

## **GRUNDLAGEN FÜR DIE NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT GÖTTINGEN**

# **GEWERBEFLÄCHENKONZEPT GÖTTINGEN 2030**

Umsetzung der Gewerbeflächenpotenzialanalyse für die Stadt Göttingen, CIMA 2013 /15

## Inhalt

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Ausgangssituation .....</b>                                   | <b>2</b>  |
| 1.1 Wirtschaftsstruktur .....                                       | 2         |
| 1.2 Beschäftigte .....                                              | 3         |
| 1.3 Aktuelle Gewerbeflächen und ‚F&E‘ – Standorte in Göttingen..... | 4         |
| <b>2. Ziele.....</b>                                                | <b>5</b>  |
| <b>3. Gewerbeflächenpotenzialanalyse .....</b>                      | <b>6</b>  |
| <b>4. Flächenbedarf.....</b>                                        | <b>8</b>  |
| 4.1 Beschäftigtenprognose .....                                     | 8         |
| 4.2 Flächenbedarfsberechnung .....                                  | 9         |
| <b>5. Flächenausweisung und Handlungskonzept .....</b>              | <b>10</b> |
| 5.1 Flächenausweisung .....                                         | 10        |
| 5.2 Handlungskonzept .....                                          | 12        |

## 1. AUSGANGSSITUATION

Göttingen ist ein regional bedeutsames Wirtschaftszentrum mit einer großen Anzahl von Arbeitsplätzen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Als Oberzentrum ist Göttingen Motor für die wirtschaftliche Entwicklung der Region Südniedersachsen und Teil der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen. Die Stadt Göttingen hatte Ende 2014 etwa 131.000 Einwohner, berücksichtigt man die eng mit Göttingen verflochtenen Gemeinden Friedland, Rosdorf und Flecken Bovenden, so ist von rund 165.000 Einwohner im engeren Verflechtungsbereich auszugehen.

Mit der unmittelbaren Anbindung an die BAB 7 verfügt Göttingen über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit in Nord-Süd-Richtung, über das Autobahnkreuz Kassel an das Ruhrgebiet und seit Fertigstellung der BAB 38 an die mitteldeutschen Oberzentren Halle und Leipzig. Seit 1991 ist Göttingen im Fernverkehr der DB an das Hochgeschwindigkeitsnetz angebunden. Es bestehen stündliche ICE-Verbindungen nach Hannover, Hamburg, Frankfurt am Main, Stuttgart, Nürnberg und München. Der nächstgelegene bedeutende Flughafen ist Hannover Airport in etwa 140 km Entfernung.

Das Oberzentrum Göttingen ist mit Holzminden, Einbeck, Osterode (Harz), Duderstadt, Heiligenstadt und Hannoversch Münden von mehreren Mittelzentren umgeben. Oberzentrale Bedeutung für die Region Südniedersachsen erhält die Stadt Göttingen nicht nur aufgrund ihrer Versorgungsfunktionen in Einzelhandel und kundenorientierten Dienstleistungen, sondern insbesondere auch als Universitätsstadt und Innovationsstandort mit mehreren Max-Planck-Instituten und weiteren Großforschungseinrichtungen.

### 1.1 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Die Universitätsstadt Göttingen ist geprägt von einer vorwiegend mittelständischen, technologieorientierten Industrie und einer vielfältigen Forschungs- und Wissenschaftslandschaft. Die zum Teil sehr erfolgreich im Weltmarkt agierenden Unternehmen forschen und produzieren zu einem großen Anteil in den Bereichen Mess- und Regeltechnik, Mechatronik, Photonik und Biotechnologie. Drei in Göttingen ansässige Unternehmen zählen zu den 100 umsatzstärksten Unternehmen in Niedersachsen.

Zahlreiche Unternehmen sind bereits historisch als „Ableger“ der Universität, als ehemalige Zulieferer oder als „Spin-Offs“ aus Universität und Forschungseinrichtungen entstanden. Zusätzliche Dynamik dieser Sektoren entsteht aus unterschiedlichen Netzwerken und Clustern (zum Beispiel „Measurement Valley“). Entsprechend generieren diese Unternehmen eine deutliche Flächennachfrage mit dem Ziel einer zukunftsorientierten Expansion am Standort Göttingen.

Dank seiner vielfältigen Universitäts- und Forschungseinrichtungen zählt Göttingen zu den international bedeutenden Wissenschaftsstandorten. Neben der Universität mit ihren 13 Fakultäten und 74 Vollstudiengängen sind in Göttingen 18 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, davon fünf Max-Planck-Institute sowie zwei Fachhochschulen beheimatet. Die Georg-August-Universität ist mit rd. 14.400 Arbeitsplätzen der wichtigste Arbeitgeber der Stadt und Region. Davon entfallen etwa 7.000 Beschäftigte auf das Klinikum. Die medizinische Fakultät der Universität Göttingen zählt zu den großen medizinischen Fakultäten in Deutschland sowie zur Spitzengruppe im Forschungsbereich. Neben den Univer-

sitätseinrichtungen hat sich mit über 130 Institutionen und Firmen ein sehr dynamischer Sektor der Fort- und Weiterbildung etabliert.

Göttingen ist Sitz zahlreicher renommierter Verlage und in Niedersachsen die Stadt mit der höchsten Titelproduktion. Damit ist dieser Sektor ein wichtiger Bestandteil des regionalen Wirtschaftslebens. Ergänzt werden die Verlage durch Unternehmen rund um das Produkt „Buch“. 1999 ist im Neuordnungsbereich westlich des Bahnhofs das „Medienhaus“ entstanden, in das u. a. das Regionalstudio des NDR eingezogen ist.

Die zentrale geografische Lage der Stadt Göttingen mit ihrer sehr guten Anbindung an das nationale Schienen- und Straßennetz erzeugt zunehmend eine eigenständige Flächennachfrage im Bereich der logistikorientierten Unternehmen und Dienstleistungen.

Vor allem durch die umfassende, differenzierte Forschungslandschaft, die überregionale Bedeutung der Universitätskliniken und die den Forschungseinrichtungen zuarbeitenden Dienstleistungen ist die Unternehmensstruktur in Göttingen deutlich durch den Dienstleistungssektor geprägt.

Lediglich 15,4% der Beschäftigten (sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort) arbeiteten 2014 im Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe“. Der Anteil der im Dienstleistungssektor Beschäftigten lag zum selben Zeitpunkt in der Stadt Göttingen bei insgesamt 83,7%. Noch 14 Jahre zuvor im Jahr 2000 lagen die entsprechenden Beschäftigtenanteile bei 23,6 % für das produzierende Gewerbe und 76,1 % für den Dienstleistungsbereich. (Göttinger Statistisches Informationssystem, IS 071.20 / 2014)

## 1.2 BESCHÄFTIGTE

### Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort stieg in Göttingen kontinuierlich von 56.791 im Jahr 1980 über 60.293 im Jahr 2000 auf 66.121 zum Ende 2014. Als traditionsreicher Hochschulstandort hat sich der Anteil der im Bereich der „Sonstigen Dienstleistungen“ sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (ohne Handel, Gastronomie und Verkehr) in der Vergangenheit kontinuierlich erheblich vergrößert, von 25.034 Beschäftigten im Jahr 1980 auf 45.552 Beschäftigte im Jahr 2014, eine Steigerung um etwa 82%. Dagegen hat sich der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe zwischen 1980 und 2014 von mehr als 20.000 Beschäftigten im Jahr 1980 auf etwa 10.000 Beschäftigte im Jahr 2014 halbiert. Der Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ ist mit über 11.000 Beschäftigten nahezu gleich geblieben.

Im Wirtschaftsbereich Dienstleistungen ist bei einem allgemeinen Anstieg der zunehmende Anteil der Beschäftigten mit Universitäts- oder Fachhochschulausbildung hervorzuheben. Unternehmensbezogene Dienstleistungen sind in der Wirtschaftsstruktur Göttingens durchschnittlich vertreten, stellen aber das wichtigste Wachstumssegment des Arbeits- und Wirtschaftsmarktes dar.

### Berufspendler

In Göttingen werden mehr Arbeitsplätze angeboten als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnsitz vor Ort gemeldet sind. Im Jahr 2014 standen 66.121 Beschäftigten am Arbeitsort Göttingen 39.336 Beschäftigten am Wohnort Göttingen gegenüber. Von

den Beschäftigten am Wohnort Göttingen haben 9.919 (25,2%) ihren Arbeitsplatz außerhalb der Stadt Göttingen. Von den insgesamt 66.121 Beschäftigten pendeln also 36.615 Beschäftigte ein, die Einpendlerquote beträgt demnach 55,4%.

Die hohe Einpendlerquote belegt die Bedeutung des Arbeitsstandorts Göttingen für die Region Südniedersachsen. Seit 1992 ist die Einpendlerquote von 49,7 % auf 55,4 % gestiegen. Der Großteil der Pendelbeziehungen besteht mit den angrenzenden Gemeinden innerhalb des Landkreises, insbesondere Rosdorf, Reinhausen, Bovenden, Friedland, Duderstadt und Adelebsen sowie einigen Gemeinden außerhalb des Landkreises wie Northeim, Nörten-Hardenberg und Hardegsen.

### 1.3 AKTUELLE GEWERBEFLÄCHEN UND ‚F&E‘ – STANDORTE IN GÖTTINGEN

Neben dem aktuellen Gewerbeflächenangebot der Stadt Göttingen erfasst die Gewerbeflächenpotenzialanalyse (Gewerbeflächenpotenzialanalyse für die Stadt Göttingen, CIMA Beratung + Management GmbH, Oktober 2013; sowie: Aktualisierte Gewerbeflächenbedarfsprognose auf Basis der vorliegenden Potenzialanalyse, Daten Basisjahr: 2014; CIMA Beratung + Management GmbH, September 2015) auch weitere ausgewählte Standorte, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Göttingen von besonderer Bedeutung sind, aber nicht als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß Baunutzungsverordnung zu klassifizieren sind. Dies sind

- der innerere Hochschulgürtel,
- der Campus Nord und die Standortagglomeration der Großforschungseinrichtungen „Am Faßberg“,
- die Forschungs- und ‚Start-Up‘-Infrastruktur auf der Konversionsfläche ‚Zietenterrassen‘ (Fakultät für Naturwissenschaften und Technik der HAWK, Technologiezentrum GöTec),
- der solitäre Forschungs- und Innovationsstandort der DLR an der Bunsenstraße.
- Darüber hinaus wurden alle Reserveflächen, für die kurz- bis mittelfristig eine gewerbliche Nutzung in Betracht kommen, in die Analyse einbezogen.

Die Stadt Göttingen verfügt derzeit einschließlich der Potenzial- und Reserveflächen über einen Bestand an gewerblich genutzten bzw. nutzbaren Flächen von 491,34 Hektar (brutto). In diesen Flächen enthalten ist ein theoretisches Flächenpotenzial von 49,95 Hektar.

Wichtigster Gewerbebestandort ist das Gewerbegebiet Grone am westlichen Rand der Kernstadt. Das Gebiet verfügt über einen direkten Anschluss an das Autobahnnetz und umfasst eine Vielzahl von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe. Mit einer Fläche von etwa 295 ha ist das Gewerbegebiet Grone das mit Abstand größte Gewerbegebiet Göttingens. Mit den angrenzenden Flächen am Elliehäuser Weg und der Hermann-Kolbe-Straße verfügt es noch über Flächenpotenziale in einer Größenordnung von 25 Hektar. Weitere große Gewerbegebiete sind die im Norden der Stadt gelegenen Gebiete Lutteranger sowie Hannoversche Straße. Diese werden sowohl durch großflächigen Einzelhandel als auch durch Großbetriebe des produzierenden Gewerbes geprägt. Das im südwestlichen Stadtraum gelegene Gebiet Siekhöhe umfasst überwiegend kleinere Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, das angrenzende Gebiet Siekanger soll als zukünftige Erweiterung der Siekhöhe dienen. Darüber hinaus existieren kleinere, im Stadtgebiet verteilte Einzelstandorte.

Die derzeitigen ‚Standortsäulen‘ von Industrie und Gewerbe in Göttingen sind im Einzelnen:

- Gewerbegebiet Grone mit SCIENCE PARK (294,7 Hektar)
- Gewerbegebiet Siekhöhe (41,3 Hektar),
- Gewerbegebiet Siekanger (22,5 Hektar)
- Gewerbestandorte Groß-Ellershausen (21,3 Hektar),
- Gewerbegebiet Lutteranger (45,2 Hektar),
- Industrie- und Gewerbegebiet Westliche Hannoversche Straße / GVZ (35,2 Hektar).

Hinzu kommen kleinere Gewerbeflächen mit jeweils unter 10 Hektar Fläche wie Siekweg Süd, Hagenweg, Hannoversche Straße Ost, Stadtwerke, Hildebrandtstraße / Maschpark, Godehardhalle, Carl Zeiss Microscopy, Salinenweg und Mahr.

- Hochschul- und F&E-Standorte mit Potenzial- und Reserveflächen

Maßgebliche Relevanz für die Stadt Göttingen hat die Absicherung und Weiterentwicklung des F&E-Potenzials an den Universitätsinstituten und den außeruniversitären Forschungseinrichtungen. Die Flächen dieser Standorte lassen sich wie folgt bilanzieren:

- Innerer Hochschulgürtel einschließlich Universitätskliniken (82,6 Hektar)
- Äußerer Hochschulgürtel einschließlich MPI Fassberg (Campus Nord) (98,4 Hektar)
- GöTec und HAWK (4,2 Hektar)
- Forschungs- und Innovationsstandort DLR Bunsenweg (6,7 Hektar).

Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von rd. 192 Hektar, die durch Hochschulen und F&E-Einrichtungen in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Fläche stehen noch rd. 5 Hektar als Potenzial- und Reservefläche zur Verfügung.

## 2. ZIELE

Aufgrund der herausragenden Stellung der Georg-August-Universität und dem hohen Grad der Vernetzung zwischen Forschungseinrichtungen und der Göttinger Wirtschaft bestehen für die Stadt Göttingen gute wirtschaftliche Zukunftsperspektiven. Die zusätzliche Förderung der Universität im Rahmen der Exzellenzinitiative des Bundes und der Länder wird die Stellung der Hochschule und somit des Wirtschaftsstandorts weiterhin sichern und verbessern. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Initiativen gegründet, um den Wissenstransfer zwischen Forschungseinrichtungen und Unternehmen zu verbessern. Diese Einrichtungen werden auch zukünftig eine Basis für Ausgründungen aus dem universitären Bereich darstellen. Der neu gegründete Science Park soll in der Zukunft als Hauptstandort für Firmenneugründungen mit universitärem Hintergrund fungieren.

Im Kontext der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Göttingen mit einem Planungshorizont für das Jahr 2030 und darüber hinaus werden, fußend auf dem ‚Leitbild 2020‘, folgende Zielsetzungen für ein wirtschaftliches Entwicklungskonzept formuliert:

- Göttingen betreibt ein zentrales Flächenmanagement für gewerbliche Grundstücke. Standortsicherung und Ausschöpfung von Erweiterungs- und Modernisierungspotenzialen in der Region ansässiger Unternehmen stehen dabei im Vordergrund. Die Reaktivierung von Brachen hat Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen.
- Göttingen fördert aktiv die Gründung und Ansiedlung zukunftssträchtiger und arbeitsplatzintensiver Unternehmen und entwickelt dafür die geeigneten Standorte. Stadt, Wirtschaft und Hochschulen konzentrieren sich auf die schon vorhandenen „starken“ und zukunftsweisenden Branchen (Biotechnologie, Mess- und Regeltechnik, Optoelektronik, Nanotechnologie und Mikrosystemtechnik) und sichern hierfür die erforderliche Infrastruktur.
- Für dienstleistungsorientierte Betriebe sowie Wissenschaftseinrichtungen werden städtebaulich eingebundene und urbane Standorte entwickelt. Göttingen schafft so günstige Rahmenbedingungen für Existenzgründer und Ausgründungen. Städtebauliche Monostrukturen werden vermieden.
- Göttingen baut aufgrund der Vorzüge seiner zentralen Lage und seiner guten verkehrlichen Anknüpfung an Schiene und Straße in Deutschland und Europa seine wirtschaftsfördernde Infrastruktur für Logistikunternehmen weiter aus. Dem Güterverkehrszentrum als moderner Knoten zwischen Schiene und Straße kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu.

### 3. GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALANALYSE

Um im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aussagen über die zukünftige Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den daraus abzuleitenden Flächenbedarf für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen zu erhalten, wurde eine Gewerbeflächenpotenzialanalyse (Gewerbeflächenpotenzialanalyse für die Stadt Göttingen, CIMA 2013; ergänzt um CIMA, 2015) erstellt.

|                                                 | Beschäftigte 2014 | Beschäftigte 2030 | Zu-/Abnahme der SvB 2014 bis 2030 | Beschäftigte 2025 | Zu-/Abnahme der SvB 2014 bis 2025 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä. | 2.574             | 2.474             | -100                              | 2.505             | -69                               |
| Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.      | 10.078            | 9.856             | -222                              | 9.926             | -153                              |
| Baugewerbe                                      | 1.449             | 1.472             | 23                                | 1.465             | 16                                |
| Verkehr, Logistik und Lagerhaltung              | 2.406             | 2.635             | 230                               | 2.564             | 158                               |
| Forschung und Entwicklung                       | 3.864             | 4.946             | 1.082                             | 4.608             | 744                               |
| Wirtschaftsnahe Dienstleistungen                | 7.894             | 9.253             | 1.358                             | 8.828             | 934                               |
| Sonstige Dienstleistungen                       | 33.008            | 35.887            | 2.879                             | 34.987            | 1.979                             |
| Einzelhandel                                    | 4.221             | 4.127             | -94                               | 4.157             | -64                               |
| Beschäftigte Insgesamt                          | 65.495            | 70.651            | 5.156                             | 69.039            | 3.544                             |
| nicht berücksichtigt                            | 626               |                   |                                   |                   |                                   |
| Gesamtbeschäftigte                              | 66.121            |                   |                                   |                   |                                   |

Abb. Beschäftigtenprognose auf Basis der Unternehmenstypen (CIMA 2015)

Das Grundmodell zur Prognose des künftigen Flächenbedarfs basiert auf einer Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Göttingen, die nach Wirtschaftsgruppen differenziert wird. Dieser wiederum werden acht Unternehmenstypen zugeordnet (emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe, emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik und Lagerhaltung, Forschung und Entwicklung, wirtschaftsnahe Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen, Einzelhandel). Gemäß der örtli-

chen Standortstrukturen in Göttingen werden die Unternehmenstypen schließlich auf folgende Standorttypen verteilt:

- Industriegebiete,
- ‚klassische‘ Gewerbegebiete,
- Gewerbeparks,
- ‚Urbane Standorte‘, Büronutzungen,
- Einzelhandelsstandorte,
- F&E- / Hochschulstandorte,
- Logistikstandorte.

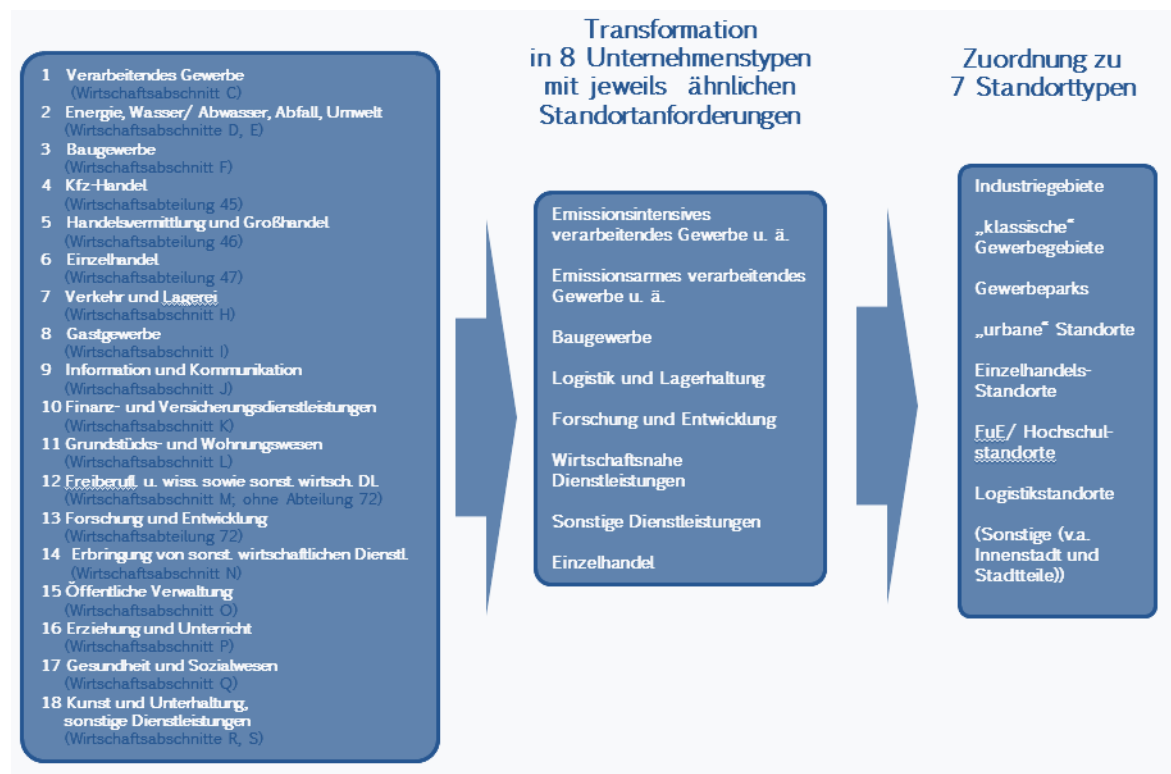


Abb. Von 18 Wirtschaftszweigen zu 7 Standorttypen (CIMA 2013)

Durch eine Modellrechnung der CIMA-Prognose wird der Flächenbedarf für Standorte mit überwiegend gewerblicher Nutzung (GE / GI / SO) sowie zum Teil auch für Mischgebiete ermittelt. Sie berücksichtigt dabei den Flächenbedarf durch Wachstum von Unternehmen, Neuansiedlungen, Neugründungen, Verlagerungen und frei werdende Flächen durch Schließung am Standort (ausführlich zur Methodik der Flächenbedarfsprognose vgl.: Gewerbeflächenpotentialanalyse für die Stadt Göttingen, CIMA 2013, Seite 55ff).

## 4. FLÄCHENBEDARF

### 4.1 BESCHÄFTIGTENPROGNOSE

Die Beschäftigtenprognose basiert auf der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zwischen 2007 und 2014. Es werden 18 Wirtschaftsgruppen gebildet. Wirtschaftsgruppen ohne Gewerbeflächenrelevanz (z. B. Landwirtschaft) bleiben unberücksichtigt. Die Berechnung des Beschäftigtenwachstums erfolgt durch Trendprognose. CIMA rechnet mit einem Zuwachs der Beschäftigten von 66121 (2014) um 5.155 Beschäftigte auf 71.152 im Jahr 2030. Deutliche Zuwächse wird es insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen, Erziehung und Unterricht, Forschung und Entwicklung sowie im Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen (Information und Kommunikation, freiberufliche und wissenschaftliche sowie wirtschaftliche Dienstleistungen) geben. Für einzelne Wirtschaftsgruppen werden auch Rückgänge prognostiziert, so wird die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe noch einmal um etwa 400 Beschäftigte abnehmen.

Die Zuordnung der Beschäftigtenzahlen zu den acht Unternehmenstypen ergibt folgendes Bild: Eine leichte Abnahme der Beschäftigtenzahlen wird in den Bereichen des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes sowie dem Einzelhandel erwartet. Deutliche Zuwächse ergeben sich hingegen in den Bereichen Dienstleistungen (Information und Kommunikation/ freiberufliche und wissenschaftliche sowie wirtschaftliche Dienstleistungen), Forschung und Entwicklung sowie Logistik und Lagerhaltung.

Insgesamt ist zu erwarten, dass sich unter gleichen Bedingungen wie bisher die Zahl der relevant Beschäftigten in Göttingen (es handelt sich dabei um alle prinzipiell für die Gewerbeflächenentwicklung relevanten Beschäftigten) – vor dem Hintergrund sehr ungleicher Entwicklungstendenzen in den einzelnen Wirtschaftsgruppen – von 65.495 im Jahr 2014 auf rd. 70.651 Beschäftigte im Jahr 2030 erhöhen wird.

|                                                 | Beschäftigte 2014 | Beschäftigte 2030 | Zu-/Abnahme der SvB<br>2014 bis 2030 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä. | 2.574             | 2.474             | -100                                 |
| Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.      | 10.078            | 9.856             | -222                                 |
| Baugewerbe                                      | 1.449             | 1.472             | 23                                   |
| Verkehr, Logistik und Lagerhaltung              | 2.406             | 2.635             | 230                                  |
| Forschung und Entwicklung                       | 3.864             | 4.946             | 1.082                                |
| Wirtschaftsnahe Dienstleistungen                | 7.894             | 9.253             | 1.358                                |
| Sonstige Dienstleistungen                       | 33.008            | 35.887            | 2.879                                |
| Einzelhandel                                    | 4.221             | 4.127             | -94                                  |
| <b>Beschäftigte insgesamt</b>                   | <b>65.495</b>     | <b>70.651</b>     | <b>5.156</b>                         |
| nicht berücksichtigt                            | 626               |                   |                                      |
| Gesamtbeschäftigte                              | 66.121            |                   |                                      |

Abbildung: Beschäftigtenprognose auf Basis der Unternehmenstypen (CIMA 2015)

## 4.2 FLÄCHENBEDARFSBERECHNUNG

Die Beschäftigtenprognose auf Ebene der Unternehmenstypen ist Ausgangspunkt für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für das Jahr 2030. Die Flächenreserve auf Einzelgrundstücken in bestehenden Gewerbegebieten beträgt rund 41 Hektar. Sie ist jedoch nur eingeschränkt mobilisierbar.

Da die gegenwärtige Flächeninanspruchnahme in ihrer Struktur nur teilweise dem angenommenen Bedarf bzw. den als relevant anzusehenden Standorttypologien entspricht, wird im Rahmen der Bedarfsprognose eine Umverteilung nach den oben genannten sechs Standorttypen vorgenommen.

Die Verteilung des Beschäftigtenzuwachses auf die Standorttypen sowie die Berücksichtigung der Flächenkennziffern für die einzelnen Unternehmenstypen führt zur Prognose des absoluten Flächenbedarfs im Jahr 2030.

Nach dieser Modellrechnung ist von einer Flächennachfrage von insgesamt 51,2 Hektar auszugehen. Auf die einzelnen Standorttypen verteilt sich diese Flächennachfrage wie folgt:

- Der Bedarf für Industrieflächen steigt um 2,1 Hektar,
- für ‚klassische Gewerbegebiete‘ und ‚Gewerbeparks‘ ist von einem zusätzlichen Flächenbedarf von 22,9 Hektar bis zum Jahr 2030 auszugehen,
- Urbane Standorte bzw. durch Büronutzung geprägte Standorte erreichen einen Bedarf von 11,2 Hektar bis zum Jahr 2030,
- für F&E-Standorte bzw. Hochschulstandorte resultiert ein Flächenbedarf von 6,4 Hektar,
- schließlich entfällt auf Logistikstandorte ein zusätzlicher Flächenbedarf von 8,6 Hektar.

|                                                 | Industriegebiet | "Klassische" Gewerbegebiete | Gewerbeparks/ | Logistikstandorte | "urbane" Standorte/Büronutzungen | Forschung und Entwicklung | Einzelhandelsstandorte | SUMME       |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------|
| Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä. | 0,9             | 1,9                         | 0,2           | 0,0               | 0,0                              | 0,0                       | 0,0                    | 3,0         |
| Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.      | 1,1             | 10,5                        | 1,8           | 0,0               | 0,7                              | 0,0                       | 0,0                    | 14,1        |
| Baugewerbe                                      | 0,1             | 0,9                         | 0,1           | 0,0               | 0,3                              | 0,0                       | 0,0                    | 1,4         |
| Logistik und Lagerhaltung                       | 0,0             | 1,0                         | 0,5           | 8,6               | 0,0                              | 0,0                       | 0,0                    | 10,1        |
| Forschung und Entwicklung                       | 0,0             | 0,8                         | 1,3           | 0,0               | 1,5                              | 4,4                       | 0,0                    | 8,0         |
| Wirtschaftsnahe Dienstleistungen                | 0,0             | 1,1                         | 1,6           | 0,0               | 5,7                              | 1,1                       | 0,0                    | 9,5         |
| Sonstige Dienstleistungen                       | 0,0             | 0,6                         | 0,6           | 0,0               | 3,0                              | 0,9                       | 0,0                    | 5,1         |
| Einzelhandel                                    | 0,0             | 0,0                         | 0,0           | 0,0               | 0,0                              | 0,0                       | 0,0                    | 0,0         |
| <b>SUMME in ha</b>                              | <b>2,1</b>      | <b>16,8</b>                 | <b>6,1</b>    | <b>8,6</b>        | <b>11,2</b>                      | <b>6,4</b>                | <b>0,0</b>             | <b>51,2</b> |
| <b>Anteile insgesamt in %</b>                   | <b>4%</b>       | <b>33%</b>                  | <b>12%</b>    | <b>17%</b>        | <b>22%</b>                       | <b>14%</b>                | <b>0%</b>              |             |

|                                     |                                                   |          |                                                    |          |                                            |          |                                          |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|----------|------------------------------------------|
| <b>absoluter Flächenbedarf 2030</b> | <b>Bedarf durch Wachstum bestehender Betriebe</b> | <b>+</b> | <b>Bedarf durch Neuansiedlungen/ Neugründungen</b> | <b>+</b> | <b>Bedarf durch innerörtl. Verlagerung</b> | <b>-</b> | <b>Flächenpotenzial aus Schließungen</b> |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|----------|------------------------------------------|

Abbildung: Flächenbedarfsprognose 2030 – obere Variante (CIMA 2015)

## 5. FLÄCHENAUSWEISUNG UND HANDLUNGSKONZEPT

Bei den aktuellen Gewerbe- und F&E-Flächenangeboten (vgl. Aktuelle Gewerbeflächen und ‚F&E‘ – Standorte in Göttingen) waren Reserve- und Potentialflächen von 54,4 Hektar identifiziert worden. 31,2 Hektar davon sind Reserveflächen, 23,2 Hektar Potentialflächen im Kontext bestehender Gewerbegebiete bzw. F&E-Standorte und Hochschulstandorte. Der Flächenbedarf bis 2030 wurde auf zusätzlich 51,2 (einschl. „urbane Standorte“) Hektar in der „Wachstumsvariante“ berechnet. Differenziert nach den einzelnen Standorttypen ergibt sich damit folgendes Bild:

In der Summe der Standortsegmente Industriegebiete, „klassische“ Gewerbegebiete und Gewerbeparks würde der prognostizierte zusätzliche Flächenbedarf von insgesamt 25 Hektar theoretisch durch die bestehenden Flächenpotenziale in der Größenordnung von 26,1 Hektar gedeckt. Das Flächenpotenzial für Logistikstandorte im Umfang von 13,8 Hektar deckt den prognostizierten Bedarf bis 2030 von 8,6 Hektar. In Bezug auf „Urbane Standorte“ mit höherem Arbeitskräftepotential in akademischen Dienstleistungsberufen resultiert ein Flächendefizit von 2,8 Hektar, im Segment der F&E- bzw. Hochschulstandorte ein Defizit von 1,3 Hektar.

### 5.1 FLÄCHENAUSWEISUNG

Die zukünftigen Gewerbeflächen liegen – bis auf die „urbanen Standorte“ - alle außerhalb des im bisherigen FNP dargestellten Siedlungsbereichs. Die neuen Gewerbeflächen sind überwiegend im Norden der Stadt angesiedelt. Teilweise stellen sie eine räumliche oder funktionale Ergänzung bestehender Gewerbegebiete dar. Nördlich der A7 wird der auf Göttinger Gebiet liegende Teilbereich des geplanten regionalen Güterverkehrszentrums dargestellt.



Abbildung: Gewerbeflächenkonzept

| Nr.                        | Bezeichnung            | Fläche ha   | Nutzungs-<br>Art |
|----------------------------|------------------------|-------------|------------------|
|                            |                        | 3           |                  |
| <b>GE-Gebiete</b>          |                        |             |                  |
| G01                        | Europaallee            | 6           | GE-Park          |
| G02                        | Sciencepark II         | 0,9         | GE-Park          |
| G03                        | Hermann-Kolbe-Str.     | 9,2         | GE-Park          |
| G04                        | Hans-Böckler-Str. West | 9,2         | GE-Park          |
| G05                        | Siekweg Süd            | 3,1         | GE               |
| G08                        | Nördlich A7 (GVZ IV)   | 10,8        | Logistik         |
| G09                        | Dragoneringer          |             | GE+GI            |
| <b>Summe</b>               |                        | <b>39,2</b> |                  |
| <b>Sonderstandorte F+U</b> |                        |             |                  |
| S01                        | Faßberg                | 2,3         | MPI              |
| S02                        | Uni-Nord               | 1,4         | Uni              |
| S03                        | nördl. OttoHahnStr     |             | Uni, F+U         |
| S04                        | Erw. HAWK              | 1,6         | HAWK             |
| S05                        | westl. KES Holtensen   |             | F+U              |
| <b>Summe</b>               |                        | <b>5,3</b>  |                  |
| <b>Urbane Standorte</b>    |                        |             |                  |
| U1                         | Kasseler LStr.         | 2,5         | Dienstl. F+U     |
| U2                         | Gothaer V.             | 3           | Dienstl. F+U     |
| U3                         | Hann.Str.              | 16,5        | Dienstl. F+U     |
| U4                         | Kreuzbergring          | 3,5         | Dienstl. F+U     |
| <b>Su.</b>                 |                        | <b>25,5</b> |                  |

Für die „urbanen Standorte“ sind 4 Bereiche in Abschnitten der Weender Landstraße, Kasseler Landstraße, Kreuzbergring und Geismarlandstraße vorgesehen. Da hier bestehende Siedlungsbereiche für die vorgesehene Nutzung entwickelt werden können, ist eine Flächenneuausweisung nicht erforderlich.

Die Darstellung zeigt neben den geplanten Flächenentwicklungen auch Flächen für das Baulandmanagement sowie Flächen, die aufgrund von Konfliktsituationen nicht weiterverfolgt werden sollen.

## 5.2 HANDLUNGSKONZEPT

Neben der Darstellung der Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan zeichnet sich die zukünftige Gewerbeflächenstrategie durch folgende Maßnahmen aus.

### Standortbezogene Maßnahmen:

- Erschlossene gewerbliche Reserveflächen (GE/GI) befinden sich schwerpunktmäßig im Gewerbegebiet Siekhöhe.
- Erschlossene gewerbliche Reserveflächen für technologieorientiertes Gewerbe (MI/GE) befinden sich im „Science-Park Göttingen“ (Grone) sowie im Bereich der Zie-  
tenterrassen (Geismar).
- Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe mit geringen Störgraden werden auf Konversi-  
onsflächen und in vorhandenen Gemengelagen nördlich des Lutterangers (Weende)  
sowie im Übergangsbereich zwischen Grone und der Weststadt entwickelt. Diesen Be-  
reichen kommt die Funktion einer Pufferzone zu, weil sie zwischen Wohn- und Gewer-  
begebieten liegen. Potenziale für eine urbane Mischung aus Wohnen und Arbeiten  
werden geprüft. Weitere Entwicklungsziele sind die Aufwertung öffentlicher Wegever-  
bindungen sowie die Anreicherung mit Grünstrukturen.
- Gewerbliche Reserveflächen: Mittel bis langfristige gewerbliche Flächenreserven be-  
finden sich in den Bereichen zwischen B 27 und östlicher Hermann-Kolbe-Straße so-  
wie zwischen Grone-Süd und Rosdorf („Siekanger“).
- Städtebaulicher Neuordnungsbereich entlang der Hauptzufahrtsstraßen: Leitziele für  
diese Bereiche sind die gestalterische Aufwertung sowie die Aktivierung als Standorte  
für kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe und damit ein Entgegenwirken des ab-  
schnittsweise eingesetzten Leerstands und Trading-Down-Prozesses. Die Maßnahmen  
werden durch städtebauliche Rahmenplanungen näher konkretisiert.
- Agglomerationsstandort für Büros und öffentliche Einrichtung: Der Bereich westlich des  
Bahnhofs, der zu den wichtigsten Standorten für Büro und öffentliche Einrichtungen  
zählt, wird gestärkt und weiter entwickelt.
- Wiederverwertung gewerblicher Bestandsfläche: Die wichtigsten gewerblichen „Recyc-  
lingflächen“ stellen die Flächen entlang der Industriestraße (Grone), der Bereich süd-  
lich der Friedrich-Ebert-Straße sowie die Flächen der ehemaligen Heeresbäckerei  
(nördlich des Hagenwegs) dar.
- Räumliche Entwicklungsspielräume für Wissenschaft und Forschung: Der „Nord-  
Campus“ und der Bereich „Universitätsklinikum“ verfügen über räumliche Entwick-  
lungsspielräume für forschungs- und technologieorientierte Unternehmen (Ausgrün-  
dungen). Für die gezielte Entwicklung der Potenzialflächen wird ein zentrales Ma-  
nagement eingerichtet.
- Entwicklungsgebiet für innerstädtische, gemischte Strukturen („Wohnen und Arbeiten“):  
Die Nordstadt verfügt über ein großes Entwicklungspotenzial als Standort für urbane,  
gemischte Nutzungsstrukturen. In diesem Sinne werden im Rahmen von Standortkon-  
versionen entbehrliche Nutzungen hochwertigen Nachnutzungen zugeführt.
- Sicherung und Weiterentwicklung als Standort für Kultur-, Kongress- und Tagungswirt-  
schaft: Die wichtigsten öffentlichen Standorte für Kultur-, Kongress- und Tagungswirt-  
schaft sind das Zentrale Hörsaalgebäude sowie die Stadthalle und die Lokhalle. Dane-

ben gibt es eine Reihe von privaten Angeboten wie „Freizeit In“, Sartorius College oder Kongress-Hotels.

**Bestandssicherung und -management:**

- Gewerbeflächenmanagement bedeutet für die Stadtentwicklung zunehmend Bestandsmanagement. Maßnahmen sind:
- Akquisition von Erweiterungspotenzialen
- Hilfe bei innerstädtischen Verlagerungsabsichten sowie Unterstützung bei Flächentausch
- Ausbau der Kontakte und der Vernetzungen zwischen ortsansässigen Unternehmen und Forschungseinrichtungen, Beratung im Bereich der Forschungsk Kooperationen
- Entwicklung integrierter Dienstleistungs- und Bürostandorte unter Ausnutzung vorhandener „Recycling-Standorte“ (z. B. Ausstattung mit Ruhezonen, Sporteinrichtungen und Betreuungseinrichtungen)
- Räumliche Arrondierung und gestalterische Aufwertung vorhandener Gewerbegebiete. Entwicklung von Gestaltungsrichtlinien in den einzelnen Teilräumen (z. B. Werbe- und Beschilderungskonzept), Beseitigung unzureichender Erschließungssituationen
- Beseitigung störender Immissionssituationen
- Da die Gewerbeflächenentwicklung neben der prognostizierbaren Entwicklung auch von Einzelentwicklungen gekennzeichnet ist, soll eine strategische Gewerbeflächenpolitik durch das Baulandmanagement verankert werden. Hierzu sollen Flächenüberhänge als „stille Reserve“ außerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplans geführt werden.