

Betreff:**Interkommunales Gewerbe-/Industriegebiet Stiddien-Beddingen der Städte Braunschweig und Salzgitter
Grundsatzbeschluss**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 01.04.2016
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 222 Timmerlah-Geitelde-Stiddien (Vorberatung)	07.04.2016	Ö
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	08.04.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.04.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	26.04.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	03.05.2016	Ö

Beschluss:

„Die Verwaltung wird beauftragt, für das in der Anlage dargestellte Gebiet zusammen mit der Verwaltung der Stadt Salzgitter die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- bzw. Industriegebietes zu prüfen.“

Als erster Schritt der Planung ist durch die Verwaltungen eine Machbarkeitsuntersuchung mit Planungsalternativen inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu erarbeiten, die den Räten der beiden Städte jeweils zur Entscheidung vorzulegen ist.“

Sachverhalt:Ausgangslage

Der Bereich nördlich der A 39 an der Stadtgrenze zwischen Braunschweig und Salzgitter stellt die nahezu einzige räumliche Möglichkeit dar, im dicht besiedelten Oberzentrum Braunschweig, neue Industrieflächen zu schaffen, da zwischen der nächsten Wohnbebauung und einem Industriegebiet aus Immissionsschutzgründen größere Abstände einzuhalten sind. Auch in der Stadt Salzgitter gibt es neben dem Bereich Watenstedt nur wenige Räume, wo neue Industrieflächen in größerem Umfang entstehen könnten. Diese bislang nicht bebauten und nicht beplanten Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 300 ha stellen das größte Flächenpotenzial für gewerbliche/industrielle Nutzung in Braunschweig und in Salzgitter dar. Hiervon entfallen ca. 176 ha auf das Gebiet der Stadt Salzgitter und ca. 124 ha auf das Gebiet der Stadt Braunschweig. Stadtstrukturell würde dieses Vorhaben die vorhandene gewerblich-industrielle Siedlungsachse östlich des Stichkanals Salzgitter sinnvoll nach Norden ergänzen.

Im Dezember 2015 haben die Oberbürgermeister der Städte Salzgitter und Braunschweig ihr gemeinsames Interesse an der Entwicklung dieses interkommunalen Gewerbe- bzw. Industriegebietes bekundet und verabredet, dass eine gemeinsame Vorlage in die jeweiligen politischen Gremien eingebracht wird, mit dem Ziel, die Machbarkeit für die Umsetzung eines interkommunalen Gewerbe/Industriegebietes Braunschweig-Salzgitter zu prüfen.

Planungsrecht

Im Regionalplan sind die Flächen als Gewerbe- und Industrieflächen dargestellt.

Die Flächennutzungspläne der Städte Salzgitter und Braunschweig stellen im Bereich Stidien-Beddingen nördlich der Anschlussstelle SZ-Thiede der A 39 gewerbliche Bauflächen dar. Bebauungspläne existieren nicht.

Der Rat der Stadt Braunschweig hatte 2005 eine Vorkaufssatzung für den Braunschweiger Teil des potenziellen GE/GI-Gebietes beschlossen mit dem Ziel, den Eigentumsanteil der Stadt zu erhöhen.

Nachfrage und liegenschaftliche Situation

Derzeit verfügt die Stadt Braunschweig über wenig freie Industrieflächen bei stetiger Nachfrage. In Salzgitter besteht eine große Nachfrage nach weiteren Industrieflächen, insbesondere solchen, die einen 24-Stunden-Betrieb zulassen. Die Grundstücksgesellschaft der Stadt Braunschweig verfügt über beträchtliches Grundeigentum im Hoheitsgebiet der Stadt Braunschweig. Auf dem Gebiet der Stadt Salzgitter ist ein großer Teil der Flächen im städtischen Besitz. Grunderwerb müsste für die weiteren Flächen erfolgen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist mit der A 39, dem Verschiebebahnhof Beddingen, dem Hafen Beddingen sowie dem Güterverkehrszentrum Salzgitter nahezu ideal. Die Fläche ist allerdings nur über das Stadtgebiet von Salzgitter verkehrlich sinnvoll zu erschließen (Anbindung an die A 39). Die Erschließung des Braunschweiger Flächenteils ist dagegen für sich wirtschaftlich nicht zu bewerkstelligen.

Planerische Ersteinschätzung

Die enormen Flächenreserven dieses potenziellen Baugebietes bieten große Chancen, eine breite Nutzungspalette gewerblicher und industrieller Nutzungen zu ermöglichen. Die verkehrliche Anbindungen sowie die liegenschaftlichen Voraussetzungen sind gut. Bei entsprechender Berücksichtigung empfindlicher Bereiche besteht die Chance, naturschutzfachliche Belange wenig zu beeinträchtigen.

Vorteile einer interkommunalen Zusammenarbeit

Generell ist eine abgestimmte Vorgehensweise zur Entwicklung eines gemeinsamen statt zweier unabhängiger Gewerbegebiete vorzuziehen. So können Reibungsverluste sowie Flächenkonkurrenzen begrenzt werden. Gemeinsam lassen sich in der Planungsphase besser und kostengünstiger Gutachten bzw. die Gesamtplanung vergeben sowie eine sinnvollere Gesamtordnung der baulichen und sonstigen Nutzungen realisieren. In Anbetracht der Größenordnung des Gebietes wird es konzeptionell sinnvoll sein, unterschiedliche Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen verschiedener Größenordnungen und Branchenzugehörigkeit festzulegen.

Auch in der Realisierungsphase lassen sich Vorteile generieren, sei es beim gemeinsamen Marketing, der verkehrlichen Erschließung, bei der Steuerung der Ansiedlung von Betrieben nach Branchenzugehörigkeit (Clusterung) und bei der Einrichtung notwendiger Infrastrukturen, die sich in einem großen Gebiet besser finanziell tragen.

Weiteres Vorgehen

Erhalten die beiden Verwaltungen den politischen Auftrag, die Planung aufzunehmen, wird vorgeschlagen, eine gemeinsame Arbeitsgruppe mit Mitgliedern beider Verwaltungen zu gründen. Aufgabe dieser AG ist es, eine Machbarkeitsstudie für dieses Gebiet vorzulegen mit mindestens folgenden Inhalten:

- Beschreibung der Planungsziele
- Namensfindung und Kommunikation

- Analyse der standörtlichen Rahmenbedingungen und Konkurrenzflächen im näheren und weiteren Umfeld sowie der Nachfragerrends und zielgruppenspezifischen Ansiedlungspotenziale
- Festlegung der Geltungsbereiche für das interkommunale Gewerbe-/Industriegebiet
- Identifizierung notwendiger Gutachten und Planungsumfänge und der daraus resultierenden Kosten
- Organisatorisches Modell für die Planungsphase (Arbeitsgruppe, Lenkungsgruppe, Vergabe von Gutachten, Erstellung von Berichten, Pressemitteilungen, Öffentlichkeitsarbeit, Aufteilung der Planungskosten)
- Bewertung von Planungsalternativen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Zeitplanung und Kostenplanung gem. Phasenmodell; Phase I: Machbarkeit und Planreife, II: Ankauf der Grundstücke, III: Erschließung, IV: Vermarktung und Verkauf.
- Prüfung von Möglichkeiten zur interkommunalen Kooperation und Vermarktung

Leuer

Anlage

Lageplan

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Stiddien-Beddingen

