

Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung 2030 mit Maßnahmen und Projekten

I. Erfolgreiche Stadtentwicklung ist nur mit einer erfolgreichen Stadtwirtschaft möglich. Die Landeshauptstadt Hannover schafft die notwendigen Rahmenbedingungen um ansässige Unternehmen und bestehende gewerbliche Strukturen zu unterstützen.

I.1 Aktivierung von Brachen und Innenentwicklungspotenzialen in Bestandsgebieten

Im Kernpunkt der Empfehlungen stehen Brachflächenentwicklung und Innenentwicklung in Bestandsgebieten. Beide Themen bieten in der Anzahl möglicher Projekte aber bisher nur ein geringes Potential.

Bei einer Veränderung der Sachlage und besseren Einflussmöglichkeiten in den Bestandsgebieten ist der Brachflächen- und Innenentwicklung im Rahmen der vorhandenen Ressourcen grundsätzlich der Vorrang gegenüber einem Freiflächenverbrauch einzuräumen.

Bei potentiellen Projekten in diesem Bereich können jedoch theoretisch unterschiedliche Fördermittel eingeworben werden wie z.B. über Sanierungsmaßnahmen (Grundsätzlich kann zur Behebung von städtebaulichen Missständen das besondere Städtebaurecht nach §§ 136ff BauGB angewendet werden) oder über Fördermittel der Region Hannover zur Flächenentwicklung. Zur Einbindung von Fördermitteln sind zu Projektbeginn jeweils Vorprüfungen erforderlich.

I.1.a Brachen

Die Entwicklungen der letzten Jahre im Immobilienbereich haben dazu geführt, dass ehemals vorhandene Potentiale privatwirtschaftlich entwickelt worden sind (Freiherr-von-Fritsch-Kaserne, Business Park Nord, Südbahnhof etc.) und derzeit neue mögliche Projekte nicht erkennbar sind. Neue mögliche Potentiale werden zudem derzeit vom Immobilienmarkt absorbiert und führen nicht zu langen Leerständen oder städtebaulichen Missständen, siehe bspw. Postscheckamt, IBM, Bumke.

Als mögliche Projekte bei der Aktivierung von Brachen sind allerdings die Projekte Chatham Barracks (Gutachten Steckbrief Standort 13) und Deurag Nerag (Gutachten Steckbrief Standort 11) zu berücksichtigen, von denen die Deurag Nerag ein erhebliches Flächenpotential aufweist. Beide Projekte werden derzeit bearbeitet.

Für die Chatham Barracks wäre neben der Schaffung von Planungsrecht der Abriss von abgängigen Gebäuden, eine Altlastensanierung und die Herstellung von Infrastruktur (Ver-/Entsorgung, Straßen etc.) zu berücksichtigen.

Für das Projekt Deurag Nerag müssen vor allem die Interessen der Eigentümerin berücksichtigt werden, für die aus eigener Sicht kein Handlungsdruck besteht. Insbesondere der Umgang mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg auf den Flächen der Deurag Nerag stellt neben der intensiven Belastung mit Altlasten eine äußerst hohe und bisher in Deutschland unbekannte Herausforderung dar, die bisher nicht erprobte Verfahren erforderlich machen wird. Darüber hinaus ist auch hier Planungsrecht zu schaffen. Die Verwaltung hat nach mehrfachem Wechsel der Ansprechpartner bei der Grundstückseigentümerin die Gespräche erneut aufgenommen. Die Gesamtfläche von rd. 78ha könnte aufgeteilt werden auf rd. 40ha

Wohnungsbau im Bereich nördlich des Stichkanals Misburg und rd. 38ha gewerbliche Nutzung südlich des Kanals. Die Grundstückseigentümerin hat sich zu diesen Planungsabsichten der Stadt noch nicht festgelegt, da die konkreten Belastungen aus Altlasten nicht hinreichend geklärt sind.

I.1.b Innenentwicklungspotenziale

Bei der Entwicklung von Flächen sind ebenso wie in der Entwicklung von Bestandsgebieten Aspekte einer umfassenden Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Soziales) zu berücksichtigen. Bei der Schaffung neuer Gewerbeflächen können diese Aspekte in die Planung mit einfließen und bei der Grundstücksvergabe als notwendige Voraussetzung berücksichtigt werden. Aufwändiger ist die Implementierung dieser Aspekte in vorhandene, gewachsene Strukturen und Gewerbegebiete.

Das über Jahrzehnte gewachsene Gewerbegebiet Lister Damm / Am Listholze wurde unter Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit von der Wirtschaftsförderung untersucht und als Entwicklungsprojekt aufgesetzt. Als ökologisches Modellprojekt wird es durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert und von einer mit Fördermitteln finanzierten Klimaschutzmanagerin werden Maßnahmen zum Klimaschutz initiiert und umgesetzt. Die Erfahrungen aus dem Modellprojekt können voraussichtlich auf andere Bestandsgebiete übertragen werden.

Die Verwaltung lässt unter diesem Aspekt derzeit Entwicklungskonzepte für die Gewerbegebiete „Entenfangweg“ und „Lindener Hafen“ erstellen. Diese Konzepte werden unter Einbindung von weiteren Fachbereichen wie den Fachbereichen Planen und Stadtentwicklung, Tiefbau, Umwelt und Stadtgrün und den Städtischen Häfen Hannover und ortsansässigen Unternehmen erstellt, um alle Aspekte einer zukünftigen Entwicklung zu berücksichtigen.

Die Innenentwicklungspotenziale in Bestandsgebieten werden von der Verwaltung allerdings als nur in geringem Maße flächenrelevant betrachtet und können den Bedarf an Gewerbeflächen nicht decken. Im Zuge der Bearbeitung und Umsetzung im Modellprojekt Lister Damm stellte sich heraus, dass es zwar eine ausgeglichene Flächennachfrage und vorhandene potentielle Flächen gab, diese aber nicht mit Mitteln der Wirtschaftsförderung zusammengebracht und ausgeglichen werden konnten. Die zur Verfügung stehenden Instrumentarien: Zusammenführung Nachfrager*innen + Eigentümer*innen, Vernetzung Unternehmen, freiwillige Verlagerungen durch Wirtschaftsförderung, haben nur wenige Veränderungen bewirken können. Eine insgesamt intensivere Nutzung der noch ungenutzten Teilflächen von Grundstücken konnte wegen des mangelnden Interesses der Eigentümer*innen überwiegend nicht erreicht werden. Ein Grund hierfür ist, dass Eigentümer*innen immer wieder auf höhere Einnahmeerwartungen spekulieren, indem sie versuchen, auf eine Umwandlung der gewerblichen Grundstücksnutzungen in Wohnbaunutzungen hinzuwirken.

Im Gewerbegebiet „Entenfangweg“ hat die Wirtschaftsförderung deshalb in 2018 vor dem Projektstart der Untersuchung ein eigenes Grundstück (11.000m²) erworben, um Verlagerungen und spezifische Entwicklungen selbstständig unterstützen und steuern zu können. Im Gewerbegebiet „Lindener Hafen“ könnte durch die Zusammenarbeit mit den Städtischen Häfen eine intensivere Nutzung von Flächen erreicht werden. Sofern also in den in der Erstellung befindlichen Konzepten für den Lindener Hafen und den Entenfangweg entsprechende Innenentwicklungspotenziale aufgedeckt werden, sollen diese mit eigenen Flächen der Stadt aufgegriffen werden.

II. Erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung ist nur mit ausreichenden und angemessenen Flächen möglich. Die Landeshauptstadt hält eigene Flächen für gewerbliche Nutzungen vor und unterstützt auch die Entwicklung privater Flächen.

II.1 Maßnahme Strategischer Flächenerwerb

Ziel ist, durch Ankauf Flächen mobilisieren, die von ihren bisherigen Eigentümern*innen nicht an den Markt gebracht werden (können).

Die Verwaltung hat in den letzten Jahren Grundstücke erworben, wenn sie zur Ergänzung des vorhandenen Flächenbestandes geeignet waren (Bsp. Kirchhorster Str.) oder als Gelegenheit für langfristige Entwicklungen dienten (Bsp. Hans-Böckler-Allee). Diese Strategie wird beibehalten.

Zukünftig wird die Verwaltung allerdings verstärkt versuchen, Flächen auch in Konkurrenz zu privaten Marktteilnehmern zu erwerben. Dieses Vorgehen erfordert wegen der starken Flächennachfrage ein behutsames Vorgehen u.a. zur Vermeidung eines starken Preisanstiegs.

Darüber hinaus sollen verstärkt Ankäufe für Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Gemeinsam mit der Region Hannover soll die Möglichkeit der Nutzung eines kommunenübergreifenden Ausgleichsflächenpools geprüft werden. Hierbei müssen grundsätzlich die Pflege, die Sicherung und eine möglichst bezirksnahe Verwendung als Ziele der Nutzung von Ausgleichsflächen berücksichtigt werden.

III. Die Landeshauptstadt konzentriert sich zunächst auf die Mobilisierung verfügbarer oder planerisch bereits vorgesehener Gewerbeflächen.

III.1 Maßnahme Flächenmobilisierung

Das Gutachten empfiehlt im Wesentlichen eine angebotsorientierte Baureifmachung und Bereitstellung restriktionsfreier Flächen an unterschiedlichen Standorten für unterschiedliche Zielgruppen.

Voraussetzung hierfür sind im Vorfeld durchzuführende umfangreiche Gutachten, die alle Aspekte der nachfolgend aufgelisteten Flächen intensiv untersuchen. Hierzu gehören neben natur- und artenschutzfachlichen Untersuchungen auch verkehrliche, ökonomische, soziale und andere Belange. Es muss immer geprüft werden, ob die Herstellung einer Balance zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Nutzen möglich ist. Bei einer Entscheidung sind die verschiedenen Belange sorgfältig abzuwägen.

~~Die Verwaltung beabsichtigt deshalb die folgenden Projekte für spezifische Nutzungen zu entwickeln.~~

Restriktionen bei der Bereitstellung können auch wirtschaftlicher Art sein. Dazu gehört insbesondere die Höhe der Kaufpreise. Die Verwaltung wird daher auch die Vergabe von Erbbaurechten in die jeweilige Vermarktungsüberlegung mit einbeziehen. Dabei sind die Interessen der Unternehmen wie auch die ökonomischen Interessen der LHH abzuwägen.

III. 1.1 Medical Park (Steckbrief Standort 5, westlich Stadtfelddamm, Gutachten Seite 86)

Die derzeit kleingärtnerisch genutzten Flächen sind bereits im Kleingartenkonzept zur Entwicklung vorgesehen und sollen ab 2020 ff. entwickelt werden. Die Kleingartenflächen müssen freigemacht und geräumt werden, das Planungsrecht ist zu schaffen.

Hierbei ist eine Entwicklung als hochwertiger Standort für eine Nutzung durch wissensintensive Dienstleistungs- und Technologieunternehmen im Zusammenhang mit der MHH und den umliegenden Forschungsinstituten vorgesehen. Die bereits vorhandenen, herausragenden Entwicklungen durch das Forschungszentrum NIFE, den Medical Park und den Neubau der MHH können dabei aufgegriffen werden und durch eine Ansiedlung spezifischer Unternehmen kann eine Clusterentwicklung unterstützt werden.

III. 1.2 Alte Peiner Heerstraße (ohne Steckbrief)

Das an die Kirchhorster Str. angrenzende Grundstück mit einer Größe von insgesamt rd. 11 ha, von denen rd. 4 ha im Eigentum der hanova stehen, ist eine potentielle gewerbliche Entwicklungsfläche. Das Grundstück wurde in geringem Maße mit einer neuen Obdachlosenunterkunft bebaut, die eine abgängige temporäre Unterkunft ersetzen sollte. Das Grundstück wird außerdem in geringem Maße als Baustelleneinrichtungs- und Materiallagerfläche für Baumaßnahmen genutzt und liegt weitgehend brach. Auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher Baumbestand und Artenschutzaspekte müssen im Rahmen einer Entwicklung berücksichtigt werden. Planungsrecht ist zu schaffen.

Erster Schritt ist die Entwicklung eines Angebotsbebauungsplans, dann soll die Fläche baureif hergestellt und spezifisch vermarktet werden als Ansiedlungsfläche. Mit dem Grundstück würde die Stadt ein großes, zusammenhängendes Areal erhalten, das geeignet ist für eine größere Ansiedlung (Beispiele Continental AG, Faurecia). Die Notwendigkeit eines Angebotsbebauungsplans ist u.a. erkennbar aus den Projekten der letzten Monate, da potentielle Interessenten einen Standort nicht weiterverfolgen, der keinen gesicherten Zeitplan für die Entwicklung, bspw. auf Grund noch zu schaffenden Planungsrechts, vorweisen kann.

III.1.3 Kugelfangtrift Vahrenheide (Steckbrief Standort 14, Gutachten S. 104)

Die nördlich an die Kugelfangtrift und an die Flächen der Chatham Barracks angrenzenden Flächen liegen im unmittelbaren Umfeld des Gewerbegebietes Alter Flughafen. Sie grenzen außerdem an ein nördlich gelegenes Landschaftsschutzgebiet LSG (die Grenzen des potentiellen Gebietes sind im Lageplan des Gutachtens S. 104 falsch dargestellt und zu weit nach Norden verschoben. **Um die konkrete Abgrenzung deutlich zu machen, ist für dieses Grundstück ein Lageplan als Anlage beigefügt**). Die Grundstücke stehen im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und werden nach erster Auskunft für Zwecke des Bundes nicht mehr benötigt.

Eine Nutzung vergleichbar zum Nutzungsmix im gewachsenen Gewerbegebiet Alter Flughafen bietet die Möglichkeit, für kleine und mittlere Unternehmen Flächen für Produktion, Dienstleistung und einen Schwerpunkt Internethandel im Sinne einer Clusterentwicklung (derzeit z.B. Connox, all4golf, Germanwear) anzubieten.

Zu berücksichtigen sind im Rahmen einer Entwicklung die Schaffung von Planungsrecht, die Errichtung einer angemessenen Erschließung insbesondere im Bereich der Kugelfangtrift, **die** und Berücksichtigung angrenzender Naturschutzflächen (LSG) **sowie die Untersuchung der auf der Fläche vorhandenen Biotop**.

III.2 Monitoring Flächenangebot

Das gesamte Flächenangebot wird heute bereits in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Region Hannover regelmäßig auf Regionsebene erfasst im Rahmen eines Gewerbeflächenmonitoring. Darüber hinaus wird im Fachbereich Planen und Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung ein Verzeichnis der „Reserveflächen Dienstleistung und Gewerbe“ mit Brach- und untergenutzten Flächen auf Stadtgebietsebene in der Regel alle zwei Jahre erstellt. Diese Flächenerfassung wird regelmäßig durchgeführt und enthält nicht nur kommunale, sondern vor allem private Flächen mit dem Ziel, diese Flächen durch Herstellung geeigneter Kontakte zu aktivieren.

Zur Verbesserung dieser Übersichten soll ein permanentes Monitoring in Zusammenarbeit der Fachbereiche Planen und Stadtentwicklung und Wirtschaft eingerichtet werden mit dem Ziel, mit Hilfe einer aktuell gehaltenen Datenbank eine permanent verfügbare Übersicht zu Brach- und Reserveflächen erstellen zu können.

IV. Es gilt der Grundsatz, Innen- vor Außenentwicklung durchzuführen, aber in ausgewählten Fällen sind auch Neuausweisungen und Umwandlungen aus anderen Nutzungen möglich.

IV.1 Schwarze Heide (Steckbrief Standort 12, Schwarze Heide westl. Stelinger Straße, Gutachten S. 100)

Die nördlich der A 2 gelegenen Grundstücke werden derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt und stehen weitgehend im Eigentum der Stadt. Die Flächen sind vorgesehen für Wohnen und Gewerbe. Eine gewerbliche Nutzung würde eine Ergänzung des auf der östlichen Seite gelegenen Gewerbegebietes Schwarze Heide erlauben. Dieses Gewerbegebiet hatte in der Entstehung das Ziel, für Zulieferbetriebe von VWN Flächen vorzuhalten. Neben vereinzelt VWN-nahen Nutzungen sind dort auf Grund der Grundstücksgrößen und günstigen Grundstückspreise überwiegend kleine und mittlere Unternehmen (KMU) und Handwerksbetriebe angesiedelt.

Eine Entwicklung westlich der Stelinger Straße sollte deshalb das Ziel der Bereitstellung von Flächen für Handwerksunternehmen und kleine und mittlere Unternehmen zu tragbaren Grundstückskaufpreisen haben.

Zu berücksichtigen sind im Rahmen einer Entwicklung die Schaffung von Planungsrecht (zusätzlich Änderung Regionales Raumordnungsprogramm erforderlich), die Nachbarschaft zu Wohnen, die Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und angrenzende Ausgleichs- und Naturschutzflächen.

Im Rahmen der eingeleiteten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen naturschutzfachliche und insbesondere artenschutzfachliche Belange aktuell und umfänglich untersucht werden, um zu klären, ob und in welchem Umfang bzw. unter welchen Bedingungen in diesem Bereich gebaut werden kann. Dabei sind insbesondere die von der Region auf eine Anfrage in der Regionsversammlung Ds. 1416/2019 genannten Aspekte zur Änderung des RROP sowie des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

IV.2 Kronsberg Nord (Steckbrief Standort 7, Kronsberg Nord/Anderten, Gutachten S. 90)

Die Flächen liegen nördlich der Wohnbebauung Kronsberg Nord und grenzen an den Mittellandkanal (MLK), Schleuse Anderten, und die B65. Sie werden landwirtschaftlich genutzt und stehen nahezu vollständig im Eigentum der Stadt.

Eine Entwicklung der Flächen für gewerbliche Zwecke würde es erlauben, in einem größeren Maßstab Impulse für ein modernes Gewerbegebiet in einem für Hannover angemessenen Größenverhältnis zu schaffen. **Bei Neuanlage eines nachhaltigen** Gewerbegebiets, könnte eine noch festzulegende spezifische Ausrichtung umgesetzt werden bspw. für ein Gewerbegebiet 4.0 mit der Ausrichtung auf produzierende Unternehmen oder Dienstleistungen der Industrie 4.0, das infrastrukturell hervorragend ausgestattet ist. Hierzu könnte unter Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Lage eine moderne Freiflächenqualität in Angrenzung an den Mittellandkanal geschaffen werden. Stichworte wie ökologische Bauweise für Gewerbebauten, Stoffstrommanagement, einheitliche und nachhaltige Energieversorgung, Abbildung von Stoff-/Energieströmen und Steuerung über IT, Zusammenfassen von Logistikströmen, gemeinschaftliche Einrichtungen (z.B. KITA; Gastronomie, Freizeit), Gewerbegebietsmanagement, Quartiersparken, Verdichtung und flächenintensive Nutzungen können in einem neuen Gewerbegebiet von Anfang an konsequent umgesetzt werden.

Zu berücksichtigen sind im Rahmen einer Entwicklung die Schaffung von Planungsrecht, die Errichtung einer angemessenen Erschließung und Berücksichtigung angrenzender Naturschutzflächen und möglicherweise Populationen geschützter Arten, sowie Nutzungskonkurrenzen zu landwirtschaftlichen Nutzungen in der Großstadt (Agrikulturprogramm).

V. Angesichts der knappen Flächen und der bestehenden Flächenkonkurrenzen sind Priorisierungen nötig

V.1. Maßnahme Flächenpriorisierung

Es liegen unterschiedliche Entwicklungshemmnisse bei den vorgeschlagenen, konkreten Projekten vor, die mit unterschiedlichem Aufwand bearbeitet werden müssen. Insofern sind die Maßnahmen und Projekte als Handlungsrahmen zu verstehen, die nicht zwingend in der angegebenen Reihenfolge oder Priorisierung bearbeitet werden müssen. Sofern bspw. ein Projekt Deurag Nerag erfolgreich bearbeitet werden könnte, würde ein erheblicher Aufwand entstehen mit einem sehr großen Flächenentwicklungspotential. Dies würde bedeuten, dass andere Projekte nicht vorrangig bearbeitet werden könnten oder bearbeitet werden müssen.

An Hand der Bewertung von Entwicklungshemmnissen und den Potentialen wird eine vorläufige Priorisierung der Maßnahmen und Projekte vorgenommen, die voraussichtlich regelmäßig anzupassen ist. Die Priorisierung wird wie folgt festgelegt:

Nr.	Projekt	Flächenpotential
1	Chatham Barracks	ca. 4,5 ha
2	Alte Peiner Heerstraße	ca. 11 ha
3	Medical Park West	ca. 5,4 ha
4	Schwarze Heide Deurag Nerag	ca. 14 ha ca. 78 ha
5	Kronsberg Nord	ca. 68 ha
6	Vahrenheide Schwarze Heide	ca. 14 ha ca. 14 ha
7	Deurag Nerag Vahrenheide	ca. 78 ha ca. 6 ha

V.2 Bedarfsgerechte Flächenentwicklung

Unter Berücksichtigung der Nachfragen aus der Region und darüber hinaus sollten unterschiedliche Standort- und Flächenqualitäten bereitgestellt werden. Bei den Maßnahmen

zur Flächenmobilisierung sind deshalb bereits unterschiedliche Zielgruppen und Standortqualitäten berücksichtigt und benannt.

Unter Berücksichtigung des weit vorangeschrittenen Vermarktungsstandes im Wissenschafts- und Technologiepark Hannover und der erkennbaren Nachfrage soll eine Entwicklung der Flächen 9 + 10 im Bereich der Pascalstraße eingeleitet werden. Hier müssen in erheblichem Maße Aspekte des Artenschutzes, der Altlastenbereinigung und der Kampfmittelsondierung und ggf. -bergung berücksichtigt werden, die einen hohen personellen und finanziellen Aufwand erfordern (vergleichbar Ansiedlung Faurecia im WTH).

VI. Die Rolle der Verwaltung wandelt sich von der Grundstücksvermarktung zur Grundstücksentwicklung. Dafür sind die erforderlichen Ressourcen zur Verfügung zu stellen und Strukturen anzupassen.

VI. 1 Personal- und Finanzausstattung

Das Gutachten empfiehlt für die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen eine entsprechende finanzielle Ausstattung und die Bereitstellung personeller Ressourcen.

Die Verwaltung hat mit diesem Ziel bereits in 2018 eine Stelle im Bereich der Wirtschaftsförderung vom Sachgebiet Betriebsberatung in das Sachgebiet Gewerbeflächen verschoben und im Oktober 2018 erfolgreich ausgeschrieben und besetzt, so dass das Sachgebiet derzeit mit fünf Stellen ausgestattet ist.

Darüber hinaus liegen Beschlüsse des Rates zum Haushalt 2019/2020 vor, die die Einrichtung einer neuen Stelle für den Flächenankauf und Flächenentwicklung beinhalten und die Bereitstellung von zusätzlichen Finanzmitteln für den Ankauf von Grundstücken.

Eine gleichbleibend auskömmliche Ausstattung mit Finanzmitteln im Ergebnis- und Finanzhaushalt ist von besonderer Bedeutung, da der Entwicklungsaufwand und der Zeitbedarf über alle Maßnahmen hinweg zunächst zu Entwicklungskosten führen, die voraussichtlich erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt zu Einnahmen aus der Grundstücksvermarktung führen werden und kompensiert werden können. Der Grund hierfür ist, dass die Entwicklung der angeführten Projekte und Maßnahmen über mehrere Jahre andauern und Kosten verursachen wird und die Vermarktung und die Erlöserzielung erst nach der Projektdurchführung möglich sein wird. Darüber hinaus ist die Entwicklung von Flächen im Innenbereich in der Regel mit einem erhöhten finanziellen Aufwand verbunden, der auch zu negativen Einnahmeeffekten in der Bilanzierung von Aufwand und Ertrag führen kann.

VI.2 Organisationsform

Die im Gutachten prognostizierten Flächenbedarfe von rund 141ha netto bis zum Jahr 2030 könnten in der Flächenbilanz gedeckt werden mit geeigneten Maßnahmen und Projekten. Diese Projekte bedürfen zu ihrer Entwicklung und Umsetzung allerdings auf Grund der vorliegenden und weitgehend bekannten Restriktionen eines erheblichen Aufwands. Der erhebliche Aufwand reicht hierbei von der Erarbeitung von spezifischen Konzepten und Strategien zu Gebäudeabrissen, über Kampfmittelbergung und Altlastensanierungen bis zur Koordinierung oder Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen. Hierbei sind projektbezogene, kalkulierbare Zeiträume von ca. 3 Jahren bis zum Projektende (Bsp. Chatham Barracks) bis hin zu 20 Jahren zu berücksichtigen (Bsp. Deurag Nerag).

Dies erfordert eine geänderte Rolle der Wirtschaftsförderung von der Beratung und Vermarktung hin zur Projektentwicklung von Immobilien unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Der angestrebte Projektumfang kann dabei in quantitativer und qualitativer Hinsicht nicht zusätzlich zu den bisherigen Aktivitäten geleistet werden.

Gleichzeitig ist die vorhandene Struktur und Aufgabenerfüllung einer Verwaltung nur eingeschränkt für die Umsetzung von Projekten geeignet. Problematisch sind die projektbezogenen Mittelflüsse (Ausgaben/Einnahmen), die über Haushaltsplanungen in der Verwaltung mehrjährig geplant und weitgehend fixiert sind und somit nicht auf die Anforderungen sich stetig verändernder Projekte ausgerichtet sind. Einnahmen werden in der Regel dem allgemeinen Haushalt zugeführt und können nicht projektbezogen zurückgestellt oder verwendet werden.

Darüber hinaus können im Verlauf eines Projektes auftretende Personalbedarfe nicht gedeckt werden, da mehrjährige Personalplanungen für die Verwaltung festgeschrieben werden.

Privatrechtlich ausgerichtete Organisationsformen könnten deshalb als flexibles Instrument der Verwaltung für die Entwicklung von Flächen eingesetzt werden, ohne dass die vorgenannten Restriktionen eine Behinderung der Entwicklungstätigkeit darstellen.

Nicht zuletzt erfordert die Entwicklung der Deurag Nerag nach den Vorstellungen der Grundstückseigentümerin eine Projektumsetzung durch eine Gesellschaft in überwiegend kommunaler Trägerschaft, da sie nicht selbstständig die Schritte der Projektentwicklung durchführen will.

Die Verwaltung prüft deshalb die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für eine die bisherige Verwaltungsstruktur ergänzende Organisationsform für die nach derzeitigem Kenntnisstand unterschiedliche Lösungen möglich erscheinen (u.a. Eigenbetrieb, Erweiterung vorhandener Gesellschaften, Entwicklungsgesellschaft) und wird hierzu Entscheidungsvorlagen vorlegen. Diese Entscheidungsvorlagen werden neben der Organisationsform und Begründungen einer Abwägung auch erforderliche Aspekte der umzusetzenden aktiven Flächenentwicklung mit entsprechenden Zielen enthalten.

VII Minimierung des Flächenverbrauchs

Sowohl Brachflächen- und Innenentwicklung als auch Neuausweisung von gewerblichen Flächen werden die grundsätzliche Flächenknappheit auf Dauer nicht kompensieren können, so dass kontinuierlich unter Berücksichtigung der jeweiligen Bedarfe der Unternehmen und des geltenden Baurechts auf eine intensive Ausnutzung der jeweiligen Flächen hingewirkt werden muss. Neue Konzepte wie z. B. mehrgeschossiges Gewerbe, die in anderen Ballungsräumen bereits akzeptiert werden, sind zu prüfen und ggf. umzusetzen.

VIII Nachhaltige Gewerbegebiete

Neue Gewerbegebiete sind im Rahmen der vorhandenen Ressourcen so zu entwickeln und bestehende Standorte so aufzuwerten, dass eine Balance zwischen ökologischem, ökonomischen und sozialem Nutzen

hergestellt wird. Hierzu gehören neben den naturschutzfachlichen Aspekten, der Energie- und Ressourceneffizienz, der Optimierung verkehrlicher, funktionaler und energetischer Abläufe auch die Förderung von Synergien zwischen Unternehmen und Branchen sowie die frühzeitige Planung und Schaffung von sozialer Infrastruktur wie Kinderbetreuung und Nahversorgung.

Nachhaltige Gewerbegebiete fördern die wirtschaftliche Entwicklung und sind insbesondere auch für innovative Unternehmen attraktiv.