

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 1445/2012  
Anzahl der Anlagen 1  
Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung 2012 bis 2020**

#### **Antrag,**

die als Anlage beigefügten Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung der Landeshauptstadt als Grundlage der Verwaltungshandels in den nächsten Jahren zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

#### **Kostentabelle**

Eine Darstellung der finanziellen Auswirkungen ist auf der Basis der Leitlinien zurzeit nicht möglich.

#### **Begründung des Antrages**

Die Verwaltung hat 2010/2011 ein Gutachten zu einem integrierten Gewerbeflächenkonzept in Auftrag gegeben (Auftragnehmer CIMA, Nord/LB, NIW), dessen Ergebnis seit Mitte 2011 vorliegt.

Wegen des Umfangs wird das Gutachten nicht als Anlage zu dieser Drucksache versandt. Die Mitglieder des Ausschusses für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten haben per Post jeweils ein Exemplar der 32 Seiten umfassenden Zusammenfassung und die Fraktionen jeweils einen Datenträger mit dem insgesamt 139 Seiten umfassenden Gesamtgutachten mit Versand der Info-Drucksache 0231/2012 im Februar bereits erhalten.

Hauptziel der Gutachtenvergabe war die Identifizierung von Handlungsfeldern zu einer bedarfsorientierten Entwicklung von Gewerbeflächen bei einem Planungshorizont von 10-15 Jahren.

Im Gutachten wurden in der Analysephase die vorhandenen oder zumindest auf Ebene des Flächennutzungsplans gesicherten Gewerbeflächen untersucht. In der nachfolgenden Konzeptphase wurden Ergebnisse und Maßnahmen vorgestellt sowie Szenarien und Pilotprojekte erarbeitet. Interne und externe Teilnehmer (Stadtbezirksplaner, Wirtschaftsförderung, Städtische Häfen, hannoverimpuls, Region Hannover, GBH, Unternehmen der Immobilienbranche, u. a.) wurden im Rahmen von Workshops in den Prozess eingebunden.

Bei der Analyse wurde die wirtschaftliche Entwicklung Hannovers abgebildet und eine Erfassung des Gewerbeflächenbestandes der Landeshauptstadt Hannover vorgenommen. Darauf aufbauend ist eine Einteilung nach Gewerbegebietstypen, kategorisiert nach Lage, Struktur und Nutzereignung erfolgt, um daraus mögliche Gewerbeflächenpotenziale identifizieren zu können.

Da die wirtschaftliche Entwicklung nicht planbar und vorhersehbar ist, wurden zur Annäherung an die zukünftige Entwicklung und an zukünftige Bedarfe mögliche Entwicklungspfade (Szenarien) nachgezeichnet. Im Produktions-, Logistik-, und WissensökonomieszENARIO wurde von einem Bedeutungsgewinn der Branche/des Themas zugunsten Hannovers ausgegangen. Im Wettbewerbsszenario verliert Hannover im Wettbewerb mit anderen Städten. Aus den Szenarien werden im Gutachten quantitative und qualitative Anforderungen an Gewerbeflächen abgeleitet und Argumente für eine Richtungsentscheidung geliefert.

Das Gutachten stellt insgesamt Abwägungsmaterial und Empfehlungen für eine langfristige Gewerbeflächenpolitik in Hannover bereit.

Auf das Gutachten aufbauend und aufgrund eigener Schlussfolgerungen werden hiermit die beiliegenden Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung auf städtischem Gebiet als Arbeitsbasis der Stadtverwaltung für die nächsten ca. 8 Jahre vorgelegt.

Es handelt sich hier um Leitlinien, deren Umsetzung im Einzelfall konkreter Beschlüsse bedarf. Zu den einzelnen Punkten werden jeweils Beschlussvorlagen in den üblichen Verfahren vorgelegt werden.

### Zusammenfassung der Leitlinien

	<b>Grundsätze</b>
	Ziel der Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung 2012 - 2020 ist es, Unternehmen im Stadtgebiet genügend Wachstumschancen zu bieten, denn es gibt ein starkes städtisches Interesse, Gewerbebetriebe im Stadtgebiet anzusiedeln bzw. zu halten (Gewerbesteuer, Arbeitsplätze, Nutzung der Infrastruktur wie ÖPNV u.v.m.).
A	Im Stadtgebiet gibt es im Flächennutzungsplan ausgewiesen 3.100 ha gewerblich nutzbare Flächen. Davon stehen heute 440 ha für eine Bebauung (180 ha kurzfristig und 260 ha mittelfristig nach Aufstellung entsprechender Bebauungspläne) zur Verfügung.

B1 B2	Da in den vergangenen 10 Jahren im Mittel ca. 11 ha Gewerbefläche benötigt wurden (ohne Logistik, siehe dazu D3) werden auf F-Plan-Ebene in den nächsten Jahren bis auf sehr spezielle Sonderfälle keine neuen Flächen benötigt. Dies gilt auch für Bürostandorte, da es hier noch eine Vielzahl sehr qualifizierter Bauflächen gibt.
B3	Es ist geplant, die Flächenpotentiale in den klassischen Gewerbegebieten dadurch zu erschließen, dass heute mindergenutzte Flächen attraktiviert werden. In einem Modellprojekt im Bereich Lister Damm / Am Listholze soll aufgezeigt werden, wie durch eine Neuordnung des Gewerbegebietes z.B. durch Flächenzusammenlegung und Flächentausch zusätzlich vermarktbar Flächen gewonnen werden können.
B4	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.
	<b>Schwerpunkt ist die Förderung des wissens- und beschäftigungsintensiven Gewerbes</b>
B5	Zentrales Ziel ist es, in Hannover für wissens- und beschäftigungsintensive Unternehmen und Einrichtungen und entsprechende Neugründungen und Bestandsentwicklungen, genügend Flächenpotential zu sichern. Die wesentlichen Segmente hierbei sind:
C1	18 ha zusätzliche Flächen für den Bereich Medizin/Life Science, die heute noch als Kleingärten genutzt werden
C2	10 ha für technologieorientierte wissenschaftsnahe Unternehmen im Technologie und Wissenschaftspark in Marienwerder
C3	5.000 m <sup>2</sup> Bruttogeschosfläche mit Schwerpunkt Kulturwirtschaft auf dem ehem. Hanomaggelände
C4	30.000 m <sup>2</sup> Bruttogeschosfläche mit den Schwerpunkten Design und IT im Bereich der Expo-Plaza
C5	8 ha im Bereich des ehem. Hauptgüterbahnhofes, die für hochschulnahe gewerbliche Nutzungen und für Wohnungsbau entwickelt werden sollen
	<b>Sonderthemen</b>
D1	Im Stadtgebiet gibt es keine wesentlichen Reserven für großflächige Ansiedlungen insbesondere im Bereich Logistik/Distribution und auf diese soll im Grundsatz auch zugunsten des Umlandes verzichtet werden, insbesondere wenn sie flächenintensiv und arbeitsplatzextensiv sind. Ausnahme ist die zurzeit in der Diskussion befindliche Fläche im Bereich der Expo-Messeparkplätze, eine 10 ha große neue Gewerbefläche in Anderten und evt. eine Fläche in Misburg.
D2	Für wasserbezogenes Gewerbe steht in Hannover nur noch eine Erweiterungsfläche in Misburg zur Verfügung, wenn dort das Altlastenproblem gelöst werden kann.
D3	Da der im Besitz der Stadt befindliche Gewerbeflächenvorrat wegen hoher Nachfrage in den letzten Jahren weitgehend erschöpft ist, soll der Ankauf von geeigneten Flächen verstärkt werden. Gezielt sollen – im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel - im Grundsatz jährlich potenzielle Gewerbegrundstücke in dem Flächenumfang angekauft

	werden, wie auch Flächen verkauft werden.
D4	Damit ansiedlungsinteressierten Unternehmen ausreichend kurzfristig verfügbare Flächen angeboten werden können, sollen vorerst vier Bebauungspläne geändert und ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt werden.
D5	Zur Entwicklung des südlichen Teils des Expo-Gewerbeparks soll dort bei entsprechenden Interessenten im Einzelfall geprüft werden, ob zukünftig auch nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel möglich ist.

23.3

Hannover / 11.06.2012