

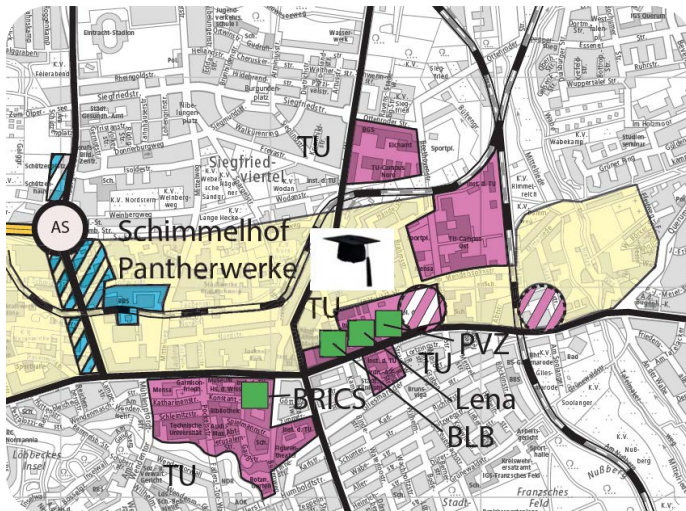


Braunschweig

Die Löwenstadt

# Gewerbeflächen Braunschweig

## Entwicklungskonzept



Neue Perspektiven

**Flächenmanagement**

**Stadtplanung**

**Wirtschaftsförderung**

Januar 2016

## **Impressum**

### **Herausgeber:**

**Stadt Braunschweig**

Baudezernat

Braunschweig Zukunft GmbH

Finanzdezernat

### **Bearbeitung und Redaktion:**

Georg Dirks (Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz)

### **Mitarbeit:**

Jörg Meyer (Braunschweig Zukunft GmbH)

Matthias Heilmann (Fachbereich Finanzen)

### **Technische Bearbeitung:**

Brigitte Bitschkus (Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz)

### **Druck:**

Grafik-Service-Center der Stadt Braunschweig

### **Januar 2016**

Die Deutsche Sprache bietet keine flüssigen Begriffe, die den weiblichen und männlichen Akteuren gleichermaßen gerecht wird. In diesem Bericht wurde der gängige Sprachgebrauch gewählt. Die gewählten Bezeichnungen sprechen weibliche wie männliche Akteure gleichberechtigt an.

**Alle Bilder:** Copyright Stadt Braunschweig

# Inhalt

	Seite
<b>1 Einführung.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Wirtschaftsstandort Braunschweig</b>	
2.1 Historische und regionale Rahmenbedingungen.....	3
2.2 Strukturwandel in Braunschweig, Branchenstruktur.....	3
2.3 Arbeitsmarkt, Ausbildung und Qualifikation.....	5
<b>3 Gewerbeflächen und Arbeitsstätten in Braunschweig</b>	
3.1 Historische Entwicklung der Gewerbeflächen.....	6
3.2 Bisherige Flächenvorsorge, Wirtschaftsförderung und Liegenschaftspolitik der Stadt Braunschweig.....	8
3.3 Wirtschaftsrelevante Infrastruktur.....	10
3.4 Gewerbeflächen Angebot und Nachfrage.....	11
<b>4 Konzept</b>	
4.1 Flächenbedarfe und Ansiedlungsziele.....	17
4.2 Flächenkonzept und Infrastrukturentwicklung.....	19
4.3 Flächenmanagement und Liegenschaftspolitik.....	31
4.4 Wirtschaftsförderung.....	33
<b>5 Handlungserfordernisse und Ausblick.....</b>	<b>35</b>

## 1 Einführung

**Flächenvorsorge und Ansiedlung von Betrieben ist Kernaufgabe der Stadt.**

Eine der wichtigsten städtischen Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge ist, Gewerbeflächen für Arbeitsstätten vorzuhalten. Geeignete Flächen werden von der Stadt gekauft, für diese Flächen wird Planungsrecht geschaffen und diese zielgerichtet an die passenden Betriebe vermittelt bzw. verkauft. Auch wenn es schwierig ist, die unmittelbaren finanziellen Auswirkungen einer aktiven städtischen Ansiedlungspolitik genau zu quantifizieren, ist unumstritten, dass die positive Gesamtentwicklung einer Stadt sehr eng mit der positiven Entwicklung der Arbeitsstätten zusammenhängt. Die Wohnstätten folgen den Arbeitsstätten. Nur wenn attraktive Arbeitsstätten in der Stadt zu finden sind, ist die Stadt bzw. die Region als Wohnstandort interessant bzw. kann eine positive Einwohnerentwicklung erzielt werden. Zudem ist die Stadt auf die ihr zufallende Gewerbesteuer angewiesen, um die städtische Infrastruktur aufrechterhalten bzw. ausbauen zu können

**Neue Herausforderungen**

Die rapide Digitalisierung aller Lebensbereiche stellt die Stadt auch bei der Flächenvorsorge für gewerbliche Zwecke vor ganz neue Fragestellungen. Wie wirkt sich die zunehmende Möglichkeit der Telearbeit auf die Raumstruktur aus? Wie werden sich zukünftig die Branchen entwickeln, bleibt es bei dem Trend hin zur Dienstleistung, welche Chancen hat zukünftig der produzierende Sektor? Welche Standortfaktoren sind zukünftig wichtig? Welche neuen Strategien gibt es für die Ansiedlung wissensbasierter Unternehmen?

Das hier vorgelegte Konzept kann nicht den Anspruch erfüllen, erschöpfende Antworten auf die genannten Fragen zu geben. Erkennbar aber ist und aufgegriffen wird der Trend, dass gerade wissensbasierte Unternehmen integrierte innerstädtische Standorte mit attraktivem städtischen Umfeld bevorzugen. Zukünftig wird es darauf ankommen, Akteure aus Wirtschaft, Forschung und Wissenschaft näher zusammenzubringen, um gemeinsam Wege zu finden, neue wissensbasierte Arbeitsstätten zu generieren.

**Der größere Rahmen: Die Stadt Braunschweig ist attraktiv und wächst.**

Braunschweig ist attraktiv und wächst seit Jahren. Die Stadt arbeitet mit Nachdruck an der Ausplanung weiterer Wohngebiete. Bis zum Jahr 2020 sollen gemäß dem städtischen Wohnraumversorgungskonzept 5.000 neue Wohnungen in Braunschweig entstehen.

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Die Stadt Braunschweig stellt derzeit ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept auf. Ziel ist eine strategische Neuausrichtung in allen Handlungsfeldern der Stadt mit dem Horizont 2030. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes wird auch sein, wo, wie und welche Arbeitsstätten zukünftig in Braunschweig entstehen sollen. Insofern sollen die Ergebnisse des Gewerbeflächenkonzeptes in die Erarbeitung des ISEK einfließen.

**Landesplanerische Aufgabe**

Braunschweig hat als Oberzentrum den landes- und regionalplanerischen Auftrag, in besonderem Maße Wohn- und Arbeitsstätten im Stadtgebiet zu konzentrieren.

**Flächenvorsorge und Ansiedlung von Betrieben ist Kernaufgabe der Stadt.**

Anlass für eine Neuorientierung in diesem wichtigen Handlungsfeld ist die Tatsache, dass die Stadt Braunschweig zurzeit nicht allen Ansiedlungswünschen genügen kann. Die Stadt stößt an ihre Grenzen. Es wird immer schwieriger, geeignete Flächen in der Stadt zu finden und zu entwickeln, zumal die Rahmenbedingungen u.a. im Immissions- und Naturschutz zunehmend engere Grenzen setzen.

**Anlass für Neuorientierung:**

Eine strategische Neuorientierung scheint auch deswegen geboten, weil aufgrund der geringen Zinssätze derzeit eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen ist. Für viele Betriebe wird eine eigene Immobilie im Vergleich zum Mietobjekt zunehmend wirtschaftlich interessant.

Zudem ändern sich auch die Ansprüche, die Betriebe an Arbeitsstätten stellen. Monofunktional konzipierte Gewerbegebiete am Rand der Stadt verlieren an Bedeutung. Innenstadtnah gelegene Arbeitsstätten mit guter ÖV-Anbindung, mit guter technischer und sozialer Infrastruktur in einem attraktiven städtebaulichen Umfeld bzw. mit anspruchsvoller Architektur und ergänzenden Freizeit- und gastronomischen Angeboten werden zunehmend nachgefragt. Vor diesem Hintergrund ist auch die wirtschaftsrelevante Infrastruktur Gegenstand der Betrachtung.

Die Aufstellung dieses Konzeptes bietet auch die Möglichkeit, bestehende Gewerbeflächen auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu überprüfen, zu verbessern und ggf. deren Entwicklungsmöglichkeiten zu begrenzen oder ggf. sogar ganz aufzugeben.

**Ziel: konsistente Strategie für Flächenmanagement, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung**

Derzeit gibt es in diesem Handlungsfeld kein umfassendes strategisches Gesamtkonzept der Stadt. Das Konzept knüpft inhaltlich an den *Wirtschaftsförderungsplan* der Stadt Braunschweig (1972) bzw. an das darauf aufbauende *Zielkonzept Wirtschaftsförderung* an. Mit diesem Papier soll ein strategisches Gesamtkonzept bis zum Jahr 2030 entwickelt werden. Ziel ist, liegenschaftliche, stadtplanerische und Belange der Wirtschaftsförderung in ein sinnvolles Gesamtsystem zu bringen und Handlungsperspektiven für die Zukunft aufzuzeigen. Die Frage ist: was muss die Stadt kurz- und mittelfristig organisatorisch, personell und finanziell tun, um erfolgreich agieren zu können?

**Definition des Untersuchungsgegenstandes**

Gegenstand dieses Konzeptes sind Betriebe und Arbeitsstätten, die Produkte oder Wissen produzieren bzw. unternehmensbezogene Dienstleistungen anbieten. Die Grenzen sind dabei oft fließend. So gibt es keine generelle Antwort auf die Frage, ab wann ein Betrieb als überwiegend innovativ bzw. als wissensbasierter Hochtechnologiebetrieb klassifiziert werden kann. In diesem gesamtstädtischen Konzept werden

nur die für die Gesamtstadtentwicklung bedeutsamen Standorte und Entwicklungsmöglichkeiten benannt.

### **Abgrenzung zu anderen Handlungsfeldern**

Ausdrücklich nicht Gegenstand der Betrachtung sind Arbeitsstätten im Bereich des Handels, mit Ausnahme der brachfallenden und für andere gewerbliche Nutzungen zukünftig zur Verfügung stehenden Flächen. Die Ausweisung von Handelsflächen folgt einer anderen Logik. Aspekte der Nahversorgung bzw. der Erhalt der Innenstadt als Handlungsschwerpunkt stehen hier im Vordergrund und werden im städtischen Zentrenkonzept Einzelhandel konzeptionell aufgegriffen.

Arbeitsstätten im Freizeitbereich und Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht Gegenstand dieses Konzeptes, da auch hier andere planerische und gesellschaftliche Fragestellungen im Vordergrund stehen.

## **2 Wirtschaftsstandort Braunschweig**

### **2.1 Historische und regionale Rahmenbedingungen**

#### **Hanse- und Residenzstadt**

Braunschweig als ehemalige Hanse- und Residenzstadt, gelegen an historischen Fernhandelswegen, hat eine lange Tradition als bedeutsame Handelsstadt bzw. als Regierungssitz.

#### **Eisenbahn als Entwicklungsmotor**

Wichtige Voraussetzung für die industrielle Entwicklung Braunschweigs war die erste Deutsche Staatsbahn 1838. Analog zum Eisenbahnbau waren auch Unternehmen, die für die Eisenbahn produzierten, die ersten industriellen Unternehmen in Braunschweig.

#### **Gründung VW und Salzgitter AG**

Die Entscheidung in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts, die Städte Wolfsburg und Salzgitter zu gründen, die eine als Produktionsstätte für den Volkswagen, die andere zur Gewinnung und Verhüttung von Erzen, führte zu einer weiteren industriellen Prägung der gesamten Region und auch der Stadt Braunschweig als Industriestandort.

#### **Lange Tradition als Universitätsstadt und Bundesforschungseinrichtungen**

Nicht zuletzt die 250-jährige Tradition Braunschweigs als Heimat der Technischen Universität Carolo Wilhelmina Braunschweig führte im letzten Jahrhundert dazu, zahlreichen Bundesforschungseinrichtungen ihren Standort in Braunschweig zu geben. Hiermit war der Grundstein für Braunschweig als Forschungs- und Wissenschaftsstandort gelegt.

### **2.2 Strukturwandel in Braunschweig, Branchenstruktur**

#### **Industrielle Prägung Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts**

Bis über die Mitte des letzten Jahrhunderts hinaus war die Wirtschaft in Braunschweig noch stark von einer Vielzahl

verschiedener Industriebereiche geprägt. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Fahrzeug- und Maschinenbau, der feinmechanischen und optischen Industrie, dem Signalbau und der Nachrichtentechnik sowie dem Verlagswesen. Aber auch die Lebensmittel- und Verpackungs- bzw. Konservenindustrie war in Braunschweig stark vertreten.

### **Strukturwandel der letzten Jahrzehnte**

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die Situation stark verändert. Nach Gründung der EWG war die Konservenindustrie nicht mehr konkurrenzfähig. Die Fotoindustrie (Rollei, Voigtländer) erlebte durch die Konkurrenz aus Japan schwere Einbrüche. Gravierende Arbeitsplatzverluste in Höhe von ca. 15.000 im produzierenden Gewerbe von 1961 bis 1970 waren die Folge.

### **Produzierendes Gewerbe nur noch teilweise konkurrenzfähig**

Mitte der 70er Jahre geriet zudem auch insbesondere der Maschinenbau aufgrund der damaligen Zonenrandlage Braunschweigs in der Bundesrepublik Deutschland und veränderter Weltmarktbedingungen in Schieflage. Die Folgen waren neben erheblichen Einbußen an Arbeitsplätzen auch ein starker Bevölkerungsrückgang von ca. 11.000 Einwohnern von 1970 bis 1980.

### **Braunschweig begleitet aktiv den Strukturwandel.**

Die Stadt Braunschweig begann u. a. mit dem Wirtschaftsförderungsplan 1972 den Strukturwandel aktiv zu fördern als Maßnahme zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und setzte dabei verstärkt auf Zukunftstechnologien. Die bereits in Braunschweig ansässigen Großforschungseinrichtungen und die TU Braunschweig wurden umfassend ausgebaut.

### **Konjunkturkrise der 80er Jahre**

Der Beginn der 80er Jahre war geprägt von der generellen Konjunkturkrise in der Bundesrepublik, sodass sich der Negativtrend noch weiter fortsetzte bzw. verstärkte. Erst ab Mitte der 80er Jahre zeigte sich – wenn auch zögerlich – der konjunkturelle Aufschwung für die Stadt. Dabei konnte der neue Schwerpunkt der Wirtschaftsförderungspolitik „Forschung und Entwicklung“ erfolgreich ausgebaut werden. Erstmals gab es in Braunschweig bei den Beschäftigtenzahlen ein Übergewicht im Dienstleistungssektor.

### **Seit den 90er Jahren Dienstleistung stärkster Sektor**

Mit der Wiedervereinigung war Braunschweig nun auch in einer deutlich besseren geographischen Lage als Teil der europäischen Ost-West-Entwicklungssachse. Ein neuer Schwerpunkt der städtischen Wirtschaftspolitik wurde der Bereich Forschung und Technologie. Heute gilt die Stadt Braunschweig als „Wissenschaftsstadt“ bzw. als Standort für viele international renommierte Forschungseinrichtungen und Hochtechnologiebetriebe. Mittlerweile wird in Braunschweig in ca. 250 Firmen des Hochtechnologie-Sektors und 27 Forschungseinrichtungen gearbeitet und geforscht und somit das Zukunftspotenzial der Region gesichert.

### **Braunschweig wichtigstes regionales Handelszentrum**



Abbildung 1: Fußgängerzone Braunschweig

Der wirtschaftliche Aufschwung Anfang der 90er Jahre stärkte insbesondere auch die Dienstleistungsbetriebe (u. a. Öffentliche Versicherung, VW Financial Services AG) sowie den Handel. Der bis heute mit Abstand höchste Einzelhan-

### **Braunschweig ist Kompetenzzentrum für verschiedene technische Bereiche.**



Abbildung 2: Niedersächsisches Forschungszentrum für Fahrzeugtechnik

### **Weitere Kompetenzfelder**

### **Arbeitslosenquote 2014 nur noch bei 6,8 %**

### **Positive Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten**

### **Viele Beschäftigte im Tertiären Sektor: ca. 78 % im Jahr 2014**

delsumsatz in der Region zeigt, dass die Innenstadt Braunschweigs als regionales Handelszentrum unangefochten Mittelpunkt der Region ist.

Braunschweig ist darüber hinaus Kompetenzzentrum für die Bereiche Mobilität und Verkehrstechnik (z. B. Siemens-Verkehrstechnik, Volkswagen, Forschungsflughafen Braunschweig), Biotechnologie (Helmholtz-Zentrum für Infektionsforschung), Finanzwirtschaft (z. B. Volkswagen Financial Services, Braunschweigische Landessparkasse, Volksbank BraWo), Maschinenbau sowie innovative Querschnittstechnologien wie Mechatronik, Photonik, Adaptronik, Mikrosystem oder Bioinformatik.

Darüber hinaus finden sich auch Schwerpunkte im Bereich der Gesundheitswirtschaft und der Kultur- und Kreativwirtschaft mit der Hochschule für bildende Künste in Braunschweig wieder. Insbesondere durch die TU Braunschweig mit ihrer dynamischen Entwicklung an interdisziplinären Schnittstellen bietet die Stadt ein großes und wachsendes Potenzial an Innovationen. Auch durch die starke Präsenz von Volkswagen in Stadt und Region wird diese Entwicklung befördert.

## **2.3 Arbeitsmarkt, Ausbildung und Qualifikation**

Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) in den Jahren 2002 bis 2005 auf über 14 % hatte Braunschweig in den Jahren danach einen jährlichen Rückgang zu verzeichnen. Im Jahr 2014 betrug die Arbeitslosenquote nur noch 6,8% (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen), was eine Gesamtzahl an Arbeitslosen von 9.174 Personen bedeutete.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entwickelte sich in den Jahren 2008 bis 2014 stetig nach oben. Von 109.214 Beschäftigten im Jahr 2008, über 112.912 in 2011 waren es im Jahr 2014 121.576 Beschäftigte. Bemerkenswert ist hierbei der hohe Anteil von knapp 78 % im Tertiären Sektor (94.426 Personen). Insbesondere ist dabei die hohe Anzahl der Beschäftigten von insgesamt 16.671 im Bereich der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen zu erwähnen.

Ein weiterer beachtenswerter Wert mit steigenden Zahlen sowie einer Gesamtzahl von 15.110 Beschäftigten ist das Gesundheits- und Sozialwesen.

Auch das Verarbeitende Gewerbe mit einem über die Jahre hinweg relativ stabilen Wert von zuletzt 20.974 Beschäftigten hat eine hohe Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Braunschweig.



### Kaum Trennung Arbeiten und Wohnen bis ins 19. Jahrhundert



Abbildung 1: Handwerk im Mittelalter



Abbildung 2: ehem. Jürgensbrauerei

### Gemengelage – Konflikte Wohnen/Arbeiten

## 3 Gewerbeflächen und Arbeitsstätten in Braunschweig

### 3.1 Historische Entwicklung der Gewerbeflächen

Bis Anfang des 19. Jahrhunderts gab es kaum eine Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten in Braunschweig. Erst die Entfestigung der Stadt zu Beginn des 19. Jahrhunderts eröffnete die Chance bzw. wurde es notwendig, das mittelalterliche kleinteilige Mischungsprinzip - Wohnen/Arbeiten auf einer Parzelle - zu verlassen und andere städtebauliche Formen zu finden.

Durch die damaligen Basisinnovationen (Dampfkraft und Eisenbahn) ergab sich erstmalig die Möglichkeit, größere Mengen an Gütern kostengünstig zu bewegen. Im Prozess der Industrialisierung ab etwa 1850 setzten sich rationellere Arbeitstechniken durch (größere Arbeitsteilung, Ersetzung von Menschen- durch maschinelle Kraft), die im Ergebnis zu größeren Arbeitsstätten führten. Betriebe waren auf die Eisenbahn als Transportmittel angewiesen. Folgerichtig siedelten die Betriebe sich an Eisenbahnlinien an, insbesondere an das 1886 eröffnete Ringgleis, das die Stadt umschloss.

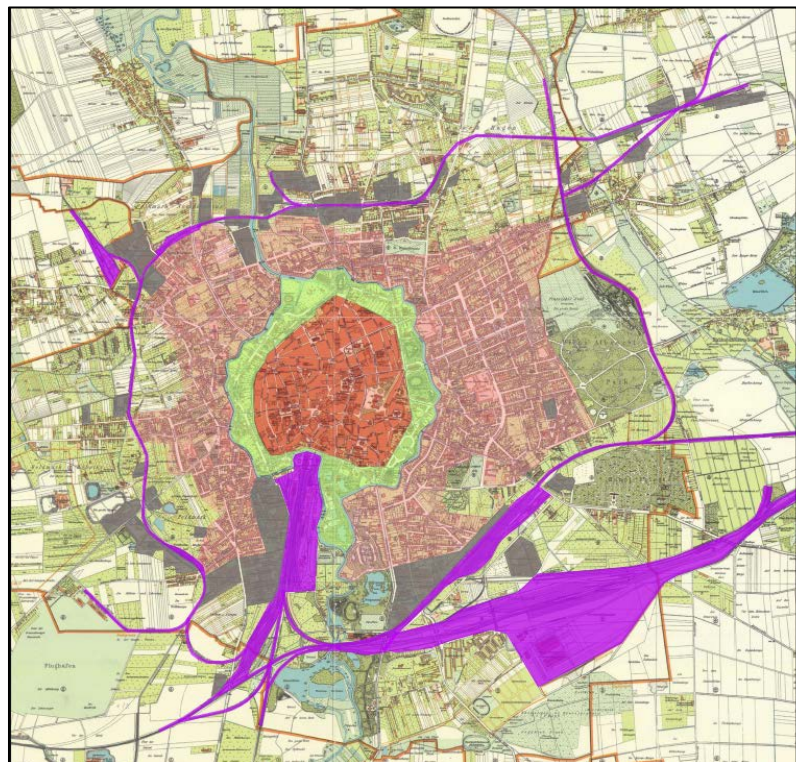


Abbildung 3: Ansiedlung von Gewerbebetrieben an Gleisanlagen im letzten Jahrhundert

Da in der Gründerzeit der Umweltschutzgedanke noch nicht existierte und die Arbeiter mangels Massenverkehrsmittel auf einen kurzen Weg zwischen Wohnung und Arbeitsstätte

### Neues Prinzip Funktions-trennung ab 1930er Jahren

angewiesen waren, wurden diese im Umfeld der Gleisanlagen oft direkt nebeneinander entwickelt, auch wenn der damalige Stadtentwicklungsplan von Ludwig Winter eigentlich die Ansiedlung von Wohnhäusern in den Ringgebieten vorsah. Erst in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts begann sich der Gedanke durchzusetzen, dass die Funktionen *Wohnen* und *Gewerbe* aufgrund der in Gemengelagen auftretenden gesundheitlichen Belastungen besser getrennt werden sollten. Der Gedanke des eigenständigen Gewerbegebietes war entstanden.

### Motorisierung und der Umweltschutz sorgen für Betriebsverlagerungen an den Rand der Stadt



Abbildung 4: Gewerbeflächen am Stadtrand

Seit den 1970er Jahren gerieten mit Aufkommen des Umweltschutzgedankens die Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe immer mehr in den Fokus der Kritik. Gleichzeitig gab es nun dank der weit verbreiteten individuellen Motorisierung die Möglichkeit, Wohn- und Industriegebiete räumlich voneinander zu trennen. 1986 wurde der Güterverkehr auf der Ringbahn eingestellt. Der Lkw hatte die Ringbahn als wichtigstes Transportmittel für gewerbliche Nutzungen abgelöst. Strenger werdende Umweltauflagen und wachsende Anwohnerbeschwerden auf der einen, Expansionswünsche, die vor Ort nicht mehr befriedigt werden konnten auf der anderen Seite führten und führen bis heute zu Betriebsverlagerungen – von innenstadtnahen Lagen in die neu geschaffenen Gewerbegebiete am Stadtrand entlang den Autobahnen, der nun wichtigsten verkehrlichen Infrastruktur.

### Braunschweig auf dem Weg zur Dienstleistungswirtschaft

Die Wirtschafts- bzw. Branchenentwicklung seit Beginn der Industrialisierung ist gekennzeichnet von einer immer größer werdenden Differenzierung, was für die Stadtentwicklung nicht ohne Folgen blieb. Neben klassischen Gewerbe- und Industriebetrieben etablierten sich die Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe, die forschen und nicht Produkte, sondern Ideen und Wissen produzieren. So unterschiedlich die Betriebszwecke sind, so unterschiedlich sind auch die Standortansprüche der einzelnen Branchen. Daraus erwächst die Verpflichtung der Stadt, im Rahmen der Daseinsvorsorge möglichst vielen Ansprüchen gerecht zu werden bzw. entsprechende Flächenangebote und Fördermechanismen vorzuhalten.

#### Typisierung von Gewerbegebieten

- **Arbeitsstätten in integrierten Lagen**  
(Freie Berufe, Handwerker, Dienstleister in Wohn- und Mischgebieten, Banken, Kultur- und Kreativwirtschaft)
- **Gründerzeitlich geprägte Gewerbe- und Industriegebiete**  
(Leitinfrastruktur Bahn)
- **Gewerbe- und Industriegebiete der Nachkriegszeit**  
(Leitinfrastruktur Autobahn)
- **Wissensbasierte Arbeitsstätten Forschung und Lehre (Universitäten, Forschungseinrichtungen)**  
(keine ausgeprägte Leitinfrastruktur)
- **Wissensbasierte Betriebe (Hochtechnologie, Dienstleister)** (unterschiedliche Leitinfrastrukturen, z. B. Flughafen für Avionikcluster, Nähe zu Forschungseinrichtungen)

### 3.2 Bisherige Flächenvorsorge, Wirtschaftsförderung und Liegenschaftspolitik der Stadt Braunschweig

#### Strategischer Gesamtansatz Wirtschaftsförderung in den 70er und 80er Jahren

Die Stadt Braunschweig hat in den 70er und 80er Jahren im Themenfeld „Wirtschaftsförderung“ einen strategischen Gesamtansatz verfolgt. In der Übersicht entstanden folgende zusammenfassende Planwerke:

#### Planwerke

Wirtschaftsförderungsplan, Bestandsaufnahme Wirtschaftsstruktur und Standortanalyse	1972
Wirtschaftsförderungsplan, Arbeitsmarkt- und Industrieanalyse	1973
Wirtschaftsförderungsplan, Zielkonzept	1977
Zielkonzept Wirtschaftsförderung 1. Fortschreibung	1978
Zielkonzept Wirtschaftsförderung 2. Fortschreibung	1981
Zielkonzept Wirtschaftsförderung 3. Fortschreibung	1985

Kennzeichnend für die damaligen Prozesse waren umfangreiche Analysen in den Themenfeldern „Arbeitsplatzangebot“, „Wohn- und Standortbedingungen“, „Technische Infrastruktur“ und „Verkehr“. Eine interdisziplinäre stadtinterne Arbeitsgruppe sorgte für das auf Fortschreibung angelegte Berichtswesen bzw. Fortschreibungen des Konzeptes. Im Zielkonzept Wirtschaftsförderung wurden folgende Handlungsfelder der Wirtschaftsförderung thematisiert:

#### Themenfelder Wirtschaftsförderungskonzept

Grundstückspolitik
Planungspolitik
Infrastrukturpolitik
Ausbildung, Qualifizierung
Wohnungssituation
Öffentlichkeitsarbeit
Akquisition

Die o. g. Planwerke bilden bis heute die Grundlage im Handlungsfeld Wirtschaftsförderung.

#### Derzeitiges System der Wirtschaftsförderung

#### Interdisziplinär arbeitende verwaltungsinterne „Arbeitsgruppe Wirtschaftsförderung“

Zentraler Ansprechpartner für Betriebe in Braunschweig ist die städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft Braunschweig Zukunft GmbH. (Flächen-) Anfragen von Betrieben werden von der Gesellschaft als Schnittstelle zur Verwaltung aufgenommen und als Berater bearbeitet. Um schnelle Antworten auf besonders wichtige, bedeutsame und eilige Themen sicherstellen zu können, werden diese in die interdisziplinär besetzte verwaltungsinterne Arbeitsgruppe „Wirt-

schaftsförderung“ eingebracht, Handlungsansätze und das Verwaltungshandeln zeitnah abgestimmt.

### Monitoring Liegenschaft

### Monitoring Stadtplanung

### Anlass bezogene Vorlagen, adressiert an die Politik zu strategischen Fragen

Der Fachbereich Finanzen der Stadt Braunschweig führt Statistiken zu den verkauften städtischen Gewerbegrundstücken, gegliedert nach „Größe der Grundstücke“, „Anlass“ (Betriebsverlagerung/Neuansiedlung) und „Branchen“. Der Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz erstellt gesamtstädtische Übersichtskarten, aus denen hervorgeht, wo neue Gewerbe-/Industriegebiete geplant sind bzw. wo in vorhandenen neueren Gebieten noch Flächenreserven vorhanden sind. Die politischen Gremien werden laufend über die genannten Sachverhalte informiert.

Die Aufgaben der mit Wirtschaftsförderung befassten Dienststellen der Stadt stellen sich im Überblick folgendermaßen dar

### Aufgabenwahrnehmung im Zusammenhang „Wirtschaftsförderung“ heute

#### Wirtschaftsförderung

- Beratung (Standort, Förderung, Existenzgründung, Bestandspflege, Gewerbeflächen)
- Schnitt- und Clearingstelle zur Verwaltung Genehmigungsmanagement
- Technologietransfer und Innovationsförderung
- Clustermanagement und Netzwerkarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit

#### Liegenschaften GGB

- Ankauf von Flächen für zukünftige Gewerbe-/Industriegebiete und Ausgleichsflächen
- Verkauf von gewerblichen Bauflächen
- Monitoring Verkauf (Statistische Erfassung und Aufbereitung der Verkaufsfälle)

#### Planung

- Flächenvorsorge (Durchführung von Bauleitplanverfahren für Gewerbe-/Industriegebiete)
- Übersichtskarten (vorhandene/geplante Gewerbegebiete, Baulandreserven)

### 3.3 Wirtschaftsrelevante Infrastruktur

#### Straßenverkehr



Abbildung 5: A 2

#### Schienerverkehr

Nach der Wiedervereinigung 1990 hat sich die Lage Braunschweigs entscheidend verbessert: statt eines Zonenrandgebietes befindet sich Braunschweig heute in einer zentralen Lage in Europa. Die Planung für den weiteren Ausbau der A 39 ist für alle 7 Abschnitte der Trasse eingeleitet. Damit ist neben der tragfähigen Ost-West-Verbindung der A 2 zukünftig auch eine weitere Verbesserung in der Nord-Süd-Verbindung in Aussicht.

Was den Schienenverkehr angeht war der Bau der Schnellbahnstrecke Berlin-Hannover eine entscheidende Maßnahme. Seit 1993 ist Braunschweig an das ICE-Netz angeschlossen. Der zweispurige Ausbau der sog. Weddeler Schleife würde entscheidend dazu beitragen, einen größeren Teil der Pendler zwischen Braunschweig und Wolfsburg auf die Schiene zu bringen. Hier muss die Stadt auf kurzfristige Realisierung hinwirken, ebenso auf eine Verbesserung des Regionalbahnnetzes (z.B. neue Haltepunkte Weststadt, Bienrode und Leiferde) und eine bedarfsgerechte Taktfrequenz (z.B. in der Relation Richtung Gifhorn/Uelzen).

#### Luftverkehr



Abbildung 6: Flughafen Braunschweig-Wolfsburg

Mit dem Braunschweiger Flughafen ist eine entscheidende infrastrukturelle Voraussetzung für international agierende Forschungs- und Wissenschaftsinstitutionen sowie für Wirtschaftsunternehmen gegeben.

Braunschweig hat mit dem Mittellandkanal unmittelbaren Anschluss an das Bundeswasserstraßennetz. Der Braunschweiger Binnenhafen verfügt neben dem Hafenbecken u. a. über zwei Parallelhäfen, sieben Krananlagen, eine Hafenbahn und eine trimodale Containerumschlaganlage auf einer Fläche von rund 63 ha. Der Hafen ist allseitig von (meist gewerblicher) Bebauung umgeben. Entwicklungsmöglichkeiten können sich deswegen nur durch Nutzungsintensivierung der vorhandenen Hafenflächen ergeben.

#### Wasserstraßenverkehr und Hafen



Abbildung 7: Braunschweiger Hafen

Im Hafen werden jährlich rund 1 Mio. Tonnen unterschiedlicher Güter umgeschlagen. Der Containerhafen hat das größte Wachstumspotenzial. Deutschlandweit wird laut der 2014 veröffentlichten Seeverkehrsprognose das Güteraufkommen auf den Wasserstraßen bis 2030 um 52 % steigen. Die Hafenbetriebsgesellschaft erwartet auch für Braunschweig zunehmende Umschlagszahlen.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Hafens Braunschweig ist eine Verbesserung überregionaler Verkehrsinfrastrukturprojekte wichtig. Dazu zählen insbesondere ein zusätzliches Abstiegsbauwerk im Elbeseitenkanal in Lüneburg, der zweigleisige Ausbau der Weddeler Schleife und die technische Aufrüstung der Nordkurve zwischen Gliesmarode und Rühme in der Zufahrt zum Hafen Braunschweig.

## Regionale Bildungs- und Wissenschaftslandschaft



Abbildung 8: Technische Universität

Die Regionale Bildungs- und Wissenschaftslandschaft ist durch eine Vielzahl öffentlicher und privater Wissenschafts- und Bildungseinrichtungen gekennzeichnet, die nachweislich sehr viele Menschen aus dem In- und Ausland in die Stadt bringen. So verzeichnet z. B. die Technische Universität mit ca. 18.500 Studierenden derzeit ein Allzeithoch. Hierzu kommen ca. 1.000 Studierende der Hochschule für Bildende Künste in Braunschweig. Mit dem Haus der Wissenschaft, der städtischen Braunschweig Zukunft GmbH, der TU und die ForschungsRegion Braunschweig gibt es Institutionen, die an der Vernetzung der Einrichtungen arbeiten.

## Breitbandnetz

Die Entwicklung des Breitbandnetzes ist im Vergleich zum Umland weit fortgeschritten, aber noch nicht abgeschlossen. Ein zu langsames Breitbandnetz stellt heute für viele Betriebe noch immer ein Problem dar. Hieran muss weiter intensiv gearbeitet werden, um auch bei diesem wichtigen und nach wie vor immer noch weiter an Bedeutung gewinnenden Standortfaktor bessere Bedingungen für die Unternehmen zu bieten.

## Weiche Faktoren

Braunschweig verfügt mit seiner kompakten Dichte und der daraus resultierenden hohen Urbanität, dem attraktiven Einzelhandel, der historischen Innenstadt, dem vielfältigen kulturellen Angebot, guten Sport- und Freizeitmöglichkeiten und den attraktiven Parkanlagen und Grünflächen über eine hohe Qualität der weichen Standortfaktoren. Der aktuell angespannte Wohnungsmarkt stellt die Stadt vor die Herausforderung, durch aktive Baulandpolitik auch in diesem wichtigen Feld dafür Sorge zu tragen, dass Braunschweig für Hinzuziehende attraktiv bleibt.

## Fazit

**Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die für die erfolgreiche Akquisition von Betrieben heutzutage notwendige attraktive Infrastruktur in Braunschweig nahezu vollständig vorhanden und die Stadt somit ein Standort mit großem Zukunftspotenzial ist.**

## Gewerbeflächen sind in Braunschweig derzeit knapp

### 3.4 Gewerbeflächen Angebot und Nachfrage

Die aktuelle Situation hinsichtlich (städtischer) Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet Braunschweig stellt sich mittlerweile als zunehmend problematisch dar. Bedingt durch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken in den letzten Jahren und die Umsiedlung eines Hightech-Unternehmens innerhalb des Stadtgebietes mit einer Fläche von fast 8 ha gibt es nur noch wenige kommunale Restflächen für die freie Vermarktung. Auch aufgrund des aktuell nach wie vor sehr niedrigen Zinsniveaus erreichen die Wirtschaftsförderung regelmäßig Flächenanfragen von Unternehmen. Etliche dieser Gesuche können momentan aber aus den vorgenannten Gründen nicht sofort bedient werden, sondern werden vielfach auf entsprechende Wartelisten gesetzt. Eine gezielte Ansiedlungssteuerung mit Blick auf Branchen, Betriebsgröße und

Art der Nutzung ist derzeit nicht gegeben, für die zukünftige gesamtstädtische Entwicklung aber unumgänglich.

**Kleinteiligere Flächen-  
nachfrage, Mittelstand ist  
wichtigste Nachfrage-  
gruppe**

Insgesamt ist in Braunschweig die Flächennachfrage nach wie vor hoch, allerdings in den letzten Jahren auch deutlich kleinteiliger geworden. Nur noch im Ausnahmefall suchen Großunternehmen neue Standorte. Großansiedlungen mit hohem Flächenbedarf kommen (Ausnahme Logistik) nur noch etwa alle ca. 5 bis 10 Jahre vor. Der Mittelstand bzw. die kleinen und mittleren Unternehmen sind somit die wichtigste Nachfragegruppe in Braunschweig, insbesondere Bestandsunternehmen am Standort.

**Gefragte Flächengrößen:  
2.000 bis 10.000 m<sup>2</sup>**

Die nachgefragten Flächengrößen bewegen sich schwerpunktmäßig i. d. R. zwischen ca. 2.000 und 10.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt kommen ca. 80 % bis 90 % der Nachfragen nach Gewerbeflächen aus dem Stadtgebiet und dem Umland von Braunschweig. Viele Mittelständler sind in Braunschweig und der Region verwurzelt und wechseln deshalb nur ungern den Standort, selbst wenn woanders höhere Fördergelder und günstige Flächen locken. Teilweise werden sogar nur bestimmte Stadtteile bevorzugt.

**80% bis 90 % der Nachfrage  
stammt aus Braunschweig**

**Derzeit nur noch 2 ha  
Gewerbeflächen frei  
verfügbar**

Für die Bestandsentwicklung prosperierender, lokal ansässiger Unternehmen ist daher die Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen eine Grundvoraussetzung. Für diese wichtige Nachfragegruppe sind auch in Zukunft ausreichend qualifizierte Standorte und Flächen auszuweisen. Wichtigster Anlass für die Aufstellung dieses Gewerbeflächenkonzeptes ist die Tatsache, dass dem Markt in Braunschweig kaum noch verfügbare, nutzungsbereite Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Mit Stand September 2015 beläuft sich die Größe der zur Bebauung freigegebenen städtischen Gewerbeflächen insgesamt auf ca. 78 ha. Davon stehen dem Markt derzeit allerdings nur ca. 2 ha frei zur Verfügung. Etwa 52 ha sind an Nutzungsoptionen (Reservierungen) gebunden, die Investoren von der Stadt zugesichert wurden. Die Vergabe von weiteren ca. 24 ha ist an die Erfüllung von Förderkriterien im Umfeld des Forschungsflughafens gebunden. Wird für die Zukunft ein vergleichbarer Flächenbedarf wie in den vergangenen Jahren angenommen, reichen die verbliebenen Flächenreserven für industrielle bzw. gewerbliche Nutzungen voraussichtlich für weniger als ein Jahr.

**52 ha durch unbefristete  
Optionen gebunden**

**24 ha an die Förderkriterien  
gebunden (flughafenaffin)**

**Bisherige Flächenvorsorgepolitik/Gewerbeflächenentwicklung  
der Stadt Braunschweig, Nachfrage und Flächenbedarfe**

**Keine tragfähige  
Prognosemethoden**

Anders als bei Wohnbauflächen gibt es keine verlässlichen Prognosemethoden zur Bestimmung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs. Die Stadt Braunschweig hat die Flächenvorhaltung in den 1990er Jahren daher an den durchschnittlichen Bedarfen der vorausgegangenen Jahre von ca. 10 ha pro Jahr ausgerichtet. Um diesem Ziel zu entsprechen, wurden, neben kleineren Gewerbegebieten, seitdem die beiden große Gewerbegebiete Hansestraße-West (ca. 117 ha) und Waller See (ca. 64 ha) planerisch zur Rechtskraft und an den Markt gebracht. In Fortsetzung dieser strategischen Flächenvorsorgepolitik war in

**Durchschnittliche  
Nachfrage als Richtgröße:  
10 ha/a in den 90er Jahren**

### Planungen für Rünigen West 2011 eingestellt

Rünigen-West (36 ha) ein weiteres Gebiet vorgesehen. Aufgrund von Widerständen aus den benachbarten Ortsteilen wurden die Planungen 2011 eingestellt. Die Aufstellungsbeschlüsse zu den bereits laufenden Bauleitplanverfahren wurden zurückgenommen. Die Neuentwicklung größerer zusammenhängender Gewerbeflächen ist damit bis heute zum Erliegen gekommen. Derzeit werden nur noch die rechtskräftigen Bestandsflächen weiter erschlossen und vermarktet.

### Schwankende Nachfrage nach Gewerbeflächen 1988 bis 2013

Die Gewerbeflächennachfrage war in Braunschweig von 1988 bis 2013 starken Schwankungen unterworfen. In der jüngeren Vergangenheit seit 2005 wurden im Schnitt ca. 6 bis 8 ha städtischer Gewerbeflächen veräußert. Anlass des Erwerbs sind weit überwiegend die Erweiterung bestehender Betriebe bzw. der Standortwechsel innerhalb Braunschweigs (insg. ca. 80 %). Für Neuansiedlung bzw. Neugründung wurden lediglich 17 % der veräußerten Flächen beansprucht. Nachgefragt werden vor allem Flächen unter 5.000 m<sup>2</sup> (1996-2013: 93 von 152 Fällen).

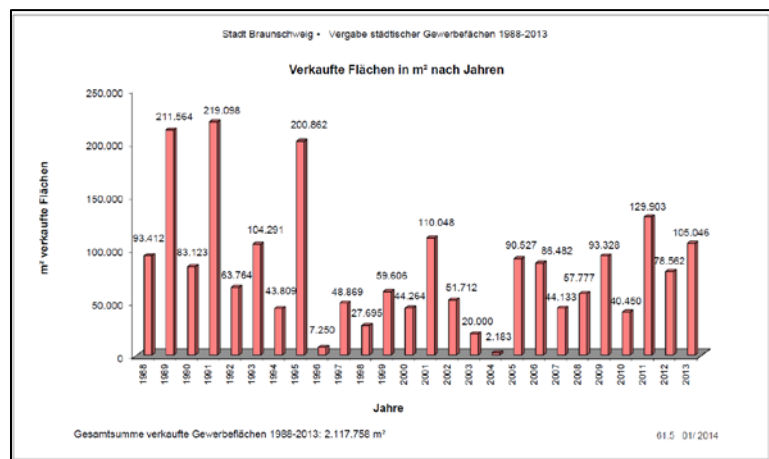


Abbildung 9: Verkaufte Flächen in m<sup>2</sup> nach Jahren

### Flächenreserven und -potenziale sowie Handlungsdruck nach Nachfragetypen

#### Flächen für Industriebetriebe

→ Bestandsreserven: Das Gebiet Waller See verfügt in Teilbereichen über Industrieflächen (GI), die jedoch über Flächenreservierungen gebunden sind.

### Größtes Flächenpotenzial: Bereich Stiddien Beddingen: 150 ha

→ Flächenpotenziale: Größtes Flächenpotenzial ist eine im Südwesten des Stadtgebietes bislang nicht bebaute und nicht beplante ca.150 ha große Fläche bei Stiddien. Im Flächennutzungsplan ist hier eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche ist allerdings nur über das Stadtgebiet von Salzgitter wirtschaftlich sinnvoll zu erschließen. Entsprechende Gespräche zwischen beiden Städten über die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets Stiddien-Beddingen sollen wieder aufgenommen werden. Da bei der Neuplanung von Industriegebieten aus Immissionsschutzgründen ein größerer Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung eingehalten werden muss (Größenordnung mindestens 500 m), gibt es praktisch



keine weiteren Bereiche in Braunschweig in vergleichbarer Größenordnung, die sich für neue Industriegebiete eignen.

→ Handlungsdruck: Frei verfügbare, baureife Bauflächen für Industriebetriebe sind derzeit unzureichend vorhanden. Es müssen daher weitere Flächen ausgewiesen werden.

#### Flächen für Gewerbebetriebe

→ Bestandsreserven: Größere städtische gewerbliche Bauflächen sind nur noch in den Gebieten Waller See und Rautheim-Nord vorhanden. Die größten Baulandreserven in Höhe von 33 ha liegen im Gewerbe- und Industriegebiet Waller See, die allerdings größtenteils reserviert sind. Insgesamt belaufen sich die frei verfügbaren Flächenreserven der Stadt Braunschweig in Waller See und Rautheim-Nord auf ca. 3 ha.

#### Flächenreserven in städtischen Gewerbegebieten

Stand: 11.11.2015	Gesamtfläche	verkauft	Freie städt. Flächen	Davon reserviert	Rest
Rautheim-Nord	21,18	19,20	1,98	0,77	1,21
Hansestraße-West	117,40	102,30	17,10	17,10	0,00
Kralenriede-Ost	6,40	1,18	5,22	0,00	5,22
Waller See, 1.BA	25,68	23,23	2,38	1,9	0,48
Waller See, 2. BA	38,00	4,96	33,04	33,04	0,00
Braunstraße-Süd	9,00	9,00	0,00	0,00	0,00
Forschungsflughafen-Nordwest	7,60	0,00	7,60	0,00	7,60
Forschungsflughafen-West	13,3	2,10	11,20	1,00	10,20
<b>Insgesamt</b>	<b>238,56</b>	<b>161,97</b>	<b>78,52</b>	<b>53,81</b>	<b>24,71</b>

Abbildung 10: Flächenreserven in städtischen Gewerbegebieten, alle Angaben in ha netto

#### Konversionsflächen bieten Flächenpotenziale

→ Flächenpotenziale: Es gibt in der Stadt Braunschweig mehrere große Konversionsflächen, die teilweise seit mehr als zehn Jahren brachliegen und für die noch keine tragfähigen Nutzungskonzepte vorhanden sind. Hierzu gehört u.a. das ehem. Eisenbahnausbesserungswerk. Erweiterungen bzw. Neuentwicklungen von Gewerbegebieten sind außerdem u.a. an den Standorten Wenden-West, Ölper-Kreuz-Nord (bislang nicht beplant), Peterskamp-Süd sowie Stiddien-Beddingen möglich. Die Gebiete stehen für jeweils eigene Qualitäten und Nutzungspotenziale; teilweise wurden bereits erste Planungsschritte für die Schaffung von Baurecht unternommen.

→ Handlungsdruck: Wird für die Zukunft ein vergleichbarer Flächenbedarf wie in den vergangenen Jahren angenommen, reichen die verbleibenden Flächenreserven voraussichtlich weniger als ein Jahr. Es müssen daher weitere Flächen ausgewiesen werden.

#### Flächen für Hochtechnologiebetriebe

→ Bestandsreserven: Braunschweig verfügt über mehrere erfolgreiche Cluster im Bereich der Hochtechnologie. Das bedeutendste Cluster befindet sich im Bereich des Forschungs-

### **Mehrere bestehende erfolgreiche Cluster für Hochtechnologie**

flughafens. Die Stadt Braunschweig hat um den Flughafen zwei Sondergebiete ausgewiesen (Forschungsflughafen-Nordwest, Forschungsflughafen-West) und ein Gewerbegebiet (Kralenriede-Ost) in denen technologieorientierte Unternehmen und Behörden aus den Bereichen Luft- und Raumfahrt sowie der Verkehrstechnik angesiedelt werden sollen.

### **Kein Handlungsdruck für flughafenaffine Betriebe**

Die Gebiete verfügen insgesamt noch über ca. 24 ha verfügbare Baulandreserven, so dass für dieses Nachfragesegment kein Flächenengpass absehbar ist.

→ Flächenpotenziale: Für hochwertige Gewerbenutzungen eignen sich generell sowohl die innenstadtnahen Konversionsflächen des ehem. Eisenbahnausbesserungswerks sowie der ehem. Heinrich-der-Löwe-Kaserne, aber auch andere Standorte im Umfeld des Ringgleises bzw. im räumlichen Anschluss bzw. Zusammenhang mit bestehenden Forschungs- oder universitären Einrichtungen.

→ Handlungsdruck: Für flughafenaffine Betriebe bzw. Forschungseinrichtungen besteht kein Handlungsdruck. Ansiedlungsmöglichkeiten für andere Hochtechnologiebetriebe müssen aktiv von der Stadt geschaffen werden.

### Flächen für Forschungs- und Hochschuleinrichtungen

### **Umfangreiche Flächenreserven für Forschungseinrichtungen und die Technische Universität**

→ Flächenreserven: Im Flächennutzungsplan sind umfangreiche Flächen für die großen Forschungseinrichtungen (DLR, PTB, Von-Thünen-Institut, Julius-Kühn-Institut, Helmholtz-Zentrum für Infektionsforschung) dargestellt. Flächenengpässe diesbezüglich sind seit Jahrzehnten nicht aufgetreten. Nordöstlich der Innenstadt, zu großen Teilen integriert in die gründerzeitliche Bebauung, befinden sich die Flächen der Technischen Universität (TU) Braunschweig. Auch hier sind im Flächennutzungsplan weitreichende Sonderbauflächen dargestellt, von denen weite Bereiche von der TU bis heute nicht in Anspruch genommen wurden.

→ Flächenpotenziale: Derzeit nicht benötigt.

→ Handlungsdruck: gering. Mittelfristig sollten die zukünftigen Flächenbedarfe dieser für die Stadt wichtigen Forschungseinrichtungen geprüft und entsprechend im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Die TU hat ein Entwicklungskonzept vorgelegt, das im Wesentlichen Entwicklungsmöglichkeiten im derzeitigen Flächenbestand beschreibt. Das Konzept hat bis dato noch keine Verbindlichkeit erlangt.

### Flächen für Dienstleistungsbetriebe/Büros

→ Flächenreserven: Das Cluster "Finanzdienstleistungen" an der Gifhorner Straße hat sich in den letzten Jahren mit einer hohen Dynamik entwickelt (Kern ist VW Financial mit rd. 6.000 Mitarbeitern). Im sogenannten ARTmax-Zentrum an der Frankfurter Straße hat ein privater Entwickler um das Bau-

denkmal der ehem. Zuckerraffinerie ein Zentrum für Medien & Design entwickelt. Im Umfeld der Industriedenkmäler der so-

## Übersicht Flächenpotenziale

### Flächenpotenziale

#### Arbeitsstätten in integrierten Lagen

- Innenstadt
- Westliche Innenstadt
- Nordstadt
- Ringgleisgürtel
- Otto-von-Guericke Straße

#### Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete

- Bestandsergänzung, Nutzungsintensivierung, Neunutzung

#### Potenzielle Gewerbe- und Industriegebiete

- Ausbesserungswerk
- Stiddien/Beddingen
- Ölper Kreuz
- Wenden-West
- Peterskamp-Süd
- Ölper Kreuz-Nord
- Rünigen-West
- Wendebrück-Süd
- Stöckheim-Südost
- Altstandorte ehem. großflächiger EZH

#### Wissensbasierte Arbeitsstätten Forschung und Lehre (Universitäten, Forschungseinrichtungen)

- Nutzungsintensivierung vorhandener Flächen

#### Wissensbasierte Betriebe (Hochtechnologie, Dienstleister, Büros)

- Erweiterungsflächen im Bereich und Umfeld der Forschungscampi
- Aufwertung DIBAG-Gelände Kralenriede
- Heinrich-der-Löwe-Kaserne
- Ausbesserungswerk
- Harz und Heide Gelände
- Ehem. Praktiker Hans-Sommer-Straße
- Nachnutzung ehemaliger Industriestandorte im Ringgleisgürtel (z.B. Roggenmühle, Schimmelhof)
- Große Stadteinfahrten (Büros)
- Bahnhofsumfeld (Büros)
- Stöckheim- Südost

nannten "Roggenmühle" an der A 391 und der Jürgens-Brauerei östlich der Hamburger Straße expandieren ebenfalls Dienstleistungs- und Bürozentren. Im Bereich des Bahnhofs und des Heinrich-Büssing-Rings findet sich ein weiterer Schwerpunkt (Ringcenter, Atrium-Bummel-Center, BraWoPark). Im Zuge des Ausbaus des BraWoParkes entsteht ein weiterer Büroturm. Des Weiteren gibt es in den meisten bestehenden Gewerbegebieten die Möglichkeit, auch Büronutzungen anzusiedeln.

**Bisher keine spezielle  
Flächenvorsorge der Stadt  
für Dienstleistungsbetriebe**

→ Flächenpotenziale: Teilbereiche der ehem. Heinrich-der-Löwe-Kaserne und des ehem. Eisenbahnausbesserungswerks, das städtische Harz-und-Heide-Gelände sowie die seit Jahren zwar vermieteten aber größtenteils ungenutzten Industriehallen auf dem ehem. Gelände der MIAG im Nordwestlichen Ringgebiet bieten Raum für Neuansiedlungen von Betrieben bzw. auch Wohnungen. Perspektivisch bietet sich an, den vorhandenen Forschungsstandort im Bereich Stöckheim-Südost bei Bedarf nach Süden zu erweitern.

→ Handlungsdruck: Eine eigenständige Flächenvorsorge für Dienstleistungsbetriebe wurde in der Vergangenheit nicht betrieben. Gegenüber der Stadt wurden in der Vergangenheit nur selten entsprechende Bedarfe artikuliert.

## 4 Konzept

### 4.1 Flächenbedarfe und Ansiedlungsziele

#### Gewerbeflächenbedarf kaum prognostizierbar

Wie dargelegt ist kaum seriös zu prognostizieren, wieviel Gewerbeflächen zukünftig gebraucht werden. Das liegt ganz wesentlich an den wirtschaftlichen übergeordneten Rahmenbedingungen – Konjunktur, Zinsentwicklung, Technologieentwicklung, Regulierung des Handels durch transnationale Abkommen etc., die über einen längeren Zeitraum nicht vorhersehbar sind. Anhaltspunkt ist deswegen der Flächenverbrauch der letzten Jahre.

#### Doppelstrategie: Schwerpunkt Innenentwicklung, dennoch Ausweisung traditioneller Gewerbegebiete

Bei der Ableitung quantitativer Ziele finden zwei wesentliche Überlegungen Berücksichtigung. Erstens: Braunschweig legt in Zukunft den Schwerpunkt auf die Entwicklung urbaner, gemischter Entwicklungsgebiete, vornehmlich für wissensbasierte Betriebe (Hochtechnologie, Dienstleister). Zweitens: Das Oberzentrum Braunschweig kann in Anbetracht der begrenzten Flächenkapazitäten nicht allen Ansiedlungswünschen von Betrieben nachkommen. Als Lösung bietet sich hier eine stärkere regionale Aufgabenwahrnehmung an.

#### Regionale Aufgabenteilung

Konkret könnte das bedeuten, dass ein weiteres interkommunales Gewerbe- bzw. Industriegebiet, z. B. mit Salzgitter entwickelt wird, um auch Industrie- und produzierenden Betrieben in der Region eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten. Daneben weist Braunschweig aber weiterhin in integrierten Lagen der Stadt Gewerbegebiete für unterschiedliche Ansprüche aus, mit dem Ziel ein möglichst breit gefächertes Flächenangebot vorzuhalten.

#### Qualitatives Ziel: Flächenangebote für unterschiedliche Ansprüche als Stadt vorhalten

Schwer zu greifen ist, wie hoch der zukünftige Flächenbedarf der vorhandenen universitären bzw. der Forschungseinrichtungen ist. Laut dem von der TU erarbeiteten Strukturkonzept „Campus Stadt“ (2015) wird sich die weitere bauliche Entwicklung der TU im Bestand organisieren lassen.

#### Quantitative Ziele

##### Quantitative Ziele bis 2030

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| - <b>Gewerbegebiete traditioneller Prägung</b><br>für große (Industrie)betriebe,<br>Produzierendes Gewerbe  | 30 ha                      |
| - <b>Gewerbegebiete traditioneller Prägung</b><br>für kleine und mittelgroße Betriebe   | 50 ha                      |
| - <b>Wissensbasierte Betriebe</b> (Hochtechnologie,<br>Dienstleister)   | 50 ha                      |
| - <b>Erneuerung integrierter Standorte für Kultur-<br/>und Kreativwirtschaft etc. am Innenstadtrand<br/>und Ringgebiete</b>                       | keine<br>Angabe<br>möglich |
| - <b>Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene<br/>universitäre und Forschungseinrichtungen</b><br>(dauerhafte Freihaltung im Flächennutzungsplan) | keine<br>Angabe<br>möglich |

Daneben sind in integrierten, gemischt genutzten Lagen An siedlungsmöglichkeiten für die Kreativwirtschaft vorzuhalten.

Die Großwohngebiete der 60er und 70er Jahre, Weststadt, Schwarzer Berg, und Heidberg, sind stark monofunktional auf das Wohnen konzipiert und auch so entwickelt worden. Perspektivisch soll hier – gerade auch im Zug von Stadterneuerungsprozessen – integriert in die Wohnlagen kleinere personenbezogene Produktions- und Dienstleistungsbe triebe aktiv gefördert und entwickelt werden, um dem Ideal der gemischten Stadt näher zu kommen.

## 4.2 Flächenkonzept und Infrastrukturentwicklung

### Strategische Ziele

#### Strategische Ziele bis 2030

##### Allgemeine Ziele

- **Doppelstrategie: Sowohl Realisierung urbaner gemischt genutzter Standorte für wissensbasierte Betriebe (1. Priorität) als auch Ausweisung von Gewerbegebieten in Randlagen der Stadt für Clusterbildung (2. Priorität).**
- Der Nachfrage entsprechend **weit aufgefächertes städtisches Angebot** an Gewerbeflächen bzw. An siedlungsmöglichkeiten
- Angebotsplanung und „**Erschließung auf Vorrat**“ bei traditionellen, produktionsorientierten Gewerbe- und Industriegebieten
- Minimierung des Flächenverbrauches: **Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung.**
- **Wohnen, Einzelhandel und Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.**

##### Ziele Neuansiedlung

- **Vermehrte Flächenangebote im Süden des Stadtgebietes** zur Verminderung des derzeitigen Ungleichgewichtes
- **Planungsgrundsätze für neue produktionsorientierte Gewerbegebiete:**
  - Vermeidung von Erschließungsverkehren durch Wohngebiete
  - direkte Anbindung der Erschließungsverkehre an das übergeordnete Netz
  - großflächige, konzentrierte Anordnung von Flächen - möglichst gebündelt entlang lärmvorbelasteter Flächen (Verminderung der Gebietsemission)
  - ausreichender Abstand zu vorhandener Wohnbebauung
  - Minimierung des Flächenverbrauches (insbesondere durch Nutzung von Konversionsflächen)
- Ansiedlungen von Betrieben **mit vielen Arbeitsplätzen pro Fläche** haben Vorrang.

## Strategische Ziele

### Strategische Ziele bis 2030

#### Ziele Bestandsentwicklung

- **Minimierung der Konfliktlagen bei bestehenden Gewerbegebieten/Gemengelagen:** nur die notwendigsten Erweiterungsmöglichkeiten nutzen, Entflechtung der verkehrlichen Erschließung, nach Möglichkeit Verlagerung von problematischen Betrieben
- **Nutzungsintensivierung von Bestandsgebieten, Clusterbildung**
- **Ggf. Aufgabe/Änderung besonders konfliktträchtiger Standorte und Umnutzung zu Wohnzwecken,** sofern angemessene Ersatzstandorte angeboten werden können.

#### Ziele Infrastruktur

- **Ausbau des Breitbandnetzes, Ausbau der Weddeler Schleife**

## Ausweisung traditioneller Gewerbegebiete

### Strategische Ziele, Flächenkonzept für Gewerbe- und Industriegebiete

Für die Neu- und vor allem auch Umsiedlung ansässiger Betriebe wird es notwendig sein, in integrierten, verkehrlich gut angebundenen Lagen der Stadt konventionelle Gewerbegebiete in städtischer Regie und Eigentum planungsrechtlich vorzubereiten, zu erschließen und die einzelnen Grundstücke zu marktüblichen Preisen an geeignete Betriebe zu veräußern.

## Qualitatives Ziel: Flächenangebote für unterschiedliche Ansprüche als Stadt vorhalten

Bei der Ausweisung traditioneller Gewerbegebiete sind die nachfolgenden strategischen Leitlinien die Richtschnur für Entscheidungen. Die Ausweisung von neuen Gebieten muss den unterschiedlichen Ansprüchen der Betriebe hinsichtlich Emissionsverhalten, Größenstruktur und Branchenzugehörigkeit Rechnung tragen. Die Stadt strebt an, bei den Grundstücksverkäufen an die einzelnen Betriebe auch großzügige Spielräume für künftige Entwicklungen zu berücksichtigen. Es muss aber in Anbetracht der kostengünstigen Grundstückspreise verhindert werden, dass zu große Grundstücke verkauft werden, die von den Betrieben dann nicht bestimmungsgemäß genutzt werden (z. B. Abstellplätze für Wohnwagen).

## Angebotsplanung und „Erschließung auf Vorrat“ bei traditionellen Gewerbegebieten

Für die traditionellen produktionsorientierten Gewerbe- und Industriegebiete in Stadtrandlagen empfiehlt es sich, großzügig Planungsrecht zu schaffen und zu erschließen. Auf der anderen Seite ändern sich die Ansprüche an die Planung – anders als bei Wohngebieten – nicht in kurzer Zeit. Die Nachfrager von gewerblichem Bauland erwarten in der Regel, nach ihrer Standortentscheidung unverzüglich mit dem

Bau beginnen zu können. Auch deswegen ist „Erschließung auf Vorrat“ notwendig.

In der Vergangenheit hat sich bewährt, große Gebiete wie *Hansestraße* oder *Waller See* auszuplanen und auf Vorrat zu erschließen. Bewährt hat sich auch, im Bebauungsplan ein nicht zu engmaschiges Erschließungsnetz festzulegen, da die Größe der Betriebe stark schwankt. Für den Fall, dass doch ein engmaschigeres Erschließungsnetz benötigt wird, kann dies in der Regel ohne zeitaufwändige Planänderungsverfahren realisiert werden.

### **Mehr Gewerbegebiete im Süden der Stadt**

Betrachtet man die Verteilung der Gewerbe- und Industriegebiete in der Stadt, zeigt sich ein Ungleichgewicht: Die meisten Gebiete finden sich im nördlichen Stadtbereich. Strategisches Ziel ist, vermehrt auch im Süden der Stadt Gebiete zu entwickeln, um dem Konzept *Stadt der kurzen Wege* besser gerecht werden zu können.

### **Trennung der Erschließungsverkehre Wohnen/ Gewerbe**

Strategisches Ziel ist weiterhin, die Erschließungsverkehre von Wohn- und gewerblicher Nutzung nach Möglichkeit konsequent zu trennen. Dies ist auch als Aufgabe für die vorhandenen Gebiete zu verstehen. Gutes Beispiel hierfür ist die Neuordnung des Bereiches Westbahnhof, wo dies gelungen ist.

### **Wohnen, Einzelhandel und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig**

Es gilt auch in Zukunft, in den traditionellen Gewerbegebieten Fehlentwicklungen hinsichtlich der Nutzung zu verhindern. Diese Gebiete sind nur sehr eingeschränkt für das Wohnen bzw. nur für die privilegierte Wohnnutzung geeignet. Einzelhandel soll mit Blick auf das städtische *Zentrenkonzept Einzelhandel* nach wie vor nur ausnahmsweise zulässig sein, nur dann, wenn der Einzelhandel in Verbindung mit dem eigentlichen gewerblichen Betriebszweck steht und von deutlich untergeordneter Bedeutung ist. Vergnügungsstätten sollen nur in sehr begrenztem Maß – gemäß dem städtischen *Steuerungskonzept Vergnügungsstätten* – ausnahmsweise in ausgewählten Gewerbegebieten zugelassen werden.

Im Stadtgebiet sind zahlreiche, kleinteilige Flächen für Arbeitsstätten vorhanden, häufig in Mischgebieten. Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung muss es sein, diese möglichst prioritär einer angemessenen Nutzung zuzuführen

### **Vorschlag für neue Gewerbe- und Industriegebiete**

Im enger werdenden Stadtgebiet wird es immer schwieriger, zu angemessenen Konditionen Flächen für neue Gewerbegebiete anzukaufen. Um städtebauliche Vorhaben besser durchsetzen zu können, soll künftig fallweise ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt begründet werden (Bsp. Stiddien Beddingen).

Die Stadt Braunschweig setzt privatrechtlich in den Kaufverträgen den Verwendungszweck eines gewerblichen Grundstückes fest und sichert dies auch im Grundbuch. Weicht der



Betrieb davon ab, hat die Stadt das Recht, den Kaufvertrag rückabzuwickeln. An dieser bewährten Praxis soll auch zukünftig festgehalten werden.

Vor dem Hintergrund der genannten strategischen Zielsetzungen wird die Ausplanung folgender Gebiete vorgeschlagen:

### Vorschlag für neue Gewerbe- und Industriegebiete

#### Vorschlag für neue Gewerbe- und Industriegebiete

##### Priorität 1

- Wenden-West
- Peterskamp-Süd
- Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk
- Heinrich-der-Löwe-Kaserne (Teilbereiche)
- Stiddien-Beddingen
- Thiedestraße-Ost

##### Weitere Flächenpotenziale Gewerbe

- Ölper Kreuz
- Wendebrück-Süd
- Rünigen-West

Die Ausplanung eines weiteren Industriegebietes in Zusammenarbeit mit Salzgitter im Bereich Stiddien/Beddingen soll parallel verfolgt werden.

Um Ansiedlungsmöglichkeiten für industrielle Nutzungen zu gewährleisten, ist es vordringlich, vorhandene Reservierungen zurückzunehmen.

# Entwicklungskonzept Gewerbeflächen

## Flächenkonzept Gewerbe- und Industriegebiete

### Strukturelle Ziele



Bestehende Gewerbe-/ Industriegebiete

- Weiterentwicklung nach den Strategischen Zielen des Konzeptes

### Siedlungserweiterung Ziele und Planungen



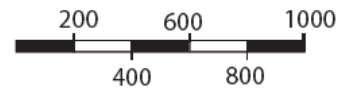
Gebiete mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan nicht bzw. teilweise bebaut



Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung - 1.Priorität

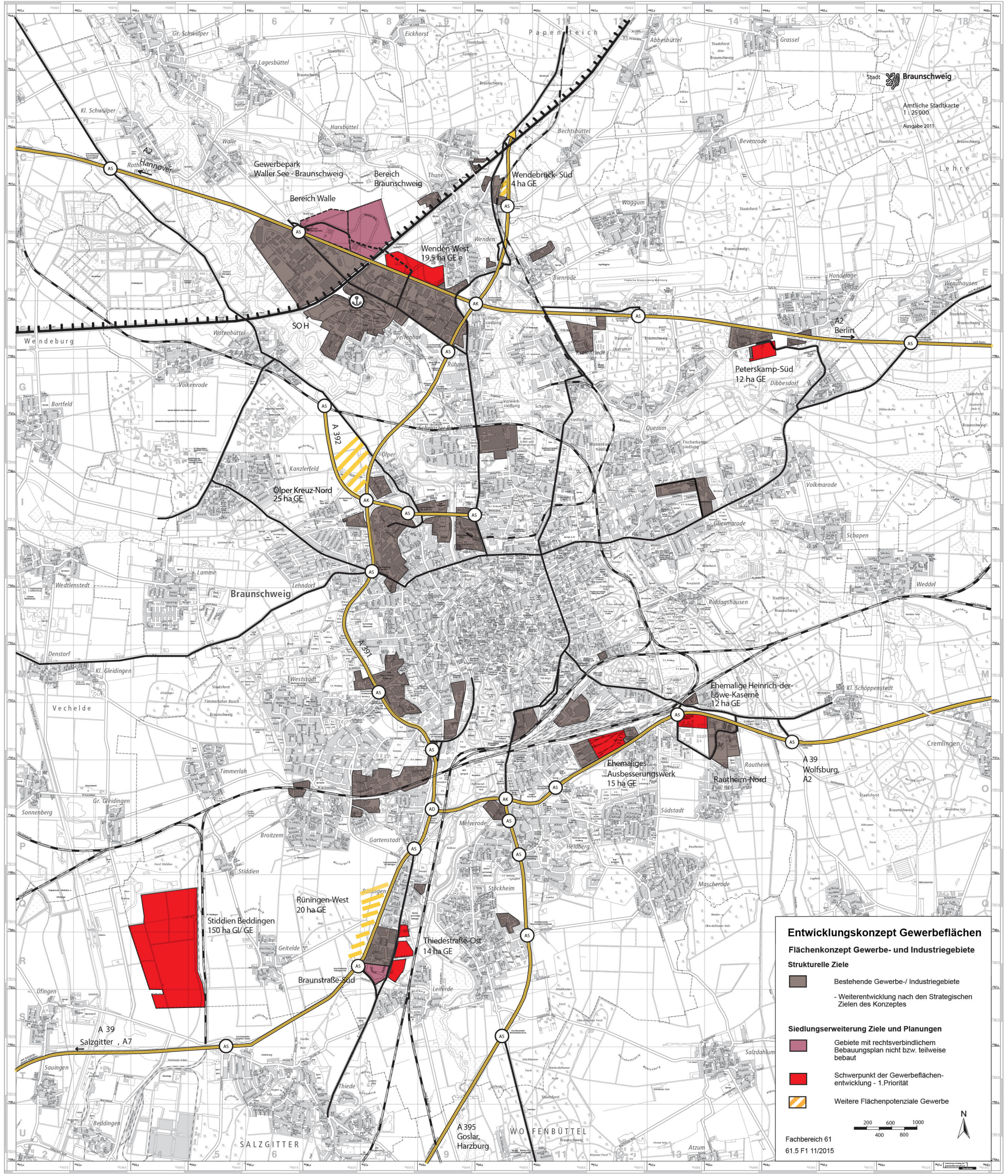


Weitere Flächenpotenziale Gewerbe



Fachbereich 61

61.5 F1 11/2015



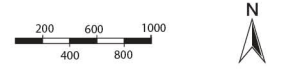
Stadt Braunschweig  
 Amtliche Stadtkarte  
 1:25000  
 Ausgabe 2011

**Entwicklungskonzept Gewerbeflächen**  
**Flächenkonzept Gewerbe- und Industriegebiete**  
**Strukturelle Ziele**

- Bestehende Gewerbe-/ Industriegebiete
- Weiterentwicklung nach den Strategischen Zielen des Konzeptes

**Siedlungserweiterung Ziele und Planungen**

- Gebiete mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan nicht bzw. teilweise bebaut
- Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung - 1. Priorität
- Weitere Flächenpotenziale Gewerbe



Fachbereich 61  
 61.5 F1 11/2015

## Flächenkonzept für wissensbasierte Unternehmen, Forschungs- und universitäre Einrichtungen sowie unternehmensbezogene Dienstleister

### Eindeutige Zuordnung schwierig, Mischformen

Die Unterteilung in produktions- und wissensbasierte (Hochtechnologie) unternehmen ist nicht immer eindeutig zu treffen. Dennoch werden in diesem Konzept diese Themenfelder unterschieden, weil sich hieraus ganz unterschiedliche kommunale Handlungsnotwendigkeiten hinsichtlich Planung, Flächenmanagement und Wirtschaftsförderung ergeben. Hat sich erst einmal ein Hochtechnologiecluster an einem Ort etabliert, zieht dies die Ansiedlung unternehmensbezogener Dienstleister nach sich. Bei den wissensbasierten Arbeitsstätten wird hier unterschieden in:

### Unterteilung wissensbasierte Arbeitsstätten

#### Wissensbasierte Arbeitsstätten

- wissensbasierte Unternehmen
- Forschungseinrichtungen
- Lehreinrichtungen, Universitäten

Standorte für Hochtechnologiebetriebe müssen bestimmte Anforderungen erfüllen, um angenommen zu werden.

### Standortkriterien

#### Standortkriterien wissensbasierte Betriebe

- Nähe TU/Forschungseinrichtungen
- Anbindung Autobahnen u. ÖPNV
- Attraktives gemischt genutztes urbanes Umfeld
- Vielfältige Nutzungsangebote im Umfeld (Gastronomie, Fitness- und Freizeitmöglichkeiten, Kinderbetreuung)

### Entwicklungschancen Innovationszone Ringgleis und DB-Flächen



Abbildung 13: Ehemalige Pantherwerke, heute Fitnesseinrichtung, Büros und Gastronomie

Betrachtet man das Stadtgebiet findet sich ein Bereich, in dem sich die genannten Kriterien besonders gut erfüllen lassen: Um das Ringgleis siedelten sich in der Gründerzeit vielerorts gründerzeitliche Produktionsbetriebe und flächenintensive Infrastrukturen zur Versorgung der Stadt an. Dieser Bereich stellt die größte „Störzone“ der Stadtentwicklung Braunschweigs dar. Die geordneten gründerzeitlichen Wohnstrukturen gehen in ungeordnete gemischte Nutzungsstrukturen über. Seit Jahrzehnten sind hier Transformationsprozesse im Gang. Produktionsbetriebe weichen an den Stadtrand aus, neue Betriebe nutzen die alten baulichen Strukturen. Hier, im direkten Anschluss an die gründerzeitliche Stadt besteht die Chance, aus der stadtstrukturell größten Schwäche eine Stärke zu machen. Die - anderenorts so innenstadtnah nicht mehr vorhandenen - Entwicklungsspielräume sollten genutzt werden, um hier wissensbasierte Unternehmen anzusiedeln. Damit könnte ein nutzungsverträgliches Miteinander unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Kultur) sowie eine neue örtliche Identität geschaffen werden.

### Unternehmensbezogene Dienstleistungsunternehmen

Gegenstand der hier aufgeführten konzeptionellen Überlegungen sind auch die unternehmensbezogenen Dienstleistungsunternehmen. Es wird vorgeschlagen, die vorhandenen

Schwerpunkte – soweit möglich – weiter auszubauen bzw. zu ergänzen.

Im Folgenden werden die einzelnen Bereiche der Stadt, die über Entwicklungspotenziale verfügen aufgeführt.



Abbildung 14: Niedersächsisches Forschungszentrum für Fahrzeugtechnik

## Forschungsflughafen

Der Bereich Forschungsflughafen kann in vielerlei Hinsicht als Muster für Entwicklungen in anderen Bereichen angesehen werden. Um den vorhandenen Regionalflughafen und das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt wurde in den letzten Jahrzehnten ein tragfähiges Hochtechnologie-Cluster entwickelt, das europaweit führend im Kompetenzbereich Luftverkehrssicherheit bzw. Mobilität ist. Einzigartig an diesem Standort ist, dass sowohl universitäre Forschungszentren als auch flughafenaffine Unternehmungen, Behörden, Vereine und weitere Forschungseinrichtungen hier konzentriert vorhanden sind. Die Forschungsflughafen Braunschweig GmbH und die Braunschweig Zukunft GmbH sind die Klammer für die unterschiedlichen Akteure, führt diese zusammen und koordiniert die Aktivitäten. Der Bereich Forschungsflughafen verfügt über absehbar gute Entwicklungsmöglichkeiten, sowohl westlich des Flughafens, als auch südlich der Autobahn. Diese Flächen sind auch im Bebauungsplan ausdrücklich für flughafenaffine Betriebe, Unternehmungen oder Behörden oder Einrichtungen festgesetzt.

Weitere liegenschaftliche oder planungsrechtliche Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.



Abbildung 16: TU Braunschweig am Standort Flughafen



Abbildung 17: Neuansiedlung im Baugebiet Kralenriede-Ost

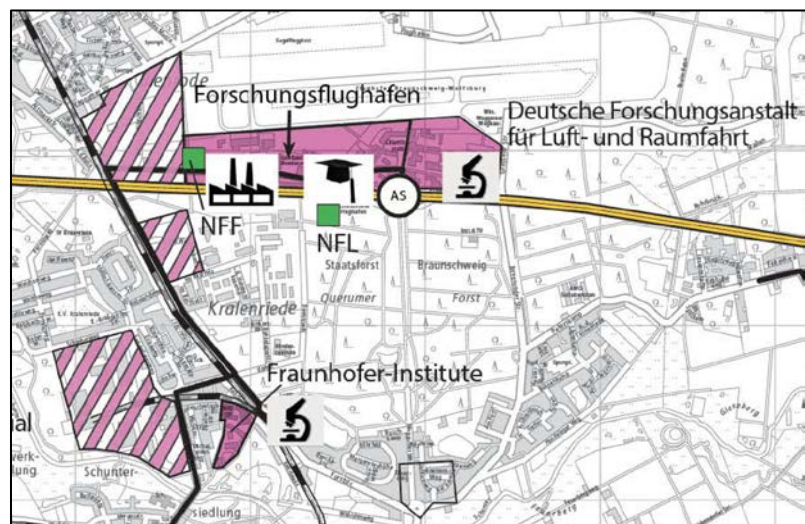


Abbildung 15: Bereich Forschungsflughafen und Kralenriede

### Fraunhofer Institute ohne Erweiterungsmöglichkeiten



Abbildung 18: Fraunhofer Institut Kralenriede

### Gewerbepark Kralenriede mit Entwicklungspotenzialen



Abbildung 19: Gewerbepark Kralenriede - Verwaltung



Abbildung 20: Gewerbepark Kralenriede

### Größter unternehmensbezogener Dienstleister: VW Financial

### Große Flächenreserven für Forschungseinrichtungen im Bereich Kanzlerfeld

## Bereich Fraunhofer-Institute/ Gewerbepark Kralenriede

Die beiden Fraunhofer-Institute befinden sich in einer schwierigen stadträumlichen Lage, umgeben von Wohngebieten. Verkehrlich sind die Institute über ein Wohngebiet erschlossen und so schwer auffindbar. Die Institute haben in den letzten Jahrzehnten fast alle noch vorhandenen Flächenreserven zur baulichen Erweiterung ausgeschöpft.

Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine nennenswerte bauliche Entwicklung am Standort zu.

Westlich des Bienroder Weges, wenige hundert Meter weit von den Forschungsinstituten entfernt, liegt der Gewerbepark Braunschweig Steinriedendamm (ehemaliges DIBAG-Gelände). Im Gewerbepark sind hauptsächlich Logistikunternehmen zu finden, die aufgrund deren verkehrlich bedingter Lärmemissionen zunehmend in Konflikt mit der nahen Wohnnachbarschaft geraten. Vor Ort haben sich entsprechende Initiativen herausgebildet und das Thema wurde auch im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung öfter genannt.

VW bündelt seine verschiedenen logistischen Standorte im Bereich Wendeburg-Harvesse, sodass Teile der Nutzung im Gewerbepark freigezogen werden. Dieser Umstand könnte zum Anlass genommen werden, über eine höherwertige Nutzung dieser Liegenschaft nachzudenken. Sie befindet sich zwischen TU Hauptcampus und dem Forschungsflughafen mit guter Anbindung an die BAB 2. Der Gewerbepark selbst ist geprägt durch eine Vielzahl von Grünstrukturen, die dem Begriff „Park“ weit mehr gerecht werden als in vielen anderen vergleichbaren Gewerbeparks. Zusammen mit dem Eigentümer sollte nach Möglichkeit eine höherwertige Nachnutzung dieses Bereichs angedacht werden. Hier könnte ein weiterer Branchenschwerpunkt entwickelt werden, ggf. auch ein weiteres Forschungs- und Hochtechnologie-Cluster nach dem Vorbild des Forschungsflughafens räumlich entwickelt werden, ggf. auch bauliche Entwicklungsbedarfe der benachbarten Fraunhofer Institute befriedigt werden oder auch Wohnnutzung entstehen.

## VW Financial Services AG/Hamburger Straße

Als größter unternehmensbezogener Dienstleister mit ca. 6.000 Beschäftigten in Braunschweig nimmt VW Financial Services eine Sonderrolle in Braunschweig ein. In den letzten Jahren hat VW Financial Services sich baulich in bedeutendem Umfang erweitert. Freie Erweiterungsflächen gibt es am Standort kaum noch.

## Bereich nördlich Kanzlerfeld

Seit den 1950er Jahren sind in diesem flächenmäßig größten Forschungsbereich der Stadt verschiedene Bundesfor-



Abbildung 21: Physikalisch Technische Bundesanstalt

### **Erfolgreiches Dienstleistungszentrum Roggenmühle mit Entwicklungspotenzialen**



Abbildung 22: Roggenmühle Lehndorf

### **Erfolgreiches Dienstleistungszentrum Schimmelhof/Panther-Werke mit Entwicklungspotenzialen**



Abbildung 23: Schimmelhof

schungseinrichtungen tätig. Zum einen im Bereich der Messtechnik (PTB), zum anderen in den Bereichen Fischerei, Forst- und Holzwirtschaft bzw. Landwirtschaft.

Dieser Bereich bietet enorme Flächenreserven. Östlich der PTB bestehen Möglichkeiten, weitere Sonderbauflächen für die Forschung zu entwickeln.

In Interaktion mit den verschiedenen Akteuren der Forschungslandschaft und der Stadt Braunschweig sollte in der Zukunft ausgelotet werden, ob hier ein weiteres Cluster entwickelt werden soll. Vorstellbar wäre, Hochtechnologiebetriebe in den genannten Fachsparten zusätzlich zu den Forschungseinrichtungen hier anzusiedeln.

### **Bereich Roggenmühle**

Ein privater Investor hat vor wenigen Jahren das markante denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Roggenmühle zu einem modernen Dienstleistungszentrum ausgebaut, ergänzt um gastronomische und kulturelle Angebote. Das Zentrum ist so erfolgreich, dass eine zweite Ausbaustufe errichtet wurde. Zielrichtung der Stadt Braunschweig sollte sein, dieses Zentrum weiter auszubauen. Voraussetzung dafür wäre die Verlagerung der nördlich angrenzenden Betriebe (Cederbaum u. a.). In dieses Konzept könnten auch die angrenzenden leerstehenden Hallen von Bühler-MIAG einbezogen werden. Hier ist in Teilbereichen auch Wohnnutzung gut vorstellbar. Entsprechende Perspektiven würden sich durch die eventuelle Verlagerung von angrenzenden Betrieben ergeben.

### **Bereich Hamburger Straße/Schimmelhof/Panther-Werke**

Das Panther-Business-Center, der Schimmelhof und das Bürogebäude der Braunschweiger Zeitung bilden mit den heute schon ansässigen wissensbasierten Dienstleistungsbetrieben zusammen betrachtet eine der wichtigsten Adressen für hochwertige Büronutzungen in Braunschweig. Die Attraktivität dieses Standortes wird durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung im gesamten Bereich und durch die geplante Weiterführung des Ringgleises als Fuß- und Radweg sicher noch zunehmen. Um mit der wachsenden Konkurrenz vergleichbarer Standorte in Braunschweig Schritt halten zu können, wäre aus planerischer Sicht eine funktionale und gestalterische Erneuerung bzw. Weiterentwicklung dieses Standortes gut vorstellbar. So könnte der Eingangsbereich an der Hamburger Straße deutlich attraktiver gestaltet werden (attraktivere bzw. qualitätsvollere Herstellung der Freiräume und der versiegelten Flächen sowie ergänzende Bürogebäude an der Hamburger Straße).

In dieses „Business-Center-Nord“ könnte auch das freigeordnete Verwaltungsgebäude der Braunschweiger Zeitung sinnvoll einbezogen werden. Vorstellbar wäre die Gründung einer Standortgemeinschaft durch die dortigen Eigentümer

mit gemeinsamem Marketing. Erstrebenswert bzw. erfolgversprechend erscheint hier ein Schwerpunkt für Büronutzung, eine Spezialisierung der hier ansässigen Betriebe, wie es im Bereich ARTmax beispielhaft realisiert ist. Denkbar wären in diesem Zusammenhang insbesondere Folgenutzungen aus dem Umfeld der TU (Spin-Offs) oder Einrichtungen der TU.

## TU-Campus

Der Bereich des TU-Campus reicht von der nördlichen Innenstadt in einem Band, das nach Nordosten führt fast an das Siegfriedviertel heran. Neben den zahlreichen Instituten der TU finden sich hier auch interdisziplinär aufgestellte bedeutsame Forschungszentren.

### TU-Hauptcampus mit Entwicklungspotenzialen

#### Forschungszentren

- Niedersächsisches Forschungszentrum Luftfahrt (NFL)
- Niedersächsisches Forschungszentrum Fahrzeugtechnik (NFF)
- Braunschweiger Zentrum für Systembiologie (BRICS)
- Zentrum für Pharmaverfahrenstechnik (PVZ)
- Laboratory of Emerging Nanometrology (Lena)

### Masterplan TU EnEff Campus



Abbildung 24: TU Braunschweig



Abbildung 25: Hochschule für Bildende Künste

Derzeit arbeitet die TU an einem breitangelegten Forschungsprozess (EnEff Campus). Für den Bereich der TU Braunschweig wird ein integraler energetischer Masterplan entwickelt mit dem Ziel, den Primär-Energieverbrauch der TU bis zum Jahr 2020 um 40 % zu reduzieren. Daneben wurde in diesem Zusammenhang von der TU ein städtebaulicher Masterplan für die Entwicklung aller Bereiche der TU erstellt.

Für die Fortentwicklung des Haupt-Campus scheint folgendes Vorgehen zielführend: Stadt und TU erarbeiten zusammen im ISEK-Prozess und auch anschließend an einer gemeinsam getragenen Zukunftsvision für den Campus-Bereich. Zu klären wären aus Sicht der Stadt vordringlich, in welchen räumlichen Bereichen weitere Entwicklungspotenziale gesehen werden. Diesbezüglich sollte geprüft werden, ob Teile der Sportfreiflächen im Bereich nördlich der Hans-Sommer-Straße, z. B. für eine straßenbegleitende Bebauung für Forschungseinrichtungen oder wissensbasierte Betriebe genutzt werden können (Vorbild BRICS). Weitere Entwicklungsmöglichkeiten befinden sich im Bereich nördlich des Ringleises bis hin zur Ottenroder Straße.

Ebenfalls an der Haupteinfallsstraße Berliner Heerstraße gelegen, findet sich die Liegenschaft eines leergefallenen Baumarktes (ehem. Praktiker). Hier könnte eine gemischte Nachnutzung Platz greifen (Wohnen, Forschungseinrichtungen, wie wissensbasierte Betriebe oder hochwertige Dienstleister). Entsprechendes Planungsrecht und die liegenschaftlichen Voraussetzungen hierfür müssten noch geschaffen werden.



### Julius-Kühn-Institut

Eingebettet in die Ortslage Gliesmarode liegt das Institut. Erweiterungsflächen oder Entwicklungsmöglichkeiten sind derzeit nicht erkennbar.

### Hochschule für Bildende Künste

Die HBK liegt im westlichen Ringgebiet am Ringgleis gelegen. Entwicklungsabsichten bzw. Entwicklungsmöglichkeiten sind derzeit nicht bekannt.

### Erfolgreiches Dienstleistungszentrum ARTmax mit Entwicklungspotenzialen

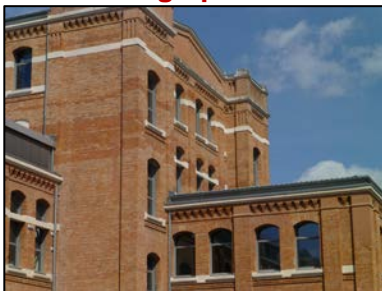


Abbildung 26: ARTmax

### ARTmax-Gelände/Holzhof/Theodor-Heuss-Straße/Harz- und Heide Gelände

Ein privater Entwickler hat mit dem Zentrum ARTmax in der denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen Zuckerrefinerie ein beispielhaftes Cluster für Dienstleistungen und Behörden entwickelt. Hier ist das Zentrum in Braunschweig für die Themenfelder „Kunst, Medien, Design und Business“. Östlich davon im direkten räumlichen Anschluss befindet sich das Gelände des sogenannten Holzhofes. Diese stadträumlich bedeutsame Fläche am Europaplatz in Nachbarschaft zur VW-Halle eignet sich als Entwicklungspotenzial für Büronutzungen. Städtebaulich wünschenswert wäre hier ein mehrgeschossiger Bau, der stadträumlich teilweise den Europaplatz fassen könnte. Die südlich anschließende Theodor-Heuss-Straße gilt ebenfalls in Braunschweig als eine der hochwertigsten Adressen für Büros und Dienstleistungen. Der Endpunkt dieses Bereiches wird durch die attraktiven Bauten von der Öffentlichen Versicherung bzw. der Firma Bosch gekennzeichnet. Direkt anschließend im Südosten befindet sich der Bereich des städtischen Harz und Heide Geländes, das heute nicht mehr in dieser Funktion genutzt wird. Hier könnte ein Bürozentrum realisiert werden. Außerdem befindet sich der Entwicklungsschwerpunkt für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel „Otto-v.-Guericke-Straße/Frankfurter Straße“ in nächster Nähe.

### Theodor-Heuss-Straße als eine der besten Büroadressen



Abbildung 27: Öffentliche Versicherung

### Hauptbahnhof als Adresse für Dienstleistungsunternehmen



Abbildung 18: BraWoPark

### Bereich Hauptbahnhof

Im Bereich um den Hauptbahnhof gibt es verschiedene Ansätze, in denen sich schwerpunktmäßig Büros angesiedelt haben. So z. B. im Bereich der Kurt-Schumacher-Straße als auch im Bereich des Heinrich-Büssing-Rings und des Willy-Brandt-Platzes (BraWo-Park). Die Entstehung des Businesscenters II im Zusammenhang mit dem BraWo-Park stärkt die Funktion des Bahnhofsumfeldes als Adresse für hochwertige Dienstleister. Entwicklungspotenziale werden im Bereich südlich des Heinrich-Büssing-Rings gesehen. Dort sind entsprechende Projekte zur Fassung dieser Straße mit Bürobauten und Einzelhandelsnutzungen in Planung.

### Siemens als Nukleus für weitere Entwicklungen auf den anschließenden Bahnflächen

#### Bereich Siemens/Hauptgüterbahnhof

Eine der Hochtechnologiebetriebe in Braunschweig stellt die Dependence von Siemens dar (Bahntechnik). Entwicklungsmöglichkeiten baulicher Art sind auf dem Grundstück weitgehend ausgeschöpft. Perspektivisch und auf lange Sicht hin wäre es vorstellbar, den Bereich des untergenutzten Hauptgüterbahnhofs hin zu einem urbanen Wohn- und Arbeitsstandort zu entwickeln sowie nicht mehr benötigte Bahnflächen im Westen des Standortes ebenfalls für weitere urbane Wohn- und Arbeitsstandorte umzuwandeln.

### Ehemaliges Ausbesserungswerk: Potenzial zur Ansiedlung von Hochtechnologiebetrieben

#### Ehemaliges Ausbesserungswerk

Die beiden denkmalgeschützten Großhallen des ehemaligen Ausbesserungswerkes wären ein idealer Ausgangspunkt, um hier an architektonisch positiv vorgeprägter Stelle Hochtechnologiebetriebe anzusiedeln. Die bisherigen Schwierigkeiten, dieses Gelände verkehrlich angemessen zu erschließen, werden derzeit in Gesprächen zwischen Stadt und Eigentümer versucht zu lösen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtreparatur sollte geprüft werden, ob gegebenenfalls Städtebaufördermittel zur Entwicklung des Standortes eingeworben werden sollen bzw. ob die Stadt eine stadt eigene Entwicklungsgesellschaft gründet, um die notwendigen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben zu schaffen.



Abbildung 29: Ehemaliges Ausbesserungswerk

#### Bereich Heinrich-der-Löwe-Kaserne

Die Heinrich-der-Löwe-Kaserne steht seit mehr als zehn Jahren leer. Ein privater Entwickler ist derzeit in Abstimmung konkreter Planungen mit der Stadt Braunschweig, um hier ein multifunktionales Konzept (Wohnen/Einzelhandel/gewerbliche Nutzung/ Dienstleistungsnutzung) auf die Beine zu stellen. Die Lagegunst der Kaserne an der A 39 legt nahe, im oberen Drittel der Liegenschaft Technologiebetriebe oder Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche gezielt anzusiedeln.

### Heinrich-der-Löwe-Kaserne



Abbildung 30: Heinrich-der-Löwe-Kaserne

#### Bereich Rünigen/GOM

Ein für Braunschweig wichtiger Hochtechnologiebetrieb hat die gesamten Restflächen von knapp 8 ha des städtischen Gewerbegebietes Braunstraße-Süd aufgekauft. Derzeit entsteht gerade das Unternehmen baulich. Erweiterungsbedarfe sind auf dem aktuellen Grundstück abgedeckt.

### GOM Rünigen

### Helmholtz-Zentrum

#### Bereich Stöckheim/Helmholtz-Zentrum

Erweiterungsmöglichkeiten für das Helmholtz-Zentrum sollten liegenschaftlich und bauleitplanerisch langfristig im südlichen Anschluss an das heutige Gelände gesichert werden.



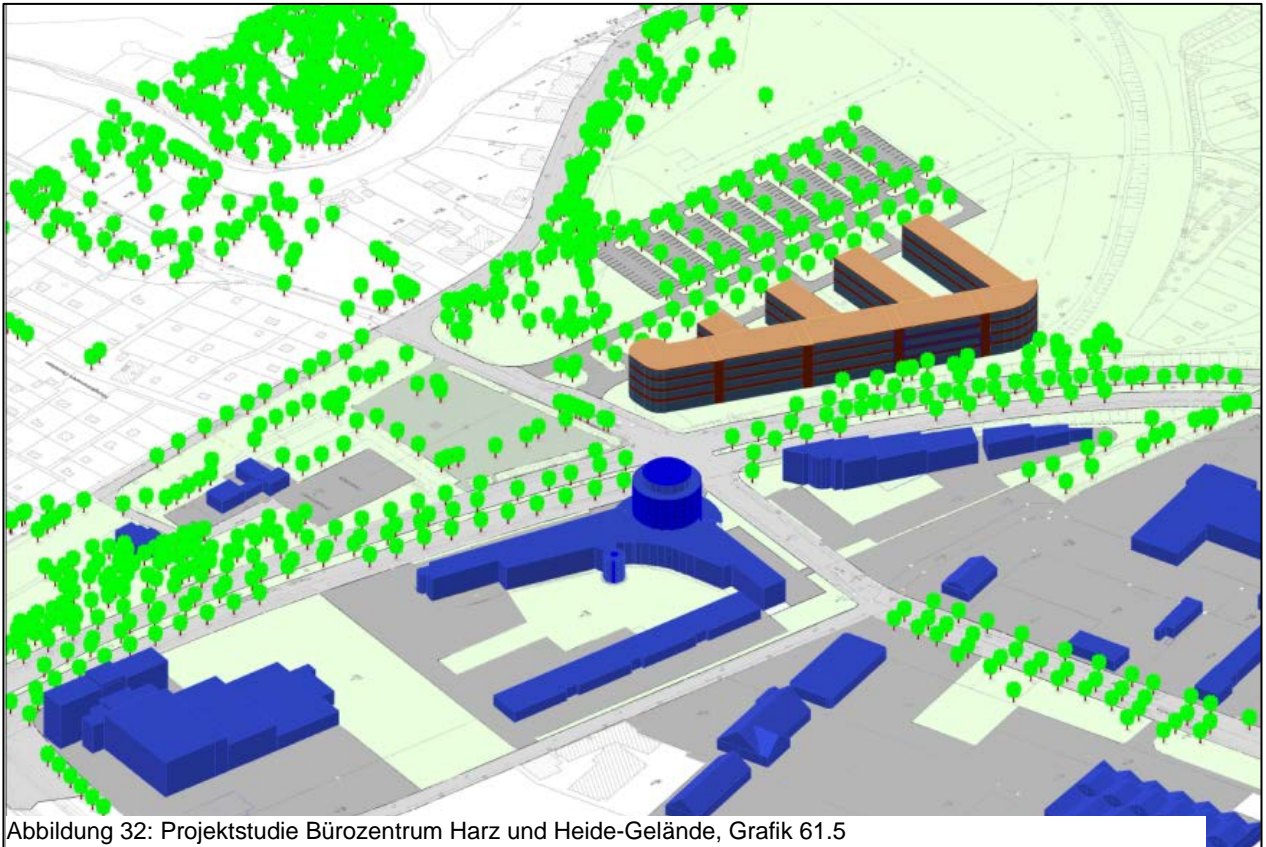


Abbildung 32: Projektstudie Bürozentrum Harz und Heide-Gelände, Grafik 61.5

### Infrastrukturentwicklung

Vordringlich erscheint generell, stadtwert ein schnelles Breitbandnetz zu realisieren. Bei der Realisierung neuer gewerblicher Baugebiete sollte die Stadt dafür Sorge tragen, dass bei der Ausschreibung der technischen Erschließung auch Leerrohre bzw. Glasfaserkabel ausgeschrieben und verlegt werden und die Stadt Braunschweig aktiv Telekommunikationsunternehmen akquiriert, die dieses Leitungsnetz betreiben. Anzustrebender Standard ist, Glasfaserkabel bis zum Endverbraucher mit einer Leistung von mindestens 200 Mbit/s bereitzustellen.

Der Ausbau der Weddeler Schleife ist dringend notwendig, um die Pendlerverkehre zwischen Braunschweig und Wolfsburg tragfähiger zu gestalten und die Entwicklungsmöglichkeiten des Hafens zu sichern. Für die überregionale Anbindung sollte die Stadt auf eine tragfähige DB-Direktverbindung nach Hamburg hinarbeiten.

### 4.3 Flächenmanagement und Liegenschaftspolitik

In punkto Flächenmanagement bzw. Liegenschaftspolitik kann auf bewährte Instrumente zurückgegriffen werden, die beibehalten bzw. in Teilen fortentwickelt werden sollten. Der weitere Prozess der Grundstücksverkäufe wird von der Wirtschaftsförderung gemeinsam mit der Grundstücksgesellschaft verantwortet.

#### Verkauf/Reservierung von städtischen Flächen

#### Konzeptverträge

Die Verträge der Grundstücksgesellschaft Braunschweig (GGB) zum Verkauf von Grundstücken sollten weitere Möglichkeiten eröffnen, die privatrechtliche Vergabe von Grundstücken der Stadt an Bedingungen zu knüpfen (Konzeptverträge).

#### Kriterien bei der Vergabe von Grundstücken

Wesentliche Kriterien bei der Vergabe von städtischen Grundstücken sind nach wie vor die zu erwartenden Gewerbesteureinnahmen, die zu erwartenden Arbeitsplätze und der Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz. Betriebsgröße, Branchen- bzw. Clusterzugehörigkeit sowie ggf. die Tatsache, dass das anfragende Unternehmen bereits seinen Sitz in Braunschweig hat, sind bei der Flächenvergabe ebenfalls zu berücksichtigen.

#### Kriterien Grundstücksvergabe

- Zu erwartende Gewerbesteureinnahmen
- Zu erwartende Arbeitsplätze
- Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz
- Betriebsgröße
- Branchenzugehörigkeit
- Firmensitz in Braunschweig

#### Flächenreservierungen neu überdenken

Grundsätzlich sollte eine Reservierung in der Regel auf wenige Monate begrenzt werden, um dauerhafte Blockaden städtischer Grundstücke durch einzelne Betriebe zu verhindern.

#### Akquise von Flächen

#### Strategisches Ziel: Bodenvorratspolitik stärken

Strategisches Ziel der Stadt Braunschweig ist, sowohl für die Wohn- als auch die gewerbliche Nutzung zukünftig noch mehr Bodenvorratspolitik zu betreiben. Notwendige Bausteine hierfür sind:

- Angemessene Ausstattung der GGB/BSZ (Budget, Personal)
- Vermehrter Einsatz von Vorkaufssatzungen gem. BauGB.

Zu prüfen ist, ob durch die Vergabe von Geschäftsbesorgungsverträgen z.B. an die Niedersächsische Landesgesellschaft die Bodenvorratspolitik unterstützt werden kann. Grundsätzlich sollten Bodenpolitik strategische Planung und Stadtplanung zukünftig noch stärker verzahnt werden.

### Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft

Breit zu diskutieren ist, ob und wie die Stadt Braunschweig die Schaffung von wissensbasierten Arbeitsstätten fördern kann. Vorstellbar ist, dass die GGB nicht nur bebaubare Grundstücke verkauft, sondern die Stadt Braunschweig eine Entwicklungsgesellschaft mbH gründet, um Bestandsobjekte oder Flächen aufzukaufen mit dem Ziel, diese Liegenschaften hochbaulich zu entwickeln und an den Markt bringt.

### Monitoring und Baulandnachweis, Informationen für ansiedlungswillige Betriebe

### Monitoringkonzept

Zukünftig erscheint es vorteilhaft, das vorhandene Monitoringkonzept der Stadt Braunschweig weiterzuentwickeln. Verkaufsfälle werden heute schon statistisch unter verschiedenen Parametern erfasst (Betriebsgröße, Herkunft, usw.) und ausgewertet. Zu prüfen wäre, ob weitere Parameter erfasst werden sollen.

### Systematisches Verlagerungsmanagement

Im Sinne eines umfassend verstandenen Servicegedankens wird bei Verlagerungen von Betrieben innerhalb Braunschweigs regelmäßig der Kontakt zum verlagerungswilligen Betrieb hergestellt und dieser Betrieb bei der Auswahl eines Folgebetriebes beraten (z. B. hinsichtlich der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Bestimmungen). Ansiedlungswilligen Betrieben werden umfassende Informationen über das regional verfügbare Bauland bereitgestellt.

Die Gemeinden und Städte – auch die Stadt Braunschweig geben auf ihrer Homepage Informationen zu freien Bauflächen. Vorgeschlagen wird, umfassende Informationen für ansiedlungswillige Betriebe professionell aufzubereiten.

#### Flächenmanagement und Liegenschaftspolitik

- Vertragswerke ergänzen um sog. Konzeptverträge (Verknüpfung von Bedingungen an die Grundstücksvergabe)
- Geschäftsbesorgungsverträge z.B. mit der Landgesellschaft zum Ankauf von Ersatzflächen, Ersatzhöfen, pot. Gewerbeflächen
- Ankauf von Bestandsobjekten in urbanen Lagen, Entwicklung von Standorten ggf. durch die BSZ.
- Ergänzung Monitoringkonzept: Erfassung der Fälle: Umzug innerhalb BS; Folgenutzung der freiwerdenden Grundstücke steuern

## 4.4 Wirtschaftsförderung

### Beratung

#### Beratung

Schon heute erfolgt die Beratung von Betrieben zentral durch die Braunschweig Zukunft GmbH. Dieses Prinzip – ein Ansprechpartner nach außen für alle Fragen – ist zielführend und soll beibehalten werden. Im Zuge von Grundstücksverhandlungen werden in den Gesprächen auch konkrete Hinweise zu etwaigen Fördermöglichkeiten, allgemeine Standortinformationen sowie Kontaktmöglichkeiten am Standort (vorhandene Netzwerke, Verbände etc.) gegeben.

### Clusterbildung auf regionaler Ebene

#### Clusterbildung auf regionaler Ebene voranbringen

Ebenso soll der regionale Ansatz eine noch stärkere Rolle bei der Gewerbeflächenentwicklung einnehmen. Denkbar wären bei entsprechender Kapazitätserweiterungen neben der möglichen Entwicklung weiterer Gewerbegebiete auch Strategien, bestimmte Standorte in der Region mit zweckentsprechenden Flächen für vergleichbare Betriebe, z. B. klassische Industrieunternehmen, zu entwickeln. Hieraus können dann spezielle Cluster entstehen, die aufgrund verschiedener Synergien weitere positive Effekte für die beteiligten Unternehmen haben. Potenzielle Partner wären in diesem Zusammenhang z. B. die umliegenden Landkreise sowie die kreisfreien Städte.

#### Interkommunales Gewerbegebiet

Bei einer denkbaren Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes könnte die Stadt Braunschweig auf ihre Erfahrungen mit dem Baugebiet „Waller See“ zurückgreifen auf die dort bewährten Mechanismen, vertraglich die Erschließungspflichten und die Verteilung der Gewerbesteuer-einnahmen eines Gebietes einvernehmlich zwischen den Gebietskörperschaften zu regeln.

#### Netzwerkstrukturen weiter ausbauen

Die guten, bereits seit vielen Jahren bestehenden Verbindungen zur IHK und Handwerkskammer sowie zum AGV und der Allianz für die Region bilden seit geraumer Zeit ein bewährtes Fundament für zahlreiche Unternehmenskontakte in Braunschweig. Gemeinsame Veranstaltungen und Projekte dienen dazu, die bestehenden Vernetzungen zu entwickeln und stets aktuelle Themen zu bespielen.

#### Clusterentwicklung systematisch fördern

Gemeinsam mit den städtischen Akteuren soll das Konzept für die systematische Clusterentwicklung weiterverfolgt werden.

#### Zusammenarbeit TU – Stadt Braunschweig

Die Zusammenarbeit seitens der Wirtschaftsförderung mit der TU Braunschweig hat dabei eine zentrale Bedeutung. Sie wurde in den letzten Jahren insbesondere in den Bereichen Technologietransfer und Unternehmensgründungen intensiviert. Grundlage hierfür bildet ein Kooperationsvertrag zwischen der TU und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Braunschweig Zukunft GmbH. So werden u. a. Ausgründungen aus der Hochschule beiderseitig sehr eng begleitet.

Beim Technologietransfer werden gemeinsame Veranstaltungen und Firmenbesuche durchgeführt. Ein weiterer Ausbau der Aktivitäten ist für die nächsten Jahre geplant – auch unter Berücksichtigung der dann voraussichtlich in der neuen Förderperiode zur Verfügung stehenden Fördermittel.

Zukünftig wird es darauf ankommen, die Zusammenarbeit zwischen der TU bzw. der Forschung und der Stadt Braunschweig sowie Braunschweig Zukunft GmbH institutionell weiter zu verstetigen.

### Öffentlichkeitsarbeit Marketing

#### **Gemeinsame Auftritte mit der Metropolregion Expo Real**

Gemeinsam mit der Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg präsentiert sich Braunschweig unter der Federführung der Braunschweig Zukunft GmbH seit 2008 auf der Expo Real in München, der größten europäischen Fachmesse für Immobilien. Dieser Auftritt mit ca. 20 Kooperationspartnern (Projektentwickler, Investoren, Banken und Betreiber großer Gewerbeimmobilien) findet bundesweit Beachtung und informiert vor Ort und in der überregionalen Presse über den Wirtschaftsstandort Braunschweig.

Zielgenaue regionale Ansätze für Öffentlichkeitsarbeit und Marketing werden weiter unterstützt.

#### **Aufgaben Wirtschaftsförderung**

- Weitere interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln
- Entwicklung von Clustern
- Regionale Abstimmung und Kooperationen
- Verstetigung der regionalen Öffentlichkeitsarbeit bzw. des Marketing





# Entwicklungskonzept Gewerbeflächen

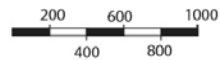
## Flächenkonzept für wissensbasierte Arbeitsstätten

### Strukturelle Ziele

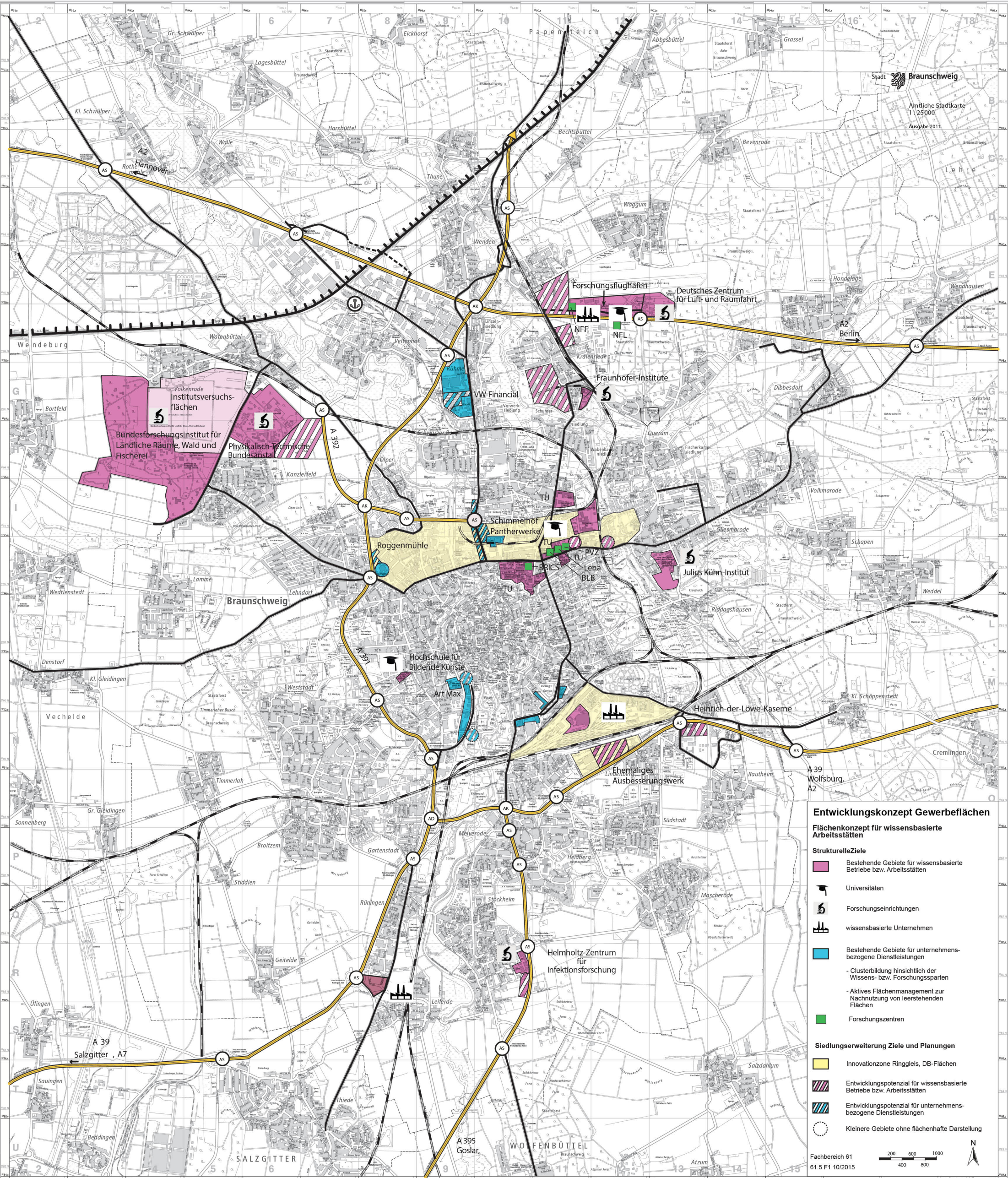
-  Bestehende Gebiete für wissensbasierte Betriebe bzw. Arbeitsstätten
-  Universitäten
-  Forschungseinrichtungen
-  wissensbasierte Unternehmen
-  Bestehende Gebiete für unternehmensbezogene Dienstleistungen
  - Clusterbildung hinsichtlich der Wissens- bzw. Forschungsparten
  - Aktives Flächenmanagement zur Nachnutzung von leerstehenden Flächen
-  Forschungszentren

### Siedlungserweiterung Ziele und Planungen

-  Innovationzone Ringgleis, DB-Flächen
-  Entwicklungspotenzial für wissensbasierte Betriebe bzw. Arbeitsstätten
-  Entwicklungspotenzial für unternehmensbezogene Dienstleistungen
-  Kleinere Gebiete ohne flächenhafte Darstellung







**Entwicklungskonzept Gewerbeflächen**  
**Flächenkonzept für wissensbasierte Arbeitsstätten**

**Strukturelle Ziele**

- Bestehende Gebiete für wissensbasierte Betriebe bzw. Arbeitsstätten
- Universitäten
- Forschungseinrichtungen
- wissensbasierte Unternehmen
- Bestehende Gebiete für unternehmensbezogene Dienstleistungen
- Clusterbildung hinsichtlich der Wissens- bzw. Forschungsparten
- Aktives Flächenmanagement zur Nachnutzung von leerstehenden Flächen
- Forschungszentren

**Siedlungserweiterung Ziele und Planungen**

- Innovationszone Ringleis, DB-Flächen
- Entwicklungspotenzial für wissensbasierte Betriebe bzw. Arbeitsstätten
- Entwicklungspotenzial für unternehmensbezogene Dienstleistungen
- Kleinere Gebiete ohne flächenhafte Darstellung

## 5 Handlungserfordernisse und Ausblick

### Sofort umzusetzende Maßnahmen

#### Sofort umzusetzende Maßnahmen

Die Aktivitäten der Stadt Braunschweig zur Planung von städtischen Gewerbegebieten und die Akquise der dafür notwendigen Grundstücke werden laufend fortgeführt.

Prioritär sind die Gebiete

- **Wenden-West**
- **Peterskamp-Süd**
- **Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk**
- **Heinrich-der-Löwe-Kaserne (Teilbereiche)**
- **Stiddien-Beddingen**
- **Thiedestraße-Ost**

zu entwickeln.

### Mittelfristig umzusetzende Maßnahmen

#### Mittelfristig umzusetzende Maßnahmen

Das vorliegende Konzept der Stadt versteht sich als Grundlage für weitere Abstimmungen. Aufgabe ist es, in Abstimmung mit den einschlägigen Akteuren der Wirtschaft und anderen Interessenvertretern gemeinsam getragene Handlungsvorschläge zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen bzw. zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung zu entwickeln. Das Thema wird im aktuell anlaufenden Prozess zur Entwicklung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aufgegriffen und vorangebracht werden.

Die Braunschweig Zukunft GmbH wird weiter unter Einbindung der Kammern und Verbände sowie der TU und der Forschung an den relevanten Themen kontinuierlich arbeiten.