „Großhandel“ mit 10 %.

Abb. 9: Flächenverkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer



<sup>10</sup> Die Daten der Kommunen und des Katasteramts sind aufgrund der unterschiedlichen Erfassungsmethodik nicht direkt vergleichbar (vgl. Abschnitt 2.1). Weiterhin reichen in einigen Kommunen die Datenreihen nicht bis zum Jahr 1995 zurück (zum Teil erst ab 2000 verfügbar).  
<sup>11</sup> Stark zugenommen innerhalb der regionalen Gruppe von 18 % auf 31 % hat die Zahl der Käufer, die ein Grundstück am selben Standort (dasselbe Gewerbegebiet, i. d. R. Nachbargrundstück) kauften.

## 2.2 Grundstücksanfragen

Weitere qualitative Aussagen zur Gewerbeflächennachfrage bietet die Auswertung der Anfragen im Hinblick auf Herkunft, gewünschte Grundstücksgröße und Anforderungen an den Standort. Hierzu liegen für 2015 insgesamt 150 verwertbare Fälle<sup>12</sup> vor. Davon wurden 81 Anfragen wieder zurückgezogen, überwiegend weil nach näherer Prüfung die Flächenangebote nicht den Vorstellungen der Interessenten entsprachen. Bei weiteren 50 Fällen war die Bearbeitung noch nicht abgeschlossen, in 7 Fällen wurden konkrete Ansiedlungsverhandlungen geführt, 12 Fälle mündeten bis Jahresende in einen Flächenverkauf.<sup>13</sup>

### 2.2.1

#### Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen

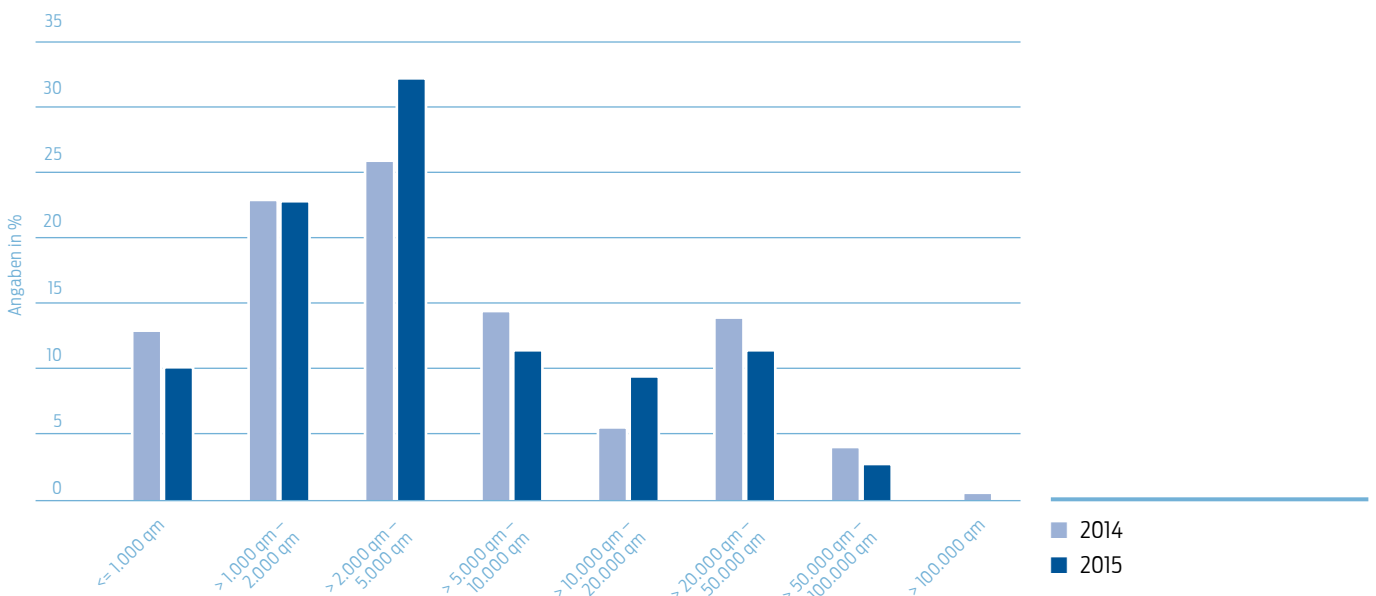
Grundstücksanfrage nach kleinsten Flächen < 1.000 qm waren seit 2014 (13 %) leicht rückläufig (2015: 10 %), während Anfragen nach kleinen bis mittelgroßen Grundstücken zwischen 1.000 und 5.000 qm gegenüber 2014 (49 %) deutlich zunahm (55 %) (Abb. 10). Innerhalb dieser Gruppe betraf dies vor allem das Segment von 2.000 bis 5.000 qm, wo der Zuwachs von 26 % auf 32 % überproportional ausfiel. Auffällig ist, dass die Nachfrage nach großen bis sehr großen Flächen ab 20.000 qm rückläufig war (von 18 % auf 14 %), während der Anteil in der Gruppe von 10.000 qm bis 20.000 qm erheblich zunahm (von 5,5 % auf 9,5 %).

<sup>12</sup> Ausgewertet wurden Anfragen, die vom Unternehmensservice der Region Hannover sowie den Kommunen erfasst wurden, soweit diese Grundstücke mit konkreten Flächenangaben betrafen. Nicht ausgewertet wurden Gesuche nach Bestandsimmobilien bzw. Hallenflächen.

<sup>13</sup> Diese Flächenverkäufe sind im Abschnitt 2.1. berücksichtigt worden.

## DIE ANFRAGE NACH KLEINEN BIS MITTELGROSSEN GRUNDSTÜCKEN NAHM DEUTLICH ZU.

Abb. 10: Anfragen nach Größe der Grundstücke



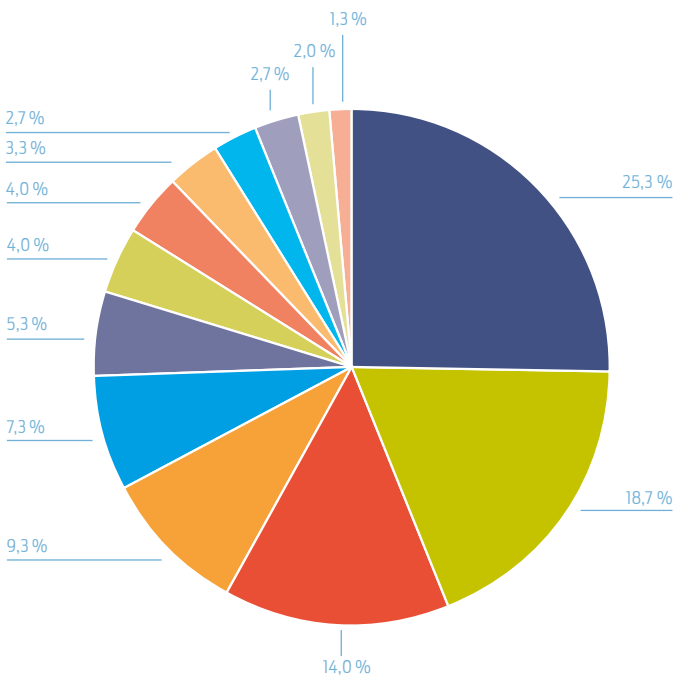
### 2.2.2

#### Anfragen nach Nutzergruppen

Eine Aufschlüsselung nach Nutzergruppen zeigt, dass das Verarbeitende Handwerk/Werkstätten, das meist Grundstücke bis 5.000 qm benötigt, mit ca. 25 % an der Spitze der Anfragen steht (Abb. 11). Den zweiten Rang nehmen Logistik, Speditionen, Fuhrunternehmen mit 19 % ein; in der Regel fragt diese Gruppe Flächen ab 20.000 qm nach. Unternehmensnahe Dienstleister, die je nach Spezifikation (eher büroähnlich wie bspw. Unternehmensberater

oder IT-Dienstleister bzw. eher gewerblich orientiert wie z. B. Messebau oder Gebäudereinigung) sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen suchen, folgen mit 14 % auf Rang 3. Hotel/Gastronomie/Vergnügungsstätten mit 10 % (ebenfalls sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen) liegen auf Platz 4, gefolgt von Großhandel (7 %, unterschiedliche Grundstücksgrößen). Diese fünf Gruppierungen machen zusammen etwa drei Viertel des Flächenumsatzes aus, alle übrigen Nutzergruppen spielen eine untergeordnete Rolle.

Abb. 11: Flächenanfragen 2015 nach Nutzergruppen



- Verarbeitendes Handwerk, Werkstätten
- Logistik, Speditionen, Fuhrunternehmen
- Unternehmensnahe Dienstleister
- Hotels, Gastronomie, Vergnügungsstätten
- Großhandel (allgemein)
- Fachmarkt/Einzelhandel
- Büro, Verwaltung, Schulungseinrichtungen
- Industrie, Verarbeitendes Gewerbe
- Lebensmitteleinzelhandel, Einzelhandel (allgemein)
- Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen
- Baugewerbe, Baustoffhandel, -lager
- Autohäuser, -handel, -vermietung
- technischer Kundendienst

### 2.2.3

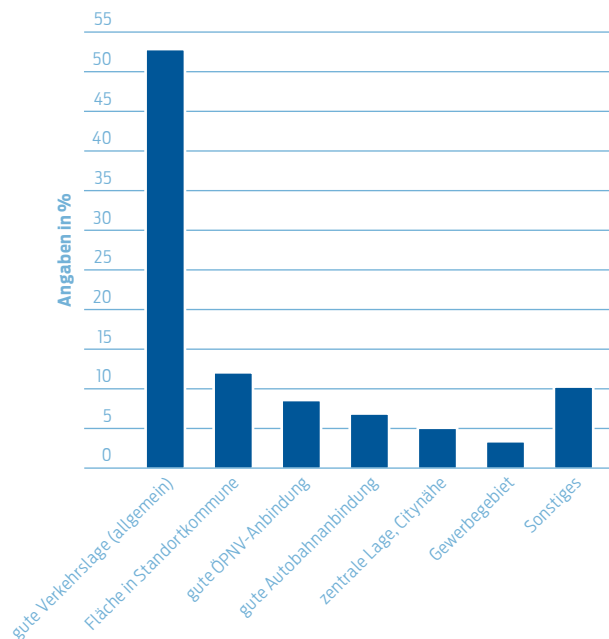
#### Anfragen nach Standortanforderungen

Bei den Anforderungen an das gesuchte Grundstück<sup>14</sup> lag das Kriterium „gute Verkehrsanbindung (allgemein)“<sup>15</sup> mit 53 % (Vorjahr 29 %) der Nennungen mit Abstand an der Spitze (Abb. 12), auf Position zwei „Fläche in der bisherigen Standortkommune“ mit ca. 12 %, (2015: 19 %) dicht gefolgt von „ÖPNV-Anbindung“ mit 9 % (10 %) und „guter Autobahnanbindung“ mit 7 % (18 %). Immerhin noch ca. 5 % (6 %) nennen „zentrale Lage, Citynähe“ als wichtiges Kriterium. Alle weiteren geäußerten Standortanforderungen umfassen zusammen etwa 10 % Nennungen.

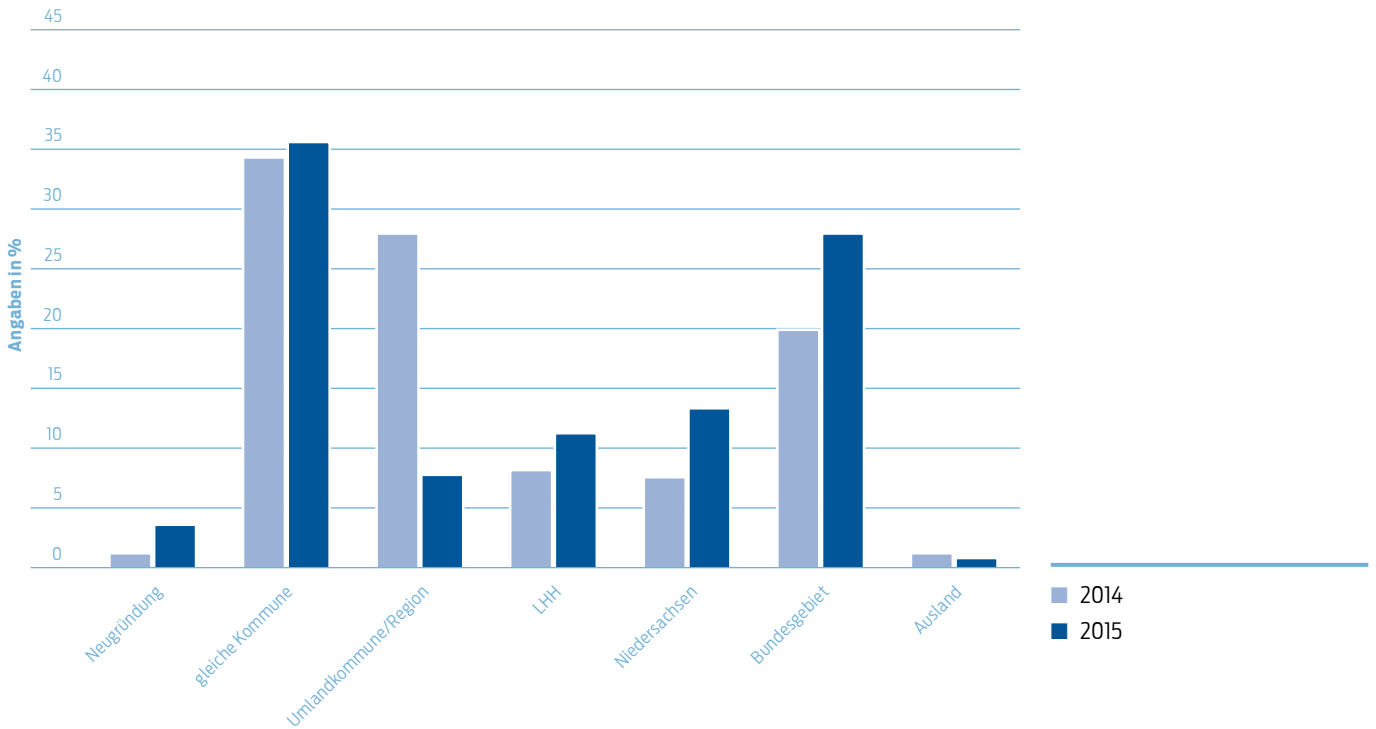
<sup>14</sup> Die Standortanfragen wurden vom Unternehmensservice der Region Hannover bzw. von den Kommunen individuell dokumentiert (ohne Vorgabe von Kategorien) und im Zuge dieser Auswertung zu sinnlichen Kriteriengruppen zusammengefasst.

<sup>15</sup> „Gute Verkehrsanbindung (allgemein)“ umfasst Fälle, in denen eine gute Verkehrsanbindung, aber nicht explizit die Nähe zur Autobahn genannt wurde. Es ist jedoch zu vermuten, dass dies häufig eine gute Autobahnanbindung impliziert.

Abb. 12: Flächenanfragen nach Standortanforderungen



**Abb. 13: Flächenfragen nach Herkunft**




**42%**  
der Anfragen waren **überregional**

#### 2.2.4

##### Herkunft der Anfragen

Bei Auswertung der Anfragen nach Herkunft zeigt sich (Abb. 13), dass der überregionale Anteil (Summe von Niedersachsen, Bundesgebiet, Ausland) gegenüber dem Vorjahr von 28,5 % auf 42 % stark gestiegen ist. Besonders ausgeprägt war der Zuwachs bei Anfragen aus dem übrigen Bundesgebiet (Anstieg von 20 % auf 28 %). Mit 58 % fielen dementsprechend Anfragen aus der Region weniger ins Gewicht (2014: 71,5 %).<sup>16</sup> Innerhalb dieser Gruppe der regionalen Anfragen fiel der Rückgang in Umlandkommunen/Region, bei denen eine andere Kommune als Ziel angegeben wurde, am stärksten aus (von 28 % auf 8 %).

<sup>16</sup> Intraregionale Anfragen umfassen „Neugründungen“, „gleiche Kommune“ (Anfragen aus der eigenen Kommune), „LHH“ (Anfragen bei einer Umlandkommune, die aus der Landeshauptstadt Hannover stammen) und „Umlandkommune“ (Anfragen bei einer Umlandkommune, die eine andere Umlandkommune als Ziel nannten). Anfragen bei der LHH, die die LHH selbst als Ziel nannten, wurden der Kategorie „gleiche Kommune“ zugeordnet.

### 3. GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

#### 3.1 Gewerbeflächenangebot im Überblick

Das Gewerbeflächenangebot bezieht sich auf unbebaute<sup>17</sup>, gewerblich nutzbare Flächen<sup>18</sup>, die rechtswirksam in Flächennutzungs- (F-Plan) oder Bebauungsplänen (B-Plan) dargestellt sind. Für ein Baurecht werden ein rechtswirksamer B-Plan (im Regelfall aus dem F-Plan entwickelt) sowie eine vorhandene Erschließung benötigt. Bei bereits konkret feststehendem Nutzungsinteresse erfolgen häufig F-Planänderung und B-Plan-Aufstellung im Parallelverfahren. Andererseits werden in manchen Fällen zwar B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse gefasst, das Verfahren wird dann aber oft über Jahre nicht weiterver-

folgt, weil z. B. ein Nutzungsinteressent sein Vorhaben zurückgestellt hat. Daher sagt allein die Tatsache, ob für eine Fläche bereits ein B-Plan-Verfahren eingeleitet wurde oder diese 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.<sup>19</sup>

Das Gewerbeflächenangebot in F- und B-Plänen beträgt insgesamt 776,3 ha und ist damit erheblich niedriger als im Vorjahr (858,9 ha). Davon stehen aktuell nur 119,2 ha bzw. 15 % des Flächenangebots zur Vermarktung zur Verfügung (sofort vermarktbar, siehe unten). Zusätzlich entfallen 168,7 ha auf potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen. F- und B-Plan-Flächen einschließlich Gewerbebrachen umfassen zusammen somit 945 ha.

Maßgeblich für die Vermarktungsreife bzw. Verfügbarkeit der Flächen sind die Rechtskraft des B-Plans, eine vorhandene Erschließung und die Zugriffsmöglichkeit der Kommune über kommunales Eigentum.<sup>20</sup> Die Verfügbarkeit des allgemeinen Flächenangebots wird nach drei Gruppen klassifiziert<sup>21</sup>, die wiedernutzbaren Gewerbebrachen werden als vierte Gruppe gesondert ausgewiesen (Abb. 14; Tab. 2):

- **B-Plan, sofort vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, vorhandener Erschließung und öffentliches Eigentum. Insgesamt sind 119,2 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen, im Vorjahr waren es 122,4 ha.
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Diese Kategorie umfasst 260,5 ha (Vorjahr 294,9 ha).
- **F-Plan-Fläche (ohne B-Plan):** Flächen, für die eine F-Plan-Festsetzung, aber noch kein rechtskräftiger B-Plan besteht und im Regelfall keine Erschließung vorhanden ist. Hier dokumentiert die Kommune zwar ihr grundsätzliches Planungsziel im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Ob und wann diese Flächen aber tatsächlich durch verbindliche Bauleitplanung Baurecht erhalten (rechtskräftiger B-Plan, Erschließung), ist offen.<sup>22</sup> Die Mehrzahl dieser Flächen befindet sich in Privateigentum. Der Umfang der F-Plan-Flächen hat sich mit 396,6 ha gegenüber dem Vorjahr (441,6 ha) deutlich reduziert.
- **Wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund der erheblichen Nutzungsrestriktionen<sup>23</sup> verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Hier haben sich mit 168,7 ha gegenüber dem Vorjahr (172,3 ha) nur geringfügige Änderungen ergeben.

VON 776,3 HA GEWERBEFLÄCHEN-  
ANGEBOT SIND 119,2 HA SOFORT  
VERMARKTBAR.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht, dass das gesamte Gewerbeflächenangebot – einschließlich potenziell wiedernutzbarer Gewerbebrachen – seit 2013 um etwa 30 % bzw. von 1.111,1 ha auf 945,0 ha zurückgegangen ist.<sup>24</sup>

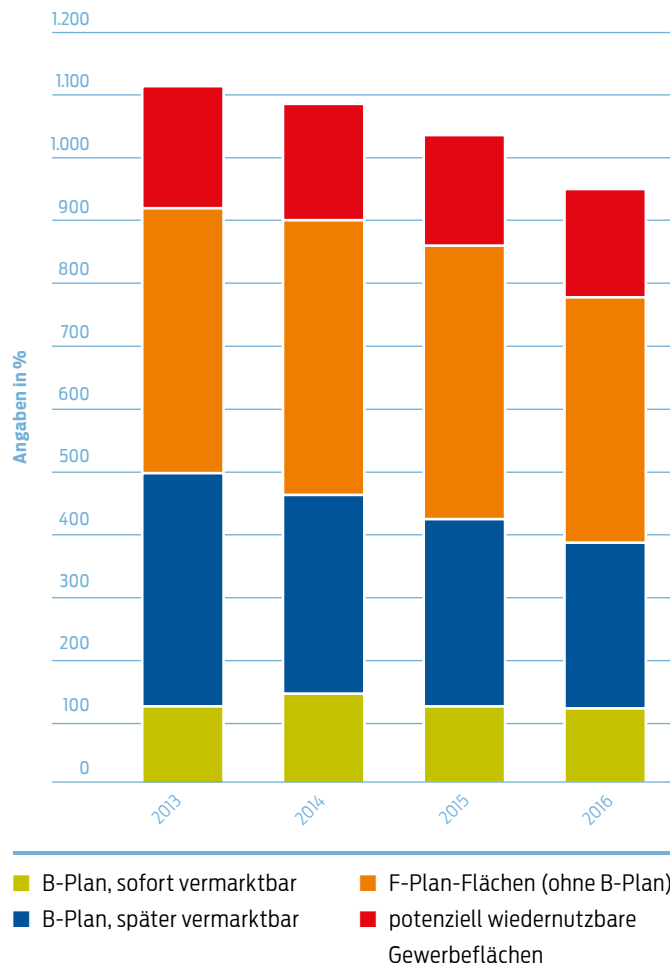
Table 2 zeigt die **Verteilung des Gewerbeflächenangebots** in den jeweiligen Kommunen 2016:

- **Größere Flächenpotenziale von mindestens 5 ha sofort vermarktbarer B-Planflächen** befinden sich in der Landeshauptstadt Hannover (35,8 ha), Langenhagen (14,6 ha), Isernhagen (13,4 ha), Burgdorf (10,1 ha), Springe (8,2 ha) und Barsinghausen (6,0 ha).
- **Flächenreserven mit rechtskräftigem B-Plan** (sofort bzw. später verfügbar) von über 30 ha liegen in der Landeshauptstadt Hannover (82,2 ha), Springe (61,5 ha), Uetze (57,4 ha) und Sehnde (40,8 ha).
- **F-Planreserven** (ohne rechtskräftigen B-Plan) von über 30 ha befinden sich in Lehrte (126,9 ha), Garbsen (47,7 ha), Barsinghausen (35,3 ha) und Laatzen (30 ha).

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

- **Isernhagen** verzeichnet als einzige Kommune einen Zuwachs des Flächenangebots (+ 5,4 ha). Dies ist auf die Erweiterung des Gewerbegebiets Altwarmbüchen/An der Chaussee zurückzuführen.
- **Garbsen:** Der Rückgang von 22 ha resultiert im Wesentlichen aus einem Flächenverkauf in Garbsen/West, Burgstr. an einen Projektentwickler (- 13 ha) und der Reduzierung des Planungsgebiets Osterwald/Unterende, nördlich Koppelnechtsdamm (- 7 ha).
- **Burgwedel:** 14,5 ha Gewerbeflächen wurden in Großburgwedel/westlich BAB 7 verkauft.

**Abb. 14: Gewerbeflächenangebot nach Vermarktungsreife 2013 bis 2016**



- **Lehrte:** In Aligse-Nord wurden 14 ha veräußert. Im Gegenzug standen in Lehrte/Ost I etwa 4 ha private Flächen zusätzlich zur Verfügung, so dass in der Bilanz ein Rückgang von - 10,8 ha zu bilanzieren ist.
- **Langenhagen:** Auch hier führen Flächenverkäufe in den Gewerbegebieten Airport Business Park Ost (-8,5 ha) und Kaltenweide/Heinrich-Hagemann-Allee (- 1,7 ha) zu einem Rückgang des Flächenangebots (- 10,2 ha).
- **Landeshauptstadt Hannover:** Für das sinkende Flächenangebot (- 5,8 ha) sind in erster Linie Flächenverkäufe in Stöcken/Schwarze Heide (- 5,0 ha) verantwortlich.
- **Barsinghausen:** Vor allem Ansiedlungen in Bantorf-Nord (4,2 ha) führen zu Flächenverlusten von insgesamt 5,8 ha.

**Tab. 2: Gewerbeflächenpotenziale der Kommunen nach Vermarktungsreife 2016 (in ha)**

Kommunen	B-Plan-Flächen		F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Flächenangebot in F- oder B-Plänen	potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen
	sofort vermarktbar	später vermarktbar			
Barsinghausen	6,0	4,5	35,3	45,8	
Burgdorf	10,1	2,0	10,3	22,4	
Burgwedel	3,4		8,8	12,2	
Garbsen	4,0	7,4	47,7	59,1	
Gehrden	2,5		12,4	14,9	
Hemmingen					
Isernhagen	13,4	2,9		16,3	
Laatzten	1,9	6,8	30,0	38,7	1,1
Langenhagen	14,6	6,5	2,4	23,5	
Lehrte	3,8	11,1	126,9	141,8	
LH Hannover	35,8	46,4		82,2	126,8
Neustadt	1,5	2,3	19,1	22,9	0,9
Pattensen	2,9		23,5	26,4	
Ronnenberg	1,0	3,0	5,5	9,5	2,8
Seelze	4,5	9,2	10,5	24,2	2,2
Sehnde	0,3	40,5	6,7	47,5	
Springe	8,2	53,3	5,5	67,0	1,9
Uetze	1,7	55,7	18,4	75,8	15,0
Wedemark	1,7	5,5	8,9	16,1	1,4
Wennigsen		0,4	15,3	15,7	5,2
Wunstorf	1,9	3,0	9,4	14,3	11,4
<b>Summe</b>	<b>119,2</b>	<b>260,5</b>	<b>396,6</b>	<b>776,3</b>	<b>168,7</b>

<sup>17</sup> Für Unternehmen spielt zwar auch die Anmietung von Hallenflächen, also von Bestandsobjekten, eine wichtige Rolle. Diese Objekte werden im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings jedoch nicht erfasst. Berücksichtigt wird nur der Flächenumsatz baureifer, also unbebauter Industrie- und Gewerbeflächen.

<sup>18</sup> Gewerbliche (G) und gemischte Bauflächen (M) im Flächennutzungsplan (F-Plan) sowie Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-e) Industriegebiet (GI), eingeschränktes Industriegebiet (GI-e), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) oder Sondergebiet (SO verschiedener Zweckbindungen: großflächiger Einzelhandel, Hotel/Sport/Freizeit, Wissenschaft/Forschung, Medizinische Hochschule oder Flughafenerweiterung) nach BauNVO.

<sup>19</sup> Im „Gewerbeflächenmonitoring 2013“ wurde das methodische Vorgehen der Erhebung verändert. So wurden erstmals potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in das Flächenpotenzial einbezogen (vgl. Abschnitt 4).

<sup>20</sup> Dies kann auch durch eine kommunale Grundstücksgesellschaft oder einen Projektentwickler erfolgen, sofern die Kommune sich den Vermarktungszugriff gesichert hat (z. B. HRG Grundstücksgesellschaft).

<sup>21</sup> Vergleiche mit den Jahren 2012 und früher sind nur für die Gruppe „B-Plan, sofort vermarktbar“ möglich, da die Einstufung der Verfügbarkeit für die übrigen Gruppen mit dem „Gewerbeflächenmonitoring 2013“ geändert wurde.

<sup>22</sup> Viele F-Plan-Flächen werden zum Teil seit Jahrzehnten unverändert im Bestand geführt und wurden bisher (offenbar mangels Nachfrage) nicht in B-Pläne überführt.

<sup>23</sup> Diese Restriktionen ergeben sich vor allem aus nicht mehr nutzbarer Altbebauung, Altlasten und/oder nicht mehr adäquater Bauleitplanung (vgl. Definition und Kriterien für die Einstufung als wiedernutzbare Gewerbebrache in Abschnitt 4).

<sup>24</sup> Aufgrund der geänderten Systematik der Flächenverfügbarkeit im Jahr 2013 ist die Darstellung einer Zeitreihe mit Daten früherer Jahre nicht sinnvoll.



## 3.2 Gewerbeflächenangebot und Anbindungsqualität

Wichtigstes Kriterium für die Qualität der überörtlichen Verkehrsanbindung des Flächenangebots ist die **Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle**.

Tabelle 3 zeigt die Verteilung des Gewerbeflächenangebots nach Qualität der Autobahnanbindung.<sup>25</sup>

**Tab. 3: Gewerbeflächenangebot nach Qualität der Autobahnanbindung und Vermarktungsreife in ha**

Qualität der Autobahnanbindung	B-Plan, sofort vermarktbar	B-Plan, später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Gewerbeflächenangebot	2016 in %	2015 in %
sehr gut	44,0	77,0	205,1	326,1	42,0	45,9
gut	53,2	63,7	48,0	164,9	21,2	20,1
befriedigend	7,1	38,3	70,4	115,8	14,9	13,8
ungünstig	14,9	81,5	73,1	169,5	21,8	20,2
<b>Summe</b>	<b>119,2</b>	<b>260,5</b>	<b>396,6</b>	<b>776,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

- **326 ha bzw. etwa 42 %** des Flächenangebots in F- und B-Plänen besitzen 2016 eine **sehr gute Anbindung**, insgesamt sehr gut oder gut angebunden sind 491 ha bzw. etwa 63 % der Flächen. 2015 waren 394,5 ha sehr gut erreichbar bzw. 567 ha sehr gut bis gut an die Autobahn angebunden.
- Im **Vergleich zu 2015** haben sich nur geringfügige Veränderungen ergeben (Abweichung maximal +/- 2 %-Punkte). Nur die Gruppe der sehr gut angebundenen Flächen verzeichnete einen auffälligen Rückgang des Angebots von 68 ha auf 326 ha (etwa 4 %-Punkte).<sup>26</sup>
- Von den insgesamt etwa 326 ha **sehr gut an die Autobahn angebundenen B- und F-Plan-Flächen** sind lediglich **44 ha als sofort vermarktungsreif einzustufen**. Das sind lediglich 5 % des gesamten Flächenangebots (2015: 40,5 ha bzw. 4 %). Aktuelle Flächenpotenziale befinden sich noch in der Landeshauptstadt Hannover (insgesamt 11,7 ha in Anderten, Lahe, Schwarze Heide), Barsinghausen/Bantorf (4,3 ha), Garbsen-Mitte/An der Universität (1,6 ha), Isernhagen (insgesamt 12,6 ha in Kirchhorst und Altwarmbüchen), Langenhagen (zusammen 13,0 ha im Airport-Business-Park Ost, in Godshorn/Europaallee, Rehkamp und Schulenburg-Süd) sowie Lehrte/Ahlten (0,8 ha). Für Logistikunternehmen sind Flächen interessant, die über zusammenhängende Zuschnitte von mindestens 5 ha sowie GI-Qualität verfügen, damit 24-Stunden-Verkehre für LKW zulässig sind. Dies ist an keinem der genannten Standorte der Fall.

**42 % DES FLÄCHENANGEBOTS IN F- UND B-PLÄNEN BESITZEN EINE SEHR GUTE ANBINDUNG.**

- **Weitere ca. 77 ha sehr gut an Autobahnen angebundene B-Plan-Flächen** sind aufgrund fehlender Erschließung und/oder privater Eigentumsverhältnisse als später vermarktungsreif einzustufen. Es handelt sich beispielsweise um Flächen in Sehnde/Höver-Nord (ca. 37 ha), Hannover/Lahe (13,5 ha), Hannover/Anderten (5 ha) und Barsinghausen/Groß Munzel (4,5 ha).
  - **Weitere ca. 68 ha mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit** sind **später vermarktbar B-Plan-Flächen** (ohne Erschließung und/oder in privatem Eigentum). Zu nennen sind hier beispielsweise Hannover/Lahe (13,5 ha), Hannover/Marienwerder, Wissenschaftspark (13 ha) und Uetze/Dollbergen II (12 ha).
  - **Längerfristige Flächenpotenziale in F-Plänen (ohne B-Plan) von ca. 20 ha mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit** verteilen sich auf mehrere kleinere Einzelstandorte. Zu den größeren zählen Ronnenberg/Weetzen, An der Ohe (5,5 ha) und Wennigsen/Klostergrund (4,8 ha).
  - **Weitere aktivierbare Flächenreserven von etwa 205 ha mit sehr guter Autobahnbindung** verfügen zumindest über eine rechtswirksame **F-Plan-Darstellung**. An größeren Flächenpotenzialen<sup>27</sup> zu nennen sind Lehrte/Immensen-Tönjeskamp (93 ha), Laatzen/Rethen-Ost (30 ha), Garbsen-West/Im Moore (16 ha), Lehrte/Ahlten-Südost (11,6 ha), Lehrte/Aligse (8,8 ha), Garbsen-West, Burgstr. (8 ha), Burgwedel/Großburgwedel (7,5 ha) und Wedemark/Berkhof (7,5 ha).
- Die **Qualität der ÖPNV-Anbindung** des Flächenangebots steht zunehmend als Standortfaktor im Fokus – gemessen anhand der Entfernung der Gewerbefläche zum nächstgelegenen Haltepunkt der Stadtbahn bzw. S-Bahn (SPNV) (Tab. 4).<sup>28</sup>
- **Etwa 113 ha bzw. knapp 14,5 %** des Gewerbeflächenangebots (Vorjahr 13 %) weist eine **gute ÖPNV-Anbindung** auf. Der Großteil der Flächen von etwa 79 % (2015: ebenfalls 79 %) ist nur unzureichend an den ÖPNV angebunden (7 % befriedigende Erreichbarkeit, 2015: 8 %).

<sup>25</sup> Sehr gut = maximal 2 km zur Autobahnanschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt; gut = maximal 5 km bzw. < 2 km mit Ortsdurchfahrt; befriedigend ≥ 5 bis 10 km; ungünstig ≥ 10 km.

<sup>26</sup> Dieser Rückgang korrespondiert mit dem in Abschnitt 2.1.2 genannten hohen Umsatz autobahnnahe Flächen bspw. in der Landeshauptstadt Hannover und Isernhagen/Altwarmbüchen.

<sup>27</sup> Eine Logistikknutzung wird für einige Flächenpotenziale von den Kommunen zurzeit explizit ausgeschlossen (z. B. Lehrte/Immensen-Tönjeskamp, Garbsen-West/Im Moore, Lehrte/Ahlten-Südost).

<sup>28</sup> Gut = maximal 500 m Entfernung zur S-Bahn- bzw. Stadtbahnhaltestelle; befriedigend = 500 bis 1.000 m; unbefriedigend ≥ 1.000 m. Die Einbeziehung von Bushaltestellen ist wenig sinnvoll, weil diese – insbesondere außerhalb der Landeshauptstadt Hannover – im Regelfall seltener bedient werden.

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

Qualität der ÖPNV-Anbindung	B-Plan, sofort vermarktbar	B-Plan, später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Gewerbeflächenangebot	2016 in %	2015 in %
gut	24,2	68,3	20,4	112,9	14,5	12,6
befriedigend	44,3	6,6	0,5	51,4	6,6	8,4
ungünstig	50,7	185,6	375,7	612	78,8	79,0
<b>Summe</b>	<b>119,2</b>	<b>260,5</b>	<b>396,6</b>	<b>776,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### 3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente

Der **größte Teil des Flächenangebots in F- und B-Plänen (ca. 76 %)** besitzt GE-Qualität. Von besonderer Bedeutung sind Flächen mit GI-Ausweisung, die einen Drei-Schicht-Betrieb ermöglichen. Sie sind vor allem für Logistiker von großer Bedeutung, um auch Nachtschlag und -belieferung durchführen zu können. Das Flächenangebot mit **GI-Qualität** liegt bei **ca. 120 ha** und hat sich gegenüber dem Vorjahr erheblich verringert (133 ha), wobei der Anteil am Gesamtpotenzial mit 15,5 % konstant geblieben ist<sup>29</sup>.

Die ca. 120 ha **GI-Flächen** besitzen folgenden **Vermarktungsstatus**:

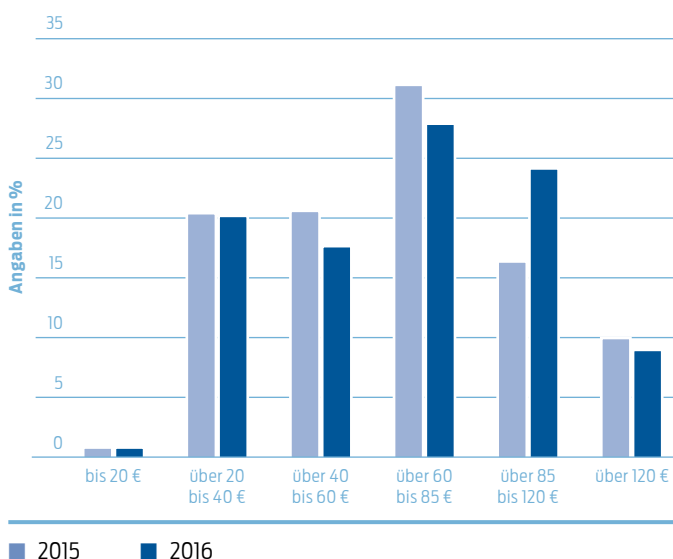
- **Sofort verfügbare B-Planflächen 10,7 ha**, verteilt auf vier kleinere Einzelstandorte (Pattensen/Gewerpark Ost, Sehnde/Borsigring Ost, Springe/Rathenastr., Wunstorf-Süd/An der Feldmark).
- **Später verfügbare B-Planflächen 32,6 ha**, beispielsweise in Uetze/Dollbergen II (12 ha), Seelze-Lohnde/Hafenstr. (7,9 ha), Barsinghausen/Groß Munzel (4,5 ha), Springe/Bison-Gelände (4,0 ha) und Sehnde/Schnedebuch (3,8 ha).

➤ **F-Plan-Flächen 71,9 ha** in Laatzen/Rethen-Ost (30 ha), Lehrte-Ost/Benzstr. (12,2 ha), Uetze-Hänigsen/Celler Weg (8,5 ha), Wedemark-Berkhof/Wieckenberger Str. (7,5 ha), Wunstorf-Süd/Am Mittellandkanal (7 ha) und Sehnde/Borsigring Nord (6,7 ha). Über **Logistikqualität** verfügen von den vorgenannten F-Plan-Flächen mit GI-Qualität nur solche, die eine **sehr gute Autobahnanbindung und ein zusammenhängendes Flächenangebot von mindestens 5 ha** besitzen. Derzeit trifft dies nur auf **44,5 ha**, und zwar in Laatzen/Rethen-Ost, Wedemark/Berkhof und Wunstorf-Süd/Am Mittellandkanal, zu.

Aussagen zum **Preisniveau** sind lediglich für 219 ha des Gewerbeflächenangebots möglich<sup>30</sup>. Etwa 40 % davon bzw. etwa 87 ha verfügen bereits über einen rechtskräftigen B-Plan, sind erschlossen und in öffentlichem Eigentum, somit sofort verfügbar. 30 % der Flächen (ca. 65 ha) sind später verfügbare private und/oder noch nicht erschlossene B-Plan-Flächen, weitere ca. 30 % (ca. 66 ha) sind nur im F-Plan dargestellt.<sup>31</sup>

21 % des Flächenangebots (**Abb. 16**) kosten maximal 40 €/qm; dies entspricht etwa dem Vorjahreswert. Ein leichter Rückgang hat sich jeweils im mittleren Preissegment von 40 bis 60 €/qm (von 21 % auf 18 %) sowie in der nächsthöheren Preisgruppe von 60 bis 85 €/qm eingestellt (von 31,5 % auf 28 %). Demgegenüber verzeichnete die Flächenkategorie von 85 bis 120 einen deutlichen Zuwachs von 16,5 auf 24,5 %. Im höchsten Preissegment über 120 €/qm hat es kaum Veränderungen gegeben (10 % bzw. 9 % 2015).

**Abb. 16: Gewerbeflächenangebot nach Preisgruppen 2015 und 2016**



<sup>29</sup> Weitere etwa 5 % sind nur für weniger störende Betriebe nutzbar (GE eingeschränkt, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet), bei den übrigen ca. 3 % handelt es sich um Sondergebiete (SO), entweder für die Flughafenerweiterung oder Wissenschaft und Forschung.

<sup>30</sup> Vor allem bei der Mehrzahl der privaten Flächen liegen keine Preisangaben vor.

<sup>31</sup> Aufgrund der geringen auswertbaren Fallzahlen – 41 Gebiete 2015 und 42 Gebiete 2016 – ist eine Aufschlüsselung der Preisentwicklung nach Verfügbarkeit des Flächenpotenzials nicht sinnvoll. Unter den sofort vermarktbarsten B-Plan-Flächen sind als preisgünstigste Standorte (20 bis 40 €/qm) Barsinghausen/Eckerde und Uhlenbruch, Burgdorf/Hülptingsen V, Sehnde/Borsigring Ost, Springe/Bennigsen, Eldagsen und Völkens, Uetze/Nordost sowie Wunstorf-Süd/An der Feldmark zu nennen, als teuerste Standorte (> 120 €/qm) Langenhagen-Godshorn/Europaallee, Hannover-Brinkhafen/Business Park Nord und Hannover/Expo Park Süd.

## 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, wurden bereits im „Gewerbeflächenmonitoring 2013“ Gewerbebrachen, also ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, die zurzeit ungenutzt sind, mit einbezogen.<sup>32</sup>**

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

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

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

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

<sup>32</sup> Im Arbeitskreis Wirtschaftsförderung fand mit den Kommunen eine Verständigung darüber statt, im Zuge des Gewerbeflächenmonitorings regional bedeutsame, wiedernutzbare Gewerbebrachen zu erfassen, um den Flächenumsatz durch zusätzliche Neuausweisung von Gewerbeflächen zu minimieren.

WIEDERNUTZBARE GEWERBE-  
BRACHEN GEHÖREN AUF-  
GRUND IHRER NUTZUNGS-  
RESTRIKTIONEN ZU DEN AM  
WENIGSTEN MARKTFÄHIGEN  
FLÄCHENPOTENZIALEN.

## 4.1 Gewerbebrachen in der Region Hannover im Überblick

Wiedernutzbare Gewerbebrachen, die als Teil des gesamten Gewerbeflächenpotenzials mit erfasst wurden, gehören aufgrund ihrer Nutzungsrestriktionen, weil sie sich meist in privater Hand befinden, die Bebauungspläne (sofern vorhanden) häufig nicht mehr den kommunalen Planungszielen entsprechen, zu den am wenigsten marktfähigen Flächenpotenzialen. Insgesamt wurden 32 Objekte mit insgesamt 168,7 ha erfasst, die in nachfolgender

Tabelle nach alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der Landeshauptstadt Hannover aufgeführt sind. Im Vorjahr waren es 34 Flächen mit insgesamt 172,3 ha Gesamtfläche.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Inzwischen vermarktet wurden eine Restfläche der ehemaligen Zuckerfabrik Barsinghausen/Groß Munzel sowie das Gelände eines Maschinenbaubetriebs in Neustadt/Basse.

<sup>34</sup> Die in Tabelle 5 aufgeführten Strukturmerkmale sind überwiegend grobe Einschätzungen oder beruhen auf sehr allgemeinen Auskünften seitens der Kommunen. Insbesondere die Validität bezüglich Altlastenverdacht oder Gebäudesubstanz bedarf entsprechender Recherchen.

**Tab. 5: Wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover<sup>34</sup>**

Kommunen	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
Laatzen	Alt-Laatzen, Augsburg Str. (Fa. Pietsch)	1,1	Maschinenfabrik Pietsch	abrissreife Hallen, Altlastenverdacht; 0,5 ha von ursprünglich 1,6 ha an Catering-Betrieb verpachtet	2008
Neustadt	Eilvese/ Aschenkrug	0,9	Autohof	ehemaliger Autohof mit Tankstelle und Kfz-Werkstatt	< 5 J.
Ronnenberg	Weetzen, Zuckerfabrik	2,8	Metallwarenfabrik	Altbauten ehemalige Zuckerfabrik (zuletzt genutzt von Fa. Bachmann/ Aluminium-Verarbeitung; nach Betriebsübernahme stillgelegt); Gemengelageproblematik (angrenzend Wohnen); städtebauliche Rahmenplanung und Lärmgutachten durch Kommune beauftragt (2015/16)	2012
Seelze	Seelze, Am Rangierbahnhof Ost	1,6	Gewerbe (Schlackeverarbeitung)	unbebaut, Altlastenverdacht; Erschließung ungesichert, ungünstiger Zuschnitt; evtl. Gleisanbindung möglich	> 5 J.
Seelze	Lohnde, Werftstr. Nord	0,6	gewerblich, Bahnbetrieb	unbebaut, Altlasten vorhanden; Eigentum Kommune, tlw. verpachtet; ungünstiger Zuschnitt	> 5 J.
Springe	Eldagsen, Am Pflingstanger	1,1	REWE-Markt, Discounter	Sondergebietsfläche, leerstehende Verkaufsgebäude	< 5 J.
Springe	Zum Lausebrink/ Philipp-Reiss-Str.	0,8	ehemaliges Fernmeldeamt	leerstehende Altbauten	< 5 J.
Uetze	Hänigsen, Kaliwerk Riedel	15,0	K + S Kaliwerk	Altbebauung Kaliwerk	> 10 J.
Wedemark	Mellendorf, Emaillierwerk	1,4	Emaillierwerk	ehemalige Betriebsgebäude sowie Wald- und Teichgelände; Konkurs des Werkes 1994, danach Zwangsverwaltung; Bodenbelastungen vorhanden	1994
Wennigsen	Wennigser Mark, Polizeischule	5,2	Schulungseinrichtung	Schulungsgebäude, Übernachtungstrakt, Mensa, Sportplatz, Fahrzeughalle, Bunker	ca. 10 J.

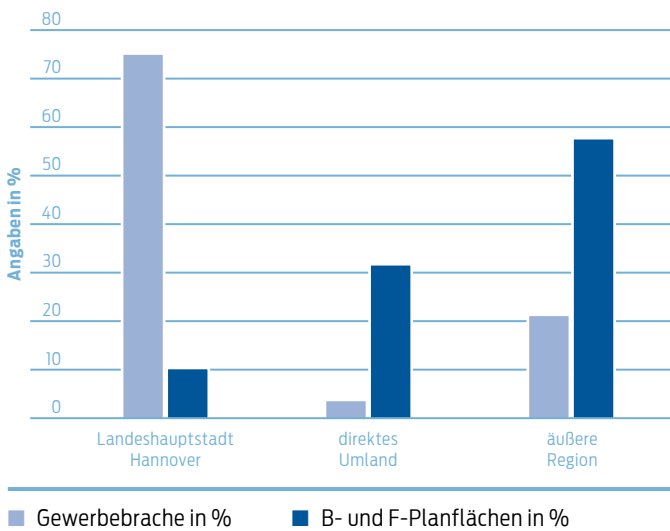
Kommunen	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
Wunstorf	Wunstorf, Adolf-Oesterheld-Str., Fulgurit	3,0	Baustoffproduktion	abgeräumtes Areal mit Betonfundamenten, evtl. Asbestbelastung	> 5 J.
Wunstorf	Bokeloh, Nistac-Gelände	8,4	Fa. Nistac/Kettler, Metallwarenfabrik	31.000 qm Altbebauung	> 5 J.
LHH	Linden-Mitte, Fössestraße 103-105	1,6	gewerblich	versiegelte Freifläche, Altlastenverdacht	1996
LHH	Linden-Mitte, Bauweg	1,5	gewerblich	Altbebauung, Teilnutzung Lager	2000
LHH	Linden-Mitte, Bartweg 9	1,3	gewerblich	Leerstand/Altbebauung	1997
LHH	Linden-Mitte, Bartweg 13	5,6	gewerblich	Leerstand/Altbebauung	2004
LHH	Linden-Mitte, Alte Speicherstr.	1,1	gewerblich	unbebaute Fläche mit Krananlage, Altlastenverdacht	> 5 J.
LHH	Ahlem, Am Bahndamm 20–22	1,0	gewerblich	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht	2004
LHH	Ahlem, Wunstorfer Straße	0,7	gewerblich	Altbebauung, Zwischennutzung	2001
LHH	Badenstedt, Hermann-Ehlers-Allee 57	7,0	Tierzuchtanstalt	Leerstand/Ackerfläche, Altlasten vorhanden	1996
LHH	Hainholz, Schulenburger Landstraße 146	0,9	gewerblich	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht	2005
LHH	Hainholz, Schulenburger Landstraße	1,3	gewerblich	Leerstand/Altbebauung	2005
LHH	Hainholz, Schulenburger Landstraße 87–89	0,5	gewerblich	Leerstand/Altbebauung	2005
LHH	Nordstadt, Weidendamm 2 (Hauptgüterbahnhof)	7,0	Güterbahnhof	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht	1996
LHH	Vahrenheide, Kugelfangtrift	4,6	Konversionsfläche	leerstehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht	2001
LHH	General-Wever-Straße (Freiherr-von-Fritsch-Kaserne)	27,5	Konversionsfläche	leerstehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht	2001
LHH	Misburg-Nord, Nienhagener Straße (Deurag Nerag Nord)	45,0	Raffinerie Deurag-Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1986
LHH	Misburg-Süd, Kreisstraße (Deurag-Nerag-Süd)	7,5	Raffinerie Deurag-Nerag	Freifläche, Altlasten vorhanden	1988
LHH	Misburg-Süd, Anderter Straße 95	5,7	Zementwerk	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht	1996
LHH	Misburg-Süd, Anderter Straße 104	4,7	Chemiefabrik	Altbebauung, Altlasten vorhanden	1995
LHH	Ricklingen, Mercedesstraße 1	0,8	Parkplatz	Parkplatz mit Zwischennutzung Flugzeugrestaurant, Altlastenverdacht	2001
LHH	Wülfel/Erythropolstr. (Westseite)	1,5	gewerblich	ehemals bebaute, teilweise asphaltierte Fläche	< 5 J.

## 4.2 Gewerbebrachen und allgemeines Gewerbeflächenangebot im Vergleich

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 städte-

bauliche Integration und verkehrlich günstigere Lage hervorgehoben. Die nachfolgende Auswertung analysiert die potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen mit dem allgemeinen Gewerbeflächenangebot in F- und B-Plänen (ohne Brachen):<sup>35</sup>

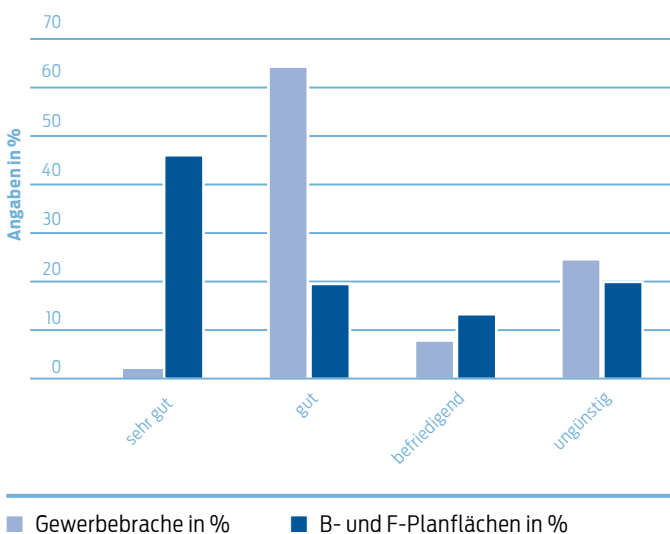
**Abb. 17: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach regionaler Lage**



➤ **Regionale Teilzonen:** 75 % der Gewerbebrachen liegen innerhalb der Landeshauptstadt Hannover, während dies nur bei ca. 10 % des allgemeinen Gewerbeflächenangebots der Fall ist (Abb. 17). Entsprechend befinden sich nur 4 % im direkten Umland (Flächenangebot 32 %) und nur 21 % der Brachen im äußeren Regionsgebiet, bei den un bebauten Flächenreserven sind dies 58 %.

➤ **Entfernung zur Autobahn:** Brachen sind durchschnittlich weniger gut angebunden als Gewerbeflächen in F- und B-Plänen. Gewerbeflächen verfügen zu 46 % über eine sehr gute Anbindung (< 2 km, keine Ortsdurchfahrt) verfügen, Brachen nur zu etwa 3 %. 64 % der Gewerbebrachen besitzen allerdings eine gute Autobahnanbindung (2 bis 5 km bis zur Autobahn), 20 % sind es bei den B- und F-Plan-Flächen. Weiterhin fällt ins Auge, dass 25 % der Brachen ungünstig an Autobahnen angebunden sind (> 10 km), während dies nur auf 20 % des Flächenangebots in F- und B-Plänen zutrifft. Insgesamt sind sowohl zwei Drittel der Brachen als auch der Gewerbeflächen innerhalb eines Radius von bis zu 5 km zur nächsten Anschlussstelle entfernt.

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



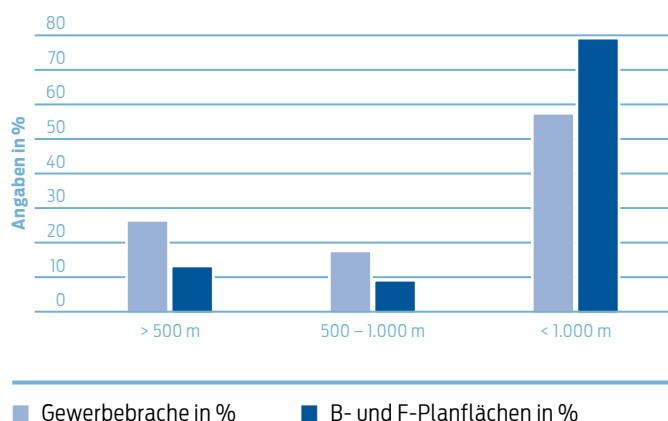
➤ **Entfernung zum schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV):** Gewerbebrachen besitzen aufgrund ihrer zentralen Lage eine bessere ÖPNV-Anbindung als Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ (Abb. 19): Der Anteil gut an den schienengebundenen ÖPNV (SPNV) angeschlossenen Gewerbebrachen liegt mit 26 % deutlich höher als das Gewerbeflächenangebot (ca. 13 %).

➤ **Erschließung:** 78 % des Gewerbeflächenangebots ist noch nicht oder nur teilweise erschlossen. Bei den Brachen liegt der Anteil dagegen nur bei 64 % (Abb. 20). Demgegenüber sind 36 % der Brachen voll erschlossen, bei Gewerbeflächen in F- und B-Plänen nur 22 %.

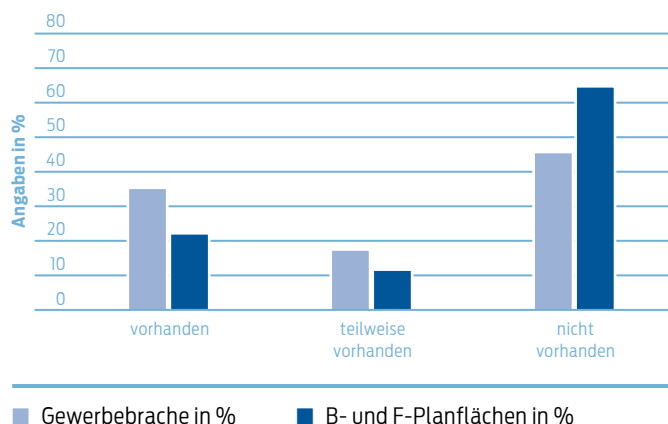
➤ **Eigentumsverhältnisse:** Nur ein Viertel der F- und B-Plan-Flächen befindet sich in öffentlichem Eigentum, drei Viertel werden von privaten Eigentümern gehalten. Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen sind fast ausschließlich (ca. 96 %) in privatem Besitz.

<sup>35</sup> Gewerbeflächenangebot insgesamt 945 ha, abzüglich wiedernutzbarer Gewerbebrachen 168,7 ha = 776,3 ha. Da sich im Bestand der Gewerbebrachen nur marginale Veränderungen ergeben haben, fallen die strukturellen Abweichungen in den einzelnen Kriterien gegenüber dem Vorjahr gering aus. Daher wird an dieser Stelle auf die Ausweisung der Vorjahreswerte verzichtet.

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



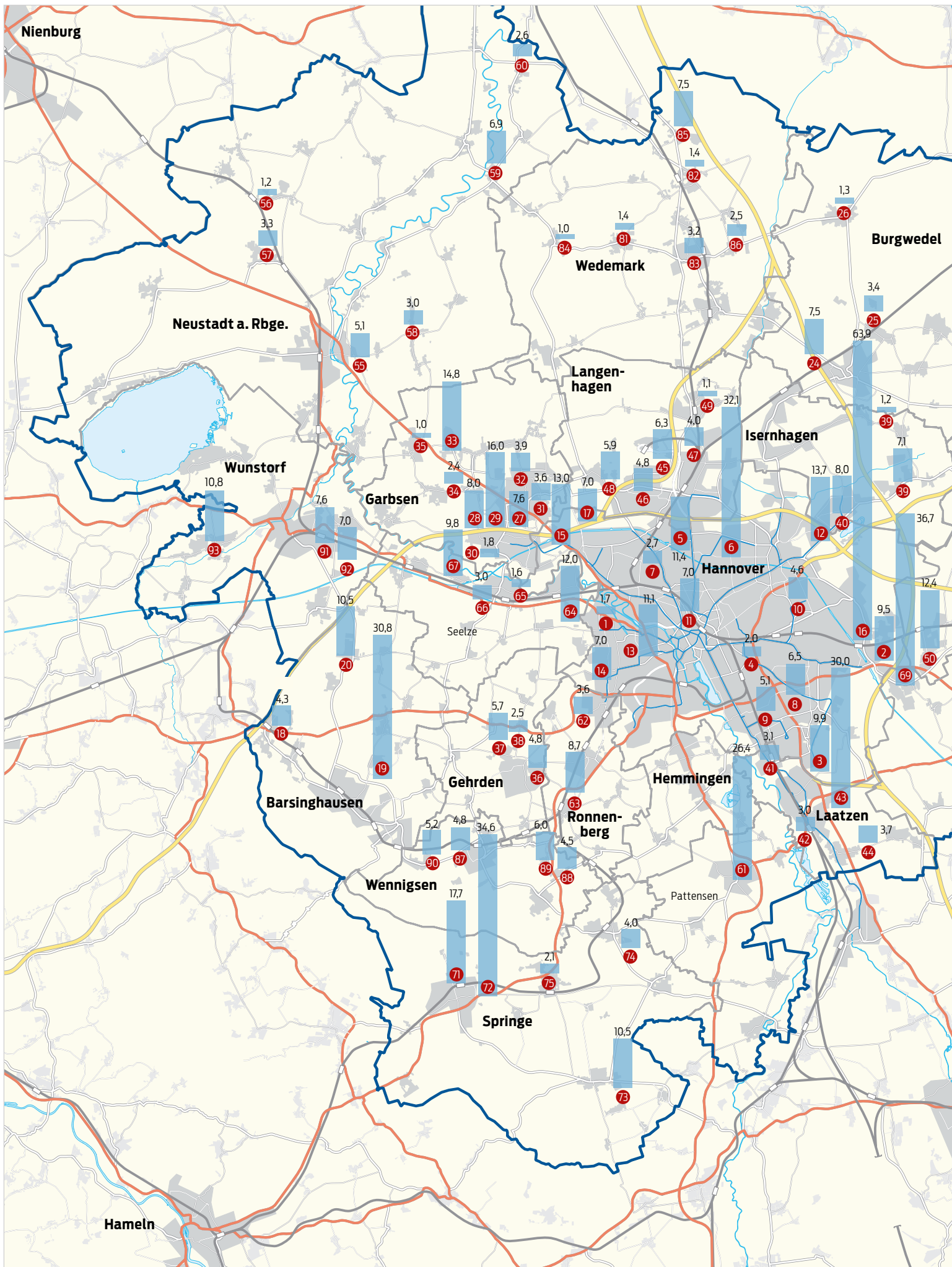
**Abb. 20: Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot und Erschließung**



Die Gewerbebrachenthematik in der Region Hannover ist ein typisches Kernstadtphänomen. Abgesehen von wenigen prominenten Fällen im direkten Umland liegen die Objekte in der Landeshauptstadt Hannover. Im Regelfall befinden sich wiedernutzbare Gewerbebrachen in erschlossenen, städtebaulich integrierten Lagen und verfügen dadurch über eine bessere ÖPNV-Anbindung, aber 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 -hemmnisse bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Wiedernutzung müssten jeweils im Einzelfall durch Recherchen und Gutachten vertieft werden. Hier ist die Planung der Kommune im Wechselspiel mit Alteigentümern und neuem Nutzungsinteressenten auszuloten (Abstimmung von kommunalen Zielvorstellungen, privaten Nutzungsinteressen,

Lösungswege durch Bauleitplanung, Erschließung, ggf. Umlageungsmaßnahmen). Im Regelfall reicht dafür eine rein immobilienbezogene Analyse nicht aus, die Gewerbebrache muss im Kontext des jeweiligen städtebaulichen Quartiers betrachtet werden.

Die Regionsversammlung hat am 21.07.2015 den Beschluss gefasst, Gutachten und Konzepte für **Pilotprojekte zur Reaktivierung von Gewerbebrachen** in den Kommunen finanziell zu unterstützen. Inzwischen hat die Region Hannover Förderzuschüsse für die städtebauliche Rahmenplanung der Zuckerfabrik Weetzen (Stadt Ronnenberg), einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für das ehemalige VION-Gelände in Wunstorf und die städtebauliche Rahmenplanung des Hüttengeländes in Neustadt am Rübenberge gewährt. Diese Projekte befinden sich zurzeit in der Umsetzung. Weitere Pilotprojekte sind ab 2017 für die Förderung vorgesehen.



## Gewerbeflächenangebot 2016 in den Kommunen sowie Ortslagen und Stadtteilen

Gesamtes Gewerbeflächenangebot einschließlich  
wiedernutzbarer Gewerbebrachen (in ha)



### LHH

1	Ahlem	1,7
2	Anderten	9,5
3	Bemerode/Kronsberg	9,9
4	Bult	2,0
5	Brinker Hafen/Vinnhorst	11,4
6	Sahlkamp/Vahrenheide	32,1
7	Hainholz	2,7
8	Döhrbruch/Seelhorst	6,5
9	Döhren/Mittelfeld/Wülfel	5,1
10	Groß Buchholz/Roderbruch	4,6
11	Hauptgüterbahnhof	7,0
12	Lahe	13,7
13	Lindener Hafen	11,1
14	Badenstedt	7,0
15	Marienwerder/ Wissenschaftspark	13,0
16	Misburg/Süd	63,9
17	Stöcken/Schwarze Heide	7,0

### Barsinghausen

18	Bantorf	4,3
19	Eckerde/Groß Goltern	30,8
20	Groß Munzel	10,5

### Burgdorf

21	Hülptingsen	5,2
22	Burgdorf/Nordwest	15,2
23	Vor dem Celler Tor	2,0

### Burgwedel

24	Großburgwedel	7,5
25	Kleinburgwedel	3,4
26	Fuhrberg	1,3

### Garbsen

27	Garbsen-Mitte/ Universitätsweiterung	7,6
28	Garbsen-West/ Gutenbergstr., Burgstr.	8,0
29	Garbsen-Mitte/Im Moore Gutenbergstr.	16,0
30	Garbsen-West/ Kochlandsweg	1,8
31	Garbsen-Ost/Im Fuchsfeld Nord	3,6
32	Garbsen-Nord/Im Rehwinkel	3,9
33	Osterwald/Molkereistr.	14,8
34	Meyenfeld	2,4
35	Frielingen	1,0

### Gehrden

36	Gehrden-Ost	4,8
37	Gehrden-West/Ditterker Weg, Levester Weg	5,7
38	Gehrden-Nord/Bünteweg	2,5

### Hemmingen

derzeit kein Gewerbeflächenangebot

### Isernhagen

39	Kirchhorst	7,1
40	Altwarmbüchen	8,0

### Laatzen

41	Alt-Laatzen	3,1
42	Rethen-West/Koldinger Str.	3,0
43	Laatzen-Ost	30,0
44	Gleidinger/In der Welle	3,7

### Langenhagen

45	Airport Business Park Ost	6,3
46	Godshorn/Europaallee und Westfalenstr.	4,8
47	Rehkamp	4,0
48	Schulenburg	5,9
49	Kaltenweide	1,1

### Lehrte

50	Ahlten	12,4
51	Lehrte-Ost	24,6
52	Immensen	93,0
53	Lehrte-Nord	10,1
54	Steinwedel	1,7

### Neustadt

55	Gewerbegebiet Ost	5,1
56	Hagen	1,2
57	Eilvese	3,3
58	Otternhagen	3,0
59	Helstorf	6,9
60	Esperke	2,6

### Pattensen

61	Gewerbepark Pattensen	26,4
----	-----------------------	------

### Ronnenberg

62	Empelde	3,6
63	Weetzen	8,7

### Seelze

64	Letterholz	12,0
65	Seelze/Rangierbahnhof	1,6
66	Seelze-Süd	3,0
67	Lohnde	9,8

### Sehnde

68	Sehnde-Ost/Borsigring	7,0
69	Höver	36,7
70	Ilten/Schnedebruch	3,8

### Springe

71	Springe-Nord	17,7
72	Springe/Osttangente	34,6
73	Eldagsen	10,5
74	Bennigsen	4,0
75	Völksen	2,1

### Uetze

76	Uetze-Nordost	21,3
77	Dollbergen	33,5
78	Hänigsen	29,9
79	Eltze	3,2
80	Dedenhausen	2,9

### Wedemark

81	Brelingen	1,4
82	Elze	1,4
83	Mellendorf	3,2
84	Negenborn	1,0
85	Berkhof	7,5
86	Gailhof	2,5

### Wennigsen

87	Wennigsen/Klostergrund	4,8
88	Holtensen	4,5
89	Evestorf	6,0
90	Wennigser Mark	5,2

### Wunstorf

91	Wunstorf-Süd	7,6
92	Wunstorf-Süd/Mittellandkanal	7,0
93	Bokeloh	10,8

### Legende

	Autobahn
	Bundesstraßen
	S-Bahn
	Stadtbahn
	Binnenwasserstraße
	Gewerbeflächen

## 5. VORSCHAUFLÄCHEN: PLANUNGSABSICHTEN FÜR FLÄCHENNEUAUSWEISUNGEN

Die Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung von Bebauungsplänen) erfordert häufig einen zeitlichen Vorlauf von bis zu zwei Jahren und länger. Um im Standortwettbewerb bestehen zu können, sind daher verwaltungsintern und politisch frühzeitig abgestimmte Vorüberlegungen sinnvoll, wo künftig neue gewerbliche Bauflächen geschaffen werden sollen. Derartige Vorschauflächen, für die noch keine planerischen Festsetzungen im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan bestehen, wurden daher ebenso wie das Flächenangebot (vgl. Abschnitt 3) bei den Kommunen abgefragt.

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

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

Die Anzahl der **Vorschauflächen** hat sich mit 41 gegenüber 40 Flächen im Vorjahr kaum verändert, die **Gesamtfläche** mit **781,1 ha** (2015: 775,1 ha) geringfügig erhöht. Durch veränderten Planungsstatus haben sich leichte Abweichungen im Bestand ergeben, wie nachfolgend erläutert:

Gegenüber 2015 sind folgende **neue Vorschauflächen** hinzugekommen:

- Barsinghausen/Am Kreisel, 2. BA: 9,2 ha
- Barsinghausen/Eckerde, Schacht IV Erweiterung: 26 ha
- Neustadt/Nienburger Str., Moorgärten: 4 ha
- Ronnenberg/Ihmer Tor: 4 ha
- Ronnenberg/Weetzen-West: 14,6 ha
- Wedemark/Mellendorf, östlich Industriestr.: 18,5 ha

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

- **Isernhagen/Kirchhorst, nördlich Kollberg** (6 ha): Diese Planung verfolgt die Kommune nicht weiter.
- **Isernhagen/Altwarmbüchen, Erweiterung An der Chaussee** (6,5 ha): Diese Fläche besitzt inzwischen einen rechtkräftigen B-Plan und ist im Gewerbeflächenangebot (Abschnitt 3) enthalten.
- **Langenhagen/Airport-Business-Park Süd, westlich Münchner Str.:** Die Kommune hat bereits das Bauleitplanverfahren eingeleitet und den Planansatz von ursprünglich 23,4 ha auf 35 ha erhöht (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Langenhagen, 2012).
- **Neustadt/Nienburger Str., Nordstr.** (2,8 ha): Diese Fläche ist planerisch umgesetzt und veräußert.
- **Ronnenberg/Empelde-Süd:** Die ehemaligen Vorschauflächen Lägerfeld-Erweiterung (17 ha) und Kreuzkamp-Erweiterung (13 ha) wurden zu einem Suchraum zusammengefasst. Innerhalb eines insgesamt 28 ha großen Entwicklungsareals soll die Gewerbeflächenentwicklung auf insgesamt 13 ha begrenzt werden und die verbleibenden 15 ha der Wohnbauentwicklung zugeführt werden.

➤ **Ronnenberg/Weetzen-Süd** (2,5 ha): Hier verfolgt die Kommune inzwischen statt einer Gewerbe- eine Wohnnutzung.

➤ **Wedemark/Gailhof, Erweiterung Celler Str.:**  
Die Vorschaufläche (10 ha direkt an der BAB 7) wurde auf etwa 1,5 ha reduziert und soll der Erweiterung der Spedition Ebeling dienen (direkt östlich angrenzend an das Betriebsgelände).

➤ **Wedemark/Meitze, Hessenweg:** Die ursprüngliche Planungsfläche hat sich von 5 ha auf insgesamt 13 ha erhöht. Die Umsetzung soll durch einen Projektentwickler im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

➤ **Wunstorf/Luthe, Funkturm** (37 ha): Die Kommune verfolgt die Planung des Gewerbegebiets wegen zu großer Nähe zur Wohnbebauung nicht mehr weiter.

Beim Vorschauflächen-Potenzial haben sich zum Vorjahr folgende **Strukturveränderungen** ergeben:

➤ Nur 87 ha (ca. 11 %) der Vorschauflächen könnten nach Einschätzung der Kommunen **kurzfristig in Baurecht** überführt werden. Das Potenzial hat sich gegenüber dem Vorjahr (18 ha bzw. 3 %) stark erhöht. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Stadt Langenhagen für die Vorschaufläche Airport-Business-Park Süd, Münchner Str. West (35 ha) inzwischen das B-Plan-Verfahren eingeleitet hat. Weitere kurzfristig umsetzbare Flächen sind Barsinghausen/Groß Munzel, nördlich Deponiestr. (14,8 ha), Barsinghausen/Am Calenberger Kreisel 1. BA (8,3 ha), Ronnenberg/Ihmer Tor (4 ha), Ronnenberg/Nordost (8,3 ha) und Sehnde Ost (15 ha). Etwa 239 ha bzw. 31 % (Vorjahr 42 %) der Vorschauflächen sind erst mittelfristig realisierbar, bei ca. 455 ha bzw. 58 % (2015: 56 %) ist die Realisierung erst langfristig möglich oder ganz offen.

➤ **Lage:** 13 % der Flächen befinden sich in der Landeshauptstadt Hannover, ca. 48 % im direkten Umland und 39 % im äußeren Regionsgebiet. Diese Verteilung hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

➤ Nur etwa 28 % (ca. 216 ha) des Flächenpotenzials verfügen über eine **sehr gute Autobahnanbindung** (< 2 km zur Anschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt), im Vorjahr waren es 29 %. Im Hinblick auf den aktuellen Mangel an autobahnnahen großen Flächen mit Logistikeignung (> 5 ha zusammenhängend, GI-Eignung) sind die Vorschauflächen Barsinghausen/Groß Munzel, nördlich Deponiestr. (14,8 ha) bzw. Groß Munzel, westlich L 392 (19 ha), Burgwedel/Großburgwedel, Erweiterung westlich A 7 (13 ha), Isernhagen-Kirchhorst/Steller Str. (8,8 ha), Langenhagen/Flughafen-Erweiterung West (45 ha), Langenhagen/Airport-Business-Park Süd, Münchner Str. West (35 ha) und Wedemark/Gailhof, nördlich Celler Str. (35 ha) von besonderer regionaler Bedeutung. Sie verfügen zusammen über ein Flächenpotenzial von etwa 170 ha.<sup>36</sup>

➤ Gut durch den **ÖPNV** angebundene Flächen (Stadt-/S-Bahn bis 500 m entfernt) umfassen nur knapp 7 % (2015: 4 %) des Potenzials. Dementsprechend sind 67 % ungünstig angebunden (> 1.000 m; Vorjahr 66,5 %). 29,5 % (2015: 26 %) sind zwischen 500 und 1.000 m vom nächsten SPNV-Haltepunkt entfernt (befriedigende Anbindung).

<sup>36</sup> Die genannten Flächen – mit Ausnahme von Langenhagen/Airport-Business-Park Süd, Münchner Str. West (35 ha) und Wedemark/Gailhof, nördlich Celler Str. (35 ha) – sind Bestandteil des „Logistikflächenkonzepts 2020 der Region Hannover“.

87 HA DER VORSCHAUFLÄCHEN  
KÖNNTEN KURZFRISTIG IN  
BAURECHT ÜBERFÜHRT WERDEN.

## 6. FAZIT

Der Flächenumsatz ist mit 40,4 ha gegenüber dem Vorjahr (58,6 ha) wieder rückläufig und liegt weiterhin deutlich unter dem langjährigen Mittel (65,4 ha). Das seit 2010 insgesamt niedrige Umsatzniveau dürfte nicht zuletzt auf den **Rückgang des Flächenangebots an sofort vermarktungsfähigen verkehrsgünstigen Flächen** (mit B-Plan, erschlossen, in öffentlichem Eigentum) zurückzuführen sein (2010 noch ca. 96 ha, 2016 nur noch 44 ha).

In einigen Kommunen wie Burgwedel, Gehrden, Laatzen, Neustadt, Ronnenberg, Sehnde, Uetze, Wedemark oder Wunstorf sind sofort verfügbare Gewerbeflächen sehr knapp (< 2,5 ha). Hemmingen verfügt derzeit über keine Flächen mehr in F- oder B-Plänen.

Die Region Hannover sieht zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und Flexibilität bei Ansiedlungsanfragen großen Handlungsbedarf in der Entwicklung hochwertiger Gewerbeflächen für Industrie, Handwerk, Handel und wissenschaftsbasierten Dienstleistungen. In diesem Kontext bleibt auch der **Logistiksektor** aufgrund seiner strategischen Bedeutung für Produktion und Handel und seiner dynamischen Arbeitsplatzentwicklung weiterhin ein wesentlicher **Fokus der Gewerbeflächenentwicklung**. In diesem Zusammenhang sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Knapp die Hälfte des **Flächenumsatzes** 2015 (49 %; Vorjahr 9,5 %) umfassten autobahnahe Grundstücke (< 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt). Der Umsatz großer Flächen (> 20.000 qm) blieb – bedingt durch das geringe Angebot – mit 14 % am Gesamtumsatz aber weiterhin schwach (langjähriges Mittel 39 %).
- Bei **Flächenanfragen** belegte – nach der Nutzergruppe „Verarbeitendes Gewerbe/ Handwerk“ – die Gruppe „Logistik/Speditionen/Fuhrunternehmen“ mit 19 % des Flächenvolumens (Vorjahr 12 %) erneut den zweiten Rang.
- Der Anteil **sofort vermarktungsreifer autobahnaher Flächen** (überwiegend mit GE-Qualität, Flächenangebot jeweils < 5 ha) liegt mit nur noch 44 ha auf ähnlich niedrigem Niveau wie im Vorjahr (40,5 ha).

➤ Weitere **GI- und damit Logistik geeignete Flächen** (autobahnnah, Flächenpotenzial > 5 ha zusammenhängend, für Nachtumschlag geeignet), die allerdings **nicht sofort verfügbar** sind, ist mit 44,5 ha gegenüber dem Vorjahr (44,5 ha) unverändert geblieben. Die Flächen liegen in Laatzen/Rethen-Ost (30 ha), in der Wedemark/Berkehof, Wieckenberger Str. (7,5 ha) sowie in Wunstorf/Süd, am Mittellandkanal (7 ha). Alle Flächenpotenziale besitzen zurzeit zwar F-Plan-Status, aber keinen rechtskräftigen B-Plan.<sup>37</sup>

Aufgrund der Flächenengpässe und aus Sicht des Markt knapper hochwertiger Flächenpotenziale, verlagert sich in den letzten Jahren ein geringer Teil der Logistknachfrage auf Lagen „in der zweiten Reihe“, die häufig weniger gut erschlossen sind und verkehrlich in Bezug auf Logistikverkehr nicht optimal integriert sind.

Um zukünftig marktgerechte Flächen und ein preislich differenziertes Angebot vorhalten zu können (Logistiker und Projektentwickler sehen derzeit am Standort Hannover offenbar eine obere Preisgrenze zwischen 60 und 75 €/qm), sind weiterhin die Planungen des „**Regionalen Logistikflächenkonzeptes 2020**“ umzusetzen, das gemeinsam mit den Kommunen erarbeitet wurde. Ziel des Konzeptes ist es, dass größere Flächenausweisungen dort entstehen, wo sie einerseits raumordnerisch verträglich und andererseits vom Markt akzeptiert werden.

Konkret sind **drei Logistiksicherpunktstandorte** angedacht: Zum einen am „Logistiksicherpunktstandort West“ (Wunstorf/ Barsinghausen), zum anderen im Osten der Region Hannover die zwei Logistiksicherpunktstandorte Lehrte-Ahlten/Sehnde-Höver/Hannover-Anderten sowie Lehrte/ Immensen-Tönjeskamp. Am Logistiksicherpunktstandort West sollen auf den zwei Teilstandorten Wunstorf/Erweiterung Gewerbepark-Süd und Barsinghausen/Groß Munzel 90 ha bzw. 36,5 ha Logistikflächen entwickelt werden, wobei der erstgenannte Teilstandort über Trimodalqualitäten (Anbindung an Autobahn, Schiene und Wasserstraße) verfügt. Weitere 30 ha Logistikflächen sollen im Süden Hannovers am **Logistikstandort Laatzen/Rethen-Ost** entstehen (B-Plan im Verfahren).

Eine Reihe von Kommunen hat inzwischen integrierte Stadt- bzw. Gewerbeflächenentwicklungskonzepte erstellt bzw. eingeleitet<sup>38</sup>, um die mittel- bis langfristige gewerbliche Flächenbereitstellung sicherzustellen. Die jeweiligen Flächenpotenziale – insbesondere regional bedeutsame Planungsabsichten (Vorschauflächen) – wurden in diesem Gewerbeflächenmonitoring berücksichtigt. Weiterhin ist es Kernaufgabe der Standortentwicklung – in Ergänzung zum „Regionalen Logistikflächenkonzept 2020“ – **regional bedeutsame Entwicklungspotenziale auch für andere gewerbliche Nutzergruppen** zu identifizieren, um diese ggfs. regionalplanerisch zu sichern. Dies betrifft zum einen Flächen für wissensaffine Produktion und Dienstleistungen und zum anderen Flächen zur Standortsicherung von Industriebetrieben bzw. großbetrieblichem Gewerbe. Aufgrund der besonderen Standortanforderungen dieser beiden Nutzergruppen müssten bei der Identifizierung von Entwicklungsflächenpotenzialen auch Gewerbebrachen, Baulücken, unzureichend genutzte Gewerbegrundstücke und nicht mehr benötigte betriebliche Optionsflächen mit einbezogen werden.

<sup>37</sup> Der F-Plan trifft an allen drei Standorten die Festsetzung „Gewerbliche Baufläche“. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan-Aufstellung) erscheint jedoch jeweils eine GI-Festsetzung möglich.

<sup>38</sup> Der F-Plan trifft an allen drei Standorten die Festsetzung „Gewerbliche Baufläche“. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan-Aufstellung) erscheint jedoch jeweils eine GI-Festsetzung möglich.

FÜR DIE ENTWICKLUNG HOCHWERTIGER GEWERBEFLÄCHEN SOLLTEN ZUKÜNFTIG AUCH GEWERBEBRACHEN, BAULÜCKEN UND UNZUREICHEND GENUTZTE GEWERBEGRUNDSTÜCKE IN DEN FOKUS GENOMMEN WERDEN.

## IMPRESSUM



### Region Hannover Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

#### Text und Redaktion

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung  
Region Hannover

#### Karten

Team Mediengestaltung Region Hannover

#### Gestaltung

Kochstrasse™ Agentur für Marken

#### Ausgabe

07.16/1

#### Stand

07/2016

#### Druck

Team Post und Medienservice Region Hannover



## Region Hannover

### **REGION HANNOVER**

#### **Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung**

Haus der Wirtschaftsförderung  
Vahrenwalder Straße 7  
30165 Hannover

Telefon: +49 (0)511-616-23236  
Telefax: +49 (0)511-616-23453

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

---

#### **Ansprechpartner:**

##### **Rainer Meyer**

Region Hannover  
Team Wirtschaftsförderung  
Telefon: +49 (0)511-616-23232  
[rainer.meyer@region-hannover.de](mailto:rainer.meyer@region-hannover.de)

---