

*Betreff:***Machbarkeitsstudie Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig-Salzgitter***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

18.05.2018

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 222 Timmerlah-Geitelde-Stiddien (Anhörung)	29.05.2018	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 223 Broitzem (Anhörung)	29.05.2018	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 224 Rünigen (Anhörung)	29.05.2018	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.05.2018	Ö
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	01.06.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.06.2018	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.06.2018	Ö

Beschluss:

„Die Machbarkeitsstudie zum Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig-Salzgitter wird zur Kenntnis genommen. Variante 4 wird nicht weiterverfolgt. Bevor ein Grundsatzbeschluss zur Weiterverfolgung der aufgezeigten Varianten 1 und 2 getroffen wird, wird die Verwaltung beauftragt, folgende Sachverhalte zu klären:

- Der Regionalverband Großraum Braunschweig hebt im Einvernehmen mit dem Land Niedersachsen das Vorranggebiet Kiesabbau auf.
- Das Land Niedersachsen erklärt sich verbindlich bereit, eine 40-prozentige Landesförderung zu den Gesamtkosten der wirtschaftsnahen Infrastruktur (ausgenommen nachfolgende Anschlussstelle A 39) zu ermöglichen.
- Das Land Niedersachsen und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stimmen dem Bau einer zweiten Anschlussstelle der A 39 zur K 16 zu und sichern eine 60-prozentige Förderung zu.
- Maßnahmen zur Lenkung des Lkw-Verkehrs, insbesondere im Stadtgebiet Salzgitter, werden mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und dem Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung abgestimmt mit dem Ziel, die Lkw-Verkehrsbelastung in den betroffenen Ortschaften deutlich zu minimieren oder sogar ganz auszuschließen, und im Rahmen der Realisierung umgesetzt.
- Eine Mobilitätsstudie mit Maßnahmen für den ÖPNV, den Radverkehr und zur Förderung von Mitfahrern in Pkw wird erarbeitet, um den ambitionierten Anteil von 25 % am Verkehrsaufkommen im Umweltverbund zu erreichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Stadt Salzgitter, die offenen Fragen zu klären und über den Fortgang der Gespräche mit den beteiligten Ministerien und Behörden zu berichten. Bis Ende September 2019 werden belastbare Ergebnisse, insbesondere zu den erforderlichen Landesförderungen erwartet.

Für die weitere gutachterliche Klärung der genannten Sachverhalte werden der Verwaltung

weitere Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt."

Sachverhalt:

Im Mai 2016 beauftragten die Räte der Städte Braunschweig und Salzgitter die Verwaltungen, eine Machbarkeitsstudie zu den planerischen und wirtschaftlichen Aspekten dieses potenziellen Gewerbe- und Industriegebietes zu erarbeiten und den Räten zur Entscheidung wieder vorzulegen. Die Verwaltungen haben zu den wesentlichen fachlichen Aspekten gutachterliche Expertise eingeholt und die Ergebnisse in einer Machbarkeitsstudie zusammenfassend dargestellt. Die Ergebnisse und die Gutachten sind für jedermann auf der Internetseite „www.braunschweig-salzgitter.de“ einsehbar. Am 4. Mai 2018 wurde die Machbarkeitsstudie den Ratsvertretern, den Ortsbürgermeistern, deren Stellvertretungen und den Fraktionsvorsitzenden sowie am 7. Mai 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert.

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass ein Gewerbe- und Industriegebiet grundsätzlich umsetzbar ist und weist den Bedarf für zusätzliche Flächen, insbesondere mit der Widmung Industriegebiet und der Nutzung im 24-Stunden-Betrieb, nach. Die aufgezeigten Herausforderungen und Konfliktfelder stellen sich nicht als unüberwindbare Hemmnisse dar. Die Ergebnisse im Detail können der Machbarkeitsstudie entnommen werden.

Aufgabe der Verwaltungen wird es sein, für die im Beschlusstext aufgeworfenen Sachverhalte Lösungen bis Ende 2019 zu erarbeiten. Erst wenn die Ergebnisse vorliegen, soll über die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Realisierung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Braunschweig-Salzgitter verbindlich entschieden werden.

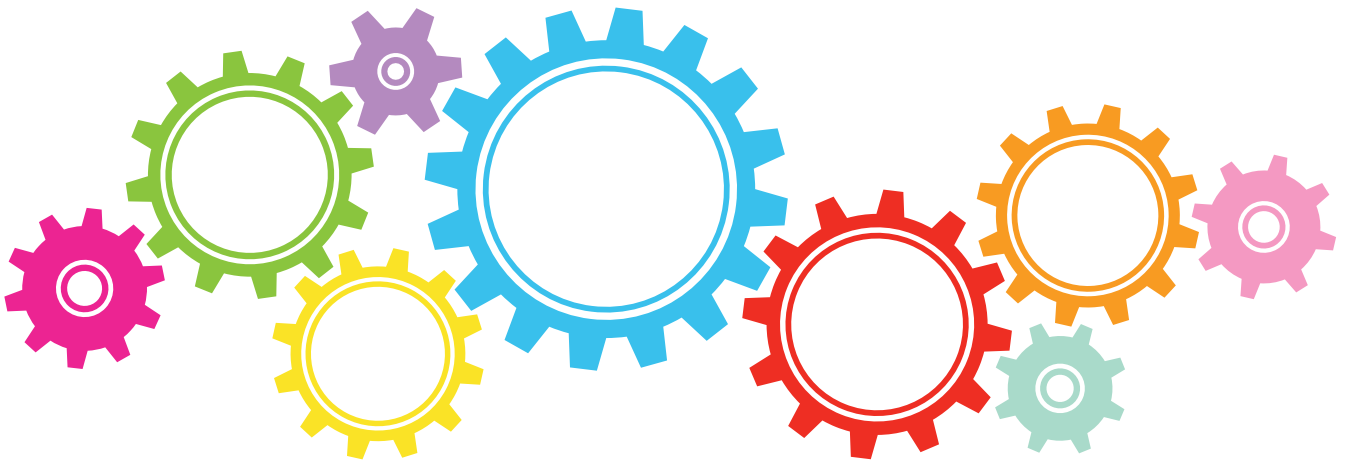
Für die genannten Aufgaben werden nach erster Einschätzung Gutachten und Planungsleistungen zu vergeben sein. Eine erste überschlägige Kostenabschätzung beziffert die Leistungen auf rund 300.000 Euro. Nach erfolgtem Ratsbeschluss würden Angebote eingeholt und der Rat in einem gesonderten Gremienlauf zur Freigabe außerplanmäßiger Ausgaben beteiligt. Die bisher praktizierte Kostenbeteiligung im Verhältnis 1/3 der Stadt Salzgitter und 2/3 der Stadt Braunschweig wird beibehalten.

Leuer

Anlage/n:

Machbarkeitsstudie Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig-Salzgitter, Mai 2018

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig-Salzgitter



Machbarkeitsstudie

Impressum

Herausgeber:

Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz,
Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

Stadt Salzgitter, Fachbereich Strategische Planung und Kommunikation,
Joachim-Campe-Straße 6–8, 38226 Salzgitter

Bearbeitung und Redaktion:

Planung und Ausblick: Stadtverwaltungen Braunschweig und Salzgitter
Realisierung: ExperConsult

Mai 2018



Machbarkeitsstudie

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet
Braunschweig-Salzgitter

FOTO: STADT BRAUNSCHWEIG – DANIELA NIELSEN



FOTO: STADT BRAUNSCHWEIG – GEORG DIRKS



Planung

1	Zusammenfassung der Ergebnisse.	8
2	Ein Gewerbe- und Industriegebiet für die Region Braunschweig-Wolfsburg-Salzgitter	10
3	Auftrag.	14
4	Untersuchungsraum	17
	● Verkehrliche Erschließung ● Bauliche Nutzung ● Überregionale Energieversorgungsleitungen ● Vorranggebiet Kiesabbau ● Boden ● Fauna und Flora ● Klima	
5	Konzept	22
	● Städtebauliches Konzept ● Bauliche Nutzungen ● Verkehr ● Entwässerung ● Immissionen ● Überregionale Energieversorgung ● Verlegung Vorranggebiet Kiesabbau ● Freiraumentwicklung ● Umwelt- und Artenschutz	
6	Umsetzung.	32
	● Ausschluss nukleartechnischer Betriebe ● Öffentlich-rechtliche Möglichkeiten ● Zivilrechtliche Möglichkeiten ● Flächensicherung und Bodenordnung	



Realisierung

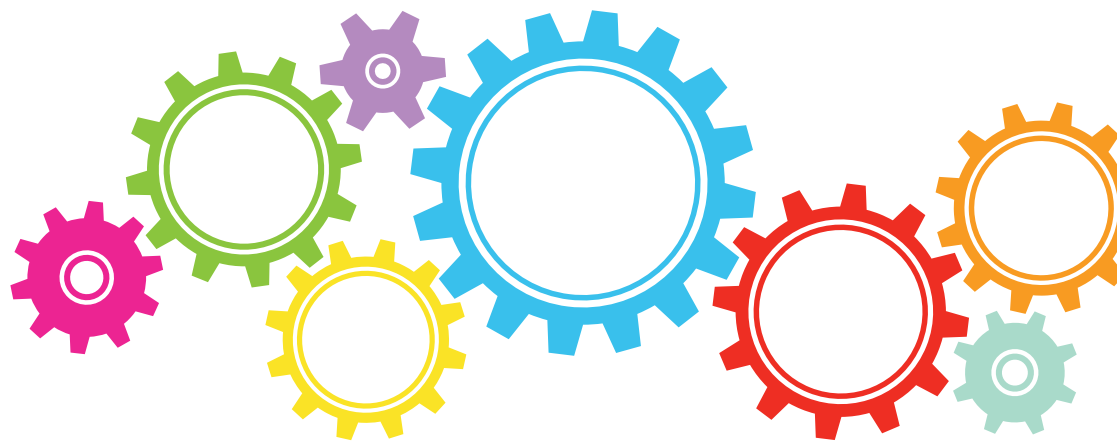
7	Ergebniszusammenfassung der wirtschaftlichen Machbarkeitsüberprüfung	38
	● Gewerbeflächenentwicklung: IST-Zustand	
	● Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung: Bedarfsprognose	
	● Wirtschaftsstruktur in Braunschweig und Salzgitter	
	● Fazit zur Zielgruppenanalyse und Positionierung	
8	Wirtschaftlichkeitsberechnung	49
	● Gesamtfazit zur wirtschaftlichen Machbarkeit	

Ausblick

● Einleitung von Planverfahren	55
● Fazit der Oberbürgermeister und weiteres Vorgehen	55

Anhang

.	57
-----------	----



Planung

1 Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie der Städte Braunschweig und Salzgitter wird die Umsetzbarkeit eines gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebietes geprüft. Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass ein Gewerbe- und Industriegebiet grundsätzlich umsetzbar ist und weist den Bedarf für zusätzliche Flächen, insbesondere mit der Widmung Industriegebiet und der Nutzung im 24-Stunden-Betrieb, nach. Die aufgezeigten Herausforderungen und Konfliktfelder stellen sich nicht als Hemmnisse dar, die Erarbeitung entsprechender Lösungen wird Aufgabe der Verwaltungen im weiteren Verfahren sein. Die Oberbürgermeister der Städte werben dafür, im nächsten Schritt die Lösungen und Fördermöglichkeiten zu konkretisieren. Erst wenn die Ergebnisse vorliegen, soll über die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Realisierung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Braunschweig-Salzgitter verbindlich entschieden werden.

Diese Machbarkeitsstudie zeigt, dass es in unserer Region keine vergleichbar große Fläche mit ähnlich guter Eignung gibt. Die zentrale Lage in Europa ist hervorragend. Die Möglichkeit flexibler Grundstückszuschnitte mit trimodaler Anbindung, also an die Binnenschifffahrt, die Eisenbahn und das überregionale Autobahnnetz, ist ein großer Standortvorteil.

Es ist sinnvoll, Industrie- und Gewerbebetriebe in der Wirtschaftsregion anzusiedeln bzw. zu halten. Viele kleine Standorte in der Fläche verteilt im Land Niedersachsen stellen keine attraktive Alternative dar. Das Gewerbe- und Industriegebiet ist die nördliche Weiterentwicklung des Industriegebietes Salzgitter.

Fläche und Nutzung

Die Machbarkeitsstudie zeigt außerdem, dass die Entwicklung des gesamten Untersuchungsraum mit 362 ha (brutto) nicht sinnvoll ist. Es wird empfohlen, die nördlichen Bereiche rund um den Ellenbruchsee nicht zu entwickeln. Es verbleiben somit 211 ha (netto) Grundfläche für die gewerbliche und industrielle Nutzung. Diese Flächen können in Bauabschnitten von Süden nach Norden entwickelt werden.

Vorgeschlagen werden drei Bauabschnitte, die aufeinander aufbauend realisiert werden können:

nach Abschluss des ...	Gesamtfläche	davon Gewerbeflächen	davon Industriegebiet
1. Bauabschnitts	99 ha	69 ha	30 ha
2. Bauabschnitts	145 ha	105 ha	40 ha
3. Bauabschnitts	211 ha	147 ha	64 ha

Die Realisierung der einzelnen Bauabschnitte wird mit einer gesonderten Beschlussfassung durch die Räte der beiden Städte eingeleitet. Somit erfolgt die Entwicklung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes an der Nachfrage orientiert. Auf den als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen ist eine 24-Stunden-Nutzung an sieben Tagen in der Woche mit bis zu 60 dB(A) Lautstärke möglich.

Herausforderungen

VORRANGGEBIET KIESABBAU

Im Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ein Vorranggebiet für Kiesabbau festgelegt. Es ist notwendig, dass der Regionalverband ein Änderungsverfahren für das Regionale Raumordnungsprogramm durchführt mit dem Ziel, eine geeignete alternative Fläche für den Kiesabbau in der Region zu finden und festzulegen.

EIGENTUM

Etwa die Hälfte der Bruttobauflächen sind bereits zusammenhängend im Eigentum der Städte Braunschweig und Salzgitter. Die Abfrage der Verkaufsbereitschaft zeigt, dass für 11 Prozent der zu erwerbenden Flächen keine Verkaufsbereitschaft besteht. Es sind insbesondere die Landwirte im Nordosten des Untersuchungsgebietes, die ihren Betrieb fortführen wollen. Die anderen Grundstückseigentümer haben signalisiert, Verhandlungen zu einem Verkauf oder Flächentausch führen zu wollen.

Für die Flächen auf dem Stadtgebiet Braunschweig besteht eine Vorkaufsrechtssatzung. Zusätzlich zu den Tauschflächen, die Landwirten als Ersatzland angeboten werden, müssen rund 160 ha Fläche für die Entwicklung der drei genannten Bauabschnitte von den Städten angekauft werden. Auf diesen werden naturschutzfachlich notwendigen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

VERKEHR

Ein neues Gewerbe- und Industriegebiet wird mehr Verkehr als heute zur Folge haben. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Zunahme der Verkehrsbelastung insbesondere in den Ortschaften Salzgitter-Steterburg/-Thiede sowie Salzgitter-Üfingen und -Sauingen zu begrenzen. Eine Verkehrszunahme in den Braunschweiger Stadtteilen Geitelde, Stiddien und Timmerlah ist nicht zu erwarten.

Ziel ist es, insbesondere die Durchfahrt von Lkw zu begrenzen. Entsprechende Maßnahmen müssen in den nächsten Monaten in Zusammenarbeit mit dem Land Niedersachsen und der Niedersächsischen Landesstraßenbaubehörde konkretisiert werden. Die Umwidmungen von Bundes- und Landesstraßen zu Kreisstraßen soll mit den zuständigen Landesbehörden geprüft werden, um hier mit kommunalen verkehrsbehördlichen Anordnungen Durchfahrtsverbote zu erlassen. Des Weiteren soll eine weitere Anschlussstelle zur A 39 planerisch ausgearbeitet und geprüft werden, um die Steterburger Spinne zu entlasten und den Verkehr aus dem Gewerbe- und Industriegebiet direkt auf die A 39 zu leiten.

AUSSCHLUSS NUKLEARTECHNISCHER BETRIEBE

Mit zivilrechtlichen Möglichkeiten kann die Ansiedlung von Betrieben, die einer atom- oder strahlenschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, verhindert werden. Voraussetzung dafür ist, dass Baurecht nur für in kommunalem Besitz befindliche Flächen geschaffen wird.

Mit der Käuferauswahl und insbesondere mit einer gezielten Ausgestaltung der Grundstückskaufverträge kann der Ausschluss dieser Betriebe sichergestellt werden:

- Rückkauf- und Vorkaufsrecht bei Verletzung der Unterlassungspflicht
- Rechtsnachfolgeklauseln

Die Städte können mit der Bestellung von entsprechenden persönlich beschränkten Dienstbarkeiten im Grundbuch die Einhaltung der genannten Verträge dauerhaft sichern.

WEITERE FACHGUTACHTEN

Das Fachgutachten für Flora und Fauna sowie die vorliegenden Erkenntnisse zum Thema Klima zeigen lösbare Aufgaben auf.

Ostniedersachsen ist eine der forschungsintensivsten Regionen Europas.

Positive wirtschaftliche Entwicklung der Städte hängt ab von einer aktiven Ansiedlungspolitik.

2 Ein Gewerbe- und Industriegebiet für die Region

Die Städte Braunschweig und Salzgitter sind prägender Teil einer der forschungsintensivsten Regionen Europas und der wichtigsten Industrieregion Niedersachsens. Internationale Konzerne und renommierte Forschungseinrichtungen verschiedenster Fachgebiete sind hier ebenso ansässig wie ein breit gefächelter Mittelstand. Der bemerkenswerte Mix aus Gewerbe- und Industriestätten sowie wissenschaftlichen Einrichtungen schafft die Grundlage dafür, dass sich hier Wirtschaft und Wissenschaft perfekt ergänzen – so 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.

Gewerbeflächen für eine vorausschauende Daseinsvorsorge

Die Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklung sind in unserer Region also besonders günstig. Im Rahmen der Daseinsvorsorge besteht eine der wichtigsten kommunalen Aufgaben darin, Gewerbeflächen für Arbeitsstätten vorzuhalten und vorausschauend zu entwickeln. Geeignete Flächen werden von der Stadt gekauft, entwickelt und zielgerichtet an geeignete Betriebe vermittelt bzw. verkauft. Hierfür bieten sich im Wesentlichen zwei Entwicklungsstrategien an, die parallel verfolgt werden: die Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung vorhandener innerstädtischer Flächenpotenziale und die Ausweisung neuer Gewerbeflächen am Stadtrand. Diese Doppelstrategie trägt den in Zeiten knapper werdender Flächenressourcen andauernden Nutzungskonflikten zwischen Arbeiten, Wohnen, Landwirtschaft, Freiraum und Naturerhalt Rechnung. Die Nähe zu Arbeitsorten und eine gute Anbindung sind hierbei wichtige Faktoren, denn sie machen Wohnlagen aufgrund kurzer Wege attraktiver, verkürzen Pendlerwege und schonen somit Ressourcen.

Auch wenn die unmittelbaren finanziellen Effekte einer aktiven städtischen Ansiedlungspolitik schwer zu quantifizieren sind, ist unumstritten, dass die positive Gesamtentwicklung unserer beiden Städte sehr eng mit der positiven Entwicklung der Arbeitsstätten zusammenhängt. Denn durch die Ansiedlung von Unternehmen bzw. deren Verlagerung zum Zweck der Vergrößerung kann das Arbeitsplatzangebot in Braunschweig und Salzgitter erhalten und ausgebaut werden. Arbeitsplätze werden gesichert oder 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 die 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.

Qualitative Maßnahmen fördern Ansiedlung

Braunschweig und Salzgitter benötigen zusammen bewertet weitere Flächen zur Ansiedlung von Betrieben, da der Bedarf das aktuell vorhandene Angebot quantitativ und qualitativ übersteigt. Bislang ungenutzte Flächenpotenziale entsprechen häufig nicht den Anforderungen ansiedlungswilliger Unternehmen. Denn aufgrund differenzierter Bedürfnisse ist nicht jede Fläche für jedes Unternehmen geeignet. Einige Unternehmen benötigen besondere Standortqualitäten und können sich beispielsweise nur auf für Gewerbe oder Industrie geeigneten Flächen ansiedeln.

Die Unterscheidung zwischen Industrie- und Gewerbegebiet beruht auf dem Planungsrecht. In Industriegebieten sind auch solche Betriebe zulässig, deren Ansiedlung in Gewerbegebieten nicht gestattet ist. Ausschlaggebendes Kriterium können hier beispielsweise die Lärmemissionen im Rahmen eines 24-Stunden-Betriebes an sieben Tagen in der Woche sein.

Weder Braunschweig noch Salzgitter können solche Industrieflächen momentan in ausreichendem Umfang anbieten. Zugleich sind die hier bewerteten Flächen seit Jahrzehnten in den Flächennutzungsplänen für die Erschließung als Gewerbe- und Industriegebiet vorgesehen.

Sogar regional ist dieser Mangel an großen, zusammenhängenden und industriegeeigneten Flächen festzustellen. Wenngleich sich die Wirtschaft im Zuge der Digitalisierung wandelt, wird die Industrie für den Standort Deutschland weiterhin eine tragende Rolle spielen.

Insbesondere in der wichtigsten Industrieregion Niedersachsens sind Flächen zur Erweiterung der bestehenden und zur Ansiedlung neuer Industriebetriebe unbedingt notwendig, wenn unsere Region nicht an Bedeutung für diese zentralen Wirtschaftszweige und damit maßgeblich an Arbeitsplätzen in diesem Segment verlieren soll. Gerade für die Zukunft gewerblicher Arbeitsplätze im produzierenden Bereich und in der Logistik ist es unabdingbar, dass Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung stehen, denn nur dort können die Betriebe errichtet werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des intensiven Wohnungsbaus in verdichteten Lagen der Städte und der nachbarschaftlichen Konflikte zwischen Wohnen und Betrieben in gewachsenen Lagen, in deren Zuge die Verlagerung von Betrieben notwendig wird.

*Industriegebiete ermöglichen
24-Stunden-Betrieb an sieben
Tagen in der Woche.*

*Mangel an industrie-
geeigneten Flächen
in der Region*

Interkommunale Zusammen- arbeit stärkt die Region

Interkommunale Zusammenarbeit stärkt die Region

Der interkommunale Kooperationsansatz zur Ausweisung eines gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebietes stellt die bedarfsgerechte Entwicklung der benötigten Gewerbe- und Industrieflächen über kommunale Grenzen hinweg dar, stärkt beide Standorte und fördert den Regionsgedanken. „Zusammenwachsen“ lautet das aktuelle Arbeitsprogramm der Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg. Mit einem gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebiet werden die Städte Braunschweig und Salzgitter ihre interkommunale Zusammenarbeit weiter intensivieren und ihre Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig stärken. Sie werden zusammenwachsen, um zusammen wachsen zu können.

Das Gebiet zwischen Stiddien und Beddingen bietet die besten Voraussetzungen für die Umsetzung dieser interkommunalen Kooperation. In keinem anderen Bereich beider Städte und der Region gibt es vergleichbar günstige verkehrliche Bedingungen. Der Standort zeichnet sich insbesondere durch die vorhandene Trimodalität aus Autobahnnähe, Hafen und Gleisanschluss aus. Es gibt auch keine vergleichbar großen Flächen, die sich für industrielle und gewerbliche Nutzung eignen, weil andere Flächen mit ähnlicher Größe zu geringe Abstände zu Wohngebieten aufweisen und deshalb aus Immissionsschutzgründen nicht nutzbar sind.

Wirtschaftlicher Wandel erfordert Flexibilität

Vor dem Hintergrund einer 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.

Angesichts des akuten Wirtschaftsflächenmangels ist das Vorhaben aus Sicht der Verwaltungen beider Städte notwendig für die wirtschaftliche Entwicklung Braunschweigs, Salzgitters und der Region. Denn der Erhalt und Ausbau einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur mit Betrieben und Institutionen aus produzierendem bzw. verarbeitendem Gewerbe, Industrie, Forschung, Dienstleistungen, Logistik, Handel, etc. sind unabdingbar, um die Standort-Resilienz beider Städte nachhaltig zu sichern bzw. weiter zu stärken. Die mit der Umsetzung des Projekts verbundenen Herausforderungen und mögliche Lösungsansätze erörtert die vorliegende Machbarkeitsstudie.

Ziel ist der Erhalt und Ausbau einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur

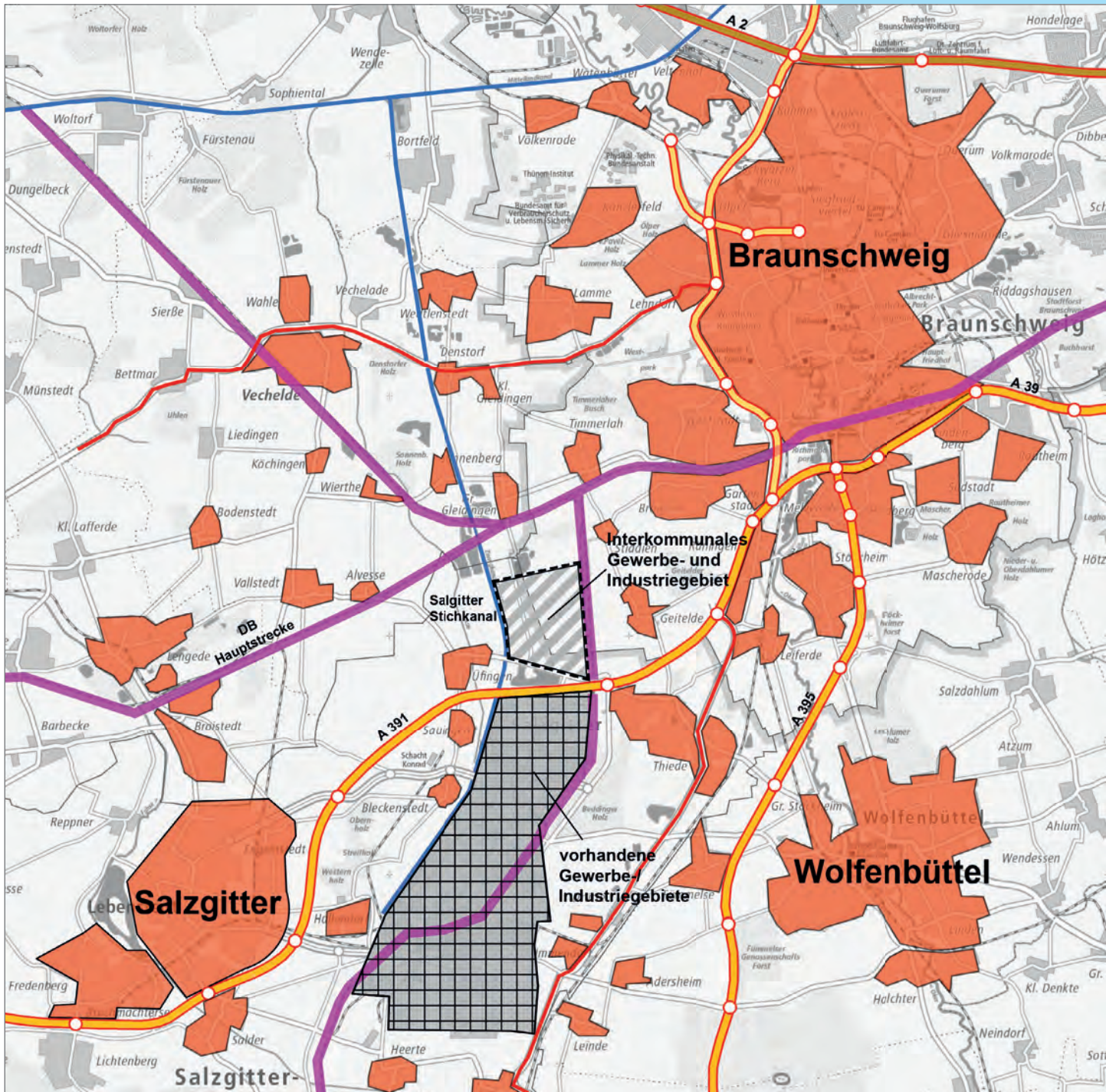


Abbildung: Lage des Untersuchungsgebietes in der Region.

**Was wird im Rahmen
der Machbarkeitsstudie
untersucht?**

3 Auftrag

Die beiden Räte der Städte Braunschweig und Salzgitter haben Mitte des Jahres 2016 die beiden Verwaltungen beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, bevor politisch über das Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet entschieden wird.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll folgenden Fragen nachgegangen werden:

- Wie groß ist der Bedarf an neuen Gewerbe- und Industrieflächen in den beiden Städten?
- Welchen zusätzlichen Nutzen hat ein neues Gewerbe- und Industriegebiet?
- Wie soll die Zukunftsfähigkeit der Industrie- und Gewerbestandorte gesichert werden?
- Ist dieses Areal geeignet?
- Kann das Gebiet mit Blick auf Natur und Landschaft, Verkehr und vorhandene Siedlungen dort verantwortungsvoll entwickelt werden?
- Wie können nukleartechnische Betriebe ausgeschlossen werden?
- Ist das Projekt wirtschaftlich sinnvoll?
- Wie kann die regionale und überregionale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden?
- Welche Voraussetzungen sind für die Entwicklung zu schaffen?

Antworten auf diese Fragen werden in dieser Machbarkeitsstudie gegeben.

Interkommunaler Handlungsansatz

Die Räte der Städte Braunschweig und Salzgitter haben die Verwaltungen beauftragt, für das Projekt „Machbarkeitsstudie Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig-Salzgitter“ eine gemeinsamen Arbeitsgruppe einzurichten und gemeinsam diese Studie auf den Weg zu bringen. Ziel ist es, den Standort zukunftsfähig in der Region und im Land zu positionieren.

Generell ist eine abgestimmte Vorgehensweise zur Entwicklung eines gemeinsamen statt zweier unabhängiger Baugebiete vorzuziehen. So können Reibungsverluste sowie Flächenkonkurrenzen vermieden werden. Gemeinsam lassen sich in der Planungsphase besser und kostengünstiger Gutachten vergeben sowie eine sinnvollere Gesamtordnung der baulichen und sonstigen Nutzung erreichen.

Um die Machbarkeitsstudie inhaltlich bzw. fachlich zu untermauern, wurden verschiedene Gutachten mit einem Gesamtvolumen von ca. 300.000 Euro erstellt.

Beschlusslage/Planungsrecht

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Flächen als Gewerbe- und Industrieflächen sowie ein Teilbereich im Südwesten der potenziellen Baufläche als Vorranggebiet für den Kiesabbau festgelegt.

In beiden Flächennutzungsplänen sind die hier in Rede stehenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Flächennutzungspläne stellen die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinden dar und sind politisch durch Ratsbeschlüsse legitimiert. Diese politischen Beschlüsse liegen aber Jahrzehnte zurück.

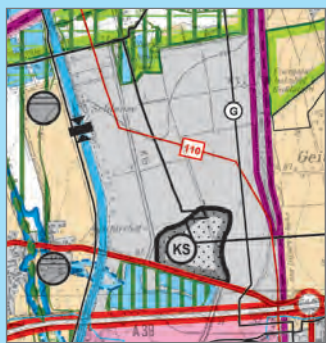
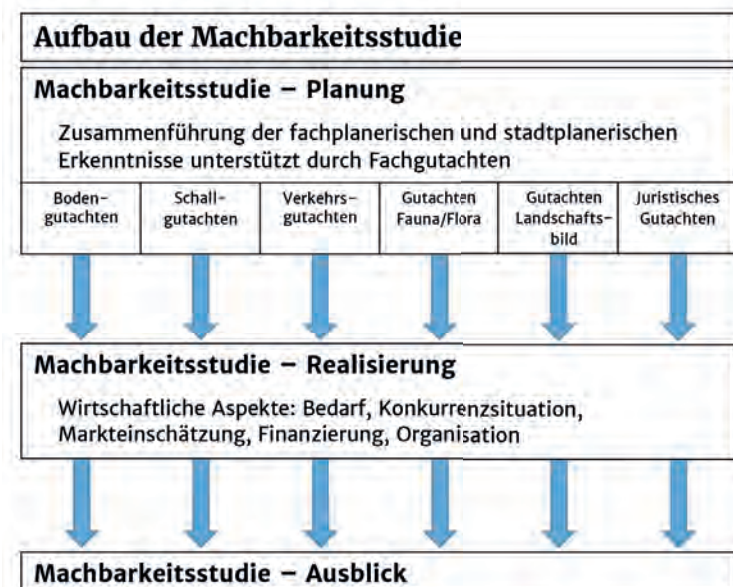


Abbildung: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm

KARTE: REGIONALVERBAND
GROSSRAUM BRAUNSCHWEIG



GRAFIK: STADT BRAUNSCHWEIG

Abbildung: Aufbau der Machbarkeitsstudie

Daher ist es angemessen, im Zuge der Machbarkeitsstudie von Anfang an alle Sachverhalte pro und contra neu aufzubereiten und zu bewerten. Auf dieser Grundlage können die Räte der beiden Städte ihre Entscheidungen treffen.

Planungsziele und Nutzungsprogramm

Die Größe des potenziellen Gewerbe- und Industriegebietes bietet die Chance, dass für alle denkbaren Betriebsgrößen entsprechend kleine oder große Grundstücke bereitgestellt werden können. Damit eröffnet sich ein breites Spektrum für unterschiedliche Betriebsarten.

Planungsrechtlich sind Gewerbegebiete vorwiegend für nicht erheblich Lärm belästigende Gewerbebetriebe, aber auch für andere Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude vorgesehen. Industriegebiete dienen im Unterschied dazu ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art. Hier finden insbesondere diejenigen Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen, insbesondere durch Lärm- und Luftverunreinigungen, in anderen Gebieten unzulässig sind. Die Ansiedlung derartiger Betriebe erfolgt nach strengen Umweltstandards unter Beachtung strenger Grenzwerte.

Dieser Umstand wird gutachterlich berücksichtigt.

Aufbau der Machbarkeitsstudie

Im Kapitel „Planung“ dieser Machbarkeitsstudie werden die planerischen Sachverhalte – mit gutachterlicher Unterstützung – analysiert. Im Kapitel „Realisierung“ werden auf diesen Ergebnissen aufbauend die wirtschaftlichen Aspekte beleuchtet, Bedarfsfragen und die regionale Konkurrenzsituation betrachtet, eine Markteinschätzung vorgenommen sowie Finanzierungs- und Organisationsfragen aufgegriffen. Das Kapitel „Realisierung“ wurde von der Firma ExperConsult im Auftrag der beiden Städte erarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse werden in der Machbarkeitsstudie dargestellt.

Das Kapitel „Ausblick“ zeigt auf, welche Schritte zukünftig angestrebt werden.

Planung und Eigentumsaspekte

Städte verfügen über die sogenannte Planungshoheit. Sie stellen allgemein verbindliche Regeln für die Nutzung aller Grundstücke auf.

Eigentümer verfügen über die grundgesetzlich verankerte Eigentumsgarantie, dürfen also über ihr Grundstück im Rahmen der Gesetze frei verfügen. Im Rahmen der Gesetze

Geltende Flächennutzungspläne stellen gewerbliche Bauflächen dar.



Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Braunschweig

KARTE: STADT BRAUNSCHWEIG

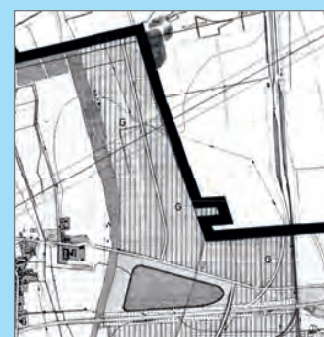


Abbildung: Auszug Flächen-nutzungsplan Stadt Salzgitter

KARTE: STADT SALZGITTER

Aufbau der Machbarkeitsstudie

heißt nichts anderes, als dass jeder Eigentümer sich an die allgemeinverbindlichen o. g. Regeln halten muss.

Hauptanliegen und -auftrag der Stadtplanung ist, zwischen öffentlichen und privaten, zwischen allgemeinen und Einzelinteressen einen gerechten Ausgleich herbeizuführen. Dabei werden die Gesamtinteressen der Stadt und die Eigentümerinteressen gleichermaßen betrachtet und bewertet.

Planungsalternativen

Politischer Auftrag ist, in Planungsalternativen zu denken und entsprechende Überlegungen in der Machbarkeitsstudie darzustellen. Standortalternativen werden hierbei nicht betrachtet, weil es keine vergleichbar geeigneten Flächen in den beiden Stadtgebieten gibt.

Die örtlichen Verhältnisse lassen wenig Spielraum für die Bildung sinnvoller planerischer Alternativen: Die südliche Grenze (L 615) steht ebenso fest wie die im Osten (Übergabebahnhof Beddingen) und die im Westen (Salzgitter-Stichkanal). Im Norden stellt sich die Frage, wie weit die gewerblich-industrielle Nutzung nach Norden ausgedehnt werden kann, ohne die ökologisch wertvollen Bereiche des Forstes Stiddien über Gebühr zu beeinträchtigen. Gutachterlich wurde dies in Alternativen geprüft (Artenschutz-, Verkehr-, Landschaftsbild- und Schallgutachten und Gutachten zu Realisierung, Kapitel „Realisierung“).

Bei der Planung wird untersucht, ob die das Gebiet diagonal querende 110-kV-Leitung verlegt werden kann.

Geprüft wurde auch die Frage, ob es planerisch und wirtschaftlich möglich erscheint, das Projekt weiter zu betreiben, auch wenn das Vorranggebiet für den Kiesabbau nicht zu verlagern sein sollte.

4 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum reicht vom Forst Stiddien im Norden bis zur A 39 im Süden, vom Stichkanal Salzgitter im Westen bis zum Übergabebahnhof Beddingen im Osten. Für verschiedene Teilaspekte (z. B. Natur- und Artenschutz, Verkehr, Landschaftsbild, Klima und Lärm) wird ein weiteres Umfeld betrachtet.

Der Untersuchungsbereich präsentiert sich größtenteils als ausgeräumte großstrukturierte Agrarlandschaft mit wenigen landschaftsgliedernden Elementen. Dies ist der hohen Wertigkeit der Böden für die Landwirtschaft geschuldet. Der Bereich weist eine geringe Reliefenergie auf. Das Gelände fällt von Südosten von 87 m über NN nach Nordwesten auf etwa 77 m über NN relativ gleichmäßig ab. Der Eindruck ist nahezu der einer Ebene.

Geprägt wird die Landschaft durch den oberflächennahen Abbau von Kiesen und Sanden entlang der Achse des Zweigkanals Salzgitter. In dessen Folge sind zahlreiche künstliche Seen entstanden, die heute für Menschen als Angelteiche und Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere dienen.

Der Zweigkanal Salzgitter stellt naturräumlich eine Barriere in Ost-West-Richtung dar. In Nord-Süd-Richtung hat sich der Kanal aufgrund seiner Eingrünung, den beidseitigen Rad- und Fußwegen und der Schleuse als wichtige überörtliche Freiraumachse etabliert.

Die Eingrünung des Kanals, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Bahndämme, der Ellenbruchsee und der Forst Stiddien bilden zusammen genommen eine eindrucksvolle, fast durchgängige Grünkulisse, von Süden Richtung Norden betrachtet. Der Forst Stiddien hat als Bruchwald eine hohe Wertigkeit für den Naturschutz. Er verfügt über mehrere vernässte Bereiche bzw. Teiche.

Der ehemalige Wasserturm im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes stellt eine positive Landmarke dar. Von Norden nach Süden geblickt markieren die hoch aufragenden Silogebäude des Hafens sowie zahlreiche Schornsteine der Salzgitterhütte die angrenzende industrielle Nutzung.

Verkehrliche Erschließung

EISENBAHN

Das Untersuchungsgebiet wird im Osten vom Übergabebahnhof Beddingen begrenzt. Auf diesem Bahnhof werden Züge von der Deutschen Bahn AG an nichtbundeseigene Eisenbahngesellschaften übergeben. Werksbahnen übernehmen hier Güterzüge. Ein Be- und Endladen von Zügen ist hier derzeit nicht möglich.

STRASSENNETZ

Im Süden wird der Untersuchungsraum von der Bundesautobahn A 39 begrenzt. In räumlicher Nähe befindet sich die Anschlussstelle Salzgitter-Thiede.

Ausgeräumte großstrukturierte Agrarlandschaft



Agrarland

FOTO: STADT BRAUNSCHWEIG – DANIELA NIELSEN



Kiesteich

FOTO: STADT BRAUNSCHWEIG – DANIELA NIELSEN



Eisenbahnstrecke und 110-kV-Leitung

FOTO: STADT BRAUNSCHWEIG – DANIELA NIELSEN

Übergeordnetes Straßennetz



Zweigkanal Salzgitter

FOTO: STADT BRAUNSCHWEIG – DANIELA NIELSEN

Von Salzgitter–Thiede nach Salzgitter–Üfingen führt die zweispurige Landesstraße L 615. Von dieser zweigt die Kreisstraße K 16 in Richtung Süden nach Salzgitter–Beddingen ab. In Richtung Norden nach Groß Gleidingen zweigt die Kreisstraße K 15 von der L 615 ab.

Diese Straßen bilden zusammen die äußere Erschließung des Untersuchungsgebietes.

BINNENWASSERSTRASSE

Im Westen des Untersuchungsraums verläuft der Zweigkanal Salzgitter. Aufgrund der hier befindlichen Schleuse ist der Kanal aufgeweitet und ermöglicht das Anlegen von Binnenschiffen. Der Kanal wird in den kommenden Jahren, unter laufenden Betrieb, so vertieft und verbreitert, dass er von Großmotorgüterschiffen, übergroßen Großmotorschiffen und Schubverbänden mit 2,80 m Abladung im Richtungsverkehr (Einbahnverkehr) befahren werden kann.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Aufgrund einer weitgehend fehlenden Bebauung ist der Untersuchungsraum heute nicht mit einem ÖPNV-Angebot erschlossen. Die Buslinien der Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig verbinden die Salzgitteraner Ortsteile untereinander. Mit der auf der L 615 verkehrenden Regionalbuslinie 620 besteht aktuell eine direkte Verbindung nach Braunschweig.

Ein Bahnhof oder Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs ist nicht vorhanden.

Bauliche Nutzungen

Im Untersuchungsraum befinden sich als Bebauung ausschließlich vier ehemalige Schleusenwärterhäuser, der genannte Wasserturm und Betriebsgebäude des Übergabebahnhofes.

Überregionale Energieversorgungsleitungen

Der Untersuchungsraum wird von zwei wichtigen überregionalen Energieversorgungsleitungen durchquert. Eine 110-kV-Hochspannungsleitung verläuft vom Umspannwerk Groß Gleidingen zum Industriegebiet Salzgitter–Beddingen.

Parallel zur Eisenbahn liegt eine Gashauptleitung. Zu beiden Leitungen sind Sicherheitsabstände einzuhalten.

Vorranggebiet Kiesabbau

Im südlichen Bereich des Untersuchungsraums, nördlich der L 615, besteht die regionalplanerische Festlegung eines Vorranggebiets für den Kiesabbau von ca. 40 ha. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist festgelegt, dass hier zukünftig Kiesabbau stattfinden soll. Den Städten ist es rechtlich erst gestattet, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, hier ein Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln, wenn diese regionalplanerische Festlegung durch ein Änderungsverfahren aufgehoben wurde.

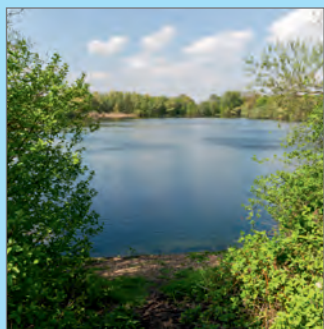
Boden

Die Böden im Untersuchungsgebiet haben eine hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft (Braunschweig–Hildesheimer Lößbörde). Hier finden sich Ackerzahlen von 75 bis 90. Als Ackerzahl wird ein Index bezeichnet, der die Qualität einer Ackerfläche bemisst. Die Skala möglicher Werte reicht von 1 (sehr schlecht) bis 120 (sehr gut).



Wasserturm

FOTO: STADT BRAUNSCHWEIG – DANIELA NIELSEN



Ellernbruchsee

FOTO: STADT BRAUNSCHWEIG – DANIELA NIELSEN

Es ist ein orientierendes Baugrundgutachten zu nachfolgenden Themen erarbeitet worden:

- Allgemeine Baugrundbeurteilung
- Gründungsempfehlung für den Straßen-, Kanal- und Leitungsbau
- Hydrologische Bewertung und Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Orientierende umwelttechnische und abfalltechnische Beurteilung

STRASSENBAU

Es ist eine verstärkte Tragschicht für Straßen notwendig (Mehraushub von 30 cm und ein entsprechender Mehrauftrag). Kanal- und Leitungsbau halten sich im normalen Rahmen.

BODENTRAGFÄHIGKEIT

Die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriegebäuden ist möglich. Der Untergrund ist mäßig bis gut tragfähig. Bei Unterkellerung der Gebäude ist eine Abdichtung notwendig. Eventuell sind im Einzelfall Baugrundgutachten erforderlich, da der Gutachter bei 50 Aufschlüssen im ganzen Gebiet nur eine grundsätzliche Aussage treffen kann.

BAUGRUNDVERSICKERUNG

Durch die vorhandene Lössschicht ist eine Versickerung voraussichtlich nur partiell möglich. Diese Möglichkeit muss im Einzelfall lokal geprüft werden.

ALTLASTEN

Die umwelt- und abfalltechnische Untersuchung des Bodens hat keine Auffälligkeiten ergeben. Relevante Belastungen wurden nicht vorgefunden. Im Ergebnis ist der Untergrund für Bauzwecke geeignet.

Fauna und Flora

Gutachten zur faunistischen und floristischen Bestandserfassung zeigen die Vorkommen der Artengruppen Brutvögel, Rast- und Gastvögel, Amphibien und das Vorkommen des Feldhamsters. Eine Biotoptypenkartierung und die Aufnahme von Farn- und Blütenpflanzen der Roten Liste runden die Bestandserfassung ab.

Insgesamt wurden 28 Feldhamsterbaue im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt. Der Raum hat somit eine sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für die stark gefährdete Art.

Bei den Brutvögeln wurde eine regional bedeutsame Lebensgemeinschaft in der Niederung Fuhsekanal festgestellt. Die von den Planungen betroffenen Ackerflächen selbst haben eine geringere Bedeutung. Maßgeblich ist hier das Vorkommen von gefährdeten Feldvögeln wie der Feldlerche.

Im Rahmen der Amphibienerfassung wurde in den Gewässern im Norden, nahe des Fuhsekanals, eine große Population des streng geschützten Kammmolches nachgewiesen. Der Lebensraum dieser Art ist nicht nur auf die Gewässer beschränkt, sondern schließt auch den angrenzenden Bereich bis in etwa 1.000 m Entfernung mit ein.

Keine Altlasten

Feldhamster

Feldlerche

Kammmolch

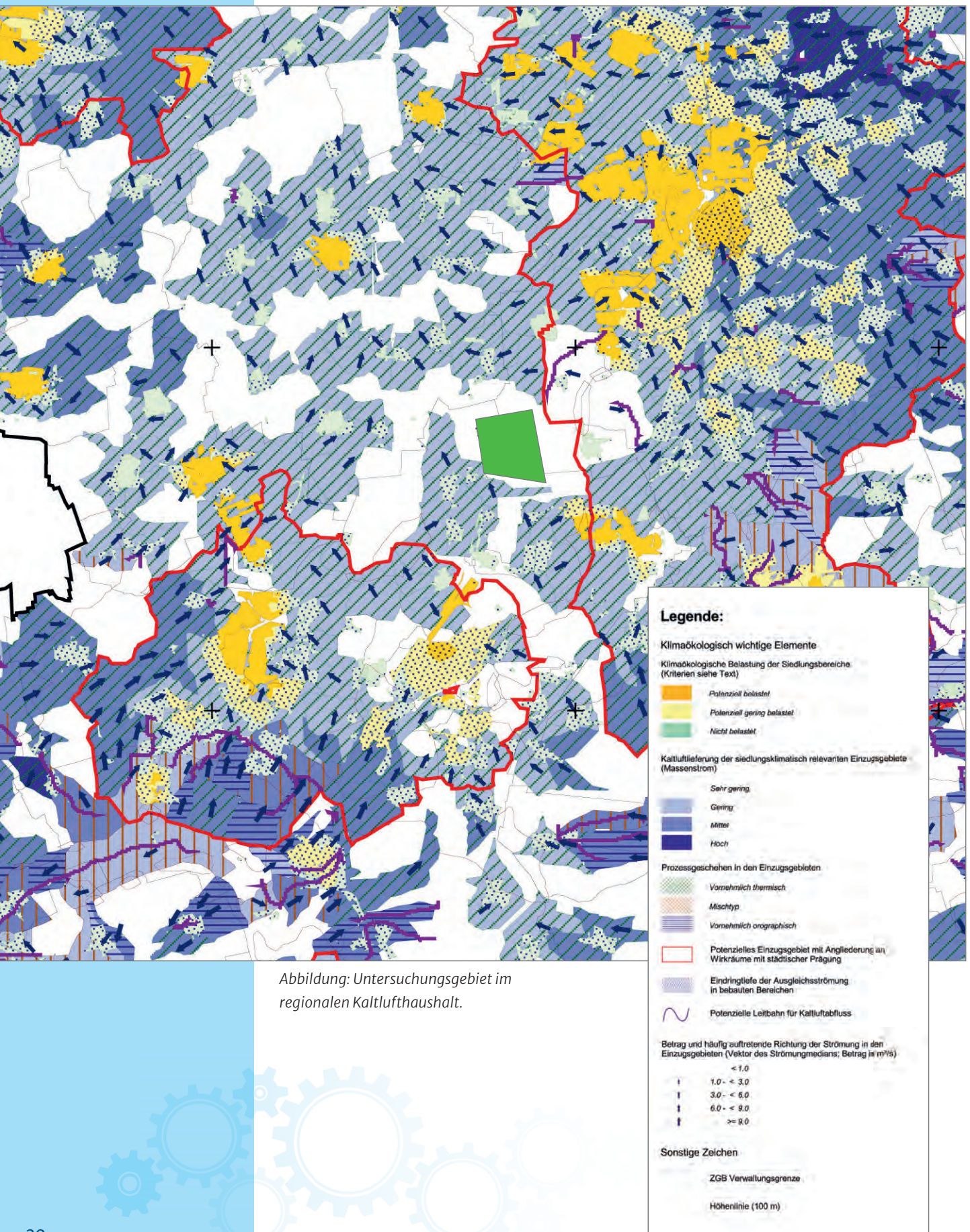
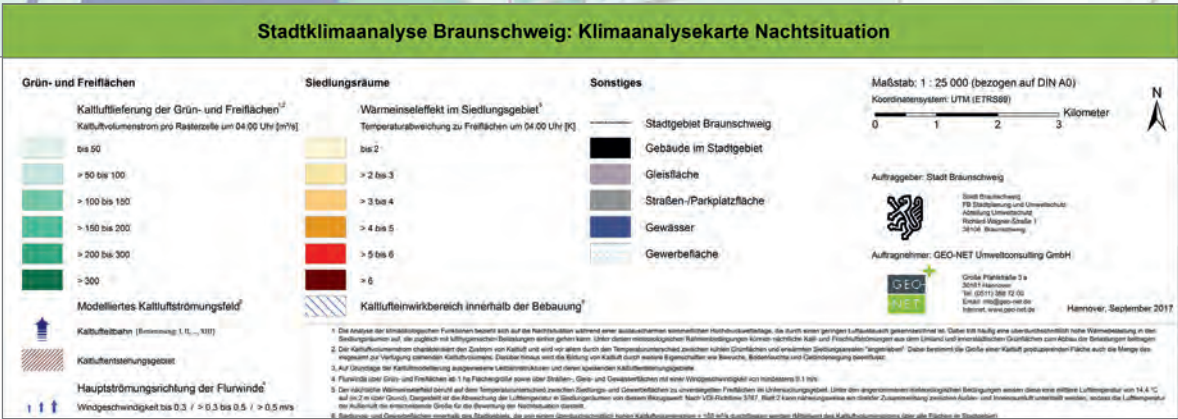


Abbildung: Untersuchungsgebiet im regionalen Kaltlufthaushalt.



5 Konzept

In der summarischen Betrachtung planerischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte – wie sie im Folgenden noch weiterentwickelt werden – ist die Ausdehnung des Gebietes nach Norden zu begrenzen bis zu einer waagerechten Linie, ausgehend vom Bahnhofsgebäude am Übergabebahnhof Beddingen. Damit werden die Bereiche rund um den Ellenbruchsee aus der Entwicklung herausgenommen.

Somit verblieben vom insgesamt 362 ha (brutto) großen Untersuchungsraum maximal 211 ha (netto), die abschnittsweise zu einem Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden könnten. Jeder Abschnitt für sich ist wirtschaftlich, wobei Synergien für die gemeinsame Entwicklung der ersten beiden Bauabschnitte, insbesondere für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, gehoben werden könnten.

Die Gründe:

- Der Entwicklungszeitraum für die gesamte Fläche (ca. 40 Jahre) ist prognostisch seriös schwer zu überblicken.
- Die Bauflächen gerieten bei vollständiger Entwicklung in eine zu große Nähe zu den naturschutzfachlich wertvollen Bereichen. Aus Sicht des Artenschutzes ist dies nach derzeitigen Erkenntnissen abzulehnen bzw. würden die Kompensationsmaßnahmen überproportional steigen.
- Die Verteilung von Lärmkontingenten ist mit Blick auf die vorhandene Vorbelastung begrenzt.

Eine Entscheidung, ob der ebenfalls untersuchte 4. Bauabschnitt entwickelt werden soll, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll getroffen werden. Diese Frage kann nur in kommenden Jahrzehnten bei den dann zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen beantwortet werden.

Die Bauabschnittsbildung (siehe Karte rechts) orientiert sich an nachfolgenden Belangen: Der erste Bauabschnitt ist mit relativ überschaubarem Aufwand für die zu schaffende verkehrliche Infrastruktur zu bewältigen. Der zweite Bauabschnitt ist ohne Verlegung der das Gebiet diagonal querenden Stromleitung realisierbar. Für den dritten Bauabschnitt muss diese Stromtrasse verlegt werden.

Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet soll sich von Süden nach Norden in drei Baustufen entwickeln. Hierzu wird eine ringförmige Hapterschließung vorgesehen, die je nach Ansiedlungserfordernissen noch durch weitere Erschließungselemente ausdifferenziert werden kann.

Zentraler Baustein des städtebaulichen Konzeptes ist eine von Norden nach Süden verlaufende Grünachse. Diese dient der Gliederung, gewährleistet Orientierung im Gebiet und ermöglicht überdies eine wirtschaftliche Regenentwässerung. Diese Achse verbindet zudem auch die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche des Ellenbruch- und des Kiesabbausees im Süden des Gebietes. Breite und Lage des Grünzugs sind, wie auch die genaue Ausformung des Hapterschließungsbügels, im weiteren Planungsprozess zu klären.

Teil des gesamten Untersuchungsraum wird zur Entwicklung vorgeschlagen

Entwicklung in drei Bauabschnitten

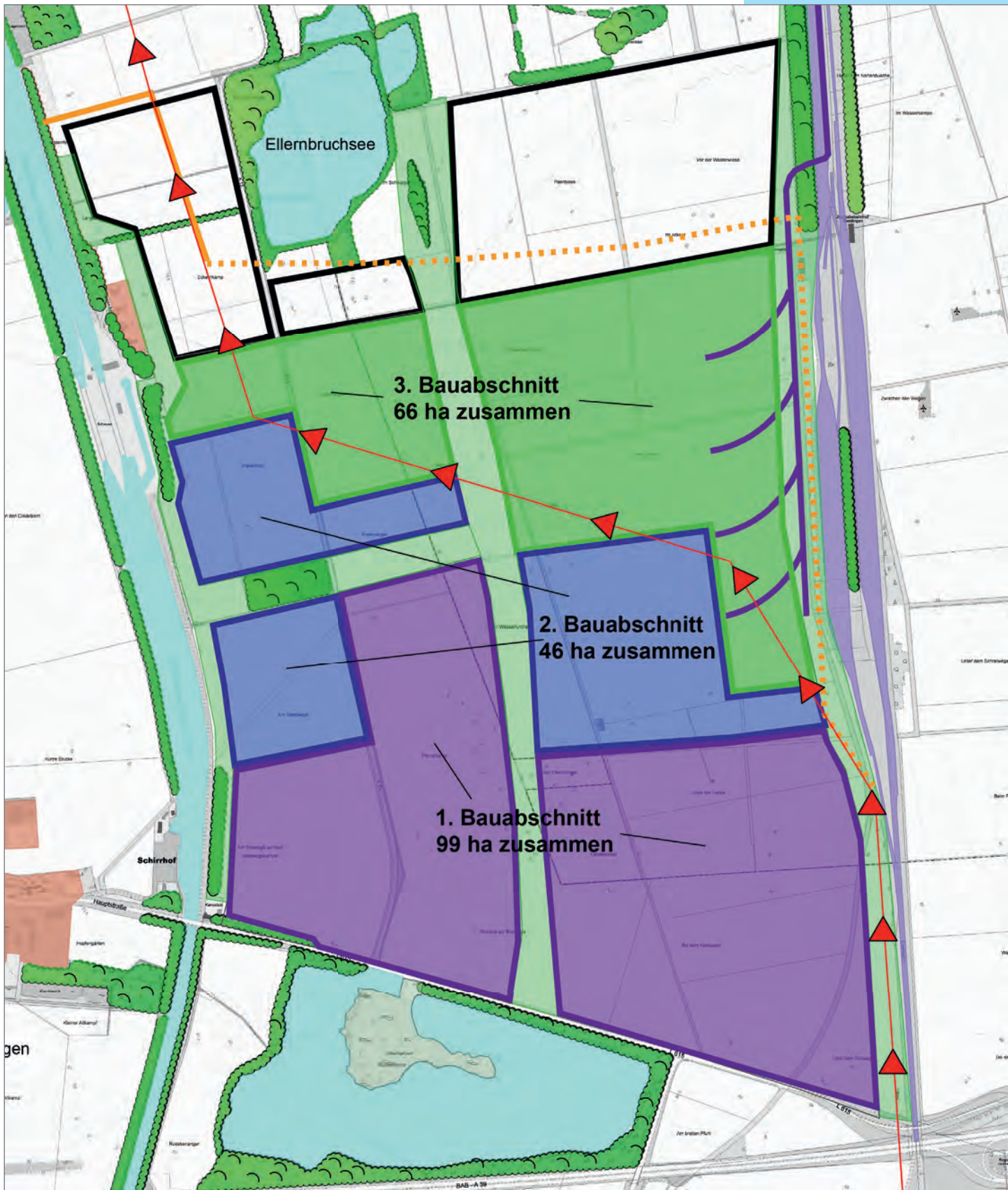


Abbildung: Darstellung der Bauabschnitte mit Größenangabe.

Das Gewerbegebiet soll ganzheitlich entworfen werden, d. h. es spielt für die Planung keine Rolle, ob die Flächen des Gebietes auf Braunschweiger oder Salzgitteraner Stadtgebiet liegen.

Städtebaulich ist zu klären, wie an der markantesten Stelle des Gebietes, im direkten Umfeld der Anschlussstelle Salzgitter–Thiede, architektonisch ein Entree-Bereich geschaffen werden kann. Ziel ist es, damit das gesamte Gebiet positiv zu prägen. Denkbar wäre ein Gebäude mit anspruchsvoller Architektur.

Bauliche Nutzungen

Der sehr große Planungsbereich ist insgesamt von vergleichsweise wenigen planerischen Beschränkungen geprägt, sodass eine flexible Konzeption denkbar ist: Je nach Erfordernis können sowohl große bis sehr große, in anderen Teilbereichen auch kleine und mittelgroße Produktionsbetriebe angesiedelt werden.

Das Planungsgebiet wird Teil eines jetzt schon bestehenden bedeutsamen und überregional bekannten Gewerbe- und Industriebandes entlang des Salzgitter-Zweigkanals.

Im Zuge der schalltechnischen Betrachtungen wurde geklärt, dass Logistik- bzw. großflächige Industriebetriebe im inneren Bereich des Gebietes liegen müssen, um die Schallimmissionen für die Nachbarschaft möglichst gering zu halten. Für diese Nutzungen wird konzeptionell eine Mindestgrundstückstiefe von mehr als 140 m berücksichtigt. Insgesamt lassen sich in den drei Bauabschnitten zusammen 64 ha Industriegebiet ausweisen.

Das Gutachten zur Realisierung des Industrie- und Gewerbegebietes (Kapitel „Realisierung“) hat ergeben, dass es nicht sinnvoll ist, eine Clusterbildung anzustreben (also eine Konzentration bestimmter Gewerbearten), sondern eine breite Palette gewerblicher und industrieller Nutzungen zu ermöglichen (näheres zur Verteilung der Nutzergruppen im Gebiet: Kapitel „Realisierung“).

Somit ist auch die Ansiedlung von Logistikbetrieben möglich, die oft Gebäudehöhen von 20 oder 30 m benötigen. Aus Sicht des Landschaftsbildes sind dafür Lagen im Innern des Baugebietes vorteilhaft, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes lässt sich außerdem dadurch etwas reduzieren, dass die Gebäude einschließlich der Dächer in gedeckten Farben errichtet werden. Nach außen strahlende Werbeschilder sollen möglichst vermieden werden.

Verkehr

Durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben entsteht zusätzlicher Verkehr. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Waren und Güter bewegen sich täglich in das Gebiet hinein bzw. heraus.

Um Durchgangsverkehre zu vermeiden und eine möglichst effiziente Verkehrsanbindung zu ermöglichen, soll der neu entstehende Verkehr möglichst direkt auf das überregionale Autobahnnetz geführt werden. Im vorhandenen Straßennetz ist dies derzeit nur über die Landesstraße L 615 und die Anschlussstelle Salzgitter–Thiede möglich. Diese Anschlussstelle ist zu den Spitzenzeiten bereits heute an ihren Kapazitätsgrenzen.

Abgesehen von der direkten Verkehrsbeziehung zwischen der A 39 und dem neuen Gewerbe- und Industriegebiet kann sich ein Teil des zusätzlichen Verkehrs auf das örtliche Kreis- und Landesstraßennetz verteilen.

*Lärminensitive Betriebe
liegen im inneren Bereich*

*Durchgangsverkehr
vermeiden*



Abbildung: Konzept

Ziel ist es, den Anteil des zusätzlichen Verkehrs, insbesondere des Lkw-Verkehrs, auf Kreis- und Landesstraßen, möglichst gering zu halten und damit Durchgangsverkehre zu vermeiden.

VERKEHRSGUTACHTEN

Im Verkehrsgutachten wurde deshalb untersucht:

- wieviel Verkehr aktuell vorhanden ist (Analysefall),
- wieviel zusätzlicher Verkehr durch das neue Gebiet entsteht (Planfall)
- auf welche Straßen sich der neue Verkehr verteilt (Planfall)
- ob die vorhandenen Straßen und Kreuzungen den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können
- welche Ausbaumaßnahmen an Straßen und Kreuzungen ggf. notwendig sind
- und mit welchen Maßnahmen Durchgangsverkehre, insbesondere von Lkw vermieden werden können.

Wichtige Eingangsgröße für das Verkehrsgutachten ist die Vorgabe des angestrebten Modal-Splits, also die Verteilung des zusätzlichen Verkehrs auf die verschiedenen Verkehrsarten (Pkw, Bahn und Bus, Fahrrad und Mitfahrer im Pkw). Hierbei verfolgen die Städte Braunschweig und Salzgitter ein ambitioniertes Ziel: maximal 75 Prozent der Personenverkehre sollen mit dem Pkw und mindestens 25 Prozent mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad oder als Mitfahrer im Pkw erfolgen.

Um dieses Ziel erreichen zu können, wird im weiteren Planungsprozess ein umfangreiches Mobilitätskonzept mit gezielten Maßnahmen zur Förderung von Bahn und Bus, des Fahrradverkehrs und zur Nutzung von Mitfahrgelegenheiten entwickelt.

ERGEBNISSE DES VERKEHRSGUTACHTENS

Die Berechnungen des Verkehrsgutachtens zeigen, dass die vorhandenen Straßen und Kreuzungen zur A 39 hin nicht ausreichen, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können. Ein Ausbau der Verkehrsanlagen wird deshalb erforderlich. Der Ausbau der Verkehrsanlagen kann entsprechend der dargestellten Bauabschnitte in mehreren Stufen erfolgen.

MASSNAHMEN 1. BAUABSCHNITT

Für die Umsetzung des ersten Bauabschnitts soll die Kreuzung der Landesstraße L 615 mit der Kreisstraße K 15 zu einem Kreisverkehr umgebaut werden. Die Kreuzung der Landesstraße L 615 mit der Kreisstraße K 16 soll zu einer ampelgeregelten Kreuzung umgebaut werden. Die Kreuzung der Autobahnausfahrt A 39 aus Richtung Braunschweig mit den Landesstraßen L 615 und L 618 soll ebenfalls zu einem Kreisverkehr ausgebaut und um zwei Bypässe ergänzt werden.

MASSNAHMEN 2. BAUABSCHNITT

Um die zusätzlichen Verkehre des zweiten Bauabschnitts abwickeln zu können, sind weitere Ausbaumaßnahmen erforderlich. Erfolgen diese ausschließlich auf den vorhandenen Straßen, lassen sich Durchgangsverkehre in den Siedlungsgebieten nicht wirkungsvoll vermeiden.

Als sehr effektive Maßnahme zur möglichst direkten Führung des zusätzlichen Verkehrs auf das Autobahnnetz wird der Bau einer neuen Anschlussstelle an die A 39 von der K 16 empfohlen. Hierdurch können auch größere zusätzliche Verkehrsmengen direkt auf das Autobahnnetz geführt werden. Die vorhandene Anschlussstelle Salzgitter-Thiede würde entlastet und potenzielle Durchgangsverkehre würden reduziert.

Damit eine neue Anschlussstelle bereits zu Beginn der Vermarktung des zweiten Bauabschnitts fertiggestellt wäre, sollte die Planung bereits während der Umsetzung des ersten Bauabschnitts beginnen.

Ambitionierte Vorgaben zum Modal-Split: mindestens 25 Prozent mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Fahrrad und Mitfahrer im Pkw

Empfehlung zum Bau einer weiteren Anschlussstelle zur A 39

MASSNAHMEN 3. BAUABSCHNITT

Da eine neue Anschlussstelle große zusätzliche Verkehrsmengen schnell und effizient abwickeln kann, wären für die zusätzlichen Verkehre des dritten Bauabschnitts kein weiterer Ausbau notwendig.

RADVERKEHR

Die Analyseergebnisse zum Radverkehrsnetz zeigen, dass aus Richtung Braunschweig, Salzgitter–Lebenstedt, Vechelde und Lengede nur abschnittsweise Radverkehrsanlagen vorhanden sind. Diese entsprechen weitgehend nicht den heutigen Qualitätsstandards.

Um attraktive Radverkehrsverbindungen von und in das Gebiet zu ermöglichen, ist es erforderlich, ein Radverkehrskonzept in das zu erstellende Mobilitätskonzeptes zu integrieren.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (BUS UND BAHN)

Da das Gebiet bisher landwirtschaftlich genutzt wird, besteht derzeit keine Anbindung an Bus und Bahn.

Um im Rahmen des zu erstellenden Mobilitätskonzeptes einen Anteil von mindestens 25 Prozent der Personenverkehre mit Bus und Bahn, dem Fahrrad oder als Mitfahrer im Pkw erreichen zu können, ist die Konzeption neuer Bus- oder Bahnlinien erforderlich. Hierdurch soll eine möglichst direkte Anbindung an die Ortsteile Salzgitters, Vechelde, Lengede, die Braunschweiger Innenstadt und die Braunschweiger Weststadt erfolgen.

Eine gute Erreichbarkeit des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine weitere wesentliche Voraussetzung dafür, dass der Standort von Betrieben nachgefragt wird.

Entwässerung

Die Entwässerung umfasst die Ableitung von Regenwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser.

REGENWASSER

Das Regenwasser lässt sich im freien Gefälle von Süden nach Norden ableiten. Bevor das Regenwasser in ein Vorfluter eingeleitet wird, muss selbiges über ein Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt werden. Als Vorflutmöglichkeiten stehen grundsätzlich der Fuhsekanal und der Zweigkanal Salzgitter zur Verfügung.

SCHMUTZWASSER

Das anfallende Schmutzwasser kann bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 150 m nördlich der L 615 im Freigefälle in den vorhandenen „Thieder Sammler“ entwässert werden.

Alle Entwässerungseinrichtungen nördlich dieser Parallellinie zur L 615 müssen aufgrund des Geländeverlaufes und des teilweise hoch anstehenden Grundwasserstandes über ein Druckentwässerungsnetz entwässert werden. Das dann im Gebiet gefasste Schmutzwasser wird über eine neu zu erstellende Druckrohrleitung mit Pumpstation an die Kläranlage Salzgitter–Nord angeschlossen. Die Länge der neuen Druckrohrleitung beträgt ca. 8 km.

Immissionen

LÄRM

Die Ausweisung eines Industriegebietes ist an strenge Auflagen des Schallschutzes gekoppelt. Für eine sogenannte 24–Stunden–Nutzung (rund um die Uhr) an sieben Tagen in der Woche darf die vorhandene umliegende Wohnbebauung nicht über Gebühr mit Schallimmissionen belastet werden.

Das Ergebnis zeigt, dass die industrielle Nutzung mit nächtlichem Fahrverkehr auf den innenliegenden Teil des Planungsgebietes zu beschränken ist (Städtebauliches Konzept).

Mobilitätskonzept erarbeiten

*Regenwasser über Fuhsekanal
oder Zweigkanal Salzgitter
ableiten*

*Schmutzwasser in die
Kläranlage Salzgitter–Nord*



Abbildung: Regenwasser – Entwässerung erfolgt über das Gefälle in Richtung Norden.

■ ■ ■ ► Regenwasser

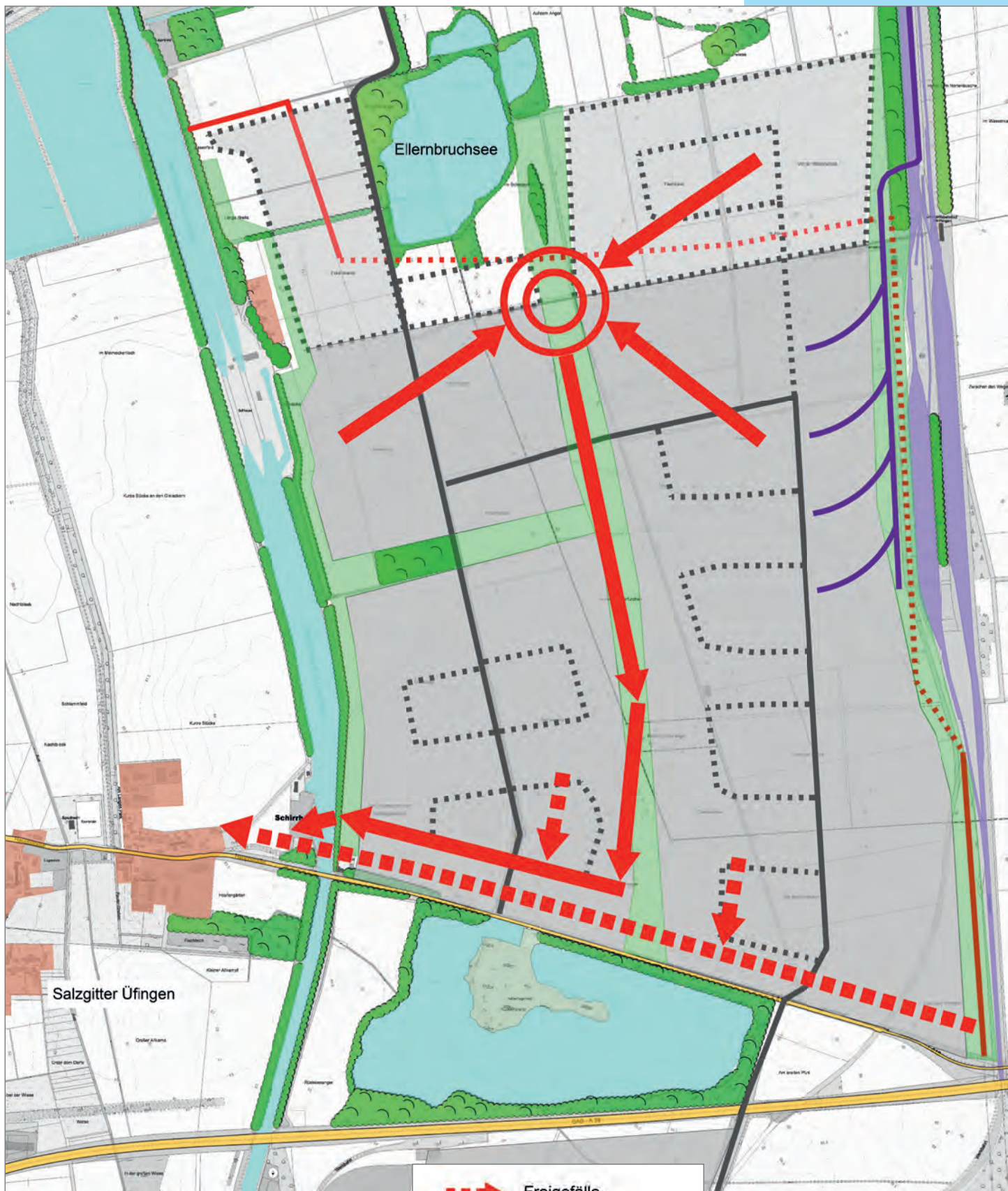


Abbildung: Schmutzwasser wird über Druckrohrsysteme von Süden nach Norden gepumpt.

- **Freigefälle**
- **Druckentwässerung**

Auch in den gewerblich zu nutzenden Bereichen können schalltechnisch Lärmkontingente vorgesehen werden, die zumindest eingeschränkt eine Nachtnutzung erlauben.

Überregionale Energieversorgung

Die vorhandene, diagonal durch das Untersuchungsgebiet verlaufende 110-kV-Leitung erschwert die Entwicklung.

Ziel ist daher eine Verlegung der 110-kV-Leitung, um günstige Erschließungszuschnitte zu erreichen und ein möglichst einfaches Erschließungssystem zu ermöglichen. Die Verlegung hat sowohl planerisch als auch wirtschaftlich und vom zeitlichen Ablauf her betrachtet hohe Relevanz und ist für die Entwicklung des 3. Bauabschnitts notwendig.

Verlegung Vorranggebiet Kiesabbau

Bei allen weiteren konzeptionellen Überlegungen gehen die Städte Braunschweig und Salzgitter davon aus, dass das im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegte Vorranggebiet für den Kiesabbau durch ein Planänderungsverfahren verlegt werden kann.

Ein paralleler Abbau von Kies und die Realisierung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes ist nicht möglich. Das Gebiet soll von Süden her entwickelt werden. Somit läge der Kiesabbau an der Schauseite des Baugebietes mit Beeinträchtigungen für das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Gewerbegebietes sowie die Wirtschaftlichkeit der Erschließung.

Für die Aufhebung oder Verlegung des Vorranggebietes ist beim Regionalverband Großraum Braunschweig ein Verfahren zur Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms zu beantragen.

Freiraumentwicklung

Ein tragendes konzeptionelles Element des städtebaulichen Konzeptes ist eine von Nord nach Süd gerichtete Grünachse mit verschiedenen Funktionen (Regenwasserabfluss, Orientierung, Biotopvernetzung, Erholungsnutzung).

Der Zweigkanal Salzgitter im Westen des Gebietes bildet mit seinen beidseitigen Radwegen und der jetzt schon vorhandenen starken Eingrünung eine wichtige Freiraumachse für die Erholung und auch das Landschaftsbild.

Diese Achse soll auf der Westseite des Zweigkanals Salzgitter erhalten bzw. gestärkt werden.

Der östliche Rand des potenziellen Gewerbe- und Industriegebietes wird vom Übergabebahnhof Beddingen gebildet. Dieser ist im nordöstlichen Bereich des Gebietes derzeit stark begrünt. Es wird vorgeschlagen, auch diese nach Nord-Süd gerichtete Grünachse konzeptionell weiter zu denken, jedoch untergeordnet zu den beiden schon genannten Grünachsen. In jedem Fall muss die Grünachse so ausgestaltet werden, dass zusätzliche Gleisanschlüsse möglich sind.

Einen wichtigen Beitrag zur Verminderung von Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsfunktion wie auch des Landschaftsbildes stellt der Erhalt bestehender Sichtbarrieren dar. Hier sind insbesondere der Gehölzbestand in der Niederung des Fuhsekanals, die Gehölze im Bereich des Ellernbruchsees und westlich des Zweigkanals Salzgitter sowie entlang der Bahnanlagen im Osten des Plangebietes zu nennen. Selbst die linienhaften Gehölze nördlich von Üfingen fungieren als Sichtbarrieren und mindern die Beeinträchtigung. Die Sichtbarkeit des Gebietes in Richtung Autobahn muss dagegen verbessert werden.

*Aufhebung des Vorranggebiet
Kiesabbau*

*Eingrünung um das
Entwicklungsgebiet
bleibt erhalten*

Bei der weiteren Ausplanung des Gebietes ist zu überlegen, wie mit der Schleuse und dem ehemaligen Wasserturm als Attraktionspunkten planerisch umgegangen werden soll. Beide genannten Bauwerke haben Potenzial in punkto Erkennungswert und Image für das Gesamtgebiet.

Umwelt und Artenschutz

Um die Eingriffe in den Feldhamsterlebensraum auszugleichen, ergibt sich ein Bedarf an Kompensationsflächen in erheblichem Umfang. Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist ein Maßnahmenkonzept zu erarbeiten, das auch die angrenzenden Vorkommen berücksichtigt.

Von hoher Bedeutung sind die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche „Ellernbruchsee“ und „Forst Stiddien“. In der Summe ist die Beschränkung auf die drei Bauabschnitte auch sinnvoll, um diese Bereiche nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch das Vorhaben erfordert Eingriffe in Biotope sowie eine erhebliche Bodenneuversiegelung, die ebenfalls Kompensationen nötig machen.

Das Gutachten zur Artenerfassung zeigt, dass bei der Umsetzung von drei Bauabschnitten Kompensationsflächen in einer Größe von rund 160 ha erforderlich sind. In einem Kompensationsflächenkonzept soll aufgezeigt werden, wie möglichst gleichzeitig die Belange des Biotop- und Bodenschutzes als auch die Belange des Artenschutzes befriedigt werden können.

6 Umsetzung

Ausschluss nukleartechnischer Betriebe

Die politischen Gremien der Städte Braunschweig und Salzgitter haben ihrem Willen Ausdruck verliehen, die Zulässigkeit von Nutzungen mit radioaktiven Stoffen im Baugebiet auszuschließen.

Die beiden Verwaltungen der Städte Braunschweig und Salzgitter haben, um dem Rechnung zu tragen, eine in diesen Fragen bundesweit renommierte Kanzlei aus Berlin beauftragt, alle in Frage kommenden privat- und öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten aufzuzeigen. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieses Gutachtens zusammengefasst wiedergegeben.

Öffentlich-rechtliche Möglichkeiten

Den Städten und Gemeinden steht das Recht zu, über Festsetzungen im Bebauungsplan für jedermann gültige Regeln für die Nutzung von Grundstücken aufzustellen. Hierbei sind die Städte nicht völlig frei, sie handeln im Rahmen der Gesetze. Z. B. müssen das Baugesetzbuch und die dazugehörige Baunutzungsverordnung eingehalten werden. Letztere gibt verschiedene Möglichkeiten von Baugebietstypen vor, z. B. Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete.

Außerdem müssen Festsetzungen – zum Beispiel zum Ausschluss bestimmter Nutzungen – nachvollziehbar begründet bzw. gerechtfertigt werden. Herangezogen werden dürfen nur städtebauliche Gründe. Dabei darf die Bauleitplanung andere Fachplanungsgesetze nicht außer Acht lassen.

Im vorliegenden Fall bestimmt die Strahlenschutzverordnung bundeseinheitlich, wie Betriebe mit radioaktiven Stoffen umzugehen haben, welche Dosisgrenzen eingehalten werden müssen und vieles mehr. Die Städte dürfen im Zuge der Bauleitplanung nicht Betriebe ausschließen, die die Strahlenschutzverordnung einhalten, es sei denn es liege ganz besondere städtebauliche Gründe vor.

Angestrebt wird, eine klassische Angebotsplanung aufzulegen, die viele verschiedene Nutzungsarten gewerblicher und industrieller Art und in Teilbereichen auch Dienstleistungen zulässt.

Die Möglichkeit, bestimmte Betriebsarten als nicht zulässig festzusetzen, bedarf wie bereits beschrieben einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Ein Ausschlusskriterium wäre, dass die Mehrheit der Betriebe einen weiteren (Atom-)Betrieb als so störend empfinden würden, dass sie in ihrer Arbeit eingeschränkt würden oder die Akzeptanz ihrer Tätigkeit damit gefährdet würde. Da es sich um eine Angebotsplanung mit breitem Nutzungsspektrum handeln soll und die Vermarktung und Ansiedlung erst nach der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen soll, wäre ein Ausschluss eines nukleartechnischen Betriebes so nicht zu begründen.

Ausschluss von Betrieben darf nur mit städtebaulichen Gründen gerechtfertigt werden

Zivilrechtliche Möglichkeiten

Unabhängig von der bauleitplanerischen Steuerung können die Städte Braunschweig und Salzgitter den Ausschluss einer Ansiedlung von atom- oder strahlenschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen oder von Gewerbebetrieben, in denen radioaktive Stoffe anfallen können, auch in Grundstückskaufverträgen oder sonstigen städtebaulichen Verträgen mit Grundeigentümern vereinbaren. Voraussetzung für die Anwendung der zivilrechtlichen Möglichkeiten ist, dass die Flächen des Baugebietes sich im Eigentum der beiden Städte befinden.

*Entwicklungsflächen
müssen im Eigentum
der beiden Städte sein*

Zivilrechtliche Möglichkeiten

VERTRÄGE

- Grundstückskaufverträge
- sonstige städtebauliche Verträge
- Käuferauswahl

ABSICHERUNG DER VERTRAGSINHALTE

- Rückkauf- und Vorkaufsrechte bei Verletzung der Unterlassungspflichten
- Rechtsnachfolgeklauseln
- Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch
- Baulast

Bei Grundstückskaufverträgen kann die Ansiedlungssteuerung zudem bereits durch die Käuferauswahl sowie durch die Vereinbarung von Rück- und Vorkaufsrechten für den Fall einer Verletzung der Unterlassungspflicht oder der Weiterveräußerung erfolgen. Konkrete Nutzungsausschlüsse können dabei vor allem durch vertragliche Unterlassungsverpflichtungen nebst Rechtsnachfolgeklauseln geregelt werden.

Zur Absicherung von vertraglichen Unterlassungsansprüchen kommt insbesondere die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Städte infrage. Das beim Amtsgericht geführte Grundbuch ist ein öffentliches Register, in welchem die Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, die hieran bestehenden Eigentumsverhältnisse und die damit verbundenen Belastungen verzeichnet sind (z. B. Hypotheken zugunsten einer Bank oder eben eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit).

Durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch erreicht man eine besonders effektive Sicherung der Unterlassungsansprüche selbst. Bei Verstößen sind innerhalb kurzer Frist Sanktionen möglich (Unterlassungsanspruch, Eilrechtsschutz durch ein Gericht). Dies geht über Vertragsstrafen hinaus, die durch das finanzielle Risiko des Käufers/der Käuferin mittelbar zur Einhaltung der Unterlassungsverpflichtungen beitragen.

Etwaige Rück- oder Vorkaufsrechte können auch durch eine Vormerkung zugunsten der Städte dinglich gesichert werden. So wird schon für die Zeit zwischen der vertraglichen Vereinbarung der Rück- und Vorkaufsrechte und deren Eintragung ins Grundbuch verhindert, dass der Käufer/die Käuferin das Grundstück weiterüberträgt, ohne dass die Stadt dem neuen Käufer/der neuen Käuferin ihr Rück- oder Vorkaufsrecht entgegenhalten könnte.

Ergänzend zu der genannten Möglichkeit, Vertragsinhalte durch die beschriebenen Eintragungen im Grundbuch abzusichern, empfiehlt der Gutachter, den Ausschluss nukleartechnischer Betriebe zusätzlich über eine öffentlich-rechtliche Baulast abzusichern. Ähnlich wie das Grundbuch zivilrechtliche Rechte und Pflichten verzeichnet, tut dies das Baulastverzeichnis für die öffentlich-rechtlichen Rechte und Pflichten.

Die Rechtsgestaltung zwischen der öffentlichen Hand und privaten Dritten ist – wie alles andere Handeln auch – der Überprüfung durch Gerichte zugänglich. Auch wenn bei der beschriebenen zivilrechtlichen Vorgehensweise wenig Risiken bestehen, können diese jedoch nicht für jede denkbare Fallgestaltung und für alle Zukunft in Gänze ausgeschlossen werden.

Es liegt in der Hand der Räte der beiden Städte, eine Löschung der Grunddienstbarkeiten im Grundbuches an einen gemeinsam zu fassenden Beschluss zu binden. Ohne diesen Beschluss könnte jede Stadt für die in ihrem Eigentum stehenden Flächen die Grunddienstbarkeit allein ohne Zustimmung der anderen Stadt löschen.

Die zivil- und öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten gelten für alle Betriebe. Das schließt Betriebe und Gesellschaften im Eigentum des Bundes, der Länder oder der Kommunen ein.

Der zuständige Landesminister hat im März 2018 öffentlich erklärt, dass weder in der hiesigen Region noch anderswo in Niedersachsen ein atomares Zwischenlager errichtet werden soll. Im Ergebnis ist es für den Bund schwer, gegen den Willen der Städte gegen bestehendes Planungsrecht für ein Gewerbe- und Industriegebiet ein Zwischenlager durchzusetzen.

Flächensicherung und Bodenordnung

Eigentumsrechtlich stehen heute bereits ca. 50 Prozent der Flächen zusammenhängend entweder im Eigentum der Stadt Braunschweig oder der Stadt Salzgitter.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erkundet. Alle Eigentümer wurden angeschrieben und in Einzelgesprächen die Mitwirkungs- und grundsätzliche Verkaufsbereitschaft ermittelt.

Etwa 11 Prozent der potenziellen Bruttoflächen stehen im Eigentum von Landwirten, die sich gegen das Projekt wenden. Diese Eigentümer sind nicht verkaufsbereit und möchten ihren landwirtschaftlichen Betrieb auf den dortigen Flächen fortsetzen.

Der weitaus größere Teil der Grundstückseigentümer kann sich grundsätzlich vorstellen, Grundstücke zu verkaufen. Im Gegenzug dafür wird weniger Geld als vielmehr Tauschland verlangt, das möglichst in räumlicher Nähe zum jetzigen Betrieb liegen sollte. Über ein konkretes Tauschlandverhältnis ist nicht verhandelt worden.

Die Entwicklung der genannten drei Baustufen erfordert nach gutachterlicher Einschätzung rund 160 ha Kompensationsflächen. Weder die Stadt Salzgitter noch die Stadt Braunschweig besitzen in der Nähe zum geplanten Gewerbegebiet Tauschland in ausreichender Menge, so dass für die Realisierung des Gebietes der Erwerb von Tauschland zwingend notwendig sein wird. Diese im intensiv landwirtschaftlich genutzten Umfeld zu finden, wird hohe Anstrengungen und auch Zeit erfordern.

Für den Bereich des Baugebietes in den Gemarkungsgrenzen der Stadt Braunschweig hat der Rat der Stadt Braunschweig 2005 ein Vorkaufsrecht per Satzung begründet. Es versetzt die Stadt Braunschweig in die Lage, im Verkaufsfall eines Eigentümers an einen Dritten diese Flächen zum Verkehrswert zu erwerben.

Im Ergebnis stehen der Realisierung des Projektes keine grundsätzlichen Hindernisse entgegen. Sollte es nicht gelingen, die nicht verkaufsbereiten Eigentümer umzustimmen, kann diesem Umstand durch eine geeignete Bauabschnittsbildung Rechnung getragen werden. Ob im weiteren Verlauf ein Umlegungsverfahren gemäß BauGB erforderlich werden wird, kann im derzeitigen Stadium nicht abgesehen werden.

Zivil- und öffentlich-rechtliche Möglichkeiten schließt Betriebe und Gesellschaften im Eigentum des Bundes, der Länder oder der Kommunen ein

Herausforderung ist der Erwerb von Tauschland

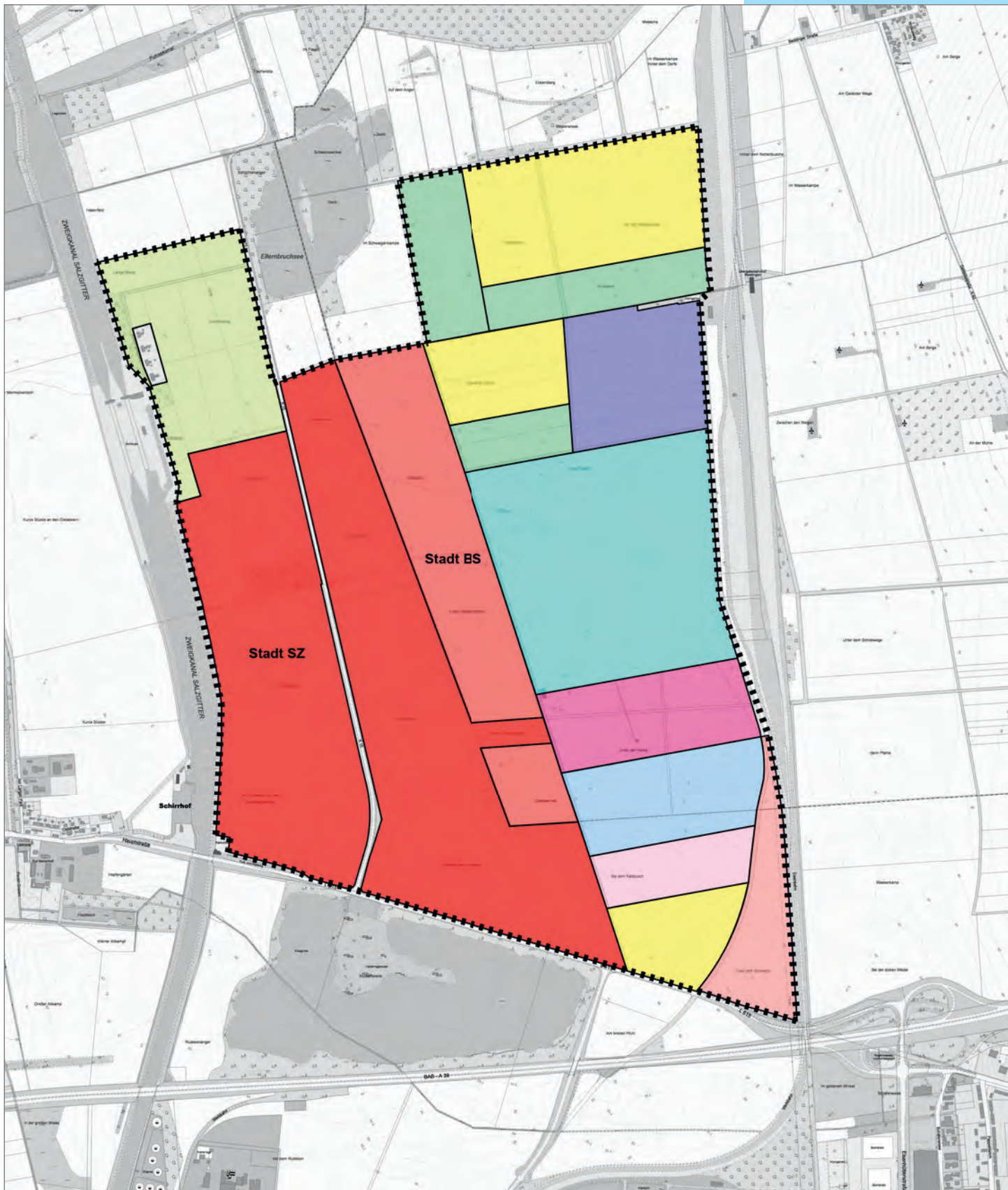
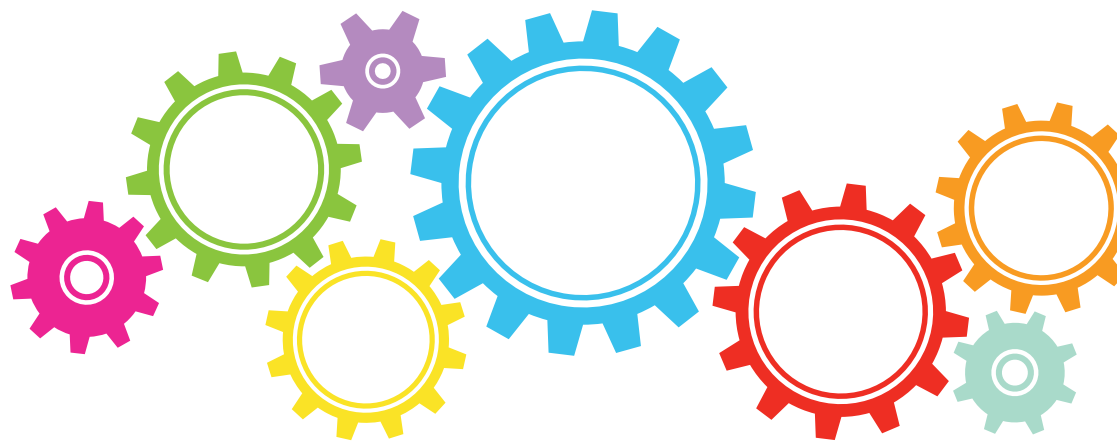


Abbildung: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet

Es war – und konnte – nicht Ziel sein, im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie ein fertiges liegenschaftliches Konzept zur Umsetzung der Planung zu entwickeln, sondern die generelle Machbarkeit auch in liegenschaftlicher Sicht zu prüfen. Erfahrungsgemäß bedürfen Projekte dieser Größenordnung mehrerer Jahre intensiver liegenschaftlicher Verhandlungen.





Realisierung

Ergebniszusammenfassung der wirtschaftlichen Machbarkeitsüberprüfung

Im Zuge der sukzessiven Annäherung an die komplexe Aufgaben- bzw. Fragestellung für ein Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet haben die Räte beider Städte beschlossen, die Umsetzung und wirtschaftliche Machbarkeit zu untersuchen.

Der Fokus liegt auf zwei Fragestellungen:

1. Ist eine entsprechende Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in den Städten bzw. der Region vorhanden?
2. Ist das Projekt wirtschaftlich umsetzbar?

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde eine umfangreiche Betrachtung in Auftrag gegeben, die u. a. die folgenden Punkte beinhaltete:

- Gewerbeflächenanalyse, Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose
- Benchmarking vergleichbarer Projekte zur Herstellung einer Vergleichbarkeit mit anderen überregional bedeutsamen Gebieten
- Ermittlung von Marktpotenzialen auf Nachfrageseite und Ableitung einer Positionierung für das Gewerbe- und Industriegebiet
- Analyse der Wirtschaftsstruktur beider Städte
- Ableitung von Potenzialbranchen, für die das Gewerbe- und Industriegebiet interessant sein könnte
- Erarbeitung einer ersten konzeptionellen Standortentwicklung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Abschätzen der wirtschaftlichen Belange des Projektes

Die nachfolgende Ergebniszusammenfassung gibt die Erkenntnisse der wirtschaftlichen Machbarkeitsstudie wieder, die durch das Beratungsbüro ExperConsult erarbeitet wurde.

Gewerbeflächenentwicklung: IST-Zustand

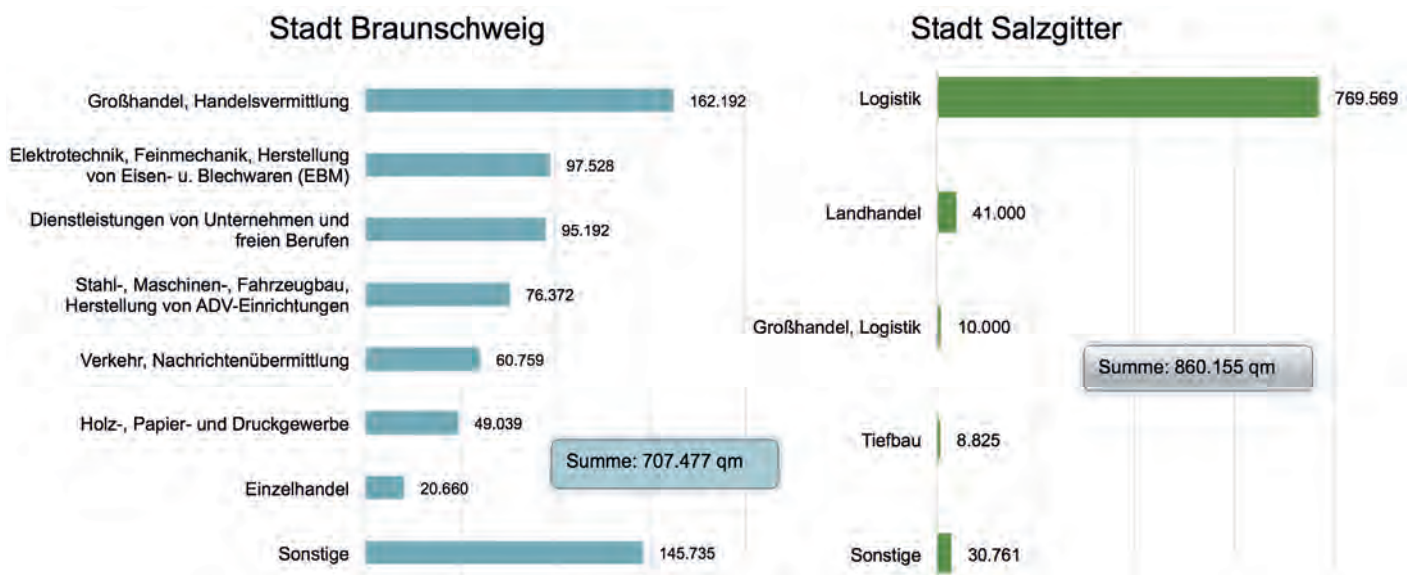
Zur Ermittlung der regionalen Vermarktungsdynamik wurden die Flächenverkäufe der beiden Städte in den zurückliegenden 7 bis 10 Jahren ausgewertet. Beide Städte haben demnach in den letzten Jahren durchschnittlich jährlich 19,36 ha Gewerbe- bzw. Industrieflächen verkauft.

GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN IN BRAUNSCHWEIG

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Braunschweig kann belegen, dass Braunschweig seit Jahren einen zunehmenden Engpass bei Ansiedlungsflächen verzeichnet. Braunschweig verfügt derzeit über keine freien Flächen für Industriebetriebe. Die sofort verfügbaren Flächen belaufen sich aktuell auf lediglich 19,88 ha ausgewiesene Gewerbeflächen. 14 ha davon sind am Forschungsflughafen für Unternehmen der Luft- und Raumfahrt sowie der Verkehrstechnik vorbehalten.

Flächen mit einer Zulassung für einen Lärmpegel über 60 dB(A)/nachts im 24-Stunden-Betrieb gibt es in Braunschweig aktuell nicht.

Braunschweig verzeichnet seit Jahren einen Engpass bei Ansiedlungsflächen.



Flächenverkäufe der letzten 10/7 Jahre nach Branchen in Quadratmetern

Die größte zusammenhängende Einzelfläche ohne planungsrechtliche Einschränkung ist in Braunschweig 1,2 ha groß. Der Flächenengpass hat dazu geführt, dass nur noch wenige Gesuche bedient werden können. In Jahr 2017 wurden lediglich 10.200 m² Gewerbefläche verkauft, die Nachfrage ist jedoch deutlich höher. Auch Abwanderungen der heimischen Unternehmen aufgrund der quantitativen und qualitativen gewerblichen Flächenknappheit haben bereits vereinzelt stattgefunden und werden den Standort auch künftig beschäftigen. Dies ist im Übrigen laut Gutachter auch in anderen Oberzentren Deutschlands ein aktuelles Problem.

Für alle in Braunschweig verfügbaren Gewerbeflächen der Stadt Braunschweig liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor. Der Durchschnittsverkaufspreis der verfügbaren Flächen liegt bei 33,90 Euro/m².

GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN IN SALZGITTER

In Salzgitter sind ebenfalls alle verfügbaren Flächen im Eigentum der Stadt und mit rechtskräftigen Bebauungsplänen versehen.

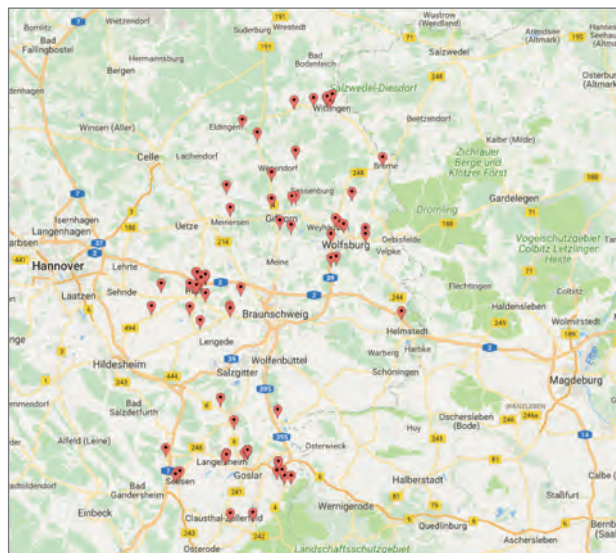
Die insgesamt freien 62,8 ha teilen sich etwa hälftig auf ausgewiesene Flächen für Gewerbe (47%) und, überwiegend hinsichtlich der Schallimmissionswerte eingeschränkte, Industrie (51%) auf. Die verbleibenden 2% sind als Mischgebiet ausgewiesen. Dazu kommen 4,6 ha Gewerbeflächen, die später verfügbar sind.

Der Durchschnittspreis sofort verfügbarer Flächen liegt bei 18,50 Euro/m².

Die größte zusammenhängende Einzelfläche in Salzgitter ist 30 ha groß. In Salzgitter fehlen dennoch Flächen, auf denen sich Industrie- und Logistikbetriebe ansiedeln können, die einen 24-Stunden-Betrieb mit mehr als maximal 60 dB(A) in den Nachtstunden anstreben, um nächtliche LKW-Verkehre zu ermöglichen. Zwar gibt es keine formalen Ausschlusskriterien für bestimmte Branchen, doch durch individuelle Restriktionen der Bebauungspläne und eingeschränkter Schallleistungspegel ist eine Ansiedlung, die heutigen Logistikanforderungen entspricht, auf dem Stadtgebiet Salzgitters nahezu ausgeschlossen.

Flächen mit einer Zulassung für mehr als 60 dB(A)/nachts im 24-Stunden-Betrieb an sieben Tagen in der Woche sind in Salzgitter lediglich in einer Größe von 3 ha verfügbar.

Salzgitter fehlen Flächen für Industrie- und Logistikbetriebe.



KARTENDATEN: GOOGLE

Regionale Flächenangebote

INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHEN IN DER REGION

Richtet man den Blick auf die regionale Ebene und betrachtet das Verbandsgebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (RGB), sind laut Komsis 77 Gewerbeflächen vorhanden. Komsis ist das zentrale Gewerbeflächenportal der öffentlichen Gebietskörperschaften in Niedersachsen. Diese Flächen bieten jedoch ebenfalls keine ausreichend großen zusammenhängenden Grundstücke, keine ausreichenden Flächen für den durchgängigen 24-Stunden-Betrieb an sieben Tagen in der Woche und ebenso wenig Flächen für Zulassungen für mehr als 60 dB(A)/nachts.

Zudem sind lediglich drei Flächen mit über 5 ha Größe öffentlich ausgewiesen. Diese befinden sich im Landkreis Peine (Gewerbegebiet Ost, 14,11 ha sowie Ascherslebener Kreisel, 10,08 ha) und im Landkreis Gifhorn (Westerfeld Süd, 6,00 ha).

Dies verdeutlicht, dass die herrschenden Flächenengpässe nicht nur rein quantitativer, sondern auch qualitativer Natur sind, insbesondere mit Blick auf Industrie- und Logistikunternehmen.

Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung: Bedarfsprognose

Die Entwicklung kommunaler Gewerbegebiete benötigt einen langen Vorlauf. Daher wurde im Rahmen des Gutachtens ein Prognosemodell verwendet, um den zukünftigen Flächenbedarf zu ermitteln.

Für diese Aufgabenstellung hat sich in der Wissenschaft und in der Praxis der deutschen Kommunen das sogenannte GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) etabliert. Mit GIFPRO kann der Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe am jeweiligen Ort und durch eine Unterscheidung zwischen Nutzungsarten und -anlässen prognostiziert werden. GIFPRO kann keine aktuelle Vermarktungschance ermitteln, überzeugt jedoch durch die Basis tatsächlicher Flächenverkäufe und seinen langfristigen Charakter. Dadurch werden Schwankungen, z. B. konjunktureller Art, ausgeglichen und es erfolgt eine Prognoserechnung des Flächenbedarfs auf einen längerfristigen Zeitraum.

Ausgangspunkt des Modells sind die aktuellen Beschäftigungszahlen. Davon ausgehend werden Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten zugrunde gelegt, welche die Basis der Bedarfsberechnung bilden.

Es mangelt qualitativ und quantitativ an geeigneten Flächen für Industrie- und Logistikbetriebe.

ERGEBNISSE DER GIFPRO-BERECHNUNG

In der kombinierten Betrachtung wird in Braunschweig und Salzgitter für die nächsten 10 Jahre in Summe ein zusätzlicher Bedarf in Höhe von 69,4 ha gewerblicher Flächen entstehen. Zu beachten ist jedoch, dass hierbei kein Konjunkturfaktor berücksichtigt ist, der die besondere aktuelle Wirtschaftsdynamik in deutschen Oberzentren und speziell in Braunschweig einbezieht. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Verkäufe in Braunschweig in den letzten Jahren mangels Verfügbarkeit eingeschränkt waren – der Bedarf aber nachweislich höher lag. Es ist daher davon auszugehen, dass der tatsächliche Bedarf noch höher liegt. Ein Indiz, das diese These stützt, sind die tatsächlichen gewerblichen Flächenverkäufe in den beiden Städten. Diese liegen nachweisbar bei rund 155 ha in den letzten zehn Jahren.

Wenn man also die momentan verfügbaren Flächen betrachtet, diesen die in den letzten 10 Jahren veräußerten Flächen gegenüberstellt und die Flächenprognose laut GIFPRO für die nächsten 10 Jahre betrachtet, würden knapp 70 ha Industrie- und Gewerbeflächen zusätzlich benötigt und auch vermarktbar sein. Die Weichen in Braunschweig und Salzgitter für diesen 10-jährigen Zeithorizont müssen aufgrund der erwähnten langen Entwicklungsdauer von Gewerbe- und Industriegebieten bereits heute gestellt werden.



Gegenüberstellung: Flächenverkäufe, Flächenprognose, Flächenbedarf

Ergänzend zu den Ergebnissen weist der Gutachter darauf hin, dass die für die Prognose verwendete Berechnung gemäß GIFPRO-Modell nur eine mittelfristige Prognose der Gesamtmenge (rein quantitativ) ergibt und keine qualitativen Kriterien, z. B. den Aspekt der Größe zusammenhängender Einzelflächen sowie die verkehrliche Erschließung oder Lärmzulassung berücksichtigt. Es ist daher plausibel anzunehmen, dass von den ausgewiesenen vorhandenen bzw. verfügbaren Flächen nicht alle der aktuellen bzw. zukünftigen Nachfragestruktur entsprechen – nicht nur quantitativ, sondern insbesondere auch qualitativ (Nutzung 24 Stunden am Tag an sieben Tagen in der Woche und >60 dB(A)/nachts und Bedarf an größeren, zusammenhängenden Einzelgrundstücken).

Insofern ist aus Sicht des Gutachters, unter Berücksichtigung der zuvor geschilderten Ergebnisse des Prognosemodells, die Entwicklung und Vermarktung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets als sinnvoll und notwendig zu betrachten.

VERGLEICH: BENCHMARK-PROJEKTE IN DEUTSCHLAND

Um die Analysen und Empfehlungen für die Region Braunschweig-Salzgitter inhaltlich auszugestalten, wurde im Oktober 2017 eine sogenannte „Benchmark-Analyse“ durchgeführt. Hierzu wurden Interkommunale Industrie- und Gewerbeparks im gesamten Bundesgebiet recherchiert und analysiert.

Der Bedarf an gewerblichen Flächen ist hoch.

Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, legte der Gutachter folgende Kriterien zugrunde: Die Gebiete müssen mindestens 100 ha Netto-Gewerbe- bzw. Industrie- fläche sowie eine mindestens 10-jährige Realisierungshistorie umfassen und bereits Ansiedlungen vorweisen können. Es wurde außerdem darauf geachtet, dass unterschiedliche Organisationsformen für die Umsetzung gewählt wurden.

Der Vergleich wurde für die folgenden fünf Gewerbeparks durchgeführt: Niedersachsenpark, Industriepark Region Trier, Gewerbepark Hohenlohe, Industrie- gebiet Reutlingen und Gewerbepark Breisgau.

Aus den vom Gutachter geführten Interviews mit den Best-Practice-Beispielen und der Online-Recherche konnten folgende Schlüsse gezogen werden:

- Die Einrichtung einer eigens für das Vorhaben geschaffenen Projektorganisation ist weit verbreitet.
- Vom Planungsbeginn bis zur ersten Ansiedlung sind drei bis fünf Jahre einzuplanen.
- Um kurzfristige Ansiedlungen zu erreichen, sind schrittweise baureife Flächen- abschnitte in flexibler Parzellierung zu entwickeln.
- Ab 200 ha Fläche ist eine abschnittsweise Entwicklung sinnvoll.
- Große Einzelflächen ab 20 ha sind für Investoren interessant.



GRAFIK:
EXPERCONSULT UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH & CO. KG

Karte: Benchmark-Parks bzw. -Gebiete in Deutschland

Kategorie	Niedersachsen- park Osnabrück	Reutlingen-West / Kusterdingen	Industriepark Region Trier (IRT)	Gewerbepark Hohenlohe	Gewerbepark Breisgau
Gesamtgröße brutto	412 ha	185 ha	250 ha	250 ha	250 ha
Gewerbefläche netto	300 ha (200 ha GI)	150 ha	110 ha	135 ha	170 ha
verkaufte Fläche bisher	knapp 70 ha	knapp 150 ha	110 ha	ca. 65 ha	ca. 165 ha
angesiedelte Unternehmen	54	180	134	12	170
geschaffene Arbeitsplätze	1.800	ca. 6.000	ca. 2.500	ca. 3.300	ca. 2.100
Grundstückspreis pro m²	39,- €	100,- €	40,- €	65,- €	47,- €
Planungsbeginn (Jahr)	2000	1976	1992	1990	1994
Erste Ansiedlung (Jahr)	2005	1976	1996	1994	1996
Letzte Ansiedlung (Jahr)	2017	2017	2017	2017	2017
Gesamtdauer Abverkauf	12 Jahre	41 Jahre	21 Jahre	23 Jahre	21 Jahre
größte Einzelfläche (ca.)	24 ha	15 ha	10 ha	23 ha	11 ha
größtes Unternehmen (ca.)	850 Mitarbeiter	4.500 Mitarbeiter	250 Mitarbeiter	620 Mitarbeiter	200 Mitarbeiter

GRAFIK:
EXPERCONSULT UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH & CO. KG

Ergebnisse Benchmark

- Die Gesamtbelegung sollte mindestens zu 50 % aus regionaler Nachfrage (Umkreis von rd. 100 km) gespeist werden.
- Ein Konzept zur Grünflächen- und Landschaftsgestaltung erhöht die Attraktivität des Gebietes.
- Im Vorfeld strategisch enge Zielgruppendefinitionen sind in der Praxis eher unpraktikabel.
- Hochschulinstitute wirken sich vorteilhaft auf Synergien und Image aus, aber wenig konkret auf Ansiedlungen in Gewerbe- und Industriegebieten.
- Der Vermarktungshorizont sollte mind. 20 Jahre betragen. Eine Zieldefinition im Hinblick auf sehr kurzfristige Vermarktungserfolge ist nicht sinnvoll.
- Regional vorhandene Netzwerke sollten für die Vermarktung genutzt werden.
- Erfolgsfaktoren für die Vermarktung sind u. a.: Informative Internetseite, persönliche Kontakte, Vernetzung im regionalen Umfeld und darüber hinaus. Hierbei geht die Tendenz zu digitalen Vermarktungsinstrumenten bis hin zu 360°-Animationen und Augmented Reality, wie aktuell im Niedersachsenpark.
- Die langfristige politische Unterstützung muss gewährleistet sein.

MARKTPOTENZIALE UND POSITIONIERUNG

Die Erschließung von verfügbaren Gewerbeflächen dauert grundsätzlich mehrere Jahre. ExperConsult und die Verwaltungen der Städte Braunschweig und Salzgitter halten es daher für unabdingbar, für einen perspektivisch prognostizierten (Mehr-)Bedarf Vorsorge zu treffen. Denn Unternehmen sind in der Regel nicht willens, lange Wartezeiten für Flächenankäufe in Kauf zu nehmen. Sie orientieren sich dann an anderen Standorten, sodass potenzielle Arbeitsplätze und Steuereinnahmen verloren gehen.

ExperConsult hat bei der Untersuchung aktueller Trends in der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken festgestellt, dass bundesweit die Nachfrage boomt, aber in der Regel von den Städten und Gemeinden nicht oder nicht ausreichend bedient werden kann. Flächenengpässe werden demnach vielerorts zum Hemmnis gewerblicher und industrieller Entwicklung. Auch wenn die Preise öffentlicher Gewerbeflächen häufig durch politische Beschlüsse begrenzt sind, so steigen sie im privaten Bereich und können zur Verdrängung klein- und mittelbetrieblicher Strukturen führen.

Die steigende Nachfrage nach Flächen geht mit hohen Anforderungen an die Qualität der Flächen einher. Der Gutachter nennt hierbei die hervorragende verkehrliche (multimodale Anbindung, Parkplätze, ÖPNV) und technische Infrastruktur (Glasfaser/Breitband, leistungsfähiges Stromnetz, 24-Stunden-Betrieb mit entsprechenden Lärmemissionen möglich), die konzeptionelle Qualität (Skalierbarkeit/Flexibilität in den Grundstücksgößen, preisgünstige Flächen, nachhaltige Konzepte) und die qualitative Infrastruktur (Nahversorgung, Verknüpfung von Arbeit und Freizeit, Serviceangebote, Urbanität und Durchgrünung).

Die Relevanz der einzelnen Faktoren hängt demnach von der Vermarktungszielrichtung ab, wobei der schnelle Internetanschluss, die oben genannte Verkehrsanbindung und die bedarfsgerechte Grundstücksskalierung als entscheidende Voraussetzungen gelten.

Zusammenfassend wertet der Gutachter die zuvor erläuterten Analysen als Beleg, dass der quantitative Bedarf an zusätzlichen Industrie- und Gewerbeflächen in Braunschweig und Salzgitter nach heutiger Kenntnis vorhanden ist. Weiterhin wird den geplanten Flächen des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes durch ihre Lage, Größe und weitere Merkmale eine Qualität attestiert, die am Markt aktuell selten bis gar nicht zu finden ist.

Weitere Standortvorteile können durch die Entscheidungsträger selbst gestaltet werden, wie z. B. im Rahmen der Gestaltung von Parzellierungen, und für eine sinnvolle Vermarktungsstrategie genutzt werden.

Es soll Vorsorge für einen perspektivischen Mehrbedarf getroffen werden.

Die Fläche hat weist eine hervorragende verkehrliche und technische Infrastruktur auf.

Die Qualität der Fläche für ein Gewerbe- und Industriegebiet ist laut Gutachten einmalig.

In Anlehnung an die Wettbewerbsanalyse konkurrierender Flächen und die eigenen Vermarktungsergebnisse der Städte Salzgitter und Braunschweig leitet ExperConsult eine erste Empfehlung hinsichtlich der Preisgestaltung ab. Auf Basis der bereits dargestellten Analysen wird der folgende Verkaufspreis für die Flächen unterschiedlicher Güte empfohlen:

- Industrieflächen mit einer 24-Stunden-Betrieb an sieben Tagen in der Woche und maximal 60 dB(A)/nachts –Nutzbarkeit (GI): 70 €/m²
- Gewerbeflächen (auch für wissensorientierte Dienstleistungen) (GE): 45 €/m²

Das äußerst knappe Angebot an großen Flächen, auf denen ein Schallleistungspegel von 60 dB(A)/nachts zulässig ist, rechtfertigt laut ExperConsult den Preis in Höhe von 70 Euro/qm. Das ist ein wichtiger, positiver Faktor für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit des Gewerbe- und Industriegebietes.

Wirtschaftsstruktur in Braunschweig und Salzgitter

Die allgemeinen Standortbedingungen der Städte Braunschweig und Salzgitter sind laut Gutachter eine wichtige Voraussetzung für potenzielle Ansiedlungserfolge in Gewerbe- und Industriegebieten. Um in der hier erforderlichen Kompaktheit einen Einblick in die zum Teil unterschiedlichen Strukturen der beiden Städte zu geben, fokussiert sich ExperConsult im Rahmen der Strukturanalyse auf folgende wichtige Betrachtungen:

BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG

Die Analyse der Beschäftigungsentwicklung in Braunschweig zeigt einen deutlichen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in nahezu allen Wirtschaftsbe-
reichen in den letzten 10 Jahren. Das verarbeitende Gewerbe verläuft in der Beschäftigungsentwicklung konstant bis moderat steigend. In keinem der Wirtschaftszweige ist ein merklicher Rückgang ersichtlich.

In Salzgitter weist die Beschäftigungsentwicklung im verarbeitenden Gewerbe eine moderate Seitwärtsentwicklung auf. Positiv fällt der starke Besatz in der gesamten Produktionswirtschaft auf.

Zusammengenommen zeigt sich die überragende Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes und der Industrie in den Städten Braunschweig und Salzgitter. Diese überragende Beschäftigungsbedeutung muss für die Zukunft gesichert werden und erfordert eine entsprechende gewerbliche Flächenvorratspolitik.

INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHENRELEVANTE BRANCHEN

Weiterhin sind in Braunschweig laut Gutachter folgende gewerbeflächenrelevante Branchen stark vertreten:

- Herstellung von EDV/ IT, Elektronik und Optik
- Maschinenbau
- Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen
- Chemische Erzeugnisse
- Tiefbau, Reparatur und Installation von Maschinen und Anlagen
- Handel, Reparatur und Instandhaltung von Kfz

Demgegenüber ist die Mehrzahl der in gewerbeflächenrelevanten Unternehmen Beschäftigten in Salzgitter in den folgenden Branchen tätig:

- Pkw-Herstellung
- Zuliefernde/verwandte Branchen wie
- Metallerzeugung und -bearbeitung sowie sonstiger Fahrzeugbau

Die statistische Auswertung zeigt, dass allein der sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsanteil des verarbeitenden Gewerbes in beiden Städten 2017 schon bei rund 27 % (insgesamt 45.986 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) lag. Neu hin-



zukommende gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige verdeutlichen aus Sicht des Gutachters daher die Bedeutung der Produktionswirtschaft und darauf aufbauend auch die notwendige Verfügbarkeit von gewerblichen Flächen für die Zukunftssicherung.

SYNERGIEN AUS FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Als positiv für die Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige am Standort und als Magnet für Ansiedlungen haben sich Forschungseinrichtungen, Hochschulen bzw. Ausbildungszentren sowie Netzwerke erwiesen. Hier spielt einerseits die Fachkräfteverfügbarkeit eine immer größere Rolle. Andererseits entstehen Innovationen und neue Geschäftsmodelle immer häufiger in unternehmensübergreifenden Projekten und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft und Hochschulen.

Dementsprechend gehört auch eine Wissenschafts- und Netzwerkanalyse zur Untersuchung der Standortrahmenbedingungen in Braunschweig und Salzgitter.

Die Ergebnisse werden im Gutachten wie folgt zusammengefasst: Gemeinsam verfügen die beiden Städte über hohe Quantitäten und Qualitäten bei Bildungs- und Forschungseinrichtungen und hohe Beschäftigtenzahlen in diesen Bereichen. Dieses Fachkräftepotenzial trägt letztlich zu den positiven Vermarktungsaussichten des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Braunschweig-Salzgitter bei.

BRANCHEN MIT POTENZIAL

Das Gutachten leitet aus der Analyse aller Rahmenbedingungen sowie der Rückschau auf die tatsächlich erfolgten Flächenverkäufe der letzten Jahre ab, dass sich vor allem folgende Branchen am Standort Braunschweig-Salzgitter mit Potenzial weiterentwickeln werden und sowohl im Rahmen der Bestandssicherung der heimischen Wirtschaft als auch der Neuansiedlung von Unternehmen Gewerbe- und Industrieflächen benötigen:

Industrie, Produktion, verarbeitendes Gewerbe

- Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen
- Sonstiger Fahrzeugbau
- Elektromotoren und Batterieproduktion
- Metallerzeugung und -bearbeitung
- Herstellung von Metallerzeugnissen
- Maschinenbau
- Herstellung von elektrischen Ausrüstungen

Salzgitter und Braunschweig verfügen über hohe Qualitäten und Quantitäten bei Bildungs- und Forschungseinrichtungen.

- Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
- Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
- Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen

Logistik, Mobilität

- Lagerei und Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr

Wissensorientierte Dienstleistungen

- Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
- Erbringung von sonstigen Finanzdienstleistungen
- Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
- Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung
- Architektur- und Ingenieurbüros
- Forschung und Entwicklung

Fazit zur Zielgruppenanalyse und Positionierung

Nach Auswertung der jeweiligen strukturellen Faktoren und Besonderheiten von Braunschweig und Salzgitter entsteht mit der Einrichtung eines gemeinsamen Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes ein deutlicher Mehrwert für beide Städte.

Denn Braunschweig und Salzgitter können gemeinsam den bestehenden Flächenbedarf befriedigen und ihre Kompetenzen im Industrie- und Forschungsbereich in Wert setzen, um Wertschöpfung und Arbeitsplätze in der Region zu halten und zu steigern.

Im Hinblick auf die Kernzielgruppen des neuen Gewerbegebietes wird empfohlen:

- Industrie, Produktion, verarbeitendes Gewerbe, unter anderem in den Bereichen Automotive, Maschinenbau, Metallverarbeitung
- Logistik und Mobilität
- Wissensorientierte Dienstleistungen

Der Schwerpunkt läge demnach eindeutig in der Produktionswirtschaft und in der Logistik. Ergänzend werden die industrienahen, wissensorientierten Dienstleistungen als kleinere Zielgruppe bewertet, auch weil diese in der Regel Standorte mit urbanerer Anbindung vorziehen.



FOTO: BRAUNSCHWEIG ZUKUNFT GMBH / MAREK KRUSZEWSKI

Für Braunschweig und Salzgitter entsteht ein hoher Mehrwert durch das Gewerbe- und Industriegebiet.

EMPFEHLUNGEN ZUR STANDORTENTWICKLUNG

In allen Analysen zeigt sich, dass die beiden Städte Braunschweig und Salzgitter sowohl quantitativ als auch qualitativ Bedarf zur Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes haben.

Die Standortentwicklung soll im Kern auf einen Produktionsstandort für Industrie, Logistik und Gewerbe zielen. Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung wissensintensiver Dienstleistungen für Industrie, Gewerbe und Logistik in Deutschland und der wirtschaftlichen Bedeutung insbesondere in der Stadt Braunschweig ist ein kleinerer Teil der Nutzungszuweisung für den Bereich der wissensintensiven Dienstleistungen vorzusehen. Hierbei wird keine Konkurrenz zu den innenstadtnahen Bürostandorten beider Städte entstehen. Vielmehr soll dieser Dienstleistungsbereich im Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet dazu dienen, Neuansiedlungen in diesem Bereich zu ermöglichen sowie mögliche Flächenengpässe in beiden Städten, die perspektivisch durch weitere positive Beschäftigungsentwicklungen im Dienstleistungsbereich entstehen könnten, abzufedern.

Aufgrund der Gesamtgröße der zur Verfügung stehenden Flächen für die Entwicklung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes bestätigt sich in Anlehnung an das erarbeitete städtebauliche Konzept eine Erschließung und Vermarktung in den aufgezeigten Bauabschnitten (siehe Seite 23).

WIRTSCHAFTLICHKEIT DER BAUABSCHNITTE

Wie beauftragt untersuchte ExperConsult die wirtschaftliche Machbarkeit für die im städtebaulichen Konzept entwickelten Bauabschnitte. Wie bereits im Kapitel „Planung“ der Studie erläutert, kristallisierte sich im laufenden Prozess heraus, dass der vierte Bauabschnitt aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt wird. Der Vollständigkeit halber wird aufgezeigt, dass auch die Entwicklung des vierten Bauabschnittes wirtschaftlich darstellbar ist.

Die Erschließungsabschnitte wurden mit weiteren Fachgutachten, insbesondere dem Verkehrsgutachten, abgestimmt. Die Erschließungskosten sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt.

Rund 10 ha im ersten Erschließungsabschnitt sind für die Ansiedlung von wissensintensiven Dienstleistungsunternehmen vorgesehen. Die verbleibenden Flächen in allen Erschließungsabschnitten werden für Industrie- und Gewerbeunternehmen als Produktions- und Logistikstandort vorgesehen.

Die eingangs im Planungskonzept erläuterte innere Erschließung der einzelnen Abschnitte ermöglicht große bis sehr große Grundstückszuschnitte. Hierdurch ist in der Vermarktung eine entsprechend notwendige Flexibilität für Gewerbe und Industrie gegeben.

In den vier Erschließungsabschnitten ist berücksichtigt, dass die 110-KV-Leitung erst im dritten Erschließungsabschnitt verlegt werden müsste.

Grundsätzlich empfiehlt ExperConsult im Gutachten, sowohl die bauleitplanerische Aufstellung als auch die innere und äußere Erschließung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes von Beginn an komplett zu denken und zu kalkulieren. Damit wird das Vorgehen der Verwaltungen bestätigt.

Wie in anderen großen Interkommunalen Gewerbe- und Industrieparks in Deutschland empfiehlt diese Machbarkeitsstudie eine zeitlich gestaffelte und an die tatsächliche Vermarktungsgeschwindigkeit angepasste Entwicklung in einzelnen Bebauungsplänen für die drei Erschließungsabschnitte.

Durch das Gewerbe- und Industriegebiet entsteht keine Konkurrenz zu innenstadtnahen Bürostandorten beider Städte.

Durch große Grundstücke ist eine flexible Vermarktung für Industrie und Gewerbe gegeben.

Die Aufstellung der notwendigen Bebauungspläne kann für jeden Bauabschnitt einzeln oder für mehrere Bauabschnitte zusammengefasst erfolgen.

Aufgrund der Größe des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes, der komplexen Erschließungssituation und der notwendigen interkommunalen Zusammenarbeit empfiehlt ExperConsult für die Erschließung und Vermarktung eine eigene Projektorganisation zu gründen. Dies entspricht auch dem Vorgehen bei vergleichbaren Projekten in Deutschland.

8 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Nachdem die zuvor erläuterten Ergebnisse der Machbarkeitsüberprüfung hinsichtlich Flächenprognosen, Marktpotenzialen und Zielgruppenanalysen den Bedarf aus ansiedlungspolitischer Sicht beschrieben sind, haben mittels umfassender Wirtschaftlichkeitsberechnungen die Realisierbarkeit überprüft und bewertet.

Ziel ist es, eine objektive, rechnerische Darstellung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Projektes zu erarbeiten, die als weitere Entscheidungsgrundlage dient und auch einen validen Maßstab dafür bietet, den Erfolg des Projekts über die nächsten Jahre bzw. Jahrzehnte messen zu können.

Für die zuvor erläuterten Bauabschnitte werden jeweils eigene, aber aufeinander aufbauende Berechnungen durchgeführt. Ergänzend zu den begründeten drei vorgeschlagenen Bauabschnitten wird zusätzlich der für die Realisierung verworfene vierte Bauabschnitt mit bewertet. Somit erfolgt die wirtschaftliche Bewertung für das gesamte Untersuchungsgebiet.

DIE WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG ERFOLGT FÜR VIER VARIANTEN. DAS BEDEUTET:

- Variante 1 entspricht der Entwicklung von Bauabschnitt 1.
- Variante 2 baut auf dem realisierten Bauabschnitt 1 auf und berechnet die zusätzliche Erschließung des Bauabschnittes 2
- Variante 3 baut auf den realisierten Bauabschnitten 1 und 2 auf und berechnet die zusätzliche Erschließung des Bauabschnittes 3
- Variante 4 baut auf den realisierten Bauabschnitten 1, 2 und 3 auf und berechnet die zusätzliche Erschließung des Bauabschnittes 4

Die Gutachter empfehlen, die Bauabschnitte 1 und 2 zusammen zu entwickeln (Variante 2). Das scheint aufgrund der verkehrlichen Anforderungen und des insgesamt überschaubaren Planungshorizontes sinnvoll.

Wirtschaftlichkeitsberechnung Variante 2

Variante 2 beinhaltet eine Bruttogrundfläche von 194 ha bei einer nutzbaren Nettogrundfläche von 145 ha. Hierbei würden 40 ha auf die Industrie- und Logistikflächen entfallen. Der Vermarktungszeitraum beträgt, ausgehend von den Flächenverkäufen der letzten Jahre, ca. 15 Jahre ab Beginn der angenommenen Vermarktung im Jahr 2023. Alle folgenden finanziellen Angaben beziehen sich auf die Summe für den Zeitraum von 2020 bis 2039.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Gesamtsumme der Investitionen zur Realisierung der Variante 2 beläuft sich auf ca. 125 Mio. Euro. Diese setzen sich aus den folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Kosten der inneren Erschließung (Verkehr, Grünflächenplanung und Umsetzung)
- Kosten der äußeren Erschließung (inkl. Autobahnanschlussstelle)
- Regen- und Schmutzwasserentsorgung
- Artenschutz und Kompensationsmaßnahmen

*Wirtschaftliche Auswirkungen
des Projekts*

*Erschließungskosten
der 2. Variante*

- Flächenankauf (Bauland sowie Ersatzflächen Landwirtschaft)
- Planungskosten

Diese Investitionen werden über laufende Erlöse und zusätzlich über Kommunalkredite finanziert.

In allen Varianten wird der Übersicht halber eine einheitliche Projektorganisation zu Bau, Vermarktung und Betrieb des Gebietes unterstellt. Dieses Modell der Projektorganisation erwirtschaftet Erlöse aus Verkäufen, Steuern und sonstigen Einnahmen, denen Kosten für Personal, Betrieb und Geschäftsräume sowie für die Finanzierung gegenüberstehen.

*Etwa 68 Einzelgrundstücke
bei der 2. Variante.*

Zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit werden folgende Annahmen getroffen. In Variante 2 wird von ca. 68 einzelnen Grundstücken in unterschiedlichen Größen ausgegangen. Deren erfolgreicher Verkauf wird für die Jahre 2023 bis 2037 geplant. Die Gesamtkosten der Projektorganisation belaufen sich mit Personal- und Sachkosten auf 7,87 Mio. Euro. Da die Investitionen über zwei Kommunalkredite gedeckt werden, ergibt sich zusätzlich eine entsprechende Zinslast.

Diesen Ausgaben stehen Einnahmen durch Grundstücksverkäufe und Gewerbesteuerabgaben sowie Zuschüsse durch Förderprogramme gegenüber. Die Förderung setzt sich aus Zuschüssen für die inneren Erschließungsmaßnahmen und die Autobahnanschlussstelle zusammen und beläuft sich auf insgesamt rund 57 Mio. Euro. Die Gewerbesteuerereinnahmen werden bis 2039 mit rund 8 Mio. Euro veranschlagt.

Somit ergibt sich am Ende des 20-jährigen Betrachtungszeitraums bis 2039 auf Grundlage der wirtschaftlichen Betrachtung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Braunschweig-Salzgitter in Variante 2 ein positives Ergebnis von insgesamt ca. +3,8 Mio. Euro vor regionalwirtschaftlichen Effekten.

ARBEITSPLATZPROGNOSE, REGIONALWIRTSCHAFTLICHE EFFEKTE UND REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

Unter Berücksichtigung einer zugrunde gelegten Arbeitsplatzkennziffer von 350 m² pro Mitarbeiter könnten durch Unternehmensansiedlungen im Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet mit der Entwicklung der ersten beiden Bauabschnitte rund 2.700 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Diese Berechnung berücksichtigt bereits eine 34-prozentige Ansiedlungsquote durch innerstädtische Verlagerungen. Die sich hieraus ergebenden rund 1400 verlagerten Arbeitsplätze werden nicht als neu geschaffene aufgeführt und sind daher nicht in der zuvor genannten Summe enthalten.

Als regionalwirtschaftliche Effekte werden die Auswirkungen des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Braunschweig-Salzgitter bezeichnet, so z. B.

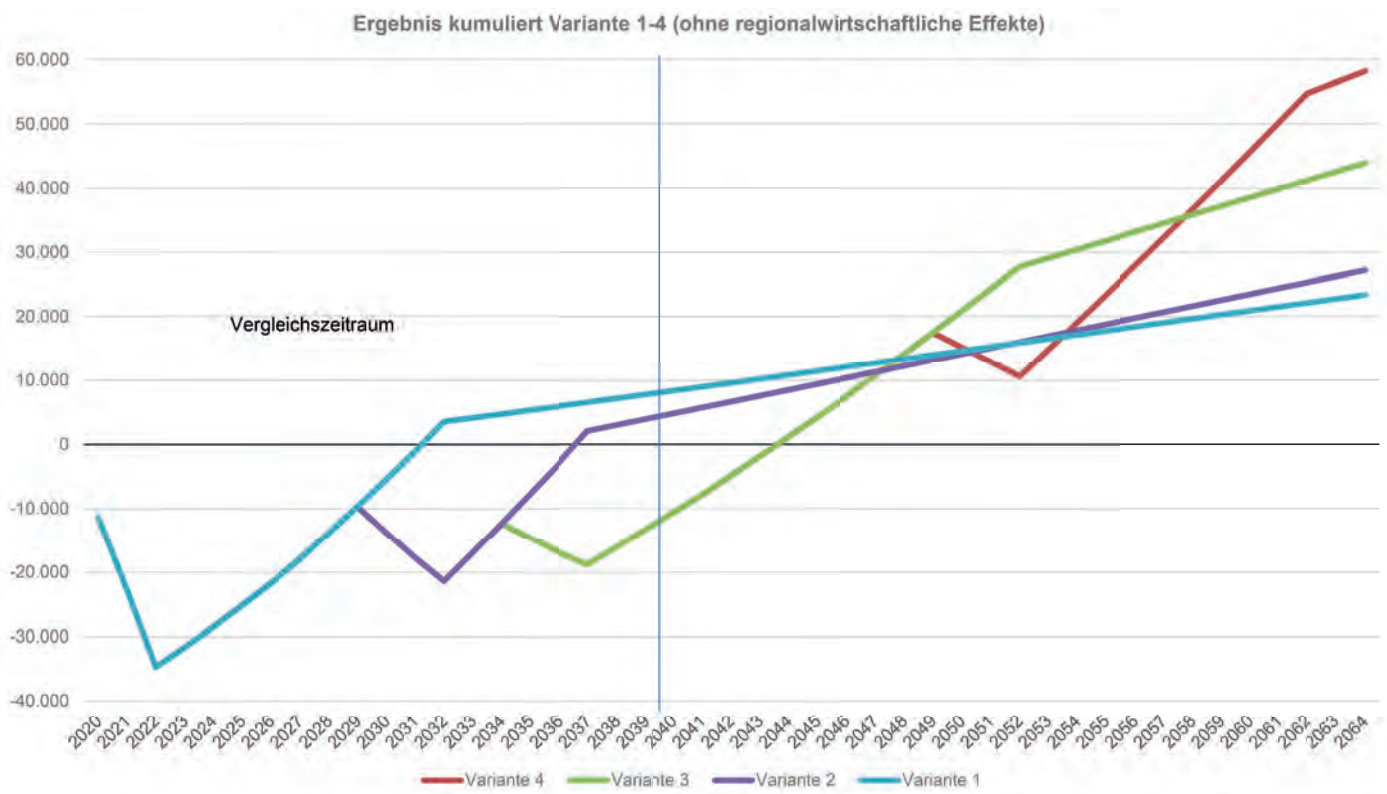
- regional verausgabte Investitionen für die Bebauung von Grundstücken
- hierdurch geschaffene bzw. gesicherte Arbeitsplätze in ausführenden Unternehmen (Baugewerbe etc.)
- daraus abgeleitete Steuereinnahmen durch Wertschöpfung vor Ort

Diese regionalwirtschaftlichen Auswirkungen sind in Summe als ein positiver Effekt für die Wirtschaftsentwicklung in der Region zu bewerten. Daher wurden sie detailliert betrachtet und ausgewertet.

ExperConsult hat im Betrachtungszeitraum bis 2039 Investitionen vor Ort in Höhe von 2,1 Mrd. Euro sowie eine daraus resultierende Bruttowertschöpfung vor Ort in Höhe von 382 Mio. Euro ermittelt. Weiterhin werden durch diese regionale Wertschöpfung rund 7.800 Arbeitsplätze positiv beeinflusst. Die indirekten (rund 7.800) und direkten (rund

Mögliche neue Arbeitsplätze

*Positive Effekte für die
Wirtschaftsentwicklung
der Region*



2.700) Arbeitsplätze können unter Einbeziehung bekannter Faktoren zur Berechnung der zu erwartenden Steuer(mehr)einnahmen herangezogen werden. Diese belaufen sich bis 2039 auf rechnerisch rund 81 Mio. Euro.

Unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten direkten und indirekten wirtschaftlichen Gegebenheiten ergibt sich für das Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig-Salzgitter in der beschriebenen Variante 2 gemäß aktuell anerkannter und abgestimmter Prämissen ein volkswirtschaftlicher Nutzen von ca. 84 Mio. Euro in der Betrachtung bis 2039.

Der Finanzbedarf zur Realisierung dieser Effekte beträgt laut Gutachten 46,5 Mio. Euro. Dieser ergibt sich aus den Ausgaben und Einnahmen bis 2039. In der modellhaften Betrachtung wird dieser Finanzbedarf wie eingangs erwähnt über zwei Kommalkredite mit einer Laufzeit von 20 Jahren finanziert.

Überblick aller Varianten

Im Gutachten wird, um die vier Varianten vergleichbar darstellen zu können, ein einheitlicher und überschaubarer Betrachtungszeitraum von 20 Jahren gewählt (2020 bis 2039). In den Varianten 3 und 4 zeigt sich aus dieser zeitlichen Begrenzung heraus ein negatives Ergebnis, da sich die Kompensation der nachlaufenden Einnahmen erst nach dem 20-jährigen Betrachtungszeitraum auswirkt. In der Variante 2 wird der Break-Even-Point, d. h. der Zeitpunkt, an dem die Investitionen durch Flächenverkäufe und volkswirtschaftliche Effekte erwirtschaftet sind, bereits innerhalb dieses Zeitraums erreicht – nämlich im Jahr 2032 bzw. 2037. (vgl. Diagramm Seitenbeginn)

Da die verschiedenen Varianten aufeinander aufbauen, verschiebt sich der Break-Even-Point analog der zu tätigen Investitionen für die Erschließung der Bauabschnitte jeweils weiter nach hinten. Langfristig betrachtet wäre der volkswirtschaftliche

Variante 2 hat volkswirtschaftlichen Nutzen von 84 Millionen Euro.

Break-Even-Point der unterschiedlichen Varianten.

Nutzen in Variante 4 jenseits des Jahres 2064 am höchsten. Da die Gültigkeit der heutigen Prämissen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für diese weit in der Zukunft liegende Periode jedoch nicht eindeutig zu prognostizieren ist, ist eine erneute Betrachtung zu einem späteren Zeitpunkt angemessen. Wie bereits im Kapitel „Planung“ dargestellt, wird zusätzlich aus naturschutzfachlichen Gründen und der Verteilung von Lärmkontingenten die Entwicklung des vierten Bauabschnittes und somit der Variante 4 der Wirtschaftlichkeitsberechnung heute nicht empfohlen.

Gesamtfazit zur wirtschaftlichen Machbarkeit

Nach eingehender Analyse und auf Basis der heute bekannten Fakten und Prognosen fasst der Gutachter ExperConsult die Bewertung der Machbarkeit sowie der Notwendigkeit des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Braunschweig-Salzgitter wie folgt zusammen:

In beiden Städten zusammengekommen ist ein mittel- und langfristiger Industrie- und Gewerbeflächenbedarf festzustellen. Zwar hat die Betrachtung der Gewerbe- und Industrieflächensituation in der Region ergeben, dass auch im Umland Flächenreserven vorhanden sind. Allerdings haben die beiden Städte im Oberzentrenverbund einen gemeinsamen, einmaligen Mehrnutzen für die Unternehmen durch Urbanität, Wissensnähe, Kulturangebot, Flächenverfügbarkeit, Verfügbarkeit von Arbeitskräften und Industrieerfahrung.

Der Vermarktungszeitraum würde sich, bei voller Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale (362 ha Bruttofläche), auf 40 Jahre verteilen. Es wurde herausgearbeitet, dass für die Ansiedlung im Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig-Salzgitter die Industrie, die Produktion, das verarbeitende Gewerbe, die Logistik sowie die wissensorientierten Dienstleistungen wichtige Leitbranchen sind. Gerade in den beiden erstgenannten Bereichen stellen die Flächenverfügbarkeit an großen Flurstücken mit einer Betriebserlaubnis mit 24-Stunden-Betrieb an sieben Tagen in der Woche und maximal 60dB(A)/nachts sowie die Trimodalität im Verkehrsanschluss einen großen Wettbewerbsvorteil dar.

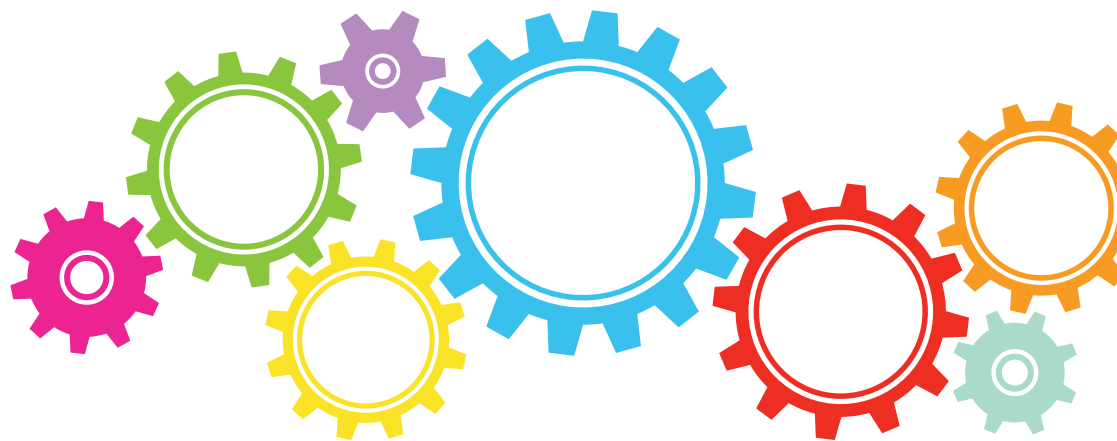
Entsprechend der Langfristigkeit eines solchen Projektes wird der sogenannte Break-Even-Point für die Entwicklung des ersten und zweiten Bauabschnittes (Variante 2), im Jahr 2028 erreicht. Dies ist bei solchen Großprojekten normal und gut vertretbar. Langfristig ergeben sich in Variante 2 mit 145 ha rechnerisch positive wirtschaftliche Effekte. Die Einschränkung „rechnerisch“ impliziert, dass diese Effekte natürlich voraussetzen, dass sich die aus heutiger Sicht gängigen Annahmen als grundsätzlich tragfähig erweisen und politische Entscheidungen oder globale Entwicklungen in der Zwischenzeit nicht zu anderen Weichenstellungen führen. ExperConsult bewertet die Realisierung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Braunschweig-Salzgitter in der Ausbaustufe bis zum zweiten Bauabschnitt (Variante 2, 194/145 ha brutto/netto) als ein äußerst wichtiges Zukunftsprojekt, das zeitnah umgesetzt werden sollte.

Aus wirtschaftlicher Sicht sollte auch Variante 3 weiterverfolgt, allerdings in rund 15 Jahren einer Neuevaluierung unterzogen werden, um aktuelle Rahmenbedingungen und Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Insgesamt ist aus gutachterlicher Sicht das Projekt Interkommunales Gewerbegebiet und Industriegebiet Braunschweig-Salzgitter wirtschaftlich umsetzbar und wird den beiden Städten und der heimischen Wirtschaft vielversprechende Zukunftsperspektiven ermöglichen.

Mehrnutzen für die beiden Oberzentren

Gutachter empfiehlt zeitnahe Umsetzung



Ausblick

Ausblick

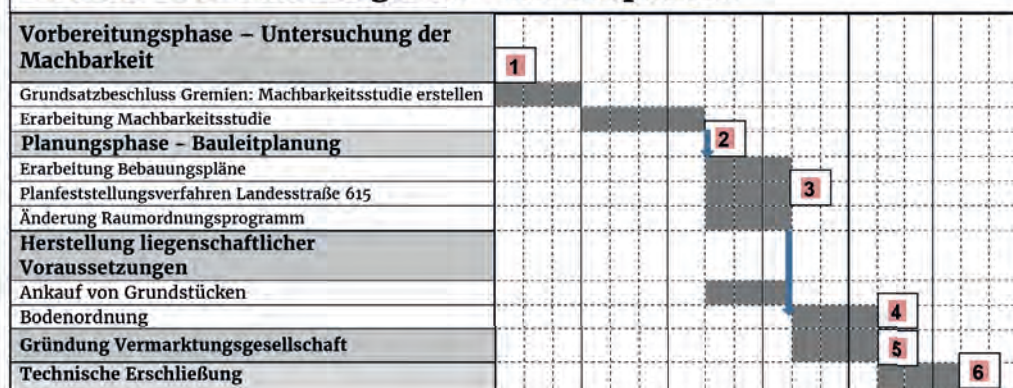
Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden im Mai 2018 den politischen Gremien und der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, eine Ratsvorlage vorzulegen, mit dem Ziel, die in der Machbarkeitsstudie erkannten Herausforderungen weiter zu bearbeiten, auch mit gutachterlicher Unterstützung.

So ist ein Mobilitätskonzept aufzustellen, um das ehrgeizige Ziel, 25 Prozent des Verkehrsaufkommens mit Bus, Bahn oder Rad zu bewältigen, erreichen zu können. Im verkehrlichen Bereich verbleibt weiter zu klären, mit welchen Maßnahmen unerwünschte Durchgangsverkehre vermieden werden können. Diesbezüglich muss in weiterer Abstimmung mit der zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr konzeptionell der Bau einer neuen Anschlussstelle weiterentwickelt und konkretisiert werden. Zu konkretisieren ist u. a. auch, wie ein Kompensationskonzept aussehen und der Bedarf an Tauschland für die Landwirtschaft beschafft werden kann.

Die Zeit, die für die weitere Bearbeitung der genannten Sachfragen benötigt wird, soll auch dazu genutzt werden, Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit einzuholen mit dem Ziel, diese bei den weiteren Projektausarbeitung zu berücksichtigen.

Nach den beschriebenen Schritten beabsichtigen die Verwaltungen, den Räten einen Grundsatzbeschluss zur Entscheidung vorzulegen, der die Verwaltungen legitimiert, die notwendigen Planverfahren einzuleiten.

Von der Idee zum Baugebiet – Arbeitsphasen



- 1 Meilensteine**
- Meilenstein 1: Beschluss der Räte, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen
- Meilenstein 2: Beschluss der Räte über Machbarkeitsstudie, Aufstellungsbeschluss Bebauungspläne
- Meilenstein 3: Beschluss der Räte über Bebauungspläne, Planungsrecht ist hergestellt
- Meilenstein 4: Liegenschaftliche Voraussetzungen liegen vor.
- Meilenstein 5: Vermarktungsgesellschaft hat sich konstituiert.
- Meilenstein 6: Technische Erschließung (Kanäle, Erschließungsstraßen, usw.) sind hergestellt.

Einleitung von Planverfahren

Vor Erschließung eines Baugebietes müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Da beide Flächennutzungspläne jeweils gewerbliche Baufläche darstellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Erforderlich ist es dagegen, einen oder mehrere Bebauungspläne aufzustellen. In Anbetracht der Größe des Baugebietes ist es ratsam, auf der Grundlage eines von den Räten beschlossenen Gesamtkonzeptes für die einzelnen Bauabschnitte eigenständige Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Parallel dazu muss für das Regionale Raumordnungsprogramm ein Änderungsverfahren durchgeführt werden mit dem Ziel, das Vorranggebiet für den Kiesabbau zu verlegen.

Ebenfalls parallel dazu ist ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren einzuleiten, um die notwendige Ertüchtigung der verkehrlichen Infrastruktur rechtlich möglich zu machen.

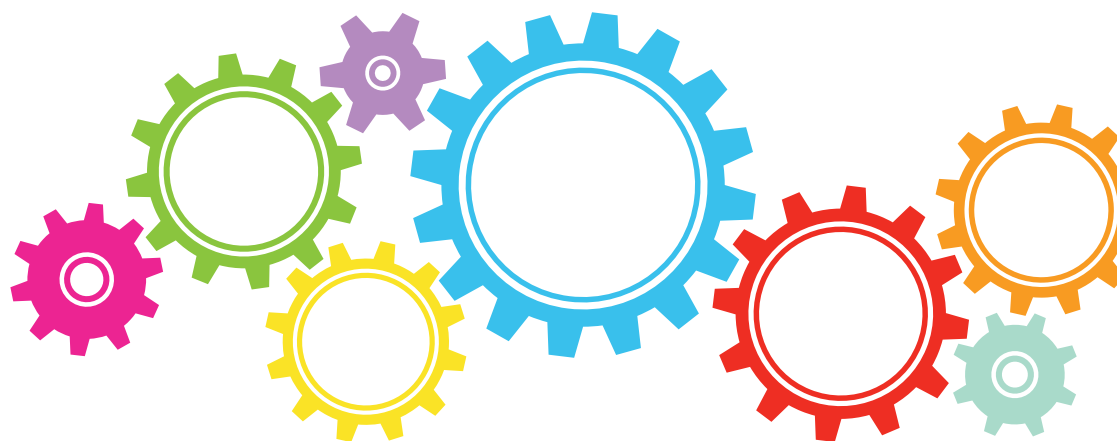
Fazit der Oberbürgermeister und weiteres Vorgehen

Die Machbarkeitsstudie zum Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig-Salzgitter wird zur Kenntnis genommen. Variante 4 wird nicht weiterverfolgt. Die aufgezeigten Varianten 1 und 2 werden weiterverfolgt unter folgenden Bedingungen:

- Der Regionalverband Großraum Braunschweig hebt im Einvernehmen mit dem Land Niedersachsen das Vorranggebiet Kiesabbau auf
- Das Land Niedersachsen erklärt sich verbindlich bereit, eine 40-prozentige Landesförderung zu den Gesamtkosten zu ermöglichen
- Das Land Niedersachsen und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stimmen dem Bau einer zweiten Anschlussstelle der A 39 zur K 16 zu und sichern eine 60-prozentige Förderung zu
- Maßnahmen zur Lenkung des Lkw-Verkehrs, insbesondere im Stadtgebiet Salzgitter, werden mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und dem Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung abgestimmt mit dem Ziel, die Lkw-Verkehrsbelastung in den betroffenen Ortschaften deutlich zu minimieren oder sogar ganz auszuschließen, und im Rahmen der Realisierung umgesetzt
- Eine Mobilitätsstudie mit Maßnahmen für den ÖPNV, den Radverkehr und zur Förderung von Mitfahrern in Pkw wird erarbeitet, um den ambitionierten Anteil von 25 % am Verkehrsaufkommen im Umweltverbund zu erreichen

Die Verwaltungen der Städte werden beauftragt, die offenen Fragen zu klären und über den Fortgang der Gespräche mit den beteiligten Ministerien und Behörden zu berichten. Bis Ende September 2019 werden belastbare Ergebnisse, insbesondere zu den erforderlichen Landesförderungen erwartet, die notwendigen Bedingungen für die Weiterentwicklung des Gesamtprojektes sind.

Auf Grundlage der Abstimmungsergebnisse können die Räte beider Städte bis spätestens Ende 2019 über die abschnittsweise Realisierung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Braunschweig-Salzgitter entscheiden.



Anhang



Ohne Maßstab
Luftbild: Stadt Braunschweig

Abbildung: Luftbild

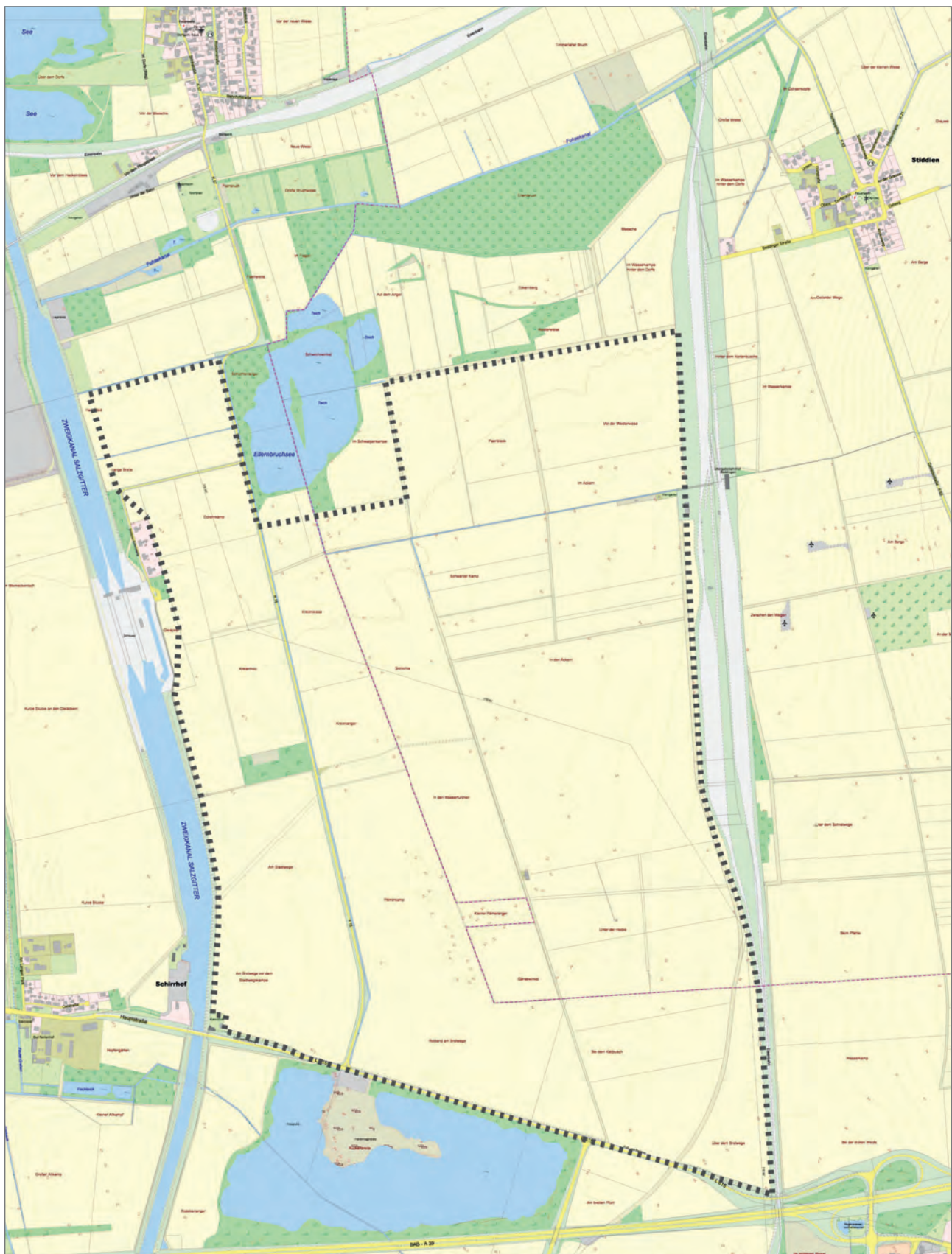
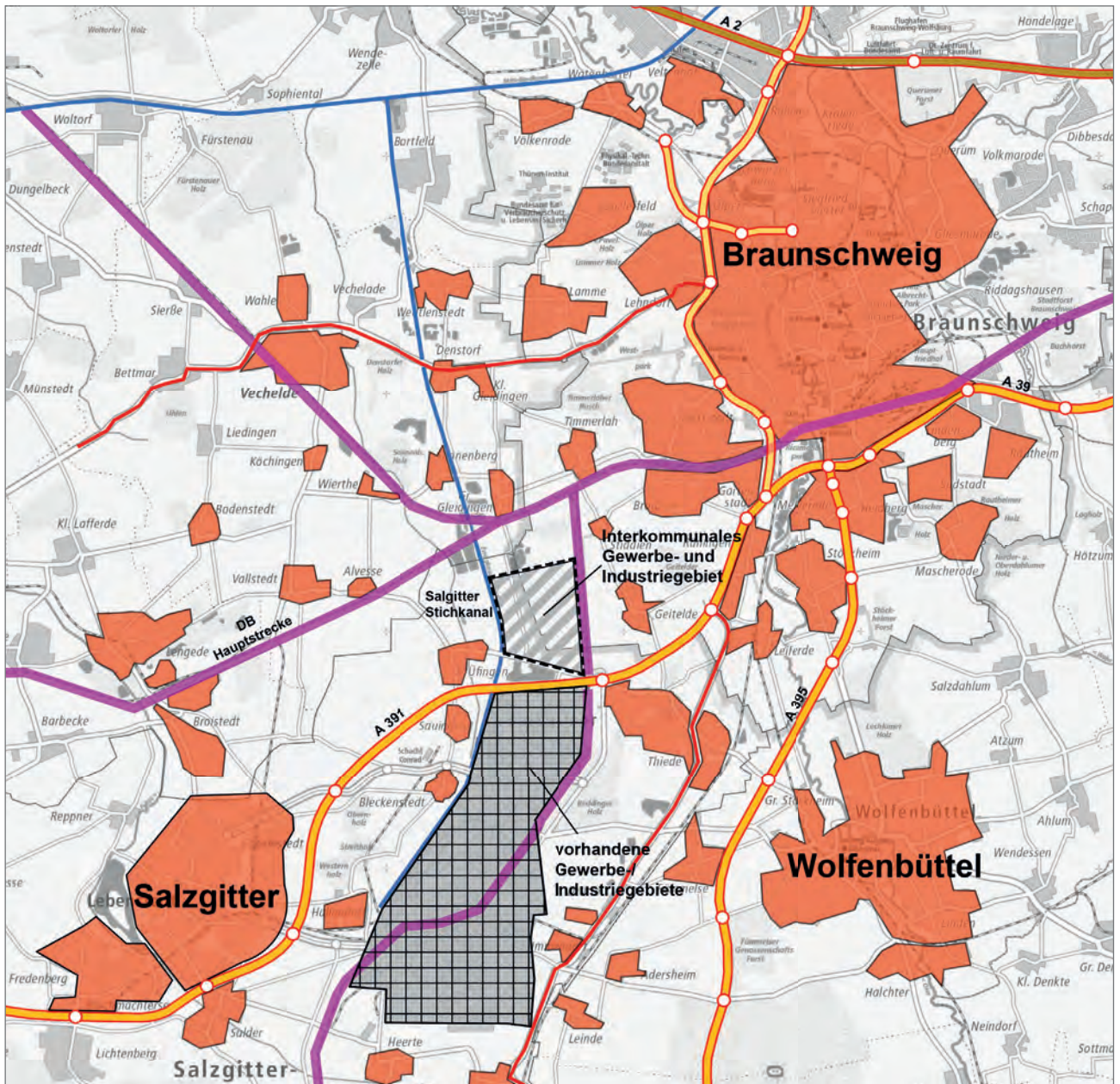


Abbildung: Untersuchungsraum



GRAFIK: STADT BRAUNSCHWEIG

Abbildung: Lage des Untersuchungsgebietes in der Region.

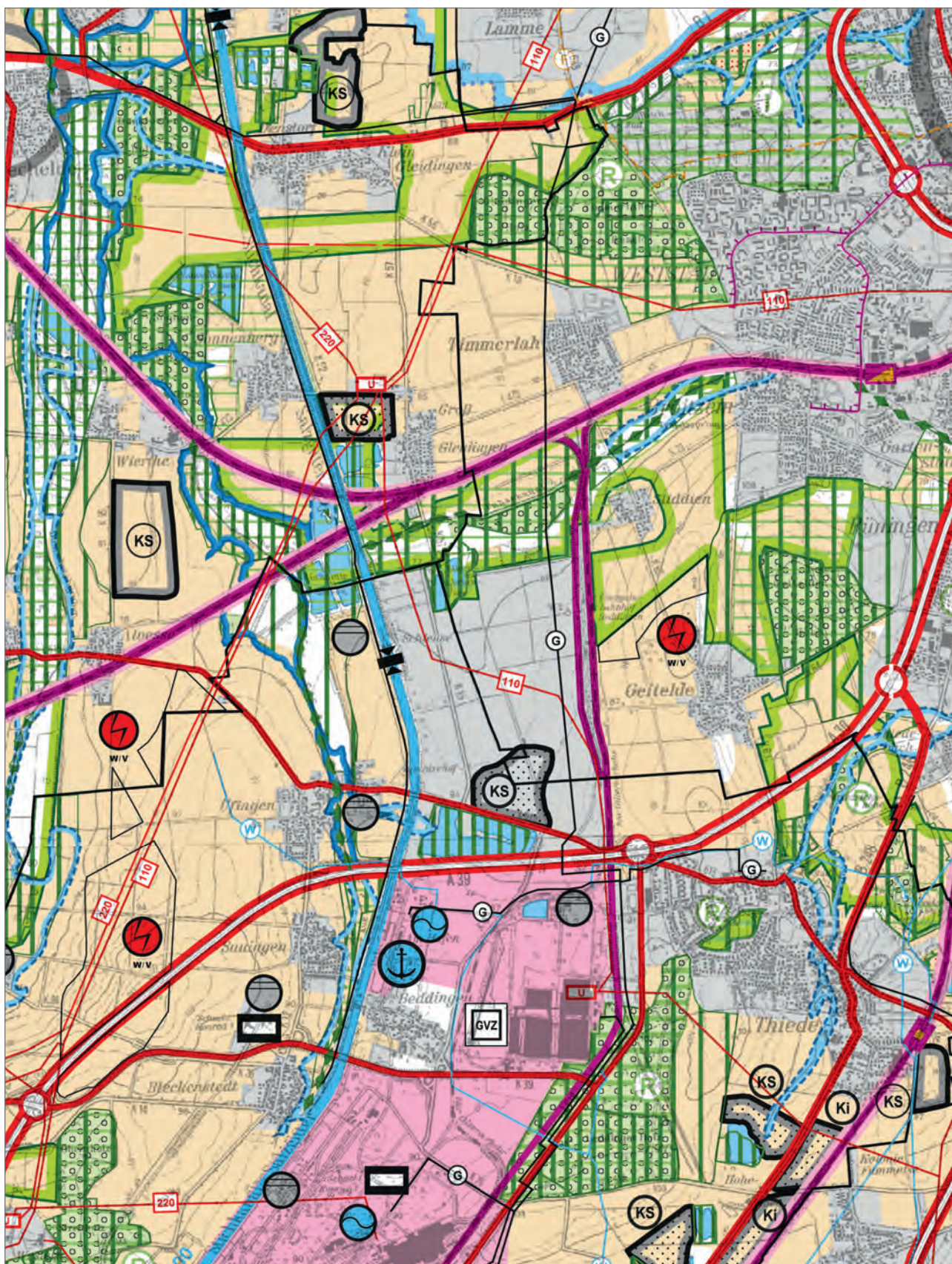
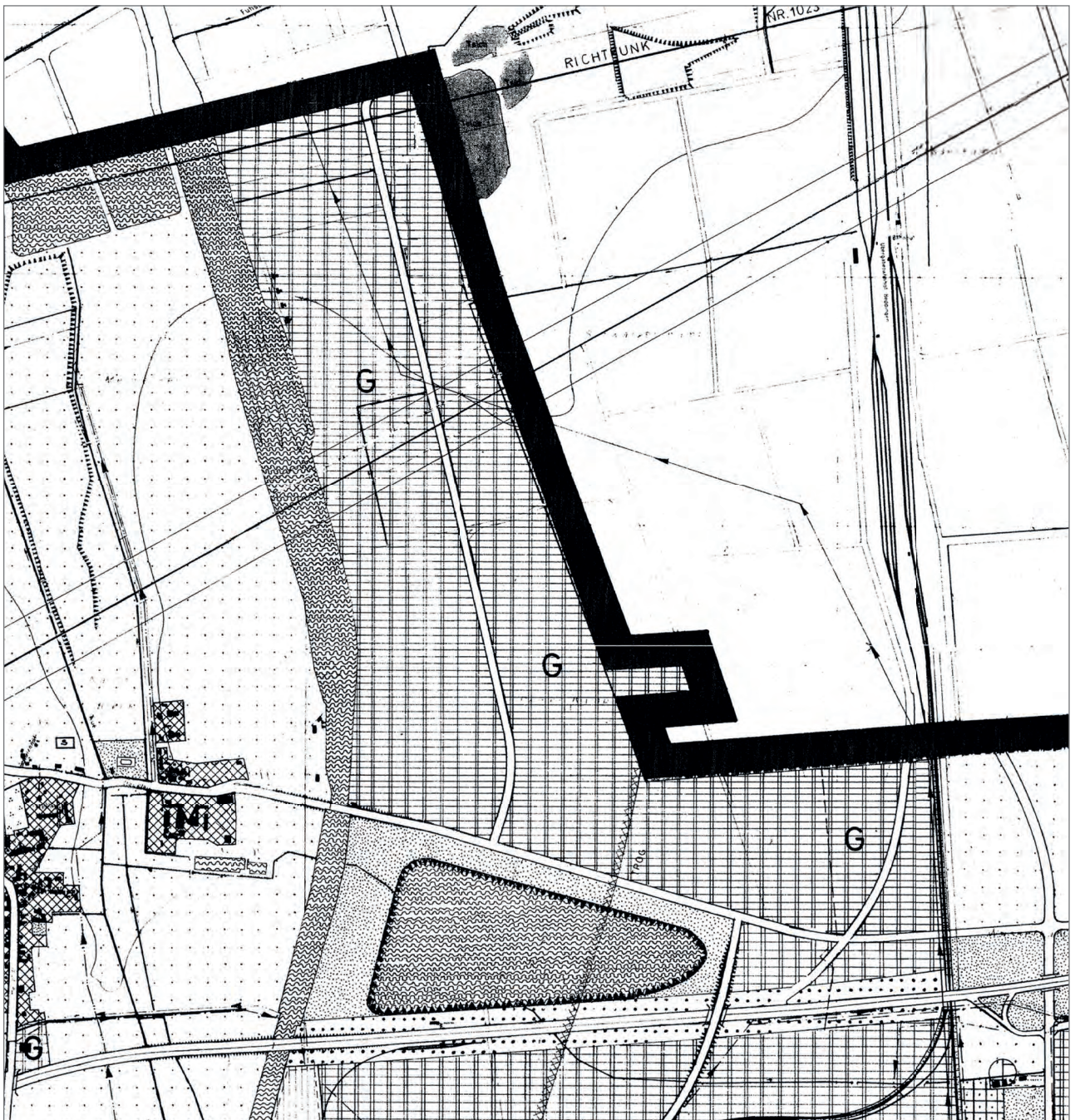


Abbildung: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm

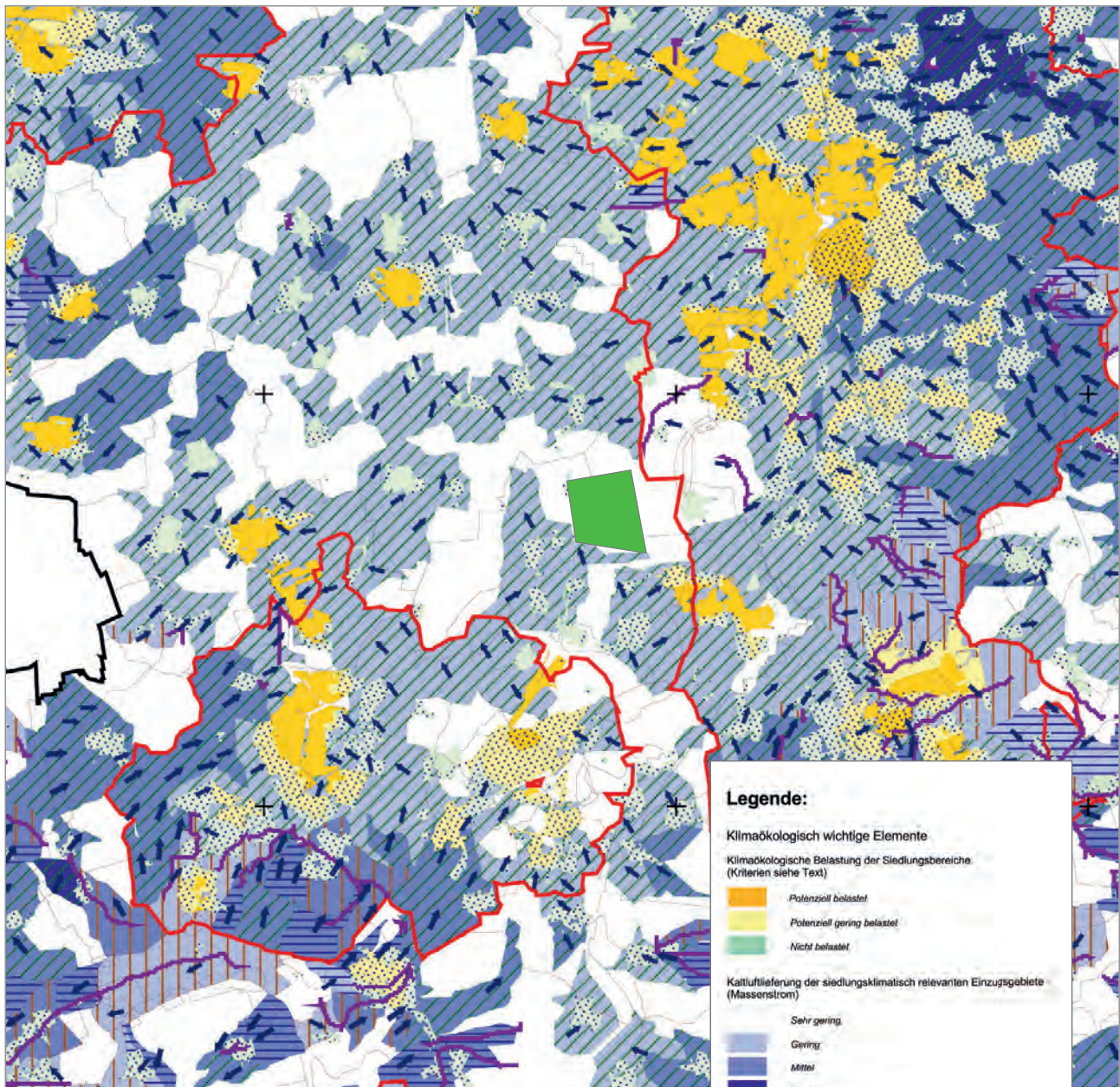


KARTE: STADT BRAUNSCHWEIG

Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Braunschweig

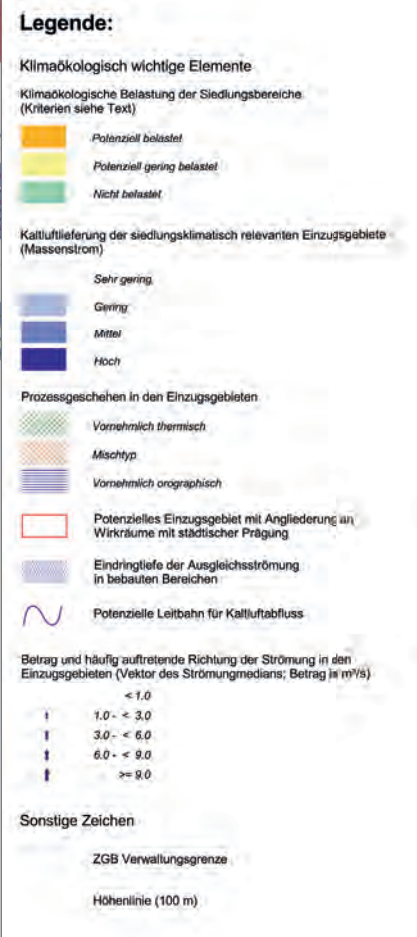


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Salzgitter



KARTE: REGIONALVERBAND GROSSRAUM BRAUNSCHWEIG

Abbildung: Untersuchungsgebiet im regionalen Kaltlufthaushalt.



Stadtklimaanalyse Braunschweig: Klimaanalysekarte Nachtsituation

Grün- und Freiflächen

- Kaltlufttieferung der Grün- und Freiflächen^{a)}
- Kaltluftvolumenstrom pro Rasterzelle um 04:00 Uhr [m/s]
- bis 50
- > 50 bis 100
- > 100 bis 150
- > 150 bis 200
- > 200 bis 300
- > 300
- Modelliertes Kaltluftströmungsfeld^{c)}
- Kaltluftbahn (Einflusszeit < 1 h - 10 h)
- Kaltluftentstehungsgebiet
- Hauptstromsrichtung der Flurwinde^{d)}
- Windgeschwindigkeit bis 0,3 / > 0,3 bis 0,5 / > 0,5 m/s

Siedlungsräume

- Wärmeisoleffekt im Siedlungsgebiet^{e)}
- Temperaturabschwächung zu Freiflächen um 04:00 Uhr [K]
- bis 2
- > 2 bis 3
- > 3 bis 4
- > 4 bis 5
- > 5 bis 6
- > 6
- Kaltlufterwirkungsbereich innerhalb der Bebauung^{f)}

Sonstiges

- Stadtgebiet Braunschweig
- Gebäude im Stadtgebiet
- Gleisfläche
- Straßen-/Parkplatzfläche
- Gewässer
- Gewerbefläche

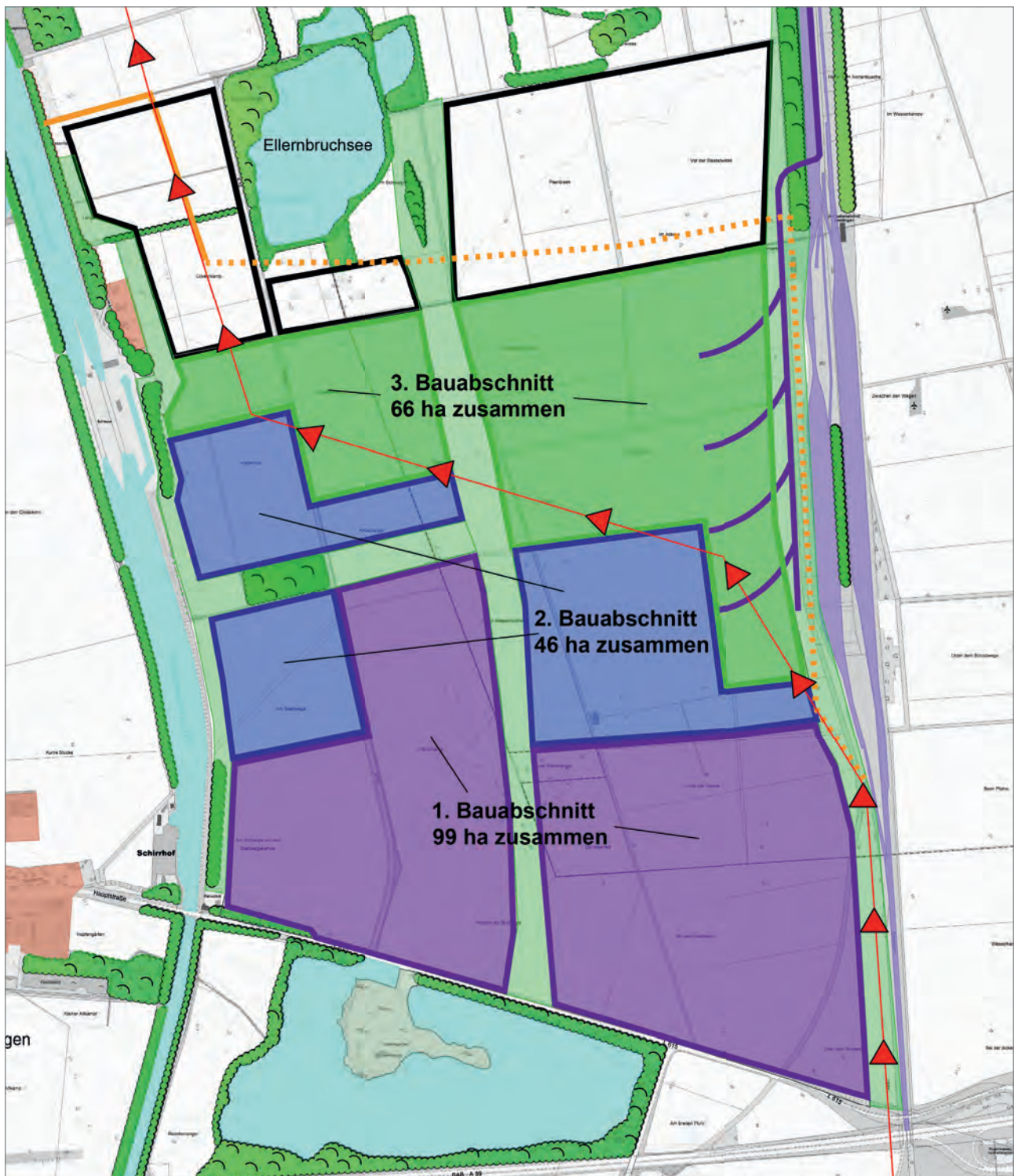
Maßstab: 1 : 25 000 (bezogen auf DIN A0)
Koordinatensystem: UTM (ETRS89)

Auftraggeber: Stadt Braunschweig
Stadt Braunschweig | Umlandentwicklung
Abteilung Umlandentwicklung
Rathaus-Südgraben 20a II
38106 Braunschweig

Auftragnehmer: GEO-NET Umweltconsulting GmbH
GEO-NET
Große Poststraße 5 a
30171 Hannover
Tel: (0511) 388 12 00
E-Mail: info@geo-net.de
Internet: www.geo-net.de

Hannover, September 2017

1. Die Analyse der klimatischen Funktionen zielt auf die Nachtstunden ab, wenn einer ausstrahlungsmäßig korrekten Nachtruheverweigerung, die durch einen geringen Luftdruckverlust gekennzeichnet ist, dabei die häufige eine überhöhter Luftdruckhöhe Wärmeverluste in den Siedlungsformen auf, die zugleich im kühleren Bereich des Jahreszeit kommen. Unter diesen wesentlichen Klimafunktionen können nachfolgend die folgenden Punkte genannt werden:
2. Die Kaltluftentstehung wird durch das Zusammenwirken von kaltem, trockenen und windigen Wetter, kalten Oberflächen und geringer Strahlungswärme "begünstigt". Dabei bestimmt die Größe einer Kaltluft zentralen "Pools" auf die Menge des insgesamt zur Verfügung stehenden Kaltluftvolumens. Darüber hinaus und die Bildung von Kaltluft durch weitere Eigenschaften wie Bepflanzung, Bodenbeschaffenheit und Oberflächenstruktur beeinflusst.
3. Auf Grundlage der Kaltluftbildungseigenschaften Leitlinienführung und deren Bestimmung der Kaltluftentstehungsbereiche.
4. Planung einer Grün- und Freiflächen, die in die Planungsphase hinein über Straßen-, Grün- und Gewässernetz mit einer Vernetzungsdichte von mindestens 1 m/m².
5. Der maximale Wärmeisoleffekt beruht auf dem Temperaturunterschied zwischen Siedlungs- und Umlandflächen zu verschiedenen Profilen im Untersuchungsgebiet. Unter den angegebenen meteorologischen Bedingungen wurde diese maximale Lufttemperatur um 0,3 K bis 0,5 K über Grund (Dauertag) in der Umgebung der Lufttemperatur im Siedlungsgebiet am besten Beispiel nach VDI-Richtlinie 7187 Teil 1 ermittelt. Diese Werte sind jedoch nur beispielhaft und müssen bei der Ausführung der planerischen Größe für die Bewertung im Nachschubplan angepasst werden.



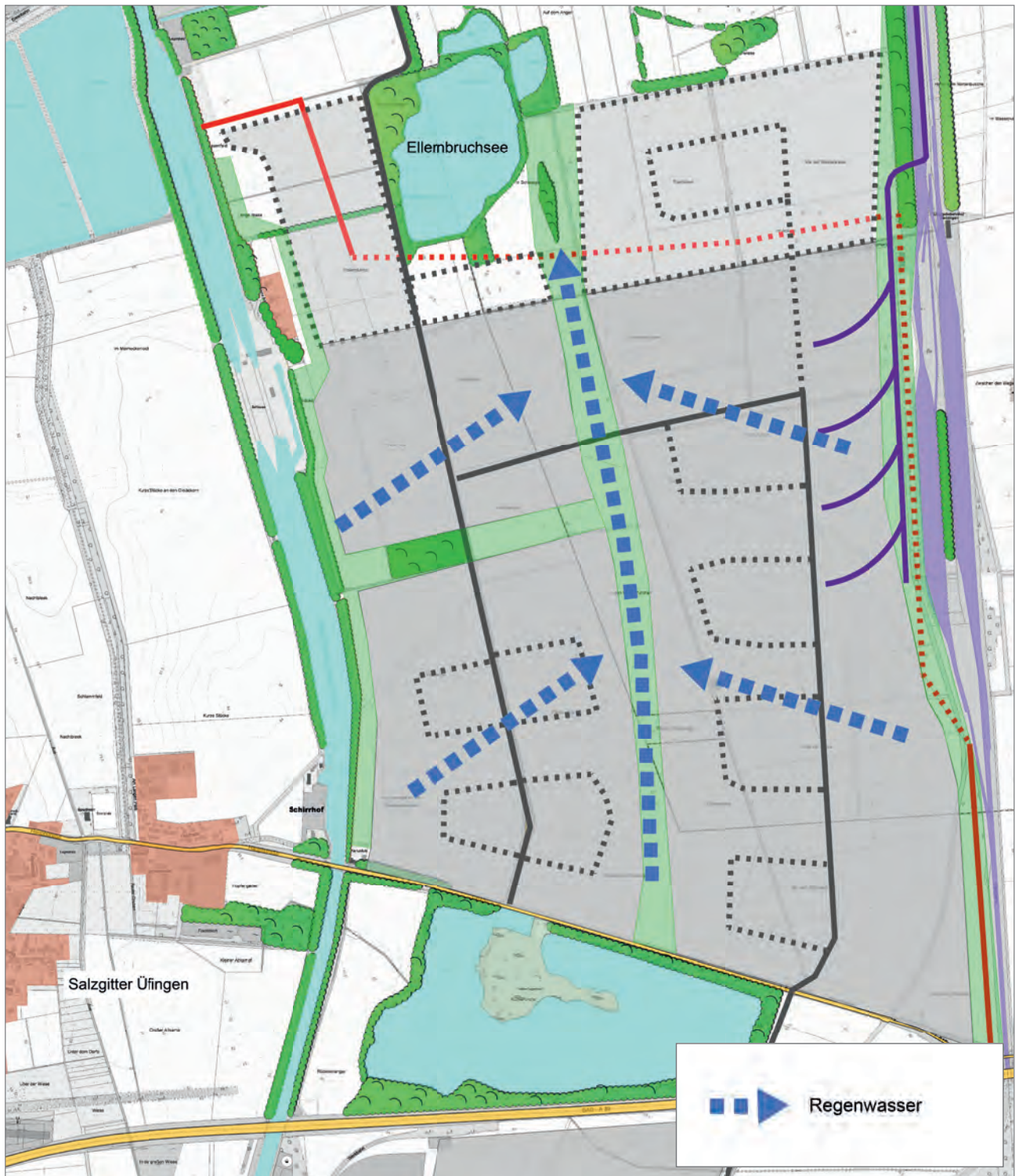
KARTE: STADT BRAUNSCHWEIG

Abbildung: Darstellung der Bauabschnitte mit Größenangabe.

KARTE: STADT BRAUNSCHWEIG



Abbildung: Konzept



KARTE: STADT BRAUNSCHWEIG

Abbildung: Regenwasser – Entwässerung erfolgt über das Gefälle in Richtung Norden.

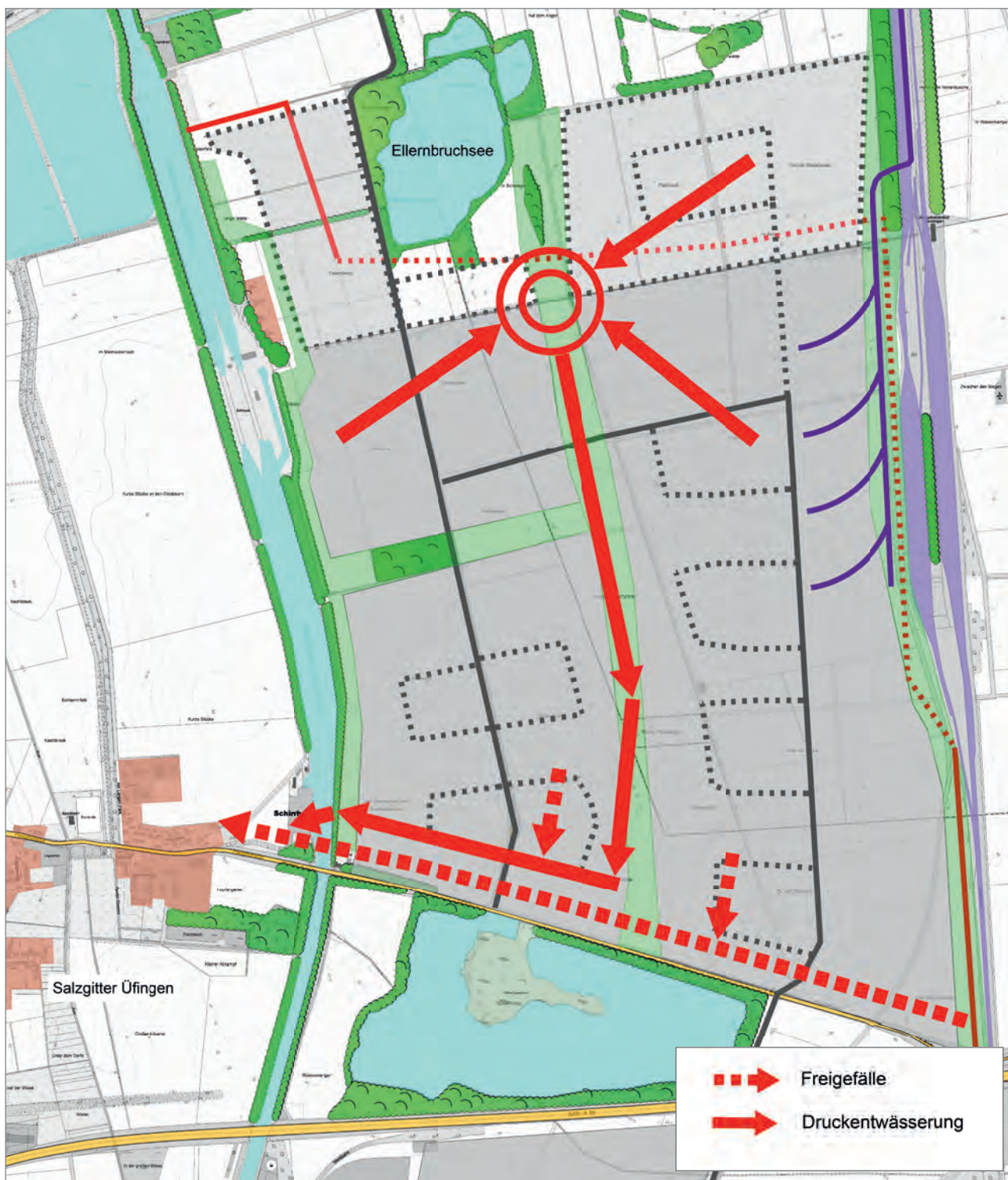
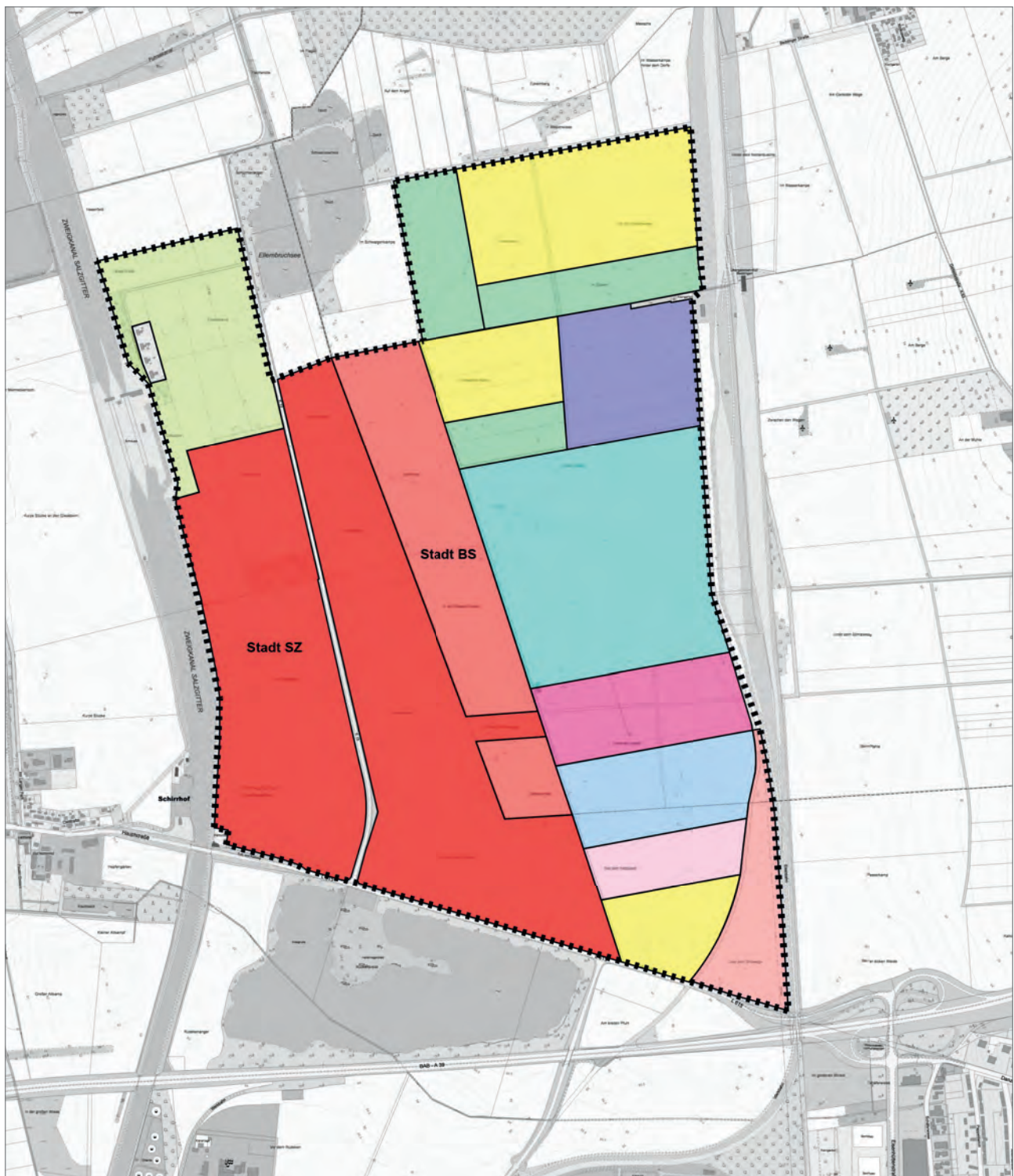
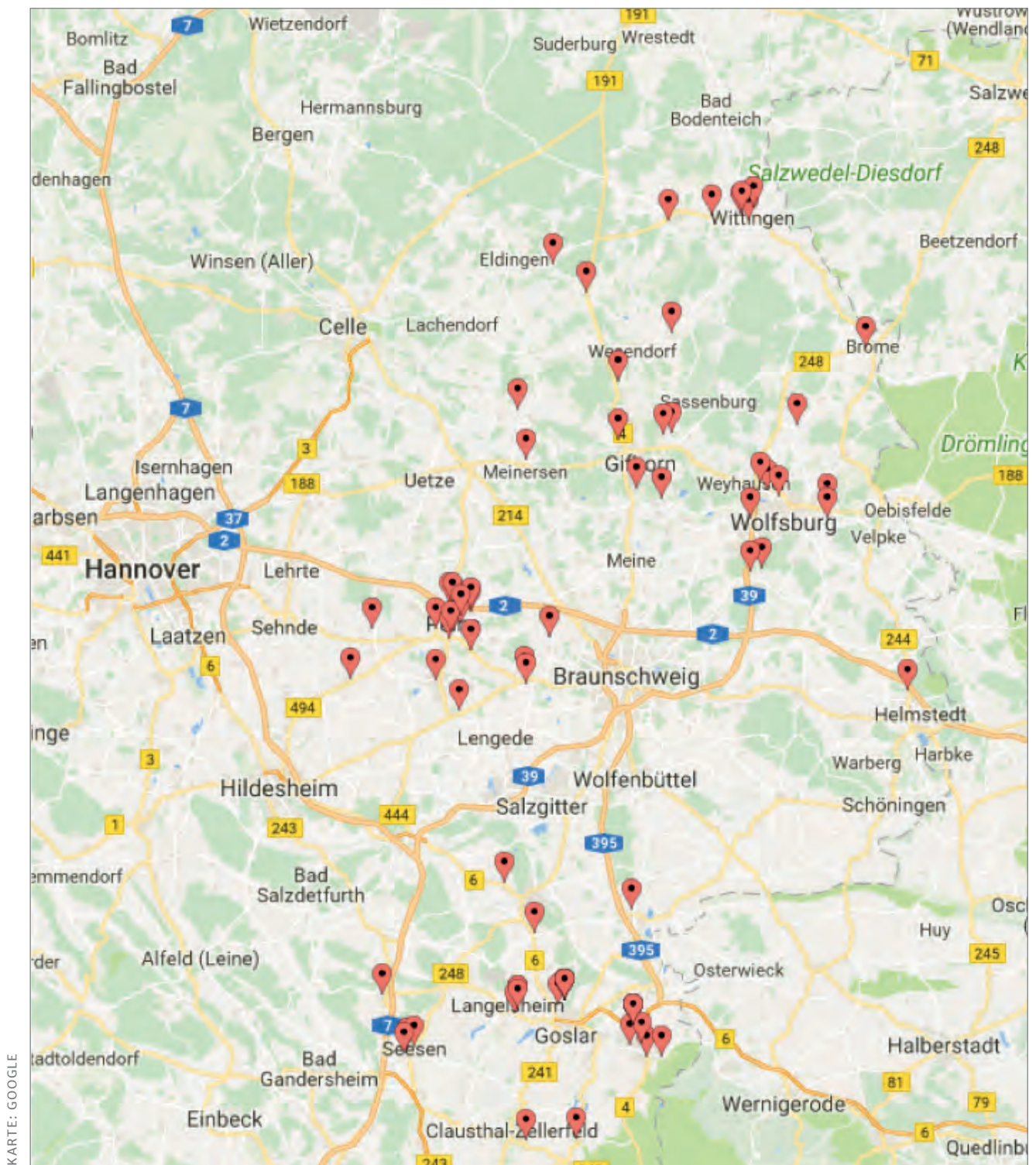


Abbildung: Schmutzwasser wird über Druckrohrsysteme von Süden nach Norden gepumpt.



KARTE: STADT BRAUNSCHWEIG – LGLN

Abbildung: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet



KARTE: GOOGLE

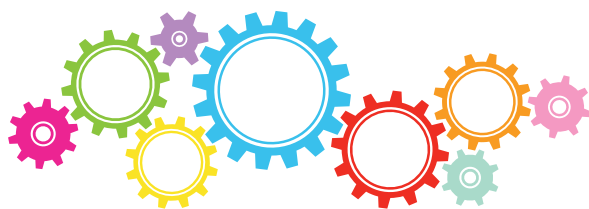
Abbildung: Konkurrenzflächen

Zusammenstellung Verkehrsaufkommen in ausgewählten Querschnitten

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig/Salzgitter Stand 5/2018										
Derzeitiges und zukünftiges Verkehrsaufkommen der Bauabschnitte in den umliegenden Ortschaften										
	Ist-Zustand		Prognose 2030		Entwicklung der Bauabschnitte					
Ortschaften			ohne Realisierung des Gebietes		Bauabschnitt 1: 99 ha Nettobauland		Bauabschnitt 2: 145 ha Nettobauland		Bauabschnitt 3 211 ha Nettobauland	
	Pkw	Lkw	Pkw	Lkw	Pkw	Lkw	Pkw	Lkw	Pkw	Lkw
SZ-Thiede	7050	250	7450	250	7700	400	7850	350	8250	350
SZ-Üfingen L 615	6200	200	6200	200	6850	250	6550	250	6900	300
SZ-Üfingen K 12	2700	100	2700	100	2800	100	1900	100	2100	100
SZ-Sauingen	2400	100	2400	100	2700	100	1800	100	2000	100
SZ-Beddingen	3450	850	3650	850	4350	1650	3900	1400	4200	1700
SZ-Bleckenstedt	2000	100	2200	100	2400	100	2100	100	2200	100
VE-Groß Gleidingen	1500	200	1500	200	2300	200	2800	300	3400	300
BS-Stiddien/BS-Geitelde	1650	50	1750	50	1750	50	1550	50	1550	50

QUELLE: STADT BRAUNSCHWEIG

- Angaben in Kfz/Werktag bzw. Lkw/Werktag



Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig-Salzgitter

Machbarkeitsstudie