



# KOREG

---

Konzept  
regionalbedeutsamer  
Gewerbestandorte

# IMPRESSUM

## **Auftraggeber:**

Regionalverband Großraum Braunschweig  
Frankfurter Str. 2  
38122 Braunschweig  
Tel. 0531 24262-0  
Fax 0531 24262-42  
[www.regionalverband-braunschweig.de](http://www.regionalverband-braunschweig.de)



## **AUFTRAGNEHMER:**

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
Tel. 040 300 68 37 0  
Fax 040 300 68 37 20  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)



## **VERFASSER:**

Achim Georg  
Ulrike Biermann  
Tamino Kuhlmann  
Michael Koch

## **UNTER MITWIRKUNG**

BFR Büro für Regionalanalyse  
Dipl. Geograph  
Jochen Weiland  
Hörder Rathausstraße 15  
44263 Dortmund  
Tel. 0231 86 32 595  
[www.büro-für-regionalanalyse.de](http://www.büro-für-regionalanalyse.de)



Coverfoto: Volkswagen Immobilien GmbH

Braunschweig, 25.02.2020



Detlef Tanke



Manuela Hahn

## Vorwort

Unsere Region ist in den Bereichen Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung eine der prosperierendsten Regionen Europas. Sie wird geprägt von einer Reihe internationaler Industrieunternehmen, einem breit aufgestellten innovativen Mittelstand sowie renommierten Forschungseinrichtungen.

Damit sich insbesondere Unternehmen in unserer Region weiterentwickeln und sich neue ansiedeln können, sind gute Rahmenbedingungen notwendig. Dazu gehören ein attraktives Wohn- und Freizeitumfeld, gut ausgebildete Fachkräfte vor Ort, eine leistungsfähige Infrastruktur und ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot.

Mit dem vorliegenden Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte für den Großraum Braunschweig (KOREG) leistet der Regionalverband einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung von Industrie – und Gewerbeflächen in der Region. Das KOREG ist als Instrument zu verstehen, das die strategische Flächenvorsorge der Region im nationalen und globalen Kontext und damit ihre Wettbewerbsfähigkeit sichern kann.

Das Fachgutachten wurde im Vorfeld der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) erarbeitet. Ziel ist es, die ermittelten Potenzialflächen im RROP als Vorbehaltsgebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe festzulegen.

Das Fachgutachten hat dazu regionalbedeutsame Flächen als Premiumstandorte mit besonderen Standortqualitäten identifiziert. Ansatz ist es, diese langfristig vor entgegenstehenden Nutzungen zu sichern. Kernkriterien für diese Premiumstandorte sind eine Mindestflächengröße von 10 Hektar netto und eine überdurchschnittlich günstige verkehrliche Erreichbarkeit. Dies umfasst insbesondere auch Anschlussmöglichkeiten an den ÖPNV und das Radwegenetz. Zudem ist es Anliegen des Regionalverbandes, den Flächenbedarf vorrangig auf vorgenutzte Räume zu lenken und das Brachflächenrecycling auf hohem Niveau beizubehalten.

Das Fachgutachten ist in einem umfangreichen Informations- und Beteiligungsprozess entstanden. Mit den Kommunen haben wir die Flächensteckbriefe der Premiumstandorte einvernehmlich abgestimmt. Ein Arbeitskreis aus Verbandsgliedern, den beiden Industrie- und Handelskammern, der Oberen Landesplanungsbehörde sowie der Allianz für die Region hat den KOREG-Prozess kontinuierlich begleitet. Dieser soll auch nach Abschluss des Berichts fortgeführt werden, um die bestehende Zusammenarbeit der Institutionen, Verbände und Verwaltungen in der Region weiter zu vertiefen und zu optimieren.

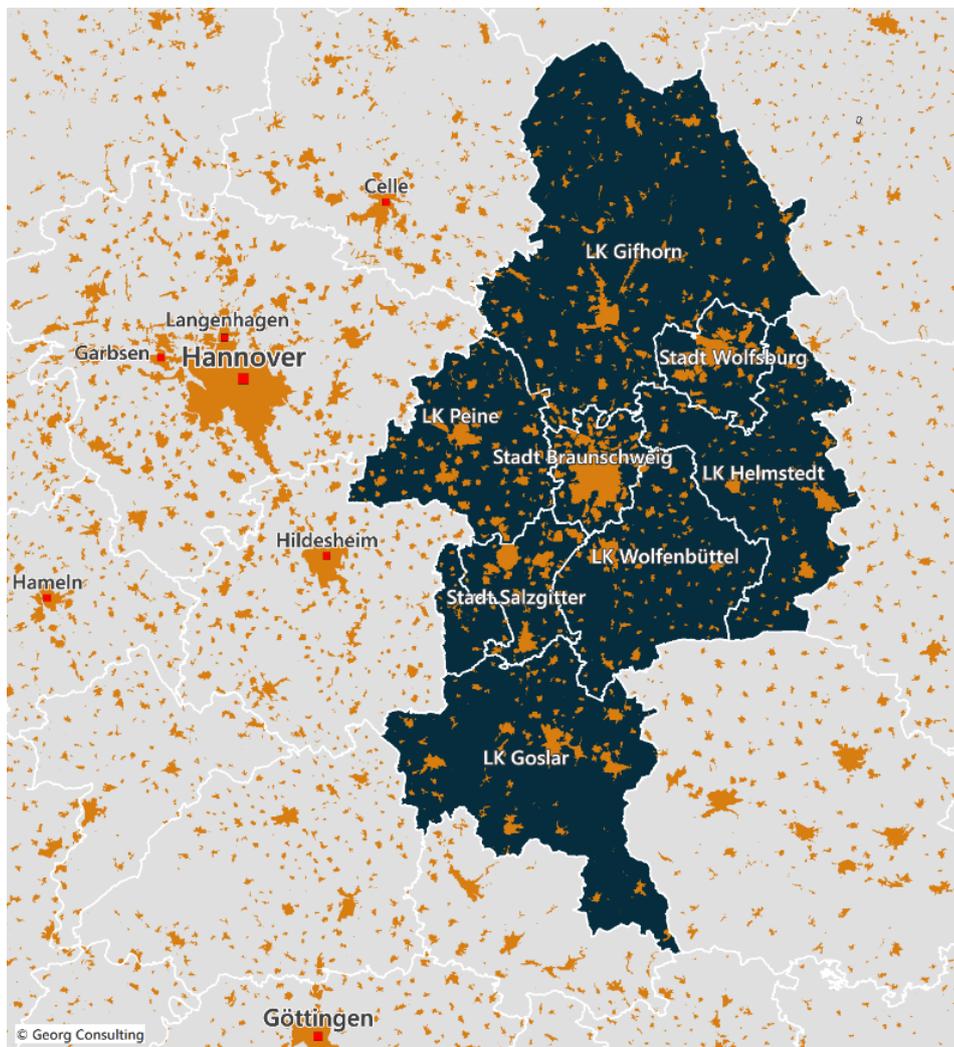
Wir danken allen Beteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit und die sich daraus ergebenden wichtigen und zahlreichen Impulse für unsere Arbeit und das heute vorliegende Ergebnis.

Detlef Tanke  
Verbandsvorsitzender

Manuela Hahn  
Erste Verbandsrätin

# KOREG

## KONZEPT REGIONALBEDEUTSAMER GEWERBESTANDORTE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Hamburg / Braunschweig Februar 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

ERGEBNISSE KOMPAKT.....	3
1 EINLEITUNG.....	13
2 MAKROSTANDORT UND ERREICHBARKEIT.....	15
3 DEMOGRAFIE.....	18
4 BESCHÄFTIGUNG UND ARBEITSMARKT.....	21
5 REGIONALE WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	24
6 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT.....	32
7 HERAUSFORDERUNGEN UND TRENDS FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG.....	35
8 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG.....	40
8.1 KAUFFÄLLE UND FLÄCHENUMSATZ.....	40
8.2 ORIENTIERUNGSRAHMEN DER NACHFRAGE 2035.....	41
9 POTENZIALFLÄCHEN FÜR REGIONAL UND ÜBERREGIONAL BEDEUTSAME STANDORTE.....	46
10 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	52
11 WEITERES VORGEHEN.....	64
QUELLENHINWEISE:.....	67
ANHANG: Flächen-Steckbriefe	

**AUFTRAGGEBER:**

**Regionalverband Großraum Braunschweig**

Frankfurter Str. 2  
38122 Braunschweig  
Tel. 0531 24262-0  
Fax 0531 24262-42  
[www.regionalverband-braunschweig.de](http://www.regionalverband-braunschweig.de)

**AUFTRAGNEHMER:**

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
Tel. 040 300 68 37 0  
Fax 040 300 68 37 20  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

**VERFASSER:**

Achim Georg  
Ulrike Biermann  
Tamino Kuhlmann  
Michael Koch

**UNTER MITWIRKUNG**

BFR Büro für Regionalanalyse  
Dipl. Geograph  
Jochen Weiland  
Hörder Rathausstraße 15  
44263 Dortmund  
Tel. 0231 86 32 595  
[www.büro-für-regionalanalyse.de](http://www.büro-für-regionalanalyse.de)

## ERGEBNISSE KOMPAKT

### **Gewerbeflächen für die Fortentwicklung des regionalen Wirtschaftsstandortes von hoher Bedeutung**

Der Großraum Braunschweig ist ein starker Industrie- und Gewerbestandort, bei dem jeder dritte bis zweite Arbeitsplatz direkt gewerbeflächenabhängig ist. Gleichzeitig verfügen die Unternehmen am Standort aus dem produzierenden Sektor über eine Produktivität, die deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt liegt. Nicht zuletzt aufgrund seiner Standortqualitäten verzeichnet der Großraum Braunschweig eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen, wobei die Nachfrage intraregional sehr unterschiedlich ausfällt. Insbesondere dort, wo die Nachfrage hoch ist, zeichnen sich mittelfristig Flächenengpässe ab. Wichtig für die Region ist es aber, stets über ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Portfolio an Industrie- und Gewerbeflächen zu verfügen, um Unternehmensanfragen zeitnah bedienen zu können.

Um die wirtschaftlich positive Entwicklung der Region auch langfristig gewährleisten zu können, bedarf es, unter expliziter Berücksichtigung anderer Raumannsprüche und übergeordneter Ziele, einer strategischen und langfristig ausgerichteten Entwicklungsstrategie für Gewerbe- und Industrieflächen.

### **Konzept für regional und überregional bedeutsame Standorte**

Die Erarbeitung eines Konzepts für regionalbedeutsame Gewerbestandorte (KOREG) dient als strategische Grundlage für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung im Großraum Braunschweig. Dabei folgt das KOREG den Leitlinien einer nachhaltigen Flächenentwicklung. Es vereinbart zu gleichen Teilen soziale, ökologische und ökonomische Aspekte einer „nachhaltigen Raumentwicklung“ und entspricht somit den im Raumordnungsgesetz § 1 Abs. 2 ROG formulierten Prinzipien.

Die Leitlinien sehen vor, den Flächenverbrauch auf Basis einer gesamträumlichen Planung und Raumordnung zu reduzieren und somit die natürlichen Ressourcen in der Region des Großraums Braunschweig nachhaltig zu schützen. Zeitgleich ist es das erklärte Ziel die Wettbewerbsfähigkeit und Leistungsfähigkeit der Wirtschaft in der Region des Großraums Braunschweig durch ein effizientes Gewerbeflächenmanagement zu erhöhen. Der vierphasige Prozess der Erarbeitung des Konzepts erfolgte unter Einbeziehung externer Fachbüros und wurde durch einen Arbeitskreis mit den Fachabteilungen der Verbandsglieder und weiterer regionaler Akteure begleitet.

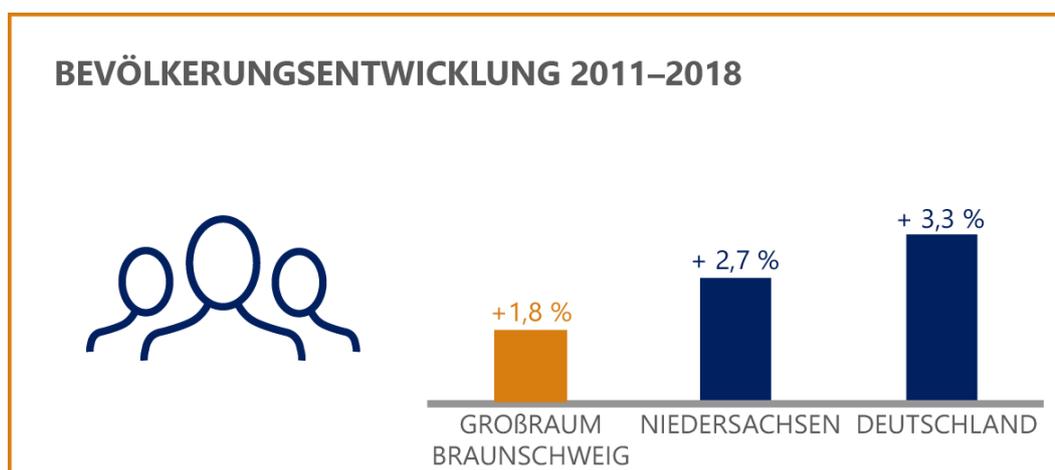
### **Hohe Lagegunst und gute verkehrliche Erreichbarkeit**

Die Region verfügt über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Wengleich die nord-südverlaufende A 7 (Süddeutschland-Hamburg), den Großraum Braunschweig nur tangiert, liegt die Region im großräumlichen Maßstab betrachtet, aber dennoch im Schnittpunkt wichtiger Verkehrs- und Wirtschaftsachsen (A 2/A 7). Die westostverlaufende A 2 verbindet die Region mit den sogenannten ARA-Häfen (Amsterdam-

Rotterdam-Antwerpen), mit dem Ruhrgebiet und Berlin. Die Region bietet trimodale Anschlussmöglichkeiten, was sie für Unternehmensansiedlungen interessant macht. Hinsichtlich der Lagegunst konkurriert der Großraum Braunschweig somit teilweise mit der benachbarten Region Hannover, mit der Region Bielefeld und der Region Magdeburg.

### **Bei großen Flächenentwicklungen auf ein ausreichendes Fachkräftepotenzial im Einzugsbereich achten**

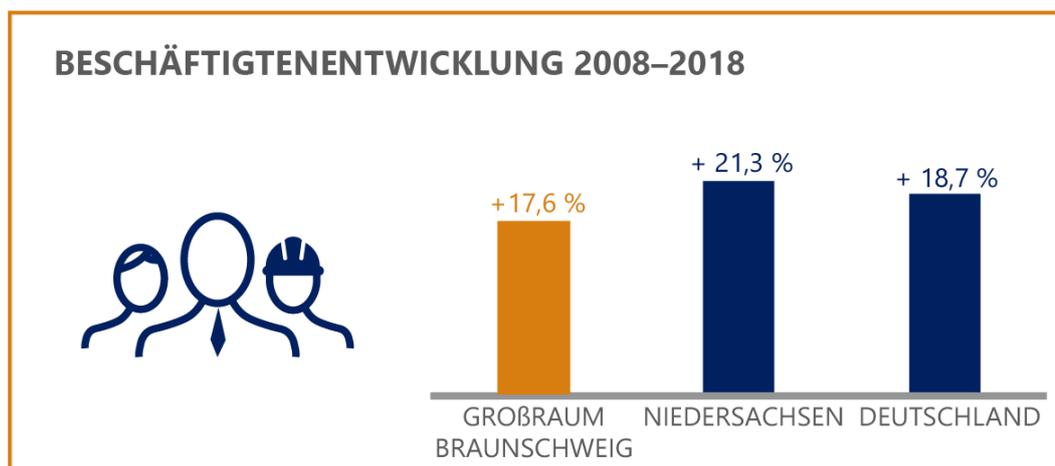
Die demografische Entwicklung im Großraum Braunschweig verläuft positiv, wenngleich der relative Einwohnerzuwachs unter dem Landes- und Bundestrend lag. Zukünftig werden der Region, ebenso wie in Deutschland insgesamt, weniger Personen im erwerbsfähigen Alter zur Verfügung stehen. Daher muss insbesondere bei großen Flächenentwicklungen im ländlichen Raum geklärt werden, ob ausreichend Arbeits- und Fachkräfte zur Verfügung stehen, sonst treffen diese Standorte langfristig auf Vermarktungsprobleme.



QUELLEN: LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### **Hoher Ausbildungsstand der Beschäftigten und zweistelliger Beschäftigtenzuwachs**

Die Beschäftigung im Großraum Braunschweig wächst, wenn auch etwas weniger stark als im Bundes- und Landesdurchschnitt. Mit dem Beschäftigungswachstum ist ein deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen verbunden, so dass in einigen Teilregionen fast Vollbeschäftigung vorherrscht, wenn eine Sockelarbeitslosigkeit von schätzungsweise drei Prozent berücksichtigt wird. Die Unternehmen in der Region werden verstärkt um qualifizierte Fachkräfte konkurrieren. Auffällig ist der gute Ausbildungsstand der Arbeitskräfte im Großraum Braunschweig. Der Anteil der Beschäftigten mit anerkanntem Berufsabschluss sowie mit einem akademischen Abschluss liegt jeweils über dem Bundesdurchschnitt.

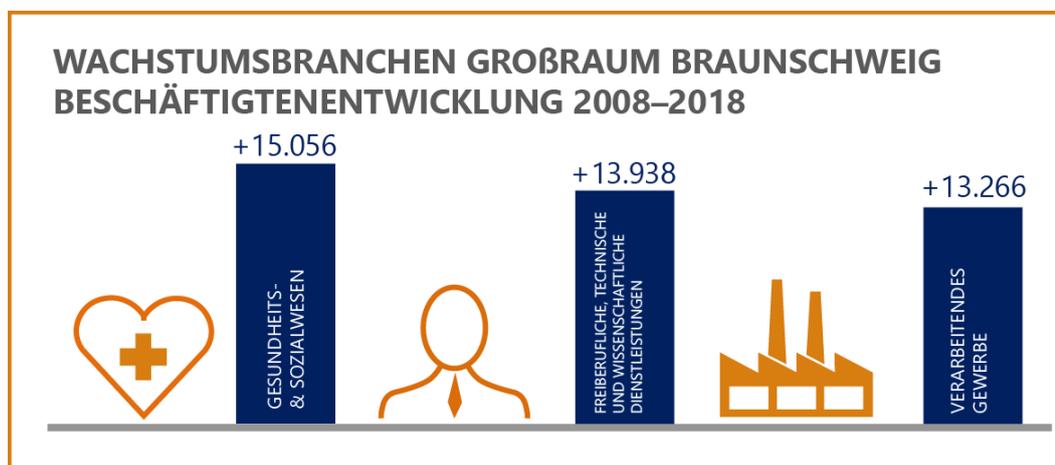


QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### Verarbeitendes Gewerbe gehört zu den Beschäftigungsgewinnern

Die Wirtschaftsstruktur im Großraum Braunschweig ist, trotz der starken Automobilbranche, vielfältig. Sowohl die Dienstleistungsbereiche als auch das Verarbeitende Gewerbe bauen Beschäftigung auf. Das Wachstum im Verarbeitenden Gewerbe geht zudem einher mit Produktivitätszuwächsen.

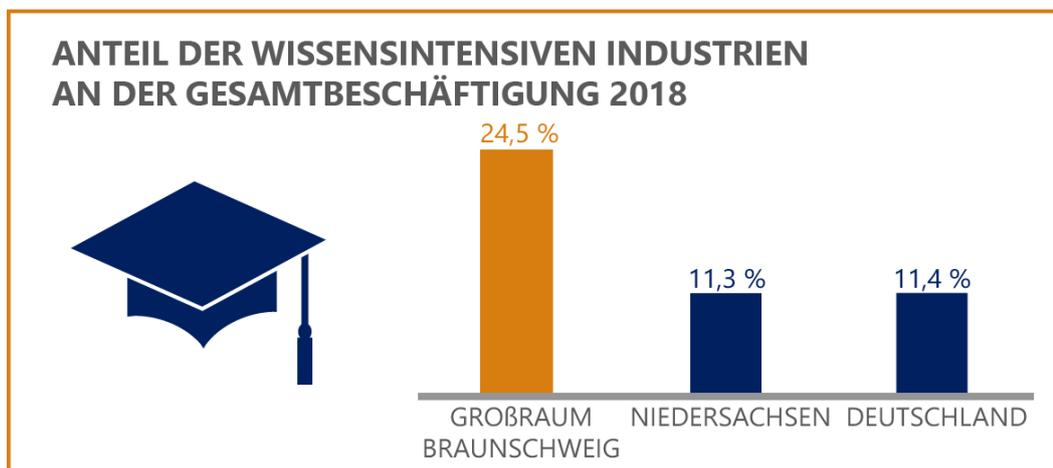
Zu den Beschäftigungsgewinnern zählen insbesondere das Gesundheits- und Sozialwesen, die freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen und das Verarbeitende Gewerbe. In vielen anderen Regionen Deutschlands stagniert die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe oder ist sogar rückläufig.



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Region weist einen hohen Anteil sogenannter wissensintensiver Beschäftigung auf. Insbesondere der Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven Industrien (bspw. Fahrzeugbau, Maschinenbau, Herstellung optischer oder pharmazeutischer Erzeugnisse) fällt überdurchschnittlich hoch aus. Dies ist u. a. auf die Automobilproduktion zurückzuführen, weshalb die wissensintensiven Beschäftigungsanteile ungleich im Raum verteilt sind (vgl. Kapitel 5).

Die wissensintensiven Bereiche sind Treiber des anhaltenden Strukturwandels und liegen in der Wertschöpfung vorn. Mit der wissensintensiven Industrie wird oft das Schlagwort „Industrie 4.0“ in Verbindung gebracht. Die zunehmende Digitalisierung führt hier zu weiteren Veränderungsprozessen in deren Folge sich auch die Anforderungen an Gewerbegebiete verändern werden.

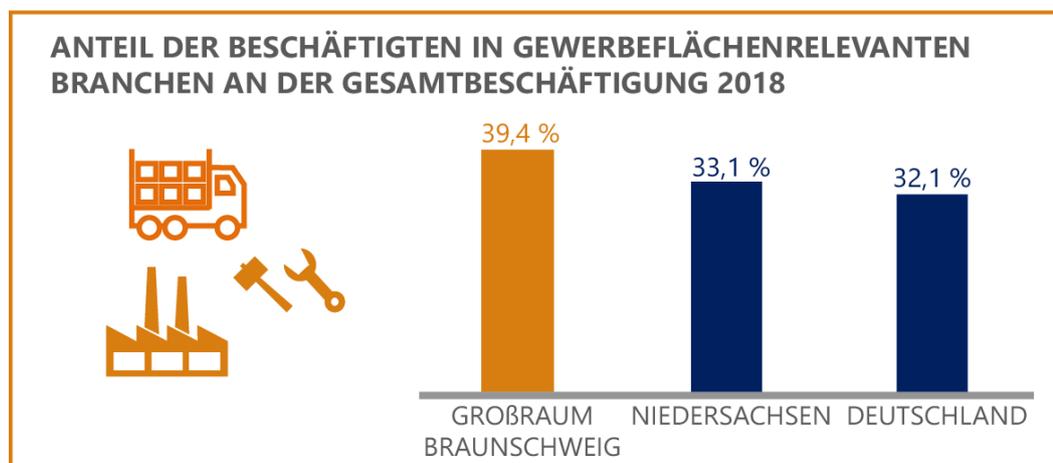


QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### Jeder dritte bis zweite Arbeitsplatz in der Region von Gewerbeflächen abhängig

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe und der Wirtschaftszweig Verkehr & Lagerei gehören zu den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen. Im Jahr 2018 gab es im Grobraum Braunschweig insgesamt rund 183.200 Beschäftigte in diesen Wirtschaftszweigen.

Das entspricht einem Anteil von 39,4 Prozent. Unter der Berücksichtigung, dass z. T. auch Dienstleister und großflächiger Einzelhandel Standorte in Gewerbegebieten (SO-Gebiete) haben, ist jeder dritte bis zweite Arbeitsplatz in der Region gewerbeflächenabhängig.

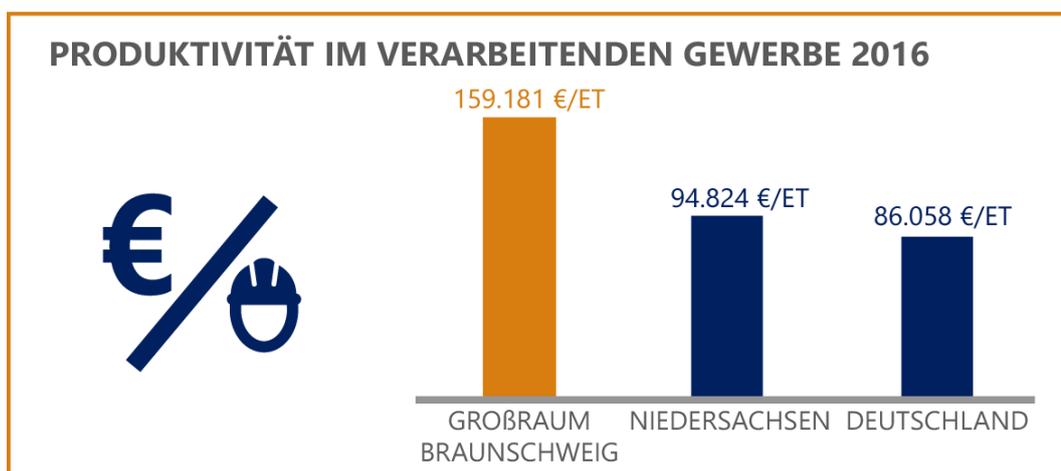


QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Industrie und Logistik sind im Großraum Braunschweig eng miteinander verflochten und wirken auch als Auftraggeber für den Dienstleistungssektor. Eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenversorgung ist somit eine Grundvoraussetzung zur Fortentwicklung des gesamten regionalen Wirtschaftsstandortes.

### Weit überdurchschnittliche Produktivität – Produktivitätsentwicklung als Treiber der Flächennachfrage

Die Produktivität im Großraum Braunschweig liegt weit über dem Bundesdurchschnitt – insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe. Im Verarbeitenden Gewerbe hängen die Produktivitätsfortschritte eng mit neuen und integrierten Produktions- und Logistikkonzepten zusammen (z. B. Einsatz intelligenter Lieferketten). Insofern wirkt sich die Produktivitätsentwicklung auch auf die Gewerbeflächennachfrage aus. Sie ist, neben der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung und den spezifischen Branchen- und Unternehmenskonjunkturen, der wesentliche Treiber der Flächennachfrage.



QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2019).

Deshalb trägt eine bedarfsgerechte und vorausschauende Flächenpolitik zur Sicherung und Fortentwicklung des regionalen Wirtschaftsstandortes bei. Im Vergleich zum Verarbeitenden Gewerbe ist die Produktivität in den Dienstleistungen relativ niedrig. Sie erreicht in der Region lediglich 36 Prozent des Wertes im Verarbeitenden Gewerbe.

### Anhaltender Strukturwandel verändert Flächennachfrage

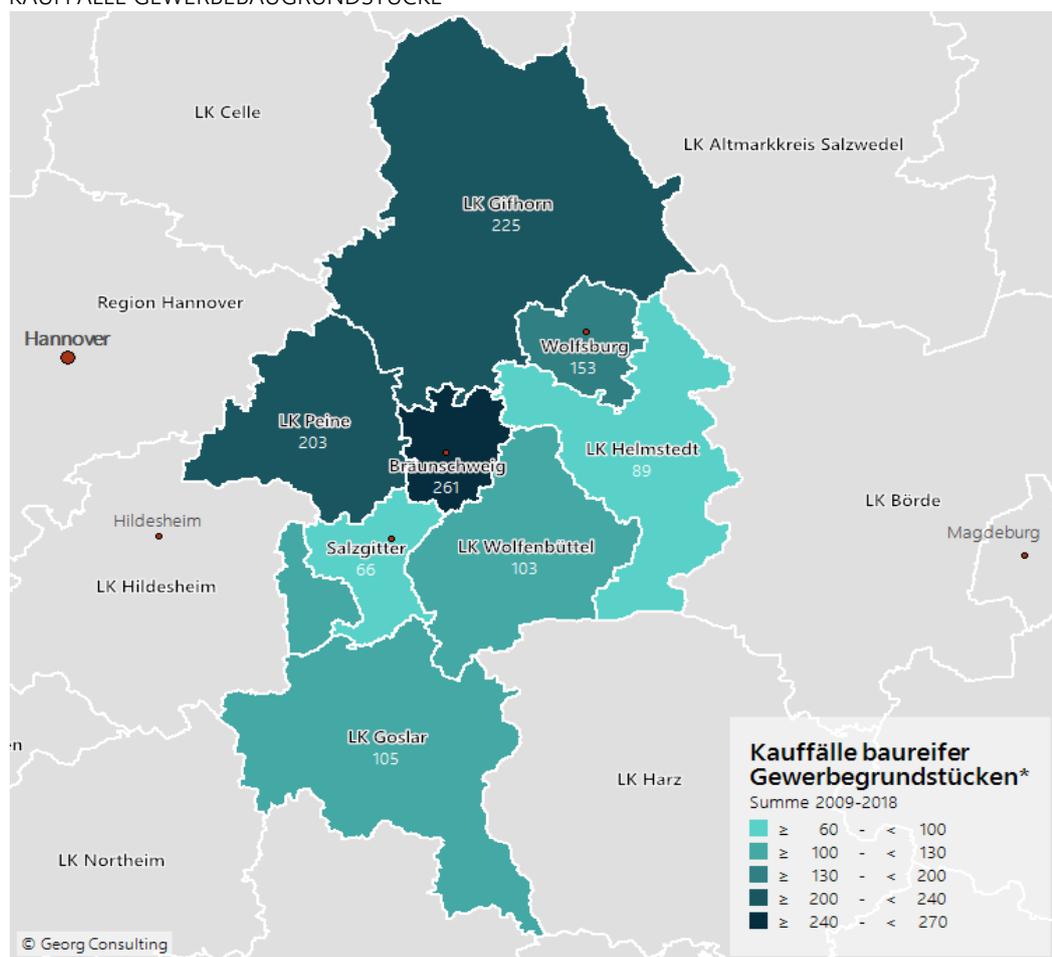
Infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels hat sich auch die Gewerbeflächennachfrage strukturell verändert. Infolge der zunehmenden Tertiärisierung innerhalb der Industrie steigen die städtebaulichen Anforderungen an Gewerbestandorte. Sie werden grüner und bieten Aufenthaltsqualität sowie Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten. Neue sowie auch bestehende Gewerbegebiete sind zudem neuen Herausforderungen wie Energieeffizienz und Klimaschutz ausgesetzt. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit von Gewerbestandorten über klimafreundliche Verkehrsträger bzw. eine Integration in bestehende ÖPNV-Netze ist daher zentral. Mit Hilfe von

Modellstandorten können Lösungen für die Flächenentwicklungen der Zukunft erarbeitet werden.

### Regionale Gewerbeflächennachfrage in Höhe von rund 72 Hektar pro Jahr

Im Zeitraum von 2009 bis 2018 (zehn Jahre) wurden 1.205 Gewerbebaugrundstücke veräußert. Der mit den Kauffällen verbundene Flächenumsatz belief sich auf insgesamt 716 Hektar (Ø 71,6 ha/Jahr). Im Landkreis Peine wurden allein 150 Hektar, in Braunschweig 144 Hektar und im Landkreis Gifhorn rund 131 Hektar an Gewerbeflächen vermarktet.

#### KAUFFÄLLE GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE



QUELLEN: OBERER GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN NIEDERSACHSEN (2019); GEORG CONSULTING (2019).

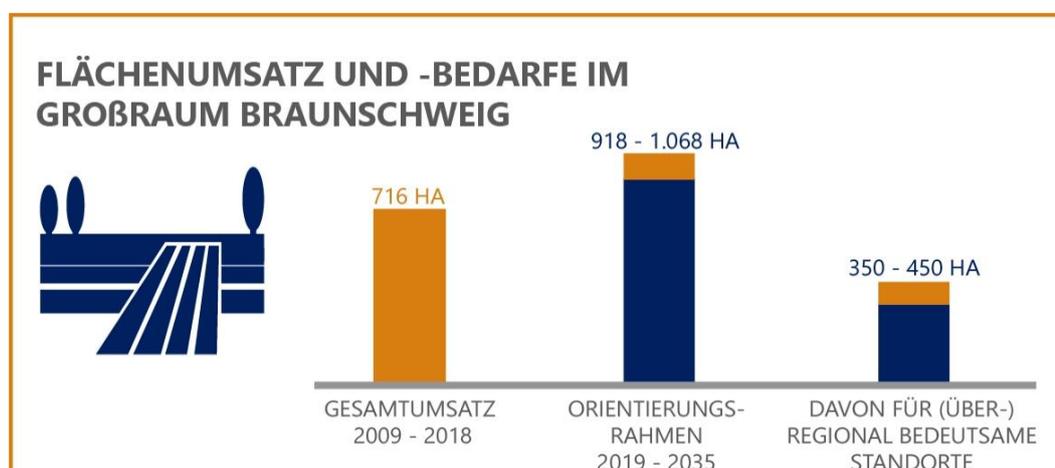
Diese drei genannten Gebietseinheiten vereinten knapp 60 Prozent des gesamten Flächenumsatzes der Region auf sich.

Der Gewerbeflächenumsatz schließt alle notariell beglaubigten Kaufvorgänge mit ein. Dazu gehören z. B. Grundstückskäufe zu Betriebserweiterungen und/oder die Errichtung von Zweigbetrieben, Grundstückskäufe für intraregionale und/oder lokale Verlagerungen sowie Grundstückskäufe für die Neuansiedlung von außen.

## Regionaler Flächenbedarf bis zum Jahr 2035: Ca. 920 bis rund 1.070 Hektar

Der Großraum Braunschweig ist ein ansiedlungsstarker Wirtschafts- und Gewerbestandort. Der verbrauchs- und konjunkturbedingte Orientierungsrahmen der Flächennachfrage umfasst eine realistische Nachfragespanne bis zum Jahr 2035 von 918 bis 1.068 Hektar (netto) bzw. aufgerundet von 920 bis 1.070 Hektar (netto).

Eine durchgeführte Regionalbefragung zu Kauffällen über einem Hektar hat zu der Einschätzung geführt, dass die regional und überregional bedeutsame Flächennachfrage im Großraum Braunschweig einen Anteil von ca. 35 bis 45 Prozent an der Gesamtnachfrage hat. Bezogen auf den Orientierungsrahmen der Flächennachfrage 2035 im Mittel von knapp 1.000 Hektar (Spanne von 918 bis 1.068 ha) würde die zukünftige Flächennachfrage nach regional und überregional bedeutsamen Gewerbeflächen bis zum Jahr 2035 bei rund 350 bis 450 Hektar (netto) liegen.



QUELLEN: OBERER GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN NIEDERSACHSEN (2019); GEORG CONSULTING (2019).

## Potenzialflächen für regional und überregional bedeutsame Standorte

Aus unterschiedlichen Quellen (Kommunen, Mittelbehörden, Kammern, gutachterliche Untersuchungen) sowie durch eine eigens durchgeführte Abfrage nach Gewerbepotenzialflächen bei den Kommunen wurden durch das beteiligte Gutachterbüro BFR Büro für Regionalanalyse Vorschläge für regional und überregional bedeutsame Gewerbestandorte erarbeitet. Die Vorschläge basieren auf mit den regionalen Akteuren abgestimmten Standortauswahlkriterien.

Es wurden 152 Standorte mit einem Flächenvolumen von insgesamt 4.635 Hektar (brutto, inklusive räumlich nicht klar abgegrenzter Suchräume) erfasst und bewertet. Rund 2.762 Hektar (brutto) wurden für eine Aufnahme in das KOREG vorgeschlagen. Aus diesem Flächenpotenzial konnte überschlägig eine vermarktungsfähige Nettoflächengröße von rund 1.545 Hektar abgeleitet werden.

Rund 61 Prozent des Flächenpotenzials befindet sich innerhalb eines rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) und sind dort als Fläche für eine industriell-gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Der Rest der Flächen befindet sich außerhalb eines rechtswirksamen Flächennutzungsplans, sodass erst entsprechendes Planungsrecht für deren Entwicklung geschaffen werden müsste.

Rund 11 Prozent der Nettoflächen (64 Hektar) außerhalb der FNP-Darstellung können innerhalb von fünf Jahren entwickelt werden. Bei 294 Hektar wird von einem Entwicklungshorizont von fünf bis zehn Jahren ausgegangen. Rund 212 Hektar können wahrscheinlich erst innerhalb der kommenden 10-15 Jahre genutzt werden. Bei 32 Hektar ist die Zeitspanne für deren Entwicklung nicht einschätzbar.

#### ERFASSTE FLÄCHENPOTENZIALE IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG

STADT/LANDKREIS	NETTOFLÄCHE INNERHALB FNP-GE	NETTOFLÄCHE AUßERHALB FNP-GE	NETTOFLÄCHE SUMME
	ha	ha	ha
BRAUNSCHWEIG	144,5	1,5	146,0
SALZGITTER	256,0	10,0	266,0
WOLFSBURG	96,0	59,5	155,5
LK GIFHORN	94,0	114,0	208,0
LK GOSLAR	87,0	50,1	137,1
LK HELMSTEDT	175,0	334,0	509,0
LK PEINE	59,0	24,0	83,0
LK WOLFENBÜTTEL	28,0	12,0	40,0
<b>GROBRAUM BRAUN- SCHWEIG</b>	939,5	605,1	1.544,6

QUELLE: BFR BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

Der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen regionaler und überregionaler Bedeutung stehen ausgehend von der Erhebung grundsätzlich genug Flächenpotenziale gegenüber. Die Flächenpotenziale verteilen sich allerdings ungleich auf die einzelnen Teilregionen des Großraums Braunschweig. In den Teilregionen mit einer hohen Nachfrage ist mittelfristig sogar mit Flächenengpässen zu rechnen. Andere Teilregionen verfügen, u. a. wegen einer hohen Zahl an durch den Strukturwandel bedingten Brachflächen, über ein großes Flächenpotenzial, welchem derzeit keine ausreichend hohe Nachfrage gegenübersteht. Ferner unterliegt das ermittelte Flächenpotenzial in den jeweiligen Städten und Kreisen unterschiedlichen Entwicklungshemmnissen. Selbst bei idealen Standortbedingungen steht die Entwicklung von Industrie- und Gewerbefläche in einem starken öffentlichen Fokus, in dessen Folge es zu Verzögerungen der Flächenentwicklung oder gar der Aufgabe des Vorhabens kommen kann.

## Zukunftsbild für die Region entwickeln und Flächenprobleme lösen

Im Hinblick auf das ermittelte Flächenpotenzials für regional und überregional bedeutsame Standorte ist abschließend darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Erstellung des RROP-Entwurfs noch keine Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen erfolgt ist. So ist es wahrscheinlich, dass einige Flächen der Betrachtung entnommen werden müssen oder sich deren Flächenzuschnitte verkleinern. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass für rund 40 Prozent des erfassten Flächenpotenzials Restriktionen vorliegen. Je nach Schwere der Restriktionen stehen diese Flächen oder Teile dieser Fläche nicht zur Verfügung.

Aus den Untersuchungsergebnissen lassen sich verschiedene Handlungsbedarfe ableiten. Diese beziehen sich zum einen auf den regionalen Wirtschaftsstandort und zum anderen auf die festgestellten Flächenprobleme in der Region. Zum Teil werden die Empfehlungen mit Praxisbeispielen unterlegt (vgl. Kapitel 10), um den Akteuren lösungsorientierte Vorschläge unterbreiten zu können. Handlungsempfehlungen lauten stichpunktartig zusammengefasst:

- Zukunftsbild für die Region entwickeln – die Akzeptanz von Industrie und Gewerbe erhöhen
- Diversifizierung der regionalen Wirtschaftsstruktur durch eine Ansiedlungsoffensive im Mittelstand
- Schaffung von Transparenz auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt
- Erstellung von regionalen, interkommunalen und kommunalen Gewerbeflächenkonzepten, wie in Braunschweig oder Wolfenbüttel geschehen
- Einstieg in ein digitales Flächenmonitoring
- Regionale und interkommunale Kooperation ausbauen
- Aktive Flächenpolitik mit Fokus auf Flächenmobilisierung
- Standortprofile als Steuerungsinstrument der Ansiedlungspolitik erarbeiten
- Zukunftssicherung durch Energie- und Ressourceneffizienz
- Konzepte für Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft entwickeln und umsetzen

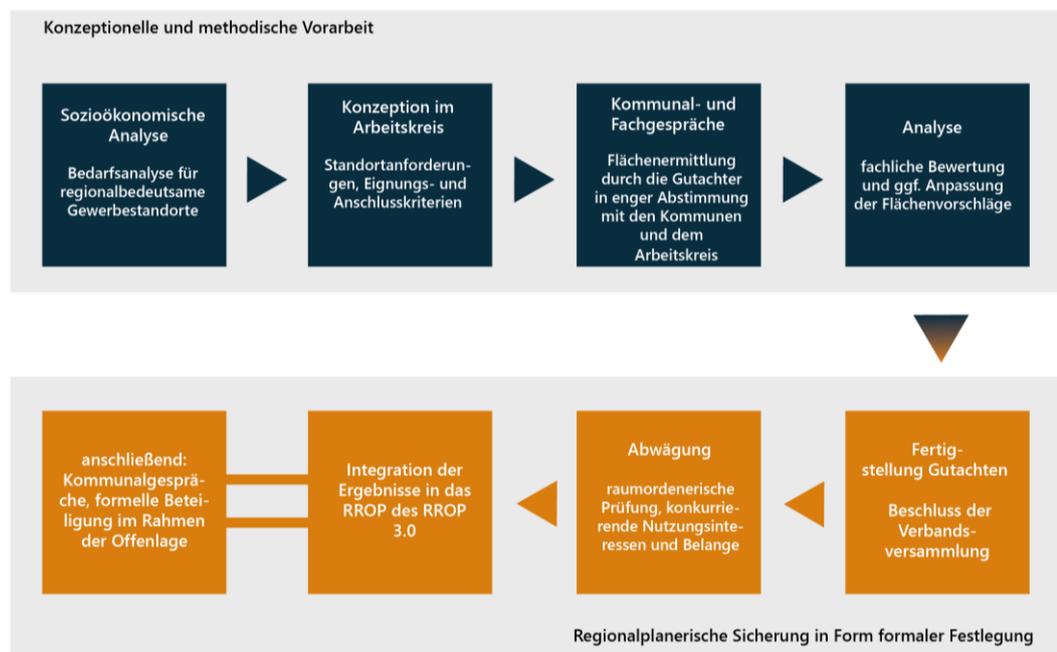
### Weiteres Vorgehen

Mit Vorlage des Ergebnisberichts inklusive der mit den Akteuren abgestimmten Flächensteckbriefen ist das KOREG abgeschlossen. Die Flächensteckbriefe bilden die Grundlage für die darauffolgende formelle Sicherung der regionalbedeutsamen Flächen im Rahmen der Regionalplanung. Diese regionalplanerische Sicherung wird durch eine Festlegung der Flächen im neuen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) erfolgen, das der Regionalverband Großraum Braunschweig derzeit erstellt.

Nach der Diskussion im Arbeitskreis Gewerbe wurde vereinbart, dass die regionalbedeutsamen Potenzialflächen aus dem KOREG als Vorbehaltsgebiete „Industrielle

Anlagen und Gewerbe“ im RROP gesichert werden sollen. Als Vorbehaltsgebiete haben sie den Charakter eines Grundsatzes der Raumordnung, sodass die Festlegungen und Flächen für die Erstellung des RROP-Gesamtentwurfs mit anderen Nutzungen (z. B. Freiraumfunktion, Natur und Landschaft, Rohstoffgewinnung und -sicherung) abgewogen werden können. Diese Abwägungsentscheidung über die endgültige Aufnahme der KOREG-Flächen in den RROP-Gesamtentwurf ist Aufgabe des Regionalverbands.

#### ABLAUFSHEMA KOREG



© Georg Consulting 2019

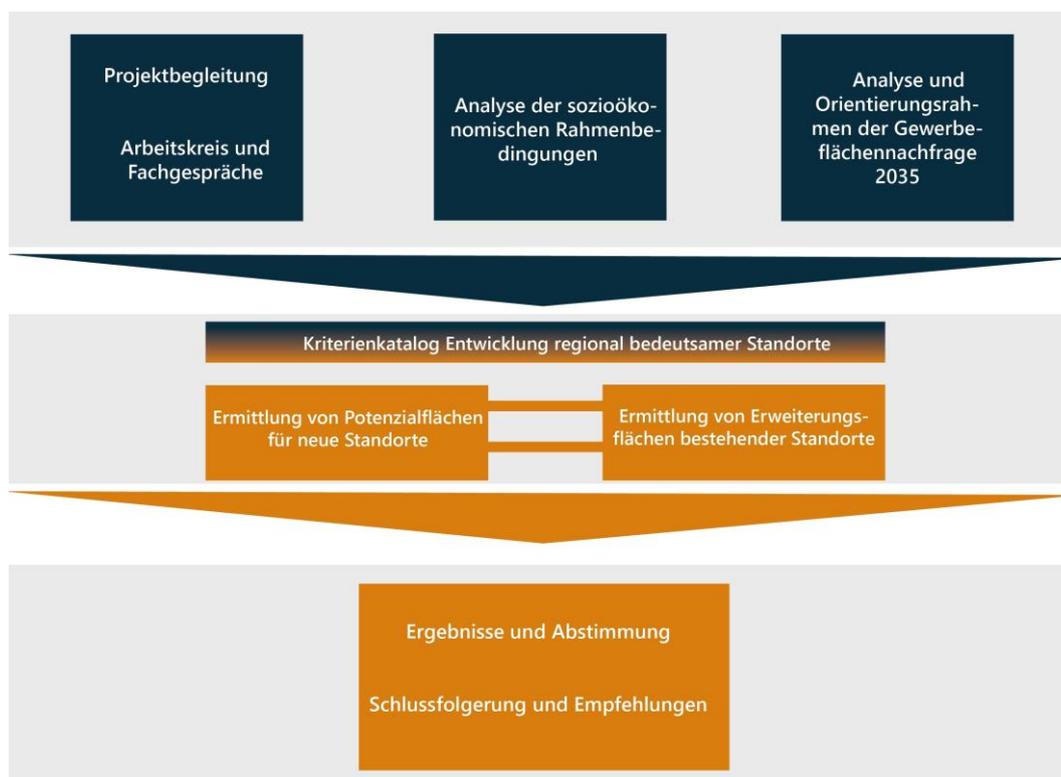
QUELLE: REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Bevor es zur Offenlage des RROP-Gesamtentwurfs kommt, sollen die einzelnen abgewogenen Flächenkulissen mit den Städten und Gemeinden in Kommunalgesprächen besprochen und mögliche Nutzungskonflikte geklärt werden.

## 1 EINLEITUNG

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist Träger der Regionalplanung und untere Landesplanungsbehörde für den Großraum Braunschweig. Das Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen im Verbandsgebiet wird zunehmend knapp. Insbesondere für größere Ansiedlungen stehen kaum mehr Flächen zur Verfügung. Die Erarbeitung eines Konzepts für regionalbedeutsame Gewerbestandorte (KOREG) soll u. a. als Grundlage für die Ausweisung neuer sowie zur bedarfsgerechten Erweiterung bestehender „größerer Standorte“ in der Region dienen. Das KOREG folgt den Leitlinien einer nachhaltigen Flächenentwicklung. Es vereinbart zu gleichen Teilen soziale, ökologische und ökonomische Aspekte einer „nachhaltigen Raumentwicklung“ und entspricht somit den im Raumordnungsgesetz § 1 Abs. 2 ROG formulierten Prinzipien. Der vierphasige Prozess der Erarbeitung des Konzepts erfolgte unter Einbeziehung externer Fachbüros und wurde durch einen Arbeitskreis mit den Fachabteilungen der Verbandsglieder und weiterer regionaler Akteure begleitet.

ABBILDUNG 1: VORGEHEN UNTERSUCHUNGSKONZEPT



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Die Leitlinien sehen vor, den Flächenverbrauch auf Basis einer gesamträumlichen Planung und Raumordnung zu reduzieren und somit die natürlichen Ressourcen in der Region des Großraums Braunschweig nachhaltig zu schützen. Zeitgleich ist es das erklärte Ziel die Wettbewerbsfähigkeit und Leistungsfähigkeit der Wirtschaft in der Region des Großraums Braunschweig durch ein effizientes Gewerbeflächenmanagement zu erhöhen.

Zunächst wurde eine soziökonomische Analyse des Betrachtungsraumes durchgeführt, bei der die Situation des Wirtschaftsstandortes und die Gewerbeflächensituation beleuchtet wurden, um daraus Schlussfolgerungen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung ableiten zu können. Ebenso wurden die übergeordneten Trends der Gewerbeflächennachfrage in Folge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels beleuchtet. In einem weiteren Arbeitsschritt wurde die Gewerbeflächennachfrage der letzten Jahre anhand der Auswertung der Daten der Kaufpreissammlung der jeweiligen Gutachterausschüsse ausgewertet. Hieraus sowie aus den durchgeführten Fachgesprächen mit Planern und Wirtschaftsförderern der Landkreise und kreisfreien Städte wurden grobe Rückschlüsse auf die zukünftige Gewerbeflächennachfrage gezogen.

Parallel zu diesen Analysen und Auswertungen wurden auf Basis einer Kommunalbefragung durch den Regionalverband Potenzialstandorte (Flächen) für eine industriell-gewerbliche Nutzung aufgenommen. Die Auswahl und Bewertung der Flächen/Standorte erfolgte anhand abgestimmter Kriterien. Mit den betreffenden Standortkommunen wurden Abstimmungsgespräche geführt. Im Ergebnis steht ein Flächenportfolio mit genereller Eignung für regional und überregional bedeutsame Ansiedlungen.

In einem Ausblick werden Empfehlungen für die zukünftige Flächenpolitik und -entwicklung im Großraum Braunschweig gegeben sowie lösungsorientierte Beispiele für häufig auftretende Flächenprobleme aufgezeigt.

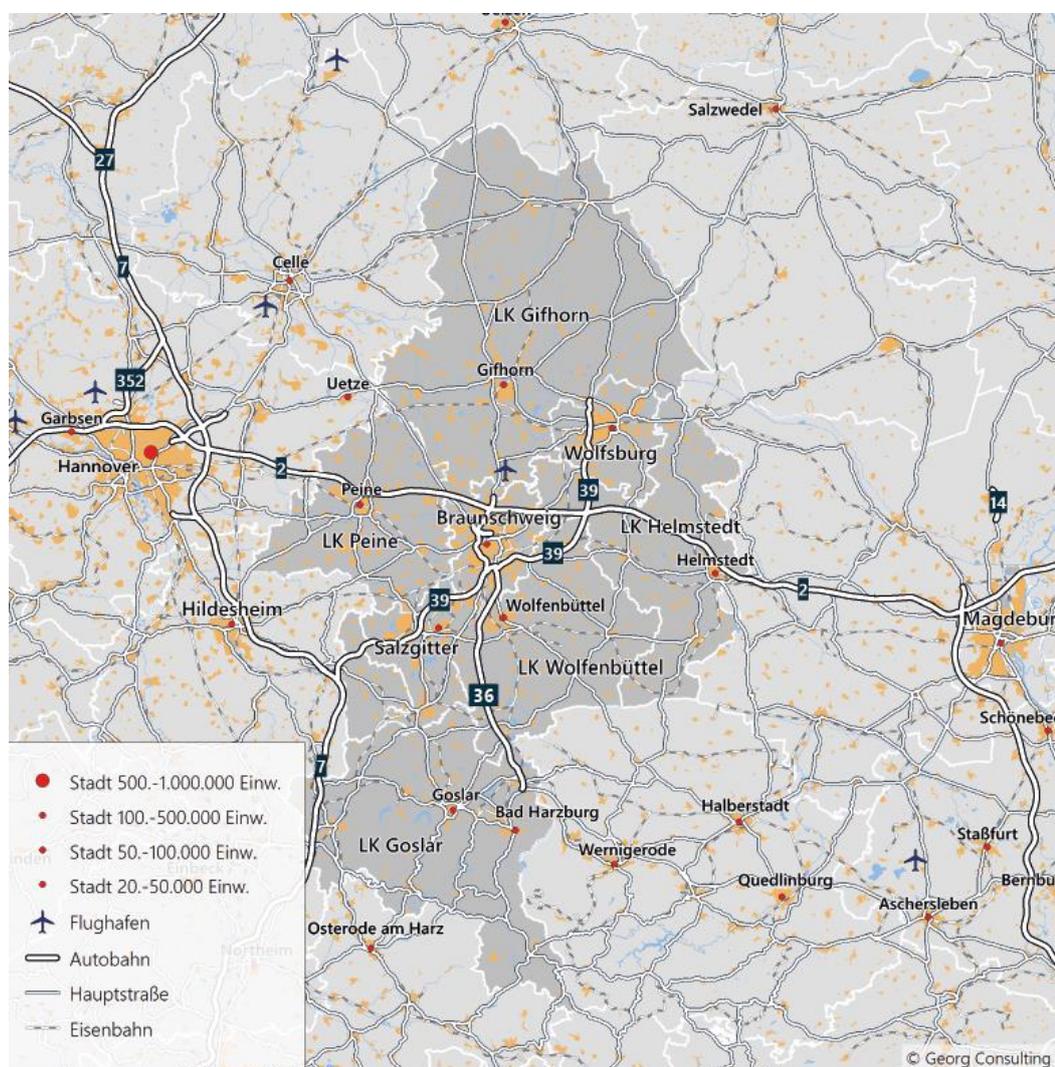
**Hinweis:** Das KOREG stellt ein Fachgutachten im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig dar. Im KOREG werden nur die mit den Kommunen abgestimmten Flächen/Standorte berücksichtigt. Es geht u. a. darum, bisher bauleitplanerisch nicht gesicherte Flächen im Regionalen Raumordnungsprogramm zu sichern und als Vorbehaltsgebiete festzulegen. Eine Festlegung als Vorbehaltsgebiet im RROP stellt keinen Eingriff in die kommunale Planungshoheit dar, sondern ist lediglich als Entwicklungsmöglichkeit für die Kommunen zu verstehen. Nach der Vorlage des Fachgutachtens wird es einen weiteren Abstimmungsprozess zu den Standorten und Flächen sowie einen Abgleich mit anderen Fachgutachten, insbesondere mit dem Freiraumentwicklungskonzept, im Rahmen der Abwägung zum RROP-Gesamtentwurf geben. Dabei muss abgestimmt werden, welche Flächen und Standorte dann tatsächlich im RROP dargestellt werden können.

## 2 MAKROSTANDORT UND ERREICHBARKEIT

Der Großraum Braunschweig umfasst die drei kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die fünf Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel. Im Verbandsgebiet leben über 1,1 Millionen Menschen.

Die Makrolage und die verkehrliche Erreichbarkeit sind nach wie vor wichtige Faktoren bei der Standortentscheidung von Unternehmen. Neben dem engmaschigen Bundesfernstraßennetz sind die Autobahnen A 2 (Ost-West), A 7 (Nord-Süd), A 39 und A 36 wichtige überregionale Verkehrsanschlüsse im Großraum Braunschweig.

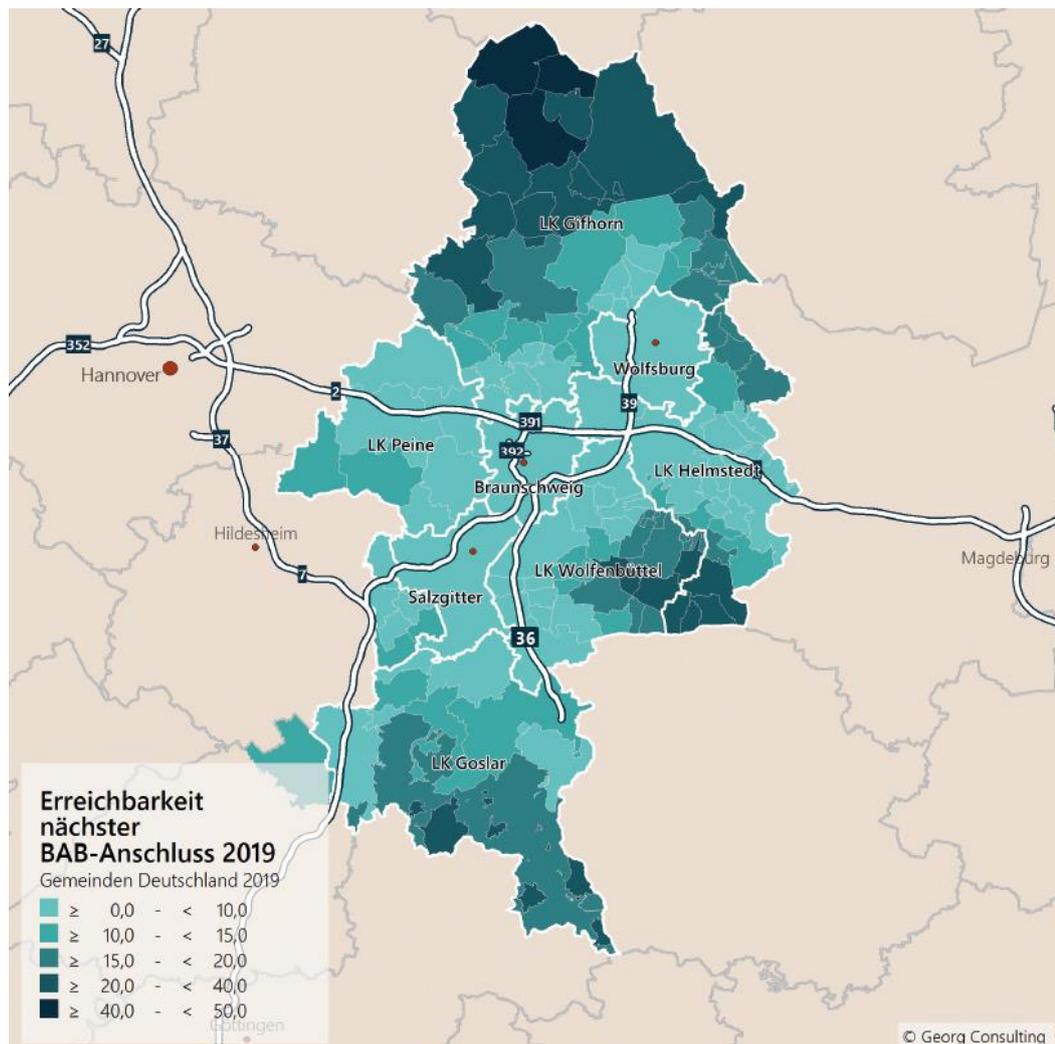
ABBILDUNG 2: GROßRAUM BRAUNSCHWEIG



QUELLEN: GFK GEOMARKETING (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Mehrheit der Städte und Gemeinden in der Region Braunschweig weist eine durchschnittliche Erreichbarkeit des nächsten Autobahnanschlusses von weniger als 15 Minuten auf. Die längsten Fahrzeiten zum nächsten Autobahnanschluss weisen die nördlichen Gemeinden, mit bis zu 45 Pkw-Fahrminuten, auf.

ABBILDUNG 3: ERREICHBARKEIT AUTOBAHNANSCHLÜSSE



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); BBSR (2019); GEORG CONSULTING (2019).

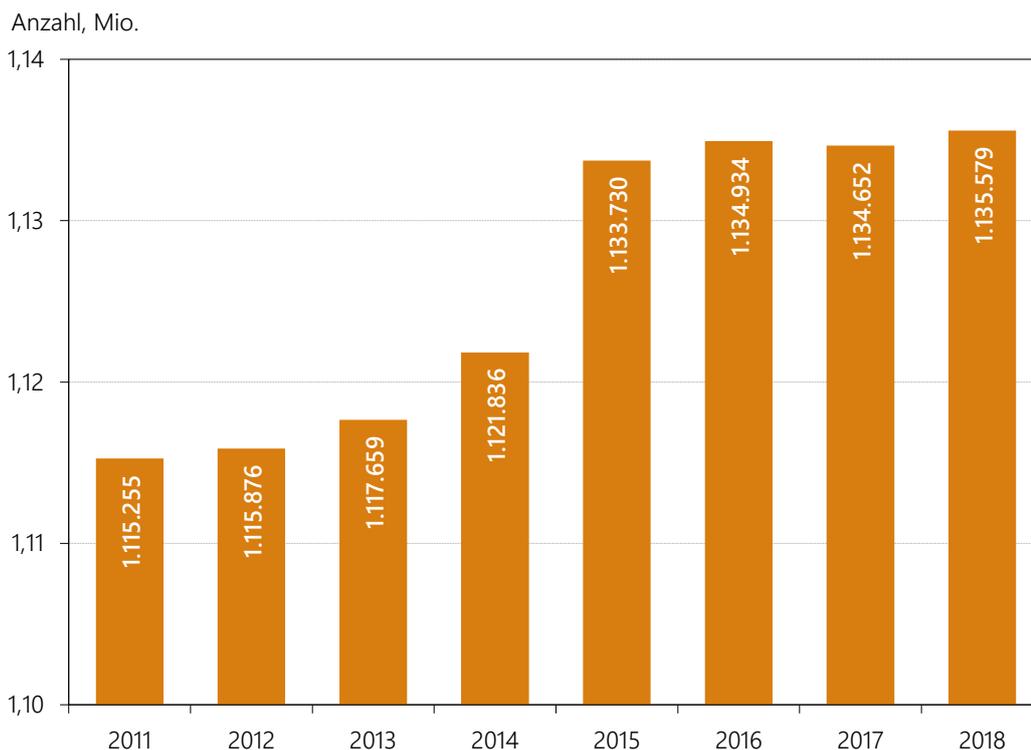
Mit Braunschweig und Wolfsburg gibt es zwei ICE-Bahnhöfe im Großraum Braunschweig. Zusätzlich gibt es IC-Haltepunkte in Peine und in Helmstedt. Der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg sichert als Verkehrseinrichtung den Unternehmen der Region die erforderliche Mobilität und dient insbesondere auch der Forschung. Der internationale Flughafen Hannover-Langenhagen ist z. B. von Braunschweig aus in rund einer PKW-Fahrstunde erreichbar. Über den Mittellandkanal, den Stichkanal Salzgitter sowie den Elbe-Seitenkanal hat der Großraum Braunschweig Anschluss an das Bundeswasserstraßennetz. Zudem wird der Ausbau der A 39 zwischen Wolfsburg und Lüneburg die Anbindung in Richtung Norden deutlich erhöhen und sich perspektivisch positiv auf die Lagegunst auswirken.

**Fazit Lagegunst:** Der Großraum Braunschweig gehört bundesweit zu den Standorten mit einer hervorragenden Erreichbarkeit. Die A 2 durchquert die Region in West-Ost-Ausrichtung und zählt zu den wichtigsten europäischen Verkehrs- und Wirtschaftsachsen, ebenso wie die nord-süd-verlaufende A 7, die die Region tangiert und Süd mit Norddeutschland verbindet. In weiten Teilen des Großraums Braunschweig sind nur kurze PKW-Fahrzeiten zur Erreichung des nächstgelegenen Bundesautobahnanschlusses (BAB-Anschluss) notwendig. Ferner bietet der Großraum Braunschweig trimodale Anschlussmöglichkeiten, was ihn für regional und überregional bedeutende Ansiedlungen (Industrie, Gewerbe, Logistik) besonders interessant macht. Hinsichtlich seiner Lagegunst konkurriert der Großraum Braunschweig teilweise mit der benachbarten Region Hannover sowie mit der Region Bielefeld und der Region Magdeburg.

### 3 DEMOGRAFIE

Im Jahr 2018 lebten knapp 1,14 Millionen Menschen im Großraum Braunschweig. Das entspricht 14,2 Prozent der Gesamtbevölkerung Niedersachsens. Seit 2011 ist die Zahl der Einwohner um mehr als 20.000 Menschen bzw. 1,8 Prozent angestiegen (zum Vergleich: Niedersachsen +2,7 %; Deutschland +3,3 %).

ABBILDUNG 4: BEVÖLKERUNGSSTAND IM GROßRAUM BRAUNSCHWEIG, 2011–2018\*



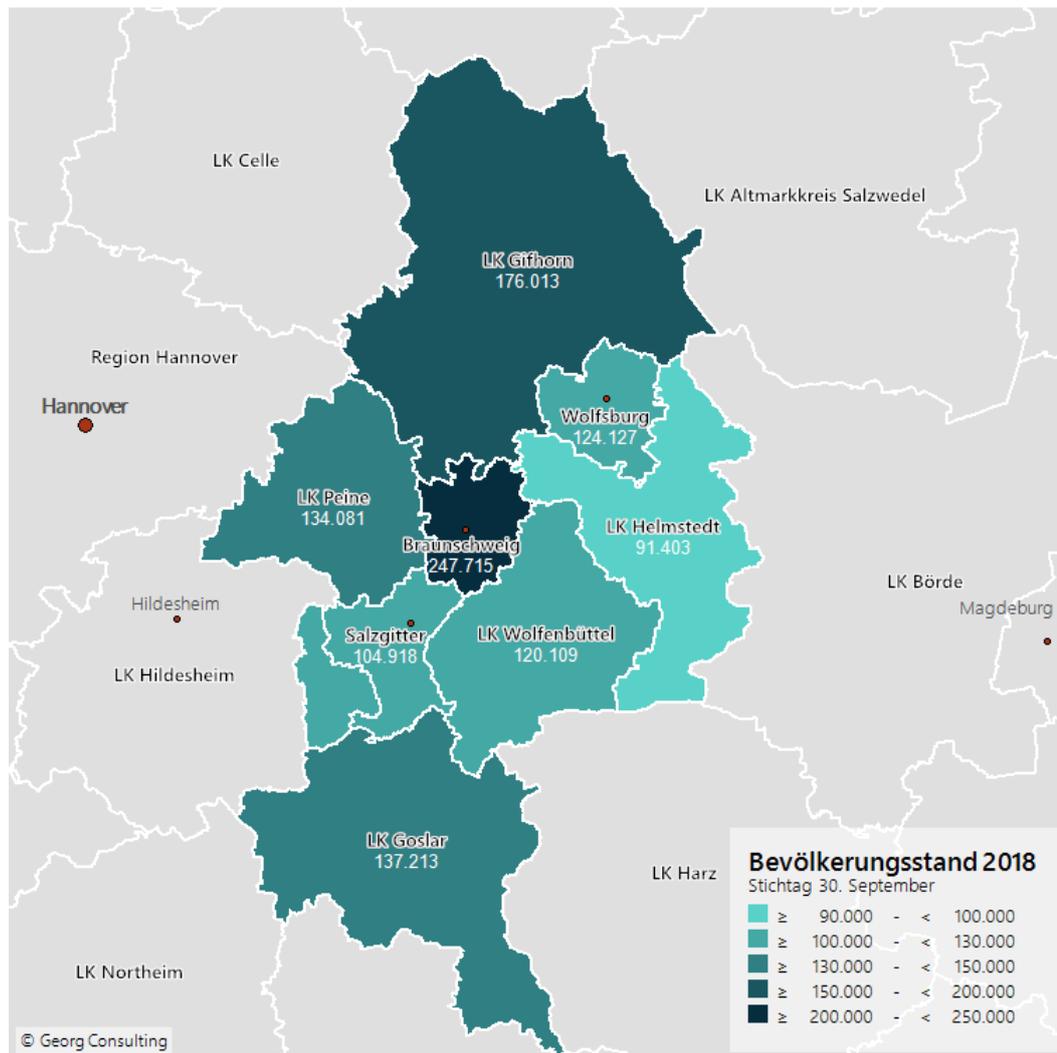
© Georg Consulting

\*2011-2017: STICHTAG 31. DEZEMBER, 2018: STICHTAG 30. SEPTEMBER

QUELLEN: LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Mit rund 247.700 Einwohnern (vgl. Abbildung 5) lebten Ende September 2018 rund 22 Prozent der Gesamtbevölkerung des Großraums Braunschweig in der Stadt Braunschweig. Der Großraum Braunschweig ist mit 223 Einwohnern pro Quadratkilometer verhältnismäßig dicht besiedelt. Im Land Niedersachsen leben durchschnittlich 167 Einwohner pro Quadratkilometer, in ganz Deutschland 232.

ABBILDUNG 5: BEVÖLKERUNGSSTAND IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN DES GROßRAUMES BRAUNSCHWEIG 2018

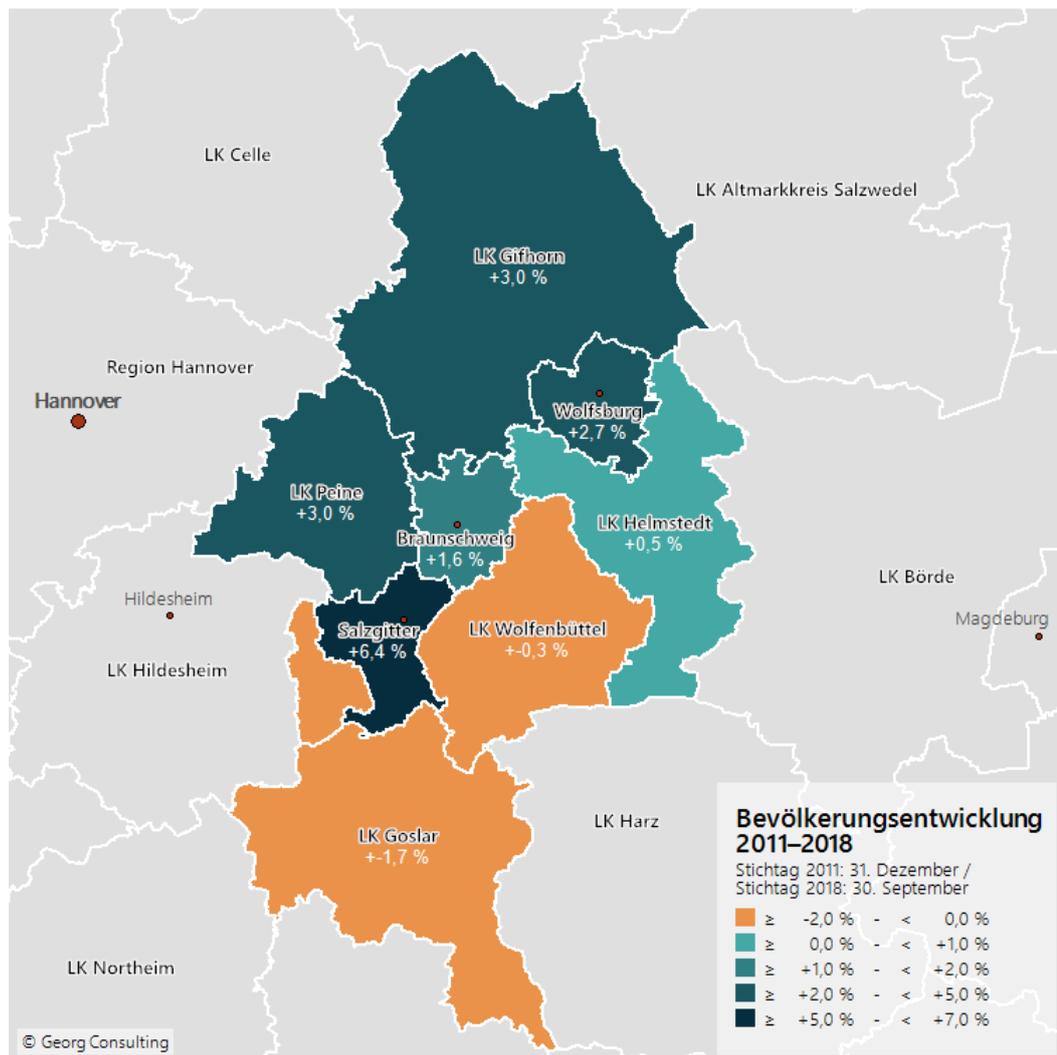


QUELLEN: LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (2019); STATISTISCHES BUNDESAMT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Innerhalb des Großraums Braunschweig zeigen sich deutlich heterogene demografische Entwicklungen. Während sich die Bevölkerungszahl im Zeitraum 2011 bis 2018 im nördlichen Teil der Region positiv entwickelt hat, verzeichnete sie in den südlichen Landkreisen Goslar und Wolfenbüttel Rückgänge (vgl. Abbildung 5).

Insgesamt wird die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter und damit auch das Erwerbspersonenpotenzial ausgehend vom Jahr 2017 im Großraum Braunschweig bis zum Jahr 2027 (Prognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen) voraussichtlich um knapp 19.000 Personen bzw. 2,6 Prozent abnehmen. Für Niedersachsen insgesamt wird ein Rückgang um 2,0 Prozent prognostiziert.

ABBILDUNG 6: PROZENTUALE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN DES GROBRAUMES BRAUNSCHWEIG 2011–2018\*



\*2011-2017: BEVÖLKERUNGSSTAND ZUM STICHTAG 31. DEZEMBER 2018: BEVÖLKERUNG ZUM STICHTAG 30. SEPTEMBER 2018

QUELLEN: LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (2019); GEORG CONSULTING (2019).

**Fazit Demografie:** Die demografische Entwicklung im Großraum Braunschweig verläuft heterogen. Dem Großraum Braunschweig werden, ebenso wie Deutschland insgesamt, zukünftig weniger Personen im erwerbsfähigen Alter zur Verfügung stehen. Neben der Lagegunst ist ein ausreichendes quantitatives und qualitatives Arbeitskräftepotenzial ein zentrales Standortkriterium für die Unternehmen. Vor dem skizzierten Hintergrund muss insbesondere bei großen regional und überregional bedeutsamen Flächenentwicklungen im ländlichen Raum geklärt werden, ob ausreichend Arbeits- und Fachkräfte zur Verfügung stehen, sonst treffen diese Standorte langfristig auf Vermarktungsprobleme.<sup>1</sup>

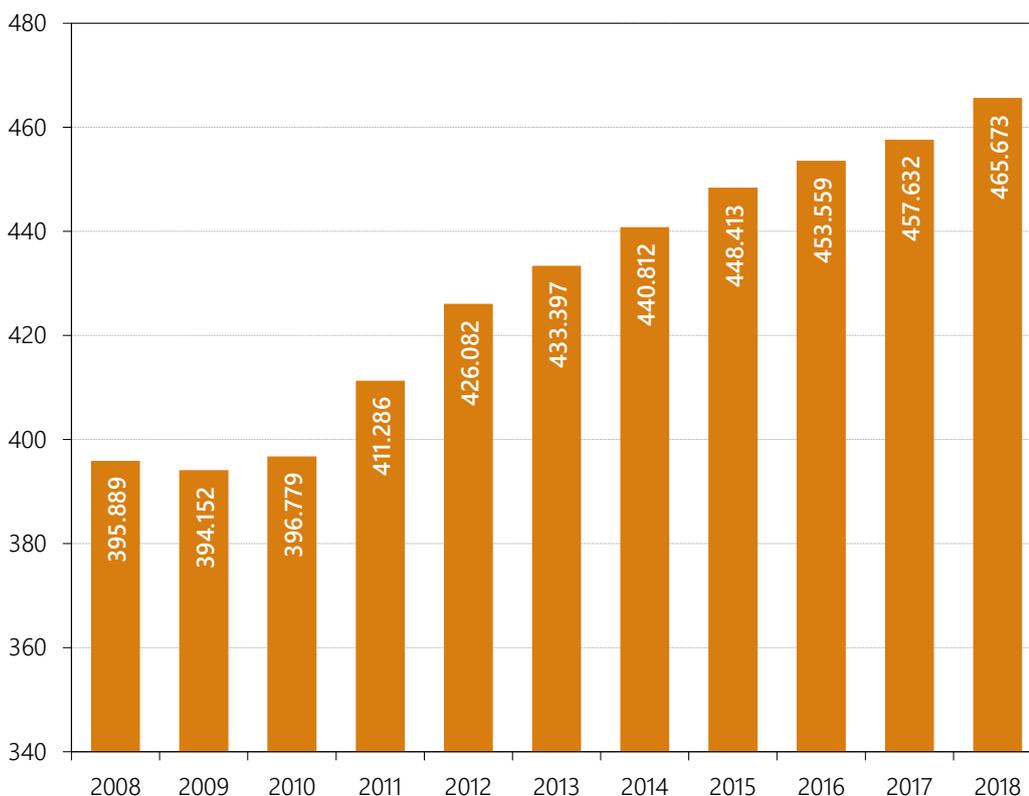
<sup>1</sup> Die durchschnittliche Arbeitsplatzdichte von Industrie- und Gewerbestandorten (einschließlich Logistik) liegt schwerpunktmäßig bei etwa 30 und 70 Beschäftigten pro Hektar. Ein voll vermarkteter Gewerbestandort in der Größenordnung von zehn Hektar bindet somit ca. 300 bis 700 Beschäftigte und ein Standort mit 100 Hektar hat zwischen 3.000 bis 7.000 Beschäftigte.

## 4 BESCHÄFTIGUNG UND ARBEITSMARKT

Ende Juni 2018 gingen rund 465.670 Menschen im Großraum Braunschweig einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Das entspricht 15,7 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) im Land Niedersachsen. Zwischen 2008 und 2018 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Großraum Braunschweig um 69.784 Personen zu. Das entspricht einem Zuwachs um 17,6 Prozent. In Niedersachsen lag das entsprechende Beschäftigtenwachstum bei 21,3 und deutschlandweit bei 18,7 Prozent.

ABBILDUNG 7: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG, 2011–2018

Anzahl, Tsd.



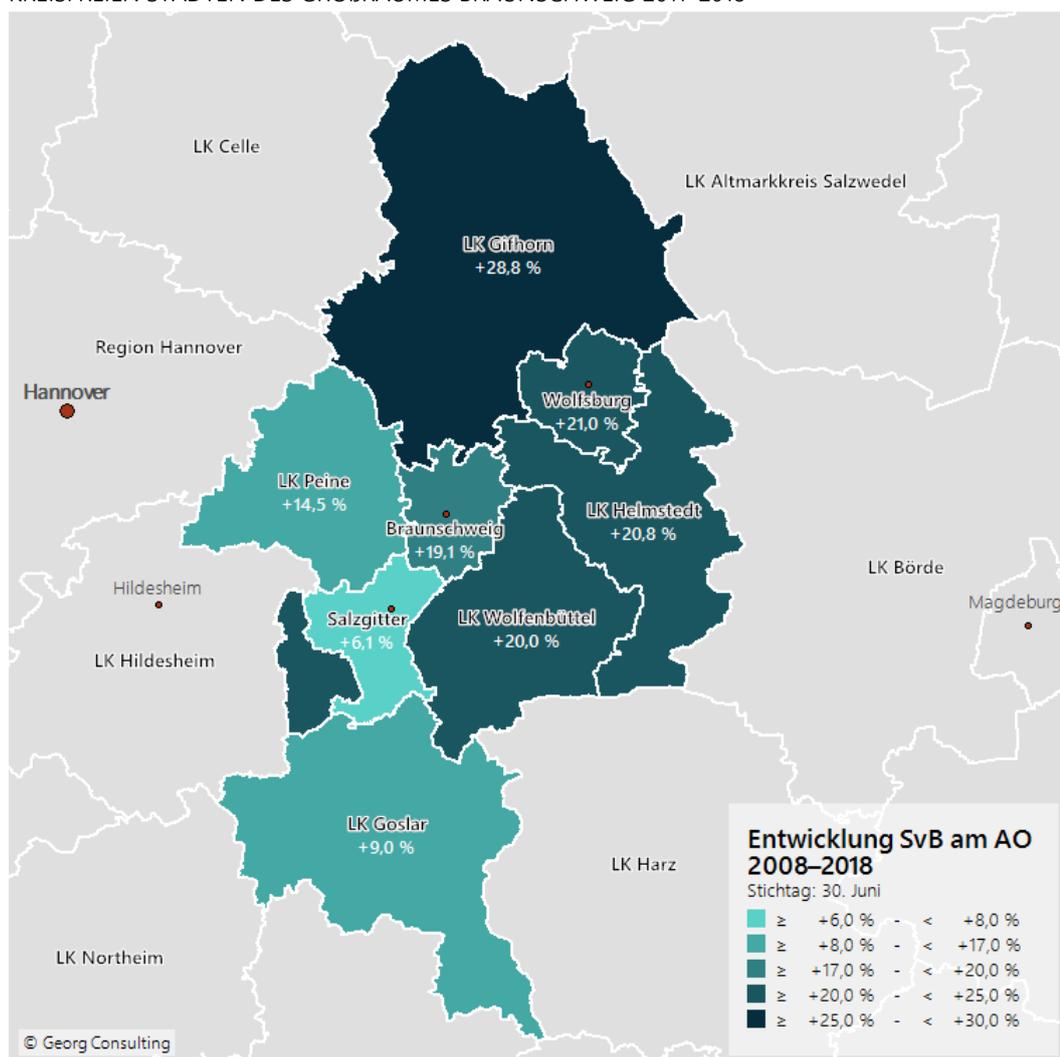
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Über 50 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in den Städten Braunschweig und Wolfsburg (hier abgekürzt als AO für Arbeitsort). In allen Teilregionen des Großraums Braunschweig hat sich die Beschäftigtenzahl im Zeitraum 2008 bis 2018 positiv entwickelt. Das größte prozentuale Wachstum wurde im Landkreis Gifhorn mit einem Plus von 28,8 Prozent verzeichnet, gefolgt von Wolfsburg mit 21,0 Prozent und dem Landkreis Wolfenbüttel mit 20,0 Prozent. Das geringste prozentuale Wachstum wies Salzgitter mit 6,1 Prozent auf (vgl. Abbildung 8).

Der Abbau der Arbeitslosigkeit verlief im Großraum Braunschweig, aber auch auf Bundes- und Landesebene, seit 2008 sehr dynamisch. Die geringste Arbeitslosenquote hatte der Landkreis Gifhorn mit 4,4 Prozent, gefolgt von dem Landkreis Peine mit 4,8 Prozent. Die höchste Arbeitslosenquote vermerkte die Stadt Salzgitter mit 9,3 Prozent. Die Fertigung von Batteriezellen für die E-Mobilität in einem VW-Motorenwerk sichert die Produktion am Standort Salzgitter und lässt künftig positive Beschäftigungseffekte erwarten.

ABBILDUNG 8: PROZENTUALE ÄNDERUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHL IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN DES GROBRAUMES BRAUNSCHWEIG 2011–2018



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2019).

Knapp zwei Drittel der Arbeitskräfte (63,2 %) in der Region Braunschweig verfügen über einen anerkannten Berufsabschluss. Der Anteil liegt etwas über dem Bundesdurchschnitt (61,8 %) sowie leicht unter dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen (65,2 %).

Besonders auffällig ist, dass der Anteil von Beschäftigten, die über einen akademischen Berufsabschluss verfügen, in der Region Braunschweig deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt liegt (vgl. Tabelle 1).

TABELLE 1: BESCHÄFTIGTENANTEIL NACH BERUFSABSCHLUSS

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT NACH DEM BERUFS ABSCHLUSS	OHNE BERUFSABSCHLUSS	ANERKANTER BERUFSABSCHLUSS	AKADEMISCHER BERUFSABSCHLUSS	KEINE ANGABE	INSGESAMT
Stichtag: 30. Juni 2018	%	%	%	%	%
<b>GROSSRAUM BRAUNSCHWEIG</b>	10,3	63,2	17,1	9,4	100,0
<b>BRAUNSCHWEIG, STADT</b>	11,5	59,8	20,6	8,1	100,0
<b>SALZGITTER, STADT</b>	10,6	67,5	10,4	11,5	100,0
<b>WOLFSBURG, STADT</b>	6,2	58,7	23,9	11,2	100,0
<b>GIFHORN</b>	12,8	64,2	14,7	8,4	100,0
<b>GOSLAR</b>	10,9	70,8	10,5	7,8	100,0
<b>HELMSTEDT</b>	11,1	69,6	9,9	9,4	100,0
<b>PEINE</b>	15,5	67,2	8,6	8,6	100,0
<b>WOLFENBÜTTEL</b>	10,4	68,0	12,9	8,7	100,0
<b>NIEDERSACHSEN</b>	12,1	65,2	12,6	10,1	100,0
<b>DEUTSCHLAND</b>	12,1	61,8	16,2	9,9	100,0

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

**Fazit:** Die Beschäftigung im Großraum Braunschweig wächst, wenn auch etwas weniger stark als im Bundes- und Landesdurchschnitt. Einige Teilregionen des Großraums Braunschweig haben sich dabei besonders dynamisch entwickelt. Mit dem Beschäftigungswachstum ist ein deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen verbunden, so dass in einigen Teilregionen fast Vollbeschäftigung vorherrscht, wenn eine Sockelarbeitslosigkeit von schätzungsweise drei Prozent berücksichtigt wird. Insbesondere für Neuansiedlungen von außen wird das Thema „Verfügbarkeit von Arbeits- und Fachkräften“ damit zu einem wichtigen Standortaspekt. Die Unternehmen im Großraum Braunschweig werden verstärkt um qualifizierte Fachkräfte konkurrieren. Auffällig ist der gute Ausbildungsstand der Arbeitskräfte im Großraum Braunschweig. Der Anteil der Beschäftigten mit anerkanntem Berufsabschluss sowie mit einem akademischen Abschluss liegt jeweils über dem Bundesdurchschnitt.

## 5 REGIONALE WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Die Wirtschaftsstruktur der Region Braunschweig und die hiermit im Zusammenhang stehende Bruttowertschöpfung sind ausschlaggebend für den Gewerbeflächenbedarf und seine zukünftige Entwicklung. Im Rahmen der Untersuchung werden auf Basis der Daten der Bundesagentur für Arbeit die Sektor- und die Beschäftigungsstruktur im Status quo und in der zeitlichen Entwicklung abgebildet.

Die sektorale Struktur hat Einfluss auf die zukünftige Anziehungskraft auf Unternehmen, weil mit der Spezialisierung auf spezifische Industrien günstige Standortfaktoren für diese einhergehen. Dies betrifft beispielsweise branchenspezifische Zuliefernetzwerke und ein branchenspezifisches Fachkräfteangebot. Für die Darstellung der Spezialisierungsmuster werden die Lokationsquotienten und Entwicklungsquotienten für ausgewählte Industrien untersucht.

Der Lokationsquotient gibt die Relation zwischen dem regionalen/lokalen (Region Braunschweig) und nationalen Beschäftigtenanteil eines Wirtschaftszweiges an. Übersteigt der Wert 100, so folgt daraus, dass eine am nationalen Beschäftigtenanteil gemessene überdurchschnittliche Konzentration der Beschäftigung im betrachteten Wirtschaftszweig vorliegt. Je größer der Wert ist, desto stärker ist die Region in diesem spezifischen Wirtschaftssektor spezialisiert. Ein Wert kleiner 100 ist umgekehrt zu interpretieren.

Überdurchschnittlich hohe Lokationsquotienten (LQ) zeigen sich beim Verarbeitenden Gewerbe (LQ 146,6), im Wirtschaftszweig Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen (LQ 161,9) sowie in der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (LQ 128,3). Im Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) erreicht der Beschäftigtenanteil nur rund 78 Prozent des entsprechenden bundesdeutschen Anteils (vgl. Tabelle 2). Im Wirtschaftszweig Information und Kommunikation werden nur rund 61 Prozent des bundesdeutschen Beschäftigtenanteils erreicht.

Mit Blick auf die einzelnen Stadt- und Landkreise in der Region zeigen sich unterschiedliche Branchenstärken. So fällt der Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe in Salzgitter fast 2,5-mal und in Wolfsburg fast 2,8-mal so hoch aus wie im Bundesdurchschnitt (vgl. Tabelle 2). Den niedrigsten Lokationsquotienten im Verarbeitenden Gewerbe hat der Landkreis Wolfenbüttel (LQ 61,3). Im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei ragt der Landkreis Peine mit einem Lokationsquotienten von 122,8 aus der Region heraus. In der Stadt Braunschweig liegt der Beschäftigtenanteil im Wirtschaftszweig Information und Kommunikation 1,2-mal höher als im Bundesdurchschnitt. Das Baugewerbe ist relativ betrachtet überdurchschnittlich stark im Landkreis Gifhorn (LQ 141,5) und im Landkreis Wolfenbüttel (LQ 143,3) vertreten. Im Gastgewerbe liegt der Beschäftigtenanteil im Landkreis Goslar fast doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt.

TABELLE 2: BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORTNACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN, LOKATIONSQUOTIENTEN		LOKATIONS- QUOTIENT (D= 100)	BESCHÄFTIGTEN- ENTWICKLUNG 2008 BIS 2018
Stichtag: 30. Juni		2018	Veränderung in %
A	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FISCHEREI	59,1	+35,5
B	BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN	67,5	-60,9
C	VERARBEITENDES GEWERBE	146,6	+10,2
D	ENERGIEVERSORGUNG	102,8	+0,4
E	WASSERVERSORGUNG; ABWASSER- UND AB- FALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN	161,9	+41,0
F	BAUWERBE	74,2	+18,4
G	HANDEL; INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN	81,2	+4,3
H	VERKEHR UND LAGEREI	78,2	+27,8
I	GASTGEWERBE	79,3	+35,8
J	INFORMATION UND KOMMUNIKATION	61,1	+37,2
K	ERBRINGUNG VON FINANZ- UND VERSICHER- UNGSDIENSTLEISTUNGEN	60,9	+5,4
L	GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWESEN	87,9	+37,2
M	ERBRINGUNG VON FREIBERUFLICHEN, WISSEN- SCHAFTLICHEN UND TECHNISCHEN DIENST- LEISTUNGEN	128,3	+52,5
N	ERBRINGUNG VON SONSTIGEN WIRTSCHAFT- LICHEN DIENSTLEISTUNGEN	88,6	+6,6
O	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG; SOZIALVERSICHERUNG	90,8	+16,0
P	ERZIEHUNG UND UNTERRICHT	100,1	+20,9
Q	GESUNDHEITS- UND SOZIALWESEN	90,8	+32,3
R	KUNST, UNTERHALTUNG UND ERHOLUNG	103,7	+47,0
S	ERBRINGUNG VON SONSTIGEN DIENSTLEIST- UNGEN	71,7	+3,1
T	PRIVATE HAUSHALTE MIT HAUSPERSONAL; HERSTELLUNG VON WAREN UND ERBRINGUNG VON DIENSTLEISTUNGEN DURCH PRIVATE HAUSHALTE FÜR DEN EIGENBEDARF OHNE AUSGEPRÄGTEN SCHWERPUNKT	53,5	+20,7

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Wie Tabelle 2 zeigt, fand in nahezu allen Wirtschaftszweigen ein Beschäftigungsaufbau statt. Relativ betrachtet sind besonders stark die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+52,5 %), der Wirtschaftszweig Kunst, Unterhaltung und Erholung (+47,0 %) sowie die Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung etc. gewachsen.

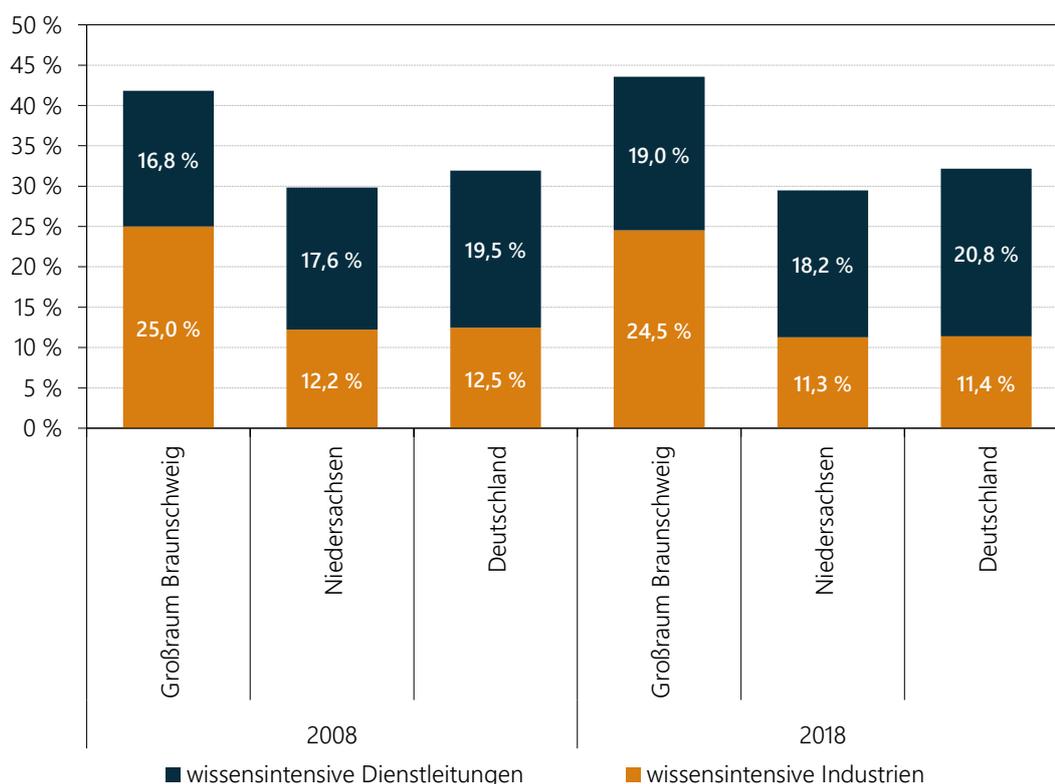
Absolut betrachtet gehören das Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Plus von 15.056 Beschäftigten im Zeitraum 2008 bis 2018, die Erbringung von freiberuflichen technischen und wissenschaftlichen Dienstleistung (+13.938 Beschäftigte) und auch

das Verarbeitende Gewerbe mit einem Plus von 13.266 Beschäftigten zu den Beschäftigungsgewinnern. Der Zuwachs im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei lag bei 4.311 Beschäftigten und im Baugewerbe bei 3.015 Beschäftigten. Im Ergebnis zeigt sich also, dass im Großraum Braunschweig sowohl die Dienstleistungsbereiche wie auch die gewerblichen Wirtschaftszweige wachsen, sodass von einem zusätzlichen Bedarf an Büroflächen und Gewerbeflächen auszugehen ist.

### Wissensintensive Beschäftigung

Im Großraum Braunschweig gibt es mit 43,6 Prozent einen überdurchschnittlich hohen Anteil wissensintensiver Beschäftigung. In Niedersachsen arbeiten 29,5 und in Deutschland insgesamt 32,2 Prozent der Beschäftigten in wissensintensiven Wirtschaftszweigen. Der Anteil wissensintensiver Beschäftigung ist seit 2008 um 1,7 Prozentpunkte angestiegen, was im Wesentlichen auf die wissensintensiven Dienstleistungen zurückzuführen ist. In Niedersachsen ist der Anteil leicht gesunken, aufgrund des Rückgangs der wissensintensiven Industrien (vgl. Abbildung 9).

ABBILDUNG 9: ANTEIL DER WISSENSINTENSIVEN BESCHÄFTIGUNG AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG 2008 VERGlichen MIT 2018

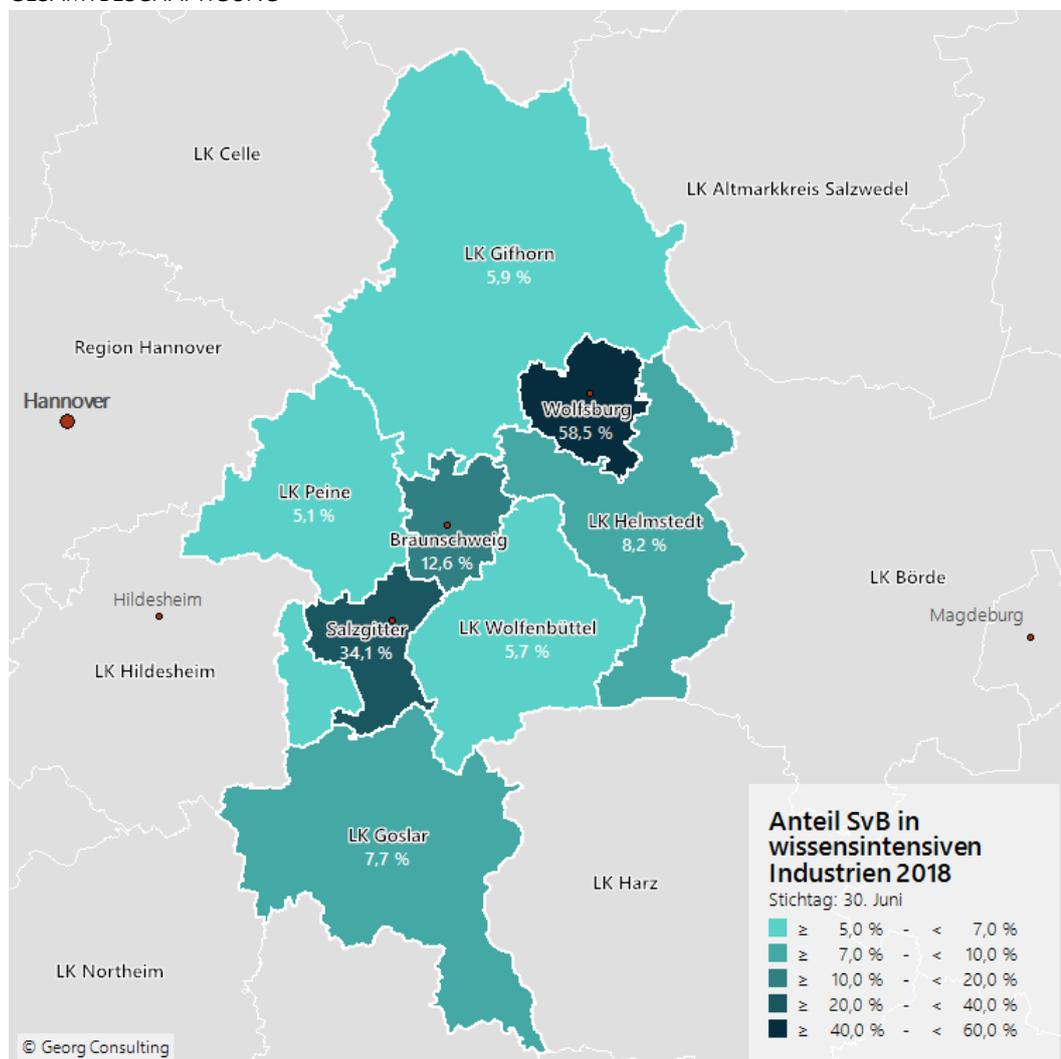


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Besonders auffällig ist der hohe Beschäftigtenanteil in wissensintensiven Industrien<sup>2</sup>. So entfallen z. B. aufgrund des Automobilbaus mehr als 50 Prozent der Beschäftigten in Wolfsburg auf die wissensintensiven Industrien. In Salzgitter arbeitet jeder dritte Beschäftigte in den wissensintensiven Industrien (u. a. Automobilwirtschaft und Stahlindustrie). In Braunschweig ist jeder achte Beschäftigte in den wissensintensiven Industrien tätig (u. a. Automobilwirtschaft sowie Luft- und Raumfahrttechnologie). In den Landkreisen liegen die Anteilswerte zwar deutlich niedriger (vgl. Abbildung 10), doch finden sich auch hier, mit der Chemischen Industrie im Landkreis Goslar oder der Logistik sowie kunststoffverarbeitenden Gewerbe- und Industriebetrieben im Landkreis Peine, regionalbedeutsame Wirtschaftskluster.

ABBILDUNG 10: ANTEIL DER BESCHÄFTIGTEN IN DEN WISSENSINTENSIVEN INDUSTRIEN AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG



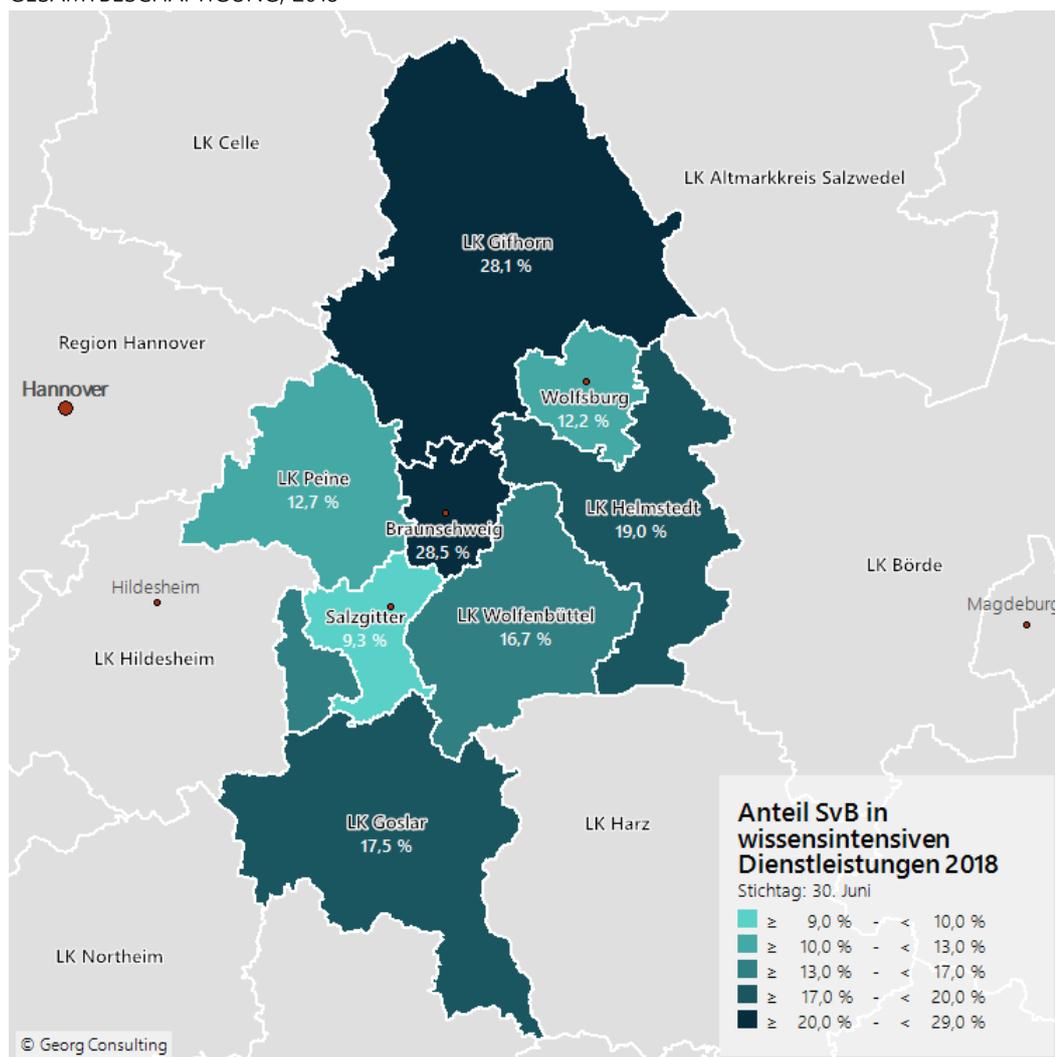
Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019); Georg Consulting (2019).

<sup>2</sup> In der Beschäftigtenstatistik sind wissensintensive Branchen u. a. auf Grundlage des eingesetzten Qualifikationsniveaus definiert. Gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ) zählen zu den wissensintensiven Industrien die Herstellung von chemischen Erzeugnissen (WZ 20), die Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen (WZ 21), die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (WZ 26), die Herstellung von elektrischen Ausrüstungen (WZ 27), der Maschinenbau (WZ 28), die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (WZ 29) sowie der sonstige Fahrzeugbau (WZ 30).

Der Beschäftigtenanteil wissensintensiver Dienstleistungen (z. B. Gesundheitswesen, Verlagswesen, Informationsdienstleistungen, Finanzdienstleistungen) liegt im Großraum Braunschweig mit 19 Prozent leicht über dem Landes- sowie leicht unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 11).

Den höchsten Beschäftigtenanteil bei den wissensintensiven Dienstleistungen erreicht Braunschweig (28,5 %), gefolgt vom Landkreis Gifhorn (28,1 %). In Braunschweig wird der relativ hohe Anteil vor allem durch die Technische Universität Braunschweig sowie die dort ansässige Automobilindustrie begründet. Der für einen Landkreis außergewöhnlich hohe Anteil wissensintensiver Dienstleistungen ist auch in Gifhorn auf die räumliche Nähe zur Automobilindustrie zurückzuführen. Insbesondere klein- und mittelständische Dienstleister aus den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie spezialisierte Zulieferbetriebe prägen die Akteurslandschaft. Die Städte Salzgitter (9,3 %) und Wolfsburg (12,2 %) weisen hingegen vergleichsweise geringe Beschäftigungsanteile an den wissensintensiven Dienstleistungen auf.

ABBILDUNG 11: ANTEIL DER BESCHÄFTIGTEN IN WISSENSINTENSIVEN DIENSTLEISTUNGEN AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG, 2018



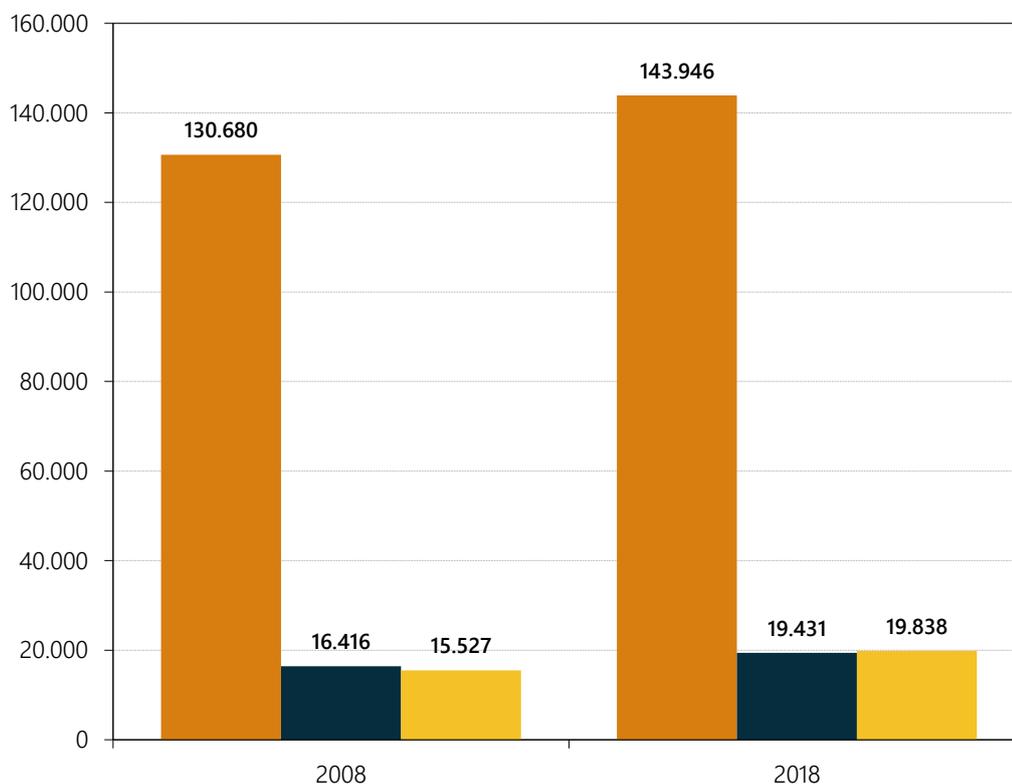
QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

## Gewerbeflächenabhängige Beschäftigung

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe und der Wirtschaftszweig Verkehr & Lagerei gehören zu den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen. Im Jahr 2018 gab es im Großraum Braunschweig insgesamt rund 183.200 Beschäftigte in diesen Zweigen. Das entspricht einem Anteil von 39,4 Prozent. Bundesweit lag der entsprechende Anteil bei 32,1 Prozent und in Niedersachsen bei 33,1 Prozent. Der vergleichsweise hohe Anteil des Großraums Braunschweig spiegelt ebenfalls die Automobilindustrie wider. Seit 2008 hat sich der Anteil der gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung im Großraum Braunschweig um 1,8 Prozentpunkte verringert, wenngleich sich die absolute Zahl der Beschäftigten um 12,7 Prozent erhöht hat.

ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNG DER GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGEN BESCHÄFTIGUNG IM GROßRAUM BRAUNSCHWEIG 2008 BIS 2018 IN ABSOLUTEN ZAHLEN

SvB



© Georg Consulting 2019 ■ C Verarbeitendes Gewerbe ■ F Baugewerbe ■ H Verkehr und Lagerei

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

In den einzelnen Teilregionen des Großraums Braunschweig verlief die Beschäftigungsentwicklung in den gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen sehr unterschiedlich (vgl. Tabelle 3). Ein starkes Wachstum im Verarbeitenden Gewerbe verzeichneten die Stadt Wolfsburg und der Landkreis Helmstedt, während die Beschäftigtenentwicklung in diesem Wirtschaftszweig vor allem in den Landkreisen

Wolfenbüttel und Goslar rückläufig war (vgl. Tabelle 4). Ein relativ hohes Beschäftigungswachstum im Baugewerbe verzeichneten die Landkreise Gifhorn, Helmstedt und Goslar.

TABELLE 3: BESCHÄFTIGTENZAHL UND WACHSTUM IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN BESCHÄFTIGUNGSZWEIGEN IM GROßRAUM BRAUNSCHWEIG 2008 BIS 2018

STADT/ LANDKREIS	VERARBEITENDES GEWERBE			BAUGEWERBE			VERKEHR UND LAGEREI		
	2008	2018	Entw. in %	2008	2018	Entw. in %	2008	2018	Entw. in %
<b>BRAUNSCHWEIG</b>	20.448	20.923	2,3	3.799	4.372	15,1	4.694	5.227	11,4
<b>SALZGITTER</b>	25.939	24.802	-4,4	1.252	1.374	9,7	2.208	2.177	-1,4
<b>WOLFSBURG</b>	55.978	70.977	26,8	1.619	1.837	13,5	3.092	4.501	45,6
<b>LK GIFHORN</b>	6.351	6.754	6,3	2.517	3.337	32,6	1.266	1.471	16,2
<b>LK GOSLAR</b>	9.081	7.889	-13,1	2.123	2.677	26,1	1.511	2.320	53,5
<b>LK HELMSTEDT</b>	2.922	3.424	17,2	1.208	1.565	29,6	596	1.020	71,1
<b>LK PEINE</b>	6.342	5.964	-6,0	1.995	2.266	13,6	1.654	2.152	30,1
<b>LK WOLFENBÜTTEL</b>	3.619	3.213	-11,2	1.903	2.003	5,3	506	970	91,7
<b>GROSSRAUM BRAUNSCHWEIG</b>	130.680	143.946	10,2	16.416	19.431	18,4	15.527	19.858	27,8
<b>NIEDERSACHSEN</b>	572.948	630.777	10,1	152.085	188.698	24,1	120.096	159.163	32,5
<b>DEUTSCHLAND</b>	6.528.569	6.930.836	6,2	1.569.359	1.847.232	17,7	1.417.638	1.791.168	26,3

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Der Anteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung ist in Wolfsburg (64,0 %) und in Salzgitter (59,1 %) am höchsten (vgl. Tabelle 4). Am niedrigsten fällt der entsprechende Anteil in Braunschweig (23,5 %) und im Landkreis Wolfenbüttel (24,9 %) aus.

TABELLE 4: ANTEIL DER SVB IN DEN GEWERBEABHÄNGIGEN BESCHÄFTIGUNGSZWEIGEN AN GESAMTBESCHÄFTIGUNG

STADT/LANDKREIS	VERARBEITENDES GEWERBE		BAU- GEWERBE		VERKEHR UND LAGEREI		GEWERBE- FLÄCHEN ABHÄNGIGE BESCHÄFTIGTE
	2008 %	2018 %	2008 %	2018 %	2008 %	2018 %	
BRAUNSCHWEIG	18,7	16,1	3,5	3,4	4,3	4,0	23,5
SALZGITTER	57,4	51,7	2,8	2,9	4,9	4,5	59,1
WOLFSBURG	56,1	58,8	1,6	1,5	3,1	3,7	64,0
LK GIFHORN	19,5	16,1	7,7	7,9	3,9	3,5	27,5
LK GOSLAR	21,8	17,4	5,1	5,9	3,6	5,1	28,4
LK HELMSTEDT	15,7	15,2	6,5	7,0	3,2	4,5	26,7
LK PEINE	22,6	18,5	7,1	7,0	5,9	6,7	32,2
LK WOLFENBÜTTEL	17,5	12,9	9,2	8,1	2,4	3,9	24,9
<b>GROßRAUM BRAUNSCHWEIG</b>	<b>33,0</b>	<b>30,9</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>39,4</b>
NIEDERSACHSEN	23,5	21,3	6,2	6,4	4,9	5,4	33,1
DEUTSCHLAND	23,6	21,1	5,7	5,6	5,1	5,4	32,1

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

**Fazit Wirtschaftsstandort:** Die Wirtschaftsstruktur im Großraum Braunschweig ist vielfältig. Sowohl die Dienstleistungsbereiche wie auch das Verarbeitende Gewerbe bauen Beschäftigung auf. Der hohe Anteil wissensintensiver Beschäftigung in der Region ist u. a. auf die Automobilproduktion zurückzuführen. Industrie und Logistik sind im Großraum Braunschweig eng miteinander verflochten und wirken auch als Auftraggeber für den Dienstleistungssektor. In der Region ist jeder zweite bis dritte Arbeitsplatz direkt gewerbeflächenabhängig; im Landes- und Bundesdurchschnitt ist es nur jeder dritte Arbeitsplatz. Eine ausreichende quantitative und qualitative Gewerbeflächenversorgung ist somit eine Grundvoraussetzung zur Fortentwicklung des regionalen Wirtschaftsstandortes.

## 6 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Die Produktivität, gemessen als jährlich erwirtschaftete Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen (BWS je ET), hat sich im Großraum Braunschweig im Zeitraum von 2008 bis 2016 überdurchschnittlich positiv entwickelt (+35,9 %) und lag zuletzt bei 83.116 Euro. Der Wert übersteigt die erzielte Produktivität je Erwerbstätigen in Niedersachsen um gut ein Drittel und liegt ein gutes Viertel über dem bundesweiten Durchschnitt (vgl. Tabelle 2). In der Stadt Wolfsburg wird aufgrund der ansässigen Automobilproduktion eine sehr hohe Produktivität erzielt. Sie liegt knapp 85 Prozent über dem Durchschnittswert der Region und ist mehr als doppelt so hoch wie im Landes- und Bundesdurchschnitt.

TABELLE 5: ENTWICKLUNG PRODUKTIVITÄT IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG 2008 BIS 2016

PRODUKTIVITÄT (BWS JE ET)	2008	2016	ENTWICKLUNG 2008-2016
	EUR	EUR	%
<b>GROBRAUM BRAUNSCHWEIG</b>	<b>61.182</b>	<b>83.116</b>	<b>35,9 %</b>
BRAUNSCHWEIG, STADT	53.675	64.522	20,2 %
SALZGITTER, STADT	67.388	80.093	18,9 %
WOLFSBURG, STADT	91.633	153.319	67,3 %
LK GIFHORN	46.280	60.310	30,3 %
LK GOSLAR	46.843	56.492	20,6 %
LK HELMSTEDT	51.020	56.026	9,8 %
LK PEINE	56.884	55.896	-1,7 %
LK WOLFENBÜTTEL	51.260	58.296	13,7 %
<b>NIEDERSACHSEN</b>	<b>53.416</b>	<b>62.101</b>	<b>16,3 %</b>
<b>DEUTSCHLAND</b>	<b>56.409</b>	<b>64.896</b>	<b>15,0 %</b>

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2019).

Aufgrund des in der Region ansässigen Automobilbaus fällt die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe mit 159.181 Euro extrem hoch aus. Deutschlandweit wird ein Wert von 86.058 Euro erzielt (vgl. Tabelle 6). Die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe konnte in der Region im Zeitraum von 2008 bis 2016 um 65,6 Prozent gesteigert werden, während der Zuwachs auf Landesebene bei einem guten Drittel und auf Bundesebene bei einem knappen Viertel lag. Im Vergleich zum Verarbeitenden Gewerbe ist die Produktivität in den Dienstleistungen relativ niedrig. Sie erreicht im Großraum Braunschweig nur rund 36 Prozent des Wertes im Verarbeitenden Gewerbe. Während der Vergleichswert zu Niedersachsen leicht übertroffen wird, wird der Bundesdurchschnitt um 14 Prozent unterschritten.<sup>3</sup>

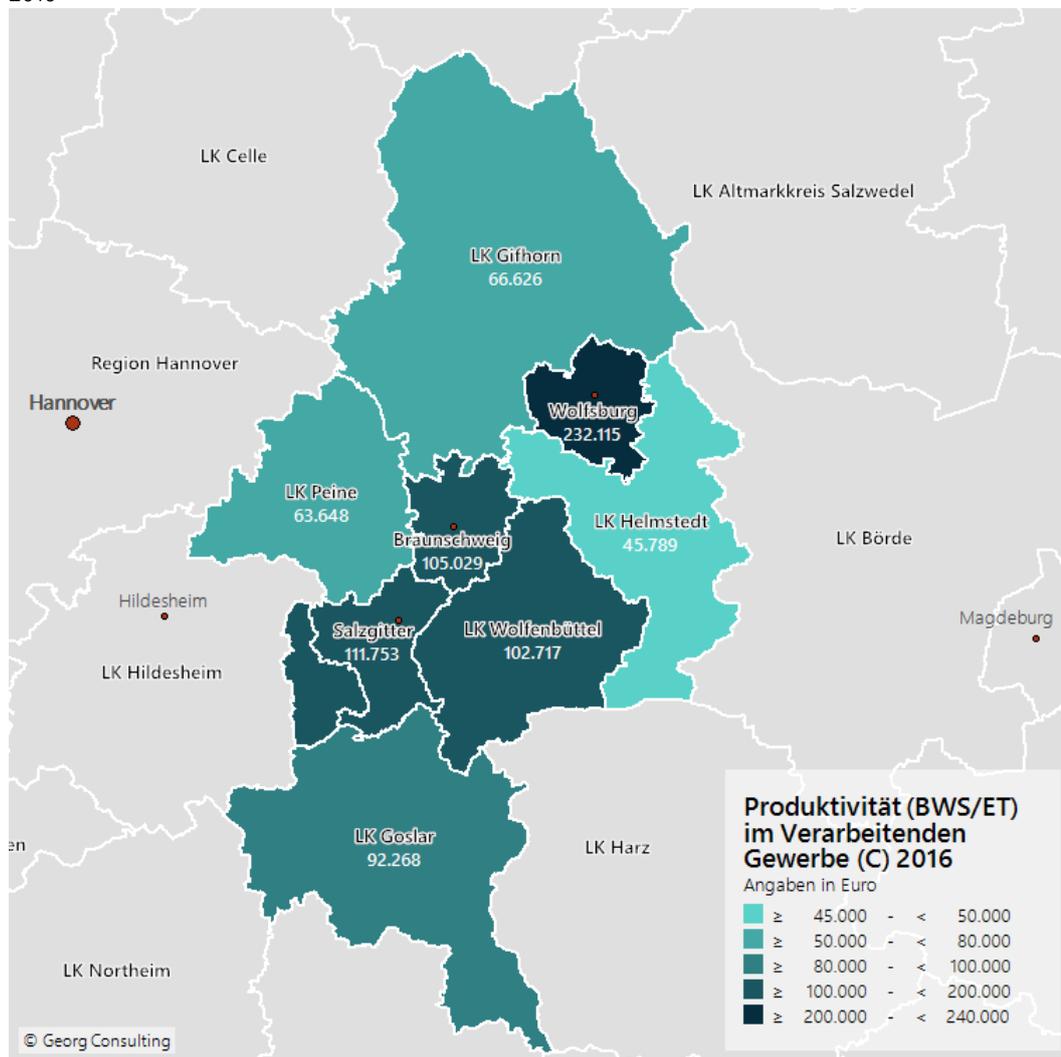
<sup>3</sup> Hinweis: Die Produktivität in der Landwirtschaft liegt im Großraum Braunschweig mit 46.012 Euro um 64 Prozent über dem Bundes- und um 11 Prozent über dem Landesdurchschnitt. Damit ist sie weit überdurchschnittlich produktiv. Somit ist der Schutz der Landwirtschaft auch aus regionalwirtschaftlichen Aspekten sinnvoll.

TABELLE 6: PRODUKTIVITÄT IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN BRANCHEN

PRODUKTIVITÄT (BWS JE ET)	GROSSRAUM BRAUNSCHWEIG	NIEDERSACHSEN	DEUTSCHLAND
	EUR	EUR	EUR
VERARBEITENDES GEWERBE (C)	159.181	94.824	86.058
DIENSTLEISTUNGEN (G-T)	57.507	55.024	60.103
BAUGEWERBE	47.256	52.692	55.078

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 13: PRODUKTIVITÄT IM VERARBEITENDEN GEWERBE IM GROßRAUM BRAUNSCHWEIG 2016



QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2019).

**Fazit Regionalökonomie:** Im Hinblick auf die Gewerbeflächenentwicklung ist nicht nur die Betrachtung der Beschäftigungsentwicklung relevant. Im Zuge des knapper werdenden Arbeitskräftepotenzials sowie der sich wandelnden Produktionsprozesse wird auch der Blick auf das, was die Arbeitskräfte erwirtschaften, interessant. Die Produktivität schwankt intraregional zwar deutlich, sie liegt für die Region insgesamt aber weit über dem Bundesdurchschnitt – insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe. Hier hängen die Produktivitätsfortschritte eng mit neuen und integrierten Produktions- und Logistikkonzepten zusammen. Insofern tragen bedarfsgerechte regional und überregional bedeutsame Gewerbeflächenstandorte zur Sicherung und Fortentwicklung der regionalökonomischen Basis bei.

## 7 HERAUSFORDERUNGEN UND TRENDS FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Herausforderungen und Trends beeinflusst. Davon ist, trotz der regionalspezifischen Ausprägung der Nachfrage, übergeordnet auch der Gewerbeflächenstandort des Großraums Braunschweig betroffen. Im Nachfolgenden werden die Herausforderungen und Trends kurz beschrieben und eine Einschätzung darüber gegeben, inwiefern diese sich auf die Gewerbeflächennachfrage und/ oder -entwicklung auswirken.

### Übergeordnete Herausforderungen

#### *Digitalisierung (Industrie 4.0)*

Die Digitalisierung führt zu einer fortlaufenden Vernetzung von Menschen, Maschinen, Anlagen, Produkten und Gebäuden mithilfe intelligenter und digitaler Systeme. Hierdurch ergeben sich erhebliche Wertschöpfungspotenziale für die Industrie – insbesondere für die chemische Industrie, Automobil- und Elektroindustrie sowie den Maschinen- und Anlagenbau. In diesem Zusammenhang wird oft der Begriff „Industrie 4.0“ verwendet, der aus einem Förderprojekt der Bundesregierung zur Stärkung des deutschen Industriestandortes stammt.

Die Digitalisierung hat insgesamt positive Auswirkungen auf die Effizienzgestaltung im Bereich Verkehr und Logistik und trägt zur Erhöhung der Ressourceneffizienz in der Produktion bei. Damit durch Digitalisierung positive wirtschaftlichen Effekten hervorgerufen werden, ist eine flächendeckende Versorgung mit Breitbandinternet zwingend erforderlich. Infolge des Digitalisierungsprozesses kommt es zu neuen Geschäftsmodellen und Produktionsprozessen, die etablierte Branchen nachhaltig beeinflussen und verändern. Auf regionaler Ebene ist dieser Trend vor allem für Regionen mit einem hohen Besatz an Industrieunternehmen und technologieorientiertem Mittelstand von hoher Bedeutung. Im Zusammenhang mit der zunehmenden Digitalisierung werden Themen wie „Smart Factories“ und „Urban Production“ diskutiert. Im Kern geht es darum, dass durch neue Produktionsmethoden, die wenig bis gar nicht emittierend sind, Industrie und Gewerbe zunehmend stadtverträglich werden.

Die Digitalisierung ist in erster Linie unternehmens- und anwendungsbezogen und hat zunächst keine direkte Flächenrelevanz. Flächenbedarf kann indirekt durch Unternehmen entstehen, die im Rahmen der Digitalisierung neue Geschäftsmodelle entwickeln oder gegründet werden. Ferner erhöht sich im Rahmen der fortlaufenden Digitalisierung tendenziell das Volumen transportierter und gelagerter Güter, wodurch der Flächenbedarf von Logistikunternehmen steigt (u. a. Online-Handel, produktionsorientierte Logistik).

### *Veränderte Arbeitswelt*

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel geht einher mit einer zunehmenden Mobilität der Arbeitskräfte, die sowohl den Wohn- als auch den Arbeitsort betrifft. Dies resultiert in einer zunehmenden Diversität der Arbeitskräfte. Charakteristisch für diesen Wandel sind sowohl der seit Jahren steigende Frauenanteil an der Erwerbsbevölkerung, wie auch die zunehmende Verbreitung moderner Job-Sharing-Konzepte. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Freiberufler zu. Diese gewinnen als Zielgruppe in der Vermarktung von Grundstücks- und Mietflächen an Bedeutung. Weiterhin gibt es im sekundären Sektor einen Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung (Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes). Damit steigt auch die Bedeutung von Büroflächen an den entsprechenden Standorten an, wie auch die städtebaulichen Ansprüche an die Gewerbegebiete steigen.

### *Globalisierung 2.0*

Die nach wie vor anhaltende Integration der globalen Märkte führt generell zu einem Bedeutungszuwachs der Schwellenländer. Dort gibt es eine wachsende Mittelschicht, wodurch sich positive Effekte für die exportorientierte Wirtschaft in Deutschland ergeben. Wettbewerbsvorteile für deutsche Unternehmen bestehen durch globale oder stark regionale Produktstrategien. Gleichzeitig erhöht sich für die westlichen Exportmärkte durch lokale Produkte und Qualitätssteigerungen in den Schwellenländern die Konkurrenzsituation.

Des Weiteren ist ein wachsendes Interesse von Unternehmen und Investoren aus Schwellenländern am Standort Deutschland zu beobachten. Daraus können sich Chancen für Ansiedlungen oder Expansionen ergeben. Durch die großräumige Orientierung dieser Unternehmen besteht jedoch eine hohe Standortkonkurrenz um Investitionen. Für die Standortentscheidung ist letztendlich ein Zusammenspiel zahlreicher Standortfaktoren auf der Mikroebene (z. B. Flächenverfügbarkeit, Fachkräftepotenzial, Erreichbarkeit) aber auch auf Makroebene (z. B. Steuern, Abgaben, gesetzliche Rahmenbedingungen) ausschlaggebend.

### *Neue Mobilität*

Die Mobilität steht aktuell vor einem großen Umbruch, der sich durch diverse parallel verlaufende Entwicklungen ausdrückt. Weltweit sind steigende Mobilitätskosten zu beobachten. Die Automobilkonzerne entwickeln neue Antriebstechniken (z. B. Elektromobilität, Hybrid-Motoren), die den Verbrennungsmotor zunehmend ablösen, und investieren in die Technisierung, wodurch die IT-Nutzung in Fahrzeugen zunimmt. In der Bevölkerung zeigt sich eine wachsende Akzeptanz für alternative Fahrzeugkonzepte (z. B. Car-Sharing). Im Zuge dessen schreitet die digitale Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und der Infrastruktur – vor allem in den Großstädten – voran, wie Car-to-X-Technologien (Car-to-Car und Car-to-Infrastructure) zeigen.

Im Transportwesen ist ein Bedeutungszuwachs intermodaler Verkehre zu beobachten. Neue Industrie- und Gewerbegebiete verfügen über innovative Mobilitätskonzepte – insbesondere auch Logistikkonzepte. Sie sind an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen und auch in das lokale/regionale Radwegnetz integriert.

#### *Umbrüche bei Energie und Ressourcen*

Der Klimawandel stellt die Wirtschaft vor grundlegende Herausforderungen. In Deutschland wird der Energieumbau mit zahlreichen Investitionen in erneuerbare Energien vorangetrieben, wodurch sich z. B. erhebliche Auswirkungen auf die Netzstabilität ergeben. Vor diesem Hintergrund ist die Energieversorgung über die Bereitstellung eines leistungsfähigen Leitungsnetzes sicherzustellen. Energieeinsparungen sollen zudem durch die Modernisierung des Gebäudebestandes erfolgen, wodurch sich ein großes Auftragspotenzial für die Bauwirtschaft und das Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Klimahandwerk (SHK-Handwerk) ergibt.

Generell verfügen Umwelttechnologien über ein hohes Wachstumspotenzial. Der Trend geht zu einer „Niedrigemissionswirtschaft“, in der Ressourcen- und Energieeffizienz eine übergeordnete Rolle spielen. Zahlreiche Maßnahmen und neue Produktentwicklungen werden hierzu vorangetrieben. In diesem Zusammenhang wird auch die Kreislaufwirtschaft zunehmend wichtiger („Cradle-to-Cradle“). Die zunehmende Digitalisierung von Produktionsprozessen hat ebenfalls positive Effekte auf die Ressourceneffizienz.

Neben den Potenzialen und Herausforderungen für die wirtschaftliche Entwicklung der genannten Branchen, ergeben sich erhebliche Investitionsbedarfe in die Infrastruktur von bestehenden Gewerbegebieten bzw. höhere Anforderungen bei der Erschließung neuer Standorte. Energieeffiziente und klimaneutrale Gewerbebestände haben Modellcharakter.

#### **Allgemeine Trends der Flächennachfrage**

Georg Consulting erfasst mit dem WIFÖ-Index-Gewerbe die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen in Deutschland. Quartalsmäßig werden alle regionalen Wirtschaftsförderungen zur Dynamik der Gewerbeflächennachfrage befragt. Tabelle 7 auf der nachfolgenden Seite veranschaulicht, dass die Flächennachfrage vor allem durch Handwerk, produzierenden Mittelstand sowie durch Logistik getrieben wird.

Zusammengefasst zeigen sich die folgenden übergeordneten Trends der Flächenvermarktung:

- Bereits seit Mitte der 1990er Jahre ist eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen. Die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen die Flächennachfrage.

- Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig, Mercedes in Bremen oder Tesla in Brandenburg) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland.
- Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen (ohne Logistik) bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern.
- Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde. Ebenso zeigt der kapitalintensive technologieorientierte Mittelstand eine relativ hohe Standorttreue.
- Insgesamt kommen 70 bis 80 Prozent der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus der Bestandsentwicklung bzw. einem Umkreis von ca. 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und die Dienstleistungsbereiche getragen.

TABELLE 7: WIFÖ-INDEX-GEWERBE STRUKTUR DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

NACHFRAGE-GRUPPEN NACH GEWERBEFLÄCHEN	I. QUARTAL 2018	II. QUARTAL 2018	III. QUARTAL 2018	IV. QUARTAL 2018	VERÄNDERUNG ANTEIL GESAMTNACHFRAGE III.Q 2018 / IV.Q 2018
	%	%	%	%	%-PUNKTE
HANDWERK, KLEINGEWERBE	13,8	24,4	22,3	26,9	+2,6
MITTELSTAND PRODUKTION	28,7	28,9	31,6	20,9	-10,7
GRÖßERE UNTERNEHMEN	6,6	6,7	7,5	4,6	-2,9
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROßHANDEL	8,4	14,2	17,5	11,6	-5,9
GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL	8,3	2,4	3,1	6,2	+3,1
EXISTENZGRÜNDER	1,9	3,0	1,4	11,6	+10,2
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	4,9	2,1	2,6	3,7	+1,1
Dienstleister	27,5	18,3	14,0	14,4	+0,4
SONSTIGE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

**Fazit:** Infolge des anhaltenden Strukturwandels hat sich auch die Gewerbeflächen-nachfrage strukturell verändert. Sie ist mit Ausnahme des großflächigen Einzelhandels (Fachmärkte) und der Logistik wesentlich kleinteiliger geworden. Ferner steigen die städtebaulichen Anforderungen an Gewerbestandorte. Sie werden grüner und bieten Aufenthaltsqualität, Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten und sind an den ÖPNV angeschlossen.

Neue sowie auch bestehende Gewerbegebiete müssen den übergeordneten Herausforderungen wie Energieumbau und Klimaschutz zunehmend gerecht werden. Mit Hilfe von Modellstandorten können entsprechende Lösungen für die Flächenentwicklungen der Zukunft gegeben werden. Die Digitalisierung führt zu neuen Produktionsmethoden (z. B. additive Fertigungsverfahren), welche nach Möglichkeit weniger emittierend und damit stadtverträglicher sind. Gleichzeitig können diese neuen Produktionsmethoden u. U. auch dazu beitragen Gewerbe „zu stapeln“ – also mehrgeschossigen Gewerbebau zu ermöglichen.

## 8 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG

### 8.1 KAUFFÄLLE UND FLÄCHENUMSATZ

Im Zeitraum von 2009 bis 2018 (zehn Jahre) gab es 1.205 Kauffälle für baureife Gewerbegrundstücke (ohne Grundstücke für Einzelhandel). Die meisten Grundstücke im Großraum Braunschweig wurden in Braunschweig (261), im Landkreis Gifhorn (225) und im Landkreis Peine (203) verkauft. Auf diese drei Gebietseinheiten entfielen 57 Prozent aller registrierten Kauffälle (vgl. Tabelle 8).

Der mit den Kauffällen verbundene Flächenumsatz belief sich auf insgesamt 716 Hektar. Davon entfielen allein auf den Landkreis Peine 150 Hektar, auf Braunschweig 144 Hektar und auf den Landkreis Gifhorn rund 131 Hektar. Diese drei Gebietseinheiten vereinten knapp 60 Prozent des gesamten Flächenumsatzes der Region auf sich (vgl. Tabelle 8).

Den niedrigsten durchschnittlichen Flächenumsatz pro Jahr verzeichneten die Landkreise Wolfenbüttel (3,2 ha/Jahr) und Helmstedt (4,4 ha/Jahr) sowie Salzgitter. Ein niedriger Flächenumsatz ist nicht zwangsläufig auf eine schwache Nachfrage zurückzuführen. Er kann einerseits auf die Wirtschaftsstruktur zurückzuführen sein (z. B. schwache Bedeutung der gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige) oder durch einen Mangel an Baugrundstücken begründet sein.

TABELLE 8: KAUFFÄLLE UND FLÄCHENUMSATZ IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG 2009-2018

STADT/ LANDKREIS	KAUFFÄLLE 2009-2018	Ø KAUF- FÄLLE/JAHR (GERUNDET)	GESAMT- UMSATZ 2009- 2018	Ø FLÄCHEN- UMSATZ/JAHR	Ø GRUND- STÜCKGRÖSSE
	Anzahl	Anzahl	ha (netto)	ha (netto)	ha (netto)
<b>BRAUNSCHWEIG</b>	<b>261</b>	<b>26</b>	<b>144,5</b>	<b>14,5</b>	<b>0,55</b>
SALZGITTER	66	7	43,9	4,4	0,66
WOLFSBURG	153	15	103,0	10,3	0,67
LK GIFHORN	225	23	130,9	13,1	0,58
LK GOSLAR	105	11	68,6	6,9	0,65
LK HELMSTEDT	89	9	43,5	4,4	0,49
LK PEINE	203	20	150,0	15,0	0,74
LK WOLFENBÜTTEL	103	10	31,5	3,2	0,31
<b>GROSSRAUM BRAUNSCHWEIG</b>	<b>1.205</b>	<b>120</b>	<b>716,0</b>	<b>71,6</b>	<b>0,59</b>

QUELLEN: DATEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße ist ein grober Hinweis auf die Nachfragestruktur. Sie lag mit rund 7.400 Quadratmeter im Landkreis Peine am Höchsten. In diesem Wert schlagen sich die Logistiksiedlungen nieder. In Wolfsburg und Salzgitter liegt die durchschnittlich vermarktete Grundstücksgröße bei rund 6.700 bzw. 6.600 Quadratmeter, was ebenfalls auf eher großflächigere Ansiedlungen aus Industrie und Logistik schließen lässt. Auch im Landkreis Goslar war die durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall relativ hoch. In den letzten Jahren haben sich im Landkreis einige Großhändler und Speziallogistiker angesiedelt. Die geringste durchschnittlich vermarktete Grundstücksgröße gab es in den Landkreisen Wolfenbüttel und Helmstedt. Hier ist das Ansiedlungsgeschehen stark durch vor Ort ansässige Handwerksunternehmen und Mittelständler geprägt.

**Fazit Flächennachfrage:** Der Großraum Braunschweig hatte in den letzten Jahren eine hohe Flächennachfrage zu verzeichnen, wobei die einzelnen Teilregionen unterschiedlich stark von der Nachfrage profitiert haben. In den letzten zehn Jahren wurden im Durchschnitt 72 Hektar an Gewerbeflächen pro Jahr vermarktet. Dabei stellt sich der Norden der Region sowohl bei den Kauffällen als auch beim Flächenumsatz dynamischer als der Süden dar. Die durchschnittlich nachgefragten Grundstücksgrößen sprechen für eine hohe Bedeutung von Logistik sowie größere industrielle Ansiedlungen.

## 8.2 ORIENTIERUNGSRAHMEN DER NACHFRAGE 2035

Nach Beobachtungen von Georg Consulting wird die Gewerbeflächennachfrage stark durch die konjunkturelle Entwicklung beeinflusst. Daher ist eine verbrauchsgestützte Trendfortschreibung, u. a. in der Verknüpfung mit konjunkturellen Szenarien, zielführend (vgl. Tabelle 9).

Der jährliche durchschnittliche Flächenumsatz in der Größenordnung von knapp 72 Hektar wurde zunächst „geglättet“. Das heißt, der niedrigste und höchste Wert blieben unberücksichtigt. Dabei zeigt sich, dass der geglättete Durchschnittswert (69,7 ha) nicht stark von dem Ausgangswert abweicht. Ferner werden pauschal zehn Prozent vom Flächenumsatz subtrahiert. Damit sollen mögliche Doppelzählungen korrigiert sowie Sonderfälle abschlägig berücksichtigt werden.

Im Ergebnis der groben Berechnung ergibt sich ein durchschnittlicher (geglätteter und bereinigter) Verbrauchswert von 62,8 Hektar pro Jahr für die Region (vgl. Tabelle 9). Bei der Fortschreibung dieses Verbrauchswertes läge der Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2035 bei rund 1.068 Hektar (netto).

Wird die Nachfrageprojektion an die wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt, zeigt sich ein Referenzwert von 54,0 Hektar je ein Prozent Wirtschaftswachstum. Würde das zukünftige Wirtschaftswachstum bis zum Jahr 2035 im Jahresdurchschnitt bei einem

Prozent liegen, ergäbe sich somit ein Orientierungsrahmen von rund 918,0 Hektar (netto). Bei einem stärkeren Wachstum von durchschnittlich 1,2 Prozent pro Jahr läge der entsprechende Wert bei etwas über 1.100 Hektar. Der verbrauchs- und konjunkturbedingte Orientierungsrahmen umfasst im Ergebnis somit eine Nachfragespanne bis zum Jahr 2035 von 918,0 bis 1.068 Hektar (netto) bzw. rund 1.150 bis 1.335 Hektar (brutto).

TABELLE 9: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER ZUKÜNFTIGEN GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG (NETTOFLÄCHEN)

STADT/ LANDKREIS	Ø FLÄCHENUMSATZ/ JAHR	Ø FLÄCHENUMSATZ/ JAHR (GEGLÄTTET)	Ø FLÄCHENUMSATZ/ JAHR (GEGLÄTTET) ABZGL. 10%	REFERENZWERTE VERBRAUCH	SZENARIO BIP ZUWACHS VON 1 % POR JAHR	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2019-2035
	ha (netto)	ha (netto)	ha (netto)	ha (netto)	ha (netto)	ha (netto),
<b>BRAUNSCHWEIG</b>	14,5	14,3	12,9	12,9	10,9	185,3-219,3
<b>SALZGITTER</b>	4,4	4,3	3,9	3,9	3,3	56,1-66,3
<b>WOLFSBURG</b>	10,3	9,9	8,9	8,9	7,7	130,9-151,3
<b>LK GIFHORN<sup>4</sup></b>	13,1	13,2	11,9	11,9	9,9	168,3-202,3
<b>LK GOSLAR</b>	6,9	6,6	5,9	5,9	5,2	88,4-100,3
<b>LK HELMSTEDT</b>	4,4	4,1	3,7	3,7	3,3	56,1-62,9
<b>LK PEINE</b>	15,0	14,2	12,8	12,8	11,3	192,1-217,6
<b>LK WOLFEN- BÜTTEL</b>	3,2	3,1	2,8	2,8	2,4	40,8-47,6
<b>GROSSRAUM BRAUNSCHWEIG</b>	<b>71,8*</b>	<b>69,7</b>	<b>62,8</b>	<b>62,8</b>	<b>54,0</b>	<b>918,0- 1.067,6</b>

\*RUNDUNGSFEHLER.

QUELLEN: DATEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

## Flächennachfrage nach regional und überregional bedeutsamen Gewerbeflächen

Für die Erfassung und Bewertung der Potenzialflächen für regional und überregional bedeutsame Standorte wurde im Arbeitskreis Gewerbe ein Kriterienkatalog abgestimmt. Aus den für die Bestimmung der zukünftigen Flächennachfrage zugrunde gelegten Daten der Gutachterausschüsse<sup>5</sup> lassen sich keine Rückschlüsse auf die

<sup>4</sup> Unter Umständen sind im interkommunalen Gewerbegebiet Waller See (Braunschweig) zwei Grundstücksverkäufe der Stadt Braunschweig zugeschrieben worden, obwohl sich die Grundstücke im Landkreis Gifhorn befinden. Durch das interkommunale Gewerbegebiet läuft die Grenze zwischen Braunschweig und dem benachbarten Landkreis.

<sup>5</sup> Der sogenannte Gutachterausschuss einer Stadt oder Region hat die Aufgabe, Grundstücksveräußerungen und Immobilienkäufe statistisch zu erfassen. Der Gutachterausschuss erhält bei jedem Grundstücksgeschäft direkt vom Notar automatisch eine Kopie. Käufer bekommen dann vom Ausschuss einen Fragebogen zugeschickt, um Details zur Wohnung, zum Haus oder zum Grundstück anzugeben (Baujahr, Ausstattung etc.). Auf Basis der erhobenen Daten veröffentlichen die Gutachterausschüsse zumeist jährliche Berichte, die die Kauffälle, Flächenumsätze, Preise für Grundstücke und Immobilien angeben.

Nachfragestruktur oder die Bedeutsamkeit der Gewerbestandorte ableiten. Um Aussagen zur regionalen Bedeutsamkeit treffen zu können, hat Georg Consulting die Wirtschaftsförderer der Stadt- und Landkreise im Großraum Braunschweig im Rahmen einer Umfrage zu den Ansiedlungen der letzten drei Jahre (2016 bis einschließlich 2018) mit einer Grundstücksgröße von über einem Hektar sowie der Herkunft der Nachfrage befragt (vgl. Abbildung 14).

Im Rahmen der Befragung zeigte sich, dass es nur eine geringe Transparenz zu den Gewerbeflächenmärkten der Stadt- und Landkreise in der Region gibt bzw. entsprechende Daten nur auf kommunaler Ebene vorliegen.

ABBILDUNG 14: ANALYSE UND UMFRAGE FLÄCHENUMSATZ 2016-2018



QUELLE: DATEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG (2019); REGIONALBEFRAGUNG KOREG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Zeitraum 2016 bis einschließlich 2018 wurden rund 197 Hektar Gewerbeflächen (Baugrundstücke/netto) verkauft. Das entspricht einem guten Viertel des gesamten Flächenumsatzes (netto) der letzten zehn Jahre. Knapp die Hälfte dieses Flächenumsatzes (97,3 ha/netto) entfiel auf Kauffälle mit über einem Hektar und könnte somit regional oder überregional bedeutsam sein (vgl. Tabelle 10).

TABELLE 10: ANTEIL FLÄCHENUMSÄTZE MIT GRUNDSTÜCKEN GRÖßER 1,0 HEKTAR AM GESAMTUMSATZ IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG 2016 BIS 2018

STADT/LANDKREIS	FLÄCHENUMSATZ BAUGRUNDSTÜCKE > 1,0 HEKTAR (NETTO) 2016-2018 MIT BAUGRUNDSTÜCKEN (NETTO)		
	ha	ha	%
<b>BRAUNSCHWEIG</b>	<b>34,0</b>	<b>14,5</b>	<b>42,6</b>
SALZGITTER	12,2	4,2	34,4
WOLFSBURG	31,1	10,5	33,8
LK GIFHORN <sup>6</sup>	32,4	9,7	30,0
LK GOSLAR <sup>7</sup>	9,6	18,2	k. A.
LK HELMSTEDT	8,5	3,0	35,3
LK PEINE	65,0	37,2	57,2
LK WOLFENBÜTTEL	4,0	0,0	0,0
<b>GROBRAUM BRAUNSCHWEIG</b>	<b>196,8</b>	<b>97,3</b>	<b>49,4</b>

QUELLE: DATEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG (2019); REGIONALBEFRAGUNG KOREG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Von den 97,3 Hektar (netto) Flächenumsatz mit Grundstücken größer als einem Hektar entfielen rund 68 Prozent auf Logistiker (vgl. Tabelle 11). Bei rund 44 Prozent des Flächenumsatzes mit Kauffällen größer als einem Hektar (43,7 ha) handelte es sich um Neuansiedlungen von außerhalb der Stadt bzw. des Landkreises (vgl. Tabelle 11). Bei fast 47 Prozent des Flächenumsatzes handelte es sich um Erweiterungsflächen und nur bei 8,7 Prozent handelte es sich um Verlagerungen.

TABELLE 11: GRÜNDE ZUM FLÄCHENERWERB GRÖßER 1,0 HEKTAR LAUT KOREG REGIONALBEFRAGUNG

STADT/LAND- KREIS	KAUFFÄLLE > 1,0 HA		GESAMTUMSATZ KAUFFÄLLE > 1,0 HA				GRUND DES FLÄCHENERWERBS			
	2016-2018	2016-2018	davon Logistik		Verlagerung		Neuansiedlung		Erweiterung	
	Anzahl	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>BRAUNSCHWEIG</b>	4	14,5	7,4	51,0	1,2	8,5	7,4	50,7	5,9	40,8
SALZGITTER	2	4,2	3,2	76,2	1,0	23,9	0,0	0,0	3,2	76,1
WOLFSBURG	4	10,5	6,7	63,8	1,8	16,8	0,0	0,0	8,7	83,2
LK GIFHORN <sup>8</sup>	k. A.	9,7	k. A.	k. A.	3,2	33,3	3,2	33,3	3,2	33,3
LK GOSLAR	6	18,2	13,9	76,4	0,0	0,0	9,1	50,0	9,1	50,0
LK HELMSTEDT	1	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	100,0	0,0	0,0
LK PEINE	6	37,2	35,3	94,9	1,2	3,1	24,2	66,2	11,0	30,7
<b>GROBRAUM BRAUNSCHWEIG</b>	<b>29</b>	<b>97,3</b>	<b>66,5</b>	<b>68,3</b>	<b>5,2</b>	<b>8,7</b>	<b>43,7</b>	<b>44,0</b>	<b>37,9</b>	<b>47,3</b>

QUELLE: REGIONALBEFRAGUNG KOREG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

<sup>6</sup> Insgesamt gab es in den letzten drei Jahren fünf Kauffälle mit Baugrundstücken von über einem Hektar. Die Werte für den Landkreis Gifhorn wurden in Anlehnung an den Durchschnittswert für die Gesamtregion geschätzt.

<sup>7</sup> Die Angaben zu den Flächenumsätzen mit Grundstücken über einem Hektar übersteigt die vom Gutachterausschuss gemeldeten Flächenumsatz für den relevanten Zeitraum. Möglicherweise wurden einige Flächenverkäufe noch nicht dem Gutachterausschuss gemeldet

<sup>8</sup> LK Gifhorn geschätzt.

**Fazit Orientierungsrahmen der Flächennachfrage:** Der Großraum Braunschweig war, trotz des regional unterschiedlichen Vermarktungsgeschehens, ein ansiedlungsstarker Wirtschafts- und Gewerbestandort. Aufgrund der positiven Lagegunst, verbunden mit einer hervorragenden verkehrlichen Erreichbarkeit, dürfte sich diese Entwicklung, wenn auch unter veränderten Rahmenbedingungen infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels, weiter fortsetzen. Der verbrauchs- und konjunkturbedingte Orientierungsrahmen der Flächennachfrage umfasst eine realistische Nachfragespanne bis zum Jahr 2035 von 918,0 bis 1.068 Hektar (netto).

#### *Regional und überregional bedeutsame Flächennachfrage*

Die Regionalbefragung zu Kauffällen über einem Hektar hat gezeigt, dass knapp die Hälfte des Flächenumsatzes im Referenzzeitraum von 2016 bis 2018 auf größere und möglicherweise regional und überregional bedeutsame Ansiedlungen entfiel – davon wiederum rund 44 Prozent auf Neuansiedlungen von außerhalb (bezogen auf die einzelnen Stadt- und Landkreise). Rund 47 Prozent des Flächenumsatzes bezog sich auf den Kauf von Erweiterungsflächen. In den Flächenumsätzen spiegelt sich eine hohe Logistknachfrage wider.

Da es sich bei der Bereitstellung von Logistikflächen teilweise um eine angebotsorientierte Flächenentwicklung handelt und hierfür standortpolitische Entscheidungen notwendig sind, wäre ein Anteilswert von rund 50 Prozent für die regional und überregional bedeutsame Nachfrage zu hoch gegriffen. Unabhängig davon ist zu betonen, dass insbesondere Ansiedlungen aus dem Bereich Produktionslogistik als regional bedeutsam eingeschätzt werden kann.

Georg Consulting als Gutachter geht davon aus, dass die regional und überregional bedeutsame Flächennachfrage im Großraum Braunschweig einen Anteil von ca. 35 bis 45 Prozent an der Gesamtnachfrage hat.<sup>9</sup> Bezogen auf den abgeleiteten Orientierungsrahmen der Flächennachfrage 2035 im Mittel von knapp 1.000 Hektar (Spanne von 918 bis 1.068 ha) würde die **zukünftige Flächennachfrage nach regional und überregional bedeutsamen Gewerbeflächen bis zum Jahr 2035 bei rund 350 bis 450 Hektar** (netto) und liegen.

---

<sup>9</sup> Diese Einschätzung deckt sich mit den Erfahrungswerten der von Georg Consulting quartalsmäßig durchgeführten Befragung zur Gewerbeflächendynamik in Deutschland. Im Rahmen der Befragung werden bundesweit die Wirtschaftsförderer aller Stadt- und Landkreise zum Vermarktungsgeschehen mit Gewerbebauland befragt. Auf die Nutzergruppen *produktionsorientierter und technologieorientierter Mittelstand* sowie *größere Industrieunternehmen* (regional bedeutsame Nutzergruppen) entfiel im ersten Quartal 2019 ein Vermarktungsanteil von rund 30 Prozent. Auf *Logistik* entfielen laut der Erhebung rund 20 Prozent der Nachfrage. Auf die Nutzergruppe *Handwerk und Kleingewerbe* entfielen rund 25 Prozent und der Rest auf Sonstige (*Existenzgründer, Dienstleister, Einzelhandel*).

## 9 POTENZIALFLÄCHEN FÜR REGIONAL UND ÜBERREGIONAL BEDEUTSAME STANDORTE

Aus unterschiedlichen Quellen (Kommunen, Mittelbehörden, Kammern, gutachterliche Untersuchungen) sowie durch eine eigens durchgeführte Abfrage nach Gewerbepotenzialflächen bei den Kommunen wurden durch das beteiligte Gutachterbüro BFR Büro für Regionalanalyse (Dortmund) Vorschläge für regional und überregional bedeutsame Gewerbestandorte erarbeitet.

In diesem Zusammenhang wurde für eine erste Beurteilung zur Eignung der Standorte ein Kriterienkatalog mit den regionalen Akteuren abgestimmt, um einerseits die potenzielle Lagegunst und andererseits die Ausschlusskriterien für entsprechende Gewerbestandorte prüfen zu können. Anhand dieser Kriterien sowie ergänzender Bewertungsaspekte wurden die Flächenpotenziale aufgenommen und bewertet. Dabei erfolgte eine enge und direkte persönliche Abstimmung mit den betreffenden Kommunen vor Ort.

TABELLE 12: KRITERIENKATALOG FÜR REGIONAL UND ÜBERREGIONAL BEDEUTSAME GEWERBESTANDORTE

Themenbereich	Kriterien
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Flächengröße ab 25 Hektar (mindestens aber 10 Hektar netto)</li> <li>✓ Planungsstand</li> <li>✓ Sonstige Flächenmerkmale / Gunstkriterien</li> </ul>
<b>RROP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Zentrale Orte (insbesondere oberzentraler bzw. mittellentraler Verbund); bei besonderen Standorten wie Häfen oder GVZ ist kein Siedlungsbezug notwendig</li> <li>✓ Bei interkommunalen Standorten ist es ausreichend, wenn eine der Kommunen eine zentralörtliche Funktion hat</li> <li>✓ Siedlungsstrukturelle Lage (allgemein)</li> <li>✓ Festlegungen im Freiraumbereich</li> <li>✓ Festlegung als Gebiet für Arbeitsstätten</li> </ul>
<b>Erreichbarkeit/Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Übergeordnetes Straßennetz (insbesondere ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit nächste Autobahnanschlussstelle)</li> <li>✓ ÖPNV / Radwege</li> <li>✓ Schienengüterverkehr</li> <li>✓ Schiffsverkehr / Häfen</li> <li>✓ Flugverkehr</li> <li>✓ Multimodalität / GVZ</li> </ul>
<b>Beitrag zur regionalwirtschaftlichen Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Regionale / überregionale Ausstrahlung</li> </ul>

QUELLE: REGIONALVERBAND GROBRAUM BRAUNSCHWEIG (2018), ARBEITSKREIS KOREG (2019).

Mit dem Beschluss des Masterplans 100 Prozent Klimaschutz hat sich der Regionalverband Großraum Braunschweig den Zielen verpflichtet, bis 2050 (gegenüber 1990) die Treibhausgasemissionen um 95 Prozent zu senken und den Endenergieverbrauch zu halbieren. Diese Ziele sollen unter anderem durch eine Integration von Klimaschutz-Aspekten in die Regionalplanung und -entwicklung erreicht werden. Die Maßnahme B.2.5 des Masterplans legt fest, dass Konzepte zur Gewerbeflächenentwicklung unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung erstellt werden sollen.

Für diesen besonderen Fokus hat das Gutachterteam vorgeschlagen, die folgenden Kriterien bei Ausweisung und Umsetzung der planerischen Festsetzung mit zu betrachten:

- Die Ausweisung von Standorten muss generell bedarfsgerecht erfolgen. Hierdurch werden unstrukturierte Inanspruchnahmen vermieden und eine optimale und flächensparende Ausnutzung der gewerblichen Ansiedlungsfläche unterstützt.
- Es gilt das Prinzip der kurzen Wege: Durch den prioritären Anschluss an vorhandene Siedlungsräume werden Verkehrsvermeidungsstrategien gestützt und bauliche Maßnahmen für die Infrastruktur minimiert. Das führt zum einen zu einer Senkung der relevanten Emissionen, zum anderen auch zu günstigeren Entstehungskosten aufgrund der nutzbaren Synergien.
- Die Energieversorgung ist z. B. über den Anschluss an vorhandene Nahwärmenetze, über die Inbetriebnahme von KWK-Anlagen (Kälte-Wärme-Kopplung), die Überbauung von Stellplatzflächen mit Photovoltaikanlagen oder anderen zielführenden Maßnahmen zu unterstützen.
- Die Frischluftschneisen sind zu erhalten und die Belüftung ist durch eine geeignete Bebauungsstruktur zu unterstützen.
- Es gilt das Prinzip der kompakten Bebauung. So sind Gebäude mit Nutzungen, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Geschossbau betrieben werden können zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Einhaltung hoher Energiestandards der Gebäude.
- Die Möglichkeiten der Versiegelungsvermeidung sind zu prüfen, bei den gegebenen Freiflächen ist ihre Funktion als Retentionsraum zu stützen, Dachbegrünung und ähnliche Maßnahmen des ökologischen Bauens sollten berücksichtigt werden

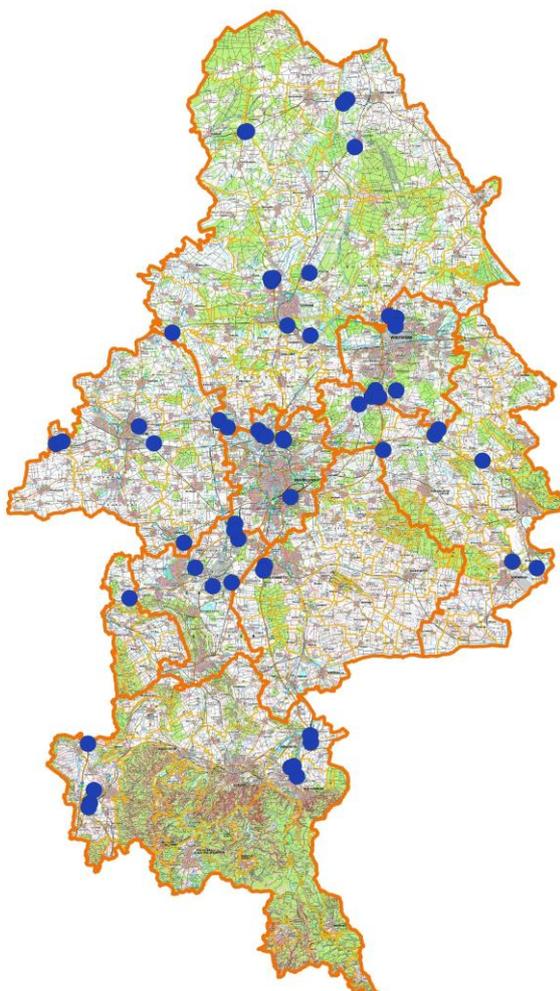
Ferner werden grobe Einschätzungen zum Entwicklungshorizont der Potenzialflächen und den Restriktionen der Standorte gegeben.

## Erhebung und Erfassung Flächenpotenziale

Insgesamt wurden 152 Standorte bzw. Flächen im Großraum Braunschweig erfasst und bewertet. Dabei wurden rund 4.635 Hektar (brutto, inkl. räumlich nicht klar abgegrenzter Suchräume) in die Untersuchung einbezogen, wovon wiederum rund 2.762 Hektar (brutto) für eine Aufnahme in das KOREG vorgeschlagen wurden (vgl. Abbildung 15). Für die 57 in das KOREG aufgenommenen Standorte wurden Flächen-Steckbriefe erstellt, die in komprimierter Form alle wesentlichen Informationen zu den Flächen enthalten.

Aus der Bruttofläche konnten überschlägig eine vermarktungsfähige Nettoflächen-größe von rund 1.545 Hektar abgeleitet werden. Rund 61 Prozent des Flächenpotenzials befindet sich innerhalb eines rechtswirksamen Flächennutzungsplans und ist dort als Fläche für eine industriell-gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Die übrigen Flächen befinden sich außerhalb eines rechtswirksamen Flächennutzungsplans, so-dass erst entsprechendes Planungsrecht für deren Entwicklung geschaffen werden müsste (vgl. Tabelle 13).

ABBILDUNG 15: AUFGENOMMENE UND UNTERSUCHTE REGIONAL- UND ÜBERREGIONAL BEDEUTSAME STANDORTE



QUELLE: BFR BÜRO FÜR REGIONALPLANUNG (2019).

Knapp ein Drittel des Flächenpotenzials entfällt auf den Landkreis Helmstedt, der bisher vergleichsweise niedrige Gewerbeflächenumsätze aufweist. Auf die kreisfreie Stadt Braunschweig entfallen rund 9,5 Prozent der erfassten Nettoflächen, wobei die kreisfreie Stadt Braunschweig in den letzten zehn Jahren eine hohe Gewerbeflächenachfrage zu verzeichnen hatte. Auf den Landkreis Gifhorn entfallen 13,5 Prozent des Flächenpotenzials. Der Landkreis war in den letzten Jahren durch eine hohe An siedlungsdynamik geprägt (vgl. Tabelle 13). Der Landkreis Peine hatte zusammen mit der kreisfreien Stadt Braunschweig und dem Landkreis Gifhorn die höchsten Flächenumsätze in der Vergangenheit zu verzeichnen. Der Anteil am erfassten Flächenpotenzial fällt mit 5,4 Prozent aber eher gering aus.

TABELLE 13: ERFASSTE FLÄCHENPOTENZIALE IM GROßRAUM BRAUNSCHWEIG

STADT/LANDKREIS	NETTOFLÄCHE INNERHALB FNP-GE	NETTOFLÄCHE AUßERHALB FNP-GE	NETTOFLÄCHE SUMME
	ha	ha	ha
BRAUNSCHWEIG	144,5	1,5	146,0
SALZGITTER	256,0	10,0	266,0
WOLFSBURG	96,0	59,5	155,5
LK GIFHORN	94,0	114,0	208,0
LK GOSLAR	87,0	50,1	137,1
LK HELMSTEDT	175,0	334,0	509,0
LK PEINE	59,0	24,0	83,0
LK WOLFENBÜTTEL	28,0	12,0	40,0
<b>GROßRAUM BRAUNSCHWEIG</b>	939,5	605,1	1.544,6

QUELLE: BFR BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

Die gemeldeten Potenzialflächen wurden mit den regionalen und kommunalen Akteuren neben den genannten Kriterien auch hinsichtlich ihrer tatsächlichen Mobilisierbarkeit am Markt geprüft und abgestimmt. Die vermarktungshemmenden Sachverhalte sind spezifisch und individuell und wurden demzufolge als Fließtextbemerkung zu den einzelnen Standorten in den Steckbriefen vermerkt. Restriktionen können in einem Aufbereitungsbedarf bestehen, etwa in der Sanierung kontaminierter, vorbelasteter Standorte, in der Geländemodellierung durch Aufschüttung oder Abtragung oder in erhöhten Gründungsaufwendungen aufgrund mangelnder Tragfähigkeit des Baugrundes. Es können auch erhöhte Erschließungsaufwendungen bestehen, sei es durch komplexe und aufwendige verkehrliche Erschließungen an den überörtlichen Verkehr oder durch schwierige Entwässerungsverhältnisse. Auch erhöhter Ausgleich und Ersatz bei besonderen naturräumlichen Bedingungen können eine Vermarktung erschweren ebenso wie nicht verkaufsbereite Eigentümer.

Kategorisierter Ausdruck dieser Mobilisierungshemmnisse ist dann auch eine qualitative Einschätzung über den Grad der Restriktionen in der sogenannten Restriktionskategorie.

Die Unterteilung vollzieht sich in Flächen ohne Restriktionen, Flächen mit geringen und Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen. Bei den Potenzialen, die im Flächennutzungsplan der Kommunen noch nicht gewerblich gewidmet sind, beträgt der Anteil an restriktionsbelasteten Flächen rund 40 Prozent, von denen allerdings nur bei sieben Prozent von schwerwiegenden Hemmnissen auszugehen ist. Zum Vergleich lag der Wert restriktionsbelasteter Flächen in einem Ballungsraum wie dem Ruhrgebiet 2017 bei rund 53 Prozent, in einem eher ländlich geprägten Raum wie der Westküste Schleswig-Holsteins ebenfalls in 2017 bei rund 58 Prozent. Demzufolge ist die Mobilisierbarkeit der mit den Kommunen abgestimmten Potenziale im Großraum Braunschweig gut. Zu berücksichtigen ist, dass eine genauere Aufklärung von Restriktionen, z. B. zur Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, sukzessive in der Vorbereitung konkreter Bauleitplanungen erfolgt.

Ausgewählte Kriterien wie Flächengröße, zeitliche Verfügbarkeit, netto verfügbare Fläche oder die Restriktionskategorie sind im Anhang an diesen Bericht in Flächensteckbriefen pro einzelne Fläche vermerkt. Eine Kennzeichnung des Potenzials auf der TK (Topografischen Karte), schwarz-weiß im Maßstab 1: 50.000 ermöglicht die Lageeinordnung im Raum.

Bezogen auf die 602 Hektar Nettofläche, die sich nicht in den gültigen FNP befinden zeigt sich folgendes Bild (vgl. Tabelle 14).

TABELLE 14: ERFASSTE FLÄCHENRESTRIKTIONEN IM GROBRAUM BRAUNSCHWEIG

RESTRIKTIONSGRAD	NETTOFLÄCHE	
	ha	%
<b>SCHWERWIEGENDE RESTRIKTIONEN</b>	45,9	7,6
<b>GERINGE RESTRIKTIONEN</b>	210	34,9
<b>RESTRIKTIONSFREI</b>	346,2	57,5
<b>SUMME</b>	<b>602,1</b>	<b>100,0</b>

QUELLE: BFR BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

In Bezug auf die Entwicklungsfähigkeit ist festzustellen, dass rund 18 Prozent der Nettoflächen (64 Hektar) außerhalb der FNP-Darstellung kurzfristig, das heißt innerhalb von fünf Jahren, entwickelt werden können. Beim Großteil von 294 Hektar wird die Spanne mit einem Zeitraum von fünf bis zehn Jahren angegeben, 212 Hektar können voraussichtlich erst innerhalb der kommenden 10-15 Jahre genutzt werden. Bei 32 Hektar bleibt eine Zeitspanne für die Entwicklung unbekannt.

**Fazit Potenzialflächen und Orientierungsrahmen Flächennachfrage 2035:** In der Gesamtschau zeigt sich, dass für den grob ermittelten Orientierungsrahmen der Flächennachfrage 2035 in der Größenordnung von rund 1.000 Hektar (netto) und davon schätzungsweise 350 bis 450 Hektar (netto) für regional und überregional bedeutsame Standorte ein ausreichendes entsprechendes Flächenpotenzial in der Größenordnung von insgesamt 1.545 Hektar (netto) gegenübersteht. Selbst die vorhandenen Flächenpotenziale innerhalb der FNP in der Größenordnung von knapp 950 Hektar (netto) würden rein rechnerisch ausreichen, um den Bedarf an regional und überregional bedeutsamen Standorten zu decken. Allerdings verfügt rund 40 Prozent des Flächenpotenzials über Restriktionen, sodass das Flächenpotenzial nicht vollumfänglich zur Verfügung stehen wird. Auch ist darauf hinzuweisen, dass noch keine Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen erfolgt ist. Im Rahmen dieser Abwägung werden einige Flächen aus der Betrachtung herausfallen oder sich Flächenzuschnitte verkleinern (vgl. weitere Ausführungen in Kapitel 10).

## 10 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der GroBraum Braunschweig hat eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen zu verzeichnen, wobei sich die Nachfrage intraregional deutlich unterscheidet. Ebenfalls verteilen sich die Flächenpotenziale sehr unterschiedlich im Raum. Insbesondere in den Teilregionen mit einer hohen Nachfrage ist aufgrund eher überschaubarer Flächenpotenziale mittelfristig mit Flächenengpässen zu rechnen. Ferner ist zu bedenken, dass Gewerbeflächen auch über den Prognosezeitraum von 2035 hinaus benötigt werden.

Andere Teilregionen verfügen zwar über ein hohes Flächenpotenzial, welches u. a. durch eine hohe Zahl an Brachflächen infolge des Strukturwandels bedingt ist. Dem hohen Flächenpotenzial steht jedoch dabei wahrscheinlich keine ausreichend hohe Nachfrage gegenüber. Das hohe Flächenpotenzial (u. a. im Landkreis Helmstedt) lässt sich nicht widerspruchsfrei in das Zentrale-Orte-Konzept des Landes Niedersachsen einordnen. Um möglichen Engpässen begegnen zu können, sind daher an „geeigneter Stelle im Raum“ interkommunale und/oder kreisübergreifende Standortentwicklungen zu empfehlen. Die Möglichkeiten für interkommunale Standorte sind nach Betrachtung der identifizierten Standorte mit Flächenpotenzialen aber gering bis überschaubar. Ferner ist zu beachten, dass Unternehmen ihre Betriebsstandorte entsprechend der bevorzugten Standortaspekte (selbst) auswählen. Daher kommt der regionalen Verteilung des Flächenpotenzials „an der richtigen Stelle im Raum“ eine hohe bzw. sogar entscheidende Bedeutung zu.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass das ermittelte Flächenpotenzial in den jeweiligen Städten und Kreisen unterschiedlichen Entwicklungshemmnissen unterliegt. Selbst bei idealen Standortbedingungen steht die Entwicklung von Industrie- und Gewerbefläche in einem starken öffentlichen Fokus, in dessen Folge es zu Verzögerungen der Flächenentwicklung oder gar zur Aufgabe des Vorhabens kommen kann.

Im Hinblick auf die eingeschätzte Flächennachfrage nach regional und überregional bedeutsamen Standorten und der ermittelten Flächenpotenziale für diese Nachfrage ist anzumerken, dass im Rahmen der Erstellung des RROP-Entwurfs noch keine Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen erfolgt ist. So ist es möglich bzw. sehr wahrscheinlich, dass einige Flächen aus der Betrachtung herausfallen oder sich Flächenzuschnitte verkleinern. Hinzu kommt, dass für rund 40 Prozent des erfassten Flächenpotenzials Restriktionen vorliegen. Je nach Schwere der Restriktionen werden Teilbereiche des Flächenpotenzials nicht oder nur eingeschränkt für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Um flexibel und zeitnah auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können, muss die Region stets über ein Portfolio an baureifen Flächen (Grundstücken) mit unterschiedlichen Standortqualitäten für die verschiedenen Unternehmenstypen (Produktion, Logistik, Handwerk etc.) verfügen. Dies erfordert in einem gewissen Umfang eine angebotsorientierte Flächenbereitstellung. Eine solche trägt nicht zuletzt zur Bewältigung

des anhaltenden Strukturwandels sowie zur Diversifizierung der stark vom Automobilbau geprägten Wirtschaftsstruktur bei.

Im Zusammenhang mit der zukünftigen gewerblichen Flächenentwicklung ist auch auf den Anspruch des Regionalverbands hinzuweisen, den Güterverkehr verstärkt auf die Schiene zu verlegen und vorhandene Anschlussgleise zu sichern sowie neue zu fördern (motorisierten Verkehr vermeiden, Klimaschutz). Ferner sollte bei zukünftigen Flächenentwicklungen die Erreichbarkeit der Standorte mit dem ÖPNV immer mitgedacht werden.

Bezüglich einer stellenweise sinnvollen kooperativen Flächenentwicklung könnte der Regionalverband eine steuernde und moderierende Aufgabe übernehmen. Mit dem das KOREG begleitenden Arbeitskreis Gewerbe steht ein Abstimmungsformat zur Verfügung. Zur Lösung der zunehmenden regionalen Flächenproblematik sollte der Arbeitskreis über das KOREG hinaus fortgeführt werden.

Über diese Schlussfolgerungen hinaus lassen sich die nachfolgenden Handlungsbedarfe und Empfehlungen identifizieren.

### **Zukunftsbild für die Region entwickeln – die Akzeptanz von Industrie und Gewerbe erhöhen**

Die Position des Wirtschaftsstandortes Großraum Braunschweig hängt wesentlich von der Stärke seiner Industrie ab. Diese trägt maßgeblich zu Wertschöpfung, Innovation und Beschäftigung bei und gibt zugleich wesentliche Impulse für die Entwicklung des Dienstleistungssektors. Die Industrie in der Region verfügt aufgrund ihrer Branchenstruktur über erhebliche Wachstumspotenziale. Daher sollte für den Großraum Braunschweig ein Zukunftsbild 2035 erarbeitet werden, welches auch als Grundlage für die zukünftige regionale Gewerbeflächenentwicklung dient. Ein Zukunftsbild könnte z. B. die folgenden Themenbereiche bzw. Handlungsfelder umfassen:

- Bedarfsgerechte Flächenentwicklung
- Innovationsförderung
- Digitale Zukunft aller Unternehmen
- Vernetzung von Industrie und Gründern
- Fachkräftesicherung
- Nachhaltige Energieversorgung
- Aktiver Klimaschutz
- Leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur und moderne Mobilität

### **Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur**

Zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur im Großraum Braunschweig, insbesondere im Zuge des wissensbasierten sektoralen Wandels sowie zur Reduzierung der Krisenanfälligkeit, sollte eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur angestrebt werden. Über

die Identifizierung von Wertschöpfungsketten und Verflechtungen können Entwicklungs- und Ansiedlungspotenziale eruiert werden. Innovative, technologisch anspruchsvolle und zukunftsfähige Branchen und Bereiche könnten in Kooperation mit Hochschule und Unternehmen ausgebaut werden. Auch die Aktivierung des Gründerpotenzials ist im Sinne einer Diversifizierungsstrategie ein geeigneter Ansatz.

Für die Umsetzung einer Diversifizierungsstrategie sind die Aspekte Fachkräfte und Bildung grundlegend. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass, die durch die steigende Bedeutung der E-Mobilität freiwerdenden Fachkräfte für andere Bereiche qualifiziert werden sollen.

Aber auch die notwendige Infrastruktur und die Verfügbarkeit erforderlicher Flächen und profilierter Gewerbegebiete (Mittelstandsparks) sind für den Ausbau von Zukunfts- und Wachstumsbranchen unabdingbar. Da sich technologieorientierte KMU aufgrund der hohen Kapitalintensität als relativ standorttreu erweisen, sollte auch eine intensive Unterstützung von Start-Ups erfolgen. Eine Diversifizierungsstrategie sollte daher eng mit einer Ansiedlungs- und Gründungsoffensive verknüpft werden.

### **Schaffung von Transparenz auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt**

Während der Arbeit am KOREG wurde deutlich, dass die Datengrundlage zum regionalen Gewerbeflächenmarkt begrenzt ist und eine bessere Transparenz zur Flächennachfrage und zum Flächenangebot wünschenswert wäre. Sinnvoll wäre daher die Erstellung eines jährlichen Statusberichts zum regionalen Gewerbeflächenmarkt sowie der Aufbau eines (GIS-basierten) Flächenmonitorings.

Beispielhaft für einen jährlichen Statusbericht zur Gewerbeflächensituation ist die Region Hannover. Sie erstellt seit Jahren entsprechende Marktberichte. Neben der quantitativen Marktbeobachtung wird in der Region Hannover seit dem Jahr 2018 ein von Georg Consulting entwickeltes qualitatives Monitoringsystem angewendet (Standorttypologie des Flächenangebots).

Wesentliche Aspekte des jährlichen Gewerbeflächenmonitorings der Region Hannover sind u. a.:

- Gewerbeflächenumsatz nach Umsatz nach Lage und Verkehrsanbindung
- Grundstücksanfragen
- Flächenangebot nach Vermarktungsfähigkeit
- Flächenangebot nach Anbindungsqualität
- Vorschauflächen und Planungsabsichten
- Bewertung des Flächenpotenzials

ABBILDUNG 16: GEWERBEFLÄCHENMONITORING REGION HANNOVER



QUELLE: REGION HANNOVER (2019).

### Erstellung von regionalen und kommunalen Gewerbeflächenkonzepten

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen dauert erfahrungsgemäß länger (ca. drei bis fünf Jahre inklusive aller Verfahrens- und Planungsschritte). Da wachsende Unternehmen und ansiedlungswillige Unternehmen meist kurz- bis mittelfristig Gewerbeflächen nachfragen, müssen stets baureife Gewerbeflächen vorgehalten werden. Dies

bedingt in einem gewissen Umfang eine angebotsorientierte Flächenpolitik und -ausweisung. Vor diesem skizzierten Hintergrund sollten mit Hilfe von regionalen und kommunalen Gewerbeflächenkonzepten vertiefende Erkenntnisse z. B. zur Qualität der Nachfrage und zum Flächenangebot gewonnen werden. Einige Stadt- und Landkreise sowie Kommunen der Region verfügen bereits über entsprechende Konzepte. Diese sollten hinsichtlich der Ergebnisse des KOREG validiert werden.

### Einstieg in ein digitales Flächenmonitoring

Im Rahmen des KOREG wurden die Potenzialflächen GIS-basiert erfasst. Dies könnte zum Anlass genommen werden, dass Flächenangebot und seine Art der Nutzung in der Region sukzessive digital zu erfassen. Durch eine jährliche Aktualisierung können Veränderungen im Bestand und in der Inanspruchnahme von Flächen und Grundstücken ermittelt und dokumentiert werden. Im Rahmen des Flächenmonitorings sollten nicht nur die quantitativen Veränderungen erfasst, sondern auch qualitative Aussagen zur Art der Nutzung nach ausgewählten Wirtschaftszweigen gewonnen werden.

Ein digitales Flächenmonitoring ist eine gute Grundlage für die bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung und trägt damit zur Flächenschonung bei. Als Beispiel für die GIS-basierte Erfassung des Flächenangebotes kann die Region Westküste (Kreise Pinneberg, Steinburg, Dithmarschen und Nordfriesland) in Schleswig-Holstein gelten. Auch die Metropole Ruhr verfügt seit Jahren über einen vergleichbaren digitalen Flächenatlas und nutzt die Ergebnisse eines regelmäßigen Flächenmonitorings für die (regionalplanerische) Flächenbedarfsermittlung.

ABBILDUNG 17: RUHRAGIS

## ruhrAGIS: digitaler Atlas der Gewerbe- und Industriestandorte in der Metropole Ruhr

**Sie sind interessiert an...**

- ... einem neuen Standort für Ihr Unternehmen?
- ... Kunden, Wettbewerbern oder Kooperationspartnern?
- ... wirtschaftlichen Entwicklungen, Trends und Potenzialen in der Region?

**oder...**

- ... entwickeln, bewerten, mäkeln Immobilien?
- ... suchen Flächen mit Entwicklungspotenzial?
- ... benötigen Informationen zu geplanten baulichen Entwicklungen von Flächen im Ruhrgebiet?

**ruhrAGIS bietet Ihnen**

**45.000**  
Unternehmensadressen mit  
Branchenzugehörigkeit

**Informationen zu  
33.000**  
Betriebsflächen

**Angaben zu  
Verfügbarkeiten  
und Baurecht**



Visualisierungen zur historischen Entwicklung und ehemaligen Nutzung

einen Datenbestand, der seit **15 Jahren**  
**1x jährlich** durch Vor-Ort-Recherchen aktualisiert wird.

**Unser Angebot**

Daten	Online	Services
Rohdaten zur einfachen und direkten Integration in Ihr Geoinformationssystem (GIS)	Direkter Zugriff auf die ruhrAGIS Datenbank für selbstständige Auswertungen	Individuelle Beratung, Analysen und Recherchen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leichte Integration durch Standardformate</li> <li>▪ Verknüpfung mit Ihren eigenen Daten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfache und intuitive Bedienung</li> <li>▪ Adressen, Auswertungen und Exposés auf Mausclick</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Persönliche Betreuung im Rahmen Ihres Projektes</li> <li>▪ Vor-Ort-Termine und Präsentationen</li> <li>▪ Digitale Aufbereitung</li> </ul>

**Kontakt**

**Die Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH (wmr)** ist die regionale Wirtschaftsförderung für das gesamte Ruhrgebiet. Zu unseren zentralen Aufgaben gehören die nationale und internationale Vermarktung und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Ruhr.

**Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH**  
Kronprinzenstr. 6  
45128 Essen  
business.metropol Ruhr.de

**Ansprechpartner:**  
Jan Tiemann  
Tel: 0201 632488 72  
E-Mail: tiemann@business.metropol Ruhr.de

Frank Speer  
Tel: 0201 632488 29  
E-Mail: speer@business.metropol Ruhr.de

**wirtschaftsförderung @metropol ruhr**

QUELLE: RUHRAGIS-ONLINE.DE (2019).

## **Regionale und interkommunale Kooperationen ausbauen**

Für die Gewerbeflächen beanspruchende Wirtschaft sind administrative Grenzen in der Regel bei der Standortwahl nicht unbedingt entscheidend. Im Hinblick auf die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen sind deshalb Modelle einer regionalen und kommunalen Arbeitsteilung unter Berücksichtigung der jeweiligen Stärken und Schwächen, der einzusetzenden Ressourcen sowie der stadt- und regionalwirtschaftlichen Auswirkungen weiterzuentwickeln. Die Entwicklung interkommunaler Gewerbestandorte sollte daher von allen Beteiligten unterstützt werden.

Als besondere Beispiele einer interkommunalen bzw. regionalen Zusammenarbeit gelten der

- regionale Gewerbeflächenpool Neckar-Alb
- regionale Gewerbeflächenpool im Wirtschaftsband A 9 Fränkische Schweiz

Die Ziele der jeweiligen regionalen Kooperation sind vielfältig. Zum einen ist mit der regionalen Kooperation ein Risikoausgleich (zeitlich, örtlich) verbunden und zum anderen kann durch die Kooperation eine Reduktion der Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Flächen erfolgen. Ferner besteht die Möglichkeit, statt Flächen auch Geld einzubringend. Schließlich ermöglicht ein regionaler Gewerbeflächenpool eine gemeinsame Standortwerbung und -vermarktung und vermeidet somit einen schädlichen Wettbewerb zwischen den Kommunen.

Die gemeinschaftliche Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des interkommunalen Kompensationsmanagements. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei in ein interkommunales bzw. regionales Gesamtkonzept eingegliedert, sodass eine möglichst funktionale, räumliche und zeitliche Verknüpfung zwischen Eingriff und Ausgleich stattfinden kann.

Themen und Inhalte für eine regional abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung könnten z. B. sein:

- Erarbeitung einer Standorttypologie des Flächenangebots
- Implementierung eines regionalen Flächenmonitorings
- Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten der Zukunft
- Umsetzung gemeinsamer Vermarktungsaktivitäten

## **Flächenpolitik mit Fokus auf Flächenmobilisierung legen**

Die Flächenmobilisierung ist von besonderer Bedeutung, da sich die Flächen erfahrungsgemäß zu einem erheblichen Teil in privatem Eigentum befinden. Um ein umfassendes Bild der Flächensituation zu bekommen, sollten daher zusätzliche Informationen zur Verfügbarkeit und vorhandenen bzw. möglichen Restriktionen erfasst werden. Für die erfassten Flächenpotenziale wurden bereits erste Aspekte zu möglichen Einschränkungen der Verfügbarkeit der Flächen ermittelt. Grundsätzlich sollten sinnvollerweise Bestandsgebiete im Fokus stehen die erweitert werden können – es sollte gelten „Erweiterung vor Neuerschließung“.

Auch die gewerbliche Wiedernutzung von größeren Industrie- und Gewerbebrachen sollte im Auge behalten werden. Die Aktivierung der ehemals gewerblich genutzten Flächen sollte ebenfalls Vorrang vor der Neuausweisung haben. Dennoch gelten auch für Brachflächen die Standort- und Grundstücksanforderungen seitens der nachfragenden Unternehmen. Brachflächen müssen diesen Anforderungen ebenso genügen wie neu ausgewiesene Gewerbebaugrundstücke auf der sogenannten „grünen Wiese“. Sollte dies nicht der Fall sein, macht eine Revitalisierung von Brachflächen für Gewerbeansiedlungen keinen Sinn. Die Erfahrungen mit der Aufbereitung von Brachflächen für eine gewerbliche Folgenutzung zeigen zudem, dass die Baureife in den meisten Fällen nicht ohne Subventionen/Zuschüsse herbeigeführt werden kann. Je nach Lage der Brachflächen können diese unter Umständen für andere Nutzungsarten (Wohnen, Einzelhandel, Freizeit etc.) besser geeignet sein als für Gewerbeansiedlungen. Sollten keine sinnvollen Nachnutzungsmöglichkeiten gefunden werden, sind Brachflächen in den Naturkreislauf zurückzuführen.

Für die Flächenmobilisierung stehen generell die folgenden Instrumente und Maßnahmen zur Verfügung:

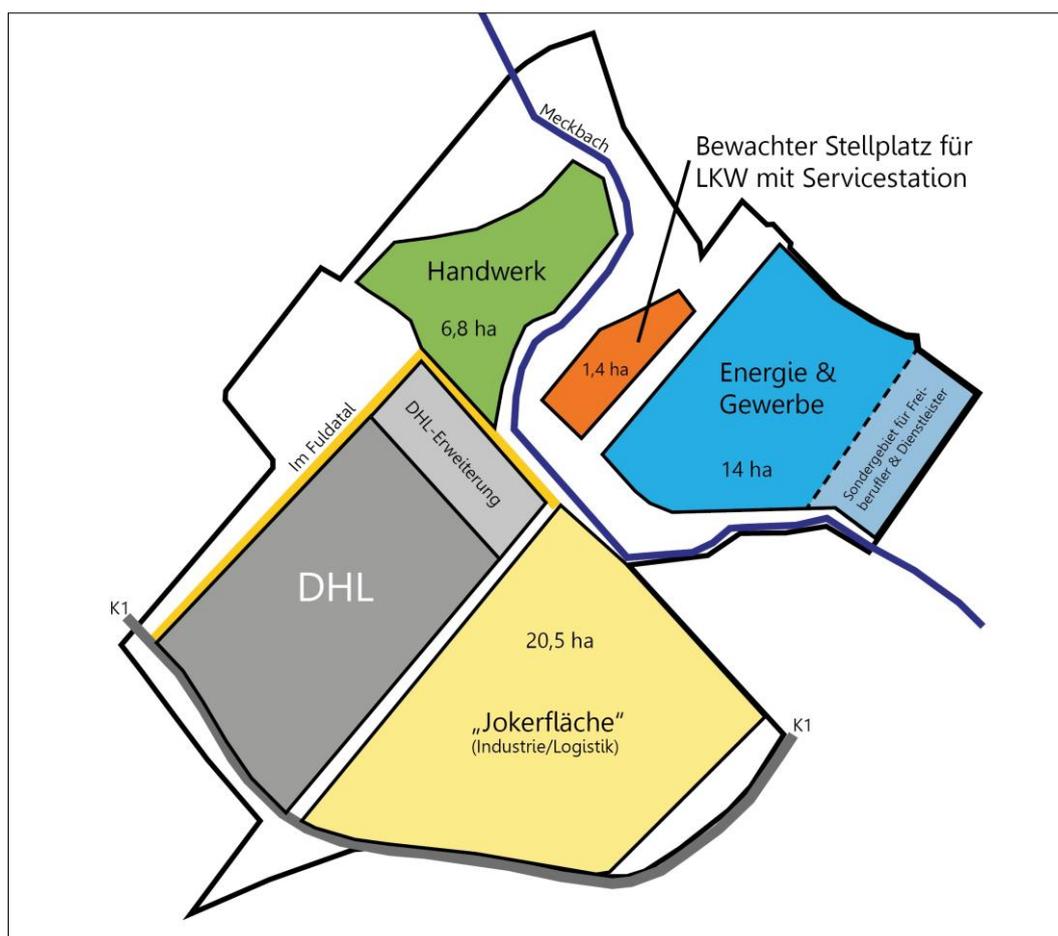
- Ankauf bestimmter Flächen (z. B. Schlüsselgrundstücke) wie auch ein frühzeitiger Ankauf von Potenzialflächen (Bereitstellung entsprechender Finanzmittel).
- Gründung von Flächenentwicklungsgesellschaften zur Entwicklung größerer Standorte z. B. für Industrie, Gewerbe und Logistik (evtl. auch Public-Private-Partnership (PPP)-Modelle).
- Einbindung Dritter für Maßnahmen zur Bodenordnung (Know How, Personal etc.) bei größeren Standorten bzw. Standorten mit einer schwierigen Eigentümerstruktur sowie bei Konversionsstandorten.
- Beschleunigung von B-Planverfahren durch möglichst parallele Durchführung von Verfahrensschritten und eine strikte Beschränkung der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung auf den gesetzlich erforderlichen Rahmen/Zeitraum.
- Personelle Ausstattung in den Fachplanungen anpassen.
- Einrichtung eines (regionalen) Flächenfonds für Ausgleichsflächen zur Schonung hochwertiger Böden für die Landwirtschaft.
- Einrichtung eines regionalen Investitionsfonds zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen und wirtschaftsnaher Infrastruktur.
- Verstärkte interkommunale Kooperation bei der Gewerbeflächenentwicklung.

## Standortprofile als Steuerungsinstrument der Ansiedlungspolitik erarbeiten

Infrastruktur, Grundstückspreise und Bebauungspläne reichen für die Positionierung von Gewerbeflächen alleine nicht mehr aus. Nicht selten erwarten Unternehmen einen Mehrwert beim Grundstückskauf bzw. der Ansiedlung. Daher sollten Gewerbegebiete mit entsprechenden Profilen entwickelt werden, die die besonderen Standort- und Nutzungsqualitäten herauszuarbeiten.

Zur Profilierung von Gewerbegebieten, sowohl von neuen als auch von bestehenden Gebieten, tragen in erster Linie infrastrukturelle und städtebauliche Aspekte bei. Bei größeren Gewerbegebieten eignen sich Nutzungskonzepte dazu, Standortbereiche für die unterschiedlichen Arten von Unternehmen zu entwickeln. Auf diese Weise werden Nutzungskonflikte zwischen den anzusiedelnden Unternehmen vermieden oder minimiert. Ein gutes Beispiel hierfür ist das Nutzungskonzept für den Unternehmenspark Bad Hersfeld, der Flächen für Logistik, Industrie, Mittelstand und Handwerk vorsieht.

ABBILDUNG 18: BEISPIEL FÜR EIN NUTZUNGS- UND VERMARKTUNGSKONZEPT ZUR STANDORT-PROFILIERUNG UND STANDORTKONFLIKTEN (UNTERNEHMENSPARK BAD HERSFELD)

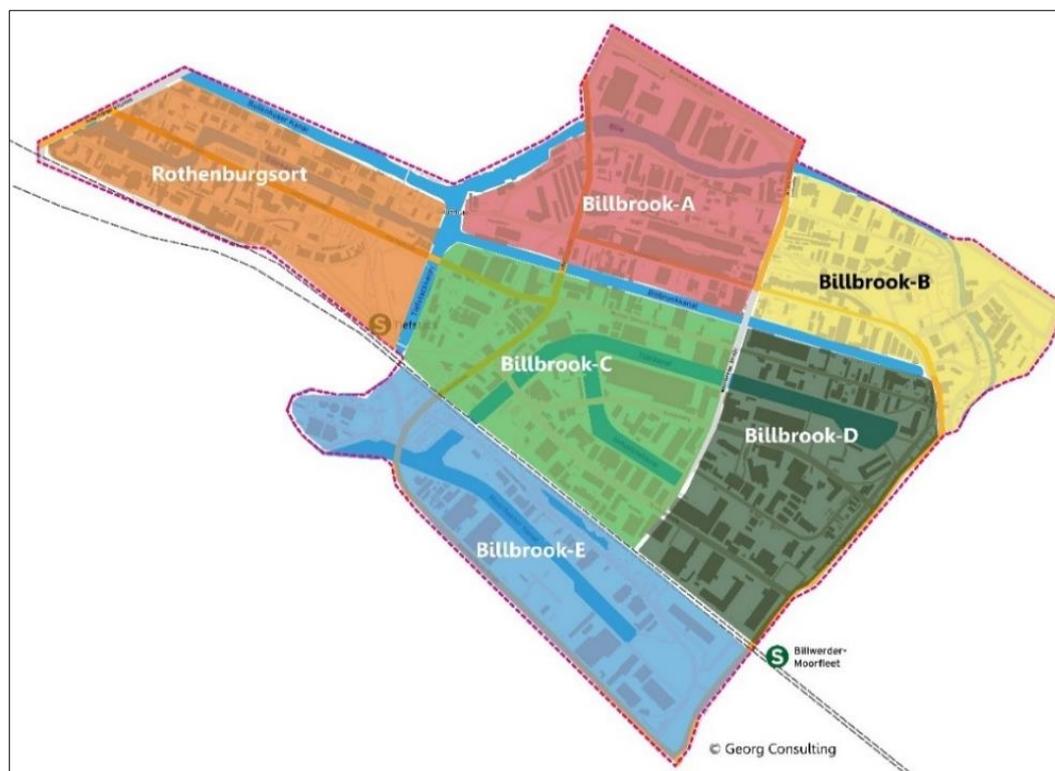


QUELLE: GEORG CONSULTING (2015).

Ferner trägt bei größeren Standorten ein differenziertes Preisgefüge (kein Einheitspreis für die Grundstücke) dazu bei, die Vermarktung zu optimieren. Wie ausgeführt, haben die einzelnen Nachfragegruppen eine unterschiedliche Zahlungsbereitschaft. Für Handwerk und Kleingewerbe sind nicht selten strategische, d. h. günstige Preise notwendig. Über die Ansiedlung von Unternehmen mit höherer Zahlungsfähigkeit kann aber eine Quersubventionierung erfolgen, so dass sich Gewerbegebiete in der Summe wirtschaftlich akzeptabel entwickeln lassen. Bei größeren Standorten ist es daher sinnvoll, auf einen Einheitspreis, der für alle Unternehmen gilt, zu verzichten. Zielführend ist die Erstellung eines standortbezogenen Preisspiegels für die unterschiedlichen Unternehmen bzw. Nutzergruppen.

Bei größeren Standorten erleichtert eine Zonierung die Orientierung für Mitarbeiter und Kunden. Eine Zonierung könnte sich am Straßennetz des Gewerbegebietes oder an den Standortbereichen für die unterschiedlichen Standorttypen orientieren. Mit der Aufstellung von Hinweistafeln und Wegweisern werden die im Gebiet ansässigen Unternehmen stärker wahrgenommen und sind für Kunden besser zu finden. Die Standortqualitäten eines Gewerbegebietes können durch Namensgebung, Standortlogo, Standort-Homepage und ein Standort-Exposés kommuniziert werden. Auch die Entwicklung von zielgruppenorientierten Veranstaltungsformaten (z. B. Unternehmensstammtischen oder Standortkonferenzen) trägt zur Imagebildung von Gewerbegebieten bei.

ABBILDUNG 19: BEISPIEL FÜR EINE ZONIERUNG IM BESTANDSGEBIET HAMBURG-BILLBROOKQUELLE:



Quelle: Georg Consulting (2016).

## Zukunftssicherung durch Energie- und Ressourceneffizienz

Ressourcen- und Energieeffizienz sind für moderne Gewerbegebiete ein wichtiges Zukunftsthema. In Gewerbegebieten gibt es vielfältige Möglichkeiten, Ressourcen sparsamer einzusetzen. Vor allem dann, wenn Synergien zwischen den Unternehmen und/oder zwischen dem Gewerbegebiet und angrenzenden Quartieren genutzt werden.

Ressourcen- und energieeffiziente Gewerbegebiete zeichnen sich u. a. durch die Nutzung regenerativer Energien, die Nutzung von Prozess- und Abwärme, die Optimierung von Materialströmen sowie die Nutzungen von Wertstoffen aus Abfällen aus. Ergänzende Maßnahmen auf betrieblicher Ebene sind die Modernisierung der Strom- und Heizwärmeversorgung sowie die Gebäudesanierung. Die Implementierung des Effizienzgedankens setzt eine enge Zusammenarbeit mit Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie die Sensibilisierung der im Gebiet ansässigen Unternehmen voraus.

Die Digitalisierung führt u. a. zu neuen Fertigungsmethoden (z. B. additive Verfahren wie dem 3D-Druck). Mit den neuen Fertigungsmethoden ist nicht selten eine Reduzierung von Ressourcenverbrauch, Flächenbedarf und Emissionen verbunden. Dadurch ergeben sich, wie bereits erwähnt, neue Möglichkeiten für die Integration von Industrie und Gewerbe im städtischen Umfeld. In diesem Zusammenhang wird dann oftmals von „Urbaner Produktion“ gesprochen. Diese beinhaltet zum Beispiel die Herstellung von Prototypen oder Kleinserien. Bezogen auf Unternehmen ist dann von sogenannten *Smart Factories* die Rede. Die emissionsarmen Fertigungsmethoden erweitern die Möglichkeiten für mischgenutzte Standorte für Wohnen und Arbeiten.

ABBILDUNG 20: ASPEKTE DER ENERGIE- UND RESSOURCENEFFIZIENZ VON GEWERBEGEBIETEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

## **Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft entwickeln und umsetzen**

Infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels, der zunehmenden Digitalisierung, der Veränderungen in der Arbeitswelt sowie den Veränderungen in der Energie- und Klimapolitik wandeln sich auch die Anforderungen an Gewerbegebiete. Neue digitalisierte Arbeits- und Produktionsprozesse erfordern eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur für Industrie- und Gewerbestandorte, die auch zukünftigen technologischen Entwicklungen gerecht werden muss. Eine flächeneffiziente Gestaltung minimiert den Flächenverbrauch. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz von modernen Gewerbegebieten bei (vgl. Abbildung 21).

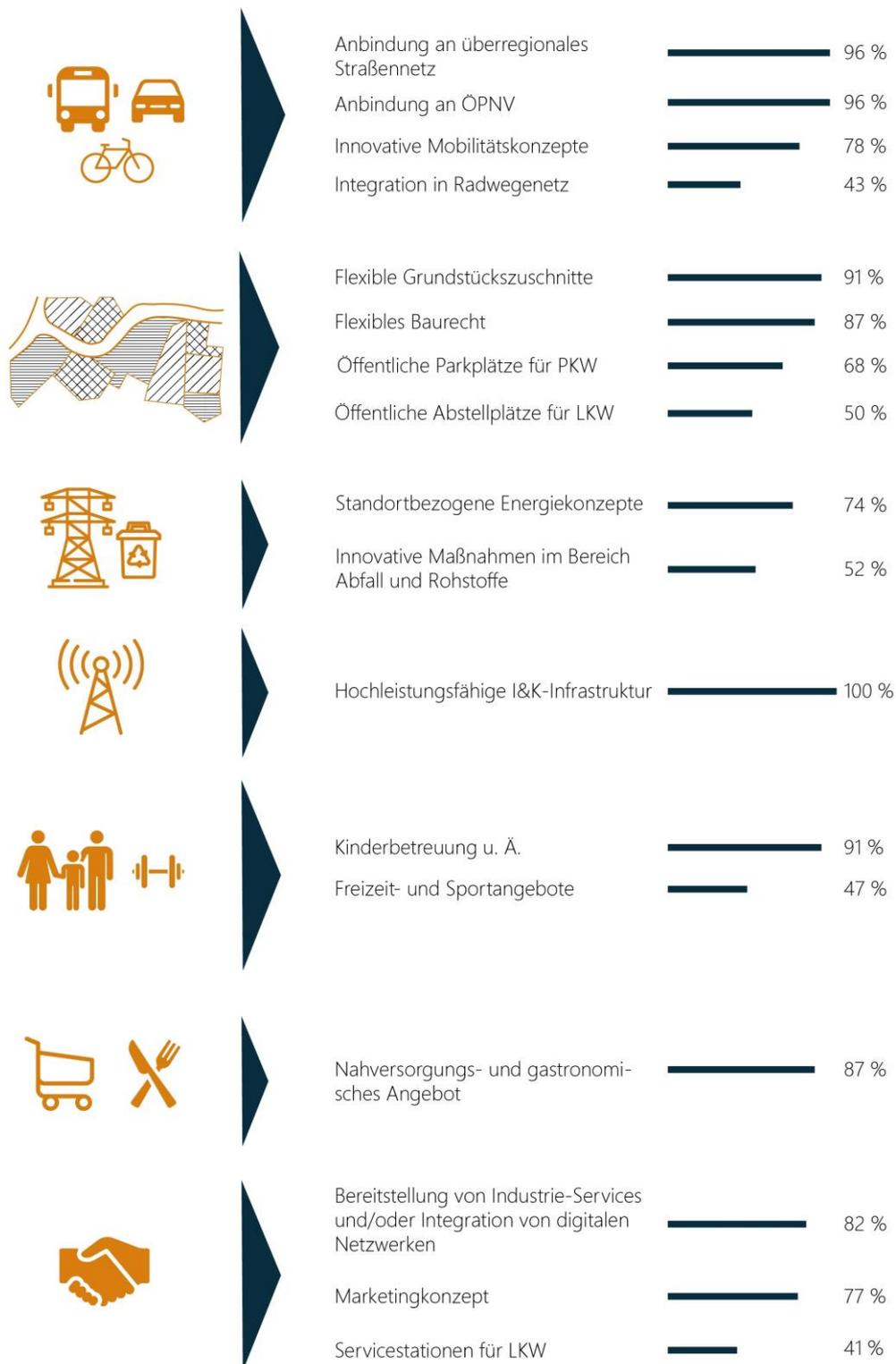
Unter verkehrlichen Aspekten ist zu berücksichtigen, dass für die Gestaltung der Wirtschaftsverkehre und die Erreichbarkeit durch Beschäftigte und Kunden, die Gewerbeflächen an die Verkehrsinfrastruktur und das Angebot des ÖPNV anzubinden sind. Eine angemessene Berücksichtigung von Belangen der Verkehrsplanung sollte daher frühzeitig im Rahmen der Standortwahl und der Erschließung von Flächen erfolgen. Insbesondere für die Erreichbarkeit von Gewerbegebieten für die Mitarbeiter/innen sollte das Fahrrad als alltägliches, alternatives Verkehrsmittel mitgedacht werden.

Im Hinblick auf die Klimaschutzziele ist auf eine Reduzierung von verkehrsbedingten Emissionen durch die Optimierung und Bündelung von Fahrten sowie die Verlagerung des MIV auf umweltfreundliche Verkehrsmittel (Umweltverbund) hinzuwirken.

Für eine intensivere Nutzung der Schiene ist es erforderlich, die Schieneninfrastruktur zu sichern, Kapazitäten auszubauen und nach dem Stand der Technik zu ertüchtigen. Dies beinhaltet u.a. die Elektrifizierung von Strecken und den Ausbau von Anschluss-, Abstell- und Überholgleisen.

Zu einer nachhaltigen Mobilitätsstrategie tragen die Etablierung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements und die Umsetzung von Maßnahmen (z. B. Jobticket, Dienstfahrrad, Fahrgemeinschaften, emissionsarmer Fuhrpark) bei. Ferner können Entwicklungen im Bereich der Digitalisierung sowie Informations- und Kommunikationstechnologie für die Reduzierung des Verkehrsaufkommens genutzt werden.

ABBILDUNG 21: ASPEKTE VON INDUSTRIE- UND GEWERGEBIETEN DER ZUKUNFT<sup>10</sup>



© Georg Consulting 2019

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

<sup>10</sup> Ergebnisse einer Befragung von Wirtschaftsförderern in allen deutschen Stadt- und Landkreisen. Die Prozentwerte stellen die Angaben mit „sehr wichtig“ und „wichtig“ in aggregierter Form dar.

## 11 WEITERES VORGEHEN

Die Bearbeitung des KOREG-Gutachtens wird mit Vorlage des Endberichts inklusive der mit den Verbandsgliedern und Kommunen abgestimmten Flächensteckbriefen abgeschlossen. Die entstandenen Flächensteckbriefe bilden die Grundlage für die darauffolgende formelle Sicherung der regionalbedeutsamen Flächen im Rahmen der Regionalplanung. Diese regionalplanerische Sicherung wird durch eine Festlegung der Flächen im neuen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) erfolgen, das der Regionalverband Großraum Braunschweig derzeit erstellt.

Aufgabe des Regionalverbands als Träger der Regionalplanung ist die Festlegung von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung für das Verbandsgebiet. Nach einer Diskussion im Arbeitskreis Gewerbe wurde gemeinsam mit den Arbeitskreis-Mitgliedern vereinbart, dass die Potenzialflächen aus dem KOREG als Vorbehaltsgebiete „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ gesichert werden sollen. Als Vorbehaltsgebiete haben sie den Charakter eines Grundsatzes der Raumordnung, sodass die Festlegungen und Flächen für die Erstellung des RROP-Gesamtentwurfs mit anderen Nutzungen (z. B. Freiraumfunktion, Natur und Landschaft, Rohstoffgewinnung und-sicherung) abgewogen werden müssen. Diese Abwägungsentscheidung über die endgültige Aufnahme der KOREG-Flächen in den RROP-Gesamtentwurf ist Aufgabe des Regionalverbands.

Bevor es zur Offenlage des RROP-Gesamtentwurfs kommt, sollen die einzelnen überlagerten Flächenkulissen mit den Städten und Gemeinden in Kommunalgesprächen besprochen und mögliche Nutzungskonflikte geklärt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung sollen Flächen der Widernutzbarmachung zugeführt und somit bereits bestehende Flächenpotenziale möglichst ausgenutzt werden. Hingegen gilt es Flächenneuansprachen möglichst zu vermeiden.

Beabsichtigt ist folgende Vorgehensweise zur Festlegung der KOREG-Flächen im RROP:

- 1.) Flächen, die bislang nicht FNP gesichert sind, werden als Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe durch ein neues Planzeichen festgelegt,
- 2.) Flächen, die bislang bereits durch die nachrichtliche Übernahme des FNP-gesicherten Siedlungsbereiches („Graulayer“) für gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, werden zusätzlich durch Überlagerung mit dem Planzeichen Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe gekennzeichnet,
- 3.) KOREG-Flächen, die sich mit bestehenden Vorranggebieten (wie z. B. für Industrielle Anlagen) decken, können nicht überlagert werden und werden daher in der Zeichnerischen Darstellung des neuen RROP nicht dargestellt. Diese Flächen werden dagegen in einer thematischen Übersichtskarte dem RROP beige-fügt,

- 4.) Bei der Erweiterung von bereits im FNP gesicherten Gewerbegebieten um KOREG-Flächen, wird die Erweiterungsfläche im RROP als Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe festgelegt. Bei der Bestandsfläche wird in dem Maße der „Graulayer“ mit diesem Vorbehaltsgebiet überlagert, wie die Bestandsfläche noch nicht mit Gewerbe belegt ist.
- 5.) Unabhängig von der Kennzeichnung in der zeichnerischen Darstellung des RROP werden alle KOREG-Flächen in einer thematischen Übersichtskarte als Anlage zum RROP dargestellt.

### **Flächen-Steckbriefe**

Die ermittelten Potenzialflächen wurden mit den regionalen und kommunalen Akteuren neben den harten Fakten (Lage, Flächengröße, Baurecht) auch hinsichtlich ihrer tatsächlichen Mobilisierbarkeit am Markt geprüft und abgestimmt. Dazu wurden Flächen-Steckbriefe entwickelt, die im Anhang aufgeführt werden.

Die vermarktungshemmenden Sachverhalte (Restriktionen) sind spezifisch und individuell und wurden demzufolge als Fließtextbemerkung zu den einzelnen Standorten vermerkt. Restriktionen können in einem Aufbereitungsbedarf bestehen, etwa in der Sanierung kontaminierter, vorbelasteter Standorte, in der Geländemodellierung durch Aufschüttung oder Abtragung oder in erhöhten Gründungsaufwendungen aufgrund mangelnder Tragfähigkeit des Baugrundes. Es können auch erhöhte Erschließungsaufwendungen bestehen, sei es durch komplexe und aufwendigeverkehrliche Erschließungen an den überörtlichen Verkehr oder durch schwierige Entwässerungsverhältnisse. Auch erhöhter Ausgleich und Ersatz bei besonderen naturräumlichen Bedingungen können eine Vermarktung erschweren ebenso wie nicht verkaufsbereite Eigentümer.

In den Flächen-Steckbriefen werden diese Sachverhalte zunächst deskriptiv aufgenommen. Kategorisierter Ausdruck dieser Mobilisierungshemmnisse ist dann eine qualitative Einschätzung über den Grad der Restriktionen in der sogenannten Restriktionskategorie. Die Unterteilung vollzieht sich in Flächen ohne Restriktionen, Flächen mit geringen und Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen.

- Restriktionsfreie Flächen lassen sich im Rahmen des Baurechts ohne Einschränkungen erwerben und nutzen
- Flächen mit geringen Restriktionen haben bezüglich ihrer Marktgängigkeit kleinere Einschränkungen. Für die Bebaubarkeit muss das ansiedlungswillige Unternehmen z.B. Geländesprünge berücksichtigen, es muss für ein kleines Teilstück z.B. eine private Erschließung ertüchtigt werden oder der Grundstückseigentümer ist nicht bereit, das Grundstück zu verkaufen, sondern es wird nur verpachtet
- Bei Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen sind die einzelnen Mobilisierungshemmnisse so gravierend, dass eine Entwicklung ohne Intervention

(z. B. mit öffentlicher Förderung) gefährdet ist. Häufig sind auf solchen Flächen auch kumulierte Restriktionen feststellbar. Beispiele können notwendige Tiefengründungen sein, Umgang mit erheblichen Vernässungen, Altlastensanierungen, Nutzungskonflikte mit Wohnbebauungen z.B. bei der Lenkung des gewerblichen Verkehrs oder auf Dauer nicht verkaufsbereite Eigentümer

Zu berücksichtigen ist, dass die genauere Aufklärung z. B. zur Verkaufsbereitschaft der Eigentümer häufig sukzessive in der Vorbereitung konkreter Bauleitplanungen erfolgt.

Ausgewählte Kriterien wie Flächengröße, zeitliche Verfügbarkeit, netto verfügbare Fläche oder die Restriktionskategorie sind im Anhang an diesen Bericht in Flächensteckbriefen pro einzelne Fläche vermerkt. Eine Kennzeichnung des Potenzials auf der TK (Topografischen Karte), schwarz-weiß im Maßstab 1: 50.000 ermöglicht die Lageeinordnung im Raum.

**Quellenhinweise:**

BFR Büro für Regionalanalyse: Flächenerhebung (2019).

Georg Consulting: WiFö-Index der Gewerbeflächennachfrage (2019).

GfK Geomarketing GmbH (2019): RegioGraph 2019.

Gutachterausschüsse der Städte und Landkreise im Großraum Braunschweig (2019).

Landesamt für Statistik Niedersachsen (2019).

Regionalverband Großraum Braunschweig: Ausschreibung KOREG (2018).

Region Hannover: Bericht Gewerbeflächenmonitoring 2019.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019).

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019).

Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr (2019) RuhrAGIS.

# Anhang

## Flächensteckbriefe

zum

Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte für den Großraum  
Braunschweig (KOREG)

ID: 83

Name: Eisenbahnausbesserungswerk (EAW) / Bahnstadt

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Braunschweig
<b>Kommune</b>	Stadt Braunschweig
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	37 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	32 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	5 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	14 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Brache, gewerblich (Bestand), Grünfläche
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	schwerwiegende Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008) <sup>1</sup>	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (Stadtbus, große Entfernung zur Haltestelle)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

<sup>1</sup> Das gültige RROP 2008 befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die Prüfung mit den Festlegungen des neuen RROP erfolgt im Rahmen der Übernahme der KOREG-Flächen in den RROP-Gesamtentwurf.

ID: 163

Name: Forschungsflughafen (westliche und südwestliche Erweiterung)

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Braunschweig
<b>Kommune</b>	Stadt Braunschweig
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	21 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	21 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	19 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	§ 30 BauGB
- mögliche Intensität der Nutzung	Ansiedlung von Anlagen und Betrieben der Bereiche Luft- und Raumfahrt sowie Flughafen- und Verkehrstechnik
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	öffentlich / privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	sofort
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 2) Entfernung zum Autobahnanschluss: 2 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja, mit Zeitaufwand > 5 Jahre und wesentlichen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (Bahnhof/SPNV in Planung, Stadtbus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 7

Name: Waller See Nord (2. Bauabschnitt)

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Braunschweig
<b>Kommune</b>	Stadt Braunschweig
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	47 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	47 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	0 ha (Fläche reserviert)
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	§ 30 BauGB
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	öffentlich
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	sofort
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 2) Entfernung zur Autobahnanschluss: 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (Stadtbus)
<b>Besonderheiten</b>	
- Fläche vollständig optioniert	

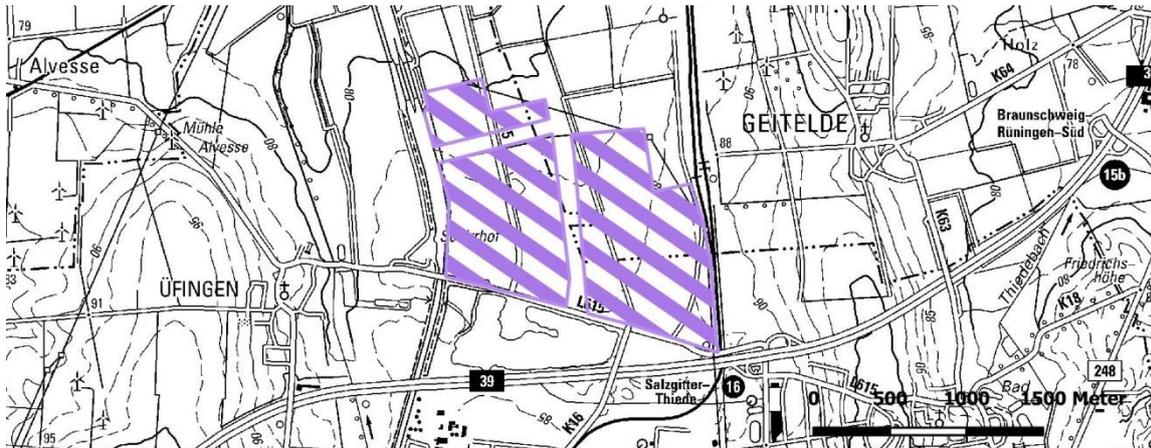


ID: 142

Name: Wenden-West, 2. Bauabschnitt

<p><b>Lageübersicht</b></p>	
<p>Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 8</p>	
<p><b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b></p>	<p>Stadt Braunschweig</p>
<p><b>Kommune</b></p>	<p>Stadt Braunschweig</p>
<p><b>Flächenangaben</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtfläche brutto</li> <li style="padding-left: 20px;">davon gewerbliche Baufläche (FNP)</li> <li style="padding-left: 20px;">davon sonstige Nutzung (FNP)</li> <li>- verfügbare Nettofläche (geschätzt)</li> </ul>	<p>15 ha</p> <p>15 ha</p> <p>0 ha</p> <p>8 ha</p>
<p><b>Bauleitplanung</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aktuelle Nutzung</li> <li>- Festlegung im RROP 2008</li> <li>- Bebauungsplan-Status</li> <li>- mögliche Intensität der Nutzung</li> </ul>	<p>Landwirtschaft</p> <p>Siedlung (nachrichtlich)</p> <p>B-Plan erforderlich</p> <p>GE</p>
<p><b>Verfügbarkeit</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümerstruktur</li> <li>- Restriktionen aus kommunaler Sicht</li> <li>- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)</li> <li>- zeitliche Verfügbarkeit</li> </ul>	<p>privat</p> <p>restriktionsfrei</p> <p>keine</p> <p>5 - 10 Jahre</p>
<p><b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)</li> <li>- Schienenstrecke vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	<p>ja, direkte Autobahnanbindung (A 2)</p> <p>Entfernung zum Autobahnanschluss: 2 km</p> <p>nein</p> <p>ja (Stadtbus)</p>
<p><b>Besonderheiten</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittellandkanal</li> </ul>	

ID: 9 Name: Interkommunales Gewerbegebiet Braunschweig Salzgitter, 1./2. Bauabschnitt

**Lageübersicht**

Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 143

**kreisfreie Stadt / Landkreis**  
**Kommune**

 Stadt Braunschweig / Stadt Salzgitter  
 Stadt Braunschweig / Stadt Salzgitter
**Flächenangaben**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Gesamtfläche brutto                | 187 ha (Teilfläche BS: 56 ha, Teilfläche SZ: 131 ha) |
| davon gewerbliche Baufläche (FNP)    | 187 ha (Teilfläche BS: 56 ha, Teilfläche SZ: 131 ha) |
| davon sonstige Nutzung (FNP)         | 0 ha   |
| - verfügbare Nettofläche (geschätzt) | 145 ha (Teilfläche BS: 43 ha, Teilfläche SZ: 102 ha) |

**Bauleitplanung**

- |                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - aktuelle Nutzung                | Landwirtschaft           |
| - Festlegung im RROP 2008         | Siedlung (nachrichtlich) |
| - Bebauungsplan-Status            | B-Plan erforderlich      |
| - mögliche Intensität der Nutzung | GI                       |

**Verfügbarkeit**

- |   |   |
|---|---|
| - Eigentümerstruktur                                    | Teilfläche Braunschweig: privat / Salzgitter: öffentlich  |
| - Restriktionen aus kommunaler Sicht                    | geringe Restriktionen   |
| - sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008) | bestehende Festlegung Vorranggebiet<br>Rohstoffgewinnung (Kiessand), Entfall gegen<br>Tauschfläche wird geprüft |
| - zeitliche Verfügbarkeit                               | Teilfläche Salzgitter: innerhalb von 5 Jahren / Teilfläche<br>Braunschweig: 5 - 10 Jahre                        |

**verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur**

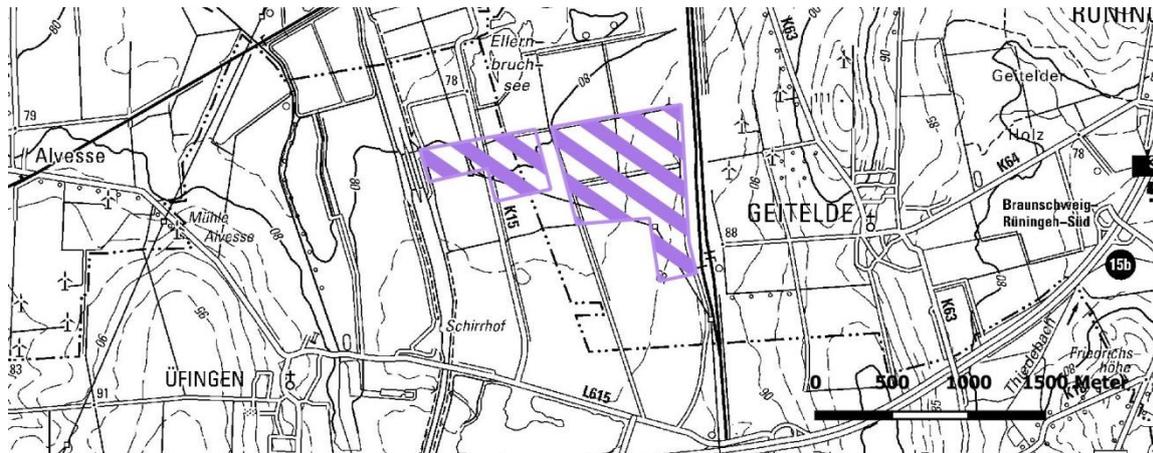
- |   |   |
|---|---|
| - Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße) | ja mit Einschränkungen (A 39)<br>Entfernung zum Autobahnanschluss: 1 km |
| - Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar             | ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar                     |
| - ÖPNV-Anbindung  | eingeschränkt (Entfernung, bislang keine Haltestelle)                   |

**Besonderheiten**

- Stichkanal Salzgitter, 24/7-Betrieb in Teilbereichen möglich, Machbarkeitsstudie mit Entwicklungsempfehlung liegt vor, derzeit (2019) kein politischer Konsens für das Vorhaben, Neubau der Anschlussstelle ist notwendig

ID: 143 Name: Interkommunales Gewerbegebiet Braunschweig Salzgitter, 3. Bauabschnitt

**Lageübersicht**



Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 9

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Braunschweig / Stadt Salzgitter
<b>Kommune</b>	Stadt Braunschweig / Stadt Salzgitter
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	88 ha (Teilfläche BS: 72 ha, Teilfläche SZ: 16 ha)
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	88 ha (Teilfläche BS: 72 ha, Teilfläche SZ: 16 ha)
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	66 ha (Teilfläche BS: 54 ha, Teilfläche SZ: 12 ha)
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE / GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	Teilfläche Braunschweig: privat / Salzgitter: öffentlich
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	geringe Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	Teilfläche Salzgitter: innerhalb von 5 Jahren, Teilfläche Braunschweig: 10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn)	ja mit Einschränkungen (A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: 2 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	nein
<b>Besonderheiten</b>	
- Stichkanal Salzgitter, Machbarkeitsstudie mit Entwicklungsempfehlung liegt vor, derzeit (2019) kein politischer Konsens für das Vorhaben, Neubau der Anschlussstelle ist notwendig	

ID: 24

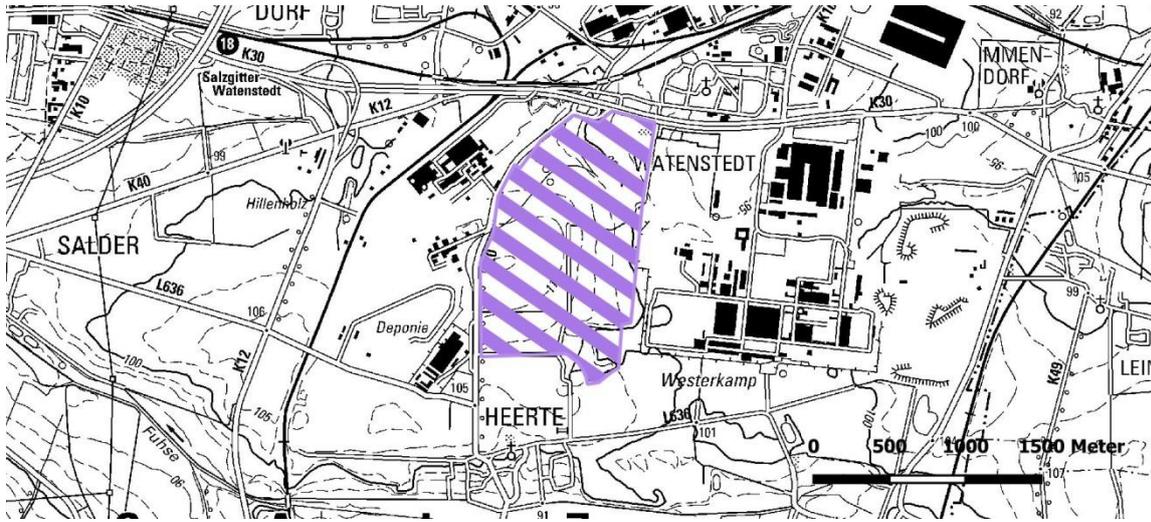
Name: Fläche südlich Heinrich-Büssing-Straße und östlich MAN-Betriebsgelände

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Salzgitter
<b>Kommune</b>	Stadt Salzgitter
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	60 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	43 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	17 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	30 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft / Gleisanlage / Lager
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich) / Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	geringe Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße) Entfernung zum Autobahnanschluss: 5 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / nein, eher nicht realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- Lärmgutachten erforderlich	

ID: 27

Name: Fläche westlich Alstom

**Lageübersicht**



**kreisfreie Stadt / Landkreis**

Stadt Salzgitter

**Kommune**

Stadt Salzgitter

**Flächenangaben**

- |                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| - Gesamtfläche brutto                | 148 ha |
| davon gewerbliche Baufläche (FNP)    | 148 ha |
| davon sonstige Nutzung (FNP)         | 0 ha   |
| - verfügbare Nettofläche (geschätzt) | 80 ha  |

**Bauleitplanung**

- |                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| - aktuelle Nutzung                | gewerbliche Brachfläche            |
| - Festlegung im RROP 2008         | Vorranggebiet Industrielle Anlagen |
| - Bebauungsplan-Status            | B-Plan erforderlich                |
| - mögliche Intensität der Nutzung | GI                                 |

**Verfügbarkeit**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| - Eigentümerstruktur                                    | privat                |
| - Restriktionen aus kommunaler Sicht                    | geringe Restriktionen |
| - sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008) | keine                 |
| - zeitliche Verfügbarkeit                               | 10 - 15 Jahre         |

**verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur**

- |   |   |
|---|---|
| - Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße) | ja<br>Entfernung zum Autobahnanschluss: 3 km        |
| - Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar             | ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar |
| - ÖPNV-Anbindung  | ja (RegioBus)                                       |

**Besonderheiten**

- keine

ID: 26

Name: Gewerbegebiet KMU-Area Salzgitter Engelstedt

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Salzgitter
<b>Kommune</b>	Stadt Salzgitter
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	50 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	50 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	28 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	gewerbliche Baufläche, Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	§ 30 BauGB
- mögliche Intensität der Nutzung	GEE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	öffentlich / privat (34 ha)
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	keine
- sonstige Regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008) <sup>1</sup>	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	unbekannt
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: 1 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (Stadtbus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

<sup>1</sup> Das gültige RROP 2008 befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die Prüfung mit den Festlegungen des neuen RROP erfolgt im Rahmen der Übernahme der KOREG-Flächen in den RROP-Gesamtentwurf.

ID: 118

Name: Industriegebiet Beddingen

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Salzgitter
<b>Kommune</b>	Stadt Salzgitter
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	17 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	17 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	14 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Vorranggebiet Industrielle Anlagen
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	öffentlich
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	geringe Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (Stadtbus, RegioBus, bislang keine Haltestelle, große Entfernung zur Haltestelle)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 69

Name: Heidkoppel

Lageübersicht	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Kommune</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	60 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	60 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	48 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Vorranggebiet Industrielle Anlagen
- Bebauungsplan-Status	§ 30 BauGB
- mögliche Intensität der Nutzung	offen
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat / öffentlich (Stadt Wolfsburg)
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Festlegung Trinkwassergewinnung
- zeitliche Verfügbarkeit	innerhalb von 5 Jahren (abhängig vom Ausbau der B 188)
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (A 39 über B 188) Entfernung zum Autobahnanschluss: 2 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (Entfernung zur Haltestelle)
<b>Besonderheiten</b>	
- 24/7-Betrieb möglich	

ID: 130

Name: Heidkoppel West

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Kommune</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Flächenangaben</b>	
- gesamt	19 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	19 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	10 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan und FNP-Änderung erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	offen
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat / öffentlich (Stadt Wolfsburg)
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	geringe Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 39 über B 188) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (Stadtbus, RegioBus, bislang große Entfernung zur Haltestelle)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 127

Name: Heinenkamp Ost

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Kommune</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	14 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	14 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	12,5 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft
- Bbauungsplan-Status	B-Plan und FNP-Änderung im Verfahren
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat / öffentlich (Stadt Wolfsburg)
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	angrenzend Natura 2000- / EU-Vogelschutzgebiet
- zeitliche Verfügbarkeit	innerhalb von 5 Jahren
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja Entfernung zum Autobahnanschluss: 2,5 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (Stadtbus, RegioBus, aber bislang große Entfernung zur Haltestelle)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 124

Name: Heinenkamp Süd

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Kommune</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	45 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	45 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	25 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft / keine Festlegung / Siedlung (nachrichtlich) im Randbereich
- Bebauungsplan-Status	B-Plan und FNP-Änderung erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	offen
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei, zusätzlich: Lärmschutzbelange beachten
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (Stadtbus, RegioBus, aber bislang große Entfernung zur Haltestelle)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 123

Name: Heinenkamp West

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Kommune</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	18 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	18 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	12 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan und FNP-Änderung (mit FFH-Prüfung) erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	offen
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat / öffentlich (Stadt Wolfsburg)
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	schwerwiegende Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	angrenzend Vorranggebiet Natur und Landschaft (Natura 2000- / FFH-Gebiet)
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (Stadtbus, RegioBus, aber bislang keine Haltestelle oder große Entfernung zur Haltestelle)
<b>Besonderheiten</b>	
- 24/7-Betrieb möglich	

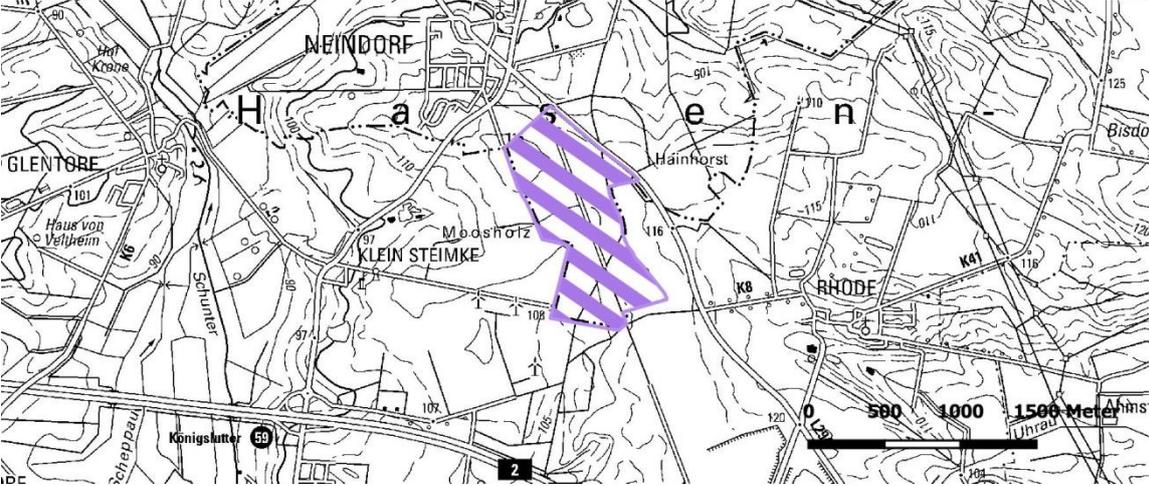
ID: 70

Name: In den Krojstücken

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Kommune</b>	Stadt Wolfsburg
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	22 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	22 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	13 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Vorranggebiet Industrielle Anlagen
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	offen
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Festlegung Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet im südlichen Teilbereich
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (A 39 über B 188) Entfernung zum Autobahnanschluss: 4 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus, Stadtbus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 47

Name: Interkommunales Gewerbegebiet Ochsendorf – Neindorf

<b>Lageübersicht</b> 	
Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 46	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b> <b>Kommune</b>	Stadt Wolfsburg Stadt Wolfsburg
<b>Flächenangaben</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtfläche brutto</li> <li style="padding-left: 20px;">davon gewerbliche Baufläche (FNP)</li> <li style="padding-left: 20px;">davon sonstige Nutzung (FNP)</li> <li>- verfügbare Nettofläche (geschätzt)</li> </ul>	68 ha 68 ha 0 ha 35 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aktuelle Nutzung</li> <li>- Festlegung im RROP 2008</li> <li>- Bebauungsplan-Status</li> <li>- mögliche Intensität der Nutzung</li> </ul>	Landwirtschaft Landwirtschaft / Rohstoffgewinnung / keine Festlegung B-Plan erforderlich offen
<b>Verfügbarkeit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümerstruktur</li> <li>- Restriktionen aus kommunaler Sicht</li> <li>- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)</li> <li>- zeitliche Verfügbarkeit</li> </ul>	privat geringe Restriktionen bestehende Rohstoff-Abbaufäche (Kiessand), gewerbliche Nachnutzung nach Auskiesung vorgesehen 10 - 15 Jahre (i.V.m. angrenzender GE-Entwicklung ID 46)
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)</li> <li>- Schienenstrecke vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	ja (A2 über angrenzende GE-Entwicklung ID 46 direkt erreichbar) Entfernung zum Autobahnanschluss: 3 km nein ja (RegioBus, bislang große Entfernung zur Haltestelle)
<b>Besonderheiten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 24/7-Betrieb möglich</li> </ul>	

ID: 59

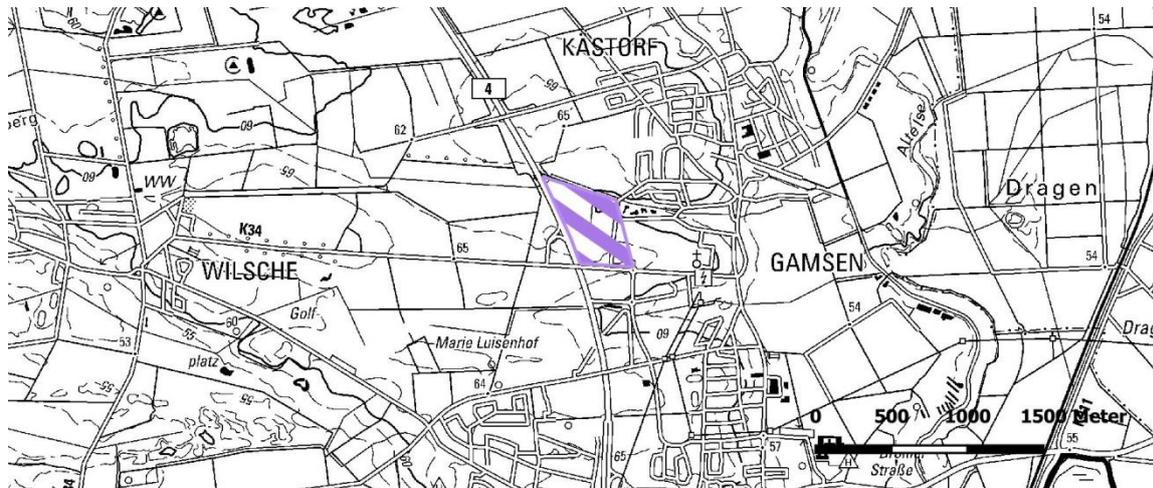
Name: Erweiterungsfläche südlich der Bahn

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Stadt Gifhorn
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	35 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	35 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	20 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	Entwicklungsperspektive unklar
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Neuaufstellung RROP: Festlegungen Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet als Vorranggebiet, Umsetzbarkeit der gewerblichen Nutzung daher nicht gegeben
- zeitliche Verfügbarkeit	unbekannt
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße) Entfernung zum Autobahnanschluss: 15 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / mit Zeitaufwand > 5 Jahre und wesentlichen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (Bahnhof/SPNV, RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 58

Name: Erweiterung Westerfeld Nord

**Lageübersicht**



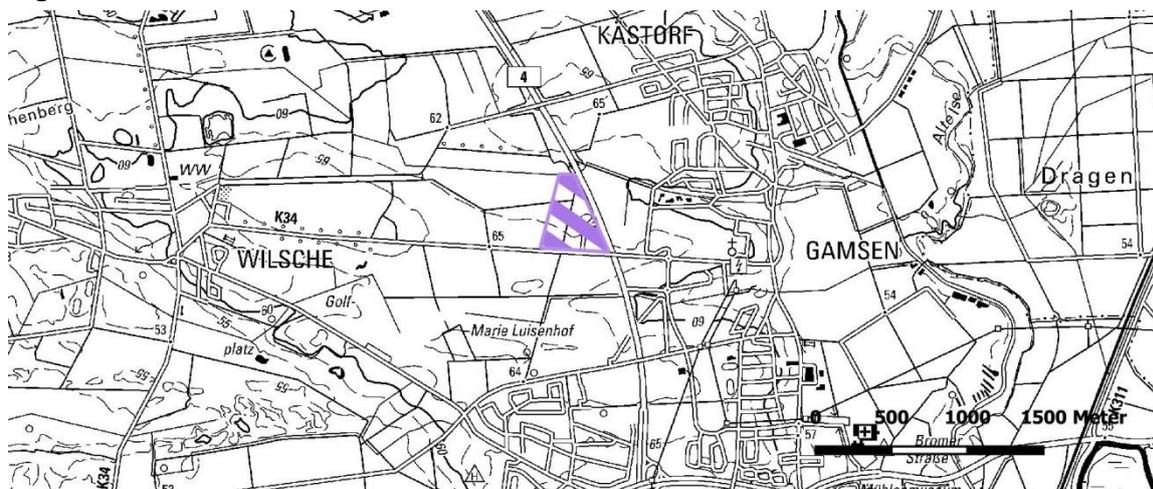
Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 144 und ID 145

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Stadt Gifhorn
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	19 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	19 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	15 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße) Entfernung zum Autobahnanschluss: 23 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 145

Name: Erweiterung Westerfeld Nordwest

**Lageübersicht**



Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 58 und ID 144

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Stadt Gifhorn
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	14 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	14 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	8 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft, Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße) Entfernung zum Autobahnanschluss: 23 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 144

Name: Erweiterung Westerfeld West

**Lageübersicht**

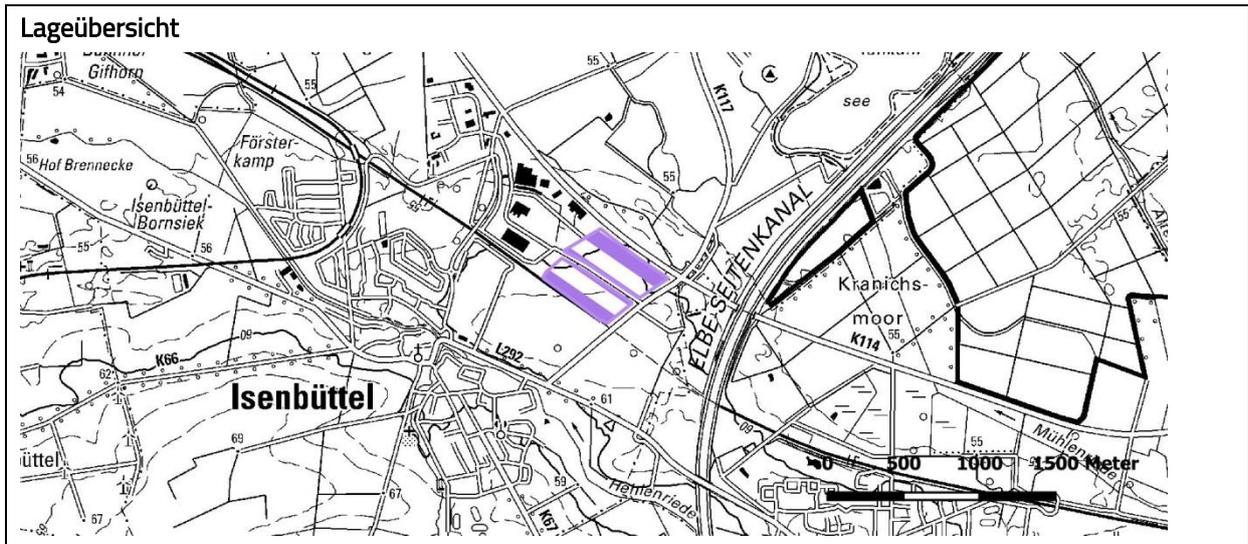


Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 58 und ID 145

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Stadt Gifhorn
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	10 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	10 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	8 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße) Entfernung zum Autobahnanschluss: 22 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 65

Name: GE-Isenbüttel - Moorstraße-Ost



<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Samtgemeinde Isenbüttel – Gemeinde Isenbüttel
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	24 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	24 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	17 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	GE-Fläche rechtswirksam im F-Plan, B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	geringe Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja Entfernung zum Autobahnanschluss: 10 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	nein, eher nicht realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (lokaler Busverkehr, große Entfernung zur Haltestelle)
<b>Besonderheiten</b>	
- 24/7-Betrieb möglich, Fördermöglichkeiten für KMU, Gewerbesteuersatz derzeit nur 360 %	

ID: 110

Name: Ohof Süd

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Samtgemeinde Meinersen – Gemeinde Meinersen
<b>Flächenangaben</b>	
- gesamt	53 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	53 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	unklar
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft, Abwasserverregnungsfläche
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	unklar
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Neuaufstellung RROP: Festlegung Abwasserverwertung als Vorranggebiet im östlichen Teilbereich der Fläche
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße) Entfernung zur Autobahn: 15 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / mit Zeitaufwand > 5 Jahre und wesentlichen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (Bahnhof/SPNV, RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- Breitband-/Glasfaseranschluss wird verfügbar sein	

ID: 150

Name: Fläche nördlich Hülperode

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Samtgemeinde Papenteich – Gemeinde Schwülper
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	58 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	58 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	30 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Natur und Landschaft, Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 2) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / nein, eher nicht realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 149

Name: Rothemühle

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Samtgemeinde Papenteich – Gemeinde Schwülper
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	27 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	27 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	18 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft, Abwasserverregnungsfläche
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Neuaufstellung RROP: Festlegung Abwasserverwertung als Vorranggebiet im östlichen Teilbereich der Fläche
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 2) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / mit Zeitaufwand > 5 Jahre und wesentlichen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 153

Name: Rohrwiesen II

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Gemeinde Sassenburg
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	36 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	36 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	25 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	innerhalb von 5 Jahren
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja mit Einschränkungen Entfernung zum Autobahnanschluss: 14 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (lokaler Busverkehr, große Entfernung zur Haltestelle)
<b>Besonderheiten</b>	
- Breitband verfügbar, Hallen zur Anmietung stehen im angrenzenden Mietpark für kurzfristigen Bedarf an zusätzlichen Lagerkapazitäten zur Verfügung	

ID: 146

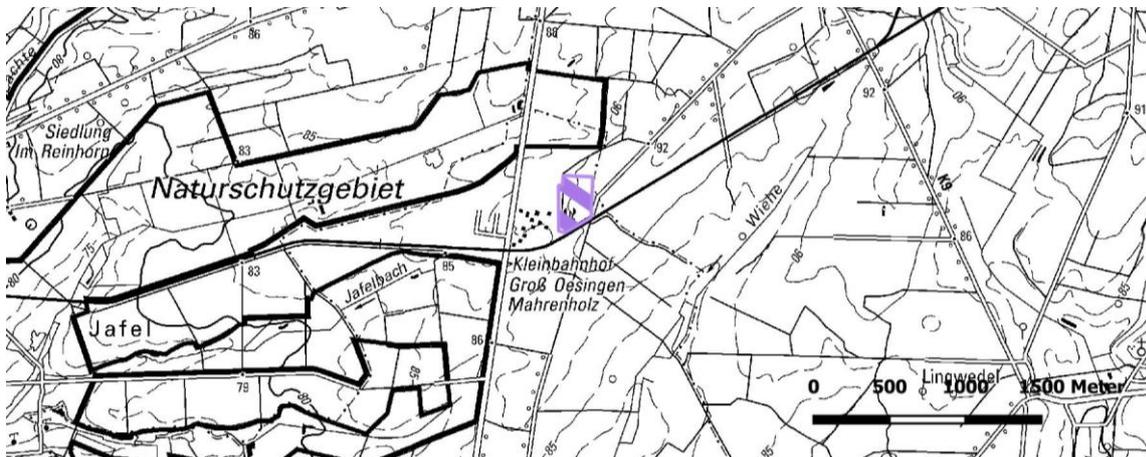
Name: Bahnhof Mahrenholz

<p><b>Lageübersicht</b></p>	
<p>Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 147</p>	
<p><b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b></p> <p><b>Kommune</b></p>	<p>Landkreis Gifhorn</p> <p>Samtgemeinde Wesendorf – Gemeinde Groß Oesingen</p>
<p><b>Flächenangaben</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtfläche brutto</li> <li style="padding-left: 20px;">davon gewerbliche Baufläche (FNP)</li> <li style="padding-left: 20px;">davon sonstige Nutzung (FNP)</li> <li>- verfügbare Nettofläche (geschätzt)</li> </ul>	<p>12 ha</p> <p>12 ha</p> <p>0 ha</p> <p>10 ha</p>
<p><b>Bauleitplanung</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aktuelle Nutzung</li> <li>- Festlegung im RROP 2008</li> <li>- Bebauungsplan-Status</li> <li>- mögliche Intensität der Nutzung</li> </ul>	<p>gewerbliche Brachfläche</p> <p>Siedlung (nachrichtlich)</p> <p>§ 30 BauGB</p> <p>GI</p>
<p><b>Verfügbarkeit</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümerstruktur</li> <li>- Restriktionen aus kommunaler Sicht</li> <li>- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)</li> <li>- zeitliche Verfügbarkeit</li> </ul>	<p>privat</p> <p>restriktionsfrei</p> <p>keine</p> <p>sofort</p>
<p><b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)</li> <li>- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar</li> <li>- ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	<p>ja (Bundesstraße)</p> <p>Entfernung zum Autobahnanschluss: 42 km</p> <p>ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar</p> <p>nein</p>
<p><b>Besonderheiten</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine</li> </ul>	

ID: 147

Name: Bahnhof Mahrenholz Erweiterung

**Lageübersicht**



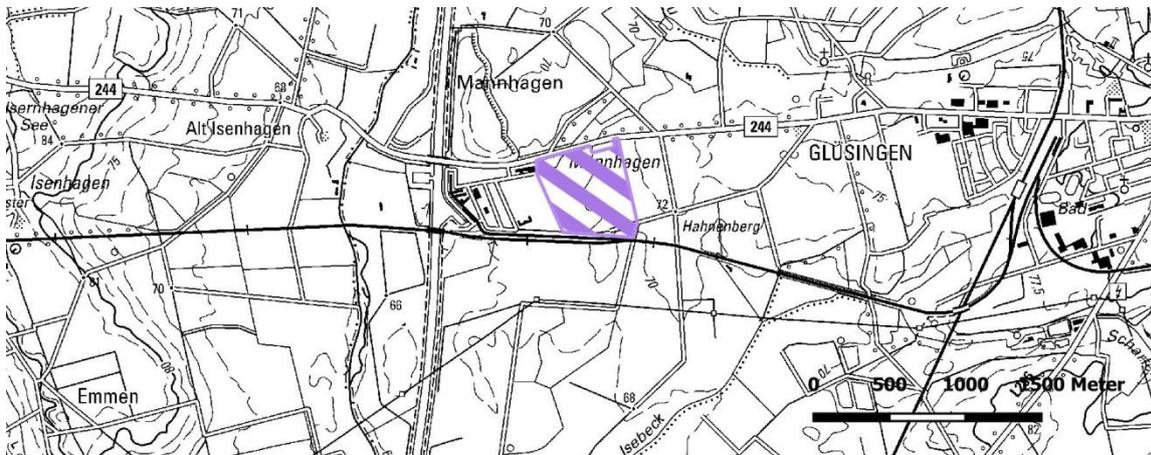
Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 146

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Samtgemeinde Wesendorf – Gemeinde Groß Oesingen
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	7 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	7 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	5 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	innerhalb von 5 Jahren
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße) Entfernung zum Autobahnanschluss: 42 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	nein
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 22

Name: Hafen- und Industriegelände Wittingen - östliche Erweiterung

**Lageübersicht**



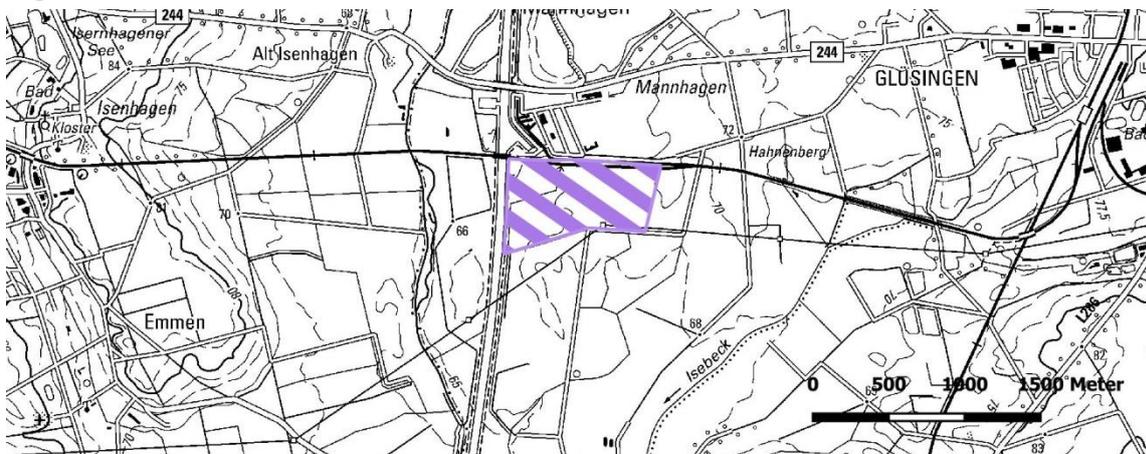
Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 23

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Stadt Wittingen
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	30 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	17 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	13 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	20 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich), Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Vorranggebiet Hafen
- zeitliche Verfügbarkeit	innerhalb von 5 Jahren
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße, Fertigstellung A 39 in ca. 500 m Entfernung in Planung) Entfernung zum Autobahnanschluss: derzeit 36 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- Breitbandverfügbarkeit ab 2020 gegeben	

ID: 23

Name: Hafen- und Industriegelände Wittingen - südliche Erweiterung

**Lageübersicht**

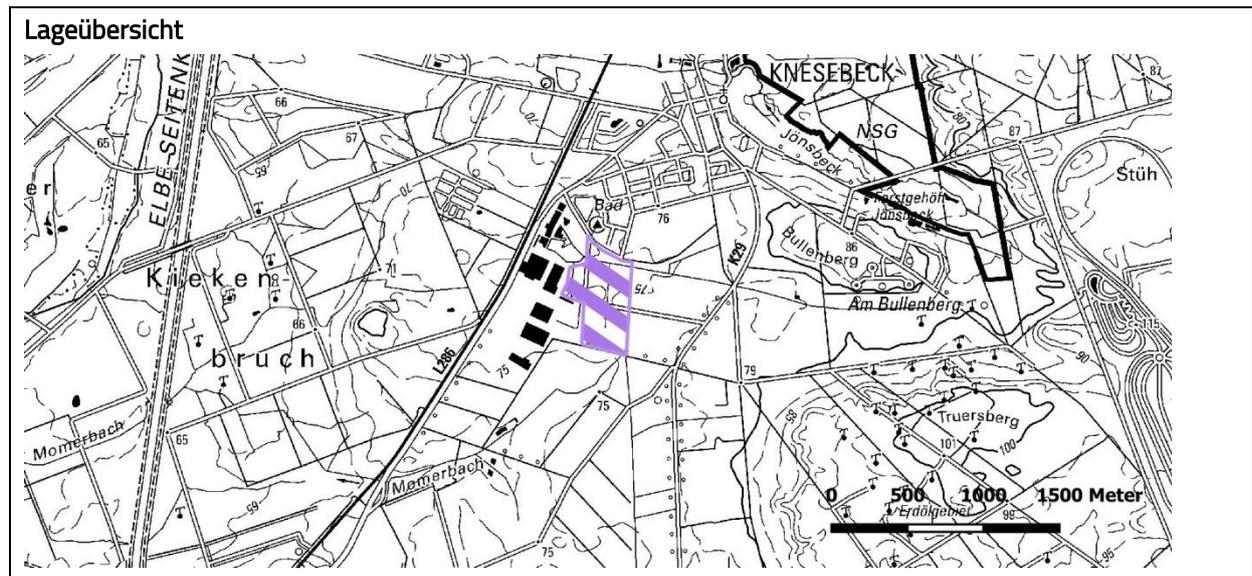


Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 22

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Stadt Wittingen
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	48 ha
davon gewerbliche Baufläche (FNP)	38 ha
davon sonstige Nutzung (FNP)	10 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	32 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft, Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat, öffentlich
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Vorranggebiet Hafen
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße, Fertigstellung A 39 in ca. 500 m in Planung) Entfernung zum Autobahnanschluss: derzeit 36 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- Elbe-Seitenkanal, Hafen Wittingen, Nachweis über die Kampfmittelfreiheit liegt für den westlichen Bereich vor	

ID: 168

Name: Knesebeck Erweiterung Fa. Butting



<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Gifhorn
<b>Kommune</b>	Stadt Wittingen
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	22 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	22 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	0 ha (Fläche reserviert)
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft / Natur und Landschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Landesstraße, Fertigstellung A 39 in Planung) Entfernung zum Autobahnanschluss: 27 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (lokaler Busverkehr)
<b>Besonderheiten</b>	
- vollständig Betriebserweiterungsfläche Fa. Butting	

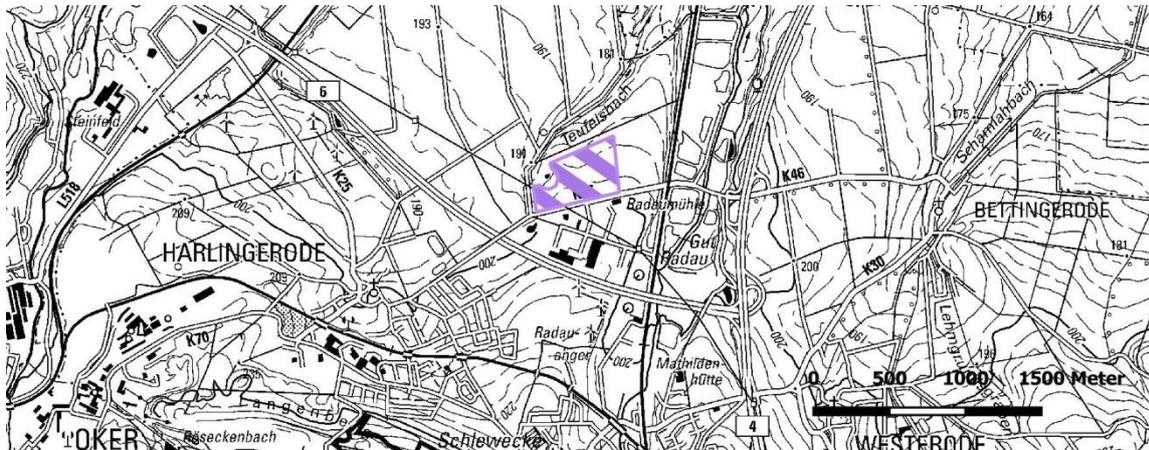
ID: 104

Name: Dreckbornskamp

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Goslar
<b>Kommune</b>	Stadt Bad Harzburg
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	18 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	18 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	14 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	schwerwiegende Restriktionen, Grunderwerb für Erschließung erforderlich
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 369) Entfernung zum Autobahnanschluss: 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (lokaler Busverkehr, unregelmäßige Bedienung)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 43

Name: GE Nord Teilbereich II

**Lageübersicht**

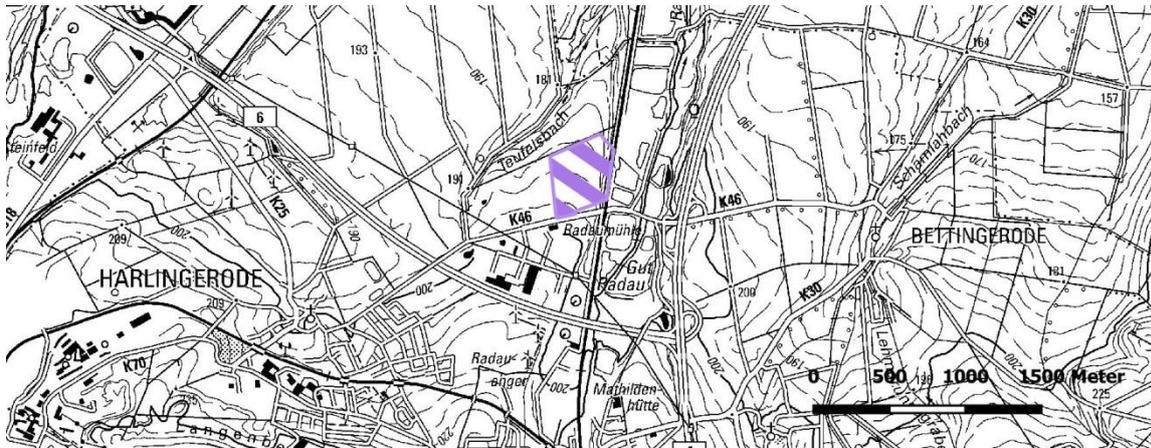
Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 160

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Goslar
<b>Kommune</b>	Stadt Bad Harzburg
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	16 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	16 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	14 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Pläne 371 und 380, Satzungsbeschluss
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	öffentlich
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	sofort
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 369) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / mit Zeitaufwand > 5 Jahre und wesentlichen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	aktuell nein, unter Umständen möglich
<b>Besonderheiten</b>	
- Glasfaseranschluss möglich, 24/7-Betrieb möglich, GRZ: 0,8, BMZ: 5,0, OKG: max. 12,0 m, 2-3 Geschosse	

ID: 160

Name: GE Nord Teilbereich II (Erweiterungsfläche)

**Lageübersicht**



Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 43

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Goslar
<b>Kommune</b>	Stadt Bad Harzburg
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	16 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	16 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	13 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 369) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / mit Zeitaufwand > 5 Jahre und wesentlichen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	aktuell nein, unter Umständen möglich
<b>Besonderheiten</b>	
- Glasfaseranschluss möglich, 24/7-Betrieb möglich, GRZ: 08, BMZ: 5,0, OKG: max. 12,0 m, 3 Geschosse	

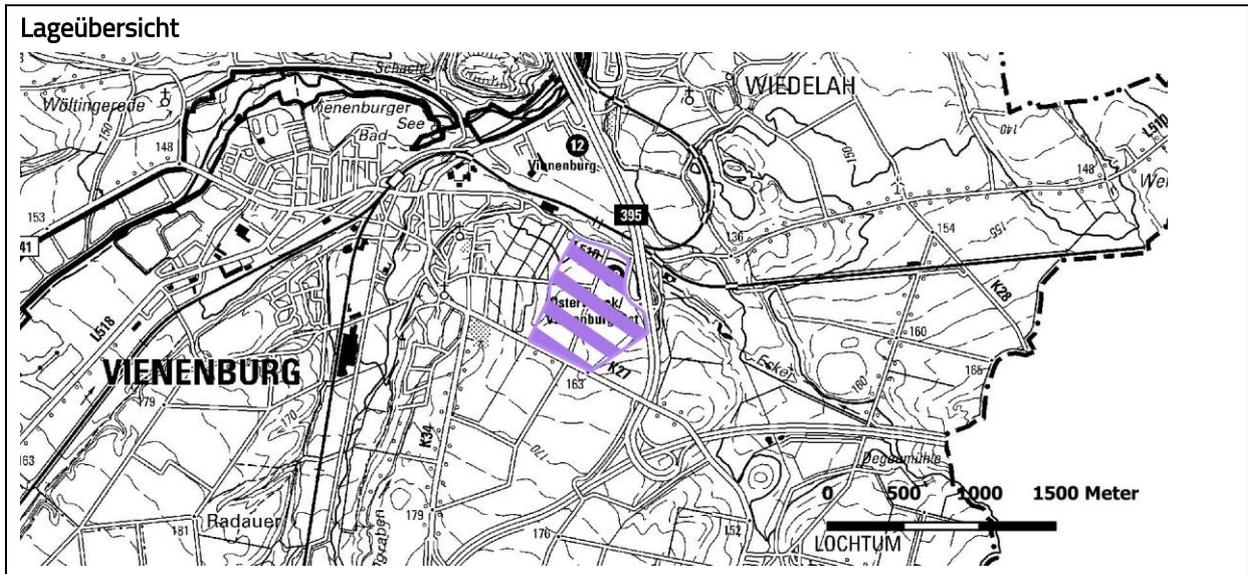
ID: 19

Name: GE-Güterbahnhof

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Goslar
<b>Kommune</b>	Stadt Goslar
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	22 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	22 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	14 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan im Verfahren (Teilfläche)
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	geringe Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	angrenzende Festlegung Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet
- zeitliche Verfügbarkeit	innerhalb von 5 Jahren (8 ha), unbekannt (6 ha)
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 36) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja, mit Zeitaufwand > 5 Jahre und wesentlichen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (lokaler Busverkehr)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 20

Name: GE-Ost (südlich Osterwiecker Straße)



<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Goslar
<b>Kommune</b>	Stadt Goslar
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	42 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	42 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	34 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE / GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 36) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	ja, aber nicht für ein Anschlussgleis nutzbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (lokaler Busverkehr)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 41

Name: Gewerbegebiet Kirschenallee

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Goslar
<b>Kommune</b>	Stadt Seesen
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	14 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	14 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	12 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI / GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat / öffentlich
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine, ggf. Abstand zu Vorranggebiet Windenergienutzung beachten (Lärmemissionen)
- zeitliche Verfügbarkeit	Teilbereiche innerhalb von 5 Jahren und in 10 - 15 Jahren
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (A 7) Entfernung zum Autobahnanschluss: 3 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (unregelmäßige Bedienung)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	



ID: 40

Name: Industrie- und Gewerbegebiet Triftstraße, 2. Bauabschnitt

**Lageübersicht**



Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 169

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Goslar
<b>Kommune</b>	Stadt Seesen
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	17 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	17 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	12 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI / GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (A 7) Entfernung zum Autobahnanschluss: 5 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / mit Zeitaufwand > 5 Jahre und wesentlichen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (lokaler Busverkehr, große Entfernung zur Haltestelle, unregelmäßige Bedienung)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 42

Name: Interkommunales Industriegebiet Seesen (mit Stadt Langelsheim)

<b>Lageübersicht</b> 	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b> <b>Kommune</b>	Landkreis Goslar Stadt Seesen
<b>Flächenangaben</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtfläche brutto</li> <li style="padding-left: 20px;">davon gewerbliche Baufläche (FNP)</li> <li style="padding-left: 20px;">davon sonstige Nutzung (FNP)</li> <li>- verfügbare Nettofläche (geschätzt)</li> </ul>	26 ha 0 ha 26 ha 18 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aktuelle Nutzung</li> <li>- Festlegung im RROP 2008</li> <li>- Bebauungsplan-Status</li> <li>- mögliche Intensität der Nutzung</li> </ul>	Landwirtschaft Landwirtschaft/Natur + Landschaft/Erholung B-Plan erforderlich GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümerstruktur</li> <li>- Restriktionen aus kommunaler Sicht</li> <li>- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)</li> <li>- zeitliche Verfügbarkeit</li> </ul>	privat schwerwiegende Restriktionen nachrichtlich: Landschaftsschutzgebiet Bodensteiner Klippen und Klein Rhüdener Holz unbekannt
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)</li> <li>- Schienenstrecke vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	ja, direkte Autobahnanbindung (A 7) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km nein nein
<b>Besonderheiten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine</li> </ul>	

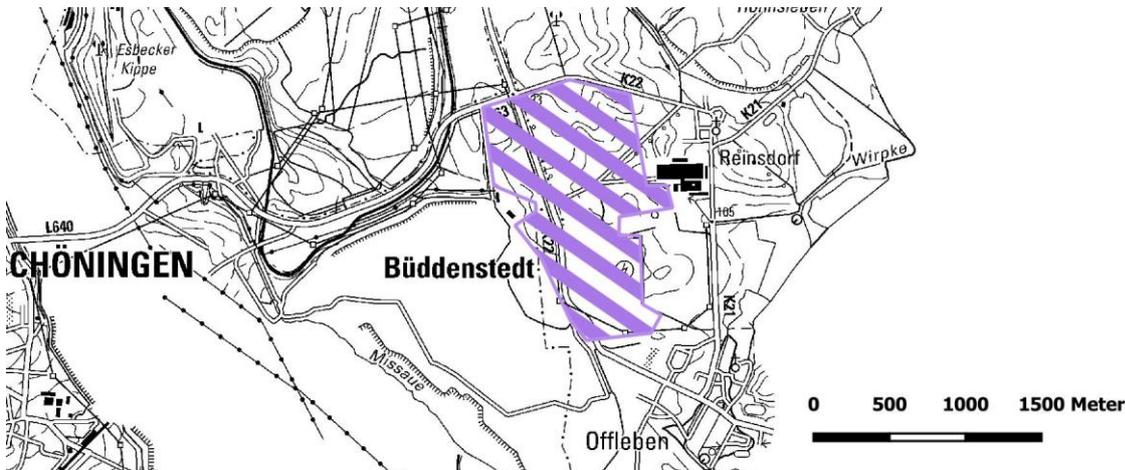
ID: 75

Name: Gewerbegebiet A2 Barmke

Lageübersicht	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Helmstedt
<b>Kommune</b>	Stadt Helmstedt
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	46 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	46 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	35 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	keine Festlegung, nachrichtlich: Naturpark
- Bebauungsplan-Status	§ 30 BauGB, rechtskräftiger B-Plan seit 10.07.2019
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	öffentlich
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	sofort
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 2) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	derzeit nein, ggf. Anschlussgleis über Strecke Helmstedt-Weferlingen möglich
- ÖPNV-Anbindung	derzeit nein, Busanbindung zukünftig vorgesehen
<b>Besonderheiten</b>	
- 24/7-Betrieb möglich	

ID: 51

Name: Gewerbegebiet Silberkuhle

<b>Lageübersicht</b> 	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b> <b>Kommune</b>	Landkreis Helmstedt Stadt Helmstedt / Stadt Schöningen
<b>Flächenangaben</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtfläche brutto</li> <li style="padding-left: 20px;">davon gewerbliche Baufläche (FNP)</li> <li style="padding-left: 20px;">davon sonstige Nutzung (FNP)</li> <li>- verfügbare Nettofläche (geschätzt)</li> </ul>	129 ha 100 ha 29 ha 70 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aktuelle Nutzung</li> <li>- Festlegung im RROP 2008</li> <li>- Bebauungsplan-Status</li> <li>- mögliche Intensität der Nutzung</li> </ul>	Brachfläche Siedlung (nachrichtlich) B-Plan erforderlich GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümerstruktur</li> <li>- Restriktionen aus kommunaler Sicht</li> <li>- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)</li> <li>- zeitliche Verfügbarkeit</li> </ul>	privat geringe Restriktionen keine 5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)</li> <li>- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar</li> <li>- ÖPNV-Anbindung (Stadt-, Regiobus)</li> </ul>	ja mit Einschränkungen Entfernung zum Autobahnanschluss: 12 km ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar eingeschränkt (lokaler Busverkehr, unregelmäßige Bedienung, kann bei Bedarf angepasst werden)
<b>Besonderheiten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 24/7-Betrieb möglich</li> </ul>	

ID: 53

Name: Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Buschhaus

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Helmstedt
<b>Kommune</b>	Stadt Helmstedt / Stadt Schöningen
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	357 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	134 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	223 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	120 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Brachfläche / Schüttungsfläche
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich) / Großkraftwerk
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	geringe Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Vorranggebiete Großkraftwerk (Buschhaus) und Rohstoffgewinnung (Braunkohle) im LROP 2017 <sup>2</sup>
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße) Entfernung zum Autobahnanschluss: 12 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus, Haltestelle kann bei Bedarf bestellt werden)
<b>Besonderheiten</b>	
- 24/7-Betrieb möglich, Abschlussbetriebsplan Helmstedter Revier GmbH liegt vor, Schüttungsfläche = verfüllte Tagebaufäche, Rest Tagebaufäche mit bewegter Topografie	

<sup>2</sup> Das gültige LROP 2017 wird seit dem 19.11.2019 fortgeschrieben. Die Festlegung des Großkraftwerks Buschhaus soll darin gestrichen und die Festlegung zur Rohstoffgewinnung der Rohstoffart Braunkohle überprüft (und voraussichtlich ebenfalls gestrichen) werden.

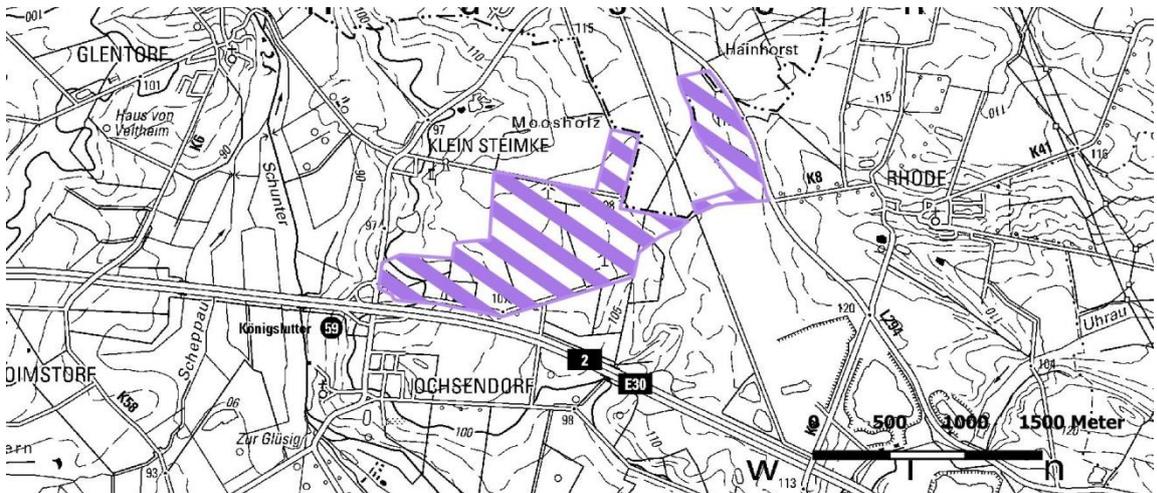
ID: 45

Name: Interkommunales Gewerbegebiet Kreuz A2 / A39

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Helmstedt / Landkreis Wolfenbüttel
<b>Kommune</b>	Stadt Königslutter am Elm / Gemeinde Cremlingen
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	186 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	186 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	120 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft / Natur + Landschaft / Erholung
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI / GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	geringe Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 2 / A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	nein
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 46

Name: Interkommunales Gewerbegebiet Ochsendorf – Neindorf

<b>Lageübersicht</b> 	
Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 47	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Helmstedt
<b>Kommune</b>	Stadt Königslutter am Elm
<b>Flächenangaben</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtfläche brutto</li> <li style="padding-left: 20px;">davon gewerbliche Baufläche (FNP)</li> <li style="padding-left: 20px;">davon sonstige Nutzung (FNP)</li> <li>- verfügbare Nettofläche (geschätzt)</li> </ul>	133 ha 18 ha 115 ha 80 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aktuelle Nutzung</li> <li>- Festlegung im RROP 2008</li> <li>- Bebauungsplan-Status</li> <li>- mögliche Intensität der Nutzung</li> </ul>	Landwirtschaft Landwirtschaft / keine Festlegung B-Plan erforderlich GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümerstruktur</li> <li>- Restriktionen aus kommunaler Sicht</li> <li>- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)</li> <li>- zeitliche Verfügbarkeit</li> </ul>	privat restriktionsfrei Festlegung Rohstoffgewinnung (Kiessand)  5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)</li> <li>- Schienenstrecke vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	ja, direkte Autobahnanbindung (A 2) Entfernung zum Autobahnanschluss: 1 km nein ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Machbarkeitsstudie (2011) und landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse vorhanden, Verordnung über die Löschung des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Schunter (HE 13)“</li> </ul>	

ID: 48

Name: Gewerbepark Flechtorf II

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Helmstedt
<b>Kommune</b>	Gemeinde Lehre
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	19 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	19 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	14 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft / Natur und Landschaft / Erholung
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	schwerwiegende Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	unbekannt
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 80

Name: Fläche südlich Bahnhofstraße

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Helmstedt
<b>Kommune</b>	Gemeinde Lehre
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	112 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	112 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	60 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: 3 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / nein, eher nicht realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

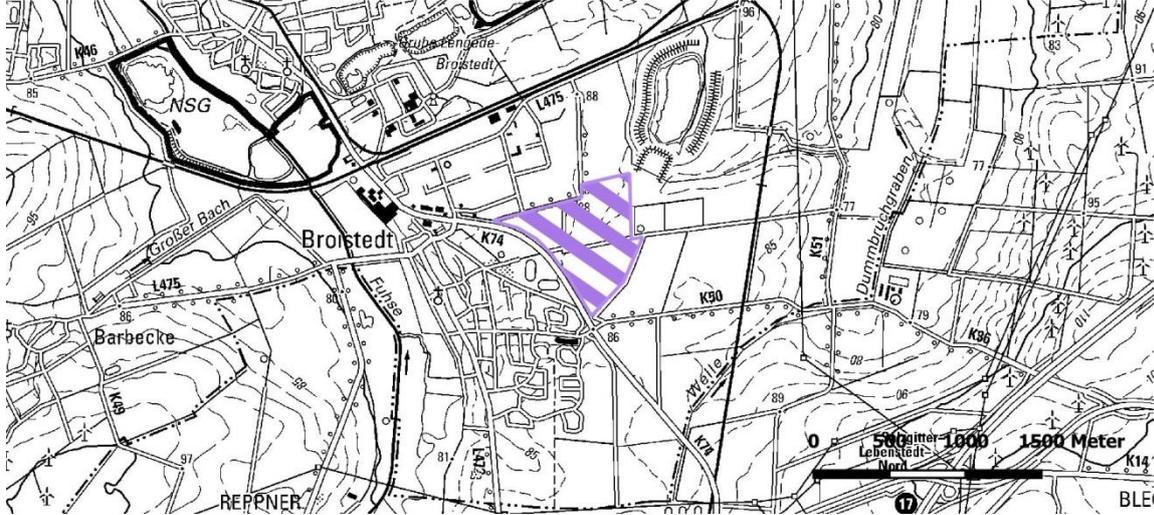
ID: 86

Name: Industriegebiet Mehrum, Kraftwerksfläche

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Peine
<b>Kommune</b>	Gemeinde Hohenhameln
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	21 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	21 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	15 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	industrielle Fläche
- Festlegung im RROP 2008	Vorranggebiet Großkraftwerk / Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Festlegung des LROP 2017 zu Vorranggebiet Großkraftwerk (Mehrum)
- zeitliche Verfügbarkeit	10 - 15 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (Bundesstraße) Entfernung zum Autobahnanschluss: 7 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	eingeschränkt (lokaler Busverkehr, unregelmäßige Bedienung)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 88

Name: Unternehmerpark Broistedt / Lengede Erweiterung

Lageübersicht	
	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Peine
<b>Kommune</b>	Gemeinde Lengede
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	40 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	8 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	32 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	30 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI / GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja (A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: 4 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (Bahnhof/SPNV: RE50 Wolfsburg-Braunschweig-Hildesheim stündlich, RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 17

Name: Fläche nördlich Ascherslebener Kreisel

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Peine
<b>Kommune</b>	Stadt Peine
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	26 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	26 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	23 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan im Verfahren
- mögliche Intensität der Nutzung	GE / GEe
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	öffentlich
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	innerhalb von 5 Jahren
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 2) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (Stadtbus)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 16

Name: Peine-Ost Erweiterung

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Peine
<b>Kommune</b>	Stadt Peine
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	45 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	45 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	15 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft / Gewerbe
- Festlegung im RROP 2008	Vorranggebiet Industrielle Anlagen
- Bebauungsplan-Status	§30 BauGB, außer nordwestliche Teilfläche
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	öffentlich / privat (östliche kleinere Teilflächen)
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	öffentliche Grundstücke: keine / private Grundstücke: schwerwiegende Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	keine
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja Entfernung zum Autobahnanschluss: 4 km
- Schienenstrecke vorhanden / Anschlussgleis realisierbar	ja / ohne Probleme mit geringen Kosten realisierbar
- ÖPNV-Anbindung	ja (Stadtbus)
<b>Besonderheiten</b>	
- Mittellandkanal, 24/7-Betrieb möglich, Glasfasernetz vorhanden, Internetbandbreite 6-16 MBit/s	

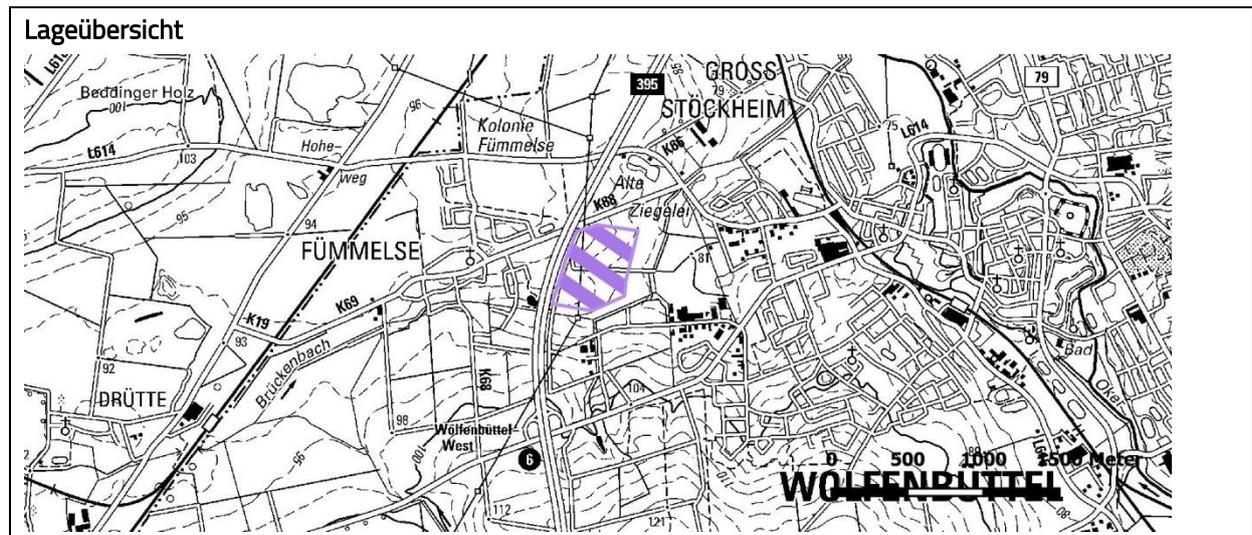
ID: 170

Name: Westerlinde, Teilfläche 1 südlich A 39

<b>Lageübersicht</b>	
<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Wolfenbüttel
<b>Kommune</b>	Samtgemeinde Baddeckenstedt – Gemeinde Burgdorf
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	16 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	0 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	16 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	12 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Landwirtschaft, Erholung
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GE
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	restriktionsfrei
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Abstand zum Vorbehaltsgebiet Natur & Landschaft (Wald)
- zeitliche Verfügbarkeit	innerhalb von 5 Jahren
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 39) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (lokaler Busverkehr, unregelmäßige Bedienung)
<b>Besonderheiten</b>	
- keine	

ID: 98

Name: Wolfenbüttel West Nord



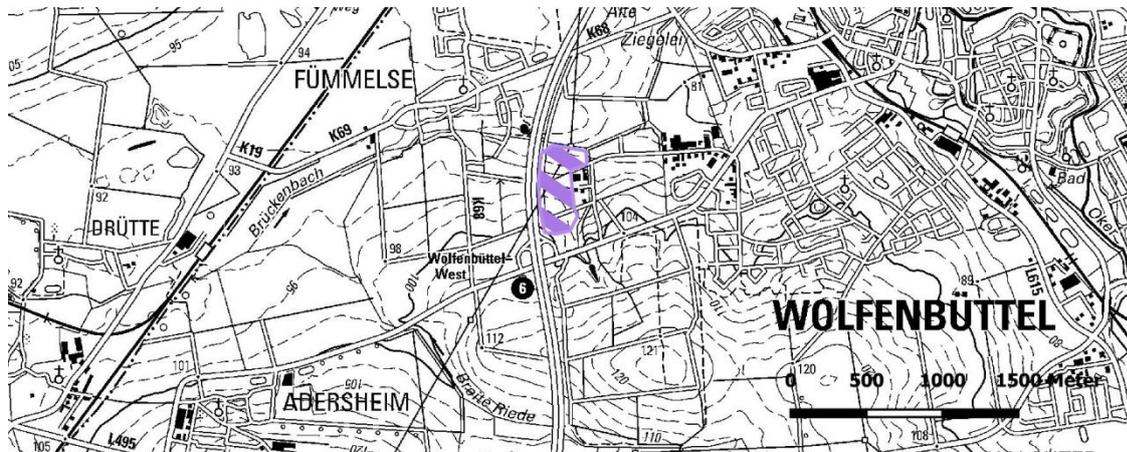
Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 99

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Wolfenbüttel
<b>Kommune</b>	Stadt Wolfenbüttel
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	22 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	22 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	18 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	geringe Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz
- zeitliche Verfügbarkeit	5 - 10 Jahre
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 36) Entfernung zum Autobahnanschluss: 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (Stadtbus)
<b>Besonderheiten</b>	
- Interkommunales Gewerbegebiet Wolfenbüttel-Braunschweig zusammen mit ID 99, erhöhter Bedarf für Erschließungsmaßnahmen: Erschließung von Süden müsste den Brückenbach queren	

ID: 99

Name: Wolfenbüttel West Süd

**Lageübersicht**



Fläche in räumlichem Zusammenhang mit ID 98

<b>kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Landkreis Wolfenbüttel
<b>Kommune</b>	Stadt Wolfenbüttel
<b>Flächenangaben</b>	
- Gesamtfläche brutto	13 ha
- davon gewerbliche Baufläche (FNP)	13 ha
- davon sonstige Nutzung (FNP)	0 ha
- verfügbare Nettofläche (geschätzt)	10 ha
<b>Bauleitplanung</b>	
- aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
- Festlegung im RROP 2008	Siedlung (nachrichtlich)
- Bebauungsplan-Status	B-Plan erforderlich
- mögliche Intensität der Nutzung	GI
<b>Verfügbarkeit</b>	
- Eigentümerstruktur	privat / öffentlich
- Restriktionen aus kommunaler Sicht	geringe Restriktionen
- sonstige regionalplanerische Festlegungen (RROP 2008)	Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz
- zeitliche Verfügbarkeit	innerhalb von 5 Jahren
<b>verkehrliche Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
- Anbindung an übergeordnete Verkehrssysteme (Autobahn, Bundesstraße)	ja, direkte Autobahnanbindung (A 36) Entfernung zum Autobahnanschluss: < 1 km
- Schienenstrecke vorhanden	nein
- ÖPNV-Anbindung	ja (RegioBus)
<b>Besonderheiten</b>	
- Interkommunales Gewerbegebiet Wolfenbüttel-Braunschweig zusammen mit ID 98	

