

HANNOVER

Standortinformationen

Ausgabe 3/2014

GEWERBEFLÄCHENMONITORING 2014

Entwicklung des gewerblichen Flächenangebots und der Flächennachfrage

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

2 INHALTSVERZEICHNIS

1. ZUSAMMENFASSUNG	Seite	4
---------------------------	--------------	----------

2. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE	Seite	6
2.1 Gewerbeflächenumsatz	Seite	6
2.1.1 Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle	Seite	6
2.1.2 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen	Seite	9
2.1.3 Flächenumsatz nach regionalen Teilzonen	Seite	9
2.1.4 Flächenumsatz nach Verkehrsanbindung	Seite	10
2.1.5 Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise	Seite	11
2.1.6 Flächenumsatz nach Herkunft der Unternehmen und nach Nutzergruppen	Seite	12
2.2 Grundstücksanfragen	Seite	13
2.2.1 Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen	Seite	13
2.2.2 Anfragen nach Nutzergruppen	Seite	14
2.2.3 Anfragen nach Anforderungen an den Standort	Seite	15
2.2.4 Herkunft der Anfragen	Seite	15

3. GEWERBEFLÄCHENANGEBOT	Seite	16
3.1 Gewerbeflächenangebot im Überblick	Seite	16
3.2 Gewerbeflächenangebot und Anbindungsqualität	Seite	21
3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente	Seite	23

4. POTENZIELL WIEDERNUTZBARE GEWERBEBRACHEN	Seite	24
4.1 Gewerbebrachen in der Region Hannover im Überblick	Seite	25
4.2 Gewerbebrachen im Vergleich zum allgemeinen Gewerbeflächenangebot	Seite	28

5. VORSCHAUFLÄCHEN: PLANUNGSABSICHTEN FÜR FLÄCHENNEUAUSWEISUNGEN	Seite	30
---	--------------	-----------

6. FAZIT	Seite	34
-----------------	--------------	-----------

7. IMPRESSUM	Seite	35
---------------------	--------------	-----------

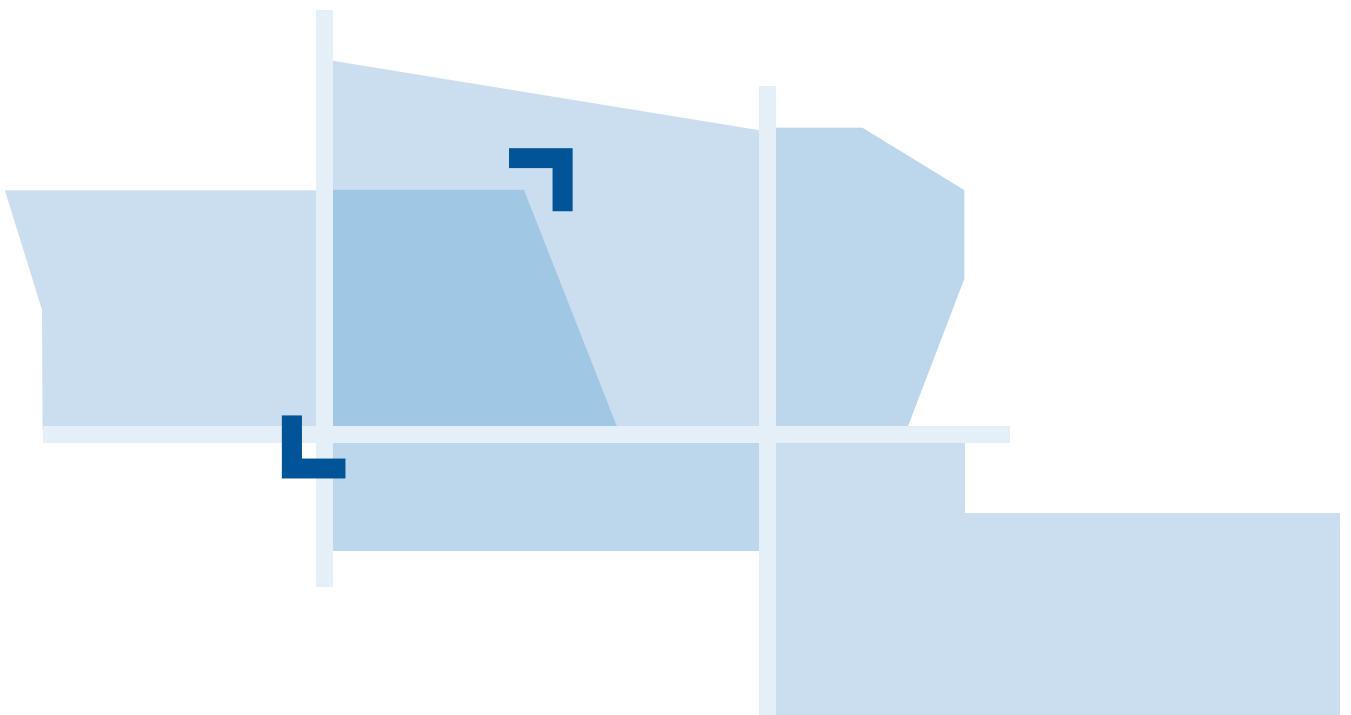
2004 erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der Gewerbeflächenumsätze seit 1992 und des Gewerbeflächenangebots (Regionales Gewerbeflächenkonzept). Dabei wurden auch in früheren Dekaden bereits belegte Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Entwicklungsdynamik und ihrer Nutzerstruktur untersucht 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
www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de



1. Zusammenfassung

Kurz & bündig

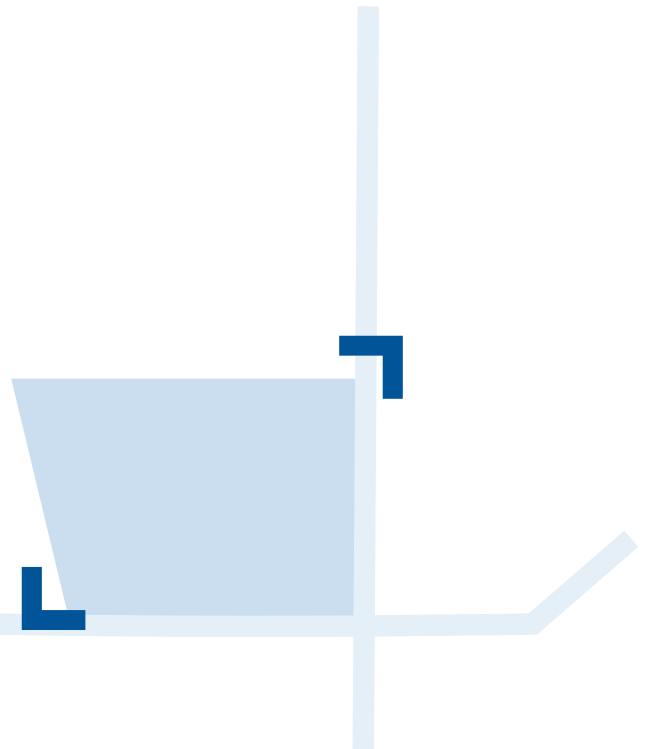
- Im Jahr 2013 lag der **Gesamtumsatz** baureifer Gewerbe-Grundstücke bei 38,4 ha. Er lag damit fast 40 % unterhalb des Vorjahreswertes (62,8 ha) und weit unterhalb des langjährigen Durchschnittsumsatzes (1992 bis 2013) von 63,8 ha.
- Kommunen mit den **meisten Verkaufsfällen** 2013 waren die Landeshauptstadt Hannover, Garbsen, Isernhagen, Laatzen und Wunstorf. Mit etwa 17,6 ha (46 % des Flächenumsatzes) lag die Landeshauptstadt Hannover **beim Flächenumsatz** deutlich an der Spitze. Es folgten Garbsen (4,5 ha) und Lehrte (3,0 ha).
- Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag 2013 hinsichtlich der **Größenklassen** bei kleineren Flächen von 1.000 bis 5.000 qm; er nahm mit 77 % des Umsatzes gegenüber dem Vorjahr weiter zu (2012 ca. 67 %). Stark rückläufig war dagegen der Anteil großer Flächen mit mehr als 10.000 qm (Rückgang von 20,5 % auf 12 %).
- Auch der Umsatz von **Gewerbeflächen mit sehr guter überregionaler Verkehrsanbindung** (maximal 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt) ist 2013 mit 29 % gegenüber 58 % im Jahr 2012 deutlich unter den langjährigen Mittelwert von ca. 40 % gefallen.
- Der **Durchschnittspreis aller verkauften Grundstücke** erreichte 2013 mit 92,95 €/qm einen bisher nie erreichten Spitzenwert. Im Vorjahr lag er noch bei 75,69 €/qm, für die Gesamtperiode seit 1992 bei 71,76 €/qm. Dies ist maßgeblich auf hohe Verkaufspreise für Flächen mit guter bzw. sehr guter Autobahnanbindung zurückzuführen.
- **Herkunft der Käuferinnen und Käufer:** 90 % kamen aus der Kommune oder der übrigen Region; dies entspricht dem Vorjahreswert. Rund 71 % der Grundstückskäuferinnen und -käufer stammten aus der jeweiligen Standortkommune (Neugründungen, Erweiterungen im gleichen Gewerbegebiet oder Verlagerungen innerhalb der Kommune). Überregionale Ansiedlungen erreichten 10 %; der Wert ist gegenüber dem Vorjahr (7,5 %) leicht gestiegen.
- **Flächenanfragen** für Logistiknutzungen erreichten 2013 mit 17 % nur Position 2 (im Vorjahr Platz 1 mit 28 %). An erster Stelle stand das Verarbeitende Gewerbe/Handwerk mit 26 %, auf dem dritten Platz lagen die unternehmensnahen Dienstleistungen (16 %).
- Das **Gewerbeflächenangebot 2014** – ohne Gewerbebrachen – ist geringfügig von 920,4 ha auf 900,5 ha zurückgegangen. Bezogen auf die Vermarktungsreife gliedert es sich in

 - 143,7 ha sofort vermarktbar B-Plan-Flächen (erschlossen, kommunales Eigentum)
 - 313,2 ha später vermarktbar B-Plan-Flächen (nicht erschlossen und/oder privates Eigentum)
 - 443,6 ha F-Plan-Flächen (ohne B-Plan).
- **396,2 ha** bzw. 44,0 % des Flächenangebots in F- und B-Plänen (im Vorjahr 42,6 %) umfasst **sehr verkehrsgünstig gelegene Flächen** (2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt). Davon sind allerdings nur **ca. 51 ha als sofort vermarktbar Flächen mit Bebauungsplan** einzustufen, 2013 waren es 49 ha. Der Anteil sofort vermarktbarer B-Plan-Flächen mit



sehr guter Verkehrsanbindung ist damit von 5 % des Gewerbeflächenangebots insgesamt nur marginal auf knapp 6 % gestiegen. Diese ohnehin geringen Flächenpotenziale sind für Logistiksiedlungen nur bedingt geeignet, weil sie keine größeren zusammenhängenden Areale aufweisen oder nicht über uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (Nachnutzung bzw. Gl-Festsetzung) verfügen.

- Zusätzlich wurden – wie schon 2013 – **wiedernutzbare Gewerbebrachen** erfasst. Altlasten und/oder Altbebauung verhindern bei diesen Flächenpotenzialen jedoch eine Nachnutzung und begründen einen in der Regel jahrelangen Leerstand. Gewerbebrachen (nach mit den Kommunen abgestimmter Definition) umfassen **32 Objekte mit 181,5 ha** (Vorjahr 26 Flächen mit 190,7 ha) und liegen zu 69 % in der Landeshauptstadt Hannover. Im Gegensatz zum allgemeinen Gewerbeflächenangebot sind sie weniger gut an die Autobahn, aber etwas besser an den ÖPNV angebunden und verfügen häufiger über eine vorhandene Erschließung.
- Zurzeit sind in den Kommunen Planungen für **Vorschauflächen** (beabsichtigte Neuausweisung von Gewerbeflächen) von ca. 660 ha (2013: 622 ha) in der Diskussion. Der Anteil besonders autobahnnaher Flächen (< 2 km, ohne Ortsdurchfahrt) ist mit 25 % gegenüber 24 % in 2013 fast unverändert geblieben. Von den Vorschauflächen können nur 19 ha bzw. 3,5 % nach Einschätzung der Kommunen kurzfristig planerisch umgesetzt werden (2013: 22 ha und ebenfalls 3,5 %).
- Um vor allem dem **Mangel an Logistikflächen** zu begegnen, hat die Region Hannover mit den Kommunen das **„Logistikflächenkonzept 2020“** abgestimmt. Ziel des Konzeptes ist es, dass – komplementär zum Gewerbeflächenangebot der Kommunen für ihre Eigenentwicklung – größere Flächenausweisungen dort entstehen, wo sie einerseits raumplanerisch verträglich und andererseits vom Markt akzeptiert werden. Für den Logistiksicherpunktstandort Barsinghausen/Wunstorf liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Am Teilstandort **„Wunstorf/Erweiterung Gewerbepark Süd“ (ca. 90 ha)** wurde bereits eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die **Entwicklung eines Trimodal-Logistikstandortes** mit Anbindung an Straße, Schiene und Wasserstraße erstellt. Ebenfalls Teil dieses Logistiksicherpunktstandortes ist die Vorschaufläche **Barsinghausen/Groß Munzel – Holtensen (36,5 ha)**. Für dieses Flächenangebot wie auch die F-Plan-Flächen. In **Laatzen/Rethen-Ost (30 ha)** im Süden der Region wurde bereits das B-Plan-Verfahren eingeleitet.



Die Nachfrageseite umfasst den tatsächlichen Flächenumsatz im Jahr 2013 auf Grundlage dokumentierter **Flächenverkäufe** (Kapitel 2.1). Darüber hinaus werden auch **Flächenanfragen** ausgewertet (Kapitel 2.2), auch wenn diese in den meisten Fällen nicht zu Verkäufen führten, um Hinweise auf möglicherweise nicht zu bedienende Flächenqualitäten zu erhalten.

2. Gewerbeflächennachfrage

2.1 Gewerbeflächenumsatz

Zur Erfassung des Gewerbeflächenumsatzes kann auf zwei **Datenquellen** zurückgegriffen werden:

› Das **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Regionaldirektion Hannover, Katasteramt** (im Folgenden: Katasteramt Hannover), liefert anonymisierte Daten über baureife Gewerbeflächen (siehe Auswertungen zu 2.1.1 bis 2.1.5). Es handelt sich in der Regel um unbebaute Grundstücke¹, die nach BauNVO als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan (F-Plan) ausgewiesen sind. Um die Anonymität sicherzustellen, sind die einzelnen Kauffälle lediglich nach Kommunen und Gewerbegebieten bzw. Ortsteilen mit vorhandenem Gewerbebestand aufgeschlüsselt.² Angaben zur Flächengröße und zum Kaufpreis liegen für alle Kauffälle vor, jedoch über die Art der Nutzung nur sehr pauschalierte Angaben (z. B. Gewerbe, Industrie, Handel, Parkplatz).

› Ergänzend wird jährlich eine Abfrage zu Flächenverkäufen bei den **Kommunen (über die kommunalen Ansprechpartner für Wirtschaftsförderung)** durchgeführt, um zusätzliche Informationen zu erhalten, die die anonymisierten Daten des Katasteramts nicht liefern. Dies betrifft neben konkreten Angaben zur Lage (auch Einzellagen) vor allem Angaben zur Branche bzw. Nutzergruppe und Herkunft der Käufer (siehe Auswertungen zu 2.1.7).

Die von den Kommunen gemeldeten Verkäufe enthalten zum Teil auch Grundstücke in Misch- (MI) oder Sondergebieten (SO) für großflächigen Einzelhandel. Daher ist eine Deckungsgleichheit beider Datenquellen nicht gegeben. Weiterhin verfügen einige Kommunen über keine vollständige Übersicht aller veräußerten Gewerbegrundstücke, insbesondere wenn sie von privater Seite veräußert wurden. Für den Zeitraum ab dem Jahr 2000 decken die Angaben der Kommunen nur etwa 55 % des tatsächlichen Flächenumsatzes auf Basis der Daten des Katasteramts ab. Daher können die Auswertungen zu Nutzergruppen und Herkunft aus den Daten der Kommunen nur Tendenzaussagen liefern.

2.1.1 Entwicklung der Flächenumsätze und Verkaufsfälle

Die Daten des Katasteramtes Hannover weisen für das Jahr 2013 einen Gesamtumsatz von 38,4 ha aus. Er lag mit fast 40 % deutlich unterhalb des Vorjahreswertes (62,8 ha) und des langjährigen Durchschnittsumsatzes (1992 bis 2013) von 63,8 ha p. a. Abbildung 1 zeigt – bei großen unterjährigen Schwankungen über den Gesamtzeitraum – grundsätzlich einen Trend zur Abnahme der Verkaufsfälle, auch wenn die Anzahl der Fälle im Jahr 2013

mit 90 höher als im Vorjahr liegt (77)³. Die Durchschnittsgröße pro Flächenverkauf hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen.⁴ Im Jahr 2013 sank der Durchschnittswert allerdings mit 1.700 qm auf ein extrem niedriges Niveau. Lediglich in drei Fällen waren die Grundstücke 2 ha oder größer (alle in der Landeshauptstadt Hannover gelegen).

¹ Sogenannte „Abbruchobjekte“, die bereits vorher baulich genutzt waren, betreffen ca. 2,5 % der Fälle über die gesamte Berichtsperiode.

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

³ Für das Jahr 2012 wurden 4 Kauffälle mit 1,4 ha nachgemeldet, die in der Fortschreibung 2013 noch nicht dokumentiert waren.

⁴ In den Jahren 1992 bis 2003 lag die Durchschnittsgröße je Flächenverkauf bei 0,47 ha, im Zeitraum 2004 bis 2013 ist dieser auf 0,69 ha gestiegen.

Abb. 1

**Verkäufe baureifer
Gewerbegrundstücke
1992 bis 2013**

- Gesamtfläche der Verkäufe (in ha)
- Verkaufsfälle

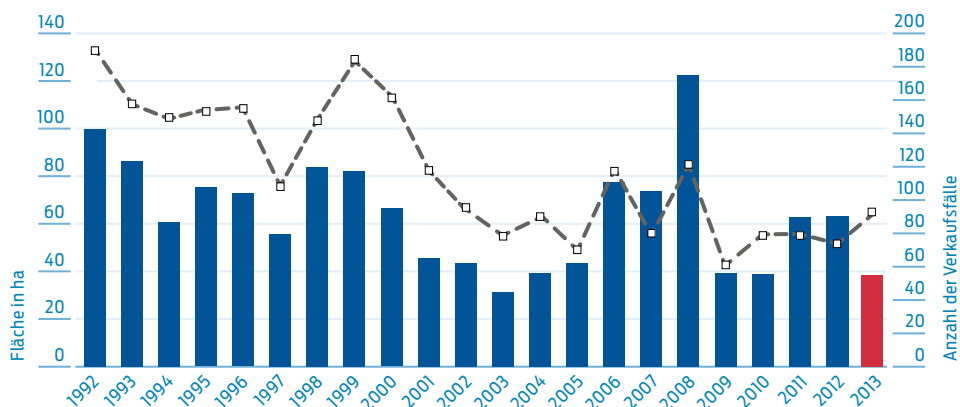


Tabelle 1: Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen seit 1992

Kommunen	Summe Fläche 1992 bis 2013 (in ha)	Fläche p. a. 1992 bis 2013 (in ha)	davon 2013 (in ha)	Verkaufsfälle 1992 bis 2013	davon 2013
Barsinghausen	107,0	4,9	0,4	85	3
Burgdorf	27,1	1,2	0,4	78	2
Burgwedel	20,1	0,9	0,5	65	3
Garbsen	77,0	3,5	4,5	140	9
Gehrden	21,2	1,0	1,1	82	5
Hemmingen	22,4	1,0	0,2	92	1
Isernhagen	58,3	2,7	1,7	166	7
Laatzen	39,2	1,8	1,8	125	6
Langenhagen	156,7	7,1	0,2	139	1
Lehrte	173,2	7,9	3,0	170	4
LH Hannover	252,5	11,5	17,6	397	24
Neustadt	65,8	3,0	0,3	176	2
Pattensen	31,4	1,4	1,3	51	4
Ronnenberg	18,7	0,9	1,8	50	2
Seelze	27,5	1,3	1,4	84	4
Sehnde	65,4	3,0	–	96	–
Springe	39,3	1,8	0,4	85	3
Uetze	43,6	2,0	0,6	89	2
Wedemark	67,8	3,1	0,5	141	3
Wennigsen	12,4	0,6	–	49	–
Wunstorf	83,2	3,8	0,7	170	5
Summe	1.409,8	64,1	38,4	2.530	90

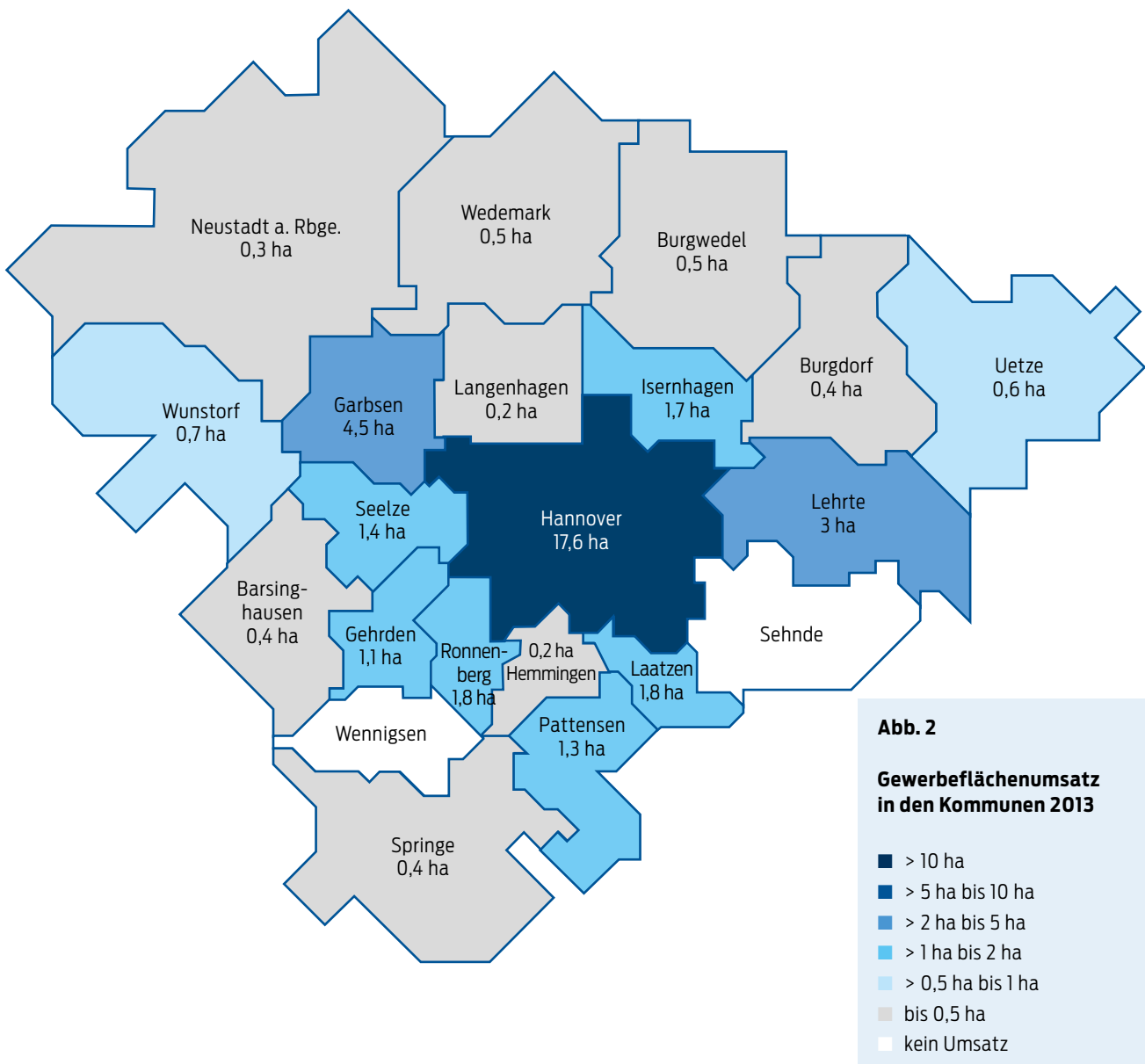
8 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Tabelle 1 gibt einen Überblick des Flächenumsatzes und der Anzahl der Verkaufsfälle, jeweils aufgeschlüsselt nach Kommunen.

- ▶ Beim Umsatz über den Gesamtzeitraum seit 1992 nahmen die Landeshauptstadt Hannover (252,5 ha), Lehrte (173,2 ha), Langenhagen (156,7 ha) und Barsinghausen (107,0 ha) Spitzenpositionen ein.
- ▶ Auch beim Flächenumsatz für das Jahr 2013 stand die Landeshauptstadt Hannover mit 17,6 ha bzw. 46 % des regionalen Gesamtumsatzes an der Spitze (vgl. auch Karte in Abbildung 2). Es folgten Garbsen (4,5 ha) und Lehrte (3,0 ha). Im Vergleich

zum langjährigen Mittel überdurchschnittliche Umsätze erreichten lediglich Hannover, Garbsen und Ronnenberg.

- ▶ Die meisten Verkaufsfälle im langjährigen Vergleich seit 1992 entfielen auf Hannover mit 397 die meisten Fälle, gefolgt von Neustadt (176), Lehrte und Wunstorf (jeweils 170) sowie Isernhagen (166).
- ▶ In Bezug auf die Flächenverkäufe im Jahr 2013 nahm die Landeshauptstadt Hannover mit 24 Fällen – erneut mit großem Abstand – die Spitzenstellung ein, gefolgt von Garbsen (9), Isernhagen (7), Laatzen (6) und Wunstorf (5).



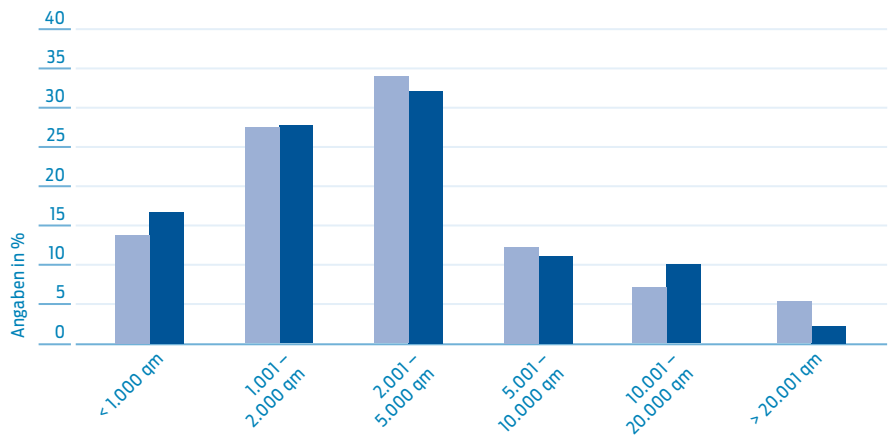
2.1.2 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

Abbildung 3 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2013 im Vergleich zum Gesamtzeitraum 1992 bis 2013 dar. Auffällig ist, dass etwa drei Viertel (77 %) des Flächenumsatzes 2013 auf kleine und mittlere Flächen bis 5.000 qm entfielen. 2012 machte dieses Größensegment noch 67 % des Flächenumsatzes aus. Der Anteil

großer Flächen ab 10.000 qm hat sich gegenüber dem Vorjahr (20,5 %) dagegen mit nur 12 % fast halbiert. Er lag damit auf dem Niveau des langjährigen Mittelwertes.

Abb. 3
Größenklassen des Gewerbeflächenumsatzes

- Durchschnitt seit 1992
- 2013



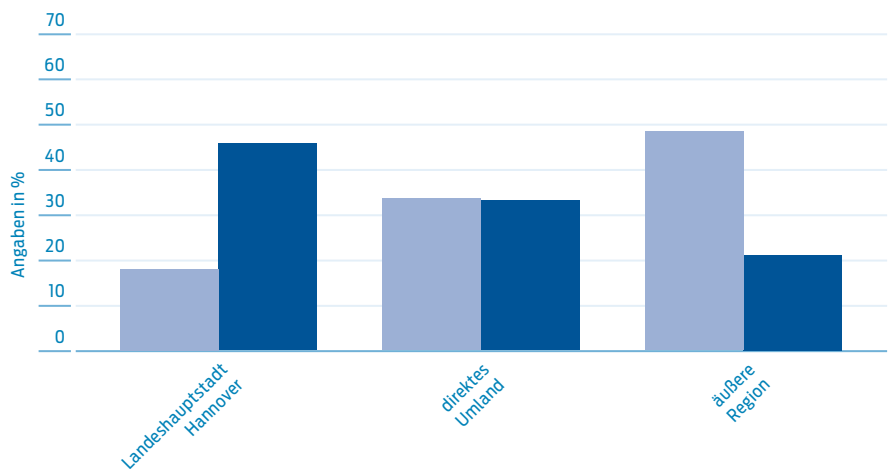
2.1.3 Flächenumsatz nach regionalen Teilzonen

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen Teilzonen (Landeshauptstadt Hannover, direktes Umland, äußere Region)⁵ ist zu erkennen (Abbildung 4), dass der Anteil der Landeshauptstadt Hannover am Gesamtumsatz 2013 mit 46 % weit oberhalb des langjährigen Durchschnitts (18 %) liegt. Er ist gegenüber dem Vorjahr (26 %) stark gestiegen. Dies resultiert im

Wesentlichen daraus, dass von 11 Flächenverkäufen > 10.000 qm allein sechs in Hannover realisiert wurden. Die Flächenumsätze im direkten Umland blieben konstant, während sie in der äußeren Region entsprechend sanken (von 46 % 2012 auf 21 %, Durchschnitt im Gesamtzeitraum 48 %).⁶

Abb. 4
Flächenumsatz baureifer Gewerbegrundstücke nach regionalen Teilzonen

- Durchschnitt seit 1992
- 2013



⁵ LHH = Landeshauptstadt Hannover. Dem direkten **Umland** (angrenzend an die Landeshauptstadt Hannover) werden die Kommunen Garbsen, Gehrdlen, 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).

⁶ Anzumerken ist, dass die Verteilung des Flächenumsatzes über die regionalen Teilzonen über die Jahre insgesamt sehr starken Schwankungen unterworfen ist.

2.1.4 Flächenumsatz nach Verkehrsanbindung

Der Flächenumsatz in Abhängigkeit von der **Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung** (Autobahntfernung) unterlag in der Gesamtperiode starken jährlichen Schwankungen (Abbildung 5):

- Seit 2007 war der Umsatz von **Flächen mit sehr guter Autobahnanbindung** (maximal 2 km zur nächsten Anschlussstelle, ohne Ortsdurchfahrt) aufgrund von Flächenknappheit stark rückläufig (von 70 % auf 22 % des Gesamtumsatzes). Nachdem 2012 mit 58 % des Umsatzes aufgrund von wenigen größeren Flächenverkäufen (> 2 ha) erstmals seit 2009 wieder ein Wert oberhalb des langjährigen Mittels (40 %) erreicht wurde, war der Wert 2013 mit 29 % wieder stark rückläufig. Fünf von insgesamt 15 Verkaufsfällen lagen in der Landeshauptstadt Hannover. Es handelte sich dabei nicht um typische Logistikflächen, die Durchschnittsgröße betrug lediglich 7.500 qm, nur sechs der 15 Flächen waren größer als 1 ha.
- Flächen mit guter Anbindung an die Autobahn** (bis 5 km, überwiegend mit Ortsdurchfahrt) wurden im Jahr 2013 mit 32 % etwa so häufig verkauft wie im langjährigen Mittel (31 %), im Vorjahr waren es nur 19,5 %. Stark vertreten in dieser Gruppe waren die Standorte Garbsen, Laatzen, Wunstorf sowie in der Landeshauptstadt Hannover der Brinker Hafen. Die Durchschnittsgröße dieser Flächen lag bei ca. 3.100 qm.

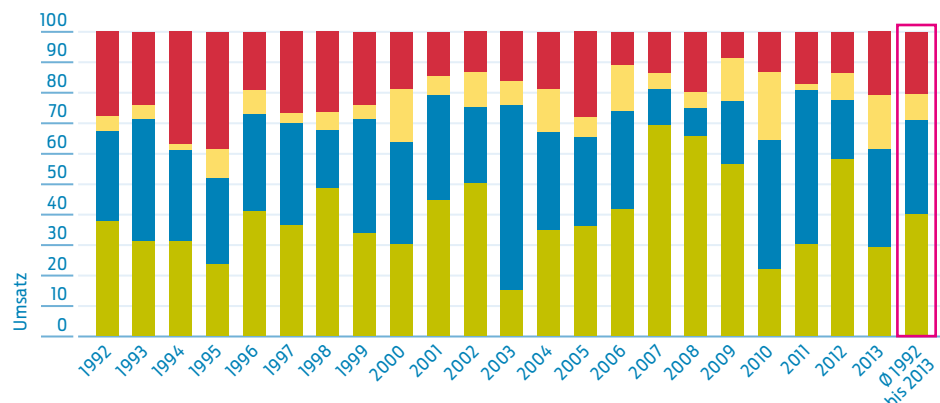
- Der Anteil von Grundstücken mit **befriedigender Autobahnanbindung** (5 bis 10 km) lag mit ca. 18 % doppelt so hoch wie 2012 sowie des Durchschnitts der Berichtsperiode (jeweils ca. 9 %). Es handelte sich hier in acht von 15 Fällen um Verkäufe in der Landeshauptstadt Hannover.⁷ Die Durchschnittsgröße betrug 5.200 qm.
- Ebenfalls erhöht hat sich der **Anteil des Umsatzes in ungünstiger Verkehrslage** (> 5 km) von 13 % auf 21 %. Das entspricht in etwa dem langjährigen Durchschnitt (20 %). Aus dieser Gruppe sind insbesondere Verkäufe in Gehrden, Pattensen und Hannover/Südbahnhof-Bult zu nennen. Die Durchschnittsgröße erreichte ca. 3.700 qm.

Darüber hinaus wurde die **ÖPNV-Erreichbarkeit** der veräußerten Flächen analysiert. Sie ist jedoch als Standortkriterium – anders als die Nähe zur Autobahn – nicht für alle gewerblichen Nutzer gleichermaßen bedeutend, wenngleich die Relevanz in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat. 2013 lag der Anteil der verkauften Flächen mit guter ÖPNV-Anbindung (maximal 500 m bis zur S-Bahn- oder Stadtbahnhaltestelle) mit lediglich 5,5 % am Gesamtumsatz besonders niedrig, 2012 waren es noch 25 %, im Durchschnitt der Berichtsperiode 12 %. Stark zugenommen hat der Anteil der Verkäufe mit befriedigender Erreichbarkeit (500 bis 1.000 m) von 15 % auf 52 % (langjähriges Mittel 27 %).⁸ 42 % der verkauften Grundstücke waren vergleichsweise ungünstig mit dem ÖPNV erreichbar (> 1.000 m), im Vorjahr war dies noch bei 59 % des Flächenumsatzes der Fall (langjähriges Mittel: 61 %).

Abb. 5

Zeitlicher Verlauf des Flächenumsatzes nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung

- sehr gut
- gut
- befriedigend
- unbefriedigend



⁷ Die Verkäufe lassen sich nicht näher nach ihrer Lage (Stadt-/Ortsteil) lokalisieren (Anonymisierung von Solitärdaten).

⁸ Von 34 Fällen war hier vor allem die Landeshauptstadt Hannover mit 19 Fällen stark vertreten (u. a. Brinker Hafen und Südbahnhof).

2.1.5 Flächenumsatz und Entwicklung der Grundstückspreise

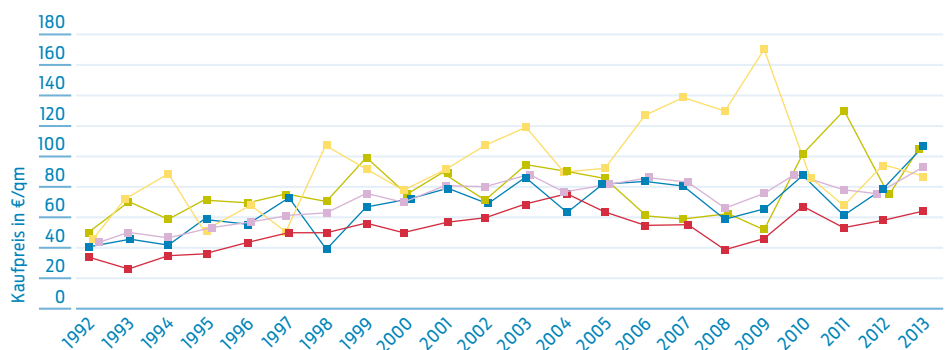
Die **Durchschnittspreise für Flächenverkäufe** sind in hohem Maße abhängig von der **verkehrlichen Anbindungsqualität**. In sehr verkehrsgünstigen Lagen wirken sich wenige große Grundstücksverkaufsfälle besonders stark auf den Durchschnittswert aus. Flächen mit befriedigender Anbindung – besonders in der Landeshauptstadt Hannover stark vertreten – verfügen je nach Nutzungseignung (Büro, Einzelhandel, Industriegebiet, Logistik) über ein sehr differenziertes Preisgefüge.

2013 erreichte der Durchschnittspreis der Flächenumsätze mit 92,95 € einen Spitzenwert (siehe Abbildung 6). Er lag sowohl erheblich über dem Niveau des Vorjahres (75,69 €/qm) als auch des Schnitts der gesamten Berichtsperiode seit 1992 (71,76 €/qm). Diese Preissteigerung betrifft vor allem Flächen in bester Verkehrsanbindung (0 bis 2 km bis zur BAB, ohne Ortsdurchfahrt – Preisanstieg von 74,71 €/qm auf 104,40 €/qm) sowie solche mit guter Anbindung (2 bis 5 km bis zur BAB, von 78,91 €/qm 106,58 €/qm).⁹

Abb. 6

Entwicklung der Durchschnittspreise des Gewerbeflächenumsatzes nach Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung

- sehr gut
- gut
- befriedigend
- unbefriedigend
- Durchschnittspreise



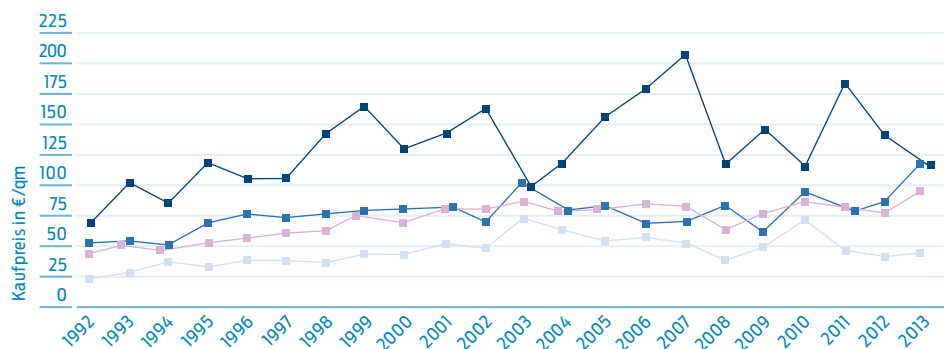
Die Entwicklung der **Durchschnittspreise der veräußerten Flächen, differenziert nach regionalen Teilzonen**, zeigt im Zeitvergleich (Abbildung 7), dass die Preise gegenüber 2012 in der Landeshauptstadt Hannover von 145,25 auf 116,59 €/qm weiter stark gefallen sind (2011 lagen sie noch bei 183,11 €/qm)¹⁰. Sie lagen damit auch erheblich unterhalb des langjährigen Mittels (133,87 €/qm). Das Umland verzeichnete dagegen einen starken

Preisanstieg von 42,86 auf 118,81 €/qm (Durchschnitt Gesamtzeitraum 76,72 €/qm). Der Durchschnittspreis im Umland übertrifft damit den Schnitt in der Landeshauptstadt Hannover¹¹. In der äußeren Region war nur ein geringer Preisanstieg von 42,86 €/qm auf 45,44 €/qm zu verzeichnen; der Schnitt lag damit etwa auf dem Langjahresniveau (46,57 €/qm).

Abb. 7

Entwicklung der durchschnittlichen Gewerbeflächenpreise nach regionalen Teilzonen

- LHH
- direktes Umland
- äußere Region
- Durchschnitt aller Teilzonen



⁹ Mehrere Flächenverkäufe in Hannover/Misburg und im Brinker Hafen sowie in Garbsen und Isernhagen/Altwarmbüchen waren ursächlich für den Anstieg der Anteilswerte.

¹⁰ Ausschlaggebend dafür waren 11 von insgesamt 24 Käufen mit < 90 €/qm, davon lagen drei Fälle im Brinker Hafen und zwei in Misburg/Anderten.

¹¹ Allein 10 von 35 Verkäufen erreichten Preise von > 120 €/qm, darunter fünf Fälle aus Isernhagen und drei aus Garbsen.

12 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

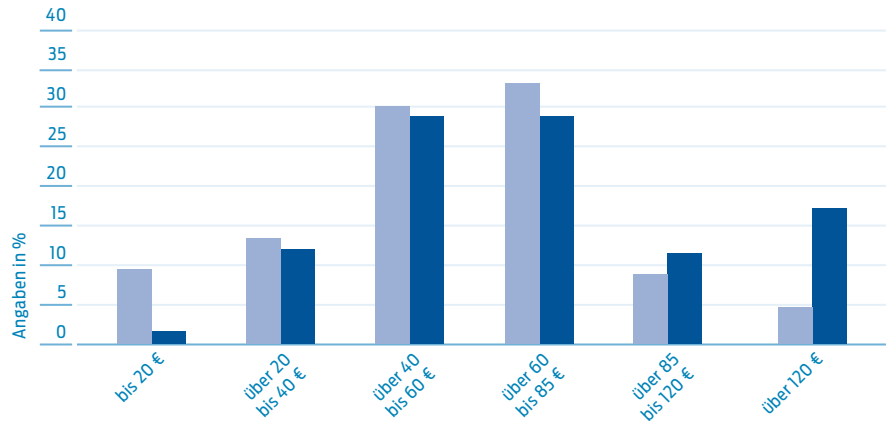
Beim Vergleich des **Flächenumsatzes nach Preisgruppen** für die Jahre 2012 und 2013 wird erkennbar (Abbildung 8), dass der Anteil von Grundstücksverkäufen oberhalb von 85 €/qm deutlich zugenommen hat (von 13,5 % auf ca. 29 %). Besonders starken Zuwachs verzeichneten Flächenverkäufe ab 120 €/qm (von 5 %

auf 17 %).¹² Alle Preisgruppen unterhalb von 85 €/qm verbuchten einen Rückgang. Dies betraf in besonderem Maße die günstigsten Flächen < 20 €/qm (von 9,5 auf 2 % gefallen) wie auch das mittlere Preissegment von 60 bis 85 €/qm (Rückgang von 33 % auf 29 %).

Abb. 8

Flächenumsatz nach Preisgruppen 2012 und 2013

■ 2012
■ 2013



2.1.6 Flächenverkäufe nach Herkunft der Unternehmen 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 zu gewinnen sind. Für den Zeitraum 1995 bis 2013 liegen von den Kommunen rund 1.000 verwertbare Kauffälle vor, darunter 52 für das Jahr 2013.¹³ Über mehrere Jahre hinweg lassen sich jedoch zielführende Schlussfolgerungen ableiten. Eine systematische Dokumentation der Verkaufsfälle nach Kommunen ist insofern eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen.

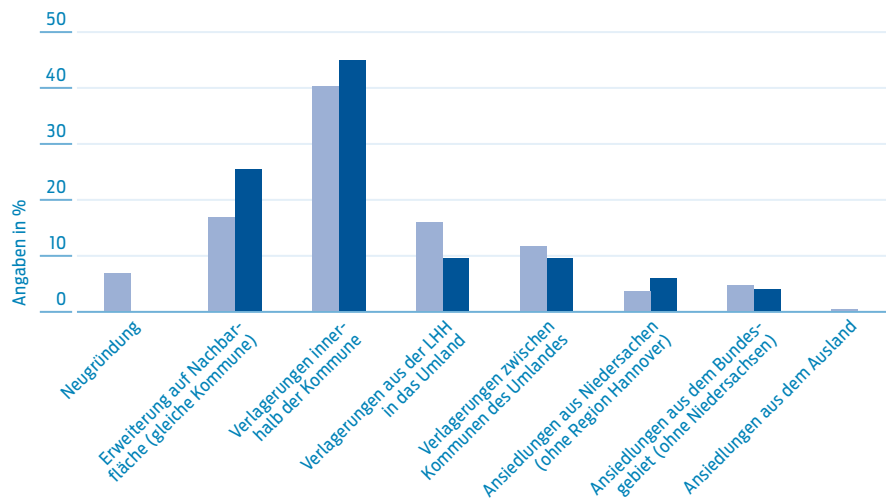
Die Auswertung der Kauffälle nach **Herkunft der Betriebe (Grundstückskäuferinnen und -käufer)** zeigt (Abbildung 9), dass im Jahr 2013 71 % der Käuferinnen und Käufer aus derselben

Kommune kamen (Neuansiedlungen, Erweiterungen im jeweiligen Gewerbegebiet oder Verlagerungen innerhalb der Kommune). Der Wert liegt signifikant über dem langjährigen Mittel (ca. 64 %), aber unter dem Niveau des Vorjahres (80 %). Verlagerungen aus der Landeshauptstadt Hannover in das direkte Umland haben gegenüber dem Vorjahr wieder zugenommen (von 5 auf 10 %), der Wert liegt aber unter dem Schnitt der Gesamtperiode (16 %). Leicht gestiegen sind auch Verlagerungen zwischen Kommunen des Umlandes, und zwar von 7,5 % auf ebenfalls 10 %. Die gleiche Entwicklung verzeichneten überregionale Ansiedlungen (übriges Niedersachsen, übriges Deutschland, Ausland), die mit 10 % gegenüber dem Vorjahr (7,5 %) zulegten.

Abb. 9

Flächenverkäufe nach Herkunft der Unternehmen

■ Mittelwert seit 1995
■ 2013



¹² Es handelte sich um insgesamt acht Kauffälle, davon vier aus der Landeshauptstadt Hannover.

¹³ Die Daten der Kommunen und des Katasteramtes sind aufgrund der unterschiedlichen Erfassungsmethodik nicht direkt vergleichbar (vgl. Abschnitt 2.1.). Weiterhin reichen in einigen Kommunen die Datenreihen nicht bis zum Jahr 1995 zurück (im Einzelfall erst ab 2000 verfügbar).

Bei den Fallzahlen der **Grundstücksverkäufe nach Nutzungen** bildeten das Verarbeitende Handwerk/Werkstätten mit neun Ansiedlungen die größte Gruppe, gefolgt von Kfz-Werkstätten/Tankstellen und unternehmensnahen Dienstleistern mit jeweils sechs sowie Baustofflager-/Umschlagplätzen mit fünf Fällen. Beim Flächenvolumen lagen die unternehmensnahen Dienst-

leister mit 23 % an der Spitze, gefolgt von Kfz-Werkstätten/Tankstellen mit 16,5 % und Baustofflager-/Umschlagplätzen mit 9 %. Logistikenutzungen, in den Vorjahren flächenbezogen häufig auf der Spitzenposition, spielten 2013 keine Rolle bei den von den Kommunen gemeldeten Grundstücksverkäufen.¹⁴

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 2013 insgesamt 175 verwertbare Fälle vor.¹⁵ Bis zum Jahresende 2013 wurden von 130 Fällen, zu denen Angaben zum aktuellen Status vorlagen, 79 wieder zurückgezogen,

überwiegend weil nach näherer Prüfung die Flächenangebote nicht den Vorstellungen der Interessenten entsprachen. Bei weiteren 35 Fällen war die Bearbeitung noch nicht abgeschlossen, in 10 Fällen wurden konkrete Ansiedlungsverhandlungen geführt, nur ein Fall mündete bis Jahresende in einen Flächenverkauf.¹⁶

2.2.1 Verteilung der Anfragen auf Grundstücksgrößenklassen

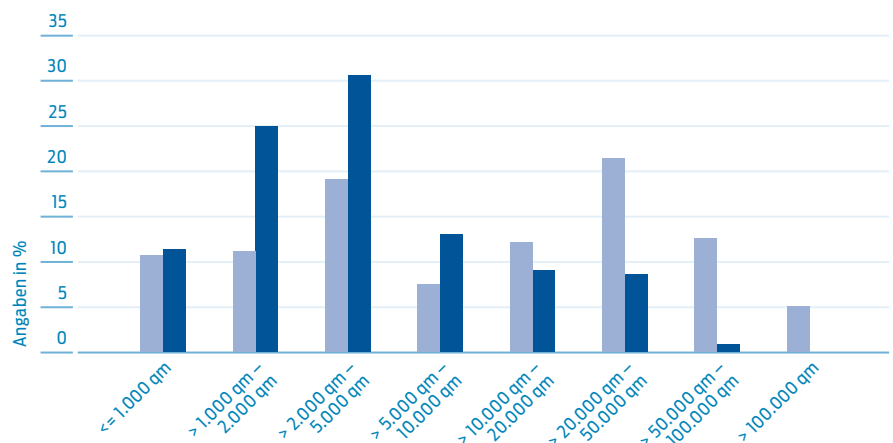
Während 2012 der Schwerpunkt der Nachfrage mit rund 40 % aller Anfragen noch im Segment großer bis sehr großer Flächen ab 20.000 qm lag (Abbildung 10), hatte dieses Segment 2012

einen deutlichen Rückgang zu verzeichnen (auf ca. 10 %). Einen starken Zuwachs von 38 % auf 70 % verbuchten Grundstücke zwischen 1.000 und 10.000 qm.

Abb. 10

Anfragen nach Größe der Grundstücke 2012 und 2013 im Vergleich

■ 2012
■ 2013



¹⁴ Nur ein Flächenverkauf mit ca. 0,6 ha aus Langenhagen (entspricht knapp 2 % des Flächenvolumens) wurde für 2013 gemeldet.

¹⁵ Ausgewertet wurden Anfragen, die vom Unternehmensservice der Region Hannover sowie den Kommunen erfasst wurden, soweit diese Grundstücke mit konkreten Flächenangaben betrafen. Nicht ausgewertet wurden Gesuche nach Bestandsimmobilien bzw. Hallenflächen.

¹⁶ Dieser Flächenverkauf ist im Abschnitt 2.1.6 berücksichtigt worden.

2.2.2 Anfragen nach Nutzergruppen

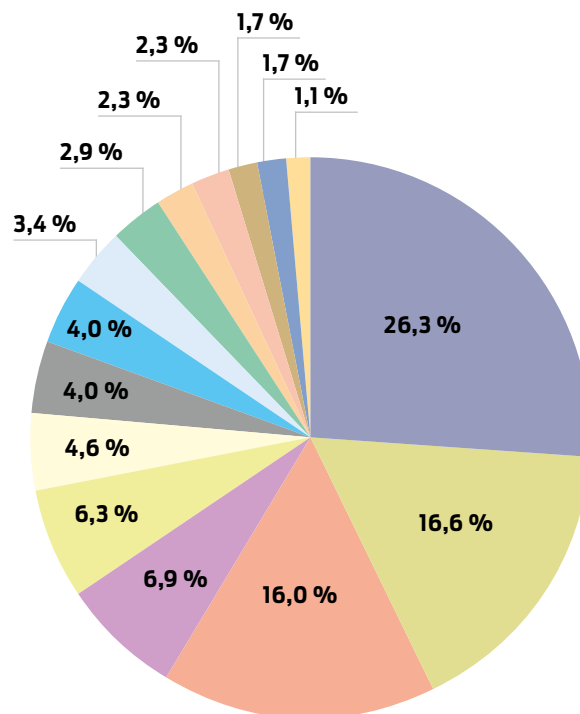
Eine Aufschlüsselung der Flächennachfragen nach Nutzergruppen (Abbildung 11) zeigt, dass das Verarbeitende Handwerk/Werkstätten, das meist Grundstücke bis 5.000 qm benötigt, mit ca. 26 % an der Spitze des Flächenumsatzes lag. Logistiker folgten auf Rang 2 mit etwa 17 %; sie fragen häufig Grundstücke ab 20.000 qm nach. Den dritten Rang nahmen unternehmensnahe Dienstleister mit 16 % ein, die je nach Spezifikation (eher büroähnlich wie bspw. Unternehmensberater oder IT-Dienst-

leister bzw. eher gewerblich orientiert wie bspw. Messebau oder Gebäudereinigung) sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen suchen. Auf den nächsten Positionen folgten Industrie/Verarbeitendes Gewerbe mit 7 % bzw. Autohäuser/-handel/-vermietungen mit 6 %.¹⁷ Diese fünf Gruppierungen machten zusammen etwa drei Viertel des Flächenumsatzes aus, alle übrigen Nutzergruppen spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Abb. 11

Flächenanfragen 2013 nach Nutzergruppen

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



¹⁷ Die Spanne der nachgefragten Grundstücke reichte bei beiden Gruppen von 2.000 bis 10.000 qm.

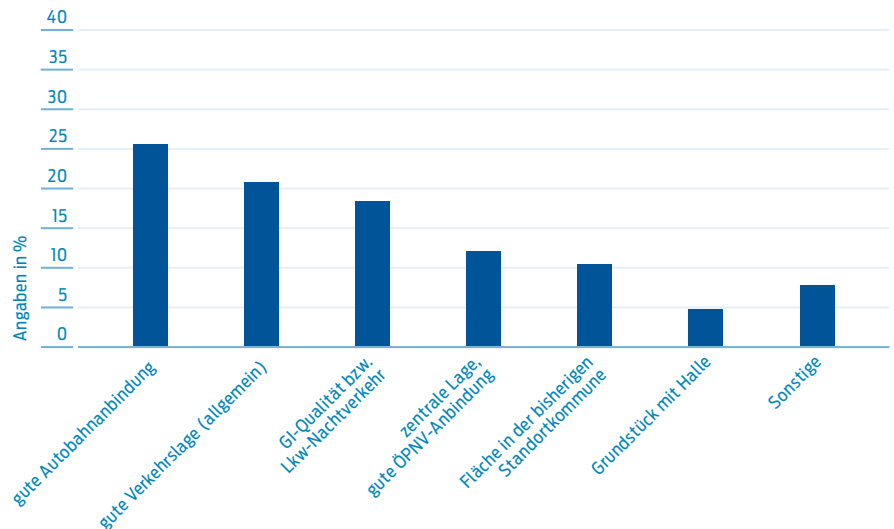
2.2.3 Anfragen nach Standortanforderungen

Bei den Anforderungen an das gesuchte Grundstück¹⁸ lag das Kriterium „gute Autobahnanbindung“ mit knapp 26 % der Nennungen an der Spitze (Abbildung 12), auf Position 2 folgte „gute Verkehrs-anbindung (allgemein)“ mit ca. 21%.¹⁹ Auf den folgenden Rängen

wurden die Kriterien „GI-Qualität bzw. Lkw-Nachtverkehr“ mit 18 %, „zentrale Lage, gute ÖPNV-Anbindung“ mit 12 % und „Fläche in der bisherigen Standortkommune“ mit 10 % genannt. Allen übrigen Kriterien kam nur eine geringe Bedeutung zu.

Abb. 12

Flächenanfragen nach Standortanforderungen (N=125, Mehrfachnennung)



2.2.4 Herkunft der Anfragen

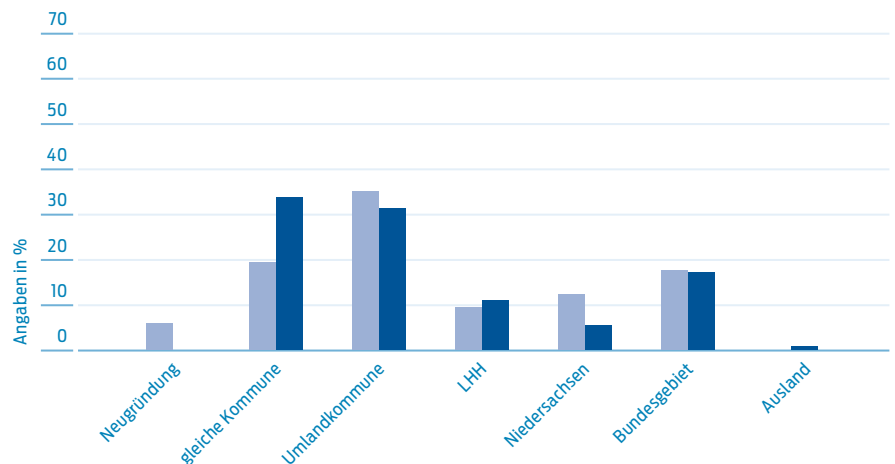
Bei Auswertung der Anfragen nach Herkunft zeigt sich (Abbildung 13), dass der überregionale Anteil (Summe von Niedersachsen, Bundesgebiet, Ausland) von 29 % auf 24 % leicht zurückgegangen ist. Besonders stark fiel hier der Rückgang aus dem übrigen Niedersachsen aus (von 12,5 % auf 5,5 %). Drei Viertel der Anfragen kamen wie im Vorjahr aus der Region.²⁰ Innerhalb dieser Gruppe haben Anfragen aus der gleichen Kommune stark

zugenommen (von 19 % auf 34 %). Leicht abgenommen haben Anfragen bei Umlandkommunen, die eine andere Kommune im Umland als Ziel angaben (von 35 % auf 31,5 %). Der Anteil von Anfragen bei Umlandkommunen, die aus der Landeshauptstadt Hannover stammten, veränderte sich kaum (von 9,5 % auf 11 % gestiegen). Anfragen von Neugründungen lagen 2013 nicht vor (2012: 6 %).

Abb. 13

Flächenfragen nach Herkunft 2012 und 2013 im Vergleich

■ 2012
■ 2013



¹⁸ Die Standortanfragen wurden vom Unternehmensservice der Region Hannover bzw. von den Kommunen individuell dokumentiert (ohne Vorgabe von Kategorien) und im Zuge dieser Auswertung zu sinnlichen Kriteriengruppen zusammengefasst.

¹⁹ „Gute Verkehrs-anbindung (allgemein)“ umfasst Fälle, in denen eine gute Verkehrs-anbindung, aber nicht explizit die Nähe zur Autobahn genannt wurde. Es ist jedoch zu vermuten, dass auch hier häufig eine gute Autobahnanbindung impliziert wurde.

²⁰ Intraregionale Anfragen umfassen „Neugründungen“, „gleiche Kommune“ (Anfragen aus der eigenen Kommune), „LHH“ (Anfragen in Umlandkommunen, 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 gewerblich nutzbare Flächen²¹, die rechtswirksam in Flächennutzungsplänen (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 weiterverfolgt, etwa weil ein ursprünglicher Nutzungsinteressent sein Vorhaben zurückgestellt hat. Daher sagt allein die Tatsache, ob für eine Fläche bereits ein B-Plan-Verfahren angelaufen ist oder diese nur im F-Plan dargestellt ist, wenig über die zeitliche Mobilisierbarkeit aus.²² 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.²³

Das Gewerbeflächenangebot in F- und B-Plänen beträgt insgesamt 900,5 ha. Zusätzlich entfallen 181,5 ha auf potenziell wiedernutzbare Gewerbeflächen (zusammen 1.082,0 ha). Nur ein Teil dieses Flächenangebots steht jedoch tatsächlich zur Verfügung.

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.²⁴ Die Verfügbarkeit des allgemeinen Flächenangebots wird in drei Gruppen klassifiziert²⁵, die wiedernutzbaren Gewerbebrachen werden als vierte Gruppe gesondert ausgewiesen (Abbildung 14 sowie Tabelle 2):

- **B-Plan, sofort vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, vorhandener Erschließung und öffentliches Eigentum. Insgesamt sind 143,7 ha der Gewerbeflächen als sofort vermarktungsreif einzustufen, im Vorjahr waren es nur 124,2 ha. Der Anteil dieser Flächen hat sich geringfügig auf etwa 13 % erhöht (2013: 11 %).
- **B-Plan, später vermarktbar:** Flächen mit rechtskräftigem B-Plan, die noch nicht erschlossen und/oder nicht in öffentlichem Eigentum sind. Diese Kategorie umfasst 313,2 ha (Vorjahr 370,7 ha), der Anteil liegt mit ca. 29 % etwas niedriger als im Vorjahr (2013: 33 %).
- **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 völlig offen.²⁶ Die Mehrzahl dieser Flächen befindet sich in Privateigentum. Die F-Plan-Flächen haben sich mit 443,6 ha gegenüber dem Vorjahr (425,5 ha) leicht erhöht. Der Anteil am Gesamtflächenpotenzial liegt mit 41 % geringfügig höher als im Vorjahr (38 %).

²¹ 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, und zwar verschiedene Zweckbindungen wie großflächiger Einzelhandel, Hotel/Sport/Freizeit, Wissenschaft/Forschung, Medizinische Hochschule oder Flughafenerweiterung) im F-Plan oder Bebauungsplan (B-Plan) nach BauNVO.

²² Die Einstufung der Verfügbarkeit wurde bereits 2012 gegenüber den Vorjahren verändert und vorrangig daran geknüpft, ob ein rechtskräftiger B-Plan vorliegt oder nicht.

²³ Im „Gewerbeflächenmonitoring 2013“ wurde das methodische Vorgehen der Erhebung verändert. So wurden insbesondere erstmals potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in das Flächenpotenzial einbezogen (vgl. Abschnitt 4). Dadurch ist ein Vergleich der Gewerbeflächenpotenziale für die Jahre 2012 und früher nur bedingt aussagefähig.

²⁴ Dies kann auch durch eine kommunale Grundstücksgesellschaft oder einen Projektentwickler erfolgen, sofern die Kommune sich den Vermarktungszugriff gesichert hat (z. B. HRG Grundstücksgesellschaft).

²⁵ 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.

²⁶ Viele F-Plan-Flächen werden zum Teil seit Jahrzehnten unverändert im Bestand geführt und wurden bisher (offenbar mangels Nachfrage) nicht in B-Pläne überführt.

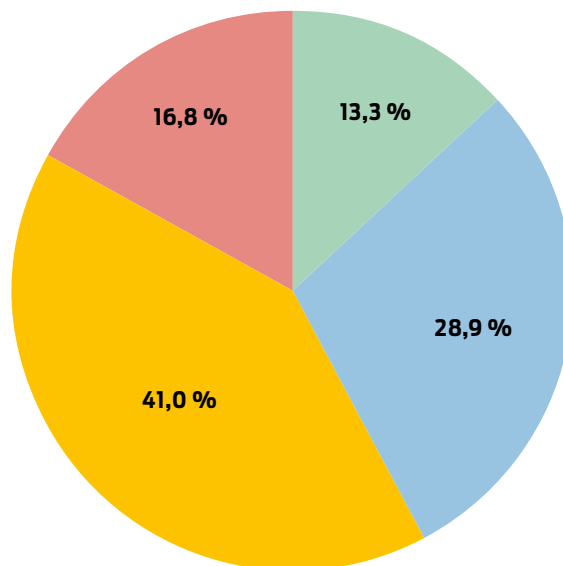
➤ **Wiedernutzbare Gewerbebrachen:** Aufgrund der erheblichen Nutzungsrestriktionen²⁷ verfügen diese Flächen über die geringste Vermarktungsreife. Aus diesem Grund werden diese Flächen in den nachfolgenden Unterabschnitten 3.2 und 3.3 nicht betrachtet und in Abschnitt 4 gesondert behandelt. Bei

den Gewerbebrachen haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügige Änderungen ergeben. 181,5 ha sind als potenziell wiedernutzbare Gewerbebrache einzustufen, im Vorjahr waren es 190,7 ha. Der Anteil am Gesamtflächenpotenzial ist fast unverändert geblieben (18 % gegenüber 17 % 2013).

Abb. 14

Gewerbeflächenangebot nach Vermarktungsreife

- B-Plan, sofort vermarktbar
- B-Plan, später vermarktbar
- F-Plan
- Gewerbebrachen



²⁷ 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).

18 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

Tabelle 2 zeigt die **Verteilung des Gewerbeflächenangebots** in den jeweiligen Kommunen 2013:

- **Größere Flächenpotenziale sofort vermarktbare B-Planflächen** befinden sich in der Landeshauptstadt Hannover (57,6 ha), Seelze (9,9 ha), Barsinghausen (9,5 ha), Langenhagen (9,3 ha), Isernhagen (8,1 ha), Springe (8,1 ha) und Lehrte (7,1).
- **Flächenreserven mit rechtskräftigem B-Plan von über 30 ha** liegen in der Landeshauptstadt Hannover (114,6 ha), Springe (57,9 ha), Uetze (46,4 ha), Sehnde (40,9 ha) und Langenhagen (30,9 ha).

Das Flächenangebot – ohne potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen – liegt mit 900,5 ha etwas niedriger als im Vorjahr (920,4 ha; Abbildung 15).

Im Gegensatz zum Vorjahr sind in der **Bilanzierung des Flächenangebotes** nur geringe Veränderungen zu verzeichnen.²⁸ In folgenden Kommunen haben sich signifikante **Veränderungen im Vergleich von 2013 und 2014** ergeben:

- **Lehrte:** Die Reduzierung des Flächenangebots um 15,5 ha resultiert aus Flächenveräußerungen bzw. vorliegenden Bauanträgen in Lehrte-Ost und Sievershausen.
- **Neustadt:** Zusätzlich ca. 4 ha wurden im Flächenangebot verbucht. Es handelt sich um mehrere kleine Korrekturen von F-Plan-Flächen in verschiedenen Ortsteilen (u. a. Helstorf).
- **Sehnde:** Auch hier ist die Flächenreduzierung von ca. 5 ha auf Verkäufe zurückzuführen (u. a. in Höver).
- **Uetze:** Etwa 5 ha Flächenrückgang ergaben sich durch Flächenverkäufe in Uetze-Nordost.
- **Landeshauptstadt Hannover:** Hier sank das Flächenangebot ebenfalls leicht um gut 6 ha. Der Rückgang ist in der Bilanz ausschließlich in der Wiedernutzung mehrerer Gewerbebrachen begründet.²⁹



²⁸ 2013 war ein großer Flächenzuwachs vor allem auf die unterschiedliche Methodik (zusätzliche Flächenpotenziale aus der Hallenflächenerhebung Bulwiengesa, Einbeziehung wiedernutzbarer Gewerbebrachen) zurückzuführen.

²⁹ Es handelt sich um vier revitalisierte Flächen in Badenstedt/Hagenbleckstr., der Südstadt/Jordanstr. sowie in Ricklingen/Mercedesstr. (zwei Grundstücke).

Tabelle 2: Gewerbeflächenpotenziale der Kommunen nach Vermarktungsreife 2014

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	9,5	–	39,8	49,3	2,3
Burgdorf	5,4	17,2	3,0	25,6	–
Burgwedel	3,7	0,4	12,0	16,1	–
Garbsen	1,6	21,8	56,1	79,5	–
Gehrden	2,4	–	10,5	12,9	–
Hemmingen	–	–	–	–	–
Isernhagen	8,1	2,9	–	11,0	–
Laatzen	1,4	7,2	40,0	48,6	1,1
Langenhagen	9,3	21,6	4,7	35,6	–
Lehrte	7,1	6,0	140,9	154,0	–
LHH	57,6	57,0	–	114,6	127,6
Neustadt	6,8	11,1	27,3	45,2	–
Pattensen	2,9	–	23,5	26,4	–
Ronnenberg	0,2	8,0	5,5	13,7	2,8
Seelze	9,9	9,2	10,5	29,6	2,2
Sehnde	0,4	40,5	6,7	47,6	–
Springe	8,1	49,8	5,5	63,4	4,0
Uetze	2,0	44,4	25,4	71,8	22,0
Wedemark	2,4	10,2	7,5	20,1	1,4
Wennigsen	–	0,8	15,3	16,1	6,7
Wunstorf	4,9	5,1	9,4	19,4	11,4
Summe	143,7	313,2	443,6	900,5	181,5

20 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

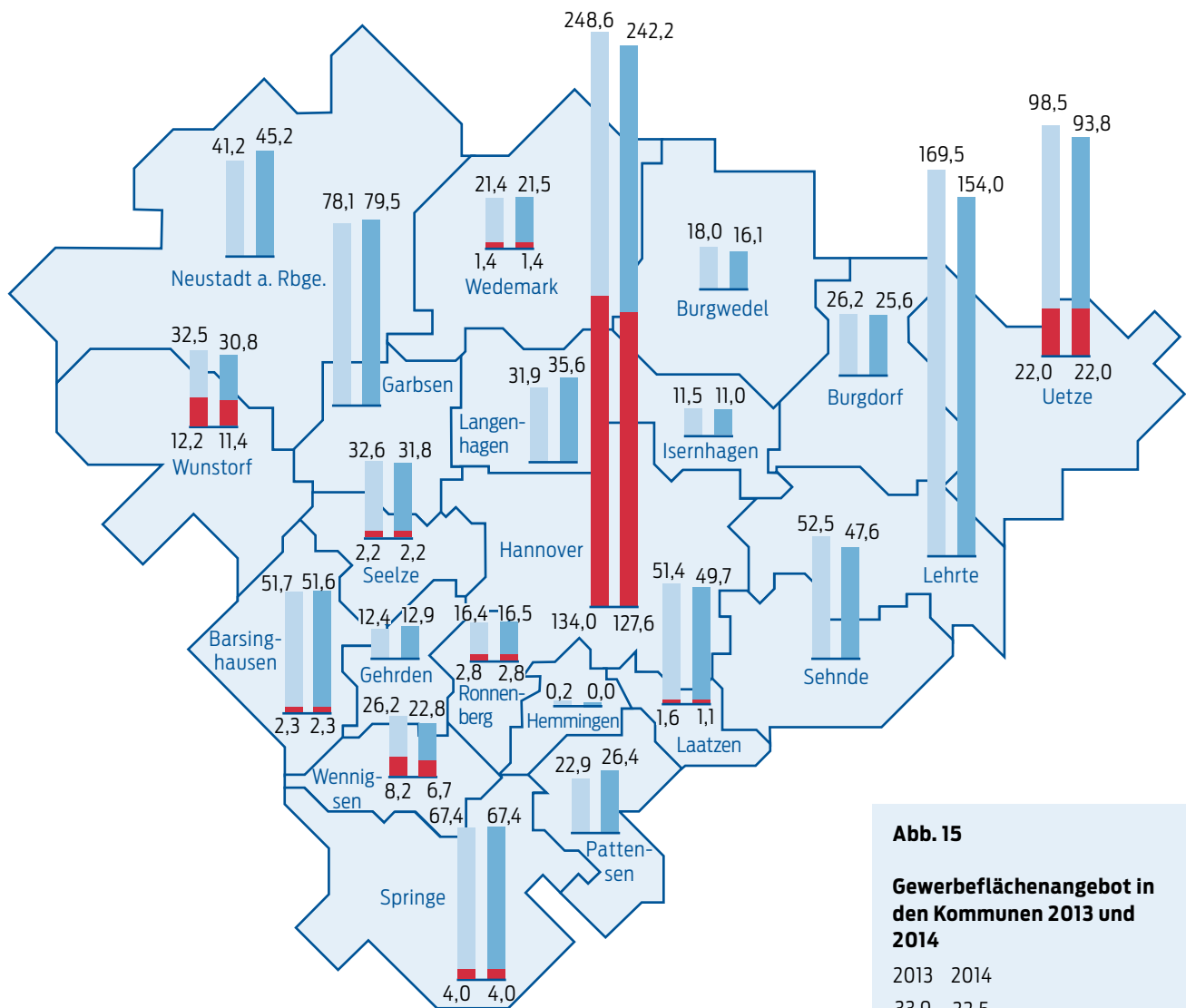
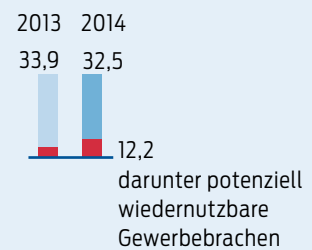


Abb. 15

Gewerbeflächenangebot in den Kommunen 2013 und 2014



3.2 Gewerbeflächenangebot und Anbindungsqualität

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

Tabelle 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	2014 (in %)	zum Vergleich: 2013 (in %)
sehr gut	50,9	103,9	241,4	396,2	44,0 %	42,6 %
gut	66,9	86,3	46,8	200,0	22,2 %	24,3 %
befriedigend	6,4	40,6	69,0	116,0	12,9 %	12,7 %
unbefriedigend	19,5	82,4	86,4	188,3	20,9 %	20,5 %
Summe	143,7	313,2	443,6	900,5	100,0 %	100,0 %

Tabelle 3 zeigt die Verteilung des Gewerbeflächenangebots nach Qualität der Autobahnanbindung.³⁰

- > **Etwa 396 ha bzw. 44 %** des Flächenangebots in F- und B-Plänen besitzen 2014 eine **sehr gute Anbindung**, insgesamt sehr gut oder gut angebunden sind 596 ha bzw. etwa zwei Drittel der Flächen. 2013 waren 392 ha sehr gut erreichbar bzw. 615 ha sehr gut bis gut an die Autobahn angebunden.
- > Im **Vergleich zu 2013** haben sich bei allen Qualitätsstufen der Autobahnanbindung nur geringfügige bzw. gar keine Veränderungen ergeben (Abweichung maximal +/- 2 %-Punkte).
- > Von den insgesamt etwa 396 ha **sehr gut an die Autobahn angebundenen F- und B-Plan-Flächen** sind lediglich **ca. 51 ha bzw. knapp 6 % des Flächenangebots als sofort vermarktungsreif einzustufen**. Aktuelle Flächenpotenziale befinden sich noch in der Landeshauptstadt Hannover (26,7 ha in Anderten, Lahe, Schwarze Heide), Barsinghausen/Bantorf (7,5 ha), Isernhagen/Kirchhorst (6,9 ha im Erdbeerfeld und Trennemoor), Langenhagen (6,9 ha in Godshorn/Europaallee, Rehkamp und Schulenburg-Süd) sowie Lehrte/Ahlten (1,3 ha). Für größere Logistikansiedlungen sind jedoch nur Flächen interessant, die über Zuschnitte von mindestens 5 ha „am Stück“ sowie GI-Qualität verfügen, um 24-Stunden-Verkehre für Lkw betreiben zu können. Dies ist an keinem der genannten Standorte der Fall.
- > **Weitere ca. 104 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), Garbsen-West/westlich Gutenbergstr. (13 ha).
- > **Weitere aktivierbare Flächenreserven von etwa 241 ha mit sehr guter Autobahnanbindung** verfügen zumindest über eine rechtswirksame **F-Plan-Darstellung**. Zu nennen sind hier Lehrte/Immensen-Tönjeskamp (93 ha), Laatzen/Rethen-Ost (40 ha), Lehrte/Aligse (22,8 ha), Garbsen-West/östlich Gutenbergstr. (16 ha), Lehrte/Ahlten-Südost (12 ha) und Großburgwedel/Erweiterung westlich A 7 (12 ha).

³⁰ Sehr gut = maximal 2 km zur Autobahnanschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt; gut = maximal 5 km bzw. < 2 km mit Ortsdurchfahrt; befriedigend = > 5 bis 10 km; unbefriedigend = > 10 km

22 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

Die **Qualität der ÖPNV-Anbindung** des Flächenangebots gewinnt zunehmende Bedeutung als Standortfaktor – gemessen anhand der Entfernung der Gewerbefläche zum nächstgelegenen Haltepunkt der Stadtbahn bzw. S-Bahn (SPNV) (Tabelle 4).³¹

- ▶ **Knapp 128 ha oder rund 14 %** des Gewerbeflächenangebots (Vorjahr ebenfalls 14 %) weist eine **gute ÖPNV-Anbindung** auf. Der Großteil von etwa 79 % (2013: 78 %) ist jedoch nur unzureichend an den ÖPNV angebunden (7 % befriedigende Erreichbarkeit, 2013: 9 %).
- ▶ Von den gut an den ÖPNV angebundenen 128 ha sind **23 ha** als **sofort vermarktbar B-Plan-Flächen** einzustufen; das sind knapp 3 % des gesamten Flächenangebots. Hier hat es gegenüber dem Vorjahr ebenfalls fast keine Veränderung gegeben (20,7 ha bzw. rund 2 %).

- ▶ **Weitere ca. 81 ha mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit** sind **später vermarktbar B-Plan-Flächen** (ohne Erschließung und/oder in privatem Eigentum). Zu nennen sind hier Hannover/Lahe (13,5 ha), Hannover/Roderbruch, Erweiterungsfläche Medical-Park (13 ha), Hannover/Marienwerder, Wissenschaftspark (13 ha) oder Uetze/Dollbergen (10 ha).
- ▶ **Längerfristige Flächenpotenziale in F-Plänen (ohne B-Plan) von ca. 24 ha mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit** verteilen sich auf verschiedene Einzelstandorte, beispielsweise in Ronnenberg/Weetzen (5,5 ha) oder Wennigsen/Klostergrund (4,8 ha).

Tabelle 4: Gewerbeflächenangebot nach Qualität der ÖPNV-Anbindung und Vermarktungsreife in ha

Qualität der S-Bahn-/Stadtbahn-anbindung	B-Plan, sofort vermarktbar	B-Plan, später vermarktbar	F-Plan-Flächen (ohne B-Plan)	Summe Gewerbeflächenangebot	2014 (in %)	zum Vergleich: 2013 (in %)
gut	23,0	80,9	23,9	127,8	14,2 %	13,7 %
befriedigend	41,6	19,8	0,0	61,4	6,8 %	7,1 %
unbefriedigend	79,1	212,5	419,7	711,3	79,0 %	79,3 %
Summe	143,7	313,2	443,6	900,5	100,0 %	100,0 %

³¹ Gut = maximal 500 m Entfernung zur S-Bahnhaltestelle; befriedigend = 500 bis 1.000 m; unbefriedigend = > 1.000 m

3.3 Nutzungsmöglichkeiten und Preissegmente

Der größte Teil des **Flächenangebots in F- und B-Plänen** (ca. 78 %) besitzt GE-Status. Von besonderer Bedeutung sind Flächenangebote mit GI-Ausweisung, die einen Drei-Schicht-Betrieb ermöglichen. Sie sind insbesondere für Logistiker von großer Bedeutung, um auch nachts Lkw-Verkehr abwickeln zu können. Das Flächenangebot mit GI-Qualität liegt bei 112,3 ha und hat sich gegenüber dem Vorjahr (138,7 ha) deutlich reduziert (12,5 %, Vorjahr 15 %) ³².

Die ca. 112 ha **GI-Flächen** besitzen folgende **Vermarktungsreife**:

- **Sofort verfügbare B-Planflächen 4,9 ha**, verteilt auf vier kleinere Einzelflächen (Pattensen/Gewerbepark Ost, Sehnde/Borsigring Ost, Wunstorf-Süd, Niedere Wanne bzw. Wunstorf-Süd/An der Feldmark).
- **Später verfügbare B-Planflächen 28,6 ha**, beispielsweise in Lehrte-Ost/Benzstr. (10,4 ha) ³³, Uetze/Dollbergen (10 ha), Seelze-Lohnde/Hafenstr. (7,9 ha), Sehnde/Schnedebruch (3,8 ha) und Springe/östlich Rathenastr. (3,8 ha).
- **F-Plan-Flächen 74,2 ha**, davon Flächenpotenziale von jeweils über 5 ha in Laatzen/Rethen-Ost (30 ha), Uetze-Hänigsen/Celler Weg (8,5 ha), Wedemark-Berkhof/Wiecken-

berger Str. (7,5 ha), Wunstorf-Süd/Am Mittellandkanal (7 ha) und Sehnde/Borsigring Nord (6,7 ha). Über **Logistikqualität** verfügen vorgenannte F-Plan-Flächen, die eine **sehr gute Autobahnanbindung, ein zusammenhängendes Flächenangebot von mindestens 5 ha und GI-Qualität** besitzen. Derzeit betrifft dies nur **44,5 ha**, und zwar in Laatzen/Rethen-Ost (30 ha), Wedemark/Berkhof (7,5 ha) und Wunstorf-Süd/Am Mittellandkanal (7 ha).

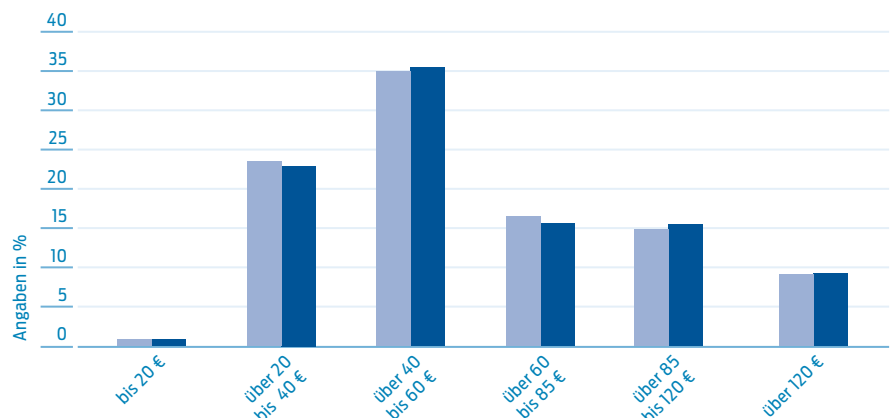
- Aussagen zum **Preisniveau** sind lediglich für etwa 235 ha des Gewerbeflächenangebots möglich ³⁴. Etwa 40 % bzw. etwa 96 ha der 235 ha besitzen bereits einen rechtskräftigen B-Plan, sind erschlossen und in öffentlichem Eigentum, also somit sofort verfügbar. Weitere 30 % (ca. 74 ha) sind später verfügbare private und/oder noch nicht erschlossene B-Plan-Flächen, ein gutes Viertel (ca. 65 ha) ist nur im F-Plan dargestellt. ³⁵

Etwa 60 % des Flächenangebots (Abbildung 16) kosten maximal 60 €/qm; dies entspricht dem Vorjahreswert. Auch in den einzelnen Gruppen der Kaufpreise hat es nur sehr geringe Anteilsverschiebungen gegeben .

Abb. 16

Gewerbeflächenangebot nach Preisgruppen 2013 und 2014 im Vergleich

■ 2013
■ 2014



³² Weitere 5 % sind nur für weniger störende Betriebe nutzbar (GE eingeschränkt, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet), bei den übrigen ca. 0,5 % handelt es sich um Sondergebiete (SO), entweder für die Flughafenerweiterung oder Wissenschaft und Forschung.

³³ Diese GI-Fläche in Lehrte-Ost/Benzstr. mit rechtskräftigem B-Plan (privat, später verfügbar) war im Vorjahr nur als F-Plan-Fläche erfasst worden.

³⁴ Vor allem bei der Mehrzahl der privaten Flächen liegen keine Preisangaben vor, aber auch einige kommunale Flächen werden mit der Preisangabe „auf Anfrage“ vermarktet.

³⁵ Aufgrund der geringen auswertbaren Fallzahlen – 41 Gebiete 2014 und 42 im Jahr 2013 – ist eine Aufschlüsselung der Preisentwicklung für die einzelnen Kategorien der Verfügbarkeit des Flächenpotenzials nicht sinnvoll. Unter den sofort vermarkteten B-Plan-Flächen sind als preisgünstigste Standorte (20 bis 40 €/qm) Barsinghausen/Eckerde, Springe/Bennigsen, Springe/Eldagsen, Uetze/Nordost und Wunstorf-Süd/Niedere Wanne bzw. 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 den Umsatz bisher unbebauter Landschaft durch Gewerbeansiedlungen einzugrenzen, wurden bereits im „Gewerbeflächenmonitoring 2013“ sogenannte Gewerbebrachen, also ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, die zurzeit ungenutzt sind, in das Gewerbeflächenmonitoring mit einbezogen.³⁶

Bei Gewerbebrachen handelt es sich um Flächen, bei denen aufgrund erheblicher Nutzungsrestriktionen ein öffentlicher Handlungsbedarf besteht, weil Marktmechanismen bei der Wiedernutzung offenbar versagen, sowie Objekte einer bestimmten Mindestgröße. Als **regional bedeutsame, wiedernutzbare Gewerbebrachen** nach dem Verständnis der Wirtschaftsförderung liegt folgende **Definition**³⁷ 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 die folgenden **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 bebaute Flächen, es sei denn, Altlasten stehen einer Wiedernutzung entgegen.
- **Leerstandsdauer:** Um friktionelle Leerstände, die auch ohne öffentliches Engagement über den Markt einen neuen Nutzer finden (marktüblicher Eigentümerwechsel z. B. über Makler), auszuschließen, sollte die Fläche 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 unzureichende 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).

³⁶ 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.

³⁷ Eine allgemein gültige Definition für Gewerbebrache gibt es nicht.

4.1 Gewerbebrachen in der Region Hannover im Überblick

Wiedernutzbare Gewerbebrachen, die als Teil des gesamten Gewerbeflächenpotenzials mit erfasst wurden, gehören aufgrund ihrer Nutzungsrestriktionen, dass 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 181,5 ha erfasst, die in nachfolgender Tabelle nach alphabetischer Sortierung der Umlandkommunen sowie der Landeshauptstadt Hannover aufgeführt sind. Im Vorjahr waren es 36 Flächen mit insgesamt 190,7 ha Gesamtfläche.³⁸

Tabelle 5: Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover³⁹

Kommunen	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
Barsinghausen	Groß Munzel, Zuckerfabrik	2,3	Zuckerfabrik	Restfläche Zuckerfabriks-Areal: leerstehendes Bürogebäude (Neubau ca. 2005); Freiflächen-Photovoltaik-Anlage zwischengenutzt; übriges Areal aberäumt und wieder in Nutzung	> 5 J.
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
Ronnenberg	Weetzen, Zuckerfabrik	2,8	Metallwarenfabrik	Altbauten ehemalige Zuckerfabrik (zuletzt genutzt von Fa. Bachmann/Aluminium-Verarbeitung; nach Betriebsübernahme stillgelegt); Gemengelagenproblematik (angrenzend Wohnen); Mai 2014: an neuen Investor verkauft	2012
Seelze	Seelze, Am Rangierbahnhof Ost	1,6	Gewerbe (Schlackeverarbeitung)	unbebaut, Altlastenverdacht; Erschließung ungesichert, ungünstiger Zuschnitt; evtl. Gleisanbindung möglich	
Seelze	Lohnde, Werftstr. Nord	0,6	gewerblich, Bahnbetrieb	unbebaut, Altlasten vorhanden; Eigentum Kommune, tlw. verpachtet; ungünstiger Zuschnitt	
Springe	Springe, Bison-Gelände	4,0	Maschinenbau	Restfläche mit ungenutzten Hallen	> 10 J.
Uetze	Hänigsen, Kaliwerk Riedel	22,0	K + S Kaliwerk	Altbebauung Kaliwerk	> 10 J.

³⁸ Von den vier nicht mehr berücksichtigten Gewerbebrachen liegen drei in der Landeshauptstadt Hannover, eine in Wunstorf.

³⁹ 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.

26 POTENZIELL WIEDERNUTZBARE GEWERBEBRACHEN

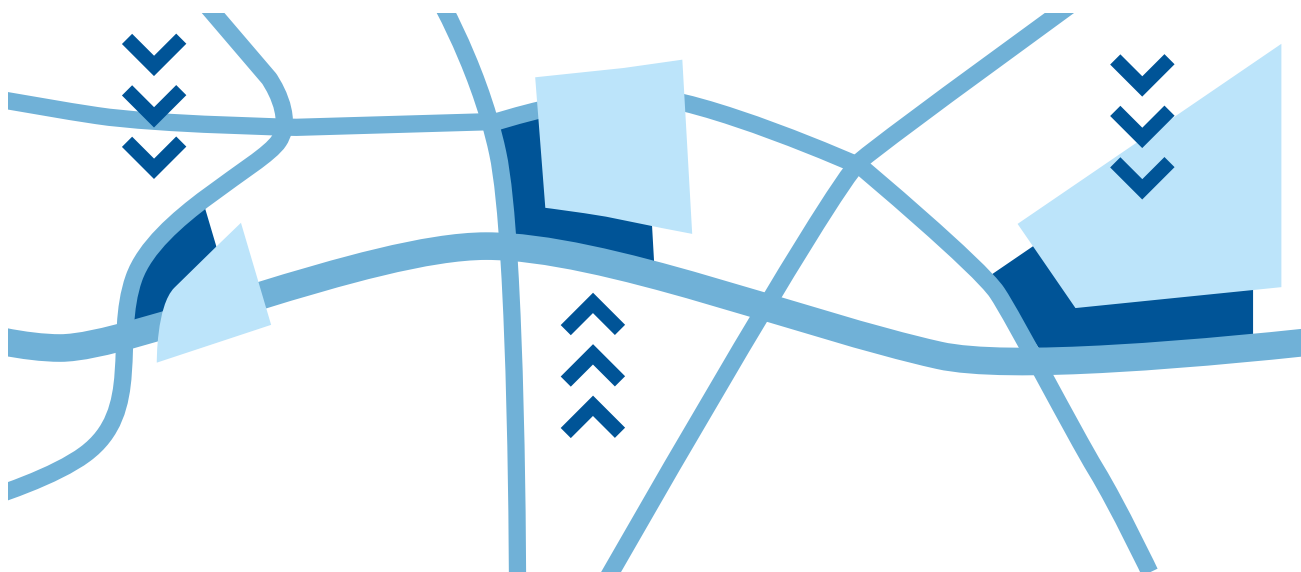
Tabelle 5: Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover³⁹

Kommunen	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
Wedemark	Mellendorf, Emallierwerk	1,4	Emallierwerk	ehemalige Betriebsgebäude sowie Wald- und Teichgelände; Konkurs des Werkes 1994, danach Zwangsverwaltung; Bodenbelastungen vorhanden	1994
Wennigsen	Wennigsen, Hafa-Hallen	1,5	Fa. Hafa, Produktion (Industrietore)	Von 3 Produktionshallen inzwischen nur noch eine Halle leerstehend	ca. 8 J.
Wennigsen	Wennigser Mark, Polizeischule	5,2	Schulungseinrichtung	Schulungsgebäude, Übernachtungstrakt, Mensa, Sportplatz, Fahrzeughalle, Bunker	ca. 8 J.
Wunstorf	Wunstorf, Adolf-Oesterheld-Str., Fulgurit	3,0	Baustoffproduktion	abgeräumtes Areal mit Betonfundamenten, evtl. Asbestbelastung	
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	
LHH	Ahlem, Am Bahndamm 20–22	1,0	gewerblich	Leerstand/Altbebauung, Altlastenverdacht	2004
LHH	Ahlem, Wunstorfer Straße	1,5	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

³⁹ 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.

Tabelle 5: Potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen in der Region Hannover³⁹

Kommunen	Stadt-/Ortsteil, Objekt	Fläche (in ha)	ehemalige Nutzung	Zustand der Fläche	Leerstand seit
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	



³⁹ 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.

4.2 Gewerbebrachen im Vergleich zum allgemeinen Gewerbeflächenangebot

Wiedernutzbare Gewerbebrachen stellen aufgrund ihrer Nutzungsrestriktionen ein spezielles, schwer vermarktbares Flächenpotenzial dar. In der Literatur werden häufig als Vorzüge von Gewerbebrachen gegenüber herkömmlichen Gewerbegebieten „auf der Grünen Wiese“ ihre bessere städtebauliche Integration und verkehrliche Erreichbarkeit hervorgehoben. Die nachfolgende Auswertung vergleicht daher die potenziell wiedernutzbaren Gewerbebrachen mit dem allgemeinen Gewerbeflächenangebot in F- und B-Plänen (ohne Brachen), um zu überprüfen, inwieweit sich diese beiden Flächenangebote tatsächlich strukturell unterscheiden:⁴⁰

➤ **Regionale Teilzonen:** 69 % der Gewerbebrachen liegen innerhalb der Landeshauptstadt Hannover, während dies nur bei ca. 13 % des allgemeinen Gewerbeflächenangebots der Fall ist (Abbildung 17). Entsprechend befinden sich nur 4 % im direkten Umland (Flächenangebot 31 %) und nur 27 %

der Brachen im äußeren Regionsgebiet, bei den unbebauten Flächenreserven sind dies 56 %.

➤ **Entfernung zur Autobahn:** Auffällig ist (Abbildung 18), dass 44 % der Gewerbeflächen in F- und B-Plänen über eine sehr gute Anbindung (< 2 km, keine Ortsdurchfahrt) verfügen, was nur auf ca. 4 % der Brachen zutrifft. Die meisten Gewerbebrachen, nämlich 59 % der Flächen, besitzen aber eine gute Autobahnanbindung (2 bis 5 km bis zur Autobahn); dies ist nur bei 22 % der B- und F-Plan-Flächen der Fall. Weiterhin fällt ins Auge, dass 28,5 % der Brachen unzureichend an Autobahnen angebunden sind (> 10 km), während dies nur auf 21 % des Flächenangebots in F- und B-Plänen zutrifft. Insgesamt sind Gewerbeflächen etwas besser an die Autobahn angebunden, denn 66 % liegen in einem Radius von bis zu 5 km bis zur nächsten Anschlussstelle entfernt; bei Gewerbebrachen sind dies nur 63 %.

Abb. 17

Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach regionaler Lage

■ Gewerbebrache
■ F- und B-Plan-Flächen

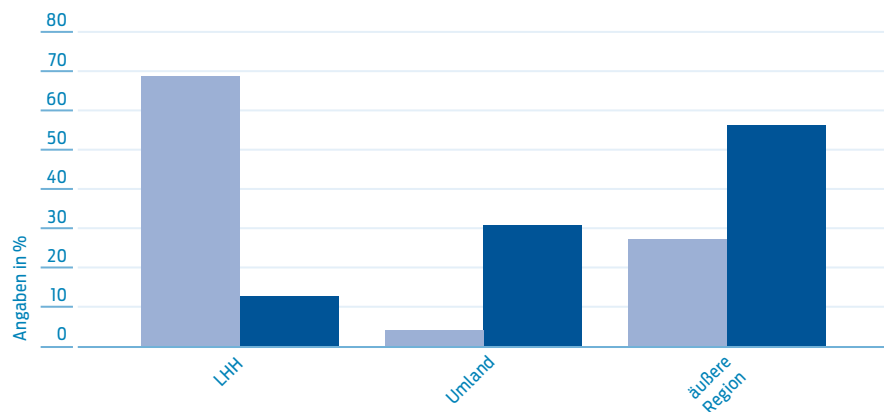
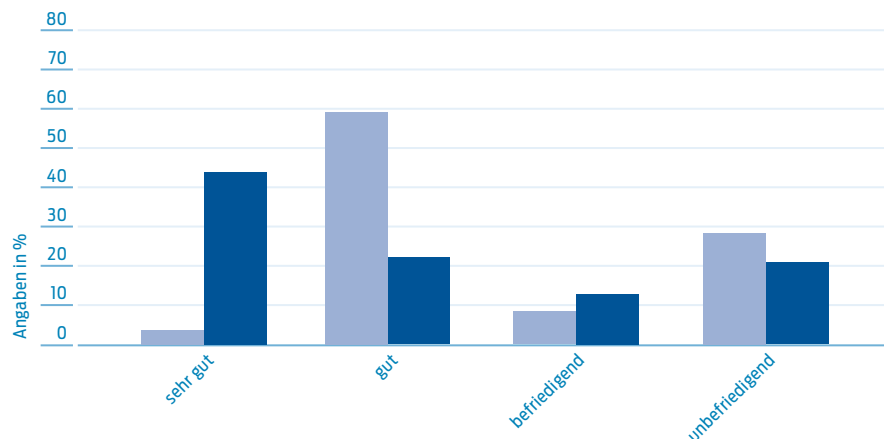


Abb. 18

Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach Autobahnanbindung

■ Gewerbebrache
■ F- und B-Plan-Flächen



⁴⁰ Gewerbeflächenangebot insgesamt 1.082 ha, abzüglich wiedernutzbarer Gewerbebrachen 181,5 ha = 900,5 ha. Da sich im Bestand der Gewerbebrachen (Wegfall von vier Flächen) 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.

› **Entfernung zum schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV):** In der Literatur wird als Qualitätsmerkmal für Gewerbebrachen häufig die besonders zentrale Lage und bessere ÖPNV-Anbindung gegenüber Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ angeführt. Das vorliegende Monitoring bestätigt diese These (vgl. Abbildung 19): Der Anteil gut für den SPNV erreichbarer Gewerbebrachen liegt mit ca. 27 % deutlich höher als für das Gewerbeflächenangebot (14 %). Andererseits liegt der Anteil ungünstig erreichbarer Gewerbeflächen mit 79 % signifikant höher als bei den Brachen (57 %).

› **Erschließung:** Die ebenfalls vielfach vertretene These, Gewerbebrachen verfügten im Gegensatz zu neuen Gewerbeflächen über eine vorhandene Erschließung, wird von den vorliegenden Ergebnissen gestützt. 77 % des Gewerbeflächenangebots ist noch nicht oder nur teilweise erschlossen. Bei den Brachen liegt der Anteil dagegen nur bei 55 % (Abbildung 20).

Dagegen sind 45 % der Brachen voll erschlossen, bei Gewerbeflächen in F- und B-Plänen dagegen nur knapp ein Viertel.

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

Abb. 19

Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot nach SPNV-Anbindung

■ Gewerbebrache
■ F- und B-Plan-Flächen

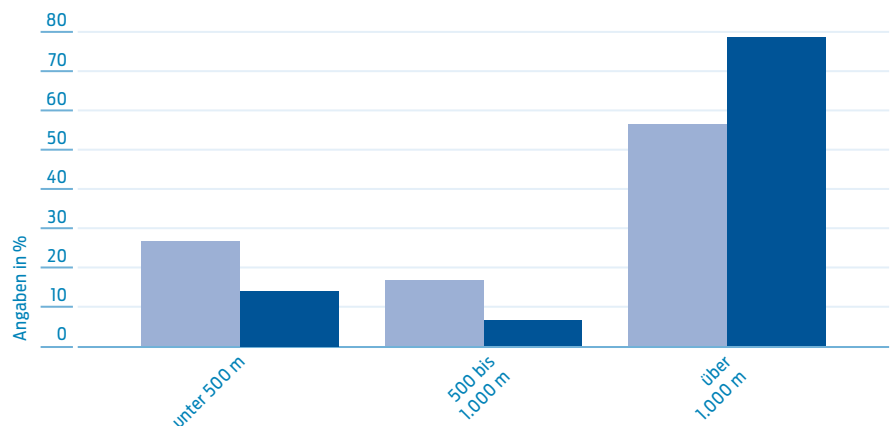
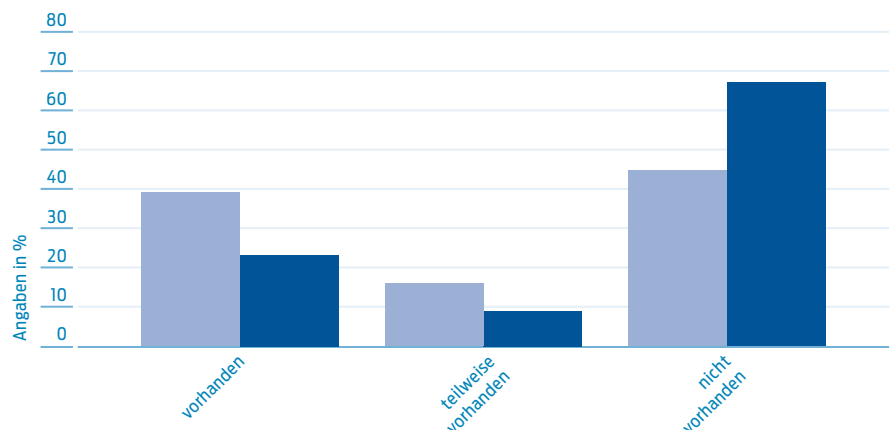


Abb. 20

Gewerbebrachen und Gewerbeflächenangebot und Erschließung

■ Gewerbebrache
■ F- und B-Plan-Flächen



Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gewerbebranchenproblematik in der Region Hannover typischerweise ein Kernstadtphänomen darstellt (abgesehen von wenigen prominenten Fällen im direkten Umland liegen die Objekte in der Landeshauptstadt Hannover). Im Regelfall befinden sich wiedernutzbare Gewerbebranchen 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 Gewerbebranchen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus erschweren private

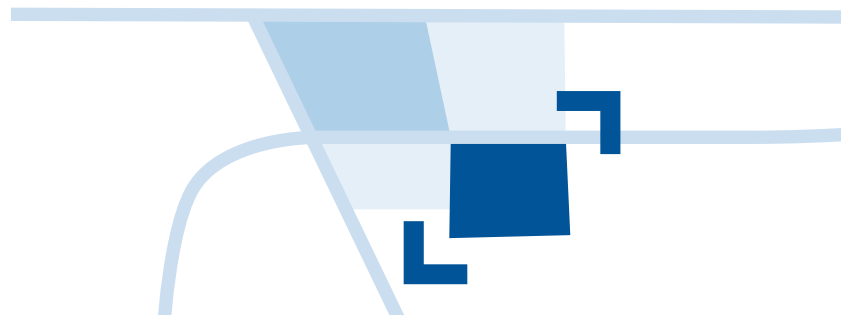
Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Tatsächliches Nutzungspotenzial und -hemmnisse bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Wiedernutzung müssten jeweils im Einzelfall durch Recherchen und Gutachten vertieft werden. Hier ist die Planung der Kommune im Wechselspiel mit Alteigentümer und neuem Nutzungsinteressenten auszuloten (Abstimmung von kommunalen Zielvorstellungen, privaten Nutzungsinteressen, Lösungswege durch Bauleitplanung, Erschließung, ggf. Umlegungsmaßnahmen). Im Regelfall reicht dafür eine rein immobilienbezogene Analyse nicht aus, die Gewerbebranche muss im Kontext des jeweiligen städtebaulichen Quartiers betrachtet werden.

5. Vorschauflächen: Planungsabsichten für Flächenneuausweisungen

Die Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung von Bebauungsplänen) erfordert auch bei stringentem Vorgehen der Kommune 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),
- 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 2014 mit 34 (gegenüber 36 im Vorjahr) leicht abgenommen. Dagegen hat die **Gesamtfläche** von 622 auf **660 ha** signifikant zugenommen. Durch veränderten Planungsstatus haben sich geringe Veränderungen im Bestand der Vorschauflächen ergeben. Die wichtigsten Veränderungen werden nachfolgend erläutert. Gegenüber 2012 sind folgende **neue Vorschauflächen** hinzugekommen:

- › Isernhagen/Altwarmbüchen, An der Chaussee (Erweiterung): 6,5 ha
- › Isernhagen/Kirchhorst, südlich Trennemoor (Erweiterung): 7,7 ha
- › Ronnenberg/Nordwest: 4 ha

Die **ehemalige Vorschaufläche Wennigsen/Holtensen, Im Büntefeld (Erweiterung; 2013: 4 ha)** wird von der Kommune nicht weiterverfolgt und wurde deshalb nicht mehr berücksichtigt.

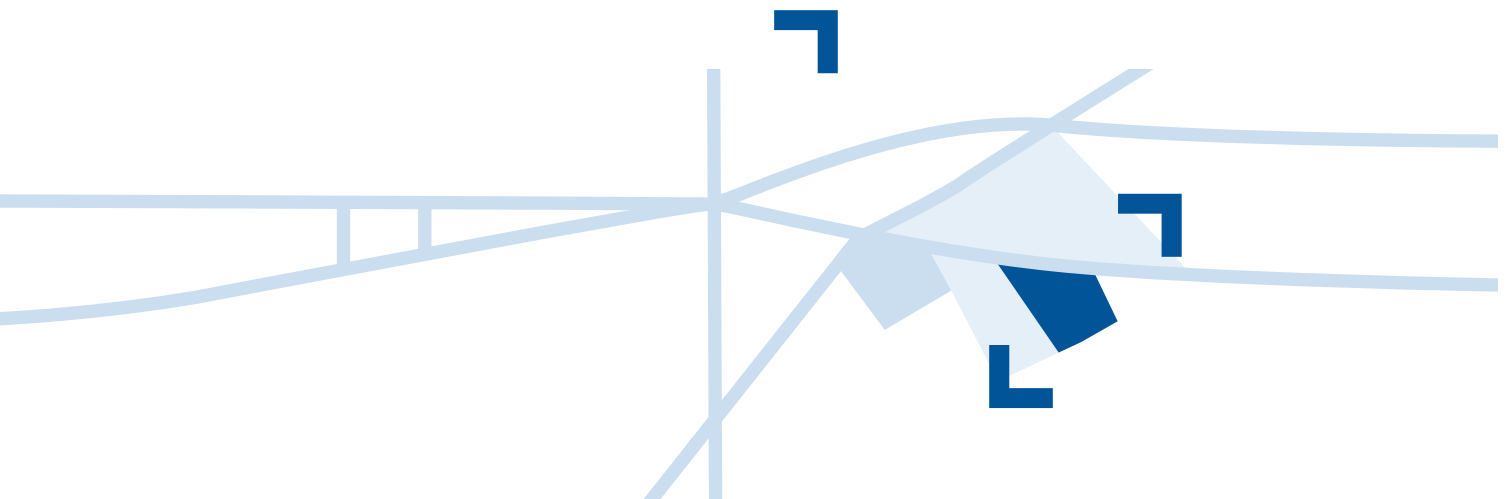
Bei der **Vorschaufläche Lehrte/Ahlten-West** hat sich aufgrund einer Flächenanpassung in der Bilanz das Flächenpotenzial von 30 auf 50 ha erhöht.

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

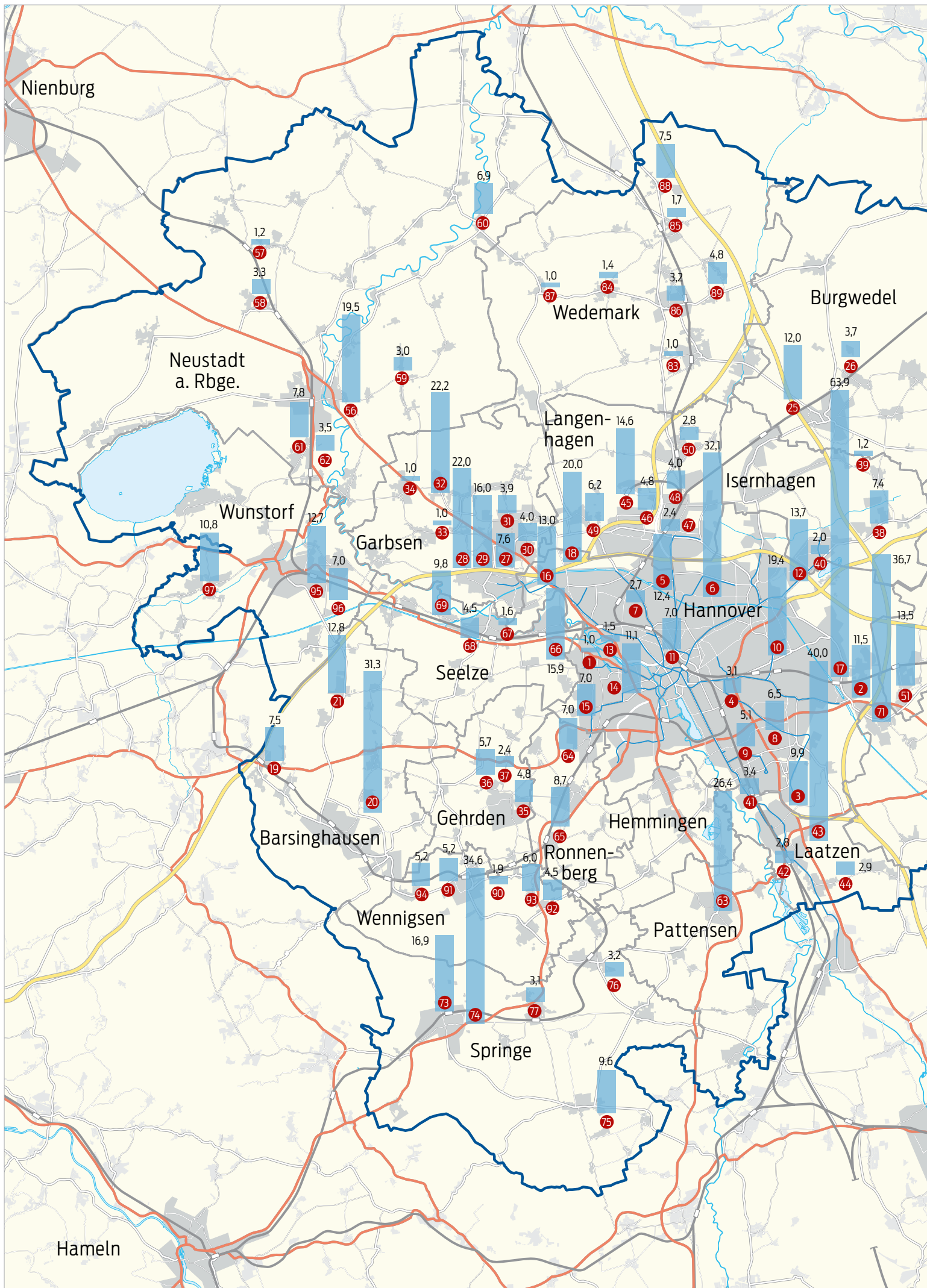
- › Etwa 19 ha (nur ca. 3 %) der Vorschauflächen könnten nach Einschätzung der Kommunen kurzfristig in Baurecht überführt werden. Dies entspricht dem Vorjahreswert (3,5 %). Aktuell betrifft es die drei Vorschauflächen in Garbsen/Meyenfeld,

nördlich Leistinger Str., Garbsen/Meyenfeld, nördlich B 6, und Sehnde/Erweiterung Borsigring-Ost. Die Hälfte der Flächen (329 ha bzw. 50 %) ist erst mittelfristig realisierbar, bei 312 ha bzw. 47 % ist die Realisierung erst langfristig möglich oder ganz offen.

- › 15 % der Flächen (2013: 16 %) befinden sich in der Landeshauptstadt Hannover, ca. 51 % im direkten Umland (49 %) und 34 % im äußeren Regionsgebiet (35 %).
- › Nur etwa 25 % (ca. 168 ha) des Flächenpotenzials verfügen über eine sehr gute Autobahnbindung (< 2 km zur Anschlussstelle, keine Ortsdurchfahrt), im Vorjahr waren es 24 %. Im Hinblick auf den aktuellen Mangel an autobahnnahen großen Flächen mit Logistikeignung (> 5 ha zusammenhängend, GI-Eignung) sind die Vorschauflächen Barsinghausen/Groß Munzel – Holtensen (36,5 ha), Isernhagen-Kirchhorst/Steller Str. (10 ha), Langenhagen/Flughafen-Erweiterung West (45 ha) und Wedemark-Gailhof/Erweiterung Celler Str. (10 ha) von besonderer regionaler Bedeutung. Sie verfügen zusammen über ein Flächenpotenzial von über 100 ha.⁴¹
- › Bei der ÖPNV-Anbindung – bezogen auf den schienengebundenen Verkehr (Stadtbahn/S-Bahn) – bleibt der Anteil gut erschlossener Flächen (bis 500 m zur Haltestelle) mit 2,5 % (2013: 2 %) weiterhin sehr gering. Der Anteil ungünstig angebundener Flächen (> 1.000 m) liegt demgegenüber bei 69 % (Vorjahr 68 %). 28 % (2013: 30 %) sind zwischen 500 und 1.000 m vom nächsten SPNV-Haltspunkt entfernt („befriedigende Anbindung“).



⁴¹ Alle genannten Flächen sind Bestandteil des „Logistikflächenkonzepts 2020 der Region Hannover“.





Gewerbeflächenangebot 2014 in den Kommunen sowie Ortslagen und Stadtteilen

Gesamtes Gewerbeflächenangebot einschließlich
wiedernutzbarer Gewerbebrachen (in ha)

LHH

1 Ahlem	1,0
2 Anderten	11,5
3 Bemerode/Kronsberg	9,9
4 Bult	3,1
5 Brinker Hafen/Vinnhorst	12,4
6 Sahlkamp/Vahrenheide	32,1
7 Hainholz	2,7
8 Döhrbruch/Seelhorst	6,5
9 Döhren/Mittelfeld/Wülfel	5,1
10 Groß Buchholz/Roderbruch	19,4
11 Hauptgüterbahnhof	7,0
12 Lahe	13,7
13 Limmer	1,5
14 Lindener Hafen	11,1
15 Badenstedt	7,0
16 Marienwerder/ Wissenschaftspark	13,0
17 Misburg/Süd	63,9
18 Stöcken/Schwarze Heide	20,0

Barsinghausen

19 Bantorf	7,5
20 Eckerde/Groß Goltern	31,3
21 Groß Munzel	12,8

Burgdorf

22 Hülptingsen	5,6
23 Burgdorf/Nordwest	17,5
24 Vor dem Celler Tor	2,0

Burgwedel

25 Großburgwedel	12,0
26 Kleinburgwedel	3,7

Garbsen

27 Garbsen-Mitte/ Universitäts Erweiterung	7,6
28 Garbsen-West/ Gutenbergstr., Burgstr.	22,0
29 Garbsen-Mitte/Im Moore Gutenbergstr.	16,0
30 Garbsen-Ost/ Im Fuchsfeld Nord	4,0
31 Garbsen-Nord/Im Rehwinkel	3,9
32 Osterwald/Molkereistr.	22,2
33 Meyerfeld	1,0
34 Frielingen	1,0

Gehrden

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

Isernhagen

38 Kirchhorst/Erdbeerfeld und Trennemoor	7,4
39 F. B./Lohner Feld	1,2
40 Altwarmbüchen/Opelstr.	2,0

Laatzten

41 Alt-Laatzten	3,4
42 Rethen-West/Koldinger Str.	2,8
43 Laatzten-Ost	40,0
44 Gleidinger/In der Welle	2,9

Langenhagen

45 Airport Business Park Ost	14,6
46 Godshorn/Europaallee und Westfalenstr.	4,8
47 Langenhagen-Mitte	2,4
48 Rehkamp	4,0
49 Schulenburg	6,2
50 Kaltenweide	2,8

Lehrte

51 Ahlten	13,5
52 Lehrte-Ost	21,7
53 Immensen	93,0
54 Lehrte-Nord	24,1
55 Steinwedel	1,7

Neustadt

56 Gewerbegebiet Ost	19,5
57 Hagen	1,2
58 Eilvese	3,3
59 Otternhagen	3,0
60 Helstorf	6,9
61 Moordorf	7,8
62 Poggenhagen	3,5

Pattensen

63 Gewerbepark Pattensen	26,4
--------------------------	------

Ronnenberg

64 Empelde	7,0
65 Weetzen	8,7

Seelze

66 Letterholz	15,9
67 Seelze/Rangierbahnhof	1,6
68 Seelze-Süd	4,5
69 Lohnde	9,8

Sehnde

70 Sehnde-Ost/Borsigring	7,1
71 Höver	36,7
72 Ilten/Schnedebruch	3,8

Springe

73 Springe-Nord	16,9
74 Springe/Osttangente	34,6
75 Eldagsen	9,6
76 Bennigsen	3,2
77 Völkßen	3,1

Uetze

78 Uetze-Nordost	18,8
79 Dollbergen	32,0
80 Hänigsen	36,9
81 Eltze	3,2
82 Dedenhausen	2,9

Wedemark

83 Bissendorf	1,0
84 Brelingen	1,4
85 Elze	1,7
86 Mellendorf	3,2
87 Negenborn	1,0
88 Berkhof	7,5
89 Gailhof	4,8

Wennigsen

90 Wennigsen/Sorsumer Straße	1,9
91 Wennigsen/östlich Bahnhof	5,2
92 Holtensen	4,5
93 Evestorf	6,0
94 Wennigser Mark	5,2

Wunstorf

95 Wunstorf-Süd	12,7
96 Wunstorf-Süd/Mittellandkanal	7,0
97 Bokeloh	10,8

6. Fazit

Der **Flächenumsatz** fiel 2013 mit 38,4 ha auf einen der niedrigsten Werte seit Beginn der Datenerfassung 1992. Er lag damit weit unter dem Vorjahreswert (63,6 ha) und auch erheblich unter dem langjährigen Mittel (ca. 63 ha). Der Rückgang der Flächenumsätze seit 2010 dürfte in erster Linie auf den Rückgang des Flächenangebots an sofort vermarktbareren verkehrsgünstigen Flächen (mit B-Plan, erschlossen, in öffentlichem Eigentum) zurückzuführen sein (2014 noch ca. 51 ha). In einigen Kommunen wie Garbsen, Laatzen, Ronnenberg oder Sehnde sind sofort verfügbare Gewerbeflächen sehr knapp, Hemmingen verfügt derzeit über gar keine Flächen mehr in F- oder B-Plänen.

Der **Logistiksektor** bleibt aufgrund seiner strategischen Bedeutung für Produktion und Handel (Outsourcing) und der dynamischen Entwicklung weiterhin im **Fokus der Gewerbeflächenentwicklung**. In diesem Zusammenhang sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Das über mehrere Jahre rückläufige Angebot autobahnnaheer Flächen mit Logistikeignung hat sich 2013 auch negativ auf den Flächenumsatz ausgewirkt. Der Anteil des Umsatzes großer Flächen ab 10.000 qm, typischerweise von Logistikern nachgefragt, lag mit 12 % erheblich niedriger als im Vorjahr (20,5 %) und damit nur noch auf dem Niveau des langjährigen Mittels. Dies gilt auch für den Anteil des Flächenumsatzes autobahnnaheer Grundstücke (< 2 km zur Autobahn, keine Ortsdurchfahrt), der mit 29 % einbrach und nicht annähernd den Durchschnitt des Gesamtzeitraums (40 %) erreichte.
- Bei Flächenanfragen belegte die Gruppe „Logistik/Speditionen/Fuhrunternehmen“ mit 17 % des Flächenvolumens (Vorjahr 28 %) nach dem Verarbeitenden Gewerbe/Handwerk den zweiten Rang.⁴²
- Das Angebot autobahnnahegelegener Flächen hat sich mit 403 ha kaum verändert (2013: 396 ha); dies gilt auch für den nach wie vor sehr geringen Anteil sofort vermarktungsreifer autobahnnaheer Flächen, die nur 51 ha ausmachen (Vorjahr 49 ha).
- Das Angebot logistikgeeigneter GI-Flächen von 44,5 ha (autobahnnahe, Flächenpotenzial > 5 ha zusammenhängend) ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Hier ist vor allem der Standort Laatzen/Rehthen-Ost (30 ha) zu nennen. Weitere jeweils 7,5 ha liegen in Wedemark/Berkhof, Wieckenberger Str. und Wunstorf/Süd, am Mittellandkanal. Alle Flächenpotenziale besitzen zurzeit zwar F-Plan-Status, aber keinen rechtskräftigen B-Plan.⁴³

Der **Flächenumsatz von Logistikunternehmen** hat sich in den letzten Jahren mangels optimaler Flächenangebote zum Teil auf Lagen „in der zweiten Reihe“ oder auf teurere und häufig private Restgrundstücke in autobahnnaheer Bestandsgewerbegebieten verlagert. Zudem hat sich gezeigt, dass für Logistiker am Standort Hannover offenbar eine obere Preisgrenze zwischen 60 und 80 €/qm existiert.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass für Logistiker die Anmietung von Hallenflächen, also von Bestandsobjekten, eine wichtige Rolle spielt. Diese Objekte werden im Rahmen dieses Gewerbeflächenmonitorings jedoch nicht erfasst.⁴⁴

Gemessen an der Wertschöpfung ist die Logistik der zweitwichtigste Wirtschaftssektor in Deutschland mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten. Die Region Hannover ist die bedeutendste Logistikregion in Niedersachsen. Bundesweit zählt sie zu den TOP-Logistikregionen mit europäischer Gatewayfunktion und höchster Logistikattraktivität (Fraunhofer IIS, Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013. Deutschland, Österreich, Schweiz).

Um von den Wachstumschancen des Logistiksektors auch zukünftig profitieren zu können⁴⁵, hat die Region Hannover ein **„Regionales Logistikflächenkonzept 2020“** mit den Kommunen erarbeitet, um für den Zeitraum bis 2020 neue Gewerbeflächen für Logistikansiedlungen bereitstellen zu können. Ziel des Konzeptes ist es, dass – komplementär zum Gewerbeflächenangebot der Kommunen für ihre Eigenentwicklung – 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-Tönjeskamp⁴⁶. Am Logistiksicherpunktstandort West sollen auf den zwei Teilstandorten „Wunstorf/Erweiterung Gewerbepark-Süd“ und „Barsinghausen/Groß Munzel – Holtensen“ 90 ha bzw. 36,5 ha Logistikflächen entwickelt werden, wobei der erstgenannte Teilstandort über „Trimodalqualitäten“ (Anbindung an Autobahn, Schiene und Wasserstraße) verfügt⁴⁷. Weitere 40 ha Logistikflächen (davon 30 ha im 1. Bauabschnitt) sollen im Süden Hannovers am **Logistik-Ergänzungsstandort Laatzen/Rehthen-Ost** entstehen (B-Plan-Verfahren bereits eingeleitet).

⁴² Die von den Kommunen gemeldeten Verkaufsfälle mit Nennung der jeweiligen Nutzung decken nur einen Teil des tatsächlichen Flächenumsatzes ab, der durch Daten des Katasteramts belegt ist. Diese Daten sind jedoch anonymisiert und liefern keine Aussagen zur Nutzergruppe.

⁴³ 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.

⁴⁴ Erfasst wird nur der Flächenumsatz baureifer, also bisher unbebauter Industrie- und Gewerbeflächen. Beim Gewerbeflächenangebot werden seit dem Monitoring 2013 auch bebaute Gewerbegrundstücke erfasst, sofern sie als „wiedernutzbare Gewerbebrachen“ weiterhin für Gewerbe Zwecke nutzbar sind, aber aufgrund erheblicher Nutzungsrestriktionen wie Altlasten oder veralteter Bebauung längere Zeit ungenutzt geblieben sind. Näheres zur Begriffsbestimmung in Abschnitt 3.1.

7. Impressum



Region Hannover

Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Text und Redaktion Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Region Hannover

Bildverzeichnis Falcon Crest air and sound s.l. Fotoflug & Filmvertonungsgesellschaft m.b.H.: S. 17, 20

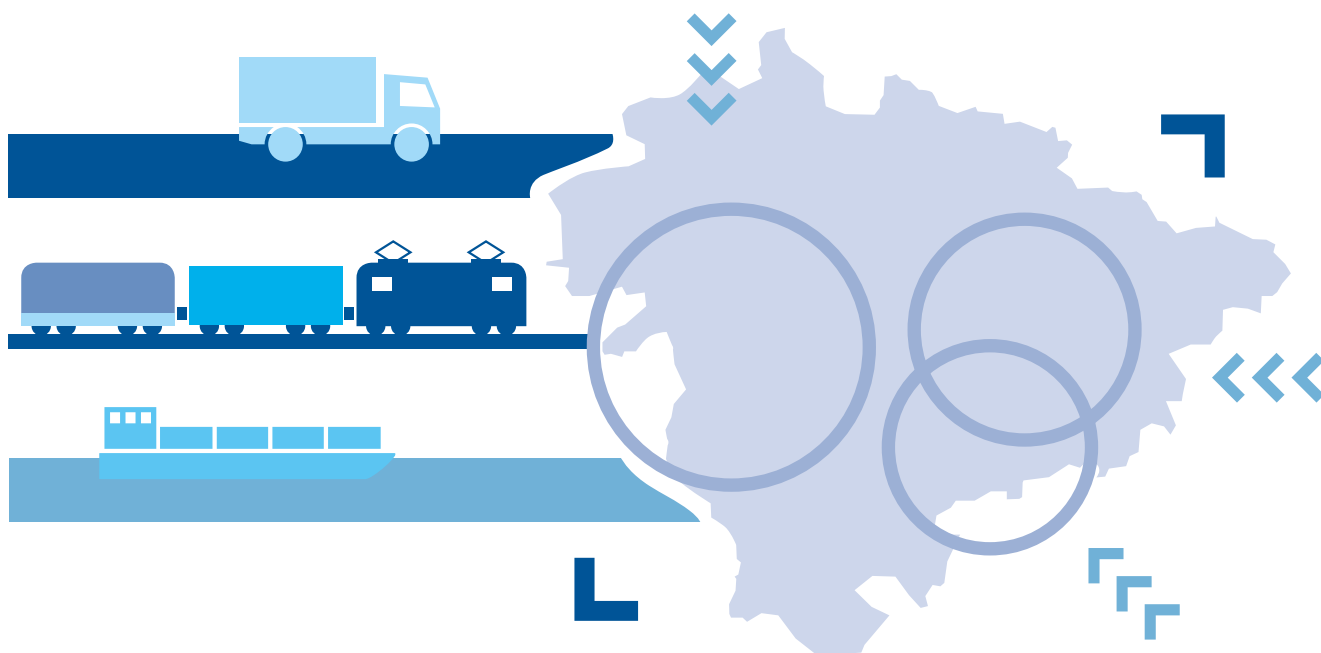
Karten Team Mediengestaltung Region Hannover, B&B. Werbeagentur GmbH

Gestaltung B&B. Werbeagentur GmbH

Ausgabe 08.14/1

Stand 7/2014

Druck gutenbergs beuys, feindruckerei Langenhagen



⁴⁵ Seit dem Jahr 2003 wurden durch logistik-affine Unternehmen fast über 1 Mrd. € investiert und 7300 neue Arbeitsplätze geschaffen.

⁴⁶ Diese Fläche wird von der Kommune als langfristige Flächenreserve angesehen, auf der auf absehbare Zeit allerdings keine Logistikbetriebe ansiedelt werden sollen.

⁴⁷ Für die trimodale Erschließungsvariante am Teilstandort „Wunstorf/Erweiterung Gewerbepark Süd“ wurde in einer weiteren Untersuchung die grundsätzliche Durchführbarkeit und Wirtschaftlichkeit bescheinigt (Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Realisierungskonzept trimodaler Logistikstandort Wunstorf/Gewerbepark Süd, SCI Verkehr, Köln, Mai 2012). Im Rahmen einer mit der DB AG abgestimmten Machbarkeitsstudie (Contrack GmbH, 2013) wurde die Realisierbarkeit der Gleisführung bestätigt.



Region Hannover

REGION HANNOVER
Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Telefon: 0511 616-23236
Telefax: 0511 616-23453

wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de

www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de