

# Machbarkeitsstudie für eine gewerbliche Flächenentwicklung am Autobahnkreuz A2/A39 im Landkreis Helmstedt

## Management Summary



Bildquellen: oben links: Landkreis Helmstedt; oben rechts: complan Kommunalberatung; unten links: : eins:eins Architekten, <https://www.einszu-eins.eu/projekte/technologie-und-gewerbepark/> ; unten rechts: Entwicklung eines ökologischen Gewerbegebietes, <https://www.gruene-duewstadt.de/entwicklung-eines-oekologischen-gewerbegebietes/>

Bericht | Stand: 29.11.2024

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie wird aus Strukturstärkungsmitteln des Bundes und des Landes Niedersachsen auf Basis des Strukturstärkungsgesetzes Kohleregion (StStG) gefördert.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

## Anlass, Ziel und Vorgehensweise

Mit dem Ende der Braunkohleverstromung ist eine große Zahl von industriell- und gewerblich geprägten, hochwertigen Arbeitsplätzen im Helmstedter Revier verloren gegangen. Der **Landkreis Helmstedt** steht wie andere Regionen Deutschlands somit vor der Herausforderung, den **wirtschaftlichen Strukturwandel** parallel zum schrittweisen Ausstieg aus der Kohle auf den Weg zu bringen und aktiv zu gestalten. Die Bereitstellung von **Industrie- und Gewerbeflächen** für die Ansiedlung neuer Industrien und den Aufbau neuer Wertschöpfungsketten ist eine wichtige und zentrale Aufgabe für Regionen im Strukturwandel.

Vor diesem Hintergrund beauftragte der Landkreis Helmstedt in Kooperation mit der Wirtschaftsregion Helmstedt GmbH (WRH) und der Stadt Königslutter am Elm die Erarbeitung einer **Machbarkeitsstudie für eine gewerbliche Flächenentwicklung am Autobahnkreuz A2/A39** in einem Umfang von 130 ha in der Gemarkung Königslutter am Elm. Im Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung wurde die complan Kommunalberatung GmbH (Konsortialführung) gemeinsam mit der Prognos AG, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft GmbH und der Planungsgemeinschaft LaReG (jeweils Unterauftragnehmer) im Juni 2023 mit der Leistung beauftragt.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, die Voraussetzungen für die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen sowie für die Ansiedlung von Zukunftsindustrien unter Berücksichtigung der Eigentumsituation, der verkehrlichen Gegebenheiten, natur- und umweltschutzrechtlicher Belange sowie der Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Ferner gilt es, **Vorschläge und Empfehlungen** für die weiteren Arbeitsschritte zu erarbeiten. Ein zukunftsorientierter Strukturwandel kann nur dann erfolgreich sein, wenn ein solches Gewerbeflächenentwicklungsprojekt die ökologische und soziale Nachhaltigkeit gewährleistet. Die Machbarkeitsstudie soll deshalb insbesondere auch aufzeigen, wie ein **modellhaftes, „grünes“ Gewerbegebiet** unter zeitgemäßen Nachhaltigkeitsgrundsätzen entwickelt werden kann.

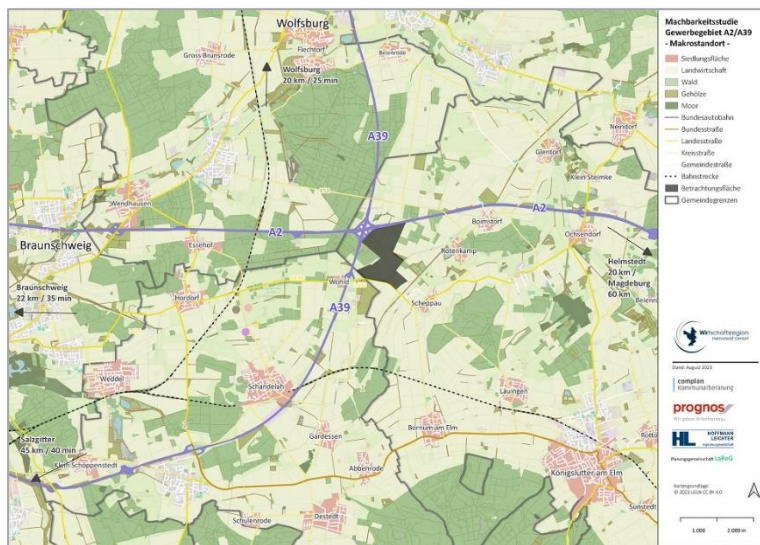
Vereinbart wurde eine **zweistufige Bearbeitung** mit einer Vorprüfung von K.O.-Kriterien (Eigentum, Verkehr, Natur und Landschaft) und einer daran anschließenden Vertiefung. Die Vorprüfung wurde im Oktober 2023 abgeschlossen. Mit der Bedarfsbegründung und der Mikrostandortanalyse wurden die grundlegenden Rahmenbedingungen, Voraussetzungen sowie Chancen und Risiken der Standortentwicklung bewertet.

Auch wurde eine **inhaltliche Zielrichtung in Form von Leitplanken** für die weitere Entwicklung skizziert. Deutlich wurde, dass tiefergehende, vor allem umweltschutzrechtliche Untersuchungen notwendig waren, um diesbezüglich valide Aussagen treffen zu können. Insofern wurden erste Kartierungen auf der Betrachtungsfläche durchgeführt. Im Ergebnis der ergänzenden Untersuchungsergebnisse erfolgte im Februar 2024 **eine Reduzierung der Potenzialfläche** und eine vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Auf dieser Basis wurde die tiefergehende Bearbeitung der einzelnen Themen fortgesetzt. Dazu zählten die planungs- und weiteren umweltrechtlichen Belange, die Erschließung, die Bewertung der wirtschaftlichen Machbarkeit sowie Empfehlungen zur Berücksichtigung nachhaltiger Ansätze bei der Entwicklung im Sinne eines „Grünen Gewerbegebietes“.

Die Bearbeitung wurde durch intensive Abstimmungsgespräche mit der WRH, dem Landkreis Helmstedt und der Stadt Königslutter am Elm, der Vorstellung in Fachausschüssen, öffentliche Informationsveranstaltungen, Gesprächen mit Anrainer-/Nachbarkommunen, Umweltverbänden, der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, dem Wirtschaftsministerium Niedersachsen und der N-Bank begleitet. Im November 2024 **konnte die Machbarkeitsstudie abgeschlossen** und öffentlich in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 28.11.2024 vorgestellt werden.

## Eckpunkte und Ergebnisse aus der Bestandsbewertung

Bei der **Potenzialfläche** handelt es sich um eine südöstlich des Autobahnkreuzes A2/A39 gelegene Fläche mit einem Umfang von ca. 130 ha. Der Standort ist im Rahmen des vom Regionalverband Großraum Braunschweig erarbeiteten **Konzeptes regional bedeutsamer Gewerbestandorte (KOREG)** und des Gewerbeflächenkonzeptes des Landkreises Helmstedt bereits als Standort bzw. Teilfläche für eine großflächige Neuausweisung in den Suchfokus aufgenommen. Im KOREG umfasst die Potenzialfläche auch ein Gebiet auf der Gemarkung des Landkreises Wolfenbüttel. Die Machbarkeitsstudie konzentriert sich auf die Flächen in der Gemarkung des Landkreises Helmstedt, da nur hier die Strukturstärkungsmittel eingesetzt werden können.



Lage und räumliche Einordnung der Potenzialfläche A2/A39.  
Bearbeitung: complan Kommunalberatung

Der Standort verfügt über eine **sehr gute Lagegunst**. Durch seine unmittelbare Nähe zum Autobahnkreuz A2/A39 ist er mit dem PKW/LKW sehr gut zu erreichen, allerdings darüber hinaus nicht mit weiteren Verkehrsmitteln erschlossen. Die nächstgelegenen Oberzentren Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter und Magdeburg sind über die Autobahnanbindung schnell erreichbar.

Formelle und informelle Planungen und Konzepte für den Betrachtungsbereich formulieren breit gefächerte Entwicklungsziele. Unter Berücksichtigung vorhandener übergeordneter Pläne und Konzepte ist eine **Änderung der gegenwärtigen Nutzung hin zu einer gewerblichen Flächenentwicklung** grundsätzlich möglich. Insbesondere sind Einschränkungen und Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. In der im November 2024 veröffentlichten Ausweisung von Vorranggebieten für Wind durch den Regionalverband Großraum Braunschweig ist die Potenzialfläche und auch das weiträumige Umfeld aufgenommen. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung und das Ertragspotenzial sprechen nicht gegen eine gewerbliche Nutzung. Die landwirtschaftlichen Bodenpunkte auf der Fläche bewegen sich auf einer Skala von 0 (gering) bis 100 (hoch) bei 30 bis 40 im eher geringen Bereich. Die **Geländebeschaffenheit** mit teils erheblichen Höhensprüngen erfordern großflächig eine Angleichung des Bodenniveaus. Vorhandene Geländesprünge könnten dabei für die Vermeidung z. B. von Schallimmissionen genutzt werden.

Seitens der zu erwartenden zusätzlichen **Verkehre**, ist die vorhandene Infrastruktur grundsätzlich ausreichend. Die Anschlussstelle der Autobahn A39 muss eine eigene Lichtsignalanlage erhalten und die L633 ausgebaut sowie um Linksabbiegefahrstreifen ergänzt werden. Die zusätzliche Anbindung über ein neues Schienengüterverkehrsgleis ist aktuell nicht wirtschaftlich, wäre aber je nach Nutzung grundsätzlich möglich. Eine verbesserte **Anbindung** über den ÖPNV (regel-

mäßige Busanbindung) und eine Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz sind erforderlich. Die notwendige **technische Erschließung** und Medien (Trink- und Abwasser, Telekommunikation, Strom, Gas) müsste neu herangeführt werden.

Die Prüfungsergebnisse zum **Schutz von Natur und Landschaft** zeigen, dass die Ausdehnung der Potenzialfläche zu Konflikten mit bestehenden faunistischen Vernetzungskorridoren führt, da Wildtiere die Fläche nicht geradlinig passieren können. Dem nördlichen Teilbereich kommt eine sehr hohe Bedeutung für die Wildkatze und anderen Säugetieren zu. Die südliche bzw. östliche Umgehung wäre dagegen möglich und könnte durch den Aufbau von Heckenstrukturen und Böschungen unterstützt werden. Die Fläche weist weiter eine sehr hohe Bedeutung als Vogellebensraum auf, wobei viele Brutnachweise auf Flächen unmittelbar außerhalb der Potenzialfläche festgestellt wurden. Bei den Gewässern konnten einige geschützte Arten festgestellt werden, die eine hohe Bedeutung als Amphibienlebensraum begründen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes wird es aufgrund der Schutzgebietsausweisungen daher zu Konflikten kommen. Hier werden umfangreiche landschaftspflegerische Maßnahmen (insbesondere für den Arten- und Gebietsschutz, Flächenverbrauch, Boden, Wasser) zur Kompensation bzw. Kohärenzisierung erforderlich. Für die Schaffung des für eine gewerbliche Entwicklung notwendigen Planungsrechts ist für Vorhaben dieser Größenordnung eine umfassende **Umweltverträglichkeitsprüfung** einschließlich der Planung erforderlicher Schadensbegrenzungs- oder ggf. durchzuführender Kohärenzmaßnahmen notwendig. Daraus können sich ggf. weitere Auflagen und Genehmigungserfordernisse ergeben.

Bezüglich der Eigentumssituation befinden sich die 64 Flurstücke überwiegend in privater Hand. Es bestand ab Projektbeginn Kontakt zu den Eigentümern, deren Interessen über eine Sprechergemeinschaft vertreten werden. Die Verkaufsbereitschaft war zunächst hoch und hat im Prozessverlauf aufgrund der parallelen Windplanung des Regionalverbandes Großraum Braunschweig abgenommen. Die Fläche ist nicht in dem im November 2024 veröffentlichten Windpotenzialflächenkataster des Regionalverbandes enthalten.

Der **Landkreis Helmstedt und die Region A2/A39** (Braunschweig, Wolfsburg, Landkreise Helmstedt, Wolfenbüttel) haben sich in den zurückliegenden Jahren positiv entwickelt. Hier zeigt sich eine **prosperierende Entwicklung**, auch wenn die Dynamik Niedersachsens nicht erreicht werden konnte. Dies wird zum Beispiel bei der Entwicklung der Wirtschaftskraft oder der Erwerbstätigen in den vergangenen zehn Jahren deutlich. Im Landkreis Helmstedt gibt es jedoch kaum prägende Industrie- oder Hochtechnologiebranchen, auch wenn sich aktuell eine überdurchschnittlich positive Entwicklung bei digitalen Impulsgebern zeigt. Die Gewerbesteuererinnahmen im Landkreis sind weniger als halb so hoch wie im Landesschnitt.

Ziel des Landkreises muss es daher sein, **besser an und von den Entwicklungen der Region zu partizipieren**. Die Wirtschaftskraft der umliegenden Arbeitsmarktzentren ist deutlicher größer als im Landkreis. Infolge des Strukturwandels und der Transformation sowie durch Verlagerungen und Wachstum bestehender Unternehmen ist auch zukünftig von einem **Bedarf nach größeren Industrie- und Gewerbeflächen** mit sehr guter verkehrlicher Anbindung auszugehen. Das derzeitige Angebot in der Region A2/A39 kann mittel- bis langfristig nicht ausreichen, um die Nachfrage zu decken. Aus diesem prognostizierten Nachfrageüberhang ergeben sich für den Landkreis Helmstedt Chancen zur Positionierung. Damit kann die wirtschaftliche Entwicklung stimuliert und die Partizipation an regionalen Wertschöpfungsketten ausgebaut werden. Dafür ist eine **Zusammenarbeit und gemeinsame Strategie** mit den umliegenden Gebietskörperschaften erforderlich.



## Entwicklungskonzept Gewerbestandort A2/A39

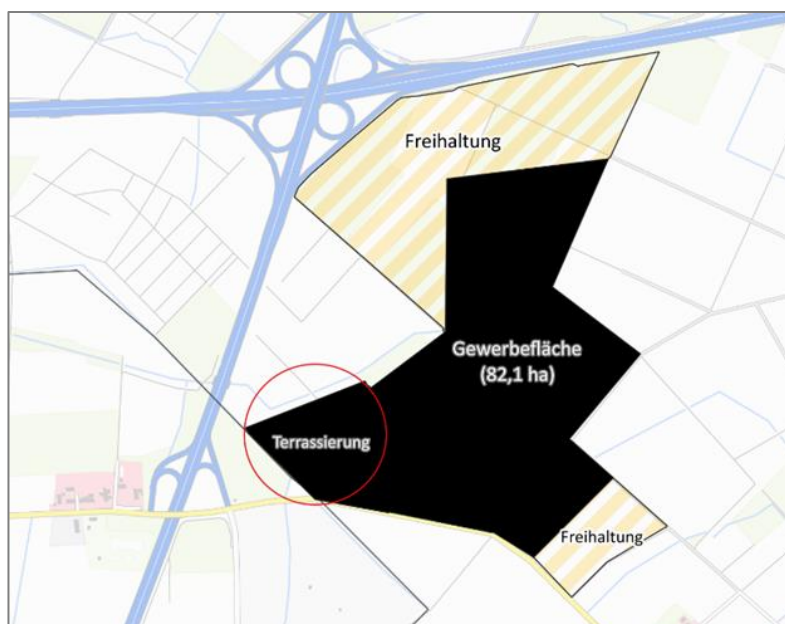
### *Angebots- und Bedarfsituation*

Das aktuell (2024) bestätigte Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Helmstedt macht deutlich, dass gewerblich oder industriell nutzbare Flächen nur in sehr geringem Umfang für eine kurzfristige Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen zur Verfügung stehen; **größere Ansiedlungen** mit Flächenbedarfen über 10 ha sind **aktuell nicht möglich**. Diesem knappen Angebot steht eine höhere Nachfrage gegenüber. Insofern besteht die Notwendigkeit, neue Gewerbeflächen zu entwickeln, um den Strukturwandel im Landkreis Helmstedt aktiv anzugehen.

Deutlich wurde, dass der Nachfrageradius unter anderem die Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg umschließt und dieser zugleich Voraussetzung für die erfolgreiche Flächenentwicklung ist. Die Kommunen im Landkreis Helmstedt, die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg sowie der Landkreis Wolfenbüttel haben sich bereit erklärt, in der Wirtschaftsförderung enger zusammenzuarbeiten. Auch das Land Sachsen-Anhalt befürwortet und unterstützt diese Entwicklung. Insofern kann ein neues Gewerbegebiet in dieser Lage zur **Deckung der Bedarfe auf regionaler Ebene** beitragen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des Gewerbeflächenkonzeptes zeigen, dass eine Flächenentwicklung dieser Größenordnung an keinem anderen Standort im Landkreis Helmstedt möglich ist.

### *Flächenreduzierung und Abgrenzung*

Auf Basis der umfangreichen Bestandsanalyse und mit dem Ziel, ein wirtschaftlich tragfähiges und nachhaltiges „grünes Gewerbegebiet“ mit Modellcharakter für den Landkreis und über dessen Grenzen hinaus zu entwickeln, wurde die ursprünglich im KOREG vorgesehene **Gebietsabgrenzung deutlich verkleinert**. Als Potenzialfläche im KOREG waren ursprünglich 180 ha Fläche ausgewiesen, die sich über die Gemarkung Königslutter am Elm und südlich des Landkreis Wolfenbüttel erstreckten. In der Machbarkeitsstudie wurde bereits ein reduzierter Flächenumfang von 130 ha untersucht, indem sich auf die Fläche auf der Gemarkung Königslutter am Elm beschränkt wurde.

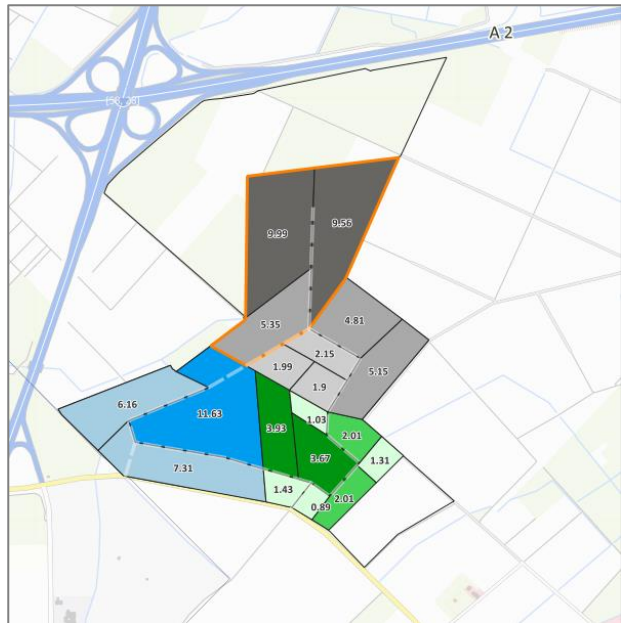


Die im Ergebnis der Analyse angepasste **Gebietsabgrenzung umfasst mit 82 ha weniger als zwei Drittel der der Machbarkeitsstudie zugrundeliegenden Flächen von 130 ha**. Sie berücksichtigt damit sowohl Umwelt-schutzbelange als auch eine mögliche Sichtbarkeit von der Ortschaft Scheppau aus.

(Neue) Gebietsabgrenzung.  
Darstellung: complan  
Kommunalberatung

Eine Möglichkeit ist eine eher **kleinteilige Nutzung** mit zum Beispiel rund 20 Einzelflächen zwischen 1 und 10 ha, die sich zu 50 % auf das verarbeitende Gewerbe, 30 % Logistik und 20 % auf Kleingewerbe verteilen. Diese Nutzungsverteilung ist auch Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie die Ermittlung zusätzlicher Verkehre.

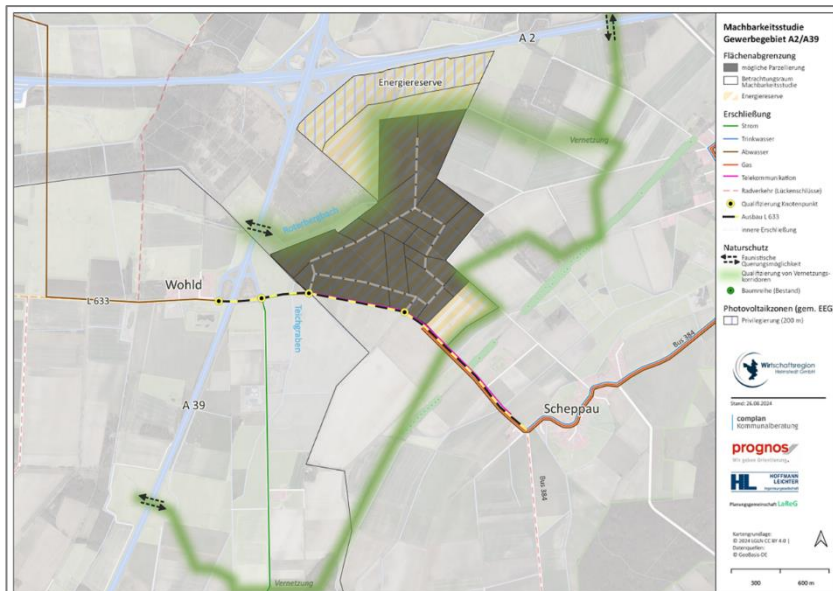
**Andere Zuschnitte** wie auch die Nutzung der gesamten Fläche durch ein oder wenige Unternehmen sind ebenfalls denkbar.



Mögliche Nutzungsabgrenzung und Flächenzuschnitte.  
Darstellung: complan Kommunalberatung

### Konzeptidee

Die Flächenreduzierung führt dazu, dass für die freigehaltene Fläche im Norden eine Nutzung zum Beispiel durch Photovoltaik (PV) möglich wird. Diese **Energiereserve** soll zugleich einen Teil der Energieversorgung des Gebiets leisten. Entlang von Autobahnen ist die Installation von PV-Anlagen im Radius von 200m privilegiert. Die Fläche bleibt damit unversiegelt und zum Beispiel für Wildtiere passierbar.



Äußere und innere Erschließung, unmittelbares Umfeld und Vernetzung.  
Darstellung: complan Kommunalberatung

Die **Vernetzungskorridore** sind in der Abbildung dargestellt und verlaufen nördlich der Fläche als Verbindung zwischen den beiden Autobahnunterführungen sowie östlich als Verbindung zwischen der Autobahnunterführung der A2 bis zu der Wildtierbrücke über die A39.





Für die **innere Erschließung** werden eine ringförmige Erschließungsstraße und ggf. eine Stichstraße zur Erschließung des nördlichen Bereichs und eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz über zwei getrennte Zufahrten empfohlen. Die **äußere Erschließung** beinhaltet den Ausbau der L633, die Einrichtung von Linksabbiegefahrstreifen für die Zufahrten zum Plangebiet sowie eine Lichtsignalanlage im Bereich der Anschlussstelle Scheppau. Ergänzend werden Maßnahmen zur intelligenten Verkehrssteuerung und -lenkung empfohlen, um die Belastung von Ortsdurchfahrten zu verringern.



Skizzenhafte Darstellung einer möglichen inneren Erschließung.  
Darstellung: HOFFMANN-LEICHTER

Da im Bestand keine Radverkehrsanlagen im Umfeld vorhanden sind, werden Ausbaumaßnahmen empfohlen, um eine möglichst attraktive Erreichbarkeit des Plangebiets im Radverkehr zu realisieren. Dazu gehören zum Beispiel ein Radweg entlang der L633 für die Anbindung in Richtung Braunschweig, die Anbindung an den geplanten **Radschnellweg Wolfsburg – Braunschweig** sowie Radwege in Richtung Schandelah, Scheppau und zur Bundesstraße B1. Für die im Bestand unzureichende Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV sollten insbesondere regelmäßige **Busverbindungen** in Richtung des Bahnhofs Schandelah vorgesehen werden.

Die technische Erschließung für Trink- und Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation ist neu herzustellen. Die Dimensionierung und damit die Kosten der Leitungen hängen von der konkreten Nutzung und gewerblichen Ausrichtung ab. Die erfolgte Abstimmung mit den Leitungsträgern macht deutlich, dass die technische **Erschließung grundsätzlich möglich ist**.

#### *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz*

Eine gewerbliche Entwicklung im Umfang von bis zu 82 ha brutto mit einer entsprechenden Versiegelung und Nutzungsänderung macht **erhebliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** notwendig. Die Kompensation muss im Umfeld bzw. in unmittelbarer Nähe erfolgen. Ein Teil der notwendigen Maßnahmen soll daher innerhalb des Gewerbegebietes oder auf den als Energiereserve ausgewiesenen Flächen realisiert werden. Dies ist in den Überlegungen für ein grünes Gewerbegebiet sowie in dem Rahmenplan für eine mögliche Ausgestaltung des Gewerbegebietes bereits berücksichtigt.

Wie hoch der **Umfang bzw. der Kompensationsfaktor** für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist, kann mit dem aktuellen Planungsstand noch nicht beurteilt werden. Dieser hängt von der naturräumlichen Qualität (im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung), der Eingriffs- und Ausgleichsregelung auf Basis des konkreten Bauvorhabens, also von der Intensität der Versiegelung, der zukünftigen Flächennutzung, von den Anforderungen aus der Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Flächen und den Ansprüchen der Flächeneigentümer ab.

Die **Erhaltungsziele** der Schutzgebiete im Umfeld des Autobahnkreuzes A2/A39 würden durch eine gewerbliche Nutzung **beeinträchtigt** werden. Der Potenzialfläche kommt zudem eine zentrale Bedeutung für die Lebensraumvernetzung zu. Durch entsprechende Maßnahmen gilt es,



die Funktion im Sinne der Biotopvernetzung sowie von regionalen und überregionalen Wanderkorridoren uneingeschränkt zu erhalten und Konflikte soweit möglich zu vermeiden. Mit der Reduzierung der Potenzialfläche und den dargestellten **Vernetzungskorridoren nördlich und südlich der Potenzialfläche** können Wildtiere die Querungen und Unterführungen an der A2 und der A39 weiterhin nutzen und sich so zwischen den Schutzgebieten bewegen. Durch den Aufbau von Heckenstrukturen, Böschungen etc. können diese Wegeführungen unterstützt und qualifiziert werden. Diese können als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden, wenn diese auch kontinuierlich gepflegt werden. Die genaue Führung der Korridore ist im weiteren Projektverlauf auch in Abhängigkeit von der gewerblichen Nutzung festzulegen.

Für nahezu alle **Schutzgüter** (Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft etc.) kommt es zu **teils erheblichen Auswirkungen** im Falle der Gebietsentwicklung. Diese können mit finanziellem und zeitlichem Aufwand bewältigt werden. Entsprechende Vorschläge zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden formuliert, zum Beispiel eine bodenschonende Bauausführung, die Reduktion der Versiegelung, die Minimierung der Flächenentwässerung etc.

### Grünes Gewerbegebiet

Mit den zuvor formulierten Überlegungen soll den **Ansprüchen an ein modellhaftes grünes Gewerbegebiet** entsprochen werden. Hier bestehen hinsichtlich Planung, Umsetzung und Betrieb mehrere Anknüpfungspunkte an die strategischen und operativen Zielstellungen der Regionalen Handlungsstrategie Braunschweig. Neben der Nachhaltigen Flächen- und Landentwicklung zählen etwa auch die Bewältigung der Folgen des Klimawandels, der Ausbau von Zukunftstechnologien und gleichzeitig Erhalt bzw. Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit oder die Unterstützung von Verkehrsverlagerung auf umweltfreundlichere Verkehrsarten dazu. In der nachstehenden Übersicht sind ausgewählte Maßnahmen beschrieben.

 <p><b>MAßNAHMEN AM GEBÄUDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschattung / Sonnenschutz / PV-Module</li> <li>• grün-blaue Dächer (Abflussminderung, Gebäudekühlung)</li> <li>• modulare, pflanzenbasierte Bauweise</li> <li>• Gebäudedämmung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufbau eines Smart-Grids inkl. Energiezentrale</li> <li>• bidirektionales Laden von E-Autos</li> <li>• Kombination von Kurz- und Langzeitspeichern (Second-Life-Batterien, Warmwasserspeicher, ...)</li> <li>• Flugwindkraft als Prüfoption</li> <li>• 100% Ökostrom durch Nutzung der Energiereserve</li> </ul>
 <p><b>MAßNAHMEN IM GEBIET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• erhöhte Gebäudeplatzierung (Überflutungsschutz)</li> <li>• Ausrichtung von Gebäuden auf Hauptwindrichtung</li> <li>• Grünflächen, Blühwiesen, grüne Fassaden (Verdunstung)</li> <li>• größtmögliche Vermeidung von Versiegelung -&gt; Rasengitterflächen</li> <li>• trockenheitsresistente Baumarten unter Achtung regionaler Biotopstrukturen</li> <li>• Notwasserwege</li> <li>• multifunktionaler Retentionsraum mit Sport- und Freizeitnutzung – auch aus Scheppau nutzbar</li> <li>• umfassende Regen- und Grauwassernutzung im Gebiet</li> <li>• zentrale Mobilitätsstation</li> <li>• DGNB-Zertifizierung</li> </ul>	 <p><b>NACHHALTIGE ENERGIEGEWINNUNG</b></p>  <p><b>SOZIALE ASPEKTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soziale Einrichtung(en) – z.B. Kita</li> <li>• Freizeiteinrichtung und Sportangebot</li> <li>• Nahversorgungsmöglichkeit</li> <li>• firmenübergreifende Integrations- und Inklusionsangebote</li> </ul>

Auflistung empfohlener Maßnahmen zur Verwirklichung eines grünen Gewerbegebiets. Darstellung: complan Kommunalberatung

### *Bau- und Planungsrecht*

Für die Erstellung des notwendigen Bebauungsplans wird empfohlen, die gesamte Fläche mit einem Umfang von 130 ha einzubeziehen und den Geltungsbereich entsprechend abzugrenzen. Für die einzelnen Teilbereiche können unterschiedliche Planungsziele und Planfestsetzungen verfolgt werden. Ziel ist es, damit auch notwendige Kompensationsmaßnahmen direkt am Standort zu ermöglichen.

Als allgemeine **Planungs- und Entwicklungsziele** werden vorgeschlagen:

- ≡ Schaffung neuer Gewerbe- und Industrieflächen für Neuansiedlungen und Unternehmensverlagerungen
- ≡ Herstellung eines durch den privaten und öffentlichen Verkehr gut erschlossenen und funktionalen Gewerbe- und Industriegebiets
- ≡ besonders sparsame Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzter Flächen – etwa durch Minimierung der Versiegelung, Stapelung von Geschossen, Zentralisierung von Parkplätzen
- ≡ verträgliche Einbindung des Gewerbegebiets in bestehende Landschafts- und Siedlungsstrukturen – etwa durch Begrenzung der Gebäudehöhen, Schutzwälle in den Randbereichen, Neupflanzung von Vernetzungsstrukturen für Wildtiere
- ≡ Gestaltung des Gebiets nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung
- ≡ Schaffung einer auskömmlichen Energiereserve zur Sicherstellung eines treibhausgasneutralen Betriebs

### *Wirtschaftliche Machbarkeit auf Basis der regionalwirtschaftlichen Bewertung der möglichen Flächenentwicklung*

Die Bewertung der Rentabilität der möglichen Flächenentwicklung wurde mithilfe einer Modellrechnung in Form einer Kosten-Nutzen-Analyse durchgeführt. Im Ergebnis stehen **zwei Szenarien (Worst Case und Best Case)**, die unterschiedliche Entwicklungsgeschwindigkeiten und Projektrisiken abbilden. Das Worst Case Szenario sieht zum Beispiel Flächenverkäufe bis zum Jahr 2044 vor, im Best Case sind die Flächen bereits 2035 veräußert.

Im Worst Case-Szenario summieren sich die **öffentlichen Investitionen** auf 141,6 Mio. Euro; im Best Case-Szenario auf 122,5 Mio. Euro. Die ermittelten Kostenansätze für die unmittelbare Projektentwicklung basieren auf konservativen Annahmen zu Kosten für den Grunderwerb, für Vorbereitende Maßnahmen (inkl. Herrichten der Geländeoberfläche, verkehrliche und technische Erschließung), Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Baunebenkosten, Unvorhergesehenes, Finanzierungskosten und Fördermittel. Insgesamt wird damit ein **möglicher und denkbarer Kostenumfang** für die unmittelbare Maßnahme beschrieben. Die Kosten können und werden sich im weiteren Verlauf und der Konkretisierung der Planung noch verändern. Demgegenüber stehen öffentliche Erträge, die aus Strukturstärkungsmitteln, Verkauf und Verpachtung von Flächen generiert werden.

Insgesamt können durch die Entwicklung des Gewerbegebiets A2/A39 bis zum Jahr 2050 je nach Szenario rund **2.400 bis 3.400 Arbeitsplätze** entstehen, jeweils über 80% davon durch direkte Beschäftigung am Standort. Neben der Vorleistungsnachfrage der Unternehmen entstehen durch die Wiederverausgabung von Einkommen innerhalb des Kreises **regionalwirtschaftliche Effekte**. Bis 2050 summieren sich diese Einkommen im Landkreis Helmstedt auf 336 Mio. €, im Best Case Szenario auf 623 Mio. €. Aus allen betrachteten Faktoren ergibt sich eine **gesteigerte**

**Bruttowertschöpfung**, die bis 2050 kumuliert 4,1 Mrd. € (Worst Case) bzw. 7,8 Mrd. € (Best Case) betragen kann.

Die Berechnung der regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Effekte der geplanten Entwicklung des Gewerbegebiets am Autobahnkreuz A2/A39 zeigt, dass sich die Umsetzung der Planungen sowohl aus fiskalischer als auch aus regionalwirtschaftlicher Sicht lohnt. Fiskalisch ergibt sich bis 2050 in beiden Szenarien eine **positive Bilanz**. Im Best Case Szenario wird der Break Even bereits 2039 erreicht, im Worst Case erst 2050. Der „Break Even“ beschreibt den Zeitpunkt, zu dem Investitionen und Kosten durch Erträge und fiskalische Effekte (Grundsteuer B, Einkommens-/Umsatzsteuer, Gewerbesteuer etc.) kumuliert ins Plus drehen.

Auch wenn mit der Kostenposition Unvorhergesehenes sowie den höheren Kosten im Worst Case Szenario **mögliche Risiken** antizipiert werden, zeigen die Erfahrungen, dass unerwartete Entwicklungen, wie außergewöhnliche Baukostensteigerungen oder geringere Erlöse aus Flächenverkäufen im Ergebnis zu erheblichen Kostensteigerungen führen können. Entsprechend bedarf es mit fortschreitender Entwicklung weiterer Analysen, um belastbare Kostenansätze zu hinterlegen.

Ein wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Entwicklung ist die **Vermarktungsgeschwindigkeit**, die vom interkommunalen Ansatz profitieren kann. So können etwa Kosten schneller getilgt oder Finanzierungskosten vermieden werden. Zentral bei der Vermarktung ist ein **Fokus auf wertschöpfungsstarke Branchen**. Gleichzeitig wirkt sich auch eine hohe Arbeitsplatzdichte positiv auf das fiskalische Ergebnis aus. Dabei gilt es, die Qualität der Arbeitsplätze im Blick zu behalten. Eher geringe Qualifikationsanforderungen und ein entsprechend geringes Lohngefüge würden wiederum mit einer geringeren Konsumnachfrage einhergehen.

Abschließend ist die **wirtschaftliche Entwicklung der Region** insgesamt im Blick zu behalten. Aufgrund der hier benötigten Entwicklungszeit sollten sich durch aktuelle Entwicklungen oder verzögerte Investitionsentscheidungen keine Nachteile ergeben. Vielmehr sollte das aktuelle Zeitfenster genutzt werden, um Investitionen mittel- und langfristig vorzubereiten, um dann in einigen Jahren eine attraktive Fläche anbieten zu können.

## Fazit und Ausblick

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird deutlich, dass es sich bei dem Vorhaben um ein **machbares** sowie zugleich **ambitioniertes Vorhaben** handelt. Folgende Eckdaten werden festgehalten:

- ≡ Angestrebt wird eine **gewerblich-industrielle Entwicklung** auf einer Fläche von rd. 82 ha, brutto, abzüglich Erschließungsflächen können rd. 65 ha netto vermarktet werden. Eine Flächenentwicklung dieser Größenordnung ist an keinem anderen Standort der Region möglich.
- ≡ Zielgruppe sind Unternehmen aus dem **verarbeitenden Gewerbe, produktionsnaher Logistik und Großhandel**, ohne einen spezifischen Branchenfokus.
- ≡ Auswahlkriterien für die Ansiedlung von Unternehmen und Branchen sind eine **hohe Wertschöpfung** vor Ort und qualitativ **hochwertige Arbeitsplätze**, ein sichtbarer Beitrag zur Diversifizierung und Erweiterung des Branchenprofils im Landkreis und der Sitz von Unternehmen mit dem Ziel der steuerlichen Veranlagung in der Region.
- ≡ Möglich sein soll eine zumindest **teilweise Ausweisung als Industriegebiet** mit der Möglichkeit eines 24-Stunden- bzw. 7-Tagen-Betriebs.
- ≡ Die Entwicklung **grüner Gewerbegebiete** ist Standard und Voraussetzung für die Ansiedlung zukunftsorientierter Unternehmen und Industrien. Die hier formulierten Vorschläge und Ziele sollten für die Standortprofilierung und -vermarktung präzisiert und weiterentwickelt sowie in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- ≡ **Verkehrlich** ist der Standort **sehr gut gelegen und erreichbar**. Der durch eine gewerbliche Entwicklung zusätzlich entstehende Verkehr kann durch gezielte Infrastrukturmaßnahmen geordnet geführt werden, ohne dass es zu einer deutlich höheren Verkehrsbelastung führt. Die technische Erschließung ist nahezu komplett neu heranzuführen.
- ≡ Durch die Reduzierung des Flächenumfangs können **bestehende Schutzgebiete gesichert**, Korridore und Wegebeziehungen zwischen Schutzgebieten erhalten, Eingriffe in Natur, Landschaft und Fauna so weit als möglich reduziert, Voraussetzungen für standortnahe Kompensationsmaßnahmen geschaffen sowie die Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung reduziert werden.
- ≡ Eine **erfolgreiche Entwicklung** ist nur im **regionalen bzw. großräumlichen Maßstab** möglich. Die Kommunen im Landkreis Helmstedt, der Landkreis selbst sowie der Landkreis Wolfenbüttel und die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg unterstützen das Vorhaben.
- ≡ Erste **Ansiedlungen und Beschäftigungseffekte** sind erst nach 2030 denkbar. Je nach Szenario übersteigen die möglichen Einnahmen die notwendigen Investitionen bereits 2039 oder erst 2050. Bei der weiteren Vorbereitung und Standortentwicklung sind die entstehenden Kosten und möglichen wirtschaftlichen und steuerlichen Effekte laufend fortzuschreiben.
- ≡ Die kommenden Jahre sollten genutzt werden, die Entwicklung und den Standort **so weit als möglich vorzubereiten**, um bei veränderten Rahmenbedingungen am Markt zu sein.

Nun folgend stehen die Einreichung eines Antrages zur Förderung aus Strukturstärkungsmitteln, der Flächenerwerb, der Aufbau einer tragfähigen Projektstruktur und die Einleitung der Bauleitplanung inkl. der damit verbundenen vorbereitenden und begleitenden Prüfungen an.



## Impressum

Auftraggeber: Landkreis Helmstedt  
Südertor 6 - 38350 Helmstedt  
vertreten durch  
Wirtschaftsregion Helmstedt GmbH (WRH)  
Poststraße 3 - 38350 Helmstedt

Ansprechpersonen: Wirtschaftsregion Helmstedt GmbH (WRH)  
Christian Burgart - [christian.burgart@wr-helmstedt.de](mailto:christian.burgart@wr-helmstedt.de)  
fon 05351 523534 12  
Cassina Mönch - [cassina.moench@wr-helmstedt.de](mailto:cassina.moench@wr-helmstedt.de)  
fon 05351 523534 21

Auftragnehmerin: complan Kommunalberatung GmbH  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam  
fon 0331-20 15 10 - [www.complangmbh.de](http://www.complangmbh.de)

in Kooperation mit: Prognos AG  
Goethestraße 85  
10623 Berlin  
fon 030 520 059-210 - [www.prognos.com](http://www.prognos.com)

HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH  
Freiheit 6  
13597 Berlin  
fon 030 8872767-55 - [www.hoffmann-leichter.de](http://www.hoffmann-leichter.de)

Planungsgemeinschaft LaReG GbR  
Helmstedter Straße 55A  
38126 Braunschweig  
fon 0531 707156 00 - [www.lareg.de](http://www.lareg.de)

Ansprechpersonen: Matthias von Popowski - [matthias.vonpopowski@complangmbh.de](mailto:matthias.vonpopowski@complangmbh.de)  
Fabian Malik - [fabian.malik@prognos.com](mailto:fabian.malik@prognos.com)  
Hannes Pries - [hannes.pries@hoffmann-leichter.de](mailto:hannes.pries@hoffmann-leichter.de)  
Fabian Paßlick – [f.passlick@lareg.de](mailto:f.passlick@lareg.de)

Stand: 29.11.2024