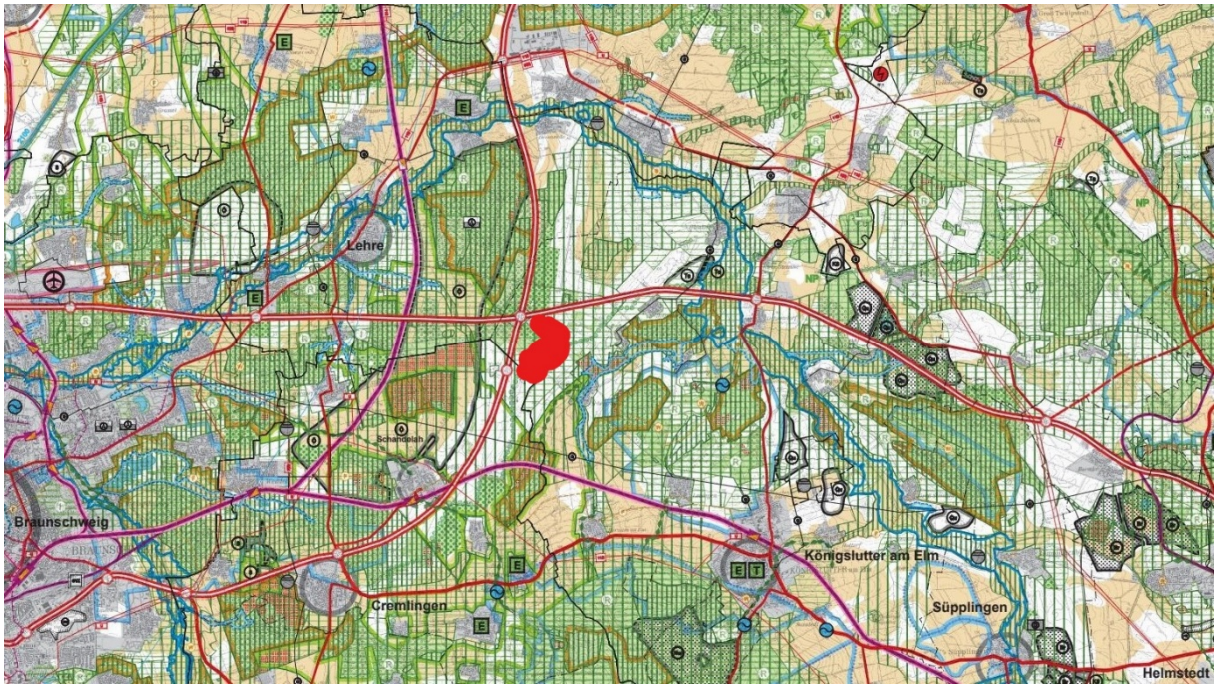
Information 2/2020
über die Planung eines Großgewerbegebietes bei Scheppau

Berichterstatter: Karl-Friedrich Weber

Die Presse hat in der vergangenen Woche über die Planungsabsichten der Großstädte Braunschweig und Wolfsburg sowie der Landkreise Helmstedt und Wolfenbüttel über das Vorhaben berichtet. Das geschieht nicht von ungefähr. Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm lässt ein derart landschaftszerstörendes Vorhaben nur durch ein aufwändiges sogenanntes Zielabweichungsverfahren zu. Es wird jedoch gegenwärtig insgesamt fortgeschrieben. Man wird das geplante Großgewerbegebiet erklärtermaßen raumordnerisch in der Fortschreibung festsetzen. Das würde dann mit einem Beschluss der politischen Gremien der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Großraum Braunschweig erfolgen. Die beschließenden Politiker kommen aus den Städten und Landkreisen des Großraumes Braunschweig. Damit wäre dann der Pflock gesetzt. Soweit darf es nicht kommen.
Die nachstehende Beschlussvorlage V 2020/1610 ist bezeichnend für die gestufte Vorgehensweise. Die Beschreibung des Sachverhaltes erfolgt in einer routinierten Planungsdialektik, die beim oberflächigen Lesen eingängig und schlüssig klingt. Erst bei kritischer Textanalyse entstehen die Fragen, die nicht beantwortet werden. Es ist im Kern ein erfolgreiches Täuschungsprocedere, dass immer wieder zu scheinlogischen Fehlentscheidungen führt, deren fatale Folgewirkungen erst dann erkannt werden, wenn es zu spät ist oder die behaupteten Erfolgsziele nicht erreicht worden sind. Viele regionale Projekte sind so gescheitert und haben dauerhaften Schaden für Natur und Erholungsraum bewirkt.
Zu den raumordnerischen Eingriffen in die Landschaft wird nichts gesagt. Für Politiker, die einer derartigen Beschlussvorlage zustimmen sollen, bleibt das abstrakt, weil sie die örtliche Situation nicht oder nur oberflächlich kennen.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig mit der Lage des geplanten Großgewerbegebietes (rot)

Beschlussvorlage der Stadt Wolfsburg:

Stadt Wolfsburg
Der Oberbürgermeister
Vorlage V 2020/1610
öffentlich
Interkommunales Gewerbegebiet A2/A39 -
Beauftragung einer Machbarkeitsstudie in Kooperation
mit der Stadt Braunschweig und den Landkreisen
Helmstedt und Wolfenbüttel

Beratungsfolge
Datum Gremium Zuständigkeit
08.12.2020 Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtmarketing
und Strategische Planung (Strategieausschuss) Vorberatung
10.12.2020 Ausschuss für Finanzen, Controlling und
Haushaltskonsolidierung Vorberatung
15.12.2020 Verwaltungsausschuss Vorberatung
16.12.2020 Rat der Stadt Wolfsburg Entscheidung

Beschlussvorschlag
1. Auf Grundlage des Konzeptes regionalbedeutsamer Gewerbestandorte (KOREK), ID: 45 Interkommunales Gewerbegebiet Autobahnkreuz Wolfsburg/Königslutter am Elm (A2/A39), beauftragt die Stadt Wolfsburg gemeinsam mit ihren Kooperationspartnern eine Machbarkeitsstudie mit dem Ziel, die Potentiale einer gewerblichen Entwicklung im Suchraum zu prüfen.

2. Die Stadt Wolfsburg beschließt dafür eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Braunschweig und den Landkreisen Helmstedt und Wolfenbüttel.

3. Die Stadt Wolfsburg beteiligt sich an der Machbarkeitsstudie inkl. zentraler Fachgutachten zu einem Viertel an den Gesamtkosten (200.000 Euro).

4. Die in 2021 erforderlichen ergebniswirksamen Haushaltsmittel i. H. v. 50.000 Euro sind im Rahmen der einseitigen Deckungsfähigkeit auf der neuen Maßnahme "Interkomm. Gewerbegebiet A2/A39 | SV Machbarkeitsstudie" bereitzustellen. Die Einzelheiten sind der Anlage (Mittelbereitstellung) zu entnehmen.

Begründung
Ausgangslage
Die Städte Braunschweig und Wolfsburg sind prägender Teil der wichtigsten Industrie- und Forschungsregion Niedersachsens. Internationale Konzerne und renommierte Forschungseinrichtungen verschiedenster Fachgebiete sind hier ebenso ansässig wie ein breit gefächerter Mittelstand. Der bemerkenswerte Mix aus Gewerbe- und Industriestätten sowie wissenschaftlichen Einrichtungen schafft die Grundlage dafür, dass sich hier Wirtschaft und Wissenschaft perfekt ergänzen. Es sind tragfähige Strukturen und ein Klima für Kooperationen entstanden, die Innovationen begünstigen. Die wirtschaftliche Stärke und Innovationskraft der Region in Verbindung mit der hervorragenden Lage mitten in Europa

machen die Region zu einem attraktiven Standort.

Der durch die Braunkohlewirtschaft geprägte Landkreis Helmstedt wird in seinem Kerngebiet von dieser positiven wirtschaftlichen Entwicklung bislang nicht erfasst. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt liegt die Wirtschaftskraft bereits heute bei nur noch knapp 50% des Bundesdurchschnitts. Die Gewerbesteuereinnahmen sind sogar auf nur noch 35% des Bundesdurchschnittes gesunken. Für das letzte Braunkohlekraftwerk am Standort Buschhaus endet die Sicherheitsbereitschaft im Jahr 2020. Durch dieses endgültige Aus der Braunkohleförderung und -verstromung verschärft sich die schwierige wirtschaftliche Lage zusätzlich.
Um den dringend notwendigen wirtschaftlichen Strukturwandel erfolgreich zu gestalten, hat der Landkreis Helmstedt zukunftsorientierte Projekte für Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung entwickelt. Sowohl die sogenannte Kohlekommission als auch das Strukturstärkungsgesetz des Bundes gehen von einer Eignung und grundsätzlichen Förderfähigkeit dieser Projekte aus. Ein zentrales Projekt für diesen Strukturwandel ist die Errichtung eines modellhaften Gewerbegebietes am Autobahnkreuz Wolfsburg/Königslutter am Elm (A2/A39) im nordwestlichen Teil des Landkreises Helmstedt zwischen den beiden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Je nach Zuschnitt des Gewerbegebietes kann auch eine Fläche auf dem nordöstlichen Gebiet der Gemeinde Cremlingen im Landkreis Wolfenbüttel erfasst sein.

Hoher Bedarf an attraktiven Wirtschaftsflächen
Eine positive wirtschaftliche Entwicklung ist eng verbunden mit einer aktiven kommunalen Ansiedlungspolitik. Nur durch die Ansiedlung von Unternehmen bzw. deren Verlagerung zum Zwecke der Vergrößerung kann das Arbeitsplatzangebot erhalten und ausgebaut werden. Arbeitsplätze werden gesichert oder neu geschaffen, wertvolle Fachkräfte nachhaltig an die Region gebunden, Gewerbesteuern eingenommen und lokale bzw. regionale Wertschöpfung generiert. Damit stellt die wirtschaftliche Entwicklung vor allem auch eine Wohlstandssicherung dar. Mit Blick auf den überregionalen Standortwettbewerb müssen Kommunen attraktive Rahmenbedingungen schaffen, um die Ansiedlung neuer Unternehmen zu fördern und den Wegzug von Bestandsunternehmen zu verhindern. Die Bereitstellung attraktiver Flächen ist hierfür von entscheidender Bedeutung. Dies gilt in besonderer Weise auch für den auf die Neuansiedlung von Unternehmen dringend angewiesenen Landkreis Helmstedt.

Die Städte Braunschweig und Wolfsburg haben demgegenüber bereits jetzt ein Defizit an geeigneten Gewerbeflächen. Der prognostizierte, kumulierte Flächenbedarf bis zum Jahr 2035, in diesen beiden Städten liegt nach dem vom Regionalverband Großraum Braunschweig aufgestellten Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte (KOREG) zwischen 316 und 370 Hektar.
Im Landkreis Helmstedt ist an der A2-Abfahrt „Rennau“ das Gewerbegebiet „Barmke“ gemeinsam mit der Stadt Helmstedt entwickelt worden. Auf der Gesamtfläche von ca. 35 Hektar (netto) sind derzeit noch rund 10 Hektar frei verfügbar. Es wird aber aufgrund der Entfernung weniger den beiden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg als vielmehr dem strukturschwachen Kern des Landkreises Helmstedt eine wirtschaftliche Entwicklungschance bieten.
Die Stadt Wolfsburg und die Stadt Königslutter am Elm beabsichtigen, ein Gewerbegebiet im Bereich Ochsendorf-Neindorf an der A2 zu entwickeln. Aktuell ist die Änderung des Flächennutzungsplanes auf Königslutteraner Seite in der Beratung.

Die Betroffenheit der Landwirtschaft ist ein erheblicher Belang, der bei den Planungen zu berücksichtigen ist und Auswirkungen auf die Größe des Gebietes haben wird.
Das ca. 50 Hektar große, hochwertige Industriegebiet rund um das Kraftwerk Buschhaus soll nach Beendigung der Kaltreserve und Abriss des Kraftwerks schrittweise zu einem Industriepark Buschhaus entwickelt werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Helmstedter Revier GmbH und damit über gestaffelte Eigentumsverhältnisse im Eigentum eines Unternehmens mit Sitz in Prag.

Interkommunale Zusammenarbeit als Zukunftschance
Der interkommunale Kooperationsansatz zur Ausweisung eines gemeinsamen Gewerbegebietes stellt die bedarfsgerechte Entwicklung der benötigten Gewerbeflächen über kommunale Grenzen hinweg sicher, stärkt die beiden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg, unterstützt den Strukturwandel in den Landkreisen Helmstedt und Wolfenbüttel und fördert den Regionsgedanken. Die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit aller beteiligten Kommunen, wie die der Region, würde nachhaltig gestärkt.
Vor dem Hintergrund des regionalen Wettbewerbs und der wachsenden Konkurrenz der Flächennutzungen sind interkommunale Kooperationen ein wichtiger Ansatz, um eine ressourceneffiziente Entwicklung von Wirtschaftsstandorten zu betreiben. Durch eine gemeinschaftliche Ausarbeitung und Realisierung von Vorhaben können Kosten geteilt und Synergien genutzt werden. Außerdem bieten die diversen Vorteile des Standortes sowie die der beteiligten Kommunen ausgezeichnete Möglichkeiten, das Gebiet ideal zu vermarkten.
Vor dem Hintergrund einer solchen langfristig ausgerichteten Entwicklungs- und Vermarktungsstrategie ist es notwendig, ein Gebiet mit einer ausreichenden Größe zu entwickeln, um durch flexible Grundstückszuschnitte auf die wirtschaftliche Transformation und sich daraus ergebende neue Anforderungen reagieren zu können. Durch die hohe Dynamik der Digitalisierung ist davon auszugehen, dass sich neue Wirtschaftszweige entwickeln bzw. sich bestehende Branchen zum Teil maßgeblich verändern werden. Gerade der Wandel, der in unserer Region so wichtigen Mobilitätsbranche wird in den nächsten Jahren durch neue Arbeitszweige und Fertigungsprozesse völlig neue Anforderungen an Flächen und Grundstücke nach sich ziehen. Daher ist es erforderlich, qualitativ und quantitativ möglichst flexible Flächen zu entwickeln, um diese den spezifischen neuen Anforderungen entsprechend anbieten zu können.

Potentiale des beabsichtigten Gewerbegebietes
• Das potenzielle Gewerbegebiet liegt zwischen den beiden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie Mittelzentrum Helmstedt im Landkreis Helmstedt

Mögliche Flächen stehen insbesondere südlich der A2 zur Verfügung und würden damit über einen idealen Autobahnanschluss verfügen.

Aufgrund der Lage und Größe sollten flexible Flächenzuschnitte realisierbar sein, was einen Standortvorteil darstellen würde.

• Ein Gewerbegebiet südlich der A2 ließe sich über die L633 als Zubringer zur A39-Anschlussstelle Scheppau anbinden.

• Der Flughafen Braunschweig ist über die A2 innerhalb von 10 Minuten erreichbar, der Hafen Braunschweig innerhalb von 20 Minuten.

• Das Gebiet befindet sich inmitten des industriellen Herzens Niedersachsens und ist Teil der forschungsintensivsten Region Europas.

• Zudem befindet es sich mit seiner Lage an der A2 unmittelbar an der Logistik-Achse Berlin-Hamburg-Ruhrgebiet.

• In der Autobahnanbindung und den vermutlich realisierbaren 24/7-Flächen besteht ein Standortvorteil, da es in der Region kaum Flächen mit dieser Qualität (24/7-Nutzbarkeit) gibt.

• Aufgrund der Lage dürfte der Standort insbesondere für größere Betriebe aus dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie für Logistikunternehmen interessant sein.

• Für die beteiligten Kommunen könnte im Falle einer Realisierung und gemeinschaftlichen Strategieentwicklung auch die Möglichkeit interessant sein, Branchenschwerpunkte regional zu clustern.

• Die Bereiche der Landkreise Wolfenbüttel und Helmstedt bieten sich im besonderen Maß als Standort für nachhaltige grüne Technologie an.

• Als zentral gelegener Logistik-Hotspot könnte der Standort hierbei als Ausgangspunkt für regionale Lieferbeziehungen fungieren und Logistikbeziehungen in der Region neu sortieren.

• Vor dem Hintergrund der Lage in einer der attraktivsten und stärksten Wirtschaftsregionen Norddeutschlands ist davon auszugehen, dass sich der Standort grundsätzlich gut vermarkten lassen wird.

• Notwendige Voraussetzung hierfür dürfte allerdings eine deutliche Verbesserung der Anbindung an das regionale ÖPNV-Netz – und damit die Gewährleistung der Erreichbarkeit des potenziellen Gebiets für Fach-/Arbeitskräfte – sein.

• Eine angemessene, den Belangen der Einwohner Rechnung tragende Entfernung zu den angrenzenden Wohngebieten Wohld, Scheppau und Rotenkamp und ergänzende Schutzmaßnahmen müssen im Rahmen der Planungen berücksichtigt werden.

• Der Standort profitiert von seinem regionalen Umfeld mit vorhandenen Hochschul- und Forschungseinrichtungen. Auch die Nähe zu wichtigen Mobilitätshubs (Hafen, Bahnhof, Flughafen) bieten ausgezeichnete Möglichkeiten, das Gebiet im Rahmen eines gemeinsamen Standortmarketings zu vermarkten.

• Zudem verbessert die interkommunale Kooperation den Zugang zu möglichen Landes- bzw. EU-Fördermitteln und zu den Fördermitteln des Strukturstärkungsgesetzes zugunsten des Landkreises Helmstedt.

Raumordnerische Bedeutung des interkommunalen Gewerbegebietes Kreuz A2 / A39
Im Rahmen der Untersuchungen zum KOREG des Regionalverbandes Großraum Braunschweig wurden sämtliche Potenzialflächen für regional und überregionale

bedeutsame Gewerbestandorte für eine erste Eignungsbeurteilung nach einem definierten Kriterienkatalog bewertet. Dabei wurden die für geeignet befundenen Flächen durch Flächensteckbriefe im KOREG dargestellt. Der Flächensteckbrief für das Interkommunale Gewerbegebiet Kreuz A2 / A39 ist als Anlage 1 beigefügt.

Zur weiteren planungsrechtlichen Entwicklung und Sicherung dieser Flächen sollen diese im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Regionalverbandes Großraum Braunschweig als Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe durch ein neues Planzeichen gesichert werden.

Weiteres Vorgehen

Wenn die Verwaltung der Städte Braunschweig und Wolfsburg, des Landkreises Helmstedt und des Landkreises Wolfenbüttel den politischen Auftrag erhalten, eine Prüfung des Vorhabens „Interkommunales Gewerbegebiet A2/A39“ vorzunehmen, wird eine Arbeitsgruppe der beteiligten Verwaltungen eingerichtet, die das Vorgehen und gegebenenfalls die Umsetzung detailliert plant und begleitet. Die politischen Gremien werden über den Fortgang unterrichtet.

Für die erste Planungsphase wird ein Budget in Höhe von 200.000 € (Aufteilung: 50.000 € Landkreis Helmstedt, 50.000 € Landkreis Wolfenbüttel, 50.000 € Stadt Braunschweig, 50.000€ Stadt Wolfsburg) für das Jahr 2021 eingeplant. Die sich daran anschließende Aufteilung der Kosten und Erlöse ist noch abzustimmen.

Zentrales Ziel der ersten Arbeiten wird die Vorbereitung der Ausschreibung einer Machbarkeitsstudie sein.

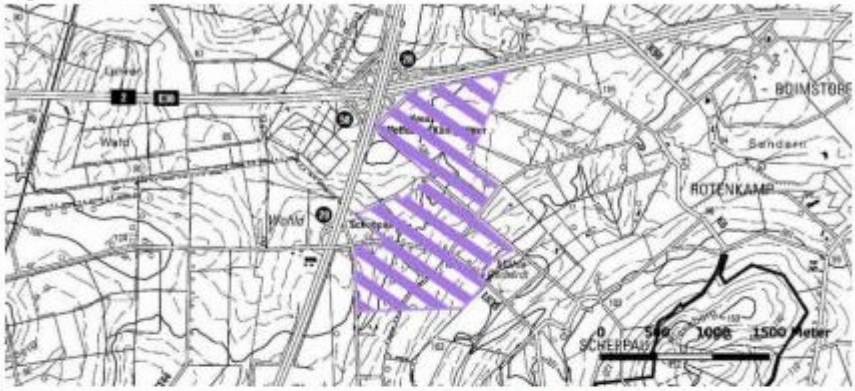
Die gemeinsame Arbeitsgruppe wird u.a. folgende Aufgabenstellungen bearbeiten:

- **Festlegung der Planungsziele, Klärungsbedarfe und der Vorgehensweise (Meilensteinplanung)**
- **Ermittlung der tatsächlichen Flächengröße des potenziellen Gewerbegebietes**
- **Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes**
- **Aufstellung eines organisatorischen Modells für die Planungsphase (Steuerungskreis, Öffentlichkeitsarbeit, Vergabeleistungen usw.)**
- **Erarbeitung eines Kooperationsvertrages und Aushandlung eines Interessenausgleichs zwischen den Kommunen**
- **Ermittlung der Investitionsvolumens und Erlöspotenzials**
- **Identifizierung und Beauftragung notwendiger Gutachten (zur Abschätzung von Machbarkeit, Chancen und Risiken sowie weiterer notwendiger Gutachten)**
- **Entwicklung einer grünen Infrastruktur zur Einbindung des Standortes in ein regionales Biotopverbundnetz. (Anmerkung: Das ist alles an Vorinformationen zum Landschaftspotenzial)**
- **Sondierung von Fördermöglichkeiten**

Im Falle eines positiven Ergebnisses wird den Gremien der beteiligten Kommunen die Machbarkeitsstudie zur Entscheidung vorgelegt und weitere Verfahrensschritte konkretisiert.

ID: 45 **Name: Interkommunales Gewerbegebiet Kreuz A2 / A39**

Lageübersicht



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