

<i>Betreff:</i> Interkommunales Gewerbegebiet Braunschweig-Wolfenbüttel

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat VI 0800 Stabsstelle Wirtschaftsdezernat	<i>Datum:</i> 20.08.2019
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	27.08.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	10.09.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	17.09.2019	Ö

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Verwaltung der Stadt Wolfenbüttel für das in der Anlage dargestellte Gebiet eine städtebauliche Planung zu erarbeiten. Planungsziel ist die Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebiets. Dabei ist zu prüfen, inwieweit Baugebiete ausgewiesen werden können, die einen Mehrschichtbetrieb auch in den üblichen Ruhezeiten nach den bestehenden Emissionsvorschriften ermöglichen. Die benachbarte Wohnbebauung soll so gering wie möglich belastet werden und eine dem Entwicklungsziel angemessene und verträgliche Konzeption wird angestrebt.

Der Auftrag umfasst sämtliche Klärungsbedarfe und notwendige Gutachten für die Planung, auf deren Grundlage das erforderliche Bauleitplanverfahren eingeleitet werden kann. Ebenso soll ein Kooperationsvertrag zu Umsetzung, Vermarktung und Betrieb des Gewerbegebietes erarbeitet werden.

Eine entsprechend gleichlautende Vorlage wird ebenfalls dem Rat der Stadt Wolfenbüttel vorgelegt. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass die Räte beider Städte dem Prüfauftrag zustimmen.

Sachverhalt:

Ausgangslage, Nachfrage und Potenziale

Die Städte Braunschweig und mittelfristig Wolfenbüttel haben ein Defizit an Industrie- und Gewerbeflächen. Insbesondere Flächen für den Mehrschichtbetrieb, Logistik und produzierende Betriebe sind kaum verfügbar.

Derzeit verfügt die Stadt Braunschweig nur noch über rund 2 ha freie Gewerbefläche, zu der keine konkreten Verkaufsgespräche geführt werden sowie über 20 ha Sonderfläche. Für die Planung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets Braunschweig / Salzgitter wurde in einer Studie aus dem Jahr 2017 für die nächsten 10 Jahre ein jährlicher Bedarf von rund 12 ha prognostiziert. Der kumulierte Flächenbedarf, ausgehend von den eingegangenen Anfragen aus den letzten Jahren (2016-2019) beträgt derzeit sogar rund 50 ha. Dieser Bedarf ist durch die Entwicklung und Erschließung neuer Wirtschaftsflächen und die Innenverdichtung im Rahmen von Konversion oder Revitalisierung allein nicht zu decken. Dies auch vor dem Hintergrund endlicher Flächenreserven für alle Nutzungsarten (Gewerbe /

Wohnen / Freiraum usw.).

In der Stadt Wolfenbüttel befinden sich aktuell nach ca. 10 ha Flächen des zweiten Bauabschnitts des „Gewerbegebietes West“ in der Entstehung und Vermarktung. Hier gibt es eine hohe Nachfrage. In Zusammenhang mit den begrenzten Immissionskontingenten der bestehenden Flächen dieses Gewerbegebietes lässt sich daraus ein eindeutiger Bedarf einer weiteren Entwicklung ableiten, die sich in größerer Entfernung zu benachbarten Wohngebieten befinden sollte.

Eine interkommunale Zusammenarbeit zur Schaffung neuer Flächen ist vor diesem Hintergrund für beide Seiten nützlich und könnte dem defizitären Zustand zukünftig Abhilfe schaffen. Als Standort für ein interkommunales Gewerbegebiet Braunschweig-Wolfenbüttel käme eine rund 45 ha große Fläche unmittelbar östlich der Autobahn A36 in Frage. Die Fläche grenzt nordwestlich an das bestehende Wolfenbütteler „Gewerbegebiet West“ an und befindet sich vollständig auf dem Hoheitsgebiet der Stadt Wolfenbüttel.

Planungsrecht und Eigentumsverhältnisse der Flächen

Die bezeichneten Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden landwirtschaftlich genutzt. Sie sind raumordnerisch gesichert und im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt. Auch wenn die Stadt Braunschweig nicht Belegenheitskommune ist, ist zu prüfen, in welchem Umfang Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Kooperation auf beiden Stadtgebieten oder auch gemeinschaftlich außerhalb von Braunschweig und Wolfenbüttel umgesetzt werden können, da die Reserven beider Städte, z.B. für Tauschland zur landwirtschaftlichen Nutzung, nahezu aufgebraucht sind.

Planerische Ersteinschätzung

Die Flächenreserven dieses potenziellen Baulands bieten Chancen, verschiedene gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Mit Blick auf das lokale Umfeld sind die Flächen nicht für ein GI-Gebiet geeignet. Die benachbarte Wohnbebauung soll so gering wie möglich belastet werden und eine dem Entwicklungsziel angemessene und verträgliche Konzeption wird angestrebt.

Die unmittelbare Nähe zur A36 (Abfahrt WF-West, im Weiteren auch WF-Nordwest) stellt einen wichtigen Standortvorteil dar.

Vorteile der interkommunalen Zusammenarbeit

Vor dem Hintergrund des regionalen Wettbewerbs und der wachsenden Konkurrenz der Flächennutzungen sind interkommunale Kooperationen ein wichtiger Ansatz, um eine ressourceneffiziente Entwicklung von Wirtschaftsstandorten zu betreiben. Denn durch eine gemeinschaftliche Ausarbeitung und Realisierung von Vorhaben können Kosten geteilt und Synergien genutzt werden.

Auch für die lokale Wirtschaft bietet die Umsetzung interkommunaler Gewerbegebiete klare Vorteile – insbesondere bei der Entwicklung von Flächen in unmittelbarer Nähe zu beiden Kommunen. Denn Unternehmen aus der Stadt Braunschweig können bei Erweiterungen bzw. Verlagerungen im näheren Umfeld der Stadt gehalten werden, ohne dass die Erreichbarkeit für die Belegschaft maßgeblich verschlechtert wird. Für Erweiterungsvorhaben Wolfenbütteler Unternehmen entstünden attraktive Neuflächen. Darüber hinaus könnten auf dem Gebiet der Stadt Wolfenbüttel entstehende Gewerbesteuererinnahmen - vorbehaltlich einer noch zu treffenden Vereinbarung - sowohl der Stadt Wolfenbüttel als auch der Stadt Braunschweig zugutekommen.

Weiterhin bestehen Synergieeffekte aufgrund der attraktiven Lage im Zentrum einer der industriestärksten Regionen Deutschlands und gleichzeitig forschungsintensivsten Region Europas. Der Standort profitiert von seiner Nähe zu vorhandenen Hochschul- und For-

schungseinrichtungen sowie zu Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten und punktet mit einer hohen regionalen Lebensqualität.

Diese Vorteile sowie die Nähe zu wichtigen Mobilitätshubs (Hafen, Bahn, Flughafen) bieten ausgezeichnete Möglichkeiten, das Gebiet im Rahmen des bestehenden Standortmarketings beider Wirtschaftsförderungen ideal zu vermarkten. Zudem verbessert die interkommunale Kooperation den Zugang zu möglichen Landes- bzw. EU-Fördermitteln.

Weiteres Vorgehen

Wenn die Verwaltungen der Städte Braunschweig und Wolfenbüttel den politischen Auftrag erhalten, die Prüfung und Planung vorzunehmen, wird eine Arbeitsgruppe beider Verwaltungen eingerichtet, die das weitere Vorgehen detailliert plant und die Umsetzung begleitet. Die politischen Gremien werden über den Fortgang unterrichtet. Für die erste Planungsphase wird ein Budget in Höhe von 75.000 € (Aufteilung: 25.000 € Braunschweig und 50.000 € Wolfenbüttel) für 2020 eingeplant. Die daran anschließende Aufteilung der Kosten und Erlöse ist noch abzustimmen.

Die Arbeitsgruppe wird u.a. folgende Aufgaben bearbeiten:

- Festlegung der Planungsziele, Klärungsbedarfe und der Vorgehensweise (Meilensteinplanung)
- Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes
- Aufstellung eines organisatorischen Modells für die Planungsphase (Steuerungskreis, Öffentlichkeitsarbeit, Vergabeleistungen usw.)
- Erarbeitung eines Kooperationsvertrages und Aushandlung eines Interessenausgleichs zwischen beiden Kommunen
- Ermittlung des Investitionsvolumens und Erlöspotenzials
- Identifizierung und Beauftragung notwendiger Gutachten (zur Abschätzung von Machbarkeit, Chancen und Risiken)
- Sondierung von Fördermöglichkeiten

Im Falle eines positiven Ergebnisses werden den Gremien beider Städte dann der Entwurf des Kooperationsvertrages und ein Durchführungskonzept (inkl. Finanzierung) zur Beschlussfassung vorgeschlagen werden. In der Stadt Wolfenbüttel wäre die Beschlussfassung zudem mit einer Vorlage für den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans verbunden.

Leppa

Anlage/n:

Lageplan



Anlage: Lageplan der Potenzialfläche „Interkommunales Gewerbegebiet Braunschweig-Wolfenbüttel“