

Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung 2012 bis 2020

Vorbemerkung: Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzentwicklung

Ziel des hier vorgelegten mittelfristigen Konzeptes ist es, Betrieben im Stadtgebiet genügend Wachstumschancen zu bieten, denn es gibt ein starkes städtisches Interesse, Gewerbebetriebe im Stadtgebiet anzusiedeln bzw. zu halten (Gewerbesteuer, Nutzung der ÖPNV-Infrastruktur, usw.). Dabei war Hannover in der Vergangenheit im Grundsatz sehr erfolgreich: Trotz erheblichem industriellen Umbruch (ca. 59.000 Arbeitsplätze weniger im produzierenden Gewerbe!) gibt es in der Landeshauptstadt heute 21.600 Arbeitsplätze mehr als 1980. (Einzelheiten siehe Anlage 1). Andererseits war in den letzten 10 Jahren die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Umland von Hannover wesentlich besser als in der Stadt – ausgelöst auch durch erhebliche Gewerbeflächenbereitstellungen. Während in der LHH 2001-2010 ca. 6.800 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze verloren gingen, wurden im Umland ca. 1.200 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen.

Natürlich hängt die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt nicht linear mit der Bereitstellung von Gewerbeflächen zusammen, aber ausreichende und kurzfristige Verfügbarkeit von Gewerbeflächen sind wichtige Bausteine der Wirtschaftsförderung.

A. Derzeitiges Flächenangebot im Stadtgebiet

In der Landeshauptstadt gibt es ca. 2.500 ha gewerblich nutzbare Flächen (laut Flächennutzungsplan), die Gegenstand der folgenden Überlegungen sind. (Weitere ca. 600 ha werden aufgrund spezieller Gegebenheiten (z.B. Mergelabbau) und/oder sehr kleinteiliger Strukturen hier nicht betrachtet.) Bei den betrachteten Flächen handelt es sich um folgende Flächen-Typen:

Gewerbeflächentyp	Fläche (in ha)	Anteil Gesamtfläche Prozent)	an (in	Beispiel
Klassische Gewerbegebiete	672	27		Alter Flughafen
Industriegebiete eingebunden in Siedlungszusammenhänge	221	9		Hanomag
Großflächige Industriegebiete mit bi-/trimodalem Verkehrsanschluss	937	38		Conti, VWN
F+E-Schwerpunktgebiete in Nähe zu Hochschulen / Forschungsinstitutionen	249	10		MHH/Medical Park
Heterogene, nicht maßgeblich durch klassisches Gewerbe geprägte Gebiete	306	12		Niedersachsenring
Industrielle/gewerbliche Potenzialflächen ohne kurzfristige Flächenverfügbarkeit	108	4		Deurag-Nerag Nord
Gesamtfläche	2.493	100		

Von den ca. 2.500 ha stehen ca. 440 ha im Grundsatz für neue Gewerbeflächen-Entwicklungen zur Verfügung davon können ca. 180 ha kurzfristig, d.h. innerhalb eines Jahres, bebaut werden und weitere ca. 260 ha sind erst nach entsprechender Bauleitplanung verfügbar - zum Teil bestehen auch Restriktionen z.B. durch Altlasten.

B. Absehbarer Flächenbedarf und Rahmenbedingungen für die Gewerbeflächen-Entwicklung im Stadtgebiet

1. Auf Basis der Verkäufe neuer baureifer Grundstücke in GI/GE-Gebieten der letzten 10 Jahre (insgesamt ca. 110 ha) nehmen die Gutachter für die nächsten 10 Jahre einen durchschnittlichen Gewerbeflächenbedarf von 11 ha/Jahr an. Hierin sind großflächige Ansiedlungen im Bereich Logistik / Distribution nicht enthalten (siehe dazu Kapitel D 1.). Bei kurzfristig ca. 180 ha (Eigentum LHH und Private) und längerfristig ca. 260 ha verfügbaren Flächen (Eigentum Private) wird bis auf die im Folgenden noch erläuterten Sonderfälle auf der Ebene des Flächennutzungsplans kurz- und mittelfristig kein größerer Bedarf an der Neuausweisung von Gewerbeflächen gesehen.
2. Für Dienstleistungs- und Bürostandorte werden in den nächsten Jahren in Hannover keine neuen eigenständigen „Bürostandorte“ benötigt, da es hierfür geeignete Flächen z. B. in Lahe, an der Hans-Böckler-Allee und in integrierten Stadtlagen gibt. Die Büromarkt-Untersuchung aus dem Jahr 2009 weist dazu erhebliche Potenziale auf. Um beispielsweise in der Nähe des Autobahnanschlusses Hannover-Lahe (Fläche Im Ure) Reserveflächen für hochwertige (auch Büro-) Nutzungen zu haben, hat die Verwaltung nicht weiterverfolgt, dort ein sehr großflächiges Gartencenter anzusiedeln.
3. 82 % der kurzfristigen Gewerbeflächen-Potenziale zielen vor allem auf das klassische Gewerbe. Dieser Flächenumfang ist auch für die Erweiterungsflächen für produktionsorientierte Unternehmen ausreichend, wenn es gelingt, bestehende Flächenpotenziale in den klassischen Gewerbegebieten besser zu aktivieren, so dass heute mindergenutzte GI/GE-Flächen attraktiviert werden. Eine wichtige Aufgabe der Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung soll in den nächsten Jahren sein, solche Flächen zu entwickeln. Dies ist i. d. R. jedoch nur unter Einsatz erheblicher Ressourcen (Zeit, Arbeit, Finanzmittel) möglich, u.a. dadurch, dass die Eigentumsverhältnisse in den klassischen Gewerbegebieten sehr heterogen sind. In einem Modellprojekt im Bereich Lister Damm / Am Listholze (siehe Anlage 2) soll aufgezeigt werden, wie durch eine behutsame Neuordnung der derzeitigen Gewerbeflächen (z.B. durch Zusammenlegungen und Flächentausch) die gewerblichen Nachbarschaften optimiert und zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden können.
4. Im Grundsatz wäre es sinnvoll, den Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung auf altlastenbelastete Brachflächen zu legen, doch leider stehen unter Abwägung der Kostenbelastung und zu erwartenden Erträge nur sehr wenige Flächen zur Verfügung. Wenn die Sanierungskosten den Grundstückswert überschreiten, ist eine Inanspruchnahme von Flächen nur sinnvoll, wenn das weit überwiegende öffentliche Interesse für die Nutzung eines bestimmten Unternehmens spricht. Mehrere altlastenbelastete Flächen sind als Gewerbeflächen denkbar, z.B. die für Bürobebauung vorgesehene derzeitige Brachfläche Ecke Hans-Böckler-Allee/Clausewitzstraße (2 ha) und der Bereich des Hauptgüterbahnhofes (siehe Kap. C5). Auch hat Hannover sehr gute Erfahrungen mit der Reaktivierung größerer aufgelassener Gebäudekomplexe wie dem Hanomaggelände gemacht. Beim aufgegebenen Eisenbahnausbesserungswerk in Leinhausen (ca. 10 ha) wird vorgeschlagen, statt Wohnungsbau- zukünftig Gewerbeflächen zu schaffen.

Über obiges hinaus werden aus Sicht der Verwaltung im Recycling belasteter Flächen in den nächsten Jahren keine wesentlichen Gewerbeflächenpotentiale gesehen, da die

Sanierungskosten bzw. das Sanierungsrisiko so hoch sind, dass sie für anzusiedelnde Unternehmen nicht interessant sind. Eine Änderung kann voraussichtlich erst dann eintreten, wenn das Land Niedersachsen den schon lange geforderten Altlastensanierungs-Fonds einrichtet oder die privaten Flächeneigentümer eigenständige Interessen haben, das Altlastenproblem zu lösen. Aktuell werden noch einmal Gespräche mit der Flächeneigentümerin der Deurag-Nerag-Flächen in Misburg geführt, ob nicht doch eine Sanierung möglich ist (Südfläche 33 ha; Nordfläche 45 ha).

5. Zentrales Ziel ist es, in Hannover für wissens- und beschäftigungsintensive Unternehmen und Einrichtungen und entsprechende Neugründungen und Bestandsentwicklungen, genügend Flächenpotential zu sichern. Hierzu gibt es in Hannover hervorragende Entwicklungspotenziale, und es stehen zurzeit bzw. nach entsprechender Entwicklung die im folgenden Kapitel C genannten Flächen zur Verfügung, was bis auf Weiteres genügend Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

C. Gewerbeflächen für wissens- und beschäftigungsintensive Betriebe:

1. Bereich Medical Park/MHH (Anlage 3)

Im Medical Park stehen zurzeit keine wesentlichen Flächen für Firmen im Bereich Medizin / Life Sciences mehr zur Verfügung (die städtischen Flächen westlich Stadtfelddamm sind in Verhandlungen mit dem Land wegen NZBMT und einem weiteren Unternehmen reserviert). Im direkt anschließenden Bereich des Stadtfelddamms sind 5,5 ha heute noch kleingärtnerisch genutzt, jedoch schon im F-Plan als Sondergebiete/-bauflächen ausgewiesen. An der grundsätzlichen Zielsetzung, hier Erweiterungsflächen für den Medical Park anzubieten, soll festgehalten werden.

Die westlich an das Gelände der MHH angrenzende 13 ha große Fläche ist nach einem Vertrag von 1966 für die MHH reserviert. Mit der MHH laufen Gespräche, sie für allgemeine Ansiedlungen im Medizinbereich zu aktivieren. Der Bebauungsplan setzt hier ein Sondergebiet MHH fest.

Nicht für eine Gewerbeflächenentwicklung herangezogen werden sollen kleingärtnerisch genutzte Flächen im Waldrandbereich der Eilenriede, wegen des einzuhaltenden Waldabstandes.

2. Wissenschafts- und Technologiepark (Anlage 4)

In Marienwerder stehen ca. 10 ha für hochwertige, technologieorientierte Unternehmen in enger Nachbarschaft zum schon vorhandenen Laserzentrum, dem IPH und dem aktuell zu errichtenden Technologie-Gründerzentrum zur Verfügung. Eine weitere ca. 1,2 ha große Fläche ist im Bebauungsplan zwar für Gewerbe vorgesehen, die dafür notwendige Auskofferung einer ehemaligen VARTA-Betriebsdeponie ist jedoch so teuer, dass eine Bebauung nicht sinnvoll ist. Es wird angestrebt, diese Teilfläche als Parkplatz für die expandierende Firma Johnson Controls zu nutzen.

3. ehem. Hanomag-Gelände

Hier gibt es zurzeit noch 5.000 m² Brutto-Geschossfläche (BGF) Ansiedlungspotenzial für den Bereich Kulturwirtschaft.

4. EXPO Plaza und angrenzendes Pavillongelände (Anlage 5)

Hier stehen in der Nähe der entsprechenden Fachhochschul-Einrichtungen in Höhe von mehr als 30.000 m² Brutto-Geschossfläche für die Bereiche Design und IT zur Verfügung (Gründerflächen von hannoverimpuls; Flächen der EXPO GRUND GmbH an der Stadtbahnhaltestelle, mindergenutzte frühere Expo-Pavillons). (Zur südlich angrenzenden heute weitgehend nicht genutzten Fläche Expo-Park-Süd siehe Kapitel D 6.)

5. Bereich Hauptgüterbahnhof nördlich und südlich der Kopernikusstraße (Anlage 6)

Die ehemaligen Bahn-Flächen in diesem Bereich sind derzeit die einzigen größeren zentrumsnahen Entwicklungsgebiete. Im nördlichen Teil der Fläche wird die neue Feuerwache 1 in der Nähe zur Continental AG untergebracht, in der daran anschließenden Spitze plant der Zweckverband Abfallwirtschaft einen neuen zentralen Betriebshof für die Stadtreinigung. Die übrigen ca. 7 Hektar (einschl. der Halle) sind ein langfristiges Erweiterungspotenzial (wegen der Nähe zur Leibnizuniversität) für hochschulnahe gewerbliche Nutzungen und für Wohnungsbau. Einzelhandel soll in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

D. Sonderthemen

1. zusätzliche großflächige Gewerbeflächen

In dem unter B.1. genannten jährlichen Flächenbedarf von 11 ha sind großflächige Gewerbeansiedlungen insbesondere im Bereich Logistik / Distribution nicht enthalten. Beispielsweise kauft ein VW-Zulieferer aktuell eine 8 ha große Fläche im Bereich Schwarze Heide und ein anderer Logistiker 5 ha in Anderten. Für sehr großflächige Ansiedlungen gibt es im Stadtgebiet außer in Gewerbebrachen (z. B. Deurag-Nerag in Misburg) nur noch die in Anlage 7 dargestellte ca. 20 ha große Fläche im Bereich der Messeparkplätze. Sie ist im F-Plan als Gemischte Baufläche und Sonderbaufläche Messe ausgewiesen, wird jedoch überwiegend als Messeparkplatz genutzt. Da die Deutsche Messe AG tendenziell weniger Parkplätze benötigt, als ihr heute zur Verfügung stehen, steht die hervorragend mit Schnellwegverbindung und ÖPNV erschlossene Fläche im Grundsatz für eine arbeitsplatzintensive großflächige Gewerbeansiedlung zur Verfügung. Entsprechende Planungen mit einem Internet-Versandhandel laufen, eine gewerbliche Vermarktung soll auch dann weiterverfolgt werden, wenn die aktuell diskutierte Ansiedlung nicht zu Stande käme.

Wegen des begrenzten Flächenangebots im Stadtgebiet, der Hochwertigkeit im städtischen Ballungsraum und der relativ geringen Arbeitsplatzdichte im Logistikbereich sollen auf F-Plan-Ebene in den nächsten Jahren keine zusätzlichen Flächen für großflächige Logistik-Ansiedlungen ausgewiesen werden. Ausnahme ist eine ca. 10 Hektar-Fläche in Anderten an der Stadtgrenze zu Sehnde (Anlage 8). Es wird davon ausgegangen, dass die in großem Umfang in der Region Hannover noch zusätzlich benötigten Logistik-Flächen im Umland der Landeshauptstadt bereitgestellt werden – ein entsprechendes Logistik-Flächenkonzept der Region liegt vor.

2. „Trimodale“ Gewerbeflächen

Unter umweltpolitischen und verkehrslogistischen Gesichtspunkten gibt es ein großes Interesse an „trimodalen“ Gewerbeflächen (Flächen, die Straßen-, Schienen- und Schiffsanschluss haben). Im Stadtgebiet gibt es jedoch nur geringe Entwicklungspotenziale:

- a) Die Städtischen Häfen sind Eigentümer von ca. 125 ha meist in Erbbaurecht vergebenen Flächen an zwei Hafenstandorten (Nordhafen, Lindener Hafen) die fast zu 100% in Nutzung sind. Weitere 44 ha stehen im Brinker und im Misburger Hafen zur Verfügung (100% bzw. 40% im Eigentum der Städtischen Häfen). Die Städtischen Häfen werden in den Hafengebieten wie bisher eine aktive Grundstückspolitik betreiben und – wenn die finanziellen Rahmenbedingungen stimmen - ggf. geeignete Flächen ankaufen und weitervermieten, bzw. in Erbbaurecht vergeben. Aktuell gibt es Überlegungen zum Ankauf einer 8.000 m² großen Fläche im Bereich des Nordhafens.

- b) Als einzige große Entwicklungsfläche im Stadtgebiet mit Wasseranschluss kommt eine Fläche in Misburg in Frage, die bisher wegen hoher Altlastenbelastung ausgeschlossen wurde (siehe auch Kap. B.4.).
- c) Ein Sonderthema ist der Lindener Hafen. Nach Auskunft der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes ist damit zu rechnen, dass der Stichkanal Linden und die entsprechende Schleuse nicht ausgebaut werden. Hierdurch ist der Lindener Hafen als Industriestandort jedoch nicht gefährdet. Einzelheiten zu diesem Thema in einer gesonderten Informationsdrucksache.

3. Aktive Flächenvorratspolitik

Im Mittel der letzten 5 Jahre hat der Fachbereich Wirtschaft jährlich ca. 3,4 ha Gewerbeflächen für ca. 3,2 Mio. € verkauft, jedoch für zukünftige Gewerbeflächen-Entwicklungen nur ca. 0,9 ha für 0,5 Mio. € gekauft. Hierdurch ist der für eine flexible aktive Ansiedlungspolitik dringend notwendige Zugriff der Stadt auf im Eigentum befindliche Gewerbeflächen stetig geschrumpft. Zu Beginn des Jahres 2011 waren noch 73 ha vermarktbar im Eigentum der Landeshauptstadt - hiervon werden in 2011 ca. 15 ha durch Sonderfälle vermarktet (Schwarze Heide, Anderten), so dass die Wirtschaftsförderung der LHH nur noch ca. 58 ha im direkten Zugriff hat.

Um auch zukünftig eine aktive eigene Flächenvermarktung betreiben zu können, kauft der Fachbereich Wirtschaft ab sofort wieder gezielt entwicklungsfähige Gewerbegrundstücke in dem Flächenumfang an, wie Flächen verkauft werden. Das Ziel von Vorratsankäufen steht unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit. Beim Ankauf ist ein zweistufiges Vorgehen geplant: Im Fokus des Gewerbeflächenankaufs stehen Flächen, die im F-Plan als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen sind und eine gute infrastrukturelle Anbindung, insbesondere mit guter ÖPNV-Anbindung, aufweisen. Eine Auswahl muss abhängig von den jeweiligen Bedarfen jährlich getroffen und gesichert werden. In einer zweiten Stufe ist es denkbar, auch nicht im F-Plan ausgewiesene Flächen langfristig auf Vorrat zu kaufen.

4. Optimierung der Gewerbeflächen-Vermarktung

Der Fachbereich Wirtschaft ist das Kompetenzzentrum für Gewerbe-Immobilien in der Stadtverwaltung und berät in dieser Rolle auch die – ansonsten selbstständigen - Städtischen Häfen. Zwischen dem Fachbereich und den sonstigen privaten sowie öffentlichen Grundstückseigentümern (z.B. HRG) bestehen vielfältige Kontakte, die weiter intensiviert werden sollen, um für ein Vorhaben noch schneller den richtigen Partner zu finden

5. Schnellere Bereitstellung von Gewerbeflächen

Bei der Akquisition von Unternehmen zeigt sich, dass diese in der Regel kurzfristig sicher sein wollen, dass sie auf einer Fläche auch tatsächlich bauen können – sonst gehen sie in eine Nachbarkommune, die dies gewährleisten kann. Ziel einer aktiven Gewerbeflächenpolitik ist es daher, alle Hemmnisse, die einer zügigen Bebauung entgegenstehen könnten, auszuräumen bzw. zu minimieren. Folgende Themenfelder sind dabei besonders wichtig:

Transparenz und Kostensicherheit für Altlasten

Mit den Informationen aus dem Altlastenkataster und dem Brachflächenkataster sind heute schon Risikoflächen weitestgehend identifiziert. Bereits vor Beginn der Verhandlungen sollen aber auch Sanierungserfordernisse und –möglichkeiten sowie zu

erwartende Kosten von der Stadt ermittelt werden, um dem Investor eine belastbare Kalkulationsgrundlage zu geben.

Ansiedlungskonferenzen

Zu mehr Transparenz, stringenteren Verfahren und Beschleunigung führen auch Ansiedlungskonferenzen, bei denen alle zu beteiligenden (auch nicht-städtischen) Behörden zusammengeführt werden. Das Verfahren hat sich bei Großprojekten (z.B. Boehringer) außerordentlich bewährt und soll auch für kleinere Vorhaben weiterentwickelt werden.

„Angebots-Bebauungspläne“

Um für die für Hannover als relevant erachteten Branchen ein ausreichend verfügbares Flächenangebot mit entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Qualitäten anbieten zu können, sollen einzelne Bebauungspläne an die aktuellen Anforderungen angepasst werden. Dies bezieht sich vorerst auf folgende Bebauungspläne:

Stammestraße (B-Plan 1542)

Für Projekte im Zusammenhang mit der benachbarten Klinik (Siloah) soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan prophylaktisch zusätzlich für eine Gesundheitsnutzung und eine (gesundheitsbezogene) Hotelnutzung ausgelegt werden. Das Verfahren dazu wurde begonnen.

Am Bahndamm in Ahlem (ehem. Schokoladenfabrik Schubert)

Dieses Grundstück ist Teil eines Industriegebietes mit heterogener Nutzungsstruktur. Der Vermarktung von Teilflächen steht nichts im Wege, wenn die Trasse der geplanten „Bahndammtrasse“ freigehalten wird. Hierzu wird ein Entwurf der Ausbauplanung verwaltungsintern abgestimmt.

Kirchhorster Straße /Lahe (Im Ure)

Hier gehören der Landeshauptstadt direkt ca. 6,5 ha und über die union- boden gmbh ca. 5 ha. Um kurzfristig auf Nachfragen reagieren zu können, soll ein der Lagequalität angemessenes städtebauliches Konzept erarbeitet und ein entsprechender Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden.

Ohestraße

Hier wurde in der Vergangenheit ein B-Plan speziell für die Ansiedlung eines Unternehmens auf der Grundlage eines Architekturwettbewerbes aufgestellt. Das Projekt wurde nicht realisiert, weil sich der Investor zurückgezogen hat. Hier ist eine Änderung des Baurechts in Hinblick auf Baugrenzen und ggf. Bauhöhe denkbar. Wegen seiner Lage ist das Grundstück als hochwertig einzustufen und sollte auch entsprechend beworben werden.

ehem. Expo-Parkplätze

Diese 28 ha sind die einzige derart große zusammenhängende potenzielle Gewerbefläche im Stadtgebiet, die sofort baureif zur Verfügung steht. Hierfür setzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Messeparkplätze, Kerngebiet sowie Misch- und Gewerbegebiete fest. Die im Verfahren befindliche Aufstellung eines Bebauungsplanes soll auch dann weitergeführt werden, wenn eine zurzeit konkret in der Diskussion befindliche Ansiedlung nicht realisiert wird.

6. Sonderthema EXPO-Park-Süd (Anlage 5)

Ausgangssituation

In der Nachnutzung der Expo 2000 standen im Bereich Expo Ost 28 ha Baugrundstücke zur Verfügung, von denen 16 ha verkauft sind und tragfähig genutzt werden (siehe auch Kap. C4). Weitere ca. 4 ha sind verkauft, jedoch nicht angemessen genutzt und 9 ha bebaubare Fläche gehören noch der (über die union-boden gmbh zu 100% der Stadt gehörenden) EXPO GRUND GmbH. Um Grundstücke zukünftig besser vermarkten zu können, sollen die Vermarktungsgrundsätze für einen Teilbereich des Geländes leicht verändert werden.

Im Vorfeld der Expo 2000 war vorgesehen, den östlich des Messegeländes liegenden Weltausstellungsteil, der im Bereich der Expo-Plaza mit Themen-Gebäuden und im südlichen Teil mit Nationenpavillons bebaut wurde, in der Expo-Nachnutzung als hochwertigen Gewerbepark mit dem Schwerpunkt Neue Medien/IT zu entwickeln.

Für den Bereich der Expo-Plaza konnte die Planung erfolgreich umgesetzt werden (s. dazu Kapitel C3). Als problematisch erwies sich die Nachnutzung der südlich angrenzenden Pavillons: ein Teil der Gebäude bzw. Flächen wird heute hochwertig genutzt, einige in Privateigentum befindliche Pavillons haben keine bzw. problematische Nutzungen, auf insgesamt 9 ha im Eigentum der EXPO GRUND GmbH befindlichen Fläche wurden die Pavillons abgerissen und der größte Teil der Flächen war in den vergangenen Jahren bei der Vorgabe einer hochwertigen Nutzung und Bebauung nicht vermarktbar.

Ursache für die geringen Vermarktungserfolge im Südtteil des Expo-Gewerbeparks ist die geringe Nachfrage nach Flächen für hochwertige gewerbliche Nutzungen, z.B. Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie, der Umweltwirtschaft mit Consulting und produzierenden Sparten sowie für auf Messedienstleistungen spezialisierte Betriebe, auf die das Vermarktungskonzept bisher ausgerichtet war. Mit dem Vermarktungskonzept verbunden ist eine Einschränkung der laut Bebauungsplan zulässigen Nutzungen. Dieser weist ein Gewerbegebiet mit einem weiten Nutzungsspektrum aus, und ist geöffnet für gewerbliche Nutzungen aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie für kulturelle, soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, Tankstellen sowie Lagerhäuser und -plätze. Ausnahmen sind möglich für Großhandel, Gastronomie und Einzelhandel im Zusammenhang mit Produktion und Dienstleistung und soweit er der Hauptnutzung untergeordnet ist.

Hinweise zum Vermarktungskonzept sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Diese entfalten aber keine rechtliche Bindung.

Zukünftiges Konzept

Um die Vermarktungsmöglichkeiten der EXPO-Grund-Flächen zu steigern und die Situation der bisher untergenutzten privaten Pavillons zu verbessern, soll das Planungskonzept und das Vermarktungskonzept der Union Boden GmbH räumlich und inhaltlich geringfügig modifiziert werden. Dazu gehört, dass:

- a) neue Ansiedlungen weiterhin eine dem Standort angemessene Architekturqualität aufweisen.

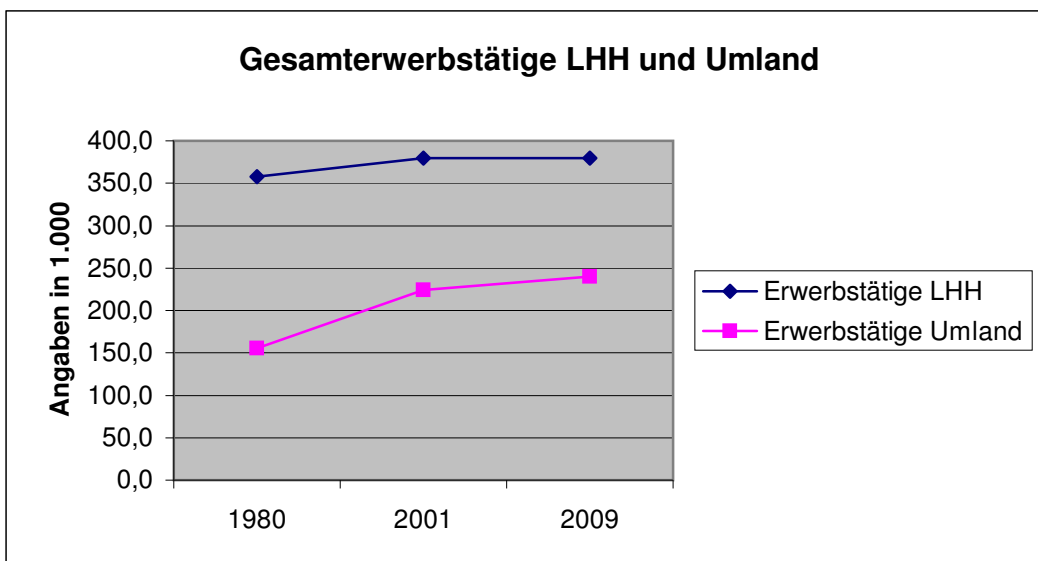
- b) im Bereich nördlich der Avenida de Sevilla, östlich Sydney Garden, südlich Lissabonner Allee und westlich Boulevard de Montreal sowie in dem gesamten Streifen zwischen der Straße der Nationen und den Gärten im Wandel die bisherigen Entwicklungsleitlinien bestehen bleiben. Das gilt insbesondere für den bisher bestehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, wie in dem im Februar 2011 vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegt. Abweichend davon wird für den Bereich westlich der Gärten im Wandel, entsprechend des VA-Beschlusses von 2007 (zur Entwicklung des Expo-Ost-Geländes, DS 2293/2007), die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel geprüft, soweit entsprechende Ansiedlungswünsche vorliegen. Dieser Bereich ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel (nachrangige Eignung für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) festgelegt worden.
- c) Für den Bereich südlich der Avenida de Sevilla, östlich der Gärten im Wandel, nördlich Chicago Lane und westlich Boulevard de Montreal sind die bestehenden Leitlinien weiterhin Grundlage für die Entwicklung des Geländes, jedoch sollen sie dahingehend ergänzt werden, dass ein erweitertes Nutzungsspektrum für Gewerbebetriebe und auch die Ansiedlung von Handel, soweit er nicht zentrenrelevant ist, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes im Einzelfall geprüft werden kann. Allerdings sind bei der Ansiedlung von Handelsnutzungen zuerst Hemmnisse, die aus der raumordnerischen Einstufung des Geländes resultieren, zu beseitigen. Im Rahmen der 11. Änderung des RROP 2005 (Regionales Einzelhandelskonzept) wird sich die Landeshauptstadt dafür einsetzen, den Bereich EXPO-Park mit in die Kategorie „Zentrales Siedlungsgebiet“ einzubeziehen. Damit wären erweiterte Ansiedlungsmöglichkeiten im Einzelhandel, allerdings beschränkt auf großflächige, flächenextensive und nicht zentrenrelevante Sortimente, im Einzelfall denkbar. Dazu müsste auch das verbindliche städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept überarbeitet und fortgeschrieben sowie die Bauleitpläne geändert werden.

Anlage 1

Erwerbstätige LHH (Angaben in 1.000)	1980	2001	2009
produzierendes Gewerbe	115,9	69,0	56,8
Dienstleistungssektor	240,4	310,0	321,8
Land- und Forstwirtschaft	1,5	0,9	0,7
Gesamt*	357,7	379,8	379,3

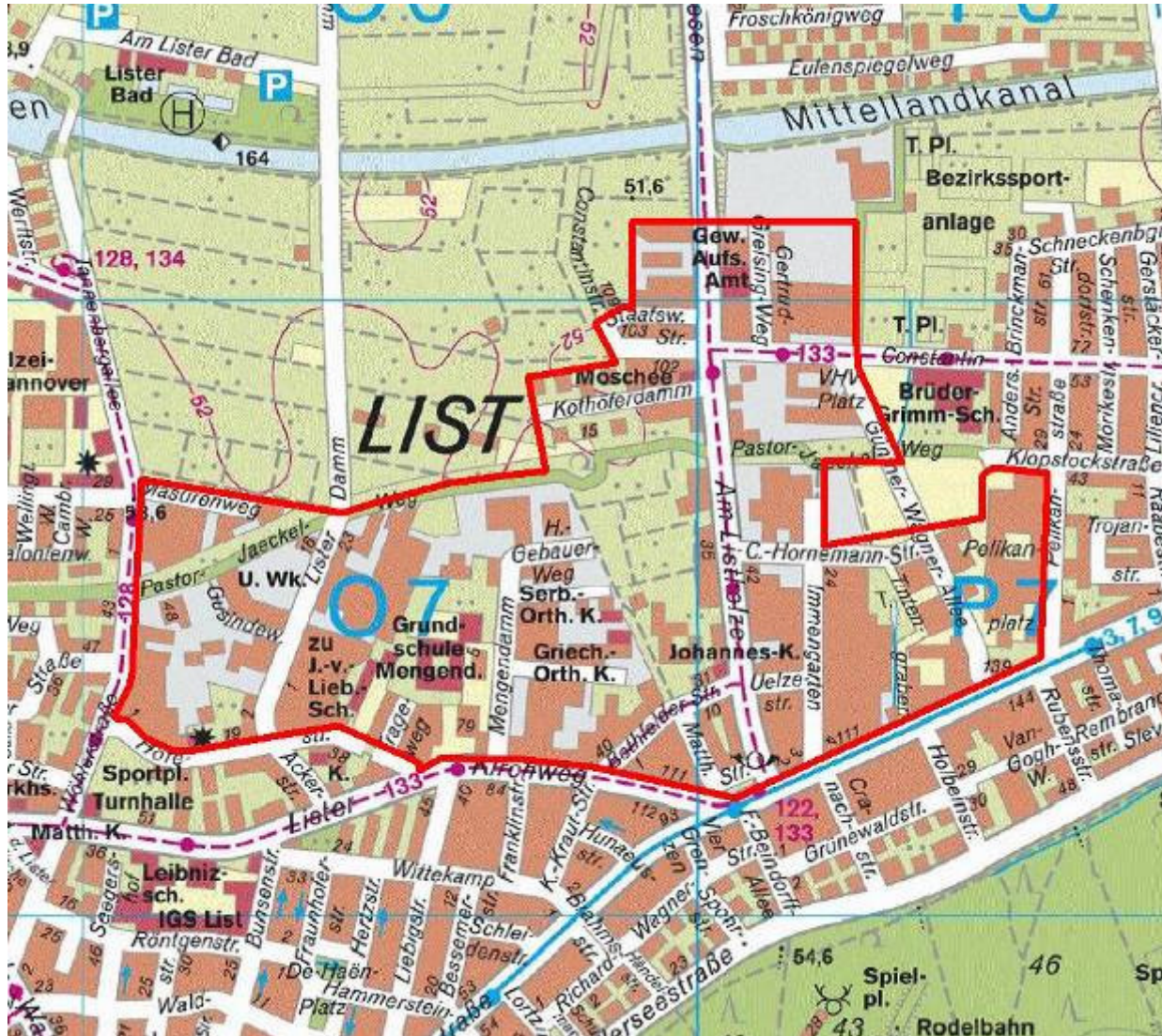
Erwerbstätige Umland (Angaben in 1.000)	1980	2001	2009
produzierendes Gewerbe	61,3	53,6	48,0
Dienstleistungssektor	84,7	165,3	186,7
Land- und Forstwirtschaft	9,1	5,0	5,0
Gesamt*	155,1	223,9	239,8

* Rundungsdifferenzen möglich



Pilotprojekt

Lister Damm / Am Listholze



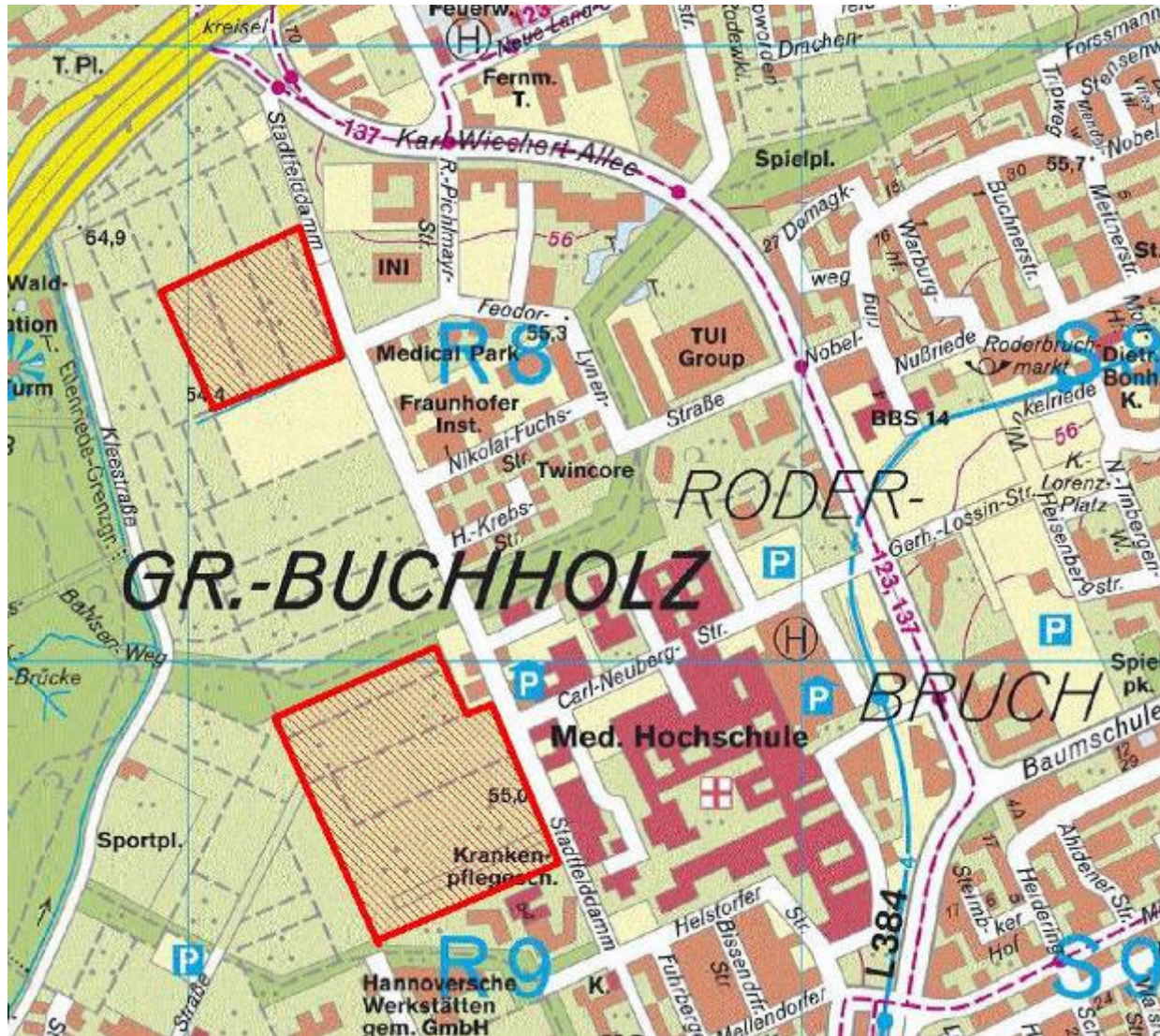
Fläche des
Modellprojektes
zur Neuordnung
der Gewerbeflächen



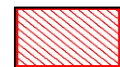
Anlage 2

Entwicklungspotenzial

Medical Park / MHH



Sonderbaufläche /
Sondergebiet
(für F+E gewerblich
nutzbar)



Anlage 3

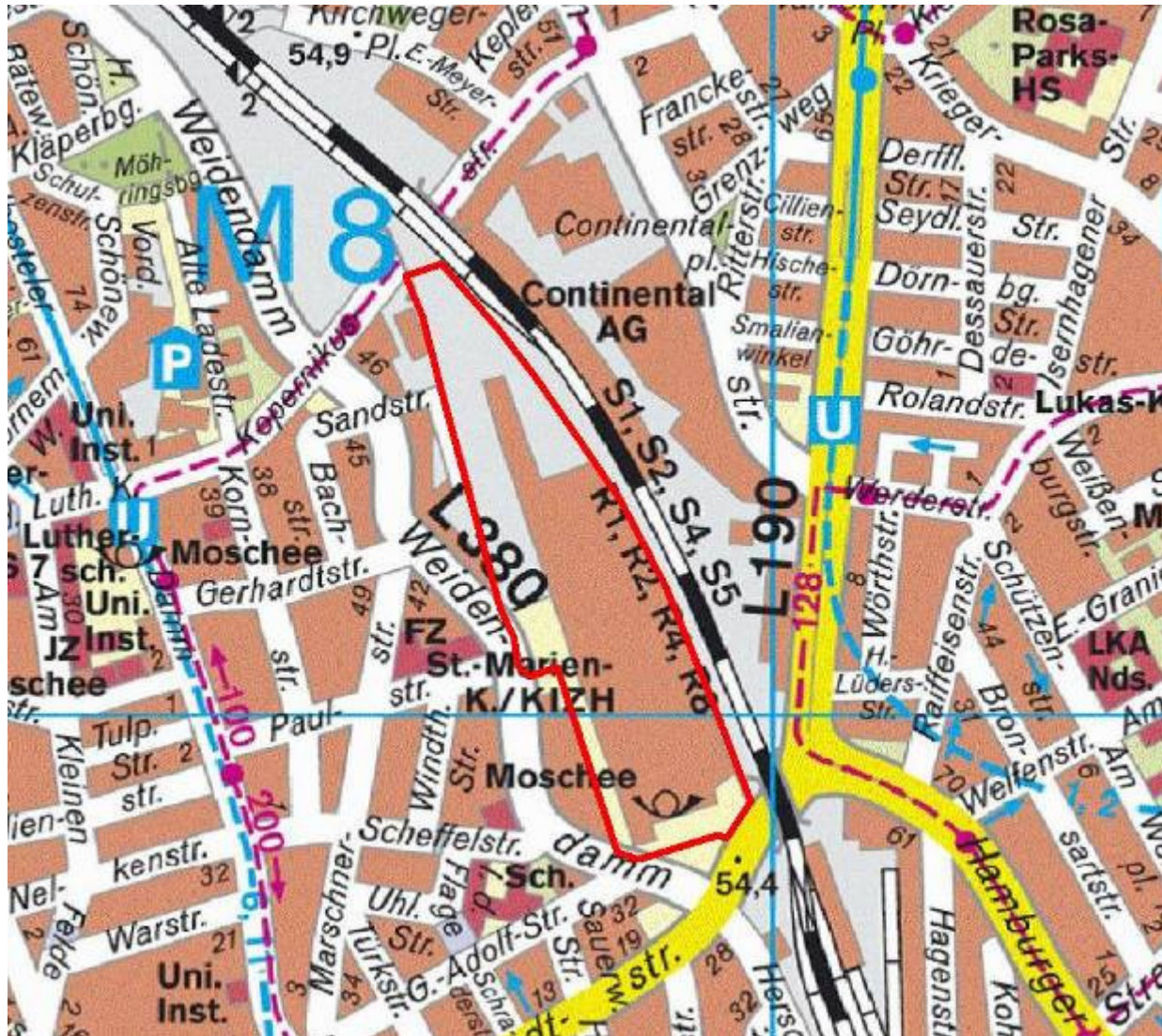
Entwicklungspotenzial

Expo Plaza / Expo Park Süd



Entwicklungspotenzial

Hauptgüterbahnhof (Weidendammm)

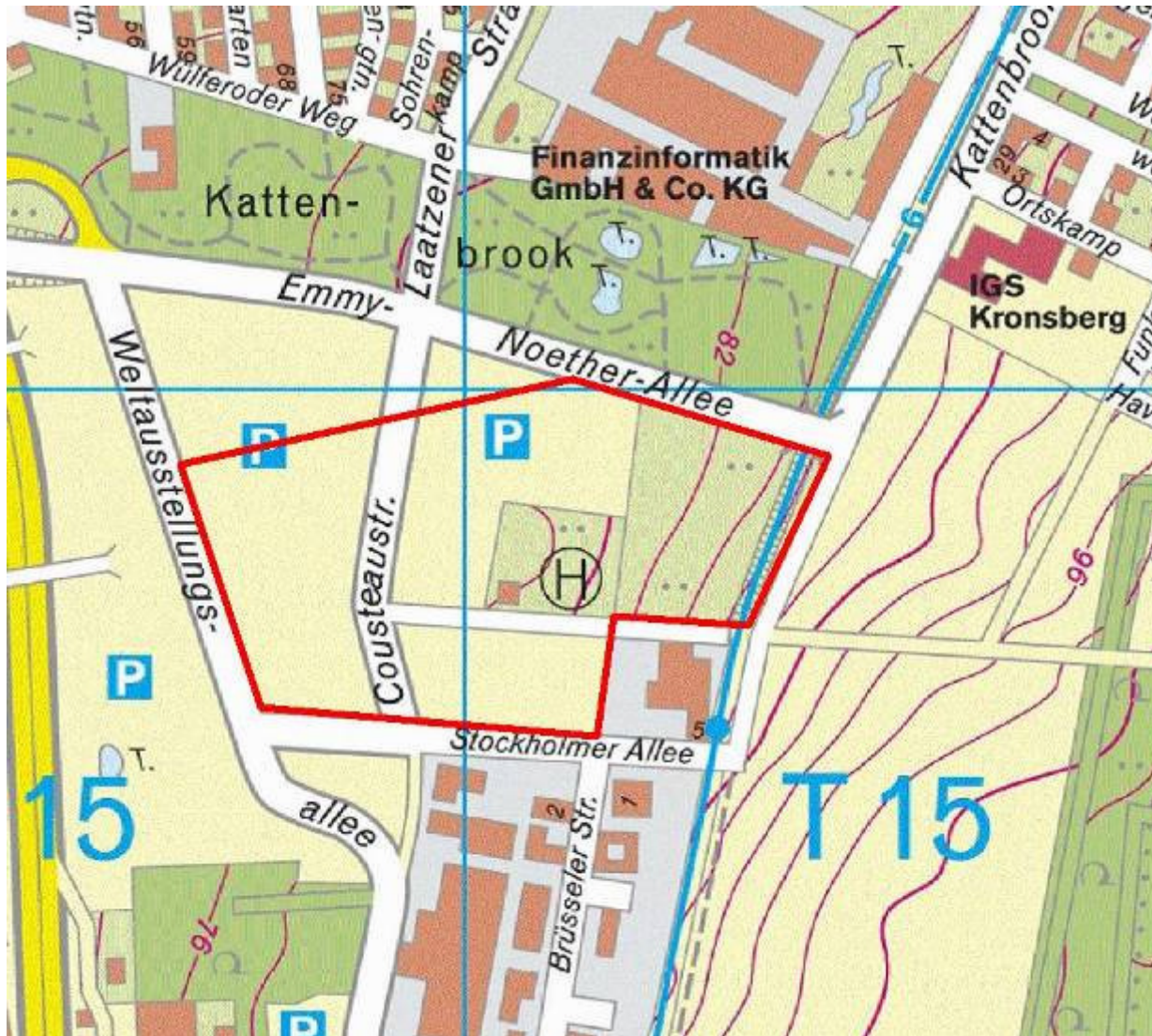


Zukünftiger
Entwicklungsbereich
gewerbliche
Nutzungen und
Wohnungsbau

Anlage 6

Entwicklungspotenzial

Messeparkplätze



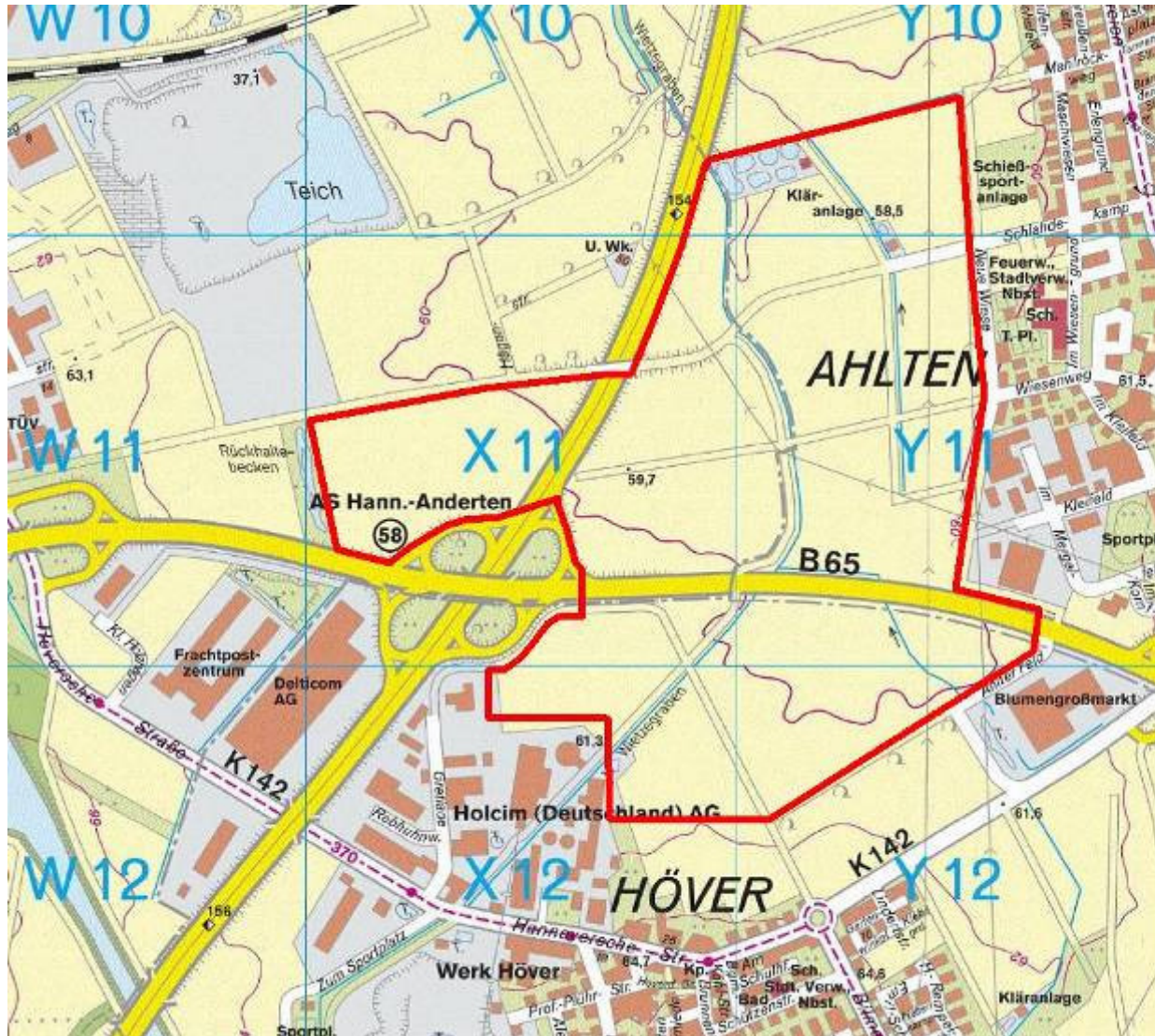
Zukünftige
Gewerbeflächen



Anlage 7

Entwicklungspotenzial

Logistikschwerpunktstandort Ost



Zukünftige
Gewerbeflächen



Anlage 8