

Betreff:

**Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe  
- Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Ge-  
werbe, Industrie und Forschungseinrichtungen**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

02.12.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	07.12.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	08.12.2022	Ö
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	09.12.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.12.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	20.12.2022	Ö

**Beschluss:**

1. Auf der Grundlage des Baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses (DS 21-15042) ist zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen das „Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe“ als Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen anzuwenden. Die GGB (Außenbereich) und die SFB (Innenbereich) werden so aufgestellt und ausgestattet, dass sie die im Baulandmodell Gewerbe formulierten Zielstellungen erreichen können.
2. Für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe ist die mit dem Baulandmodell Wohnen beschlossene zentrale Prozesssteuerungseinheit (DS 22-19055) personell zu verstärken. Der erforderliche personelle Mehrbedarf der Fachdienststellen der Verwaltung ist in dem in der Begründung erläuterten Umfang stufenweise bereitzustellen und im Haushalts- und Stellenplan 2023-24 vollständig zu berücksichtigen.
3. Weiterhin wurde die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH als Projektentwicklungsgesellschaft gestärkt und operativ entsprechend neu ausgerichtet. Zur Erfüllung ihres erweiterten Aufgabenspektrums wird sie zeitnah mit dem erforderlichen Fachpersonal ausgestattet (Umfang siehe Begründung).

Der Gesamtmittelbedarf für den Flächenerwerb, Ausgleichsflächen, Entwicklung, Realisierung und Hochbau in Bezug auf die Innen- und Außenentwicklung wird ohne Betriebskosten der Gesellschaften für die ersten drei Jahre mit bis zu 39,5 Mio. Euro angenommen.

Notwendige Finanzmittel werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Haushaltslage und den Zuständigkeiten ab dem Haushaltsjahr 2023 fortlaufend in den Haushalt der Kernverwaltung bzw. die Wirtschaftspläne der GGB bzw. der SFB eingestellt. Die GGB bzw. die SFB benötigen für den projektbezogenen Grunderwerb und die Realisierung von Baugebieten bzw. Hochbauprojekten einen entsprechenden Kreditrahmen.

## **Sachverhalt:**

### **Anlass, Projektstruktur**

Im März 2021 fasste der Rat der Stadt Braunschweig auf Grundlage der verwaltungsinternen Projektgruppenarbeit den „Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss“ und im Juli 2022 den Beschluss für das Baulandmodell Wohnen. Mit dem für Ende 2022 angestrebten Baulandbeschluss Gewerbe wären alle politischen Grundsatzbeschlüsse zur Umsetzung des Integrierten Flächenmanagements vollständig.

Das vorgelegte Baulandmodell ist Ergebnis einer engen Zusammenarbeit der Dezernate III, VI, VII und VIII, des Ref.0120 bzw. der GGB der BSZ und der SFB im Rahmen einer Projektgruppe bzw. eines Lenkungskreises. Herr Prof. Kötter hat den gesamten Prozess begleitet, inhaltliche Vorschläge erarbeitet und die Ergebnisse gutachterlich zusammengeführt.

### **Baulandmodell Teil A - Inhaltliche Ausgestaltung des Baulandmodells**

#### Ziele und Herausforderungen

Hauptziel des Modells ist die quantitativ und qualitativ dem Bedarf entsprechende Bereitstellung von Flächen für die gewerbliche Entwicklung. Zugleich kommt es ebenso auf die Standortsicherung bereits ansässiger Unternehmen und damit die Erhaltung bestehender Arbeitsplätze an. Derzeit verfügt die Stadt nicht über die notwendigen Flächen, um den Ansiedlungswünschen der Betriebe entsprechen zu können. Ziel ist, den 2-3-fachen jährlichen Flächenbedarf vorzuhalten, um flexibel auf betriebliche Grundstücksanfragen reagieren zu können. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die Bundesregierung im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt hat, bis zum Jahr 2030 bundesweit die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 ha/Tag zu reduzieren. Auch Niedersachsen hat dieses Ziel formuliert. Wie dabei die Nachfrage der Gewerbetreibenden, die Flächenverfügbarkeit und die im Nachhaltigkeitsziel geforderte maximale Inanspruchnahme in Deckung zu bringen sind ist, noch zu ermitteln und darzustellen.

Dabei sind eine Reihe von Herausforderungen zu bewältigen, angefangen von geopolitischen Verwerfungen (Lieferketten), Fachkräftemangel, Klimaschutz, digitale Transformation der Arbeitswelten bis hin zu lokalen Faktoren wie mangelnde Akzeptanz von Gewerbegebieten in der Stadtgesellschaft, Zielkonflikten zwischen Gewerbeflächen- und Wohnbaulandentwicklung, veränderte Standortpräferenzen und Flächenbedarfen. Zudem müssen die mit den Standorten verbundenen Wirtschafts- und Pendlerverkehre in den Blick genommen werden, integrierte Lagen mit kurzen Wegen im Sinne der Stadt der kurzen Wege / 15-Minuten-Stadt und die Nähe zum vorhandenen ÖPNV- und Straßennetz sowie zu Schienennetzen der DB sind maßgebliche Faktoren für eine nachhaltige Standortentwicklung.

#### Grundsätze des Baulandmodells

Wie bei dem Baulandmodell Wohnen geht es auch hier um eine Gleichbehandlung aller sowie um Planungs- und Kostensicherheit und Transparenz für alle Akteure.

#### Aufgaben und Gebietskulissen der Gewerbeflächenentwicklung

Die grundsätzlichen Arbeitsfelder der Gewerbeflächenentwicklung sind:

- Die Weiterentwicklung von Bestandsgebieten
- Die Transformation von Bestandsgebieten
- Entwicklung neuer Gewerbegebiete

Während es bei der Weiterentwicklung von Bestandsgebieten um die baulich/infrastrukturelle Weiterentwicklung bestehender Baugebiete geht (Bsp. Bereich Europaplatz/Am Alten Bahnhof), geht es bei der Transformation von Bestandsgebieten um eine grundsätzliche Neuordnung brachgefallener, untergenutzter oder funktionslos gewordener Stadtbereiche (Bsp. Bahnstadt).

#### Vorrang der Innenentwicklung

In Anbetracht der endlichen Flächenressourcen der Stadt muss auch für die Gewerbeflä-

chenentwicklung gelten: Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung, so wie es für den Wohnungsbau schon weitgehend umgesetzt ist. Derzeit kann jedoch nicht valide abgeschätzt werden, wieviel Flächenpotenzial sich im Bestand/im Rahmen der Innenentwicklung heben lässt. Zudem bestehen im verdichteten Bereich Konflikte, insbesondere durch verkehrliche und Lärmemissionen der produzierenden Gewerbebetriebe. So wie bei dem Wohnungsbau wird es aber einen Übergangszeitraum geben, in dem auch an geeigneten Stellen im Stadtgebiet Gewerbeflächen im Außenbereich entwickelt werden müssen, um der vorhandenen Nachfrage entsprechen zu können. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Wohnungsbauprojekte gewerbliche Flächen in größerem Umfang verloren gehen. Nur so können die Arbeitsplätze in Braunschweig beibehalten und einer unerwünschten Umlandwanderung im Bereich Gewerbe mit negativen verkehrlichen- und Umweltauswirkungen begegnet werden.

Innenentwicklung für gewerbliche Betriebe ist eine große Herausforderung aufgrund vorhandener Eigentumsverhältnisse und daraus resultierend einem hohen Beratungsaufwand, den die Stadt leisten muss. Die in diesem Modell enthaltenen Kalkulationen zum projektbezogenen Ankauf von potenziellem Gewerbebauland im Außenbereich müssen alle drei Jahre auf den Prüfstand gestellt werden und die Ankaufziele je nach Erfolg der gewerblichen Bestandsentwicklung angepasst werden.

Dazu kommt als Querschnittsaufgabe die unternehmensbezogene Bestands- und Netzwerkpflge, der Hochbau (z.B. der Ausbau von Raumangeboten für Technologie- und Gründungsunternehmen) und das Bestandsmanagement von Gebäuden und Flächen.

#### Struktur und Verfahrensschritte

Das Baulandmodell Gewerbe umfasst alle erforderlichen Aufgaben und Schritte einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme vom Grunderwerb bis zur Verwirklichung der Baurechte auf Grundlage einer Strategie und eines operativen Handlungsprogramms. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt aus dem Jahr 2016 ist als strategische Grundlage zu aktualisieren und daraus ein operatives Handlungsprogramm abzuleiten. Das Handlungsprogramm soll einen Zeitraum von 10 Jahren umfassen und die zu entwickelnden Flächen mit einer Priorisierung der Standorte sowie grundsätzliche Aussagen zu den Entwicklungszielen, Konzepten, Maßnahmen und eine zeitliche Meilensteinplanung enthalten. Es soll auch eine überschlägige Kalkulation der voraussichtlichen Entwicklungskosten und Erlöse aus der Vermarktung enthalten und die notwendigen städtebaulichen Verfahren und Instrumente sowie den Vorhabenträger benennen.

#### Grunderwerb: projektbezogen und strategisch

Die Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe erfolgt grundsätzlich durch einen (Zwischen-) Erwerb aller Flächen. Dies dient der Gewährleistung der notwendigen Handlungsfähigkeit und der liegenschaftlichen Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt. Deshalb setzt die Stadt Braunschweig das Planungsverfahren für den Bebauungsplan in neuen Gebieten in der Regel erst dann in Gang, wenn der jeweilige Vorhabenträger (z.B. GGB, SFB) den überwiegenden Teil der Flächen im Projektgebiet erworben oder über einen dinglich gesicherten Zugriff auf die Flächen verfügt. Für den Erwerb wird ein wirtschaftlich tragfähiger Erwerbspreis für werdendes Gewerbebauland nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt ermittelt. In der Innenentwicklung erfolgt der Grunderwerb durch den grundsätzlichen Vorhabenträger SFB.

Neben dem projektbezogenen Grunderwerb erfolgt ein strategischer Flächenerwerb im Stadtgebiet, mit dem die Stadt eine langfristige Bodenvorratspolitik verfolgt und eine Bevorratung von Flächen vornimmt. Diese systematischen Flächenankäufe sind wesentlicher Teil der aktiven Bodenpolitik der Stadt und stärkt ihre liegenschaftliche Handlungsfähigkeit z.B. durch die Bereitstellung von Tauschland oder Ausgleichsflächen für Gewerbegebiete.

#### Baurechtschaffung

In der Regel erfolgt der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet erst nach weitgehendem oder vollständigem Flächenerwerb oder Sicherung des Zugriffs

auf die Flächen durch den Vorhabenträger der Stadt. Vor dem Hintergrund der stärkeren Fokussierung auf die Innenentwicklung wird es absehbar auch erforderlich sein, vorhandene Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Wirkung auf die neuen Zielsetzungen der Bestandsentwicklung zu prüfen und ggf. anzupassen, sofern eine ressourcenschonende Befreiung nicht möglich ist. Auch soll Unternehmen nach Möglichkeit die Entwicklung am Bestandsstandort ermöglicht werden, um Flächenbedarf durch eine Verlagerung zu vermeiden.

#### Flächenmanagement und Ordnungsmaßnahmen

Das Angebot an Gewerbegrundstücken ist am Bedarf der üblichen branchenspezifischen Anforderungen auszurichten. Dies betrifft den Zustand der Flächen sowie vor allem die Grundstücksgrößen und –zuschnitte. Bewährt hat sich ein Mix unterschiedlicher marktgerechter Grundstücksgrößen mit Blick auf das Spektrum der im Gebiet anzusiedelnden Betriebe.

#### Erschließung

Die dynamischen Entwicklungen bei der Gewerbeflächennachfrage berücksichtigt die Stadt Braunschweig bei der Durchführung der Erschließung. So wird je nach Größe der Gewerbegebiete eine sinnvolle abschnittsweise Erschließung verfolgt. Diese Vorgehensweise schafft die notwendige Flexibilität bei quantitativen und qualitativen Nachfrageänderungen und verbessert zugleich die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung.

#### Grundstücksvermarktung nach Kriterien

Mit Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegrundstücken wird die zentrale kommunale Aufgabe verfolgt, die wirtschaftliche Basis der Stadt Braunschweig durch zukunftsfähige Arbeitsplätze, Wachstum und Innovation zur Förderung des Wohlstands der Stadt, der Region und ihrer Gesellschaft zu sichern und zu stärken. Zur Erreichung dieser inhaltlichen Ziele sieht das Baulandmodell grundsätzlich ein zweistufiges transparentes Verfahren für die Vergabe der begrenzten städtischen Gewerbeflächen vor. Dabei werden die Grundstücke in einem objektiven Verfahren anhand von festgelegten Kriterien an die anzusiedelnden Betriebe übertragen.

#### Formen der Grundstücksvergabe: Verkauf, Erbbaurecht

Für die Vergabe der Gewerbegrundstücke stehen der Stadt Braunschweig bzw. dem Vorhabenträger grundsätzlich deren Veräußerung an den anzusiedelnden Betrieb bzw. einen Bau-träger oder die Vergabe von entsprechenden Erbbaurechten als zwei wesentliche Optionen zur Verfügung. Die Auswahl der Vergabeform wird im Einzelfall kriterienbasiert zu entscheiden sein. Bislang ist die Vergabe von Erbbaurechten eine Ausnahme, die insbesondere bei Gewerbegebieten mit einer Sonderinfrastruktur (Hafen/Flughafen) zum Tragen kommt. Aufgrund der besseren städtischen Steuerungsmöglichkeiten wäre die vermehrte Vergabe von Erbbaurechten gewerblicher Baufläche wünschenswert, um der Stadt langfristig größere Handlungsoptionen zu erhalten. Den Vorteilen aus Sicht der Kommune stehen nicht unerhebliche Nachteile aufseiten der Betriebe und der finanzierenden Banken gegenüber. Eine Ausweitung muss deshalb im weiteren Verfahren mit Blick auf die Rahmenbedingungen in Stadt und Region abgewogen werden. Dazu soll ein Dialog mit den Kammern und dem AGV unter Einbindung der regionalen Banken erfolgen, auch ist zu klären, inwieweit Nachbarkommunen dieses Instrument anwenden.

#### Verwirklichung der Baurechte

Die zeitnahe Verwirklichung der durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Bau-rechtssatzung der Stadt geschaffenen neuen Baurechte liegt im öffentlichen Interesse, denn durch eine zügige und flächendeckende Umsetzung der Planung können die benötigten Arbeitsstätten zeitnah geschaffen sowie Baulücken und spekulative Bodenbevorratung im Plangebiet vermieden werden. Dazu wird für die Baugrundstücke der Stadt bei der Vermarktung wie bisher eine Bauverpflichtung mit den jeweiligen Käufern vereinbart.

#### Prozesssteuerung und Monitoring

Die Stadt Braunschweig strebt effiziente und kurze Planungs- und Entwicklungsprozesse für Gewerbegebiete an. Dazu sind die Arbeitsschritte der Gewerbegebietsentwicklung optimal

aufeinander abzustimmen und zu verzahnen sowie die beteiligten Fachbereiche der Stadtverwaltung und die Unternehmen im Konzern der Stadt als Vorhabenträger zu koordinieren. Für diese strategischen Aufgaben wird in der Verwaltung der Stadt eine Stelle eingerichtet und mit der übergreifenden Prozesssteuerung beauftragt. Ihre Kompetenzen und Aufgaben umfassen Information, Koordination, Beschlussvorschläge zur Prioritätensetzung gegenüber der Verwaltungsspitze und Steuerung sowie das Monitoring der Abläufe und Rahmenbedingungen.

Neben den Prozesssteuerungsaufgaben ist eine stringenter strategische Ausrichtung des Prozesses notwendig: Dazu gehört die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts und die erstmalige Entwicklung eines Handlungsprogramms für die Gewerbeflächenentwicklung.

In Anbetracht der fachlichen Nähe und der jetzt schon vorhandenen Projekt- und Prozesssteuerung im Baudezernat soll auch künftig die Prozesssteuerung dort verbleiben.

## **Baulandmodell Teil B - Organisation und Ressourcen**

### **Personalbedarf in der Verwaltung**

Zur Umsetzung des Baulandmodells sind von der Verwaltung qualitativ und quantitativ neue strategische und steuernde Aufgaben wahrzunehmen. Daher sind für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe folgende Stellen innerhalb der Verwaltung und deren Töchter zu schaffen:

#### Zentrale Steuerung und Umsetzung des Baulandmodells Stadt Braunschweig:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - 1,0 Stellen Prozesssteuerung                                 | Dez. III        |
| - 1,0 Stelle zur Strategie- und Erarbeitung Handlungsprogramm, | Dez, III, 61.31 |
| - 0,5 Stelle für die Grünplanung, Ausgleich und Ersatz         | Ref. 0617       |

Die Schaffung der Planstellen erfolgt aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktlage ohne Befristung. Die Evaluation der Personalausstattung sollte nach maximal fünf Jahren unter Berücksichtigung der dann aktuellen Bedarfe erfolgen.

#### Grundstücksgesellschaft Braunschweig

- keine weiteren Stellen zusätzlich zu den mit den Beschlüssen zum Baulandmodell Wohnen aufgeführten Stellen

#### Struktur-Förderung Braunschweig

- 3-4 Personen, Aufgaben/Kompetenzprofile: Projektentwicklung, Architektur, Stadtplanung, Immobilienwirtschaft

### **Finanzmittelbedarf Außen- und Innenentwicklung für die ersten drei Jahre: 39,5 Mio. €**

Der Gesamtmittelbedarf ergibt sich (Details Langfassung) für die ersten drei Jahre mit insgesamt 39,5 Mio. € aus folgenden Positionen:

#### Außenbereich:

- |  |             |
|--|-------------|
| - Projektbezogener Grunderwerb durch die GGB für die ersten 3 Jahre: | 6,0 Mio. €  |
| - Erwerb projektbezogener Ausgleichsflächen                          | 1,5 Mio. €  |
| - Herstellung Ausgleichsmaßnahmen                                    | 1,5 Mio. €  |
| - Entwicklung und Realisierung                                       | 12,0 Mio. € |

#### Innenbereich

- |  |             |
|--|-------------|
| - Projektbezogener Grunderwerb durch SFB | 4,0 Mio. €  |
| - Entwicklung und Realisierung           | 2,0 Mio. €  |
| - Hochbau                                | 12,5 Mio. € |

---

<b>Summe</b>	<b>39,5 Mio. €</b>
--------------	--------------------

Die städtischen Gesellschaften GGB und SFB benötigen einen entsprechenden Kreditrahmen.

Da die Stadt bzw. die städtischen Gesellschaften die entwickelten Gewerbeflächen an Betriebe grundsätzlich wieder veräußern, gibt es zu den genannten Ausgaben auch Einnahmen, die der Stadt zufließen. Anders als bei Baulandmodell Wohnen ist beim Baulandmodell Gewerbe in diesem Zusammenhang nicht mit einer vollständigen zeitnahen Kostendeckung zu rechnen. Die Verkaufspreise für gewerbliches Bauland werden marktfähig angesetzt, um im interkommunalen Wettbewerb um Gewerbeansiedlungen bestehen zu können. Im Rahmen des Daseinsvorsorgeauftrags der Stadt, Raum für Arbeitsstätten zu schaffen, ist diese Vorgehensweise richtig.

Die genannten erforderlichen Finanzmittel und Stellen sowie deren Bereitstellung stehen unter dem allgemeinen Vorbehalt, dass die Haushaltslage weitere Ausgaben zulässt. Sofern für den erforderlichen Kreditrahmen bei der GGB und der SFB eine Weitergabe von Krediten über den Kernhaushalt erfolgen kann und soll („Experimentierklausel“, derzeit befristet bis 2023) oder eine Bürgschaft durch die Stadt erforderlich wird, stehen diese wie auch die Kredite im Kernhaushalt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Für die Anwendung der Experimentierklausel ist zudem eine gesonderte Zulassung durch das Nds. Ministerium für Inneres und Sport einzuholen. Für die Gewährung von Bürgschaften sowie die Anwendung der Experimentierklausel können außerdem beihilfe- und steuerrechtliche Aspekte relevant werden.

### **Fazit**

Das Baulandmodell Gewerbe ist Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt. Mit der Entscheidung des Rates entsprechende finanzielle und personelle Ressourcen zur Umsetzung des Baulandmodells zur Verfügung zu stellen, werden die Weichen für eine nachhaltige und sozialgerechte Bodennutzung gestellt.

Leuer

Leuer

### **Anlage/n:**

Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe

- Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen



## **Das Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe**

Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen

### **Impressum**

Stadt Braunschweig  
Dezernat für Stadtplanung, Verkehr, Tiefbau und Bau  
Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig  
Tel.: 0531 470 2205  
Email: [dezernat3@Braunschweig.de](mailto:dezernat3@Braunschweig.de)

### **Projektleitung**

Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation  
Michaela Springhorn

### **Geschäftsführung**

Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung  
Georg Dirks

in Zusammenarbeit mit der **Projektgruppe Integriertes Flächenmanagement:**

Georg Dirks, Kai Florysiak, Sebastian Hallmann, Matthias Heilmann, Rainer Mollerus, Bernd Schmidbauer, Michael Walther

### **Beratung**

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter  
Institut für Städtebau und Flächenmanagement ISF  
Brigitte-Schröder-Straße 9  
53123 Bonn  
Tel.: 0228 92996747  
Email: [isf.koette@t-online.de](mailto:isf.koette@t-online.de)

Braunschweig im November 2022



## Inhalt

Präambel .....	4
1. Herausforderungen, Ziele und Grundsätze der Gewerbeflächenentwicklung .....	5
2. Aufgaben und Gebietskulissen der Gewerbeflächenentwicklung .....	7
3. Struktur und Verfahrensschritte .....	9
3.1 Strategie und Handlungsprogramm .....	9
3.2 Grunderwerb .....	10
3.3 Baurechtschaffung.....	10
3.4 Flächenmanagement und Ordnungsmaßnahmen .....	11
3.5 Erschließung .....	11
3.6 Grundstücksvermarktung.....	11
3.7 Verwirklichung der Baurechte.....	13
3.8 Prozesssteuerung und Monitoring .....	13
4. Hoheitliche Instrumente und Verfahren der Gewerbegebietsentwicklung.....	14
5. Schlussbemerkungen.....	15

## Präambel

Gewerbeflächen sind Teil der kommunalen Daseinsvorsorge, um die wirtschaftliche Basis der Stadt Braunschweig durch zukunftsfähige Arbeitsplätze, Wertschöpfung und Innovation zu sichern und zu verstärken und so zum Wohlstand der Stadt und ihrer Gesellschaft beizutragen. Die zielorientierte Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen stellen zentrale kommunale Aufgaben dar. Mit dem „Baulandmodell Gewerbe“ beabsichtigt die Stadt Braunschweig, eine aktive Boden- und Baulandpolitik zur Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Braunschweig und dessen Wettbewerbsfähigkeit umzusetzen. Damit soll die gezielte Ansiedlung von Unternehmen und die damit einhergehende Schaffung von Arbeitsplätzen auf eine neue strategische Grundlage gestellt werden, um die erfolgreiche Wirtschaftsförderung weiter zu stärken. Zugleich zielen die Aktivitäten auf die Standortsicherung bereits ansässiger Unternehmen und auf die Erhaltung bestehender Arbeitsplätze ab. Gewerbeflächenentwicklung wird dabei als integraler Teil der Stadtentwicklung verstanden.

Das Baulandmodell Gewerbe basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss der Stadt Braunschweig vom 23. März 2021, mit dem der Rat der Stadt Braunschweig die Verwaltung beauftragt hat, konkrete Regelungen zur strategischen Ausrichtung der Flächenvorsorge und der Baulandentwicklung u.a. für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen zu erarbeiten. Mit dem Baulandmodell sollen auf dem städtischen Bodenmarkt ein stets ausreichendes Flächenangebot für Gewerbe sowie Transparenz, Gleichbehandlung und Planungssicherheit für alle Akteure gestärkt werden. Um die kommunale Handlungsfähigkeit und Entwicklungsoptionen für die Gewerbeentwicklung in Zukunft offen zu halten, ist ein verstärktes Engagement der Stadt auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt durch eine aktive Bodenpolitik notwendig.

Mit dem Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe soll das verfügbare Angebot an Gewerbeflächen bedarfsgerecht ausgeweitet werden, um den erheblichen quantitativen und qualitativen Bedarf an Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen, Dienstleistung und Handel zu decken. Ende des Jahres 2022 standen in der Stadt Braunschweig nur noch wenige Restflächen in der Größenordnung von ca. 25 ha zur aktiven Vermarktung zur Verfügung. Dieses Angebot wird ergänzt durch 12 ha Sonderbauflächen am Forschungsflughafen. Aufgrund ständiger Verkaufsgespräche ist indessen davon auszugehen, dass auch dort mittelfristig ein Flächenengpass entstehen wird. Aufgrund der vorliegenden aktuellen methodisch validen Prognosen ist von einem durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenbedarf von ca. 10 ha für die Stadt Braunschweig auszugehen. Mit dem Baulandmodell soll das liegenschaftliche Engagement der Stadt Braunschweig und ihrer Gesellschaften im Rahmen einer Mehrwegestrategie intensiviert werden. Einerseits ist die projektorientierte Flächenentwicklung für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen zu forcieren und zugleich eine langfristige Bodenvorratspolitik mit strategischem Flächenerwerb zu implementieren.

Zur Deckung des laufenden Flächenbedarfs werden vorrangig eine bestandsorientierte Flächenstrategie der Innenentwicklung durch Konversion, Transformation, Revitalisierung und Nachverdichtung sowie auch eine bedarfsgerechte Ausweisung neuer Gebiete durch Außenentwicklung verfolgt. Darüber hinaus sind in Anbetracht der knappen Flächenreserven im Stadtgebiet auch weiterhin interkommunale Ansätze der Gewerbebaulandentwicklung anzustreben. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass diese Vorhaben einen langfristigen Entwicklungshorizont benötigen und die Realisierungschancen von zahlreichen Faktoren beeinflusst werden.

Das Baulandmodell Gewerbe ist Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Braunschweig. Die strategische Flächenvorsorge für Wohnen, für soziale Infrastruktur und naturschutzfachlichen Ausgleich wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen separat durch das vorliegende „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ geregelt.

Das Baulandmodell Gewerbe regelt den Ablauf des Planungs- und Entwicklungsprozesses. Die Flächenbereitstellung erfolgt grundsätzlich durch kommunalen Zwischenerwerb der Grundstücke. Die Vergabe der Grundstücke in einem nachvollziehbaren Verfahren anhand festgelegter Kriterien sichert eine optimale Verwendung der Grundstücke und Gleichbehandlung der Unternehmen.

## 1. Herausforderungen, Ziele und Grundsätze der Gewerbeflächenentwicklung

Die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen hat in den letzten Jahren nicht mit der anhaltenden Nachfrage in der Stadt Braunschweig Schritt halten können. Zudem wurden durch Konversionsprojekte zugunsten des Wohnungsbaus gewerbliche Bestandsflächen umgewidmet und zusätzliche Verlagerungsbedarfe erzeugt. Der Bestand an noch freien Gewerbeflächen einschließlich der vorliegenden Reservierungen hat sich inzwischen, wie eingangs erläutert, verringert. Bei einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 10 ha ist die Handlungsfähigkeit stark eingeschränkt, denn grundsätzlich sollte das 2-3fache des jährlichen Bedarfs an Gewerbeflächen verfügbar sein. Da aufgrund nachfolgender Herausforderungen und Rahmenbedingungen keine Änderung der Nachfragesituation absehbar ist, besteht dringender Handlungsbedarf für eine strategische ausgerichtete Gewerbeflächenentwicklung.

### Herausforderungen aufgrund globaler Einflüsse und Veränderungen

Einerseits treiben die technologischen Fortschritte in Kommunikation, Information und Vernetzung die Globalisierung weiter voran. Andererseits geben die aktuellen geopolitischen Veränderungen der letzten Jahre Veranlassung, die internationalen Produktionsketten und wirtschaftlichen Abhängigkeiten hinsichtlich Verlässlichkeit und Stabilität neu zu bewerten. Die Prozesse und Organisationsweisen müssen unter steigendem Wettbewerbs- und Preisdruck angepasst werden, um die Resilienz der örtlichen Wirtschaft zu stärken. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen auch in Braunschweig zunehmen oder zumindest gleichbleibend hoch sein wird.

Weiterhin entfaltet das Bewusstsein für den Klimawandel und die Notwendigkeit, Produkte und Geschäftsformen ökologisch und nachhaltig zu gestalten, eine wachsende Bedeutung für die Gewerbeflächenentwicklung. Ressourceneffizienz einschließlich des Umgangs mit der Fläche ist nicht mehr in erster Linie eine Frage der Wirtschaftlichkeit, sondern vor dem Hintergrund veränderter Kundenanforderungen auch der Nachhaltigkeit. Die Entwicklung und Vergabe von Gewerbegrundstücken erfordern daher einen effizienten Umgang mit den Flächen und deren nachhaltige und umweltgerechte Nutzung vor dem Hintergrund der durch die Bundesregierung für 2030 zu erreichenden Vorgabe des 30ha-Ziels. Vor allem bedarf es einer Integration von Maßnahmen und Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Zudem müssen die mit den Standorten verbundenen Wirtschafts- und Pendlerverkehre in den Blick genommen werden, integrierte Lagen mit kurzen Wegen im Sinne der Stadt der kurzen Wege / 15-Minuten-Stadt und die Nähe zum vorhandenen ÖPNV- und Straßennetz sowie zu Schienennetzen der DB sind maßgebliche Faktoren für eine nachhaltige Standortentwicklung.

Die Digitalisierung hat die Produktions-, Informations- und Kommunikationsprozesse sowie die Geschäftsmodelle der Unternehmen bereits tiefgreifend verändert. Die Anforderungen an die Qualifikation der Beschäftigten nehmen zu und haben den Fachkräftemangel verstärkt. Bei der Gewerbeflächenentwicklung spielen Kooperationen mit Schulen, Qualifizierungs-, Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, Ausbildungsbörsen eine zunehmend wichtigere Rolle als Standortfaktoren. Darüber hinaus gewinnen auch die Verbesserung der Wohnsituation und der Infrastruktur, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Informations-, Beratungs- und Vermittlungsinitiativen, Stadtmarketing oder die Ansiedlung von Bildungsträgern und Bildungsstätten als wesentliche Qualitätskriterien immer mehr an Bedeutung.

## Herausforderungen aufgrund regionaler und kommunaler Einflüsse und Veränderungen

Die Realisierung neuer Gewerbegebiete stößt immer häufiger auf eine fehlende oder zumindest geringe Akzeptanz von Teilen der Stadtgesellschaft. Die möglichen Umweltbelastungen durch Emissionen der Produktion und des zusätzlichen Verkehrs sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die technische Erschließung und intensive Bebauung lösen oftmals Bedenken aus.

Die zunehmende Flächenknappheit in der Stadt Braunschweig führt zu wachsenden Zielkonflikten zwischen Gewerbeflächenausweisung einerseits und der Wohnbauland-, Infrastruktur- und Grünflächenentwicklung andererseits sowie auch hinsichtlich des Freiraumschutzes. Deshalb bedarf es einer integrierten städtebaulichen Herangehensweise, die alle städtebaulichen Funktionen und deren Flächenbedarfe in den Blick nimmt.

Die Gewerbeflächenentwicklung hat sich mit den dynamischen Veränderungen der Arbeitswelten und Geschäftsmodelle und der damit einhergehenden veränderten Standortpräferenzen und Flächenbedarfe auseinanderzusetzen. Als wesentliche Einflüsse ist die Digitalisierung der Arbeit, mobiles Arbeiten, Homeoffice, Industrie 4.0, Trends der urbanen Produktion und die Zunahme wissensbasierter Unternehmen zu nennen. Die Industrie 4.0 kennzeichnet ein hoher Vernetzungsgrad aller Geschäftsbereiche. An Bedeutung gewinnen so unternehmens- und branchenübergreifende Kooperationen und Netzwerke mit spezialisierten Zulieferern und Dienstleistern. Daher lassen sich Prozesse zunehmend standortunabhängig koordinieren und steuern. Die einzelne Fabrik steht nicht mehr im Zentrum der Wertschöpfung, sondern ist Teil eines Produktionsnetzwerks.

Als weiterer Einfluss auf die Flächen- und Immobiliennachfrage zeichnet sich die Diversifizierung durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und der Industrie, des Handels und der Logistik, des Dienstleistungsbereichs sowie zunehmend durch wissensbasierte und forschungsorientierte Unternehmen und Start-ups ab. Dabei gewinnen innenstadtnahe Bereiche als Standorte der sog. „Urbanen Produktion“ eine wachsende Bedeutung. Aus dem verarbeitenden Gewerbe gelten die Bereiche der Nanotechnologie, Medizintechnik und der kleinteilige Maschinenbau sowie auch die Konsumgüter- und Lebensmittelproduktion, Citylogistik und Handwerk die aufgrund ihrer Affinität zur Kundennähe ein hohes Potenzial für Herstellungsprozesse in städtebaulich integrierten Lagen aufweisen, als geeignete Branchen für eine urbane Produktion. Typische Standorte sind der Rand der City und die angrenzenden innerstädtischen Bereiche als Räume mit einer hohen funktionalen Dichte und einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Eine weitere Herausforderung besteht darin, die Clusterbildung zu unterstützen und Wege zu finden, die Kreativwirtschaft zu fördern.

Dieser dynamische Wandel der Arbeitswelten, der Arbeitsformen und Geschäftsmodelle führt zu erheblichen, meistens sogar kurzfristigen quantitativen und qualitativen Veränderungen bei der Flächenachfrage. Es bedarf daher eines ausreichenden und räumlich differenzierten Flächenangebots, mit dem flexibel auf die Nachfrage- und Marktentwicklungen reagiert werden kann.

Dabei wird die kommunale Handlungsfähigkeit bei der Gewerbeflächenentwicklung und insbesondere die zeitnahe Schaffung von attraktiven Flächenangeboten durch die Dauer der erforderlichen Planungs- und Entwicklungsprozesse erheblich beeinflusst. Der Prozess der Baulandentwicklung vom Grunderwerb über die Planung bis zur Schaffung von baureifen Grundstücken beansprucht häufig je nach Flächenumfang und Komplexität der Rahmenbedingungen rd. 5 bis 8 Jahre. Vor diesem Hintergrund soll das Baulandmodell Gewerbe eine beschleunigte Baurechtschaffung unterstützen und folgende Ziele verfolgen.

## Ziele des Baulandmodells

Gewerbeflächen stellen einen wesentlichen Teil der kommunalen Daseinsvorsorge dar. Das Baulandmodell ist daher primär darauf ausgerichtet, ein stets quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen bereitzustellen. Für eine Arbeitswelt im Wandel und zur Stärkung der wirtschaftlichen Resilienz der Stadt soll ein strategisches Flächenmanagement implementiert werden, das in zeitlicher, räumlicher und inhaltlicher Hinsicht den Anforderungen einer „atmenden“ Stadt Rechnung trägt.

## Grundsätze des Baulandmodells Gewerbe

- **Gleichbehandlung:** Das Baulandmodell Gewerbe kommt grundsätzlich in jedem Gebiet zur Anwendung, in dem Arbeitsstätten und Unternehmen angesiedelt werden sollen. Dabei weist die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung einen Vorrang auf. Zu berücksichtigen ist dabei, wieviel Flächenpotenzial sich im Bestand heben lässt und dass im verdichteten Bereich Nutzungskonflikte (z. B. durch Verkehr und Lärmemissionen) vermieden werden, in dem auch Flächen im Außenbereich für produzierendes Gewerbe entwickelt werden. Bei Vorhaben im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) wird das Modell mit (Zwischen-) Erwerb von Grundstücken analog angewendet, wenn dies für die gezielte Ansiedlung von Betrieben erforderlich ist.
- **Planungs- und Kostensicherheit:** Kosten und Bindungen für die Grundstücke sowie die Verfahrensschritte werden einheitlich für den Prozess der Baulandentwicklung geregelt, so dass Planungs- und Kostensicherheit für alle Planungsbeteiligten und für die Stadt gewährleistet sind.
- **Transparenz:** Die Vergabe der kommunalen Gewerbegrundstücke erfolgt nach festgelegten Kriterien in einem nachvollziehbaren Verfahren.

## 2. Aufgaben und Gebietskulissen der Gewerbeflächenentwicklung

Zur Erreichung der quantitativen und qualitativen Ziele verfolgt die Stadt Braunschweig mit dem Baulandmodell eine Mehrwegestrategie. Dazu gehören sowohl Maßnahmen im Bestand im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft als auch die erstmalige Entwicklung neuer Gewerbegebiete (vergl. Abbildung 1).

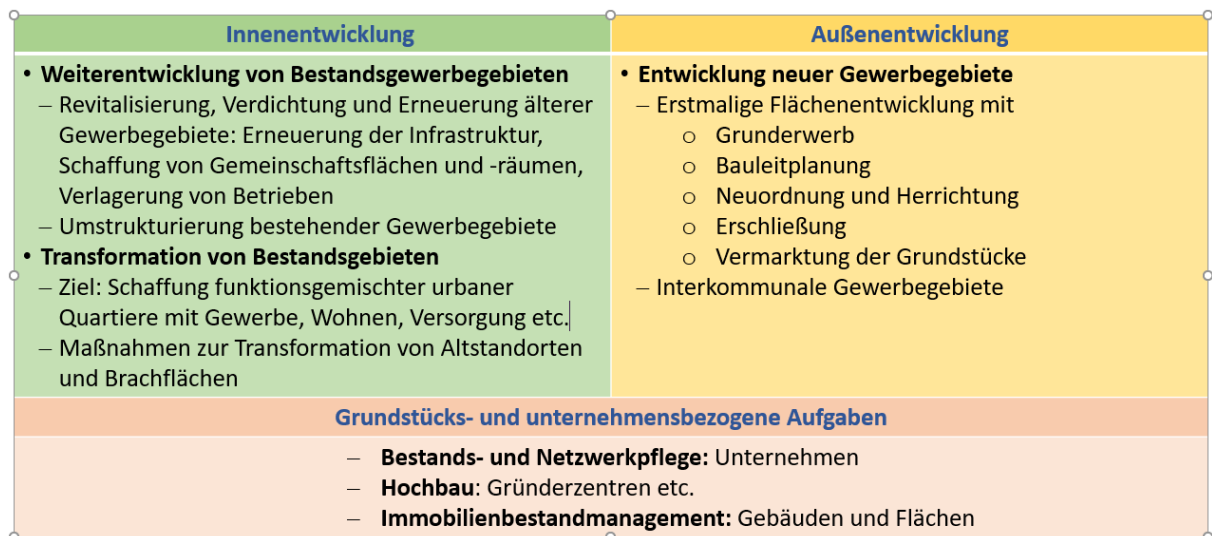


Abbildung 1: Aufgaben der Gewerbeflächenentwicklung

Bei den Bestandsgebieten handelt es sich zum einen meistens um ältere Gewerbegebiete z.B. aus den 1960er bis 1980er Jahren, die unter anderen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen entstanden sind. Im Rahmen der nachhaltigen Weiterentwicklung und Erneuerung der Gebiete und ihrer Strukturen sollen die vorhandenen Flächenpotenziale identifiziert, erschlossen und für eine Nachverdichtung mobilisiert, die vorhandene technische Infrastruktur erneuert und angepasst sowie bedarfsgerechte Gemeinschaftseinrichtungen errichtet werden. In diesem Kontext bilden die energetische Erneuerung und bauliche Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als Innovationstreiber bei Betriebsgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einen wichtigen Baustein. Zugleich stellt sich die Herausforderung, robuste Gewerbegebiete zu schaffen, deren Betriebe vor Umnutzung und Verdrängung gesichert werden. Bei kleineren Gebieten, bei denen eine Wohnbebauung herangerückt ist, bedarf es oftmals einer planungsrechtlichen Absicherung. In jedem Fall müssen die Bestandsunternehmen mit ihren Entwicklungszielen und Flächenbedarfen konsequent in die strategische Weiterentwicklung bestehender älterer Gewerbegebiete einbezogen werden. Schließlich bedarf es auch Angebote und Unterstützung für bedarfsgerechte überbetriebliche Vernetzung der Betriebe.

Als weitere Gebietskulisse im Bestand sind die brachgefallenen sowie unter- und fehlgenutzten Altstandorte in den Blick zunehmen. Durch Ansätze der klassischen Konversion oder Maßnahmen der städtebaulichen Transformation lassen sich die Flächen zu modernen Gewerbegebieten bzw. gemischt genutzten urbanen Gebieten entwickeln. Die Entwicklungsziele sind im Rahmen einer integrierten städtebaulichen Konzeption auf Grundlage der Standortpotenziale vor allem unter Berücksichtigung der stadtstrukturellen Lage zu formulieren. Eine Transformation in den innenstadtnahen und städtebaulich integrierten Lagen ist auf einen zielgerichteten Wandel in Richtung Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung, auf die Integration von stadtverträglichen Arbeitsstätten, auf Nachhaltigkeit im Sinne einer ressourceneffizienten Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie auf eine Stärkung von Kreativitäts- und Innovationspotenzialen für eine zunehmend wissensbasierte Wirtschaft ausgerichtet. Es ist darauf zu achten, dass bei der aktiven Förderung einer Nutzungsmischung vorhandene Gewerbebestandorte nicht verdrängt und in der Flächenbilanzierung letztlich keine Reduzierung von Gewerbeflächen entsteht.

Die anhaltende Nachfrage nach Flächen erfordert neben den vielfältigen intensiven Ansätzen der Innenentwicklung durch bestandsorientierte Weiterentwicklung von Standorten die Neuausweisung von markt- und bedarfsgerechten Gewerbegebieten. Dabei sind die Anforderungen der Nachhaltigkeit und Klimasensibilität in den Handlungsfeldern Flächennutzung und Begrünung, Mobilität und Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie von Baustoffen und sonstigen übergreifenden Maßnahmen zu berücksichtigen und umzusetzen. Zusätzlich zu einzelnen städtischen Gewerbeflächenentwicklungen bieten interkommunale Gewerbegebiete auf Grundlage eines regional abgestimmten Gewerbeflächenkonzepts eine wesentliche Option für die Stadt Braunschweig. In Kooperation mit benachbarten Städten können größere und damit auch überregional und international sichtbare Standorte mittel- bis langfristig entwickelt und betrieben werden.

Neben den entwicklungs- und gebietsbezogenen Ansätzen sieht das Baulandmodell Gewerbe auch die unternehmensbezogene Bestandspflege und die Netzwerkpfege zur Sicherung und Unterstützung der vorhandenen Betriebe als wichtige Aufgabe vor. Schließlich wird die Stadt mit ihren Gesellschaften auch bauliche Maßnahmen für die Ansiedlung und Sicherung von Arbeitsstätten durchführen. Dazu können im Bedarfsfall auch die Errichtung eines Gewerbe- und Handwerkerhöfen, eines Gründerzentrums sowie auch die Anpassung von Bestandsgebäuden und Grundstücken an die sich dynamisch verändernden Arbeitswelten gehören.

### 3. Struktur und Verfahrensschritte

Ausgehend von dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates vom 23. März 2021 wird in Braunschweig mit dem Baulandmodell Gewerbe die gezielte und systematische Flächenbereitstellung zur Deckung des laufenden Flächenbedarfs vor allem für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen verfolgt. Die Anwendung ist sowohl bei der Ausweisung neuer Gebiete im Außenbereich als auch bei der Baulandentwicklung im Siedlungsbestand vorgesehen. Das Baulandmodell Gewerbe umfasst alle erforderlichen Aufgaben und Schritte einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme vom Grunderwerb bis zur Verwirklichung der Baurechte auf Grundlage einer Strategie und eines operativen Handlungsschritts (vergl. Abbildung 2).

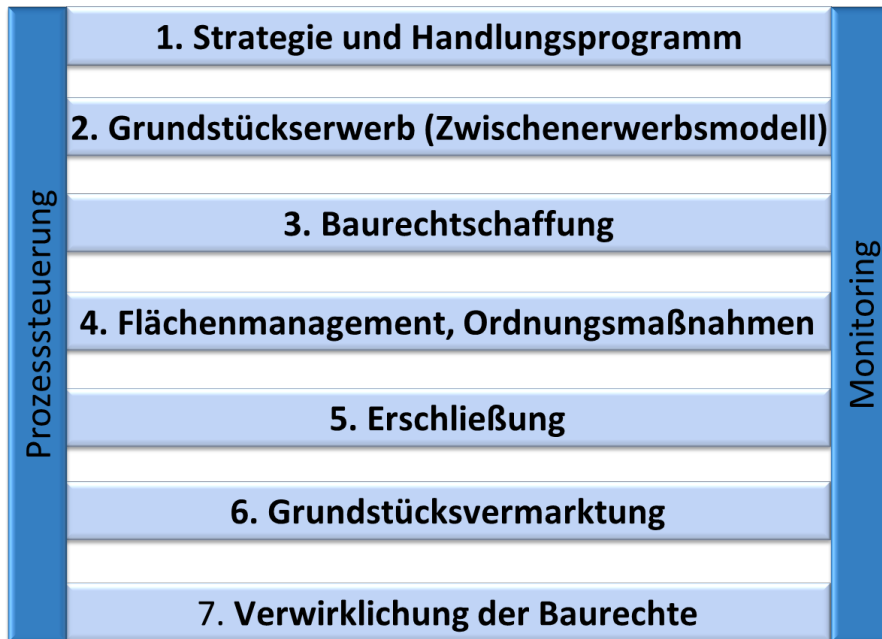


Abbildung 2: Arbeitsschritte des Braunschweiger Baulandmodells Gewerbe

#### 3.1 Strategie und Handlungsprogramm

Die zielorientierte und erfolgreiche Entwicklung von Gewerbeflächen setzt eine strategische und eine operative Grundlage voraus.

Für die strategische Ausrichtung dient vor allem das [Gewerbeflächenentwicklungskonzept \(2016\)](#), das Aussagen zu Flächenbedarfen und Ansiedlungszielen für Gewerbe, zu Flächenkonzepten und Infrastrukturentwicklung sowie auch zum Flächenmanagement und zur Liegenschaftspolitik der Stadtverwaltung enthält. Aufgrund der eingangs beschriebenen, umfassenden Transformationsprozesse ist es erforderlich, dieses strategische Konzept fortzuschreiben und auf die neuen Bedarfe und Herausforderungen anzupassen. Diese Fortschreibung stellt damit eine wesentliche Voraussetzung für die zielgerichtete Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe dar und ist möglichst zeitnah anzugehen sowie kontinuierlich fortzuführen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Braunschweig (ISEK 2030) zeigt weitere bedeutende Strategien zum Flächenmanagement von Gewerbeflächen im Kontext einer konsistenten gesamtstädtischen Entwicklung auf. Unterstützend orientiert sich die strategische Ausrichtung auch an den Ergebnissen einzelner sektoraler Studien mit städtebaulicher Perspektive wie z.B. „Kreative Orte und Räume, Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig“ (2020).



Für die mittelfristige Umsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wird ein [Handlungsprogramm Gewerbeflächenentwicklung](#) erstellt. Es umfasst für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren die zu entwickelnden Flächen mit einer Priorisierung der Stadtorte sowie grundsätzliche Aussagen zu den Entwicklungszielen, Konzepten und Maßnahmen sowie zeitlichen Meilensteinen. Auch eine überschlägige Kalkulation der voraussichtlichen Entwicklungskosten und Erlöse aus der Vermarktung gehören zum Handlungsprogramm. Für die Realisierung werden jeweils die städtebaulichen Verfahren und Instrumente sowie die jeweiligen Vorhabenträger benannt. Das Handlungsprogramm wird bei Bedarf fortgeschrieben.

### 3.2 Grunderwerb

Die Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe erfolgt im Außenbereich grundsätzlich durch einen (Zwischen-) Erwerb aller Flächen. Im Innenbereich ist eine Entscheidung im Einzelfall erforderlich, ob zur Umsetzung der Ziele ein (Zwischen-)Erwerb geboten ist. Der Erwerb dient grundsätzlich der Gewährleistung der notwendigen Handlungsfähigkeit und der liegenschaftlichen Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt. Deshalb setzt die Stadt Braunschweig das Planungsverfahren für den Bebauungsplan neuer Gewerbeflächen im Außenbereich in der Regel erst dann in Gang, wenn der jeweilige Vorhabenträger (z.B. GGB, SFB) den überwiegenden Teil der Flächen im Projektgebiet erworben hat oder über einen dinglich gesicherten Zugriff auf die Flächen verfügt. Für den Erwerb wird ein wirtschaftlich tragfähiger Erwerbspreis für werdendes Gewerbebauland nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt ermittelt.

Neben dem projektbezogenen Grunderwerb erfolgt ein strategischer Flächenerwerb im Stadtgebiet, mit dem die Stadt eine langfristige Bodenvorratspolitik verfolgt und eine Bevorratung von Flächen vornimmt. Diese systematischen Flächenankäufe sind wesentlicher Teil der aktiven Bodenpolitik der Stadt und stärken ihre liegenschaftliche Handlungsfähigkeit z.B. durch die Bereitstellung von Tauschland oder Ausgleichsflächen für Gewerbegebiete.

### 3.3 Baurechtschaffung

In der Regel erfolgt der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet erst nach weitgehenden oder vollständigem Flächenerwerb oder der Sicherung des Zugriffs auf die Flächen durch den Vorhabenträger der Stadt.

Inhaltlich gewinnen im Rahmen der Bauleitplanung für Gewerbegebiete, neben den im Vordergrund stehenden gewerbespezifischen fachlichen Belangen, ganzheitliche Nachhaltigkeitskonzepte als wichtige Qualitätskriterien sowie auch für ein positives Image und für die Adressbildung an Bedeutung. Dazu gehört gemäß § 1 Abs. 5 und §1a BauGB die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie von Umwelt und Klima, wobei der Klimaschutz und die Klimaanpassung inzwischen zentrale Handlungsfelder eines Bebauungsplans 'Gewerbe' darstellen. Weiterhin bedarf es der Integration von Konzepten und Standards zur Versorgung mit erneuerbaren Energien, zur Wasserstoffwirtschaft, zu einem integrierten Abfallkonzept und einer Kreislaufwirtschaft, für die Mobilität, den Wasser- und Immissionsschutz, die Nutzung von Abwärme der Betriebe, die Breitbandversorgung sowie für die Erhaltung der Biodiversität in die Bebauungspläne, soweit dies rechtlich möglich ist.

Darüber hinaus haben Art, Umfang und Detaillierung der Festsetzungen eines Bebauungsplans 'Gewerbe' das mögliche Spektrum der Anforderungen der anzusiedelnden Betriebe zu berücksichtigen. Dies stellt an die Aufstellung der sog. Angebotsbebauungspläne hohe Anforderungen, da zu dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die anzusiedelnden Betriebe noch nicht bekannt sind. Dabei wird berücksichtigt, dass eine grundstücksbezogene Steuerung von Nutzungen sowie von



energetischen, ökologischen und sonstigen Zielen im Rahmen der Vergabe der städtischen Grundstücke durch Verträge erfolgen kann. Der marktgerechte Verkaufspreis muss die besonderen Vorteile, aber auch Belastungen der Betriebe durch solche Auflagen im Vergleich zum regionalen Wettbewerb berücksichtigen.

Im Rahmen der Innenentwicklung bedarf es oftmals einer Anpassung des vorhandenen Planungsrechts und der Überarbeitung vorhandener Bebauungspläne, um vorhandenen Flächen- und Nutzungspotenziale im Bestand zu heben. Auch soll Unternehmen nach Möglichkeit die Entwicklung am Bestandsstandort ermöglicht werden, um neuen Flächenbedarf durch eine Verlagerung zu vermeiden.

### 3.4 Flächenmanagement und Ordnungsmaßnahmen

Das Angebot an Gewerbegrundstücken ist am Bedarf der üblichen branchenspezifischen Anforderungen auszurichten. Dies betrifft den Zustand der Flächen, die Lage im Stadtgebiet sowie vor allem die Grundstücksgrößen und -zuschnitte. Bewährt hat sich ein Mix unterschiedlicher marktgerechter Grundstücksgrößen mit Blick auf das Spektrum der im Gebiet anzusiedelnden Betriebe. Eine dezidierte Ableitung des konkreten Bedarfs ist aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der möglichen Entwicklungen der Betriebe, die vielfach auch mit zusätzlichen Flächenbedarfen einhergehen, sind angemessene Erweiterungsoptionen für kurz- bis mittelfristig geplante Bauvorhaben bei der Größe und beim Zuschnitt der Grundstücke zu berücksichtigen.

Das Flächenmanagement soll insgesamt eine effiziente Nutzung der begrenzten Ressource Gewerbefläche sicherstellen.

### 3.5 Erschließung

Die dynamischen Entwicklungen bei der Gewerbeflächennachfrage berücksichtigt die Stadt Braunschweig ebenfalls bei der Durchführung der Erschließung der Gebiete. So wird je nach Größe der Gewerbegebiete eine sinnvolle abschnittsweise Erschließung verfolgt. Diese Vorgehensweise schafft die notwendige Flexibilität bei quantitativen und qualitativen Nachfrageänderungen und verbessert zugleich die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung.

Die Gestaltung der Erschließungsnetze und die Bemessung der Erschließungsanlagen sollten auf integrierten städtebaulichen und verkehrlichen Ansätze für Gewerbegebiete basieren, die zugleich die Erfordernisse der Wirtschaftlichkeit der Erschließung, die Belange von Natur und Landschaft sowie der Umwelt berücksichtigen. Eine Optimierung der Erschließungsanlagen ist in ökologischer und ökonomischer Hinsicht anzustreben, um sowohl die Flächenversiegelung als auch die Kosten für die Herstellung der Anlagen zu minimieren.

### 3.6 Grundstücksvermarktung

Mit Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegrundstücken wird die zentrale kommunale Aufgabe verfolgt, die wirtschaftliche Basis der Stadt Braunschweig durch zukunftsfähige Arbeitsplätze, Wertschöpfung und Innovation zur Förderung des Wohlstands der Stadt und ihrer Gesellschaft zu sichern und zu stärken.

Dabei sollen zugleich weitere Ziele einer nachhaltigen und klimasensiblen Stadtentwicklung unterstützt und verwirklicht werden. Zu berücksichtigen sind daher in den Vergabeverfahren für die

Grundstücke auch die Anforderungen einer ressourceneffizienten Entwicklung und des Klima- und Umweltschutzes sowie im Hinblick auf die soziale Verantwortung der Erhalt bestehender bzw. die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Zur Erreichung dieser inhaltlichen Ziele sieht das Baulandmodell grundsätzlich ein zweistufiges Verfahren für die Vergabe der städtischen Gewerbeflächen vor (vergl. Abbildung 3). Dabei werden die Grundstücke in einem objektiven Verfahren anhand von festgelegten Kriterien an die anzusiedelnden Betriebe übertragen. Die weiteren Details regelt eine Vergaberichtlinie.



Abbildung 3: Verfahren der Grundstücksvergabe

### Formen der Grundstücksvergabe

Für die Vergabe der Gewerbegrundstücke stehen der Stadt Braunschweig bzw. dem Vorhabenträger grundsätzlich deren Veräußerung an den anzusiedelnden Betrieb und insbesondere bei Schlüsselgrundstücken oder für bestimmte Nutzungen die Vergabe von entsprechenden Erbbaurechten als zwei grundsätzliche Optionen zur Verfügung. Die Auswahl der Vergabeform wird im Kontext der einzelnen Gebiete und anhand folgender Kriterien entschieden:

#### Städtebauliche Kriterien

- Langfristige Verfügbarkeit der Grundstücke für die Stadtentwicklung
- Durchsetzbarkeit der gewünschten Bindungen für die Nutzung, der Bindungsdauer und der Bauverpflichtungen
- Sicherungsmöglichkeiten der städtebaulichen Entwicklungsziele z.B. durch Eintragungen ins Grundbuch

### Wirtschaftliche Kriterien

- Wettbewerbsfähigkeit im regionalen und nationalen Kontext
- Beleihungsfähigkeit der Betriebsgrundstücke
- Nachhaltige Sicherung von (Familien-)Betrieben
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit bei Kauf oder Erbpacht
- Höhe und Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinssatzes
- steuerliche Vorteile für die Betriebe, z.B. steuerliche Absetzung der Erbbauzinsen

### Fiskalische und bodenpolitische Kriterien

- Art der Einnahmesituation für den kommunalen Haushalt bzw. die Gesellschaften: Dauerhafte Einnahmen bei Erbbaurechten anstelle von einmaligen Erlösen beim Verkauf
- Erhöhung des Grundvermögens durch Partizipation der Stadt / der Gesellschaft an der Bodenwertsteigerung
- Einnahmesicherung durch Wertsicherungsklauseln (Kappungsgrenze § 9a ErbbauRG)
- Zustimmungsvorbehalte beim Weiterverkauf der Erbbaurechte (§§ 5 bis 7 ErbbauRG)
- Verhinderung von Bodenspekulation

### 3.7 Verwirklichung der Baurechte

Die zeitnahe Verwirklichung der durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Baurechtssatzung der Stadt geschaffenen neuen Baurechte liegt im öffentlichen Interesse, denn durch eine zügige und flächendeckende Umsetzung der Planung können die benötigten Arbeitsstätten zeitnah geschaffen sowie Baulücken und spekulative Bodenbevorratung im Plangebiet vermieden werden.

Dazu werden für die Baugrundstücke der Stadt bei der Vermarktung eine Bauverpflichtung mit dem Käufer vereinbart. Dazu sind die folgenden adäquaten und abgestuften Fristen mit prüfbaren Umsetzungsstufen vorgesehen:

- Frist bis zur Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrages
- Frist bis zum Baubeginn nach erteilter Baugenehmigung
- Frist bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens

Die Fristen werden in Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Bauvorhabens festgelegt. Im Einzelfall sind bei unverschuldeten Verzögerungen Fristverlängerungen möglich.

Die Bauverpflichtung des Erwerbers gilt als erfüllt, sobald die von der Bauordnungsbehörde bestätigte Bauabnahme erfolgt ist und gegenüber der Stadtplanungsabteilung bestätigt wurde. Zur **Durchsetzung der Baurechte** sind als Sanktionierungen von Vertragsverletzungen grundsätzlich vorzusehen:

- Vertragsstrafen
- Rück-, An- und Vorkaufsrechte der Stadt
- Nachzahlungsklauseln

Diese Handlungsoptionen der Stadt werden im Grundstückskaufvertrag zwischen Stadt und dem Erwerber geregelt sowie im Grundbuch dinglich gesichert.

### 3.8 Prozesssteuerung und Monitoring

Die Stadt Braunschweig strebt effiziente und kurze Planungs- und Entwicklungsprozesse für Gewerbegebiete an. Dazu sind die Arbeitsschritte der Gewerbegebietsentwicklung optimal aufeinander abzu-

stimmen und zu verzahnen sowie die beteiligten Fachbereiche der Stadtverwaltung und die Unternehmen im Konzern Stadt als Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu koordinieren (vergl. Abbildung 4). Für diese strategischen Aufgaben wird in der Verwaltung der Stadt eine Stelle eingerichtet und mit der Geschäftsführung einer Arbeitsgruppe zur übergreifenden Prozesssteuerung beauftragt. Die Kompetenzen und Aufgaben der Arbeitsgruppe umfassen neben den Prozesssteuerungsaufgaben auch die Fortschreibung bzw. Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts und des Handlungsprogramms für die Gewerbeflächenentwicklung. Hinzu kommt ein Monitoring der relevanten Trends und Rahmenbedingungen für die Gewerbeflächenentwicklung, um frühzeitig wesentliche Veränderungen zu erfassen, die eine Überprüfung der Gewerbeflächenkonzepte und ggf. deren Änderung und Anpassung erfordern.

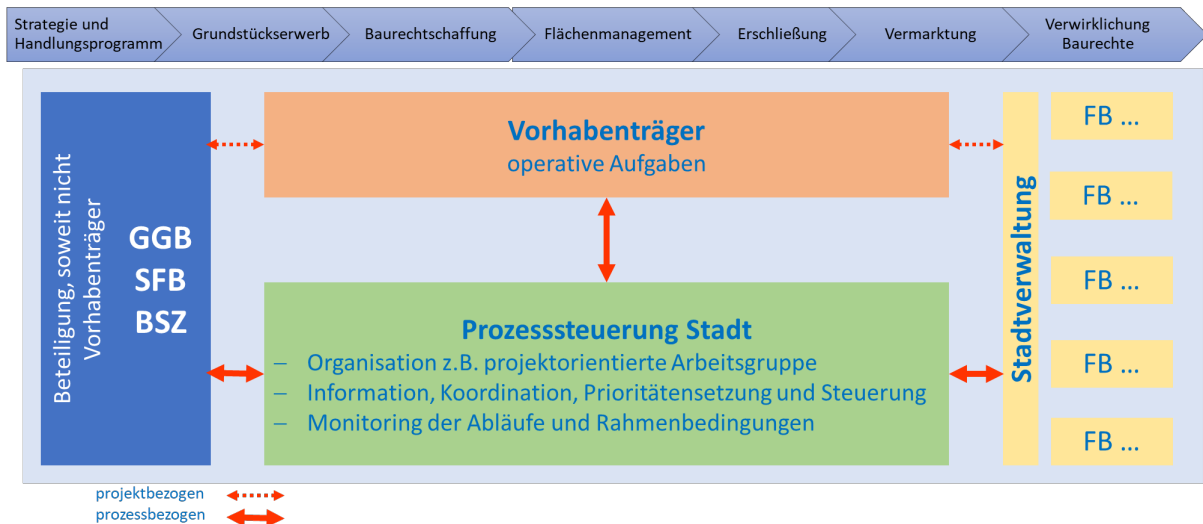


Abbildung 4: Prozesssteuerung und Akteure der Baulandentwicklung

#### 4. Hoheitliche Instrumente und Verfahren der Gewerbegebietsentwicklung

Für die Schaffung von Gewerbeflächen sowohl im Bestand als auch erstmalig im Außenbereich stehen der Stadt Braunschweig neben der Bauleitplanung und den städtebaulichen Verträgen auch weitere hoheitliche Instrumente des Städtebaurechts zur Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe zur Verfügung. Dazu gehören vor allem Verfahren der Bodenordnung nach dem Allgemeinen Städtebaurecht sowie Gesamtmaßnahmen im Sinne des Besonderen Städtebaurechts. Es handelt sich insbesondere um die Baulandumlegung (§ 45 ff. BauGB) für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Sanierungsmaßnahme (§ 136 ff. BauGB) oder die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff. BauGB) als städtebauliche Gesamtmaßnahme mit vielfältigen bodenpolitischen Handhaben. Die Anwendung dieser Instrumente und Verfahren kann im Einzelfall zweckmäßig und rechtlich geboten sein, um die Ziele des Baulandmodells Gewerbe zu verwirklichen.

Ob die Instrumente für die Verwirklichung der bodenpolitischen und wohnungspolitischen Ziele des Baulandmodells zweckmäßig, rechtlich zulässig oder sogar geboten sind, ist anhand der rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sorgfältig zu prüfen. Dabei sind vor allem die Komplexität der Problemlagen, die Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer, die städtebaulichen Ziele und die sich daraus ergebenden Handlungserfordernisse im Plangebiet sowie die Zügigkeit der Durchführung zu berücksichtigen.

## 5. Schlussbemerkungen

Die vorliegende Richtlinie tritt mit Beschluss des Rates in Kraft.

Die Richtlinie wird spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten aufgrund der Erfahrungen in der praktischen Anwendung evaluiert.