

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  
An die Stadtbezirksräte 01 - 13 (zur Kenntnis)

1. Neufassung  
Nr. 3166/2019 N1  
Anzahl der Anlagen 3  
Zu TOP

**BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt  
Die Neufassung wurde erforderlich, wegen Änderungen in der  
Beratungsfolge und sachlichen Klarstellungen**

---

**Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung 2030**

**Antrag,**

die Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung 2030 als Grundlage des Verwaltungshandelns  
in den nächsten Jahren zu beschließen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Benachteiligungen einzelner Gruppen auf Grund von Geschlecht, Alter oder anderen  
Gründen sind nicht zu erkennen.

## Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

### Teilfinanzhaushalt 23 - Investitionstätigkeit Investitionsmaßnahme 11128801

<b>Einzahlungen</b>	<b>Auszahlungen</b>	
	<b>Saldo Investitionstätigkeit</b>	<b>0,00</b>

### Teilergebnishaushalt 23

Angaben pro Jahr

<b>Produkt 11128</b>	<b>Bezeichnung</b>	
<b>Ordentliche Erträge</b>	<b>Ordentliche Aufwendungen</b>	
	<b>Saldo ordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können finanzielle Auswirkungen im Einzelnen noch nicht dargestellt werden. Bei einzelnen Projekten und Maßnahmen wird darauf hingewiesen, wenn weitere Entscheidungen mit finanziellen Auswirkungen erforderlich sein werden.

## Begründung des Antrages

### 1. Ausgangssituation

Mit Beschlussdrucksache 1445/2012 wurden Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung 2012 bis 2020 beschlossen. Diese Leitlinien basierten auf einem Gutachten für ein integriertes Gewerbeflächenkonzept der Gutachter CIMA, Nord /LB und NIW.

Dieses in 2011 erarbeitete Gutachten basierte auf den Erfahrungen aus der Finanzkrise der Jahre 2008/2009 und sollte einen mehrjährigen Horizont mit Szenarien der wirtschaftlichen Entwicklung in Hannover abbilden. Die Schlussfolgerungen des Gutachtens sind jetzt auf Grund der tatsächlichen Marktentwicklung im Bereich der Gewerbeimmobilien und der Branchenentwicklungen der letzten Jahre anzupassen. Zudem ist der vorgesehene Gültigkeitszeitraum der Leitlinien bis 2020 ohnehin nahezu erreicht.

Die Verwaltung hat deshalb ein Gutachten zu Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung 2030 durch die Georg Consulting aus Hamburg in 2018 erstellen lassen. Das Unternehmen hatte bereits in 2017 eine Studie zur Gewerbeflächenentwicklung in der Region Hannover erstellt und konnte das Gutachten für die Stadt Hannover auf diesen Analysen und Ergebnissen aufbauen. Das Gutachten von Georg Consulting bildet die Bedarfe von flächenrelevanten gewerblichen Nutzern im Sinne von Wirtschaftsförderung ab, aus der Analyse und Betrachtung der tatsächlichen Flächennachfragen und weitgehend unabhängig von Konjunkturzyklen oder prognostizierten Entwicklungen. Diese Bedarfe wurden mit den vorhandenen Gewerbeflächen und den Gewerbeflächenpotentialen abgeglichen.

### 2. Schlussfolgerungen und Maßnahmen

Derzeit ist die Immobilienwirtschaft in Deutschland und Hannover geprägt von einer großen Nachfrage nach Flächen für unterschiedlichste Nutzungen. Diese Nachfrage, ausgelöst von einer nachhaltigen, positiven wirtschaftlichen Entwicklung und ausreichend verfügbarem Investitionskapital sowie einem allgemeinen positiven Entwicklungstrend von Ballungsräumen, führt zu einer Verknappung der für alle Nutzungen zur Verfügung stehenden Flächen. In Hannover ist besonders hervorzuheben, dass die im

Gewerbeflächenkonzept 2012 angegebenen Potentiale der Innenentwicklung durch bereits eingeleitete und abgeschlossene Entwicklungen von privaten Marktteilnehmern\*innen nicht mehr vorhanden sind. Diese noch in 2012 angeführten Potentiale können deshalb strukturelle Bedarfe nicht mehr decken.

Hieraus und aus den steigenden Flächenansprüchen vieler Nutzungen in der wachsenden Stadt ergibt sich eine intensive Konkurrenz von Nutzungen für Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Freiflächen, Landwirtschaft, Landschafts- und Naturschutz, Kaltluftentstehungsgebiete etc. In den vergangenen Jahren wurden deshalb von der Verwaltung Teilkonzepte für die verschiedenen Bereiche erarbeitet und vom Rat beschlossen: Wohnbauinitiative 2013, Wohnkonzept 2025, Sportentwicklungsplan, Agrikulturprogramm, Kleingartenkonzept; Stadtgrün 2030 Freiraumentwicklungskonzept. Trotz großer Anstrengungen, diese verschiedenen Konzepte aufeinander abzustimmen, können die entstehenden Konkurrenzen nur schwer allein auf strategischer Ebene durch Abstimmung von unterschiedlichen Konzepten gelöst werden, sondern erfordern häufig eine Entscheidung jeweils auf Einzelfallebene unter Berücksichtigung aller Aspekte der Daseinsvorsorge einer Kommune.

In diesem dauerhaft notwendigen Entscheidungsprozess sollen die Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung die Position der Landeshauptstadt zum Umgang mit Gewerbeflächen markieren und Abwägungsmaterial für die Entscheidung bei Konflikten geben.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Hannover wesentlich von den Gewerbesteuerereinnahmen beeinflusst wird, die rund 2/3 der gesamten Steuereinnahmen betragen. Nur eine ausreichende Verfügbarkeit von gewerblich nutzbaren Flächen erlaubt eine ausreichende wirtschaftliche Tätigkeit von Unternehmen in Hannover und sichert damit langfristig die Leistungsfähigkeit der Stadt.

Die Verwaltung hat hierbei in den letzten Jahren mit eigenen Flächen rund 2/3 des durch das Katasteramt Hannover erfassten Umsatzes an Gewerbeflächen gedeckt. Das bedeutet, dass ein Ausfall der Stadt als Anbieterin und Entwicklerin von Grundstücken erhebliche Auswirkungen auf das Flächenangebot und somit die Tätigkeit von Unternehmen hätte. Ein ausreichendes kommunales Flächenangebot für Unternehmen ist deshalb insgesamt von erheblicher Bedeutung. Die Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung sollen dazu beitragen, dass auch künftig ein angemessenes und angepasstes Flächenangebot durch die Stadt zur Verfügung steht.

***Voraussetzung jeder Flächenentwicklung, gleich ob innerhalb des Bestandes oder bei einer Neuausweisung, ist die vollumfängliche Prüfung der Machbarkeit in ökologischer und ökonomischer Hinsicht, auch unter Einbeziehung sonstiger Belange (Verkehr, Soziales). Erst mit detaillierter und aktueller Kenntnis der das jeweilige Grundstück betreffenden Aspekte kann über das Ob und den Umfang einer möglichen Entwicklung entschieden werden.***

Die Zusammenfassung des Gutachtens der Georg Consulting ist als Anlage 2 dieser Drucksache beigefügt. Wegen des Umfangs des Gutachtens wurde allen Fraktionen ein Exemplar des vollständigen Gutachtens digital zur Verfügung gestellt.

Die Gutachter kommen zu folgendem wesentlichen Ergebnis:

Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot wird im Abgleich mit dem Orientierungsrahmen der Flächennachfrage (rd. 11 Hektar pro Jahr) für alle Nutzergruppen weniger als ein Jahr ausreichen (Stand 2018). Auch unter Berücksichtigung mehrjähriger Planungsverfahren ergibt sich deshalb ein dringender Handlungsbedarf zur Entwicklung von Gewerbeflächen.

Georg Consulting hat deshalb unterschiedliche Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs an

Gewerbeflächen empfohlen. Der Gesamtbedarf an Gewerbeflächen bis 2030 wird gutachterlich prognostiziert in einem Flächenumfang von rd. 141 ha netto bzw. rd. 200 ha brutto. Neben dem reinen Umfang der Flächenbereitstellung wird unter anderem auch empfohlen, Flächen für spezifische Nutzungen bedarfsgerecht und nachhaltig bereit zu stellen.

Die Gutachter empfehlen deshalb Maßnahmen unter folgenden Aspekten:

- Flächenmobilisierung
- Flächenpriorisierung
- Strategischer Flächenerwerb
- Bedarfsgerechte Flächenentwicklung
- Nachhaltige Flächenentwicklung
- Integrierte Flächenentwicklung
- Aktivierung von Brachen und Innenentwicklungspotenzialen in Bestandsgebieten

### 3. Leitlinien

Die Verwaltung hat aus der Analyse und den Empfehlungen der Georg Consulting die folgenden Schlussfolgerungen gezogen und die in Anlage 1 angeführten Leitlinien mit Maßnahmen und Projekten entwickelt. Da es sich um einen beweglichen Markt handelt, der sich ständig verändert, mussten bei der Auswahl verwaltungsseitig erkennbare Entwicklungen der Immobilienwirtschaft, eigene Marktkenntnis und auch Erfahrungen aus aktuellen Projekten berücksichtigt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die nachfolgenden Leitlinien, die in der Anlage 1 mit konkreten Maßnahmen unterlegt werden, zum Gegenstand des städtischen Handelns zu machen:

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

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.

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

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

V. Angesichts der knappen Flächen und der bestehenden Flächenkonkurrenzen sind Priorisierungen für die Umsetzung von Maßnahmen und Projekten nötig.

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

**VII. Aufgrund der auch zukünftig bestehenden Flächenknappheit sind vorhandene Flächen intensiv auszunutzen.**

**VIII. Nachhaltige Gewerbegebiete fördern die wirtschaftliche**

## **Entwicklung.**

### Fazit

Die in der Anlage 1 angeführten Leitlinien mit Maßnahmen und Projekten, die sich an den Empfehlungen der Gutachter orientieren, beschreiben einen Handlungsrahmen, mit dem der nach heutigem Kenntnisstand erkennbare Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen bis zum Jahr 2030 voraussichtlich gedeckt werden kann. Verschiebungen in den Rahmenbedingungen der Projekte können allerdings grundsätzlich zu veränderten Erfolgszahlen führen und neue Schwerpunkte bedingen. Sie sollten deshalb regelmäßig aktualisiert und fortgeführt werden.

Projekt	Flächenpotential in ha
<del>Alte Peiner Heerstraße</del> <b>Chatham Barracks</b>	ca. <del>11</del> <b>4,5</b>
Medical Park West <del>Alte Peiner Heerstraße</del>	ca. <del>5,4</del> <b>11</b>
Schwarze Heide <b>Medical Park West</b>	ca. <del>14</del> <b>5,4</b>
Kronsberg Nord <b>Deurag-Nerag</b>	ca. <del>68</del> <b>78</b>
Vahrenheide <b>Kronsberg Nord</b>	ca. <del>14</del> <b>68</b>
<del>Chatham Barracks</del> <b>Schwarze Heide</b>	ca. <del>4,5</del> <b>14</b>
Deurag Nerag tlw. <b>Vahrenheide</b>	ca. <del>78</del> <b>6</b>
<b>Summe</b>	<b>ca. <del>194,9</del> 186,9 Brutto</b>

Das Gutachten der Georg Consulting enthält auf Basis der umfangreichen Analysen zum gewerblichen Immobilienmarkt und zur Wirtschaftsstruktur Handlungsempfehlungen. Im Folgenden wird in der Anlage 1 beschrieben, welche Maßnahmen und konkreten Projekte im Zeitraum bis 2030 bearbeitet werden sollen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass voraussichtlich für alle Projekte eine Abwägung zu konkurrierenden Nutzungen und zu den Entwicklungshemmnissen vorgenommen werden muss. Insofern ist es erforderlich, die Maßnahmen und Projekte in den nächsten Jahren jeweils mit konkreten Beschlüssen durch den Rat der Stadt und seine Gremien einzuleiten und umzusetzen.

23.3  
Hannover / 06.02.2020