

HANNOVER



Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

GEWERBEFLÄCHENMONITORING 2025

Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

INHALT

MANAGEMENT-SUMMARY



Zusammenfassung der Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots 2024

GEWERBEFLÄCHENUMSATZ UND GRUNDSTÜCKSNACHFRAGE



Analyse des Flächenumsatzes und der Nachfrage nach Gewerbeflächen

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT



Analyse des Bestandes an Gewerbeflächen in der Region Hannover

BEWERTUNG DES GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS



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

LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



Handlungsansätze und Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Hannover



© Olaf Mahlstedt

MANAGEMENT-SUMMARY



ZUSAMMENFASSUNG DER ENTWICKLUNG DER GEWERBLICHEN FLÄCHENNACHFRAGE UND DES FLÄCHENANGEBOTS 2025

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

Die Erstellung des Monitorings erfolgt in einer engen Kooperation mit den Städten und Gemeinden der Region Hannover.

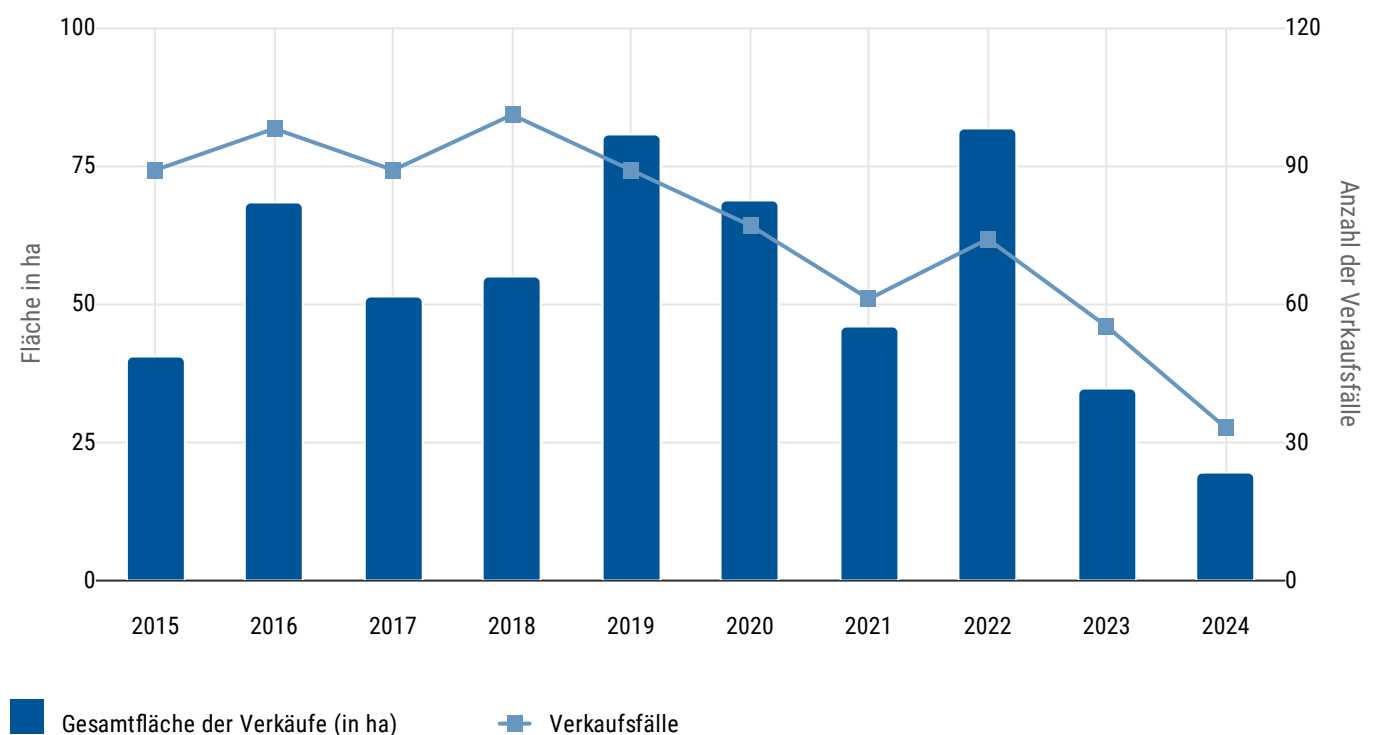
Neben der kontinuierlichen Zusammenarbeit im Bereich des Ansiedlungsmanagements werden in regelmäßigen Abständen gemeinsam mit der Regionalplanung und den Kommunen auch „Leitlinien für die Gewerbeflächen-entwicklung“ im Sinne eines Handlungsrahmens für die mittelfristige regionale Flächenentwicklung erarbeitet.

Nur durch eine gemeinsame, kommunal abgestimmte Flächenentwicklung kann langfristig ein marktgerechtes Flächenangebot mobilisiert werden. Die sich in den letzten

Jahren verschärfenden Flächenengpässe machen deutlich, dass der Nutzung von Brachflächen- und Innenentwicklungspotenzialen noch mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden muss.

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

Verkaufsfälle baureifer Gewerbegrundstücke 2015 bis 2024



Quelle: LGLN/Berechnung Region Hannover

Der **Gesamtumsatz** baureifer Gewerbegrundstücke beträgt 2024 insgesamt 19,4 ha und ist damit gegenüber 2023 (34,6 ha) deutlich gesunken. Der Wert liegt unter dem langjährigen Mittel von 61 ha. In der bis 1992 zurückgehenden Datenreihe weist das Jahr 2024 den geringsten Flächenumsatz auf.

Mit dem deutlich gesunkenen Flächenumsatz geht einher, dass auch die Anzahl der Verkaufsfälle zurückgegangen ist. Das Jahr 2024 verzeichnet mit 33 Fällen auch hier den geringsten Wert der Datenreihe.

Diese Entwicklung dürfte ihre Ursache neben dem zunehmend knapper werdenden Flächenangebot auch im nach wie vor konjunkturell und geopolitisch herausfordernden Umfeld haben.

Den höchsten **Flächenumsatz** verzeichnet die Landeshauptstadt Hannover mit 7,1 ha, gefolgt von Springe (3,9 ha) und Wunstorf (1,9 ha). Den vierten Platz teilen sich Uetze und Isernhagen mit einem Flächenumsatz von je 1,4 ha. **Kommunen**

mit den meisten Verkaufsfällen sind die Landeshauptstadt Hannover mit sieben Fällen, gefolgt von Isernhagen mit fünf Fällen, Wunstorf mit vier Fällen und Neustadt mit drei Fällen.

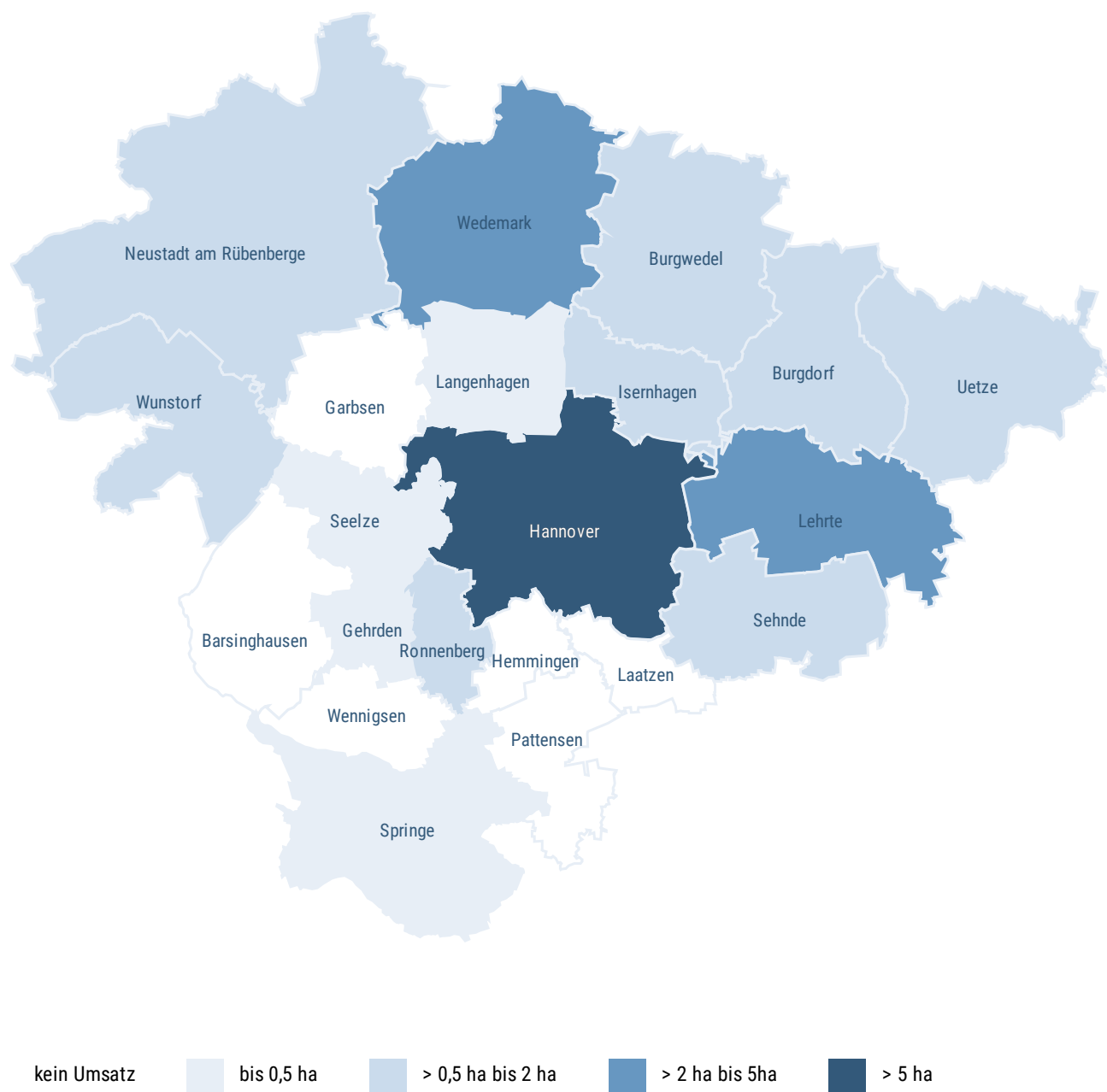
Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes nach **Größenklassen** liegt im Jahr 2024 mit knapp 73 % bei Flächen bis 5.000 qm und damit leicht unter dem langjährigen Mittel von 75 %.

Der **Durchschnittspreis aller veräußerten Grundstücke** betrug im Jahr 2024 171 €/qm (Vorjahr: 134 €/qm). Während die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Landeshauptstadt Hannover um 72 % und im direkten Umland im Vergleich zum Vorjahr um 46 % anstiegen, sanken die Preise für Gewerbeflächen in der äußeren Region um 24 %.

Bei der Betrachtung der **Flächenanfragen** aufgeschlüsselt nach Nutzungsgruppen belegen die Logistik, Speditionen und Fuhrunternehmen mit knapp 17 % aller Anfragen Platz eins, gefolgt von Industrie und Verarbeitendem Gewerbe sowie Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen mit jeweils 10 %. Handwerk, (Kfz-)Werkstätten und Tankstellen stellen 9 % der Nachfrage und Hotels, Gastronomie und Vergnügungsstätten kommen auf 8 %.



© Olaf Mahlstedt

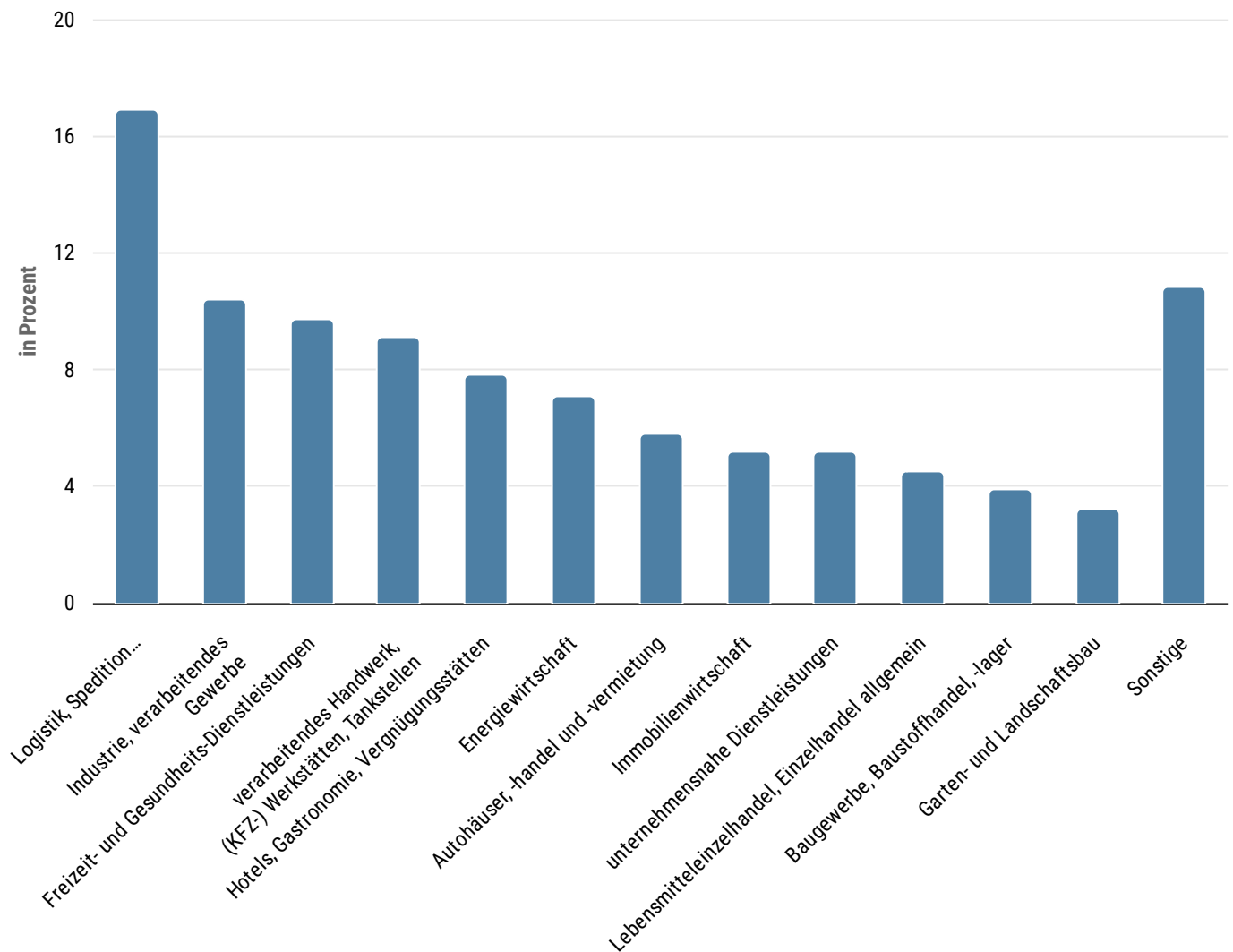
Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2023

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Das **Gewerbeflächenangebot** (Stand April 2025) ist mit 651 ha erstmals seit 2016 gegenüber dem Vorjahr (622 ha) angestiegen. Im Verlauf der letzten zehn Jahre hat sich das Angebot um 16 % reduziert. Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert sich das Angebot in:

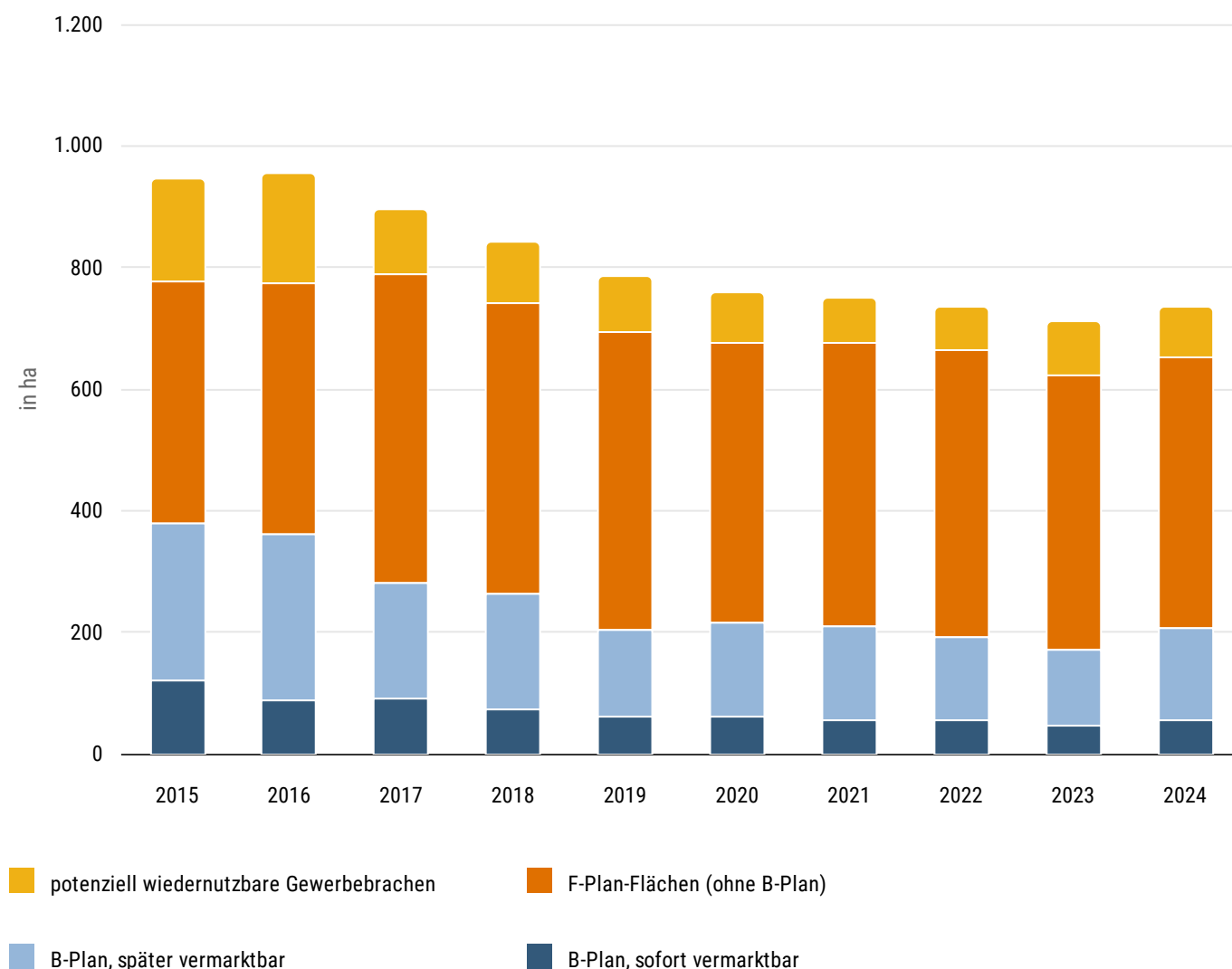
- 55 ha sofort vermarktbar B-Plan-Flächen (erschlossen, kommunales Eigentum),
- 150 ha später vermarktbar B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum),
- 446 ha F-Plan-Flächen (ohne rechtskräftigen B-Plan).

Flächenanfragen nach Nutzungsgruppen



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Entwicklung des Gewerbeflächenangebots nach Vermarktungsreife



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

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

In der Region Hannover gibt es aktuell **14 größere Objekte (insgesamt 86 ha)**, die **potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen** zugerechnet werden können. Die Hälfte dieser Brachflächen befindet sich in der Landeshauptstadt Hannover. Gründe für den derzeitigen Leerstand sind u. a. Altlasten und/oder Altbebauung, die eine Nachnutzung erschweren.

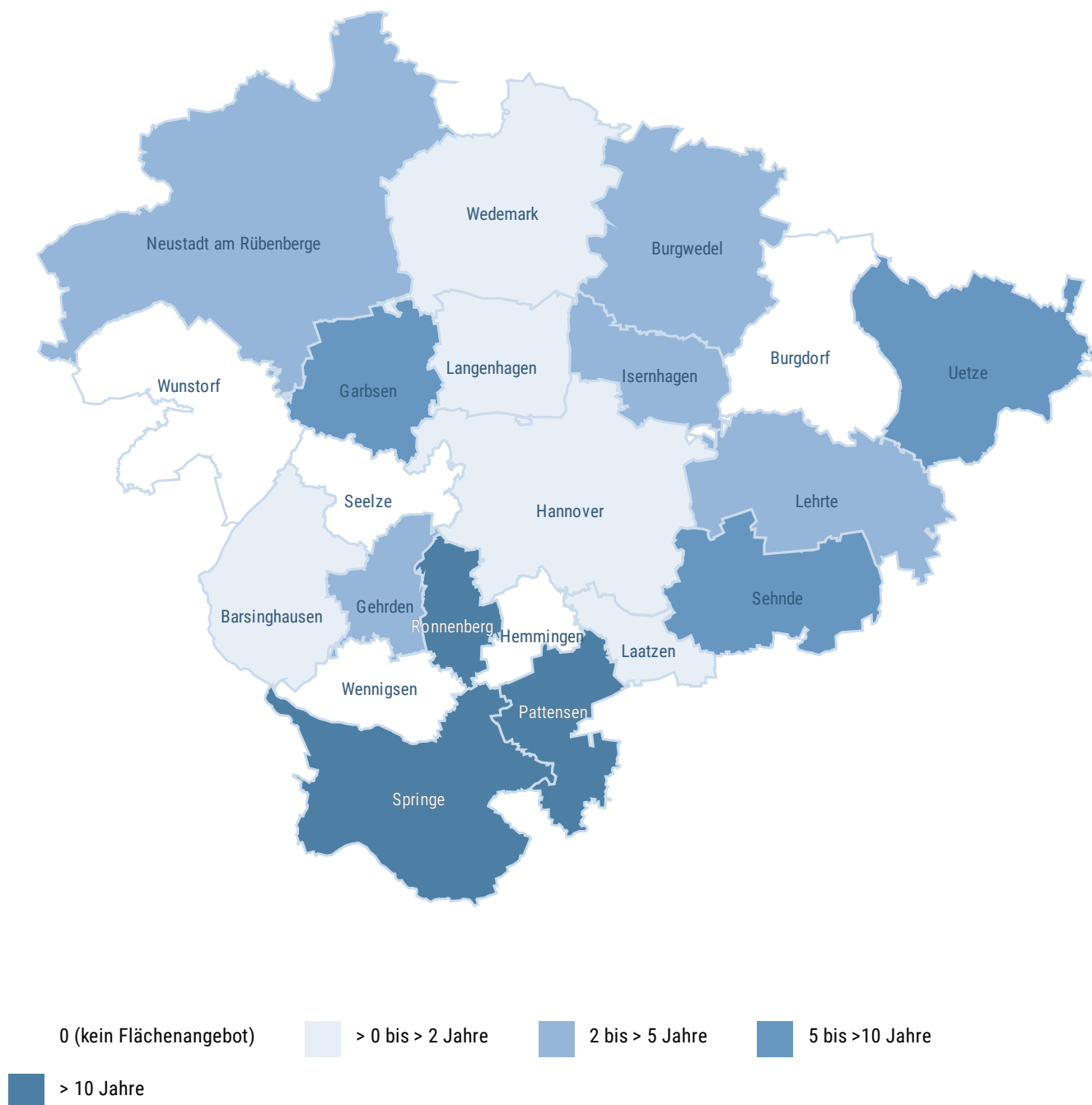
Zusätzlich zu den derzeit beabsichtigten Neuausweisungen von Gewerbeflächen mit B-Plan- oder F-Plan-Festsetzung sind in den Kommunen **Vorschaufflächen** in einer Größenordnung von ca. 518 ha in der Diskussion.

Auf der Grundlage des Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn Jahre wurde die **rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenangebots der B-Plan-Flächen in Jahren** In 14 (im Vorjahr: 15) der 21 Kommunen liegt die Reichweite des Flächenangebots unterhalb der kritischen Fünf-Jahres-Grenze, eines Zeitraums, der im Durchschnitt für die (Über-)Planung und Erschließung neuer F-Plan- oder Vorschaufflächen benötigt wird. Hemmingen, Seelze, Wennigsen und Wunstorf verfügen derzeit über kein Gewerbeflächenangebot mit rechtskräftigem B-Plan.

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

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

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



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

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

- Sicherstellung eines **Gewerbeflächenangebots** für alle Kommunen mit einer rechnerischen Reichweite von **mindestens fünf Jahren als Grundbedarf**,
- Mobilisierung zusätzlicher Gewerbeflächen an den **Arbeitsstättenschwerpunkten des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**,
- Schaffung von **Schwerpunktstandorten für großbetriebliche Ansiedlungen** von Industrie- und Produktions- sowie Logistikbetrieben in ausreichender Dimensionierung für die überregionale Vermarktung an autobahnnahen Standorten,
- **Mobilisierung** unzureichend genutzter **Innenentwicklungsareale** in Bestandsgewerbegebieten,
- Revitalisierung von **Gewerbebrachen**, um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen,
- höherer ökologischer Standard beim Bauen von Gewerbeparks im kommunalen Einflussbereich.

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

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



© Dirk Laubner



© Olaf Mahlstedt

GEWERBEFLÄCHENUMSATZ UND GRUNDSTÜCKSNACHFRAGE



ANALYSE DES FLÄCHENUMSATZES UND DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN

Gewerbeflächenumsatz

Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

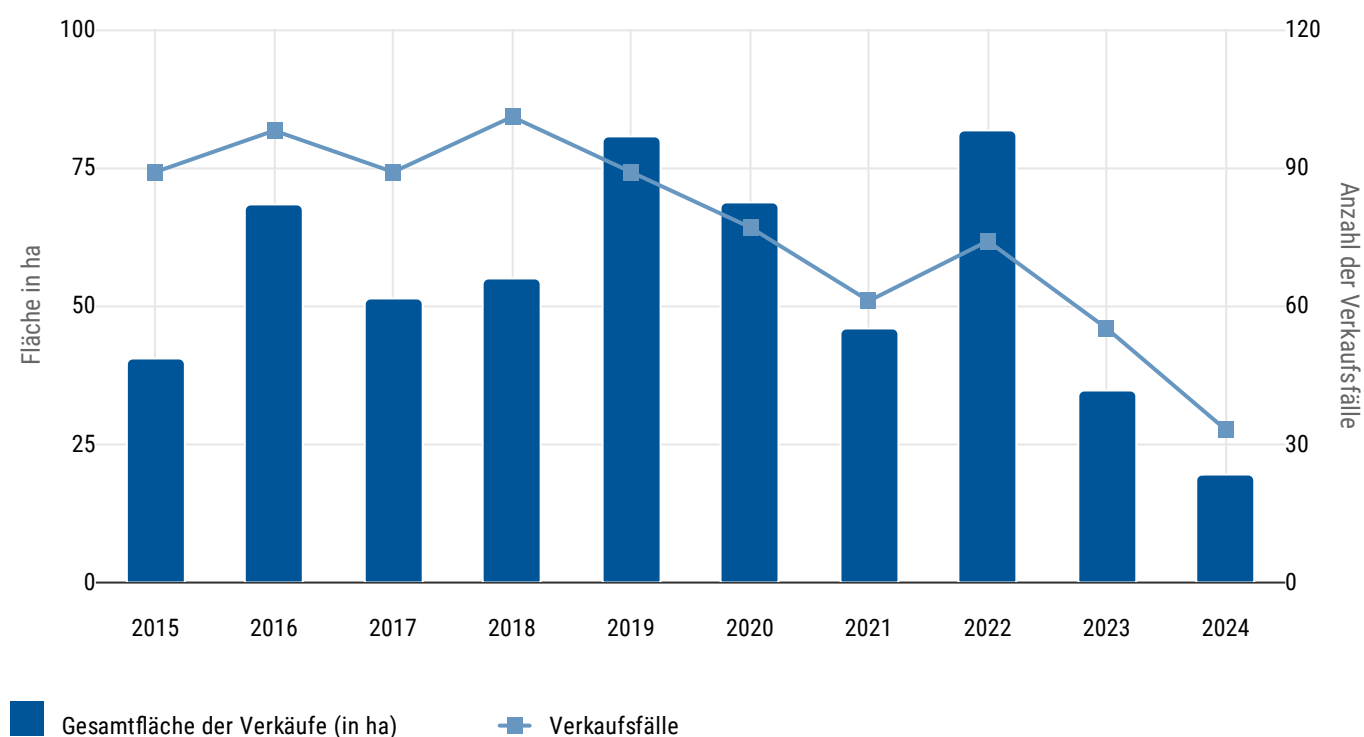
Für das Jahr 2024 verzeichnet die Region Hannover einen Gewerbeflächenumsatz von 19,4 ha (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hannover/Katasteramt). Hierbei handelt es sich um baureife Flächen, d. h. in der Regel um unbebaute Grundstücke, die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan (F-Plan) ausgewiesen sind (Abb. 1).

Der Flächenumsatz liegt damit deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (1992 bis 2024) von 60,9 ha. 2023 lag der Gesamtumsatz bei 34,6 ha, 2022 bei 81,8 ha. Das Umsatzvolumina von 2024 liegt um mehr als 11 ha unter dem zweitumsatzschwächsten Jahr (2003: 30,6 ha) der Zeitreihe.

Diese Entwicklung dürfte ihre Ursache neben dem zunehmend knapper werdenden Flächenangebot auch im nach wie vor konjunkturell und geopolitisch herausfordernden Marktumfeld haben. Auch das im Berichtsjahr zwar gestiegene, in den letzten zehn Jahren jedoch um 209 ha gesunkene Flächenangebot sowie die weiterhin knappen Baukapazitäten dürften einen hemmenden Einfluss gehabt haben.

Auch die Anzahl der Verkaufsfälle ist gesunken (Abb. 1). Die in den letzten Jahren spürbar gestiegene Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf sank von 0,63 ha im Vorjahr auf 0,59 ha im Jahr 2024 und entspricht somit annähernd dem langjährigen Mittelwert von 0,6 ha.

Abb. 1: Verkaufsfälle baureifer Gewerbegrundstücke 2015 bis 2024



Quelle: LGLN/Berechnung Region Hannover

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

Tab. 1 Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen seit 1992

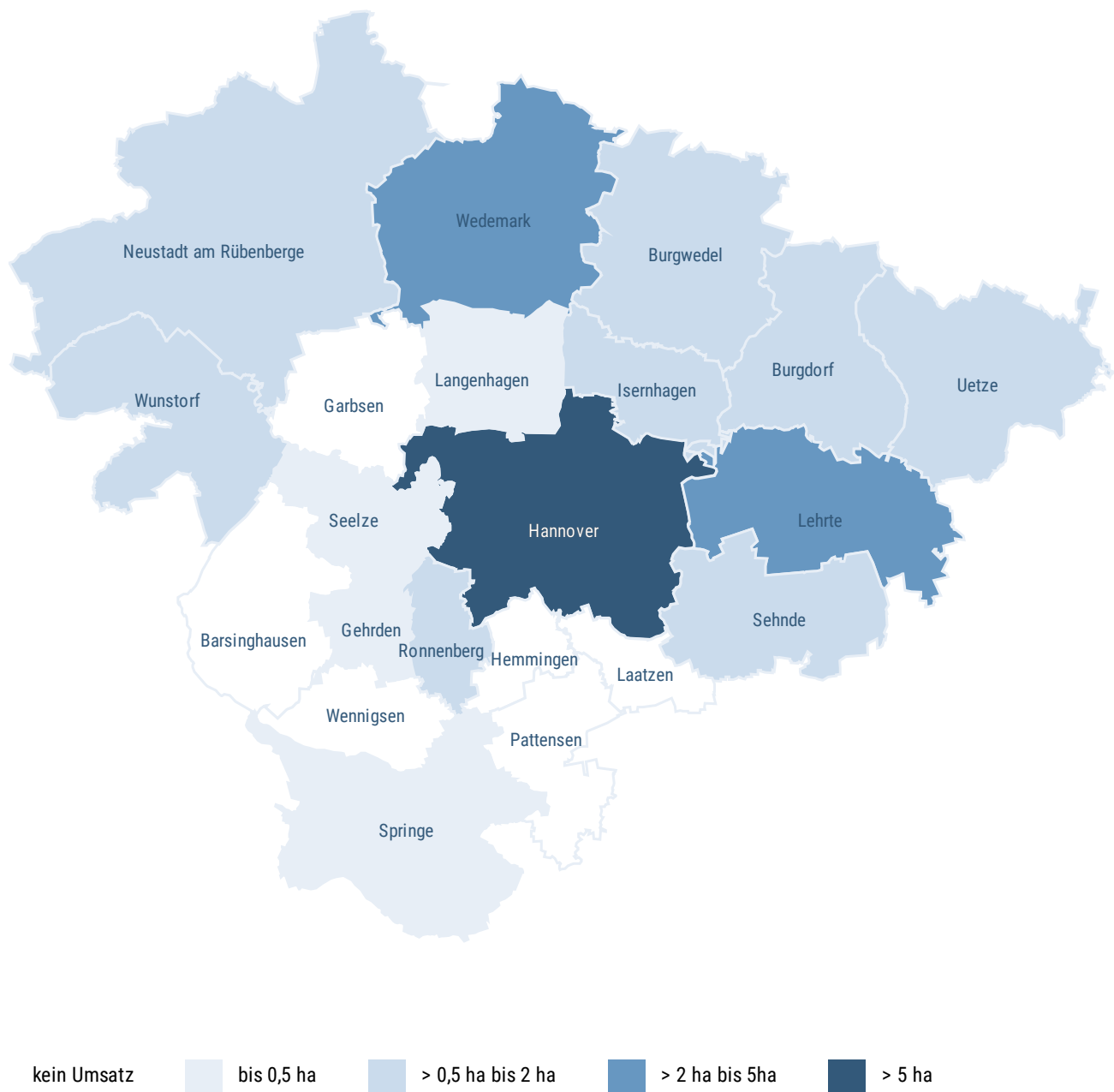
Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2024 (in ha)	Durchschnittl. Flächenumsatz p. a. 1992 bis 2024 (in ha)	davon 2024 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2024	davon 2024
Barsinghausen	138,8	4,2	0,2	126	2
Burgdorf	52	1,6	0	129	0
Burgwedel	54,6	1,7	0	105	0
Garbsen	109,1	3,3	0,1	173	1
Gehrden	27,9	0,8	0,2	105	1
Hemmingen	23,8	0,7	0,1	101	1
Isernhagen	75,8	2,3	1,4	220	5
Laatzen	85,2	2,6	0	157	0
Langenhagen	199,0	6,0	0,8	175	1
Lehrte	204,1	6,2	0,3	203	1
LHH	403,9	12,2	7,1	564	7
Neustadt	84,8	2,6	1,0	233	3
Pattensen	39,8	1,2	0	63	0
Ronnenberg	26,2	0,8	0	70	0
Seelze	48,1	1,5	0,4	145	1
Sehnde	78,7	2,4	0,6	108	2
Springe	53,8	1,6	3,9	110	2
Uetze	63,2	1,9	1,4	114	2
Wedemark	107,9	3,3	0	189	0
Wennigsen	14,9	0,5	0	63	0
Wunstorf	118,5	3,6	1,9	230	4
Summe	2010,1	60,9	19,4	3.383	33
Mittelwert	80,3		0,9	141	1,3

Quelle: LGLN/Berechnung Region Hannover

Beim **Flächenumsatz für das Jahr 2024** (vgl. auch Abb. 2) steht die Landeshauptstadt Hannover mit 7,1 ha an der Spitze. Auf den nächsten Plätzen folgen Springe mit 3,9 ha und Wunstorf mit 1,9 ha. Den vierten Platz teilen sich die Kommunen Isernhagen und Uetze mit jeweils 1,4 ha Umsatz. Im Vergleich zum jeweiligen langjährigen Mittel seit 1992 erreicht 2024 nur Springe einen überdurchschnittlichen Jahresumsatz.

Den höchsten **Flächenumsatz über den Gesamtzeitraum seit 1992** haben die Landeshauptstadt Hannover (403,9 ha), Lehrte (204,1 ha), Langenhagen (199 ha) und Barsinghausen (138,8 ha). Die **meisten Verkaufsfälle** hat im Jahr 2024 die Landeshauptstadt Hannover mit sieben Fällen, gefolgt von Isernhagen mit fünf Fällen, Wunstorf mit vier Fällen sowie Neustadt mit drei Fällen.

Abb. 2 Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen 2023



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Die meisten Verkäufe im langjährigen Vergleich seit 1992 entfallen auf die Landeshauptstadt Hannover mit 564 Fällen, gefolgt von Neustadt (233), Wunstorf (230) und Isernhagen (220).

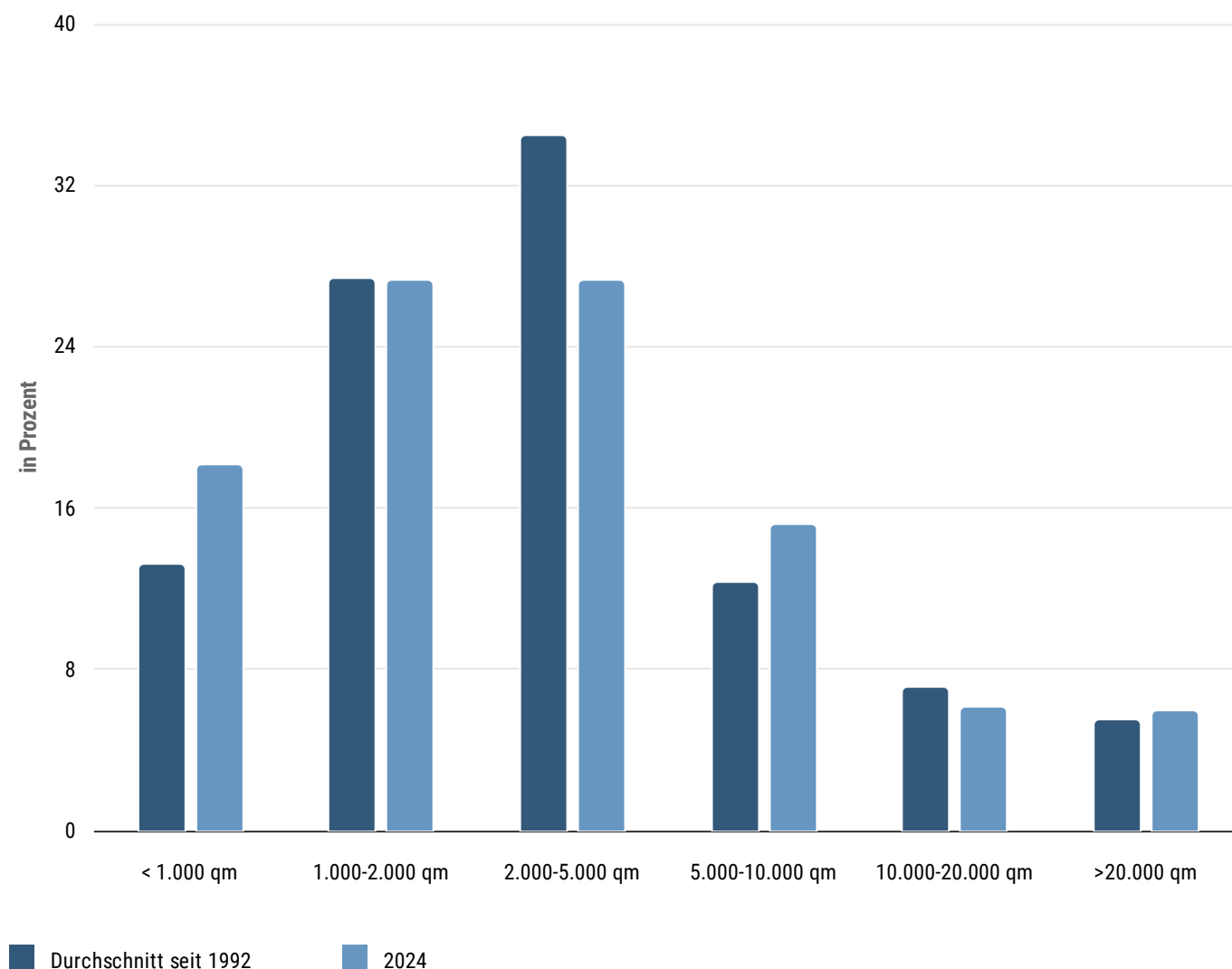
Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

Abb. 3 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2024 im Vergleich zum Gesamtzeitraum seit 1992 dar. 72,7 % des Umsatzes entfallen demnach auf kleine und mittlere Flächen bis 5.000 qm – damit liegt der Wert leicht unter dem langjährigen Durchschnitt (75 %). Größere Flächen zwischen 5.000 qm und

10.000 qm verzeichnen 15,2 % des Umsatzes und liegen damit über dem langjährigen Durchschnitt von 12,3 %.

Dementsprechend liegt das Volumen großer Flächen (> 10.000 qm) mit 12,1 % leicht unter dem langjährigen Durchschnitt (12,6 %).

Abb. 3 Größenklassen des Gewerbeflächenumsatzes



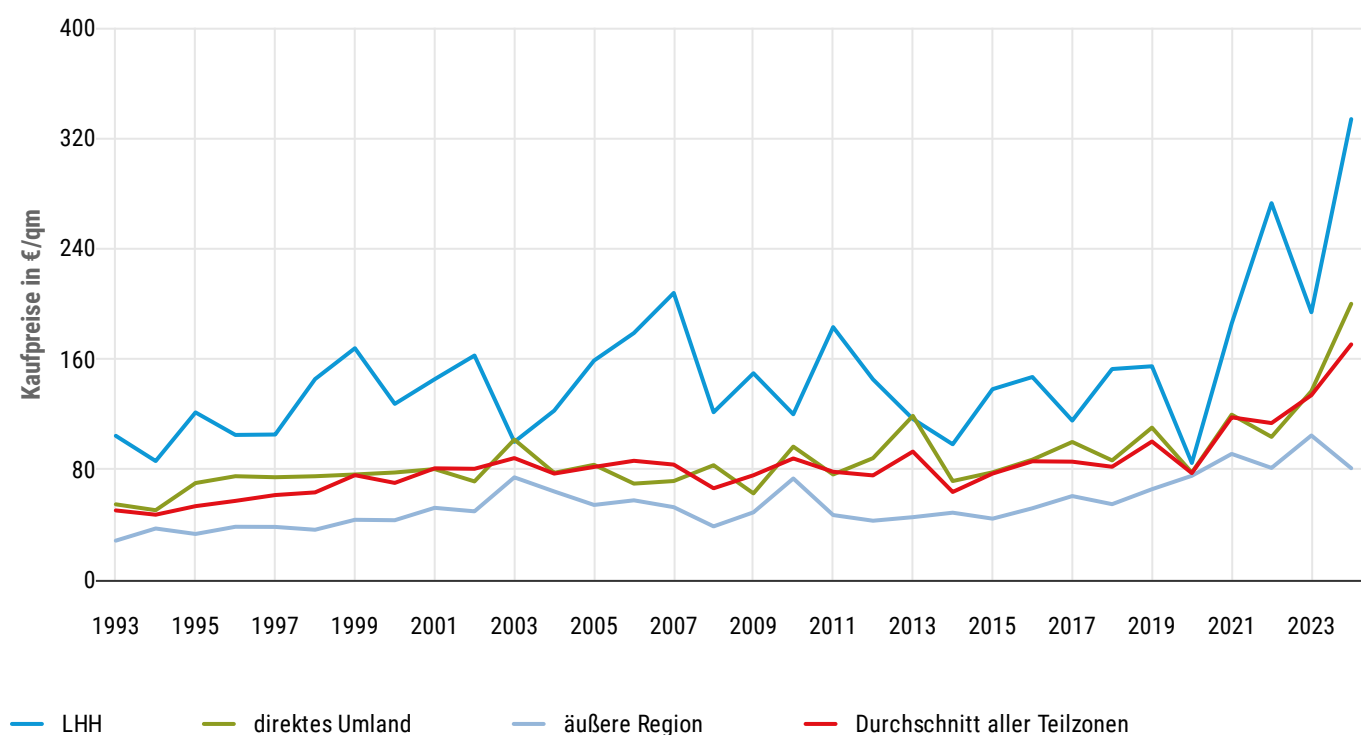
Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise

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

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

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



Quelle: LGLN/Berechnung Region Hannover

Die **Durchschnittspreise der veräußerten Flächen, differenziert nach regionalen Teilzonen**, sind von 2023 auf 2024 über alle Standorte um 27,5 % angestiegen.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Landeshauptstadt Hannover stiegen nach dem letztjährigen Rückgang wieder an. Ausgehend vom Preisniveau von 194 €/qm im Jahr 2023 ist ein im Vergleich der regionalen Teilzonen starker Anstieg von 72,2 % auf das neue Rekord-Preisniveau von

334 €/qm (2024) zu verzeichnen. Das 2024er Preisniveau liegt damit um 88 % über dem zehnjährigen Mittel von 178 €/qm.

Während die Preise im direkten Umland von 137 €/qm auf 200 €/qm leichter anstiegen als in der Landeshauptstadt Hannover, sanken die Preise in den Regionskommunen im äußeren Ring von 105 €/qm auf 81 €/qm.

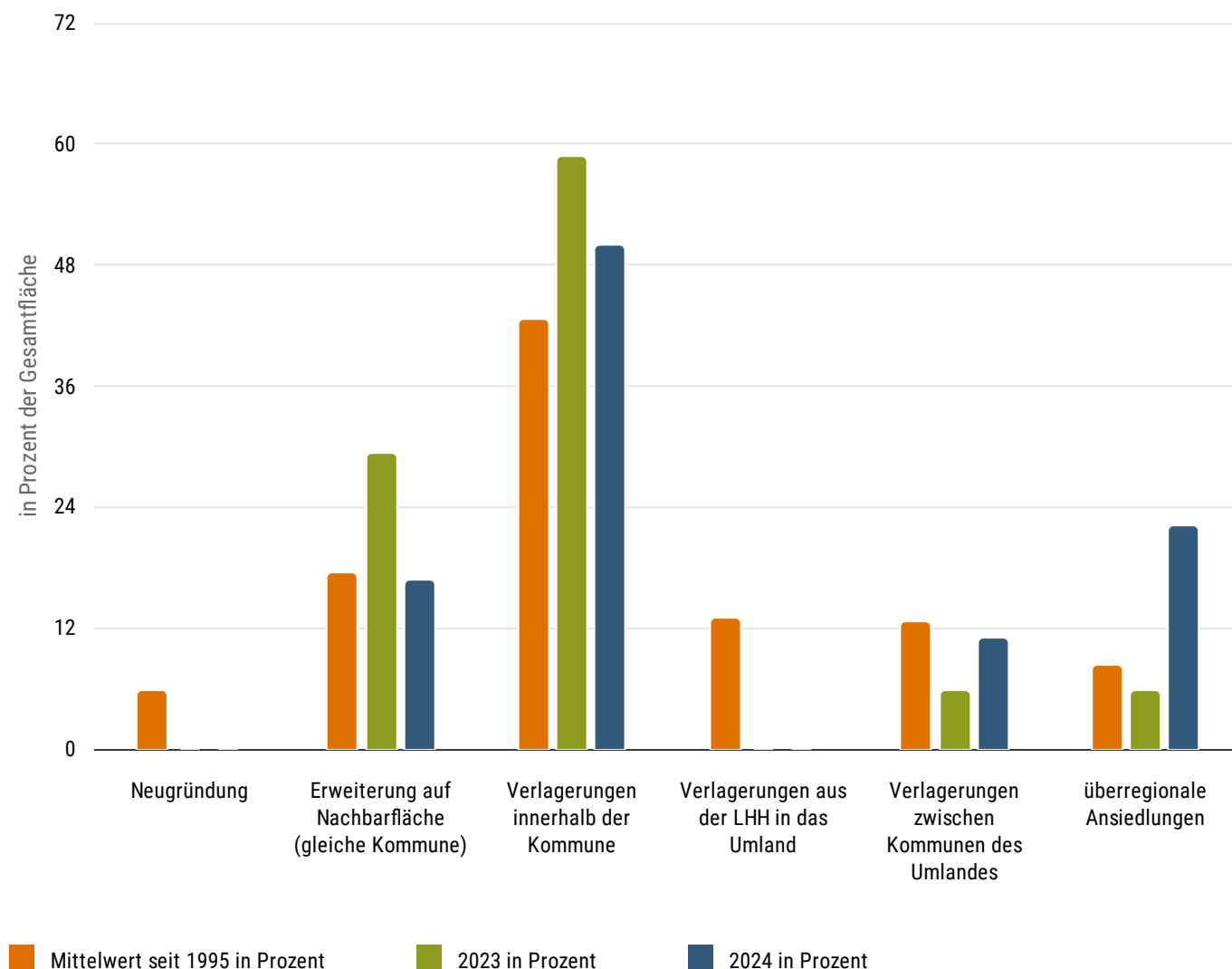
Flächenumsatz nach regionaler Herkunft der Unternehmen und Nutzungsgruppen

Wie in den Vorjahren wurden die Kommunen zum Gewerbeflächenumsatz befragt, da Angaben zur Herkunft der Betriebe und zur Art der Nutzung aus den Daten des Katasteramts Hannover nicht ersichtlich sind. Für den Zeitraum 1995 bis 2024 liegen 1.520 Kauffälle vor, darunter 20 für das Jahr 2024.

Bei Betrachtung herkunftsbezogener Angaben sind im gleichen Zeitraum 1.391 Kauffälle verwertbar, davon 18 für das Jahr 2024. Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Unternehmen** für das Jahr 2024 zeigt, dass der Schwerpunkt der

Verkäufe mit großem Abstand auf Verlagerungen innerhalb der Kommune entfiel (Abb. 5). Hierunter fallen 50 % der Verkaufsfälle, was eine Reduktion um etwa 9 %-Punkte gegenüber 2023 bedeutet. Die Bedeutung von Erweiterungskäufen auf Nachbargrundstücken ist gegenüber 2023 stark gesunken (von 29 % auf 17 %) und entspricht im Betrachtungsjahr nahezu dem langjährigen Mittelwert. Überregionale Ansiedlungen bilden 22 % der Fälle ab, in 11 % der betrachteten Fälle handelt es sich um Verlagerungen zwischen Kommunen des Umlands.

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



Grundstücksanfragen nach Nutzungsgruppen und Grundstücksgrößen

Weitere Aussagen zu den Nutzungsgruppen und den gewünschten Grundstücksgrößen lassen sich aus Standortanfragen, die vom Unternehmensservice der Region Hannover sowie den Kommunen erfasst werden, ableiten. Hierzu liegen für 2024 insgesamt 162 Fälle vor, davon sind 154 Fälle nutzungsspezifisch auswertbar (2023: 159).

Logistikkaffine Nutzungen machen knapp 17 % aller Anfragen aus (Abb. 6). In dieser Gruppe streut die Nachfrage je nach Spezifikation über die Flächengröße, überwiegend werden aber Flächen ab 10.000 qm gesucht.

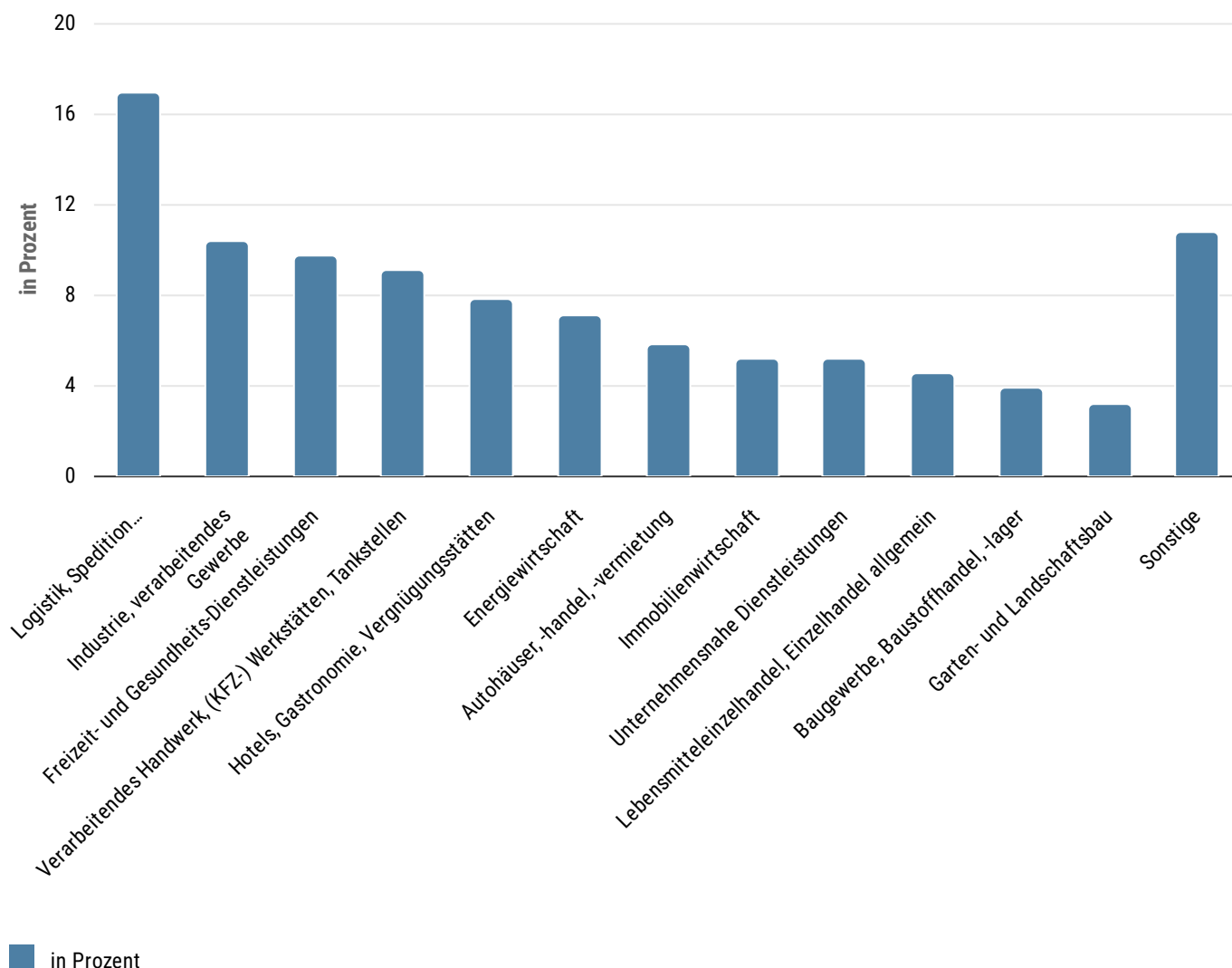
Auf Platz zwei mit 10 % folgt die Gruppe **Industrie/-verarbeitendes Gewerbe**, die überwiegend größere Grundstücke ab 1 ha nachfragt. Mit einem Anteil von 10 % werden Flächen

für **Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen** gesucht. Hierfür werden üblicherweise kleine bis mittelgroße Flächen zwischen 2.000 qm und 10.000 qm nachgefragt.

Es folgen die Kategorien **verarbeitendes Handwerk, (Kfz)-Werkstätten, Tankstellen** mit 9 %, zumeist mit Anfragen bis 2.000 qm, und die Nutzungsgruppe **Hotels, Gastronomie und Vergnügungsstätten** (8 %), deren Nachfrageschwerpunkt sich zwischen 1.000 qm und 6.000 qm bewegt.

Die **Energiewirtschaft** fragt mit einem Anteil von 7 % vermehrt große Flächen ab 20.000 qm und erheblich größer an. Auf dem siebten Platz fragen **Autohäuser, -handel und -vermietung** mit 6 % Flächen zwischen 1.500 qm und 10.000 qm an.

Abb.6 Flächenanfragen nach Nutzungsgruppen





© Dirk Laubner

GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

» ANALYSE DES BESTANDES AN GEWERBEFLÄCHEN IN DER REGION HANNOVER

Gewerbeflächenangebot und Vermarktungsreife im Überblick

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

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

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

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

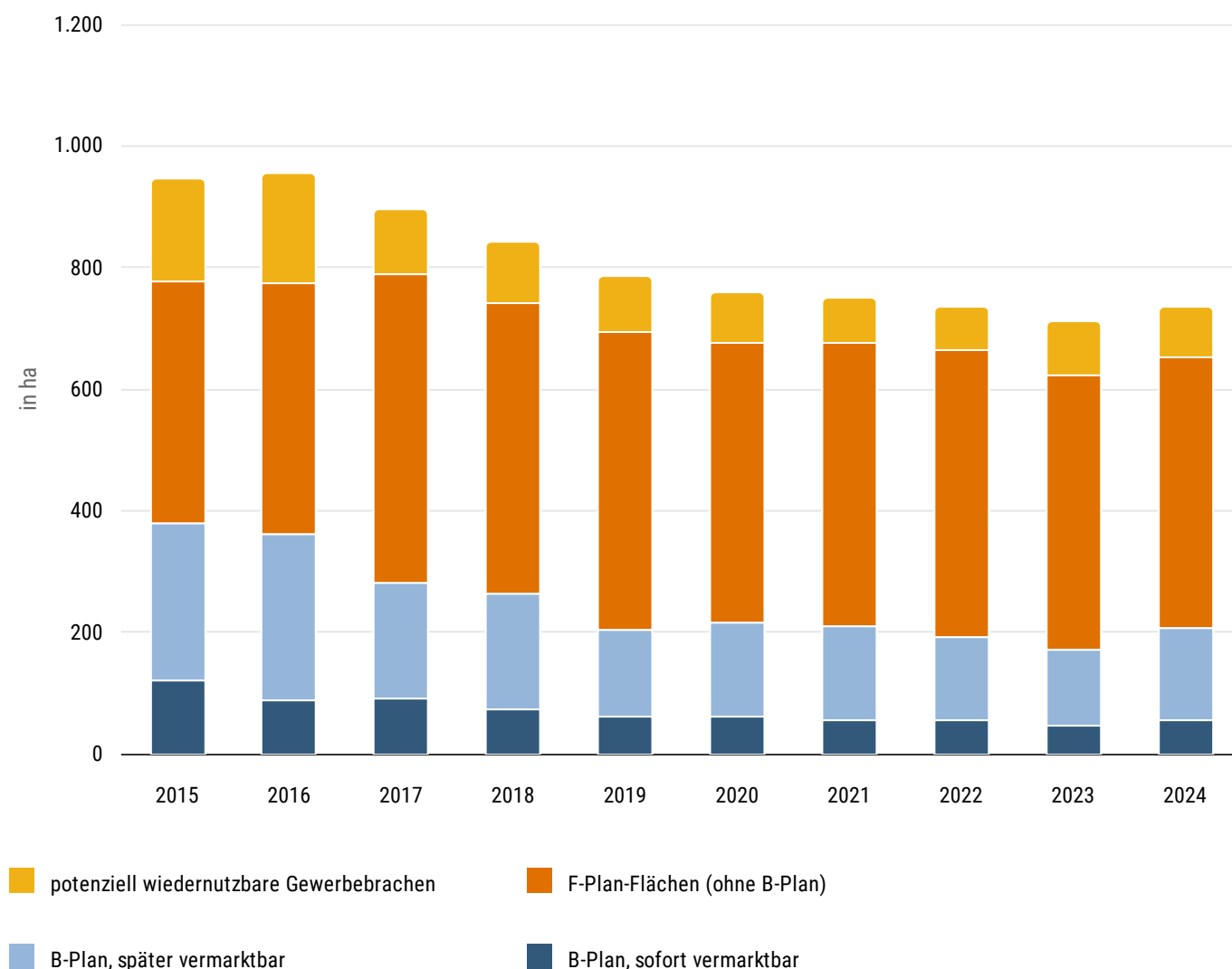
Maßgeblich für die Vermarktungsreife bzw. Verfügbarkeit der Flächen sind neben der Rechtskraft des B-Plans bspw. auch der Status der Erschließung und die Zugriffsmöglichkeit der Kommune über kommunales Eigentum bzw. eine kommunale Projektentwicklung.

- **B-Plan, sofort vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, vorhandener Erschließung und in öffentlichem Eigentum. Insgesamt sind in der Region Hannover im Jahr 2024 55 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen. Der Wert ist gegenüber 2023 (45 ha) somit gestiegen.
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Dieses Flächenvolumen ist mit 150 ha gegenüber dem Vorjahr (126 ha) ebenfalls angestiegen.
- **F-Plan:** Flächen, für die eine F-Plan-Festsetzung, aber noch kein rechtskräftiger B-Plan besteht und für die im Regelfall keine Erschließung vorhanden ist. Hier dokumentiert die Kommune zwar ihr grundsätzliches Planungsziel im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Ob und wann diese Flächen aber tatsächlich durch verbindliche Bauleitplanung Baurecht erhalten (rechtskräftiger B-Plan, Erschließung), ist offen. Die Mehrzahl dieser Flächen befindet sich in Privateigentum. Der Umfang der F-Plan-Flächen hat sich mit 446 ha gegenüber dem Vorjahr (451 ha) leicht reduziert.
- **Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund von in der Regel erheblichen Nutzungsrestriktionen (z. B. nicht mehr nutzbare Altbauung, Altlasten, nicht mehr adäquate Bauleitplanung) verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Mit 86 ha liegt das Volumen der Brachen leicht unter dem des Vorjahrs (88 ha).
- Zurzeit sind in den Kommunen **Vorschauf Flächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen ohne B-Plan- oder F-Plan-Festsetzung) in einer Größenordnung von ca. 518 ha in der Diskussion. Von diesen Vorschauf Flächen könnten nach Abfrage bei den Kommunen derzeit etwa 10 ha kurzfristig und 130 ha mittelfristig in Baurecht überführt werden.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des gesamten Gewerbeflächenangebots – einschließlich potenziell wiedernutzbarer Gewerbebrachen ab 2015. Innerhalb der letzten zehn Jahre ist das Angebot um 22 % zurückgegangen (Abb. 7).

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

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

Abb. 7 Entwicklung des Gewerbeflächenangebots nach Vermarktungsreife

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

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

- **Größere Flächenpotenziale sofort vermarktbare B-Plan-Flächen (> 5 ha)** stehen gegenwärtig lediglich in Garbsen (14 ha), Uetze (14 ha) und in der Landeshauptstadt Hannover (11 ha) zur Verfügung.
- **Flächenreserven mit rechtskräftigem B-Plan (entweder sofort oder später verfügbar) von über 10 ha** liegen in Uetze (41 ha), Pattensen (24 ha), Springe (21 ha), in der Landeshauptstadt

(19 ha), Garbsen (18 ha), Burgwedel (16 ha), Lehrte, Sehnde und Burgdorf (je 12 ha).

- **F-Plan-Reserven (ohne rechtskräftigen B-Plan) von über 20 ha** befinden sich in Lehrte (115 ha), Barsinghausen (59 ha), Uetze (53 ha), Springe (45 ha), Sehnde (37 ha), Neustadt (36 ha) und Garbsen (29 ha).

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

Kommunen	B-Plan-Flächen sofort vermarktbar	B-Plan-Flächen später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Flächen-angebot in F- oder B-Plänen	potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen
Barsinghausen	0,9	0	58,6	59,5	0
Burgdorf	0	12,3	3,0	15,3	0
Burgwedel	0	15,5	0	15,5	0
Garbsen	14,3	3,6	29,2	47,1	0
Gehrden	0	1,6	12,5	14,1	0
Hemmingen	0	0	0	0	0
Isernhagen	4,0	0	7,7	11,7	0
Laatzten	0	1,9	10,2	12,1	0
Langenhagen	1,5	1,9	0	3,4	2
Lehrte	0	12,4	114,6	127	0
LHH	10,8	8,6	4,4	23,8	54,6
Neustadt	0,3	4,2	35,6	40,1	9,4
Pattensen	0	23,5	0	23,5	0
Ronnenberg	0	8,4	5,5	13,9	0
Seelze	0	0	9,5	9,5	1,6
Sehnde	4,7	7,3	36,7	48,7	0
Springe	2,1	19,2	44,5	65,8	0
Uetze	13,5	27,7	52,9	94,1	17,9
Wedemark	2,8	2,0	1	5,8	0
Wennigsen	0	0	15,3	15,3	0
Wunstorf	0	0	4,5	4,5	0
Summe	54,9	150,1	445,7	650,7	85,5

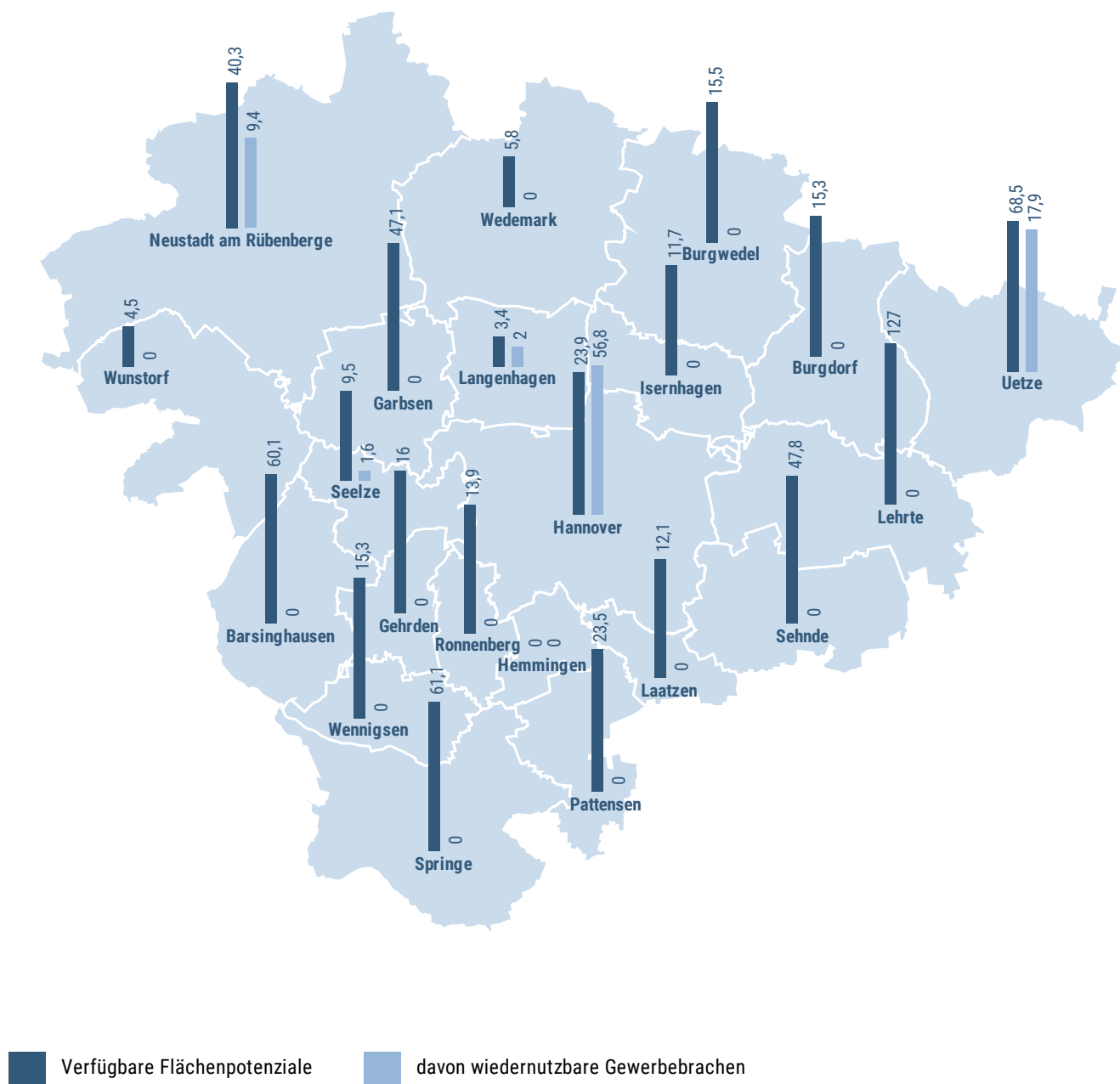
Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Betrachtet man die Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale im Vergleich zum Vorjahr, so zeigt sich, dass zwei Kommunen

eine signifikante Steigerung (> + 2 ha) des potenziellen Flächenangebots verzeichnen konnten.

- **Uetze:** Mit einer Steigerung des Flächenpotenzials um 25,6 ha verzeichnet Uetze den stärksten Anstieg des Flächenangebots. Die Steigerung ist auf die Erweiterung der Planungen zum Gewerbegebiet Dollbergen-Gasolin-Gelände um 20 ha und auf die Neumeldung des Gewerbegebiets Uetze-Nordost zurückzuführen, welche 5,6 ha in die Flächenbilanz einbringt.
- **Springe:** Das Flächenangebot ist aufgrund von zwei Flächenerweiterungen bestehender Gewerbegebiete um 4,7 ha gestiegen. Das Flächenangebot im Gewerbegebiet Springe/Osttangente erhöht sich um 4,4 ha, im Gewerbegebiet Bennigsen/Schildbruch ist die Fläche um 0,3 ha gestiegen.

Abb. 8 Gewerbeflächenpotenziale in den Kommunen



Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen

Nicht nur in Ballungsräumen wie der Region Hannover stoßen die Entwicklungsmöglichkeiten neuer Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ aufgrund von Flächenkonkurrenzen und Anforderungen an den Freiraumschutz zunehmend an ihre Grenzen. Daher zählen die Brachflächenrevitalisierung, der schonende Umgang mit Flächenressourcen und auch eine Nachverdichtung der Nutzung in bestehenden Gewerbegebieten zu den zentralen Zielen der kommunalen Gewerbeflächenpolitik.

Gewerbebrachen werden in diesem Kontext definiert als ehemals gewerblich genutzte Flächen, die grundsätzlich für eine gewerbliche Wiedernutzung geeignet sind, aber aufgrund

erheblicher Nutzungshemmnisse wie Altlasten, Altbebauung oder planerischer Restriktionen über Marktmechanismen nicht mobilisiert werden können und insofern einen öffentlichen Handlungsbedarf auslösen. Ein Indiz für erhebliche Nutzungsrestriktionen ist ein längerer Leerstand als marktüblich. Voraussetzung für den öffentlichen Handlungsbedarf ist zudem eine signifikante Größe des Objekts.

Im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings werden gemäß dieser Definition 14 Objekte mit 86 ha erfasst, die in nachfolgender Tabelle nach alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der Landeshauptstadt Hannover aufgeführt sind (Tab. 3).



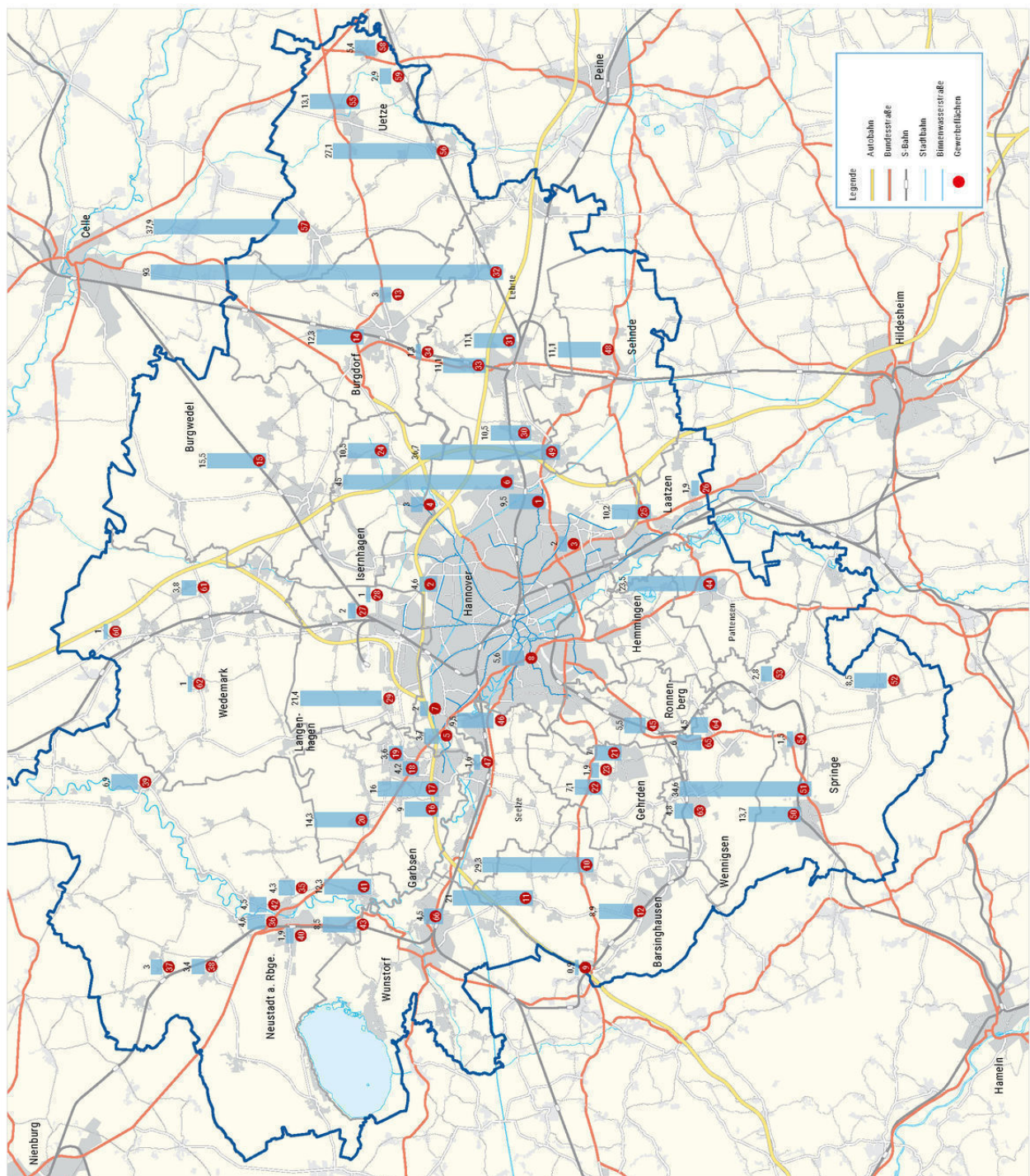
Tab. 3 Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover

Kommune	Stadt-/ Ortsteil, Objekt	Fläche in ha	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand
Hannover	Hainholz, Schulenburger Landstraße 146	0,9	gewerblich	Leerstand/ Altbebauung, Altlastenverdacht	seit 2005
Hannover	Vahrenheide, Kugelfangtrift, Chatham Barracks	4,6	Konversions- fläche	leer stehende Kasernenanlage, Altlastenverdacht; städtebauliche Planung für Gewerbenutzung ist angelaufen	seit 2001
Hannover	Misburg-Nord, Nienhagener Straße (Deurag-Nerag Nord)	45	Raffinerie Deurag-Nerag	Altbebauung, Altlasten vorhanden	seit 1986
Hannover	Ahlem/ Am Nordhang (1103)	1,1	gewerblich	Altbebauung, Zwischennutzung Fläche steht ggw nicht zur Verfügung	2.001
Hannover	List/ Carl-Hornemann Straße	0,5	Kleingewerbe, Parkplatz, Lagerplatz	sanierungsbedürftig, Altlasten vorhanden	~ 2015
Hannover	Linden-Mitte/ Bartweg	0,8	Produktionshalle	sanierungsbedürftig, kontaminierte Fläche	1.997
Hannover	Obericklingen/ Friedländer Weg	0,9	Autozulieferer	teilweise bebaut, sanierungsbedürftiger Leerstand und Freifläche	2.021
Hannover	Ricklingen/ Bückeburger Allee	0,8	unklar (ggf Parkplatz)	unbebaut, sanierungsbedürftige Freifläche	2.001
Langenhagen	Godshorn/ Ziegeleistr; P-Plan 422	2	gewerblich	Altlastenverdacht, sehr vorsichtig zu entwickeln	
Neustadt	Eilvese/ Aschenkrug	0,9	Autohof	ehem Autohof mit Tankstelle und Kfz-Werkstatt	~ 2015
Neustadt	Poggenhagen/Dämmstoffwerk (Fa Rigips)	8,5	Produktion Dämm- und Schaumstoffe	Altbebauung Dämmstoffwerk, verschiedene Produktions- und Lagerhallen, ungünstiger Zuschnitt und schlechte Verkehrsanbindung	seit 2014
Seelze	Seelze, Am Rangierbahnhof Ost	1,6	Gewerbe (Schlacke- verarbeitung)	Waldbewuchs könnte Nachnutzung erschweren Gewerbebrache mit Altlastenverdacht (ehemals Schlackeverarbeitung); ungünstiger Zuschnitt, Erschließung nur über Nachbargrundstücke; eventuell Gleisnutzung möglich	~ 2015
Uetze	Eltze/Eurokeram (Fa Malik)	3	ehem Nutzung: Fliesen- produktion	leer stehende Produktions- und Lagerhallen	~ 2015
Uetze	Hänigsen, Kaliwerk Riedel	15	K + S Kaliwerk	Altbebauung Kaliwerk, tlw schützenswerte Halophyten-Vegetation, Altlastenuntersuchung liegt vor (punktuelle Verunreinigungen), Entlassung aus Bergrecht erforderlich; Nutzungsziel Kommune: Gewerbe	~ 2010

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

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

LH Hannover		Neustadt a. Rbge.	
1 Anderten	9,5	35 Gewerbegebiet Ost	4,3
2 Vahrenheide	4,6	36 Niebinger Str./Moorgärten	4,6
3 Döhren	2	37 Hagen	3
4 Löh	3	38 Elvise	2,4
5 Marienwerder/		39 Hagen	1,9
Wendisch-Graspark	2,7	40 Hagen	1,9
6 Mischburg Süd	4,5	41 Borsenna	12,3
7 Stücken/Schwarze Heide	2	42 Leinstraße	4,5
8 Lindern-Mitte	5,6	43 Poggenhagen	8,5
Barsinghausen		Pattensen	
9 Bantorf	0,9	44 Gewerbeplatz Pattensen	23,5
10 Eckerde-Groß Gollern	29,3		
11 Groß Münzel	21	Ronneberg	
12 Am Galenberger Kreisel	8,9	45 Weitzen/An der Öhe	5,5
Burgdorf		Seelze	
13 Burgdorf	3	46 Seelze	9,5
14 Burgdorf Nordwest	12,3	47 Seelze/Rangierbahnhof	1,6
Burgwedel		Schelde	
15 Kleinburgwedel	15,5	48 Schelde-Ost/Boslinging	11,1
Garbsen		49 Hötter	36,7
16 Garbsen-West/Burgstr.	9	Springe	
17 Garbsen-West/im Moore	16	50 Springe-Nord	13,7
18 Garbsen-Mitte/		51 Springe-Ost/Engente	34,6
Walter-Koch-Str.	4,2	52 Blaggen	8,5
19 Garbsen-Ost/		53 Blaggen	2,8
Walter-Koch-Str.	3,6	54 Völken	1,5
20 Osterwald/Höckerstr.	14,3	Uetze	
Gehrden		55 Uetze-Nordost	13,1
21 Gehrden Ost	7	56 Gollbergen	27,1
22 Gehrden West	71	57 Hängen	37,9
23 Gehrden Nord	1,9	58 Uetze	5,4
Hemmingen		59 Deddenhausen	2,9
keine Flächenreserven		Wedemark	
Isernhagen		60 Berthold	1
24 Kirchhof	10,5	61 Gollhof	3,8
Laatz		62 Brelingen	1
25 Laatz-Ost	10,2	Wenningen	
26 Gledingen/in der Welle	1,9	63 Wenningen-Klostergrund	4,8
Lungenhagen		64 Hohenen	4,5
27 Gollhof/Westfalenstr.	2	65 Evertorf	6
28 Bahnhof Mitte/Brüsseler Str.	1	Wunstorf	
29 Schulenburg	21,4	66 Wunstorf Süd	4,5
Lehrte			
30 Althorn	10,5		
31 Lehrte Ost	1,1		
32 Lehrte Nord	9,3		
33 Lehrte Nord	11,1		
34 Steinwedel	1,3		





© Olaf Mahlstedt

BEWERTUNG DES GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS



BEWERTUNG DER GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE UND BETRACHTUNG IHRER RECHNERISCHEN REICHWEITE

Gewerbeflächenpotenziale und Zuordnung nach Standorttypen

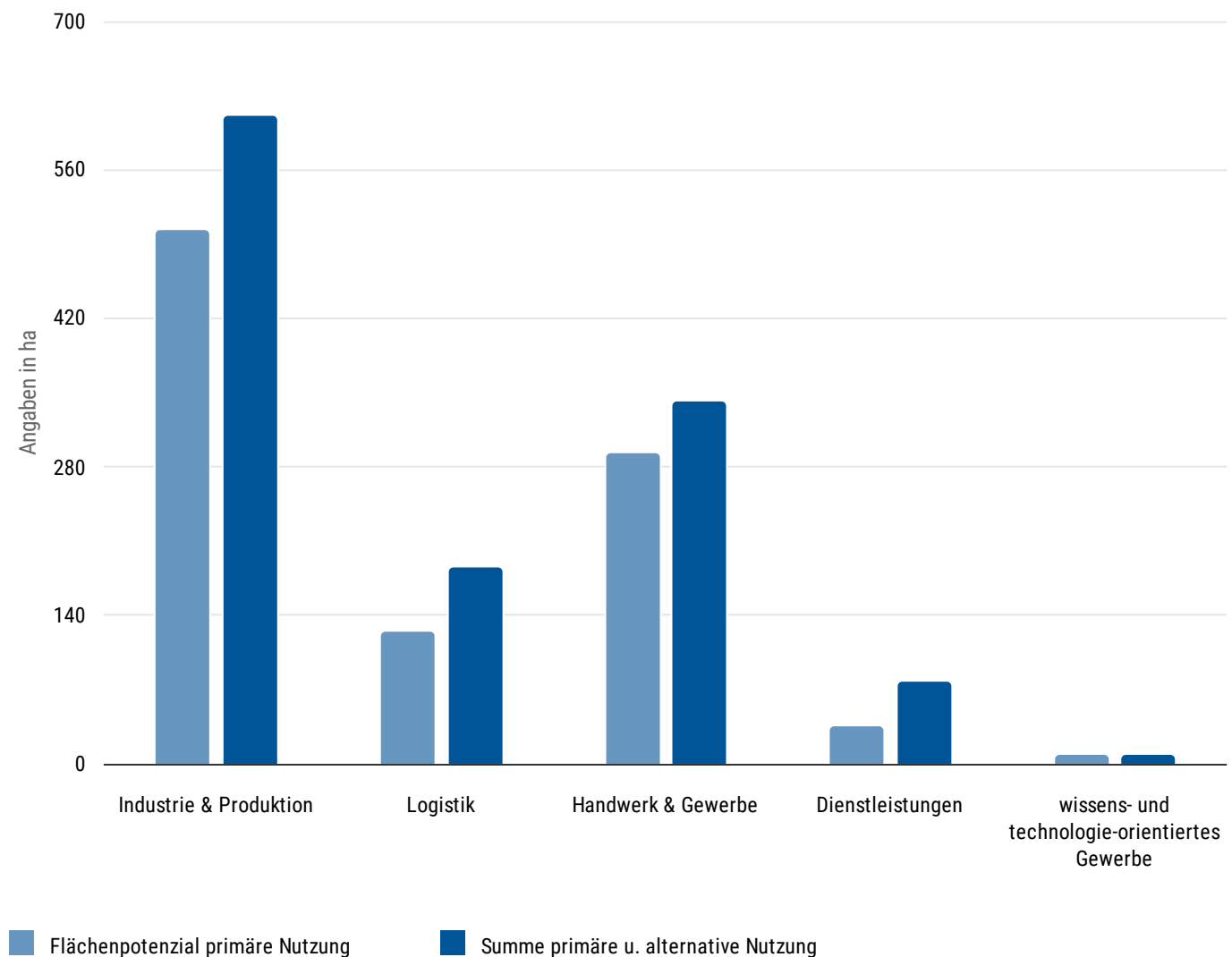
Auf Basis der Analyse der gewerblichen Flächennachfrage und des regionalen Gewerbeflächenangebots werden **Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen** bewertet. Abschließend werden Aussagen zur **statistischen Reichweite des bestehenden Gewerbeflächenangebots** und **exemplarisch Leitlinien für die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

Die Bewertung des Gesamtflächenpotenzials orientiert sich an **fünf Standorttypen**, die sich im Wesentlichen im Hinblick auf die Standortkriterien Flächengröße, Emissionsmöglichkeiten bzw. Baurecht nach der BauNVO sowie Qualität der Verkehrsanbindung und Gebietsgestaltung unterscheiden (Tab. 4).

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

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

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

Abb. 9 Netto-Gewerbeflächenpotenzial nach Standorttypen

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover

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

Industrie und Produktion (bis zu 611 ha): Flächenpotenziale von jeweils **mindestens 15 ha** befinden sich in Barsinghausen/Eckerde, Barsinghausen/Groß Munzel, Lehrte/Immensen, Hannover/Anderten, Hannover/Kronsberg Nord, Hannover-Misburg/Deurag-Nerag, Sehnde/Höver-Nord, Springe/Osttangente, Uetze/Dollbergen-Gasolingelände,

Wedemark/Gailhof-Erweiterung Nord und Wunstorf/Trimodalstandort).

Das Potenzial ist gegenüber dem Vorjahr mit einem Anstieg um 0,5 % nahezu unverändert geblieben (607 ha).

Handwerk und Gewerbe (bis zu 343 ha): Das Flächenpotenzial umfasst viele, zum Teil auch sehr kleine Gebiete. Areale mit **mindestens 10 ha** liegen in Burgdorf/Nordwest (3. BA), Garbsen-West, Garbsen-Osterwald/nördlich Koppelknechtsdamm, Laatzen/Erweiterung Gleidingen, Neustadt/Leinstraße, Pattensen/Gewerbepark Süd, Uetze/Hänigsen-Kaliwerk und Wunstorf/Niedere Wanne (3. BA). Hier hat sich das **Flächenangebot im Vergleich zum Vorjahr (360 ha) um 5 % leicht reduziert**.

Logistik (bis zu 186 ha): Als Logistikflächenpotenziale von **mindestens 10 ha** zu nennen sind Barsinghausen/Groß Munzel, Hannover/Anderten, Wedemark-Gailhof/nördlich L 310 und Wunstorf-Süd/Trimodalstandort. **Das Logistikflächenpotenzial ist mit einem Anteil von 5 % leicht gestiegen (2023: 177 ha).**

Dienstleistungen (bis zu 79 ha): Diese Flächen besitzen eine gute ÖPNV-Anbindung und liegen fast ausschließlich in Hannover und den Mittelzentren, wobei es sich in stärkerem Maße als bei Handwerk- und Gewerbestandorten um sehr kleine Areale handelt. Standorte mit **mindestens 3 ha** Flächenpotenzial befinden sich in Burgdorf/Nordwest, Burgwedel/Kleinburgwedel, Garbsen/Im Fuchsfeld, Hannover/Lahe, Isernhagen/Kirchhorst-Trennemoor,

Isernhagen/Altwarmbüchen-westlich BAB 7, Langenhagen/Krähenwinkel, Neustadt/Moorgärten, und Wedemark/Mellendorf. **Das Flächenpotenzial hat sich leicht um 1 % erhöht (2023: 78 ha).**

Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe (9,3 ha): Hier handelt es sich um sechs Standorte in Garbsen/Forschungscampus, Hannover-Bemerode/Brüsseler Straße, Hannover-Marienwerder/Wissenschaftspark Science Area 30X (drei Teilflächen) und Hannover-Kirchrode. **Das Flächenpotenzial hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 19 % erhöht (2023: 7,8 ha).**

Rechnerische Reichweite des Gewerbeflächenpotenzials als Frühwarnindikator

In den letzten zehn Jahren wurden insgesamt rund 381 ha Gewerbeflächen entwickelt und veräußert. Dabei entfielen etwa 38 % des Flächenumsatzes auf Logistik und Großhandel, 17 % auf unternehmensnahe Dienstleistungen sowie auf Industrie und Produktion, 8 % auf Handwerk und Gewerbe und etwa 4 % auf wissenschaftsnahe und technologieaffine Nutzungen. Diese Nutzungsgruppen umfassen zusammen etwa 85 % des Gesamtumsatzes.

Bei der Betrachtung des Gewerbeflächenumsatzes der jeweiligen Kommune im Jahr 2024 in Relation zum Durchschnittsumsatz seit 1992 zeigt sich, dass nur Springe einen Flächenumsatz über dem langjährigen Mittelwert verzeichnen konnte.

Mit 7,1 ha in der Landeshauptstadt und 3,9 ha in Springe verzeichnen diese beiden Kommunen den größten Flächenumsatz in absoluten Zahlen.

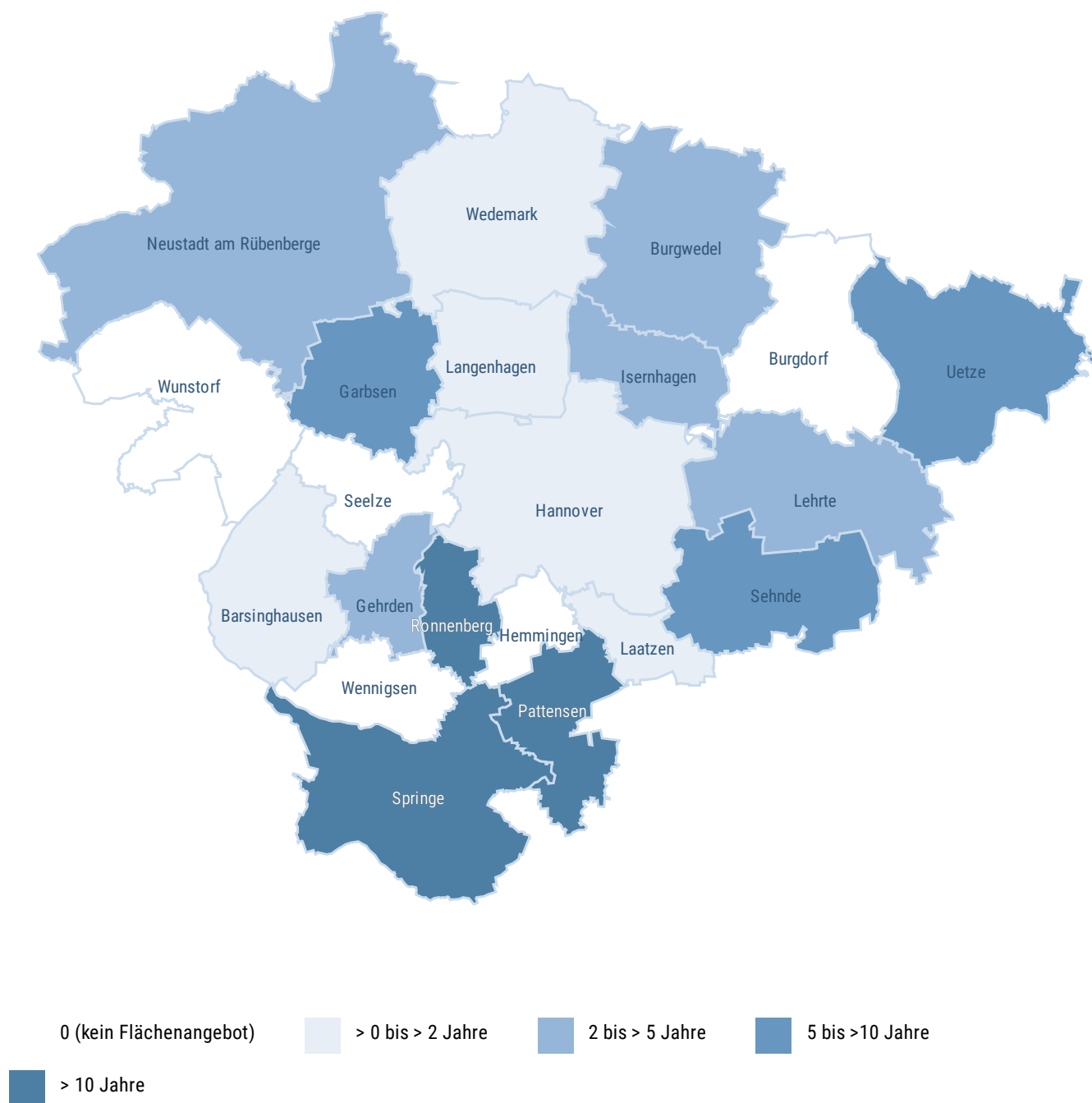
Für die Mobilisierung von F-Plan-Flächen oder Vorscheuflächen ist eine durchschnittliche Zeitspanne von bis zu fünf Jahren bis zur Baureife (Bauleitplanung, Erschließung, ggf. auch Grunderwerb) als realistisch anzusehen. Anhand des durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes der letzten zehn

Jahre und des Gewerbeflächenangebots (mit rechtskräftigem B-Plan) lässt sich – als rein statistische Größe – die Reichweite des Flächenangebots für die einzelnen Kommunen in Jahren abschätzen.

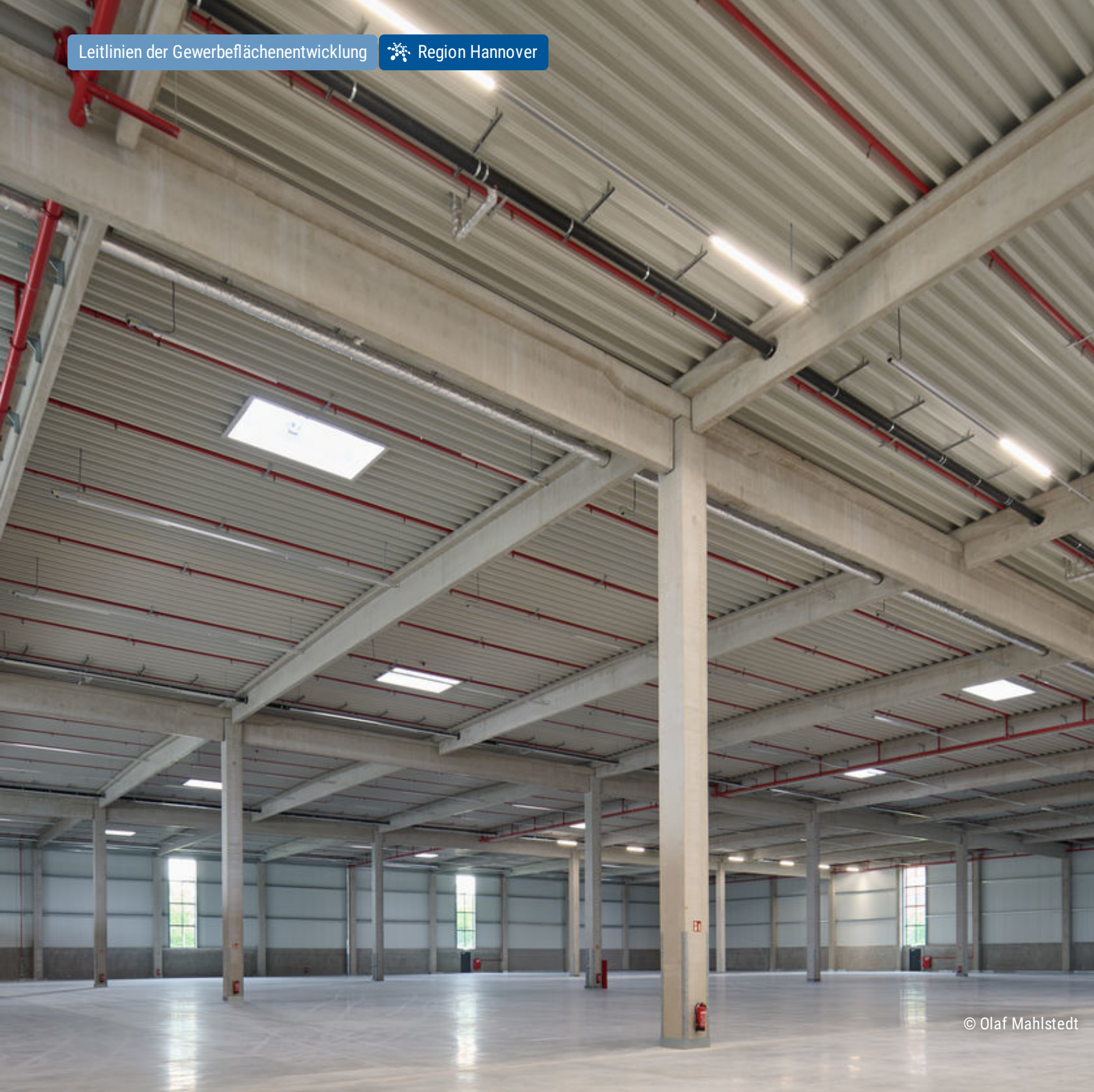
Diese kann als Frühwarnindikator für sich abzeichnende Flächenengpässe dienen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser rechnerische Wert aufgrund stark schwankender Flächenumsätze in den Kommunen über die einzelnen Jahre nur begrenzte Aussagekraft besitzt.

Für 14 der 21 Mitgliedskommunen liegt die **rechnerische Reichweite der sofort oder später verfügbaren Flächen mit rechtskräftigem B-Plan unter dem kritischen Schwellenwert von fünf Jahren (Abb. 10)**. Im Berichtsjahr 2023 galt dies für 15 Kommunen. In sieben Kommunen könnten die Flächenreserven sehr zeitnah erschöpft sein – hier liegt der Wert unter einem Jahr.

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

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

Quelle: Eigene Erhebung/Berechnung Region Hannover



© Olaf Mahlstedt

LEITLINIEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



HANDLUNGSANSÄTZE UND PERSPEKTIVEN FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG DER
REGION HANNOVER

Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Abschließend werden Handlungsansätze und Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung in der Region Hannover im Sinne von Leitlinien aufgezeigt. Diese Leitlinien einer nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik müssen sich an den aktuellen Herausforderungen ausrichten.

Das zunehmend knapper werdende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen ist eine bundesweit zu beobachtende Entwicklung, die insbesondere auch in Niedersachsen spürbare Auswirkungen zeigt. Neben einer restriktiveren Flächenpolitik, die auf eine Senkung des Flächenverbrauchs abzielt, zeichnet sich auch die steigende Flächennachfrage durch die Energiewende bereits messbar in der Praxis ab. Es steht zu erwarten, dass sich diese Flächennutzungskonkurrenz in Zukunft noch verschärfen wird.

Zur Einordnung dieses Spannungsfeldes aus Sicht der Gewerbeflächenentwicklung und zum Aufzeigen möglicher Perspektiven sei an dieser Stelle auf die Stellungnahme des Netzwerks der Wirtschaftsförderungseinrichtungen in Niedersachsen e.V. (NEWIN) zur aktuellen LROP-Fortschreibung verwiesen.

Grundbedarf für die Eigenentwicklung in allen Kommunen

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

Regional bedeutsame Flächenangebote für die Arbeitsstättenschwerpunkte

Ein erhöhter Flächenbedarf besteht für die Kommunen mit Arbeitsstättenschwerpunkten des Regionalen Raumordnungsprogramms (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.

Schwerpunktstandorte für die überregionale Vermarktung

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

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

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

Dies betrifft auch die meisten Ergänzungsstandorte wie Burgwedel/Großburgwedel (Ansiedlung Fiege, Erweiterung Rossmann), Garbsen-West (Amazon), Laatzen (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 Transformation der Wirtschaft in Richtung Digitalisierung, der Wandel der Arbeitswelt sowie Klima- und Ressourcenschutz stellen neue Herausforderungen an die Gewerbeflächenentwicklung und die städtebauliche Gestaltung der Standorte:

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

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

Das Flächenangebot für wissensorientiertes Gewerbe konnte im Berichtsjahr durch die neu hinzugekommene Fläche Kirchrode/Aspelweg um über zwei Hektar (+ 19 %) gesteigert werden.

Hierdurch erhöht sich das Flächenangebot in dieser Kategorie auf 9 ha **an sechs Standorten in Garbsen und Hannover** (Technologiepark am Campus Maschinenbau Garbsen, Hannover/Wissenschaftspark Marienwerder Science Area 30X (drei Teilflächen), Bemerode/Stockholmer Straße und Kirchrode/Aspelweg).

Einerseits ist es unerlässlich, im überregionalen Standortwettbewerb um große Neuansiedlungen von Forschungseinrichtungen entsprechende Standorte anbieten zu können, andererseits werden **auch kleinteiligere Flächenangebote für**

Mietimmobilien etwa für Kreativwirtschaft, Start-ups, Laborflächen oder Co-Working benötigt (bspw. Hafven, Hanomag-Gelände).

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

Innenentwicklung und Transformation im Gewerbebestand

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

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

Dies eröffnet einerseits ansässigen **Produktionsbetrieben die Möglichkeit der Arrondierung** am vorhandenen Standort, andererseits die Chance der **Transformation kompletter Quartiere in traditionellen Industrie- und Gewerbegebieten** durch Maßnahmen des Immissionsschutzes, der Neuerschließung und Überplanung. Zugleich besteht vor dem Hintergrund der Klimawende die Notwendigkeit, die Biodiversität auf den öffentlichen wie privaten Flächen in den Bestandsquartieren stärker in den Fokus zu rücken bzw. die dort ansässigen Betriebe bei der Transformation zu nachhaltigem und klimaneutralem Wirtschaften (Green Economy) zu unterstützen.

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

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

Revitalisierung von Brachen für Erfolg versprechende Nutzungskonzepte

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

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

Allerdings hat sich aufgrund der zunehmenden Verknappung des Gewerbeflächenangebots auch die Anzahl bzw. das Flächenpotenzial der Brachen stark verringert. So hat sich die Anzahl der in dieser Kategorie erfassten Flächen von 2019 bis 2022 von 16 auf acht Flächen halbiert, konnte jedoch 2023 einen Zuwachs um zwei Flächen und im zurückliegenden Jahr um vier Flächen verzeichnen.

Durch das Herausnehmen einer größeren Fläche kann der zahlenmäßige Zuwachs an eher kleineren Brachflächen die Flächenreduktion jedoch nicht ausgleichen, wodurch der Brachflächenbestand um 2,2 ha sinkt. Ursächlich für die Reduktion des Brachenbestands ist der Umstand, dass geringer belastete Objekte durch Überplanung bzw. steigende Bodenpreise über den freien Immobilienmarkt neuen (gewerblichen) Nutzungen zugeführt werden.

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



Impressum

Fachbereich Wirtschafts- und
Beschäftigungsförderung

Text und Redaktion: Fachbereich Wirtschafts- und
Beschäftigungsförderung

Fotos: Region Hannover sowie Olaf Mahlstedt

Karten: Region Hannover

Ansprechpartner

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



Region Hannover

REGION HANNOVER

Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung

Vahrenwalder Straße 7

30165 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 61623-236

Telefax: +49 (0) 511 61623-453

wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de