

complan
Kommunalberatung

prognos

Wir geben Orientierung.

HL
HOFFMANN
LEICHTER
Ingenieurgesellschaft

Planungsgemeinschaft LaReG

Ergebnisse: Machbarkeitsstudie für eine wirtschaftliche Flächenentwicklung am Autobahnkreuz A2/A39 im Landkreis Helmstedt

Informationsveranstaltung, Königslutter am Elm – 28. November 2024



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Agenda

01 | Zielstellung / Projektablauf

02 | Ergebnisse und Empfehlungen

Recherchen/Erfassungen Natur und Umwelt (LaReG)
Technische/verkehrliche Erschließung (HOFFMANN-LEICHTER)
Flächenzuschnitt/Planungsrecht/Nachhaltigkeit (complan)

03 | Vorzugsvariante

04 | Wirtschaftlichkeit

05 | Ausblick

01

Zielstellung / Projektablauf

Ausgangssituation / Zielstellung

Status Quo

- ≡ Auskohlung 2016
- ≡ unterdurchschnittliche Wertschöpfung im Landkreis Helmstedt
- > Neuaufstellung der wirtschaftlichen Struktur nötig (Strukturwandel):
Ansiedlung von „Zukunftsindustrien“

Bedarf neue Gewerbe- und Industrieflächen?!

- ≡ Gewerbefläche A2/A39 im KOREG des Regionalverbandes Großraum Braunschweig enthalten
- ≡ zukunftsorientierter Strukturwandel -> Gewerbeflächenentwicklung unter Beachtung ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit
- > **Ziel: modellhaftes grünes Gewerbegebiet**

Start (Juni 2023)

- ≡ europaweite, öffentliche Ausschreibung der Machbarkeitsstudie
- ≡ Vergabe an Konsortium unter Federführung complan Kommunalberatung GmbH

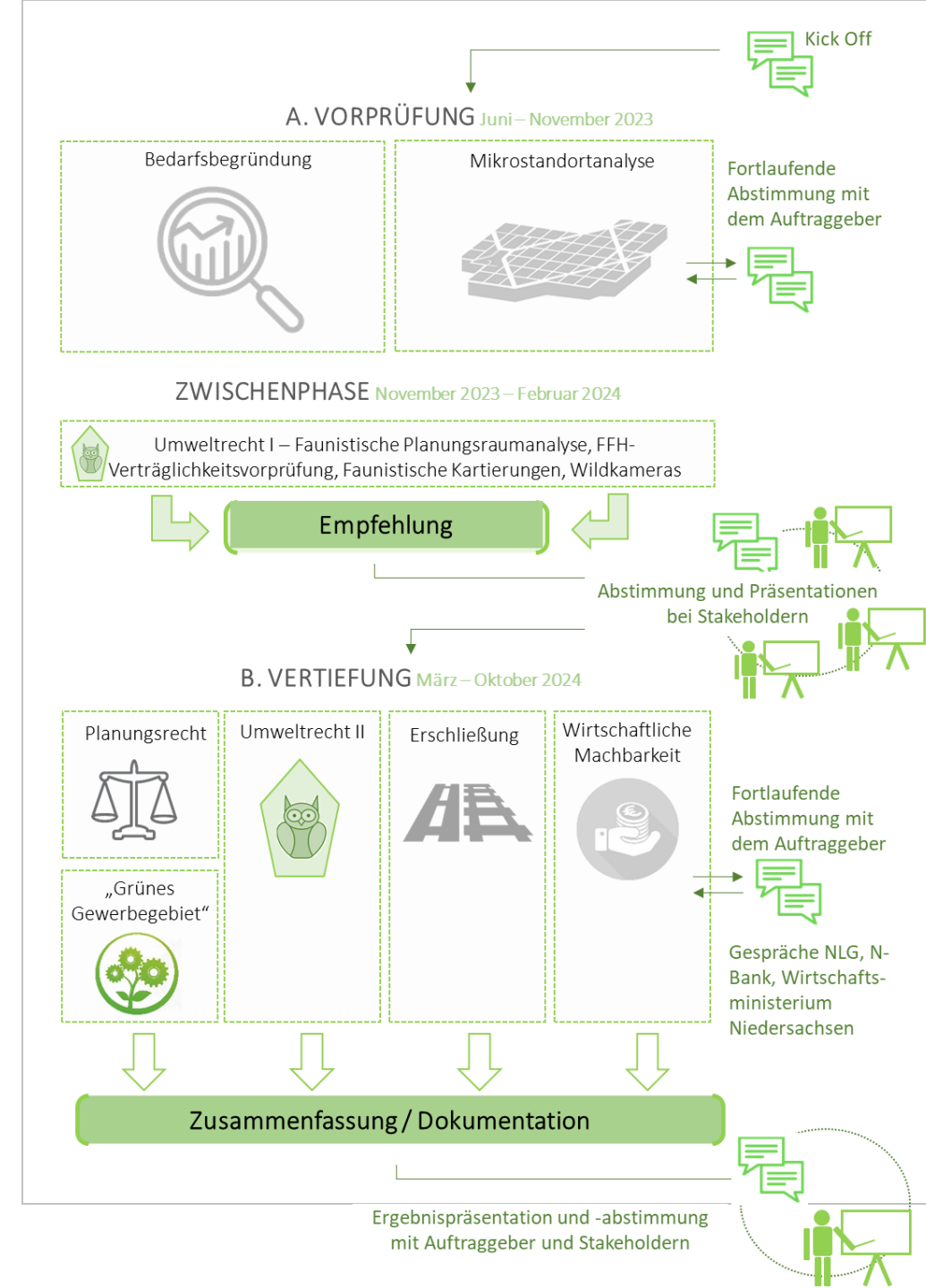
Projekttablauf

Ergebnisse der Vorprüfung Sep. 2023

- ≡ Die **Chancen** und Möglichkeiten einer gewerblichen Entwicklung **überwiegen**, Machbarkeitsstudie sollte fortgeführt werde.
- ≡ Vorprüfung hat **keine K.O.-Kriterien** deutlich gemacht, die zu einem negativen Ergebnis und Abbruch der Untersuchung führen.
- ≡ Aber: **weitere Untersuchungen** sinnvoll, Beauftragung Faunistische Planungsanalyse

Feb. 2024

- ≡ Entscheidung zur **Fortsetzung** und **Vertiefung**
- ≡ **Themen und Schwerpunkte:** wirtschaftliche Impulse, interkommunale Zusammenarbeit, Flächenzuschnitt und -verfügbarkeit, Prüfung Umweltbelange, Erschließung und Anbindung, Nachhaltigkeit und Wertschöpfung



Kommunikation

2023

- ≡ Auftaktgespräch und Auftaktveranstaltung (6/23)
- ≡ Kontakt zur / Austausch mit Bürgerinitiative (mehrfach), Austausch mit BUND, NABU und Unterer Naturschutzbehörde
- ≡ Abfrage der Verkaufsbereitschaft
- ≡ Vorstellung Projektstand im Ausschuss für Bau und Planung des LK Helmstedt und Pressegespräch (11/23)

2024

- ≡ Einbeziehung des Landes Sachsen-Anhalt über Frau Staatssekretärin Pöttsch
- ≡ Gespräche mit Eigentümern
- ≡ Gespräche mit WOB, BS, LK Wolfenbüttel, Königslutter
- ≡ Gespräche und Abstimmungen mit RV Großraum Braunschweig
- ≡ Abstimmungen mit dem Niedersächsischen Wirtschaftsministerium und der N-Bank
- ≡ Workshops/Fachgespräche mit Projektpartner:innen und WRH: Verständigung auf Abgrenzung/Teilung des Untersuchungsbereichs, Nutzungen, Kostenansätze etc.

02

Ergebnisse und Empfehlungen

Recherchen / Erfassungen Natur und Umwelt

complan
Kommunalberatung

prognos

Wir geben Orientierung.

HL
HOFFMANN
LEICHTER
Ingenieurgesellschaft

Planungsgemeinschaft LaReG

≡ FFH-Verträglichkeitsvorprüfung:

- Störung / Unterbrechung der Vernetzungsfunktion – auch Beeinträchtigung bereits umgesetzter Kompensationsmaßnahmen
- umfassende FFH-VP für alle fünf Gebiete + Maßnahmenentwicklung

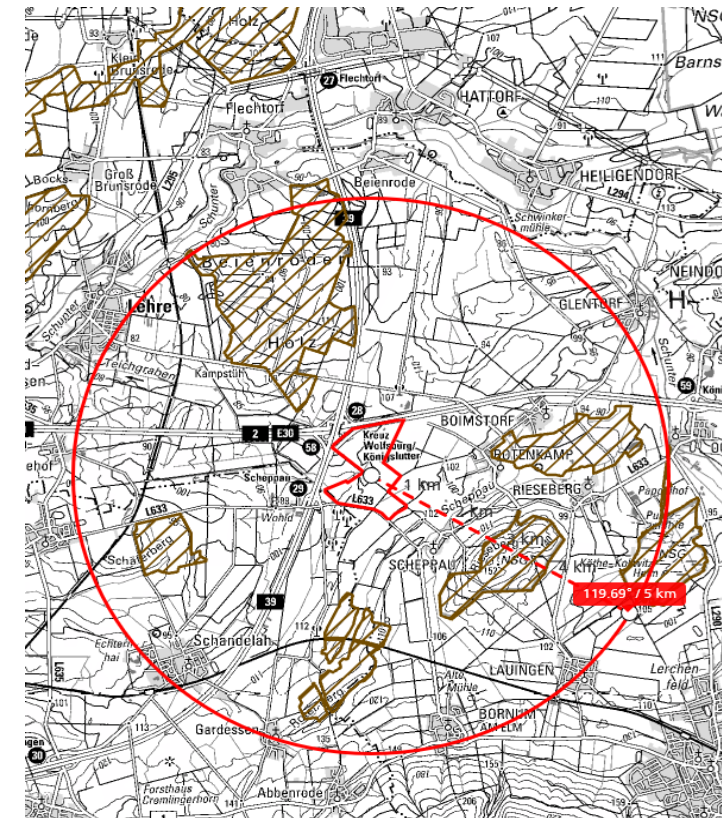
≡ Prüfung der Abwägungsbelange Umwelt:

- Notwendigkeit landschaftspflegerischer Maßnahmen mit zeitlichem Vorlauf von bis zu zwei Jahren vor Entwicklungsbeginn

≡ Faunistische Planungsraumanalyse:

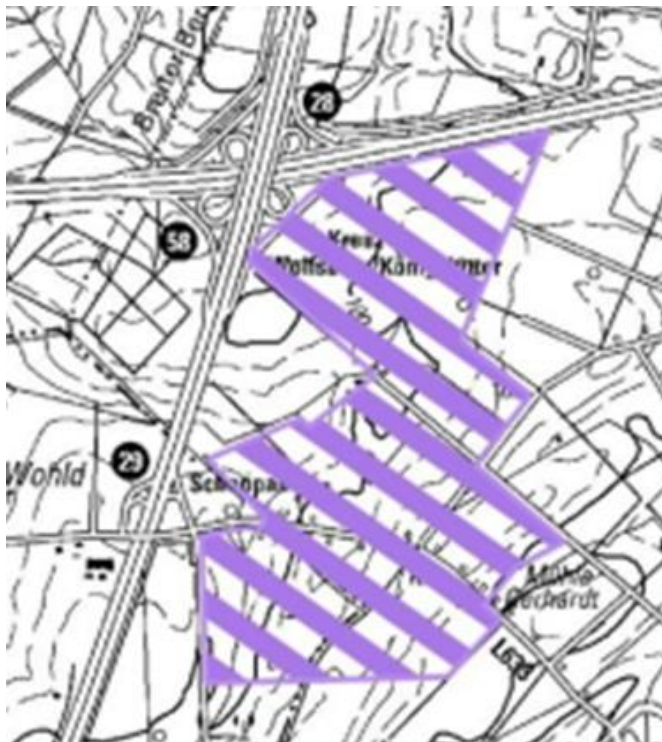
- (sehr) hohe Bedeutung für Brutvögel, Wolf/Luchs (unregelmäßig), Wildkatze (kontinuierlich) – mind. fünf Individuen, Amphibien in Randbereichen
- potenziell zulassungskritische Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten

Negative Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Beeinträchtigung der Erhaltungsziele möglich, d.h. in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben erheblicher Kompensationsaufwand, aber kein K.O.-Kriterium



Reduzierung der gewerblich genutzten Fläche

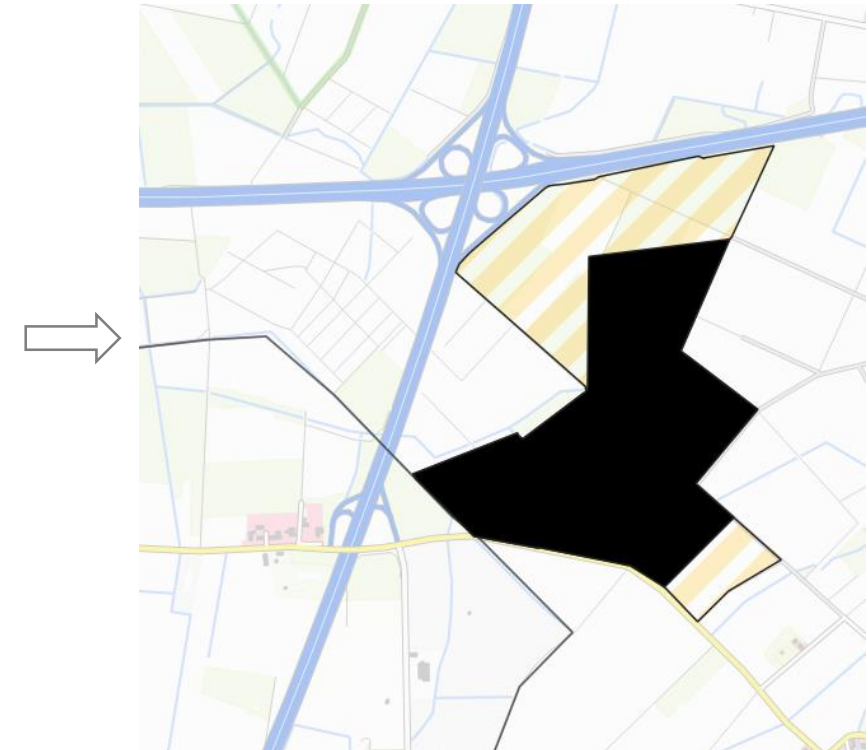
KOREG: 186 ha



Projektbeginn MBS: 130 ha



Projektende MBS: 82 ha



Technische / verkehrliche Erschließung



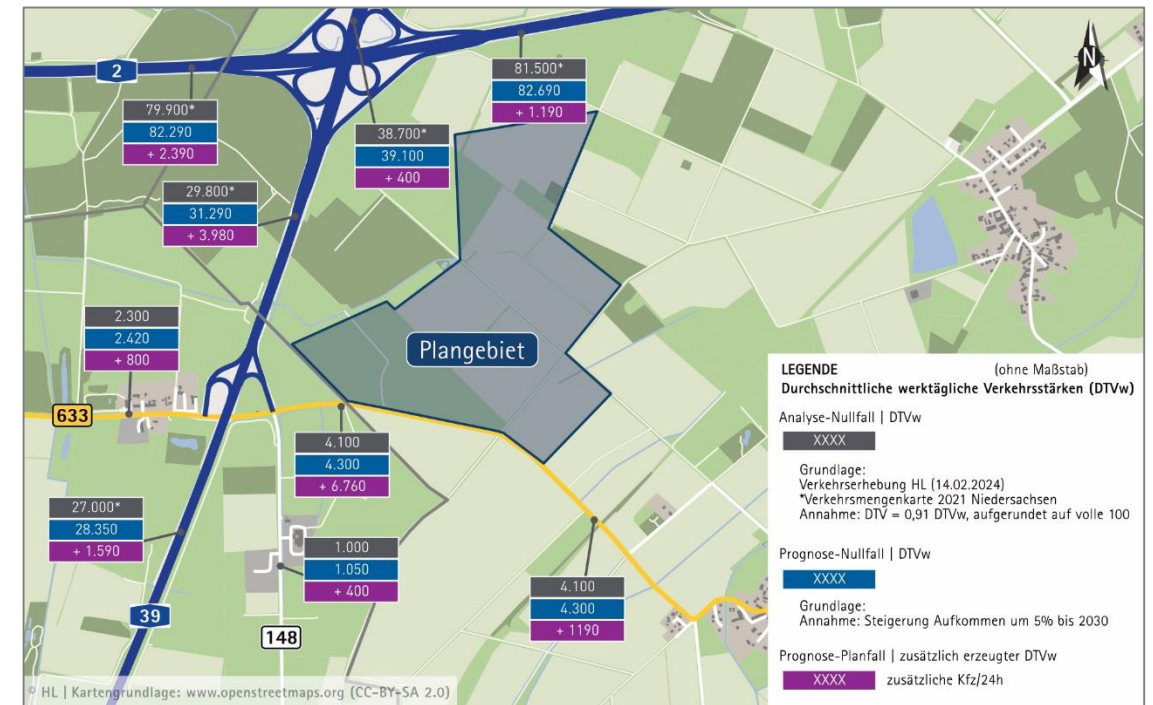
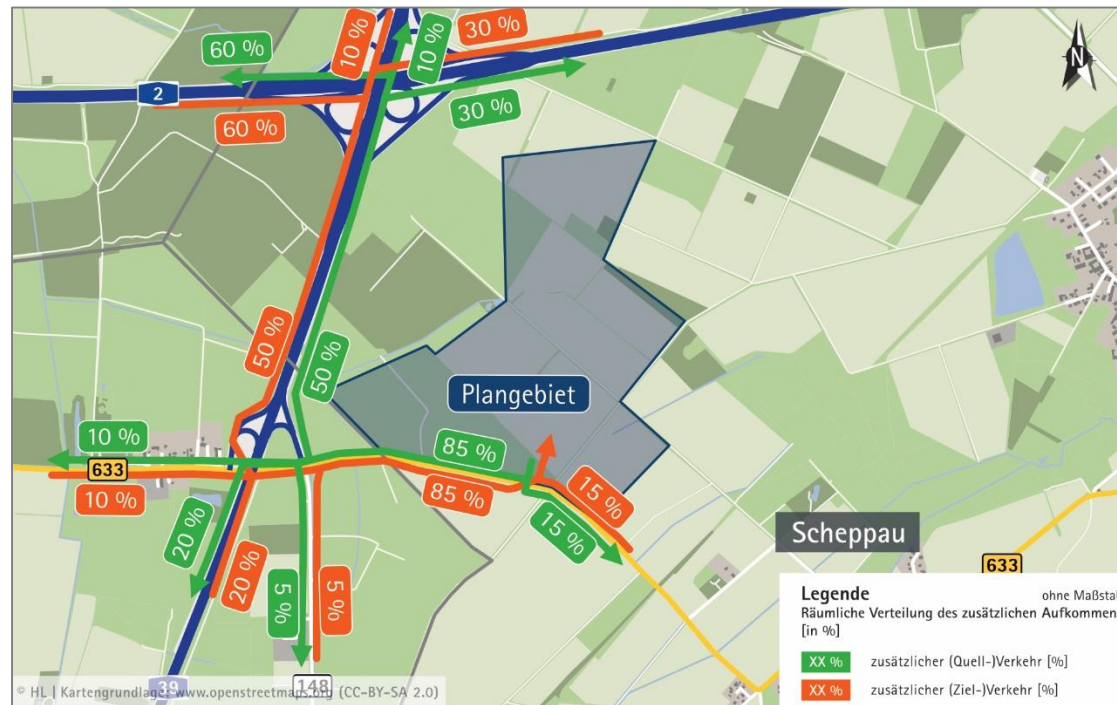
Ergebnisse der medientechnischen Prüfung

- ≡ Medienerschließung unter Annahme neuer Leitungen grundsätzlich möglich
- ≡ hohe Variabilität des produktionsbezogenen Bedarfs (z.B. Wasser und Strom – um Faktor 10 bis 20)
- > weitere Detailplanung nötig, wenn Nutzungsstruktur besser absehbar

Technische / verkehrliche Erschließung

Ergebnisse der verkehrstechnischen Prüfung

- ≡ A39 als Hauptachse
- ≡ zusätzl. Verkehrsaufkommen: 10 % der auf der A2 verkehrenden Fahrzeuge
- ≡ L633 als ergänzende Verbindung in Richtung Osten und als Autobahnzubringer
- ≡ Schienengüterverkehrsanschluss gegenwärtig unwirtschaftlich, aber nutzerabhängig

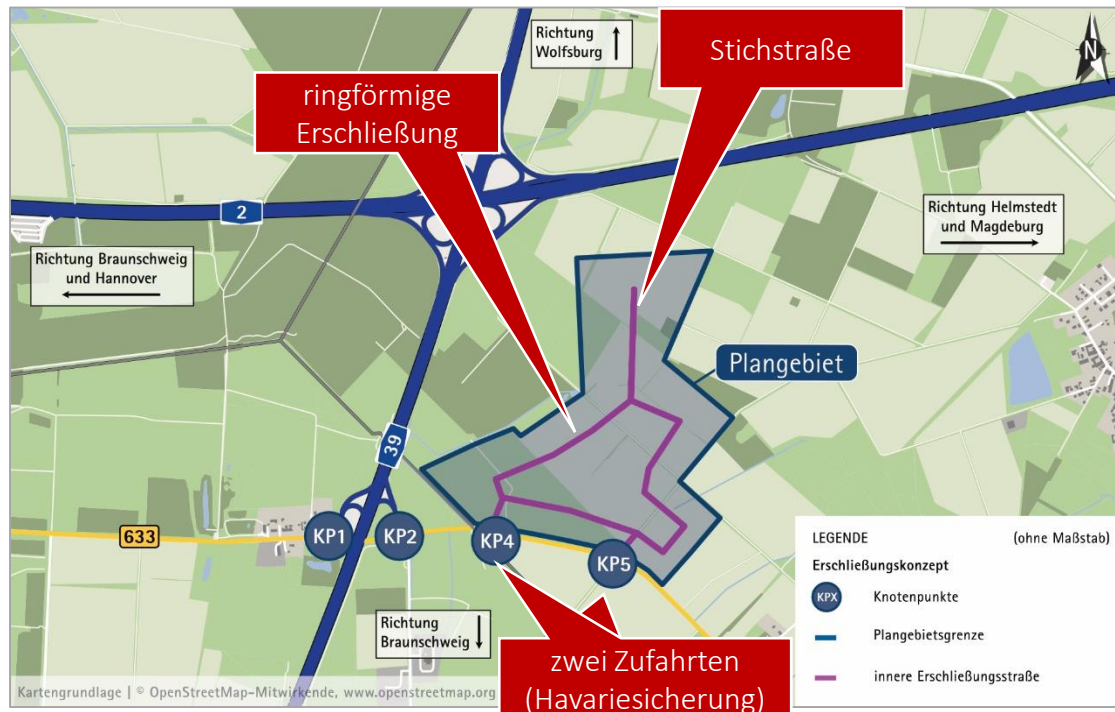


Technische / verkehrliche Erschließung

Ergebnisse der verkehrstechnischen Prüfung

≡ gesicherte verkehrliche Erschließung möglich durch:

- Ausbau der L 633 und Qualifizierung der Knotenpunkte (Linksabbieger)
- Anbindung an ÖPNV und Anbindung an überörtlichen Radverkehr erforderlich
(nicht in Kostenberechnung enthalten, da unterschiedliche Antragsteller/Programme)

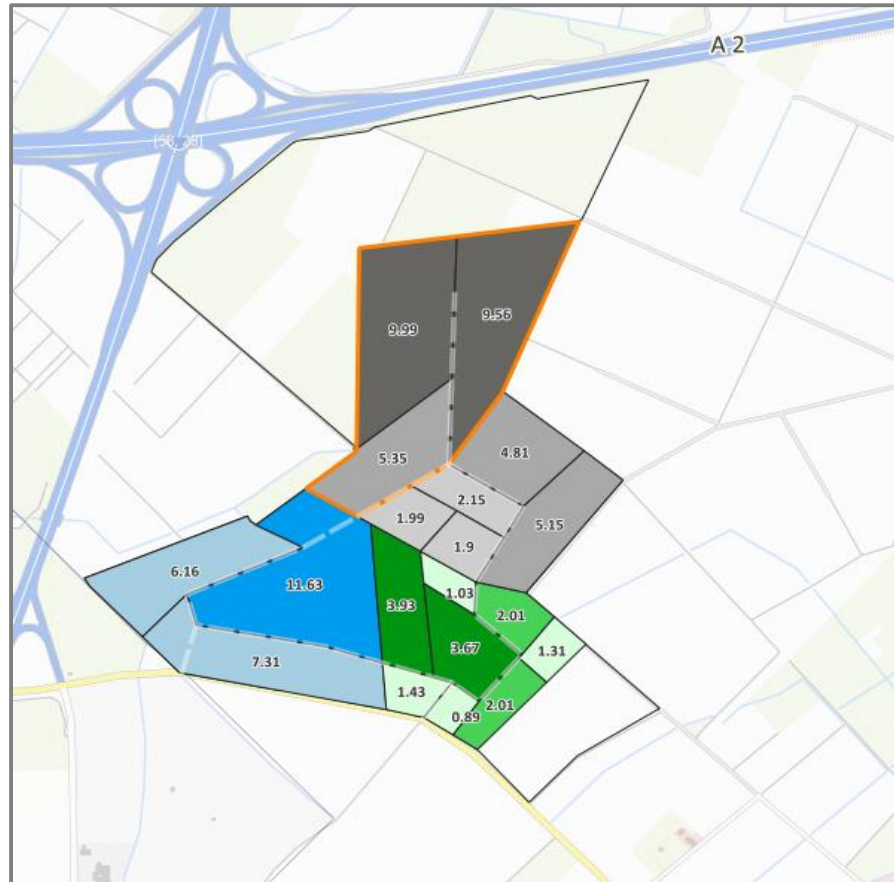


Flächenaufteilung / Nutzungen

Var. I: Basis für Wirtschaftlichkeitsberechnung/Verkehr

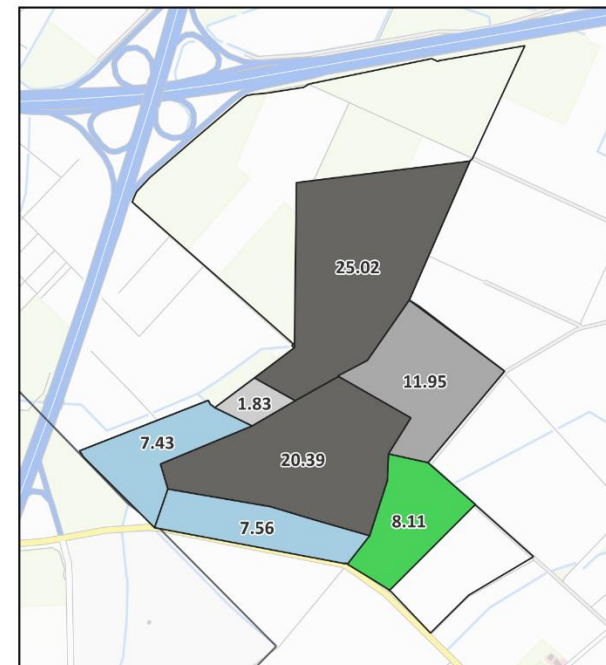
ca. 20 Einzelflächen zw. 1 und 10 ha

50 % verarb. Gewerbe, 30 % Logistik, 20 % Kleingewerbe



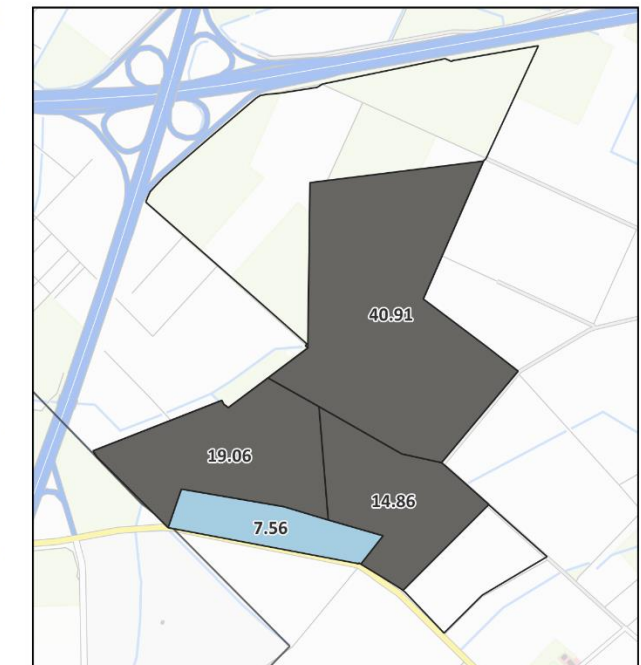
Var. II

7 Einzelflächen zw. 2 und 25 ha



Var. III

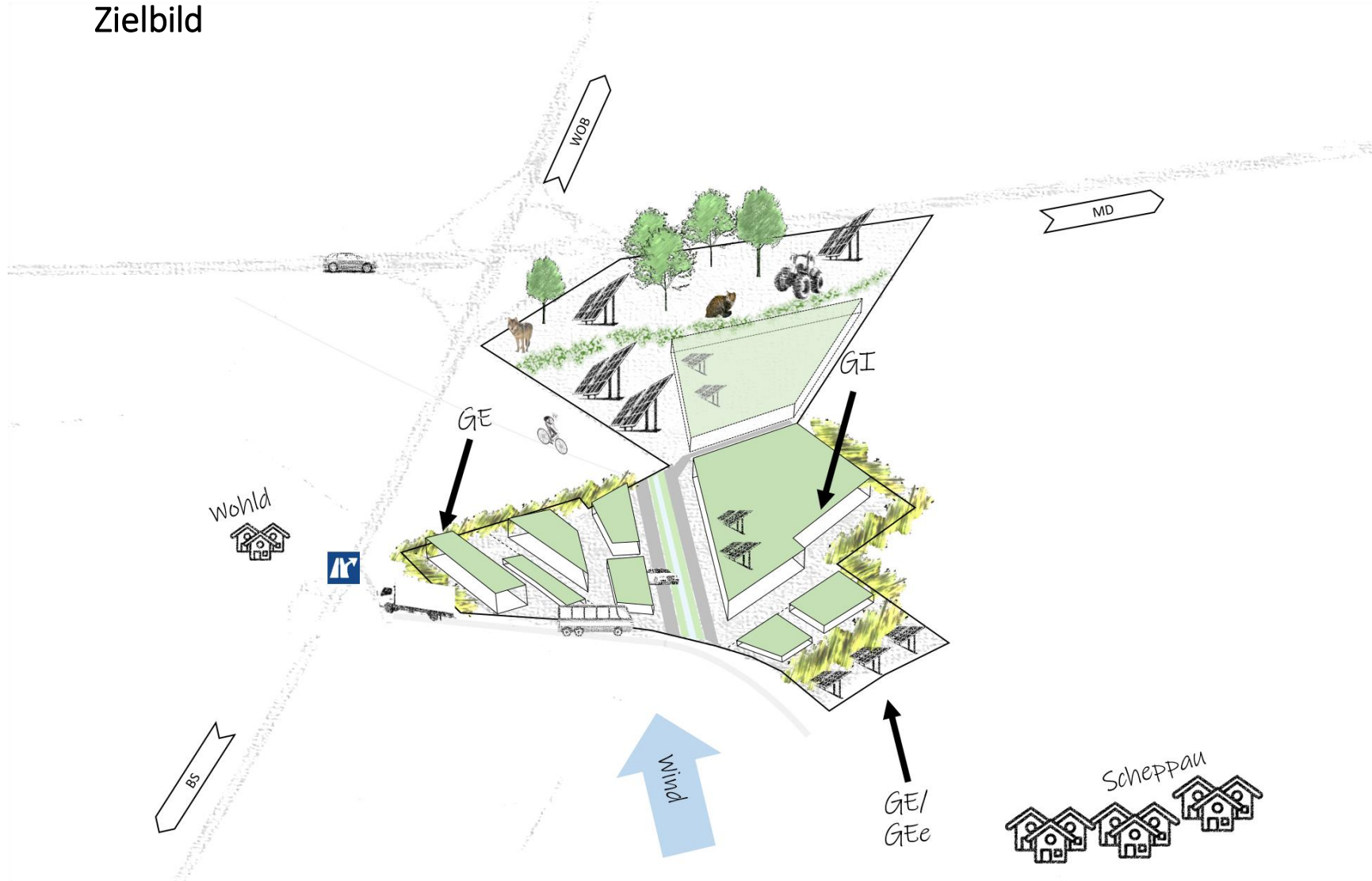
4 Einzelflächen zw. 8 und 40 ha



- Kleinteiliges Gewerbe (L)
- Kleinteiliges Gewerbe (M)
- Kleinteiliges Gewerbe (S)
- Logistik (L)
- Logistik (M)
- Verarbeitendes Gewerbe (L)
- Verarbeitendes Gewerbe (M)
- Verarbeitendes Gewerbe (S)
- Optionsfläche Großsiedlung

Flächenzuschnitt/Planungsrecht/Nachhaltigkeit

Zielbild



complan
Kommunalberatung

prognos

Wir geben Orientierung.

HL
HOFFMANN
LEICHTER
Ingenieurgesellschaft

Planungsgemeinschaft LaReG

- ≡ Teilung des Untersuchungsbereichs:
 - **nördlich:** Energiegewinnung (PV bzw. Agri-PV in aufgelockerter Struktur) & Kompensation
 - **südlich:** Gewerbegebiet mit Grundstückszuschnitten für verarbeitendes Gewerbe und produktionsnahe Logistik
- ≡ grünes Gewerbegebiet: Gebäude- und Flächengestaltung, Mobilität, Energieversorgung
- ≡ Ausweisung: GI, GE, GEe

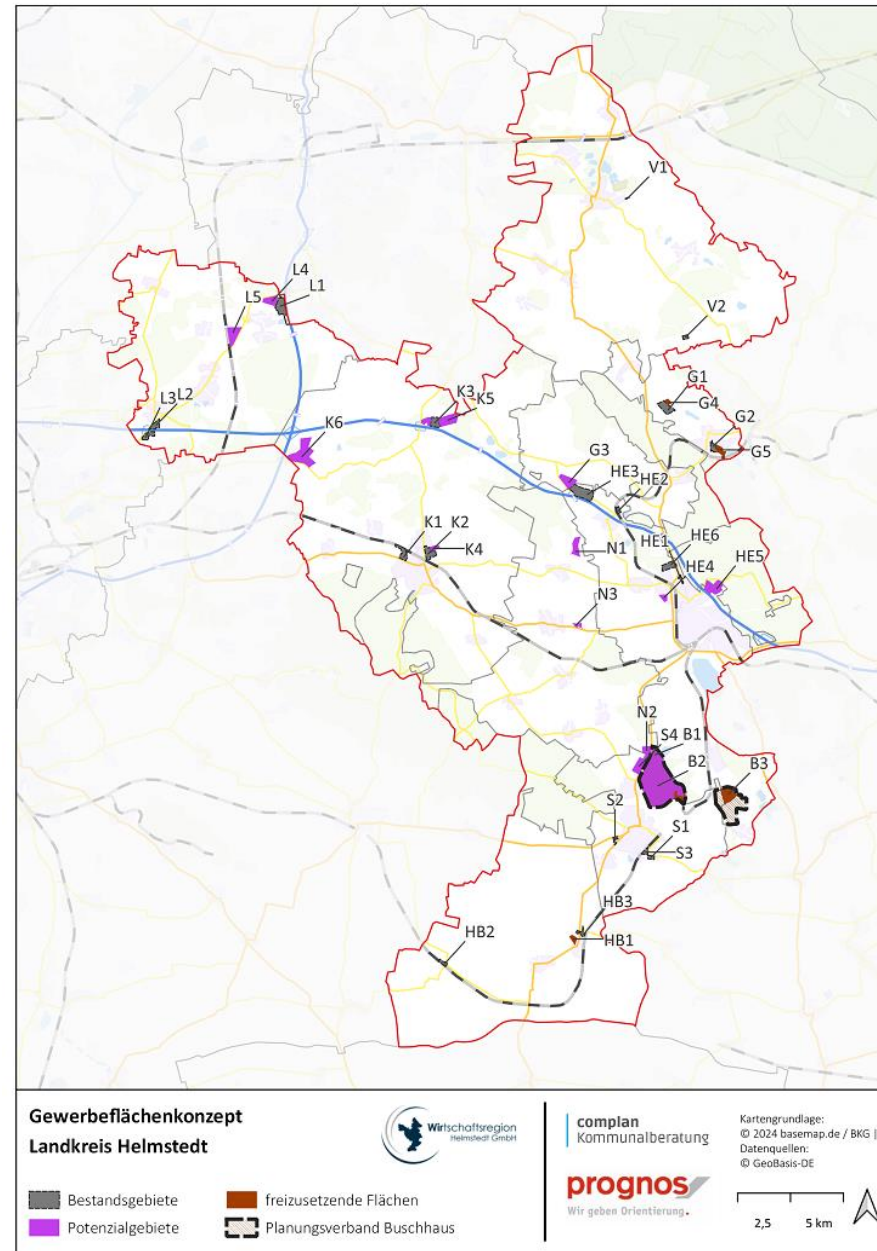
Flächenbedarf

Gewerbeflächenentwicklungskonzept LK Helmstedt 10/2024

Auszug

Bei Gegenüberstellung des...dargestellten **Angebots und des Bedarfs bis 2045** von 62 bis 84 ha wird deutlich, dass selbst im Falle einer vollständigen Aktivierung der planerisch gesicherten bzw. vorbereiteten Gewerbeflächen die im Landkreis erwartete **Nachfrage** womöglich **nicht ohne Aktivierung heutiger Potenzialflächen** gedeckt werden kann.

Insbesondere **große, zusammenhängende Areale in verkehrsgünstiger Lage**, mit dem einem großen von außen kommenden **Ansiedlungswunsch** entsprochen werden könnte, sind derzeit nicht in der Vermarktung bzw. stehen nicht zur Verfügung.



complan
Kommunalberatung

prognos

Wir geben Orientierung.

HL
HOFFMANN
LEICHTER
Ingenieurgesellschaft

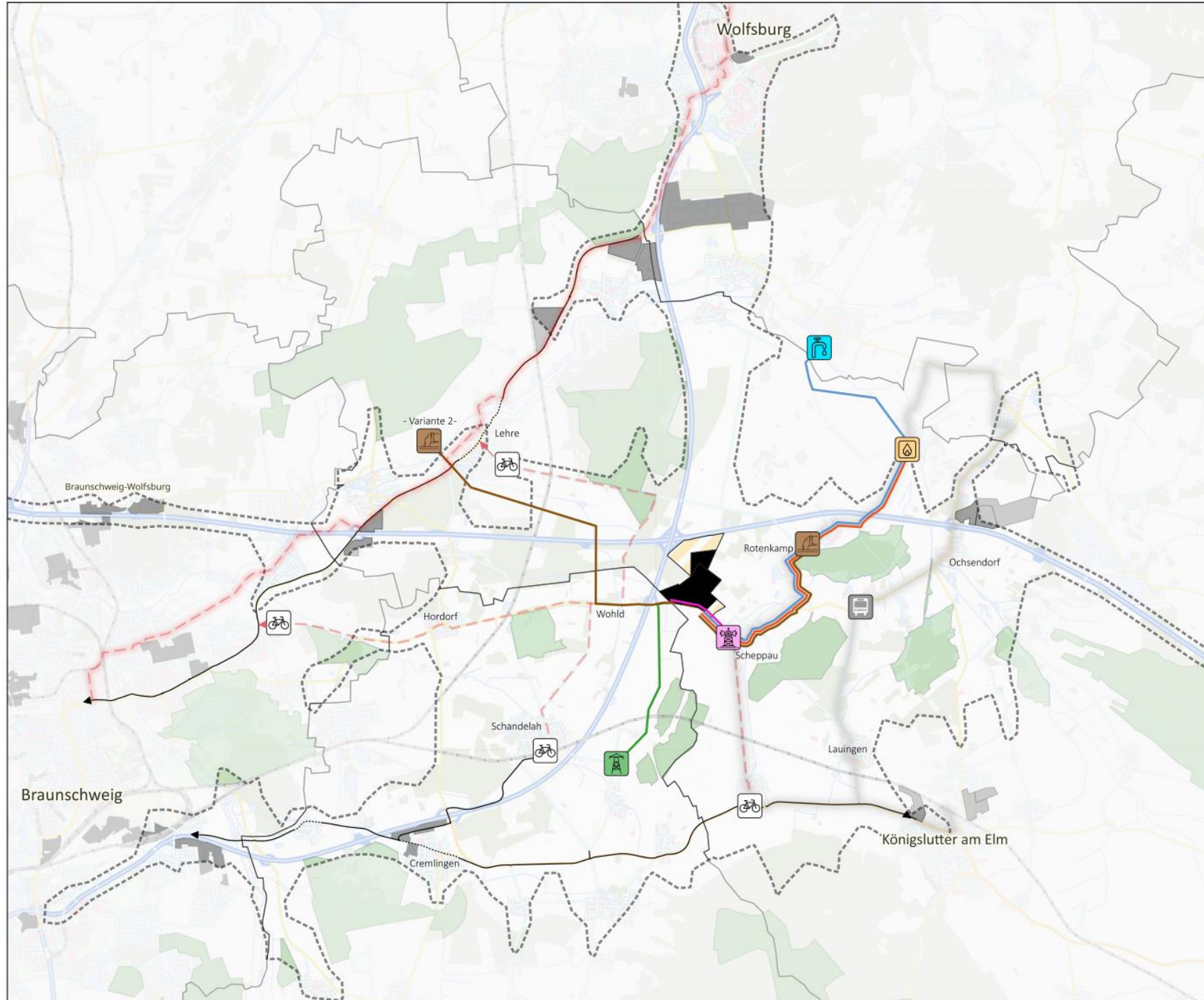
Planungsgemeinschaft LaReG

03

Vorzugsvariante

Übersicht

Gewerbestandort
A2/A39 –
großräumige
Einbindung



Machbarkeitsstudie Gewerbegebiet A2/A39

- Flächenabgrenzung**
- GE/GI A2/A39
 - Betrachtungsraum Machbarkeitsstudie
 - Energiereserve
 - Gewerbbestand oder -potenzial mit mind. 10 ha Bruttofläche
 - Natura-2000-Gebiete

- Erreichbarkeitsradius (PKW)**
Quelle: openrouteservice
- 10 min

- Technische Erschließung**
- Strom
 - Trinkwasser
 - Abwasser
 - Gas
 - Telekommunikation

- Umweltverbund**
- Radwegebestand (Ausschnitt)
 - Radverkehr (mögl. Lückenschluss)
 - Vorrangroute Radschnellweg BS-WOB aus Machbarkeitsstudie
 - Buslinie (384)

- Gebietskörperschaften**
- Grenze Kreis Helmstedt



Stand: 26.08.2024

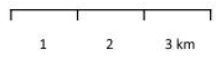
complan
Kommunalberatung

prognos
Wir geben Orientierung.

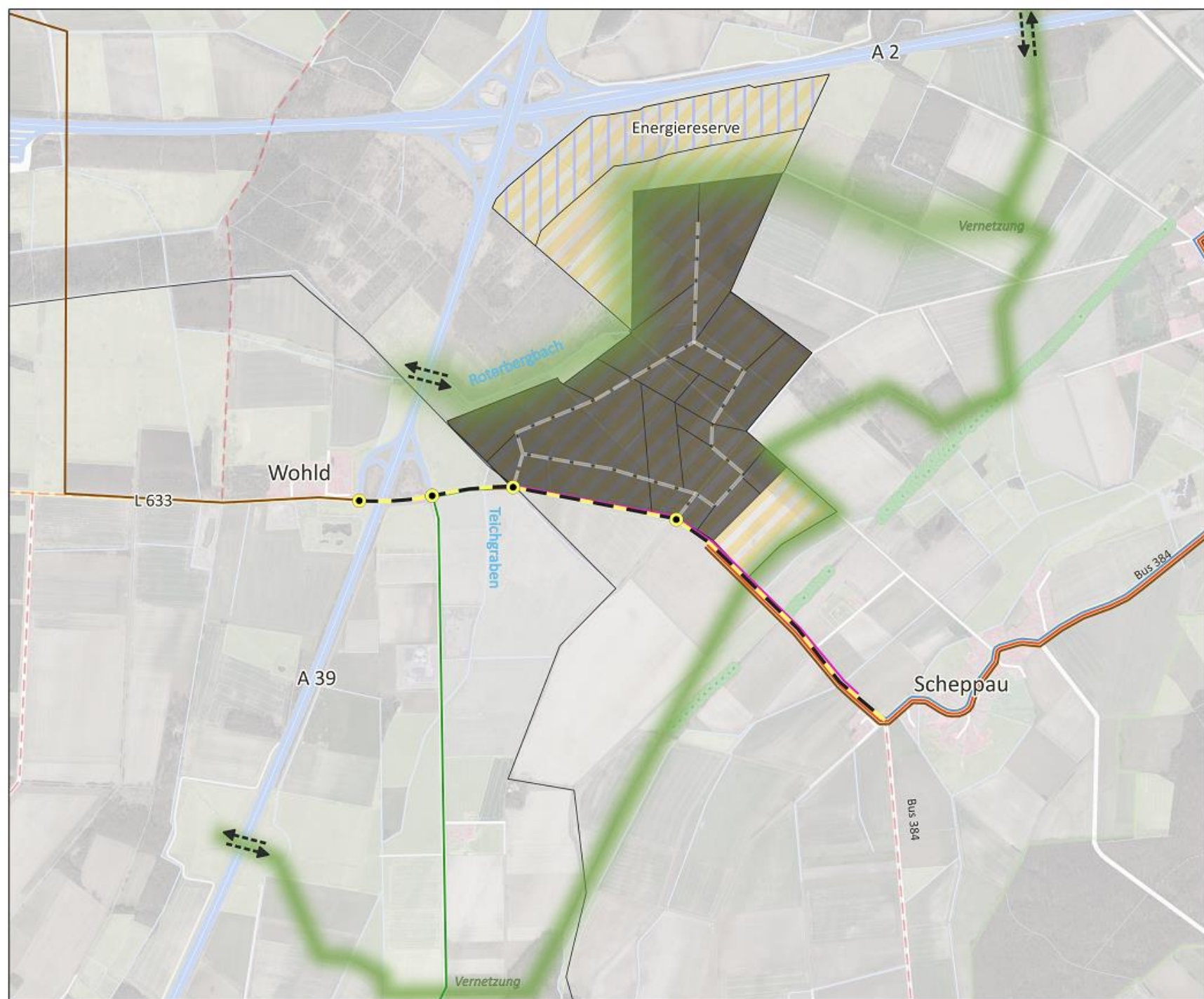
HL
HOFFMANN
LEICHTER
Ingenieurgesellschaft

Planungsgemeinschaft LaReG

Kartengrundlage:
© 2024 basemap.de / BKG |
Datenquellen:
© GeoBasis-DE



Mikro-standort A2/A39



Machbarkeitsstudie Gewerbegebiet A2/A39

Flächenabgrenzung

- mögliche Parzellierung
- Betrachtungsraum Machbarkeitsstudie
- Energiereserve

Erschließung

- Strom
- Trinkwasser
- Abwasser
- Gas
- Telekommunikation
- Radverkehr (Lückenschlüsse)
- Qualifizierung Knotenpunkt
- Ausbau L 633
- innere Erschließung

Naturschutz

- ⇄ Faunistische Quermöglichkeit
- Qualifizierung von Vernetzungskorridoren
- Baumreihe (Bestand)

Photovoltaikzonen (gem. EEG)

- Privilegierung (200 m)



Stand: 26.08.2024

complan
Kommunalberatung

prognos
Wir geben Orientierung.

HL
HOFFMANN
LEICHTER
Ingenieurgesellschaft

Planungsgemeinschaft LaReG

Kartengrundlage:
© 2024 LGfL CC BY 4.0 |
Datenquellen:
© GeoBasis-DE

300 600 m

Eckpunkte Flächenentwicklung

- ≡ Flächenumfang 82,1 ha brutto bzw. 65,7 ha netto
- ≡ Nutzungsmix verarb. Gewerbe, Logistik, kleinteiliges Gewerbe (Handwerk etc.) - ca. 20 Einzelbetriebe von 1 bis 10 ha Größe (große Ansiedlung/Einzelinvestition auch möglich)
- ≡ „Energiereserve“ im nördlichen Bereich, Privilegierung PV parallel zur Autobahn
- ≡ Sichtbarkeit von OL Scheppau eingeschränkt (hinter Böschung)
- ≡ Zielstellung Grünes Gewerbegebiet
- ≡ Notwendigkeit der Bereitstellung von Ersatz- bzw. Tauschflächen wahrscheinlich, relativ geringe Bodenpunkte – kein „Bördeboden“



So könnte es aussehen...

Energieversorgung

- ≡ Gewinnung Erneuerbare Energien auf Flächen der Energiereserve (PV)
- ≡ Vorgaben an Gebäuden nach BauGB
- ≡ ...

Gebäude

- ≡ Gebäudebegrünung
- ≡ modulare Bauweise
- ≡ ...

Freiflächen

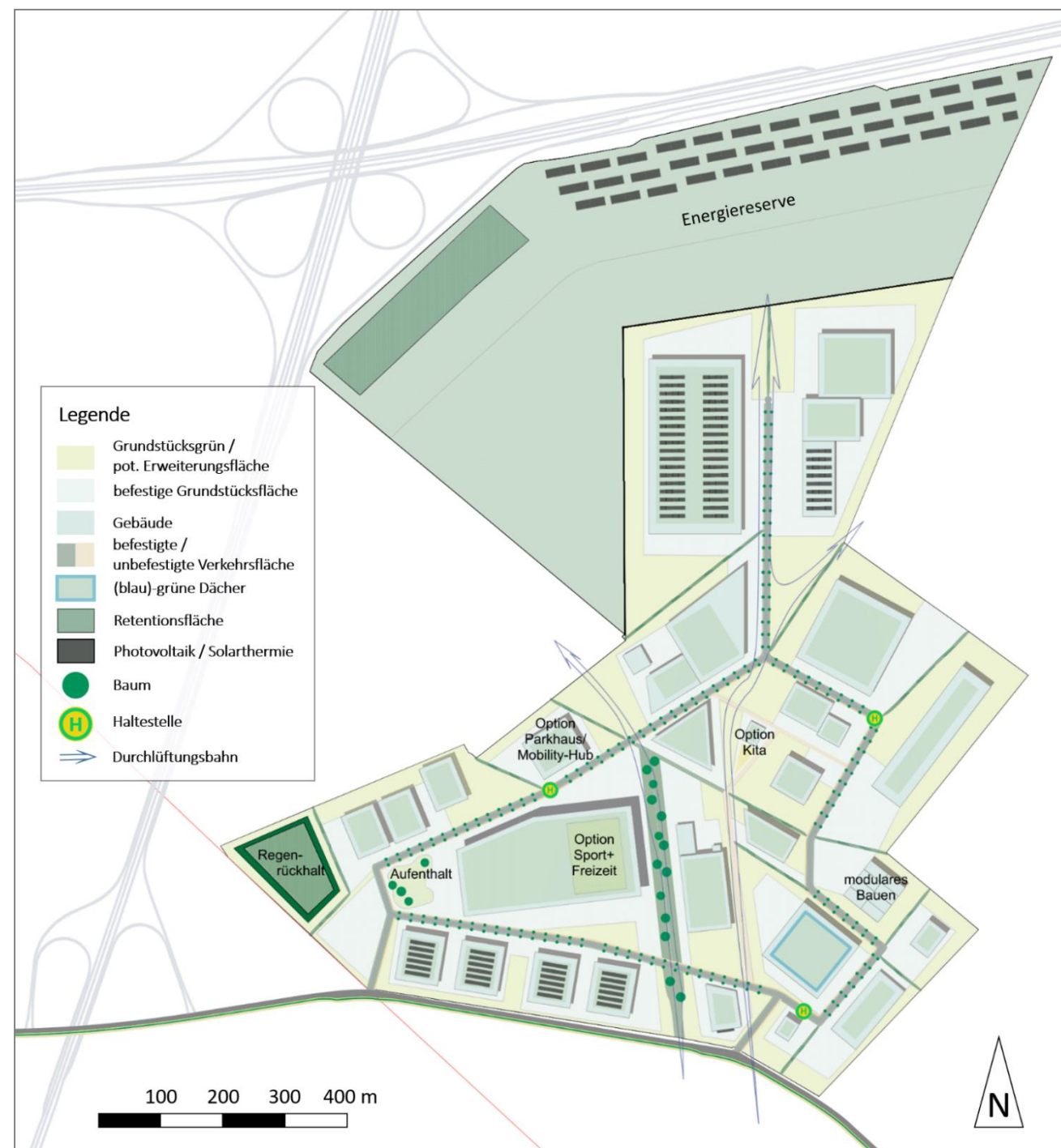
- ≡ Grünräume, gestaltete Aufenthaltsbereiche
- ≡ Versickerungs- und Retentionsflächen
- ≡ Geringe Versiegerlung
- ≡ ...

Verkehr

- ≡ Fuß- und Radwegebeziehungen
- ≡ MobilityHub
- ≡ ...

Soziale/weitere Angebote

- ≡ Sport- und Freizeitflächen
- ≡ Kindertagesstätte
- ≡ ...



04

Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftliche Machbarkeit

RegioInvest-Modell

- ≡ Private Investitionen folgen öffentlichen Investitionen
- ≡ wirtschaftliche Aktivität nimmt sukzessive zu und generiert Nachfrage

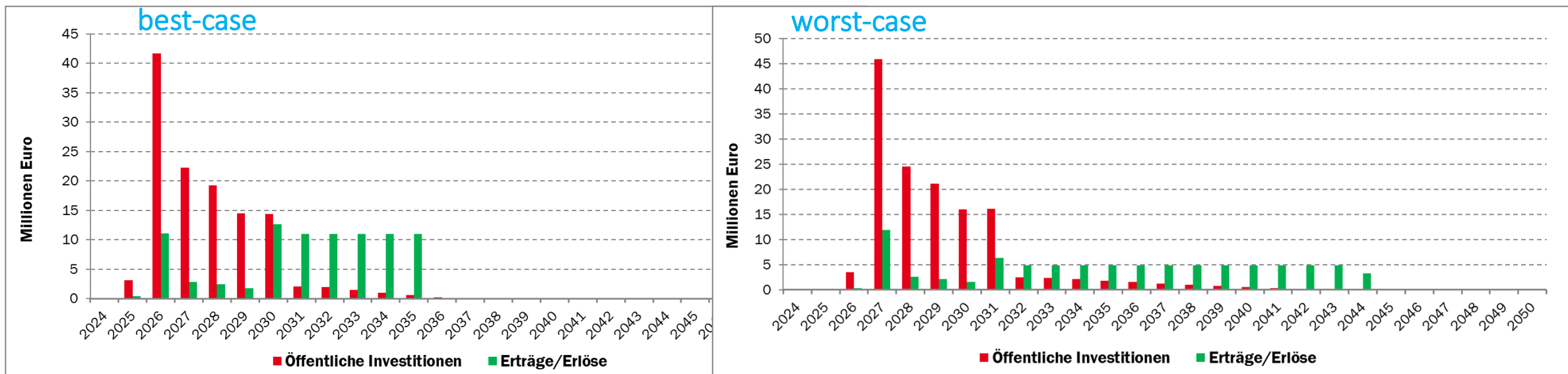


Wirtschaftliche Machbarkeit

Ergebnisse der regionalwirtschaftlichen Bewertung

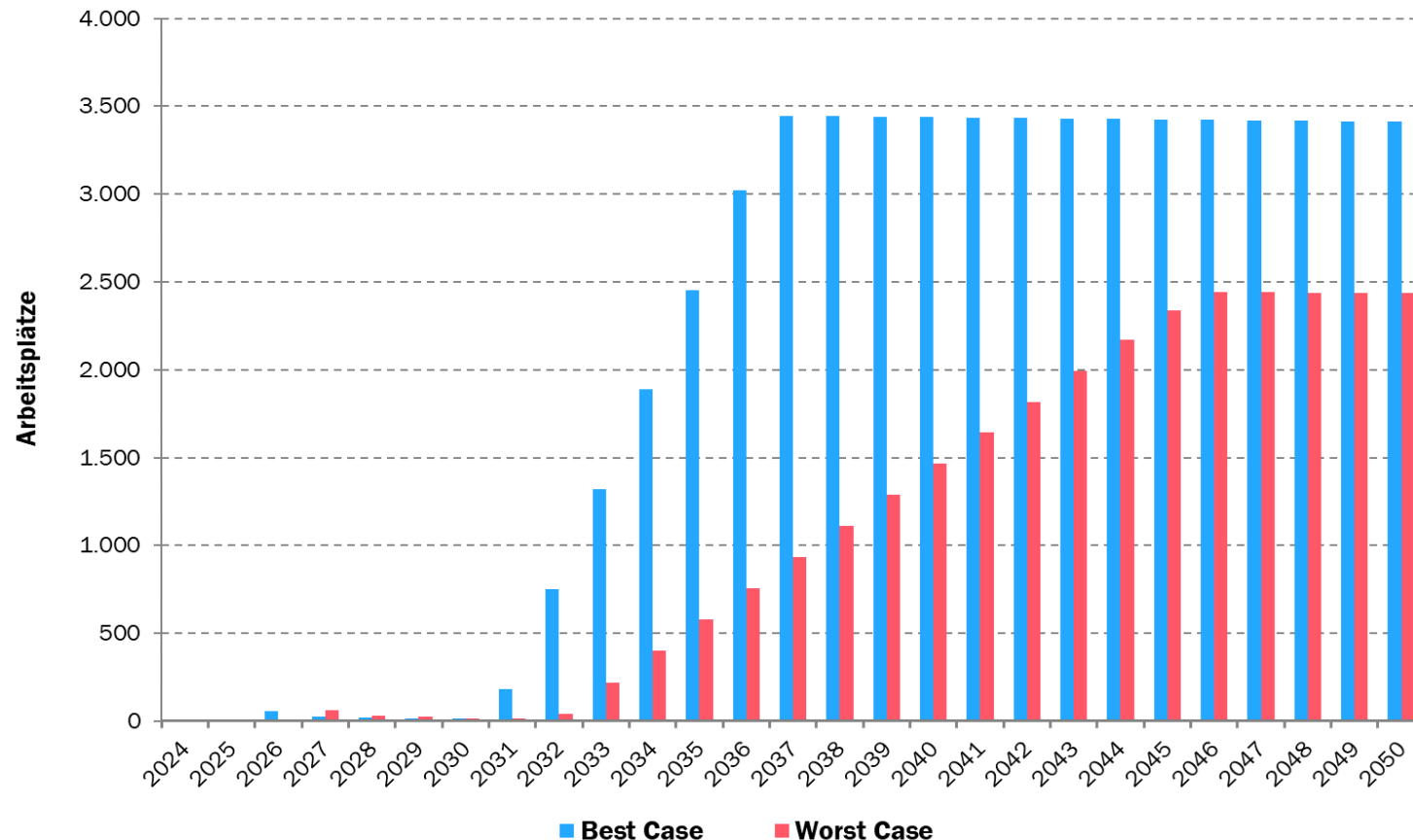
- ≡ Investitionsvolumen 122,5 Mio. € (best-case) – 141,6 Mio. € (worst-case)
- ≡ Baureifmachung von 10,9 ha/Jahr in beiden Szenarien; 2031 abgeschlossen
- ≡ Vermarktung über 6 (bc) bzw. 14 (wc) Jahre mit unterschiedlich hohen Investitionen pro Arbeitsplatz

Öffentliche Investitionen und Erträge im zeitlichen Verlauf in zwei Varianten

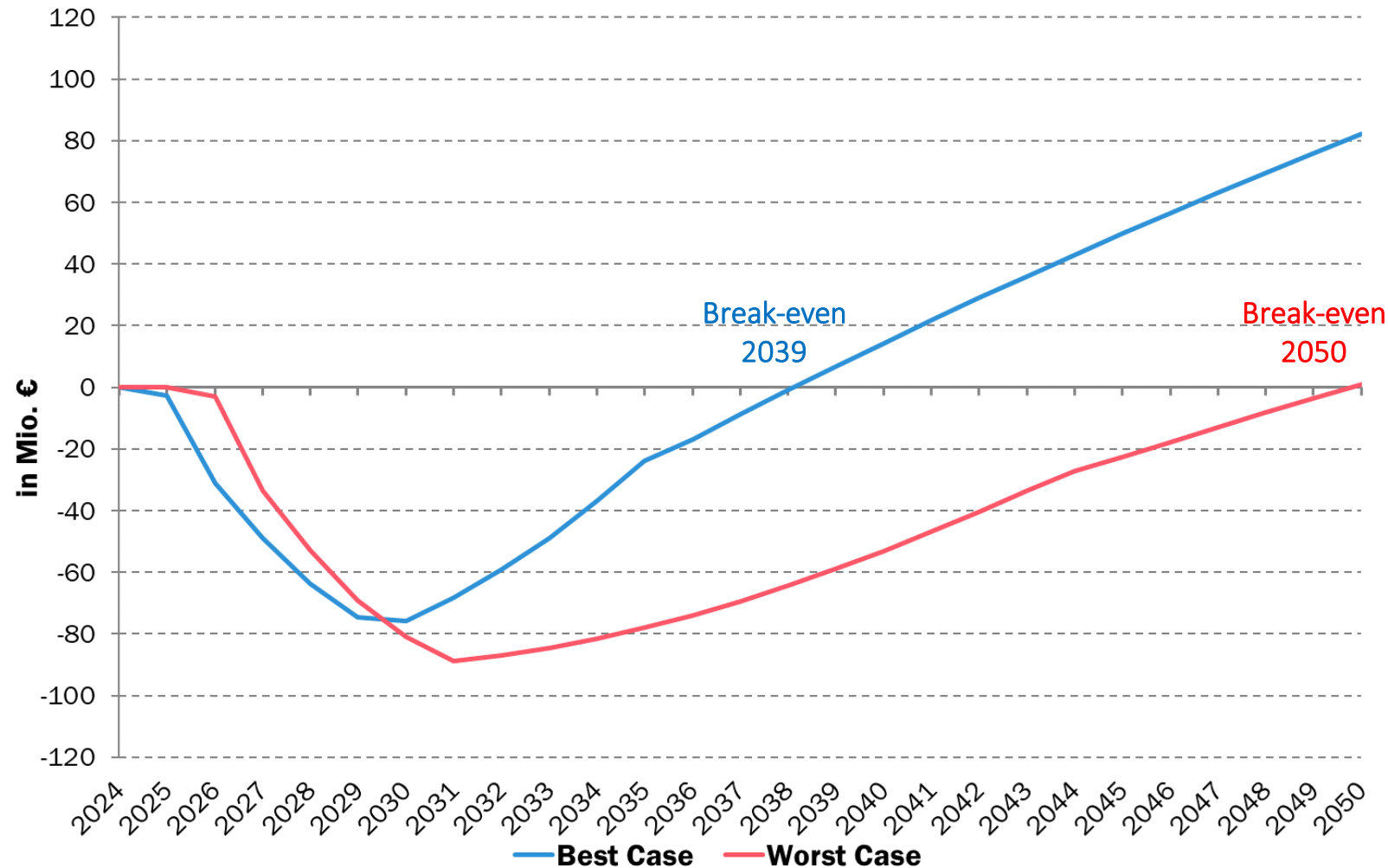


Wirtschaftliche Machbarkeit

2.400 (Worst Case) bis 3.400 Arbeitsplätze (Best Case) insgesamt (inkl. Vorleistungen)



Wirtschaftliche Machbarkeit



Definition „Break Even“:

Zeitpunkt, zu dem Investitionen und Kosten durch Erträge und fiskalische Effekte (Grundsteuer B, Einkommens-/Umsatzsteuer, Gewerbesteuer etc.) kumuliert ins Plus drehen

zzgl. Bruttowertschöpfung durch erhöhte Beschäftigung, höhere Konsumnachfrage

05

Ausblick

Ausblick

Realisierung des Vorhabens möglich und perspektivisch wirtschaftlich denkbar, wenn...

- ≡ eine tragfähige Umsetzungsstruktur geschaffen und der Flächenzugriff gesichert werden kann
- ≡ sich aus der Umweltverträglichkeitsprüfung keine neuen, eine Entwicklung verhindernden Argumente ergeben.
- > **Grundsatzentscheidung** zur Umsetzung im LK Helmstedt und Stadt Königskutter

Parallel zum Bauleitplanverfahren und zur Änderung des Flächennutzungsplans muss mit der **Umweltverträglichkeitsprüfung** begonnen werden; ggf. ergibt sich daraus, dass eine Ausnahmegenehmigung erforderlich wird.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

complan
Kommunalberatung

Matthias von Popowski
Luisa Linek-Schmidt
Oliver Schinke

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
info@complangmbh.de
www.complangmbh.de

prognos
Wir geben Orientierung.

Fabian Malik
Goethestraße 85 -
10623 Berlin
fon 030 520 059-210
www.prognos.com

HL HOFFMANN
LEICHTER
Ingenieurgesellschaft

Hannes Pries
Freiheit 6 - 13597 Berlin
fon 030 887 27 67 0
www.hoffmann-leichter.de

Planungsgemeinschaft **LaReG**

Fabian Paßlick
Helmstedter Straße 55a -
38126 Braunschweig
fon 0531 70 71 56 00
www.lareg.de